

VISIEDOCUMENT WILLEMSOORD

18 november 2010

Aanleiding

In het raadsbesluit van 6 april 2009 (RB09.0030) heeft de raad het college opgedragen een visiedocument te maken waarin de doelstellingen met betrekking tot Willemsoord zijn vastgelegd en deze ter vaststelling aan de raad aanbieden. Mede op basis van dit visiedocument zal het bestemmingsplan Willemsoord worden voorbereid.

In het coalitieakkoord is eveneens vastgelegd dat de raad duidelijkheid wil krijgen over de ontwikkeling van Willemsoord:

“Het bestemmingsplan voor Willemsoord wordt vastgesteld, waarin het noordelijk deel van Willemsoord al wel positief bestemd wordt voor woningbouw, maar waarbij bepaald wordt dat de bestemming niet gerealiseerd mag worden voordat de globale bestemming is uitgewerkt in een uitwerkingsplan. In het bestemmingsplan worden de regels opgenomen volgens welke de uitwerking mag plaatsvinden.

De inhoud van de uitwerkingsregels wordt zo gekozen dat het de havenondernemers de zekerheid biedt dat het wonen op Willemsoord niet ten koste gaat van hun ruimtelijke positie, maar pas mogelijk wordt na uitgebreide nadere afwegingen. De fasering in de ontwikkeling wordt immers afgestemd op het ontwikkelingstempo van de haven. Dit uitwerkingsplan moet worden vastgesteld door de gemeenteraad. In deze periode worden de financiële consequenties van wel/niet woningbouw op Willemsoord verder onderzocht.”

In het visiedocument wordt vastgehouden aan dit standpunt uit het coalitieakkoord.

Woningbouw kan pas plaatsvinden na vaststelling van het uitwerkingsplan door de raad.

Functionele ontwikkeling van Willemsoord

Willemsoord is een cultuurhistorisch waardevol gebied dat een unieke schakel vormt tussen stadshart en haven. De oorspronkelijke functie van Willemsoord, werf van Marineschepen, kan herkenbaar blijven door nautisch gerelateerde functies te concentreren op dit terrein. Willemsoord moet ook een levendig stadsdeel worden, waar bewoners, gebruikers en bezoekers zich prettig en veilig voelen. Binnen het stadshart moet Willemsoord een bijzonder milieu vormen. Op Willemsoord moet tegelijkertijd de nabijheid van de haven met de daarbij behorende functies voelbaar en herkenbaar zijn.

Op Willemsoord ontwikkelt zich een nautisch kwartier in het zuidelijk deel van het terrein geconcentreerd in en rond de gebouwen 66 en 73 met nautisch gerichte bedrijvigheid (nautische detailhandel, ambachtelijke bedrijven, onderhoud en restauratie monumentale schepen). Ook de jacht- en museumhaven passen bij dit karakter.

Daarnaast heeft Willemsoord een cultureel aanbod dat versterkt zal worden door de verplaatsing van de schouwburg naar de gebouwen 60 en 63. Er zal een wisselwerking ontstaan tussen de schouwburg, het bestaande entertainment- en culturele programma (gebouw 51, het marinemuseum, de kunsthall en de kunsttuin) en de horeca langs het werfkanaal.

Willemsoord moet een stadsdeel worden dat ook 's nachts stadshart en haven verbindt. Het moet een gebied zijn waar wordt geleefd en gewerkt en waar iedereen mag komen. Tijdelijke bewoning en overnachting op Willemsoord is aantrekkelijk door de nabijheid van de (passanten)haven en het zicht op het water. Dit kan vorm krijgen door de ontwikkeling van short stay-appartementen en een hotel in het zuidelijk deel.

Ook de horeca heeft een belangrijke functie in het ontwikkelen van Willemsoord tot een 24 uur levend stadsdeel. Doel is vooral vestigingsmogelijkheden te bieden aan horecabedrijven die in de loop van de dag zich aanpassen aan de vraag: men kan er 's morgens koffie drinken, 's avonds eten en 's nachts uitgaan. ***De ontwikkeling van de horeca zal geleidelijk gaan. Voorkomen moet worden dat de balans tussen de functies ontbreekt. Ten tijde van de vaststelling van dit visiedocument is de horeca in het gebied goed vertegenwoordigd. Toevoeging van extra oppervlakte horeca is vanuit het perspectief van de markt en de samenhang met andere functies op dit moment niet wenselijk. Wanneer nieuwe functies aan het gebied worden toegevoegd en leegstaande gebouwen zijn ingevuld, is verdere ontwikkeling van de horeca eventueel mogelijk. Detailhandel is op Willemsoord niet toegestaan, met uitzondering van nautisch gerelateerde activiteiten. Criterium daarbij is dat met deze detailhandel op kleine schaal de passanten uit de jachthaven en de gebruikers van Willemsoord worden gefaciliteerd of dat het specialistische nautisch gerelateerde detailhandel is.***

Willemsoord Noord biedt kansen voor het realiseren van een bijzonder woonmilieu aan de passantenhaven. Hier kunnen diverse woningtypen in diverse prijsklassen worden gerealiseerd. In dit deelgebied behoort menging met kantoren en/of (sociale/commerciële)voorzieningen tot de mogelijkheden, waarbij de relatie met de maritieme wereld, de zee en de daarmee samenhangende kennisontwikkeling steeds in het oog dient te worden gehouden. Het gebied moet wel een zichtbare eenheid blijven met het zuidelijk deel. Dit stelt eisen aan de stedenbouwkundige opzet en de architectuur, maar ook aan de fasering en programmering. Een permanente invulling van de bestaande gebouwen heeft prioriteit. Een uitdaging ligt in het onderzoek naar de functionele mogelijkheden die deze gebouwen bieden in de lijn hiervoor beschreven.

Dit functionele kader sluit aan bij het Uitwerkingsplan Stadshart, maar biedt op een aantal punten een nadere invulling of een ander accent

Op Willemsoord-Noord is de realisatie van vakantieappartementen gerelateerd aan de passantenhaven mogelijk, waarbij leegstand van deze woningen gedurende langere perioden moet worden voorkomen. De bebouwing vergt een zorgvuldige inpassing die recht doet aan de nautische sfeer van het gebied en de geformuleerde stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gebied. Op deze wijze kan hier een uniek en aantrekkelijk woonmilieu ontstaan.

In het zuidelijk deel worden geen woningen gebouwd, maar is semipermanente of tijdelijke bewoning in de vorm van short-stayappartementen en een hotel wel mogelijk.

De museumhaven en de activiteiten van de aan de stichting Museumhaven gelieerde stichtingen en verenigingen versterken het voor Willemsoord gewenste karakter. Het behoud van deze activiteiten in en naast gebouw 73 is dan ook van belang.

Het gebruik van de dokken 1 en 2 voor restauratiewerkzaamheden aan schepen is mogelijk zolang het werkzaamheden betreffen waarvoor geen milieuvergunning nodig is die de verdere ontwikkeling van het terrein belemmeren. Dit vergt een afweging van geval tot geval, met als criteria: de aard van de uit te voeren restauratiewerkzaamheden, de duur van de werkzaamheden en de vraag of de geschiedenis van het schip past in de geformuleerde doelstellingen, die ook voor de stichting Museumhaven leidraad zijn.

Tijdelijke functies

Willemsoord is een gebied in ontwikkeling. Om te voorkomen dat gebouwen langere tijd leeg staan in afwachting van ontwikkelingen, is het mogelijk dat functies tijdelijk worden gehuisvest die in een volgende fase niet meer wenselijk zijn. Gebouw 66 is bij uitstek geschikt voor de vestiging van een traffic generator passend bij het nautisch-maritieme karakter van Willemsoord. Bij de vaststelling van het UP werd een grotere detailhandelsvestiging (supermarkt) hier als tijdelijke functie toegestaan. Aangezien de monumentale waarde van het gebouw bouwkundige aanpassingen niet toelaat, blijkt deze ontwikkeling niet te realiseren. Functioneel is langdurige vestiging van een supermarkt op Willemsoord ook niet wenselijk, omdat detailhandelsvestigingen als een supermarkt of een bouwmarkt Willemsoord niet doen onderscheiden van, en wel laten concurreren met het winkelcentrum. De directie van Willemsoord BV ziet voldoende mogelijkheden voor het ontwikkelen van gebouw 66 tot een traffic generator met een uitstraling en invulling die beter past bij de voor dit deel van Willemsoord gewenste sfeer.

Duurzaamheid

Willemsoord biedt kansen en ruimte voor initiatieven op het gebied van duurzaamheid. Ervaring is er opgedaan met het warmte-koudesysteem in gebouw 51. Er zijn echter meer kansen voor een duurzame energievoorziening. De mogelijkheden daartoe, gebruik makend van zon en wind, zijn in onderzoek. Randvoorwaarde voor de toepassing is wel dat de daartoe benodigde aanpassingen c.q. maatregelen de cultuurhistorische beeldkwaliteit van het complex en de monumentale waarde van de gebouwen niet mag aantasten. In het door de raad vast te stellen beeldkwaliteitplan zal dit tot uitdrukking komen.

Nieuwbouwplannen zullen worden getoetst op ruimtelijke kwaliteit, maar ook op duurzaamheid en energie-efficiëntie.

Stedenbouwkundige ontwikkeling

Willemsoord wordt gekenmerkt als een veld met daarin vrijstaande gebouwen, geordend op basis van de rationele maatvoering. Daarmee onderscheidt de werf zich van het stedelijk weefsel van de stad.

De rationale basisstructuur wordt bepaald door de samenhang tussen plek, grondplan, waterstructuur en gebouwen.

De voormalige directeur van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed F. Asselbergs heeft de ontwikkelingsgeschiedenis, de identiteit van Willemsoord geanalyseerd en aanbevelingen gedaan vanuit welke uitgangspunten het terrein verder kan worden ontwikkeld (F. Asselbergs, Cultuurhistorische Waardestelling Willemsoord, 2010). De visie zoals in paragraaf 1.4 (interpretatie waardestellingen, geprojecteerd op toekomstige ontwikkelingen) van die rapportage beschreven is een door college en raad gedeelde visie. Het biedt namelijk een helder uitgangspunt voor verdere ontwikkeling. De leidraad voor de bestemmingsplanvoorschriften (bijgevoegde paragraaf 3.2. van de rapportage) vloeit hier logisch uit voort. De paragrafen 1.4, 3.1 en 3.2 van de notitie Cultuurhistorische Waardestelling Willemsoord maken daarom onderdeel van dit visiedocument **en zijn daartoe als bijlage bijgevoegd.**

Dit visiedocument en daarmee de paragrafen 1,4, 3.1 en 3.2. van de notitie van Asselbergs bieden een helder toetsingskader voor plannen vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan en de welstandsparagraaf. De mogelijkheid om een overkoepelende commissie te benoemen die alle initiatieven integraal vanuit dit kader beoordeelt en het college gevraagd en ongevraagd adviseert, is nog punt van onderzoek.

De rolverdeling tussen gemeente, Zeestad CV/BV en Willemsoord BV in de ontwikkeling van Willemsoord

De gemeente Den Helder bepaalt de gewenste ontwikkelingsrichting voor de stad en wat dat betekent voor Willemsoord. Bij het bepalen van deze gebiedsvisie voor Willemsoord is de gemeente leidend. Voor de realisering van de gebiedsvisie zijn zowel Zeestad CV/BV als Willemsoord BV aan zet. Daar waar op Willemsoord nog mogelijkheden zijn voor de toevoeging van nieuw vastgoed in de openbare ruimte treedt Zeestad CV/BV op als projectorganisatie. Dit betekent dat Zeestad CV/BV verantwoordelijk is voor de stedenbouwkundige planvorming, binnen de kaders en de uitgangspunten die de gemeente heeft vastgelegd. Daarnaast verwerft Zeestad CV/BV de benodigde grond en zorgt ervoor dat de bouwrijpe kavels uitgegeven kunnen worden aan ontwikkelaars of gebruikers die vastgoed willen realiseren. De (her)ontwikkeling van bestaand vastgoed, zowel rijksmonumenten als andere panden, is de verantwoordelijkheid van Willemsoord BV. Uitzondering hierop is de ontwikkeling van de schouwburg in de gebouwen 60 en 63 door Zeestad CV/BV.

Daarnaast is Willemsoord verantwoordelijk voor de verdere ontwikkeling en het beheer van de watergebonden infrastructuur, waaronder de dokken, de kranen en de jachthaven. Bovendien regelt Willemsoord BV het parkmanagement voor Willemsoord en zijn gebruikers, en heeft Willemsoord BV een belangrijke rol bij de promotie van Willemsoord als cultureel erfgoed en als vestigings- en verblijfsgebied voor nautische – en andere functies.

Bij de (her)ontwikkeling van de bestaande gebouwen wordt een gebouw doorgaans als casco verhuurd aan een eindgebruiker of exploitant en helemaal naar de wensen van die huurder afgebouwd. Bij dit laatste gaat het vooral om installaties en inrichting/interieur. Afhankelijk van de aard van de aanpassingen blijven deze eigendom van de huurder, of worden door Willemsoord BV geïnvesteerd en in de huurprijs verrekend.

Het college heeft als aandeelhouder van Willemsoord BV opdracht gegeven tot het maken van een meerjarig onderhoudsplan van de gebouwen. Een dergelijk onderhoudsplan vormt het belangrijkste uitgangspunt voor de exploitatie van Willemsoord BV.

De gronden van Willemsoord die onbebouwd zijn en geschikt zijn voor toevoeging van nieuwe functies, worden door Zeestad CV/BV ontwikkeld. Zeestad CV/BV verwerft daartoe in principe de grond. In het geval van ontwikkeling van gronden die in de boeken van Willemsoord BV staan, vergoedt Zeestad CV/BV aan Willemsoord BV de actuele waarde. Na ontwikkeling van de grond geeft Zeestad CV/BV de grond uit als bouw kavels. Doorgaans zal Willemsoord BV niet de koper van de grond en de ontwikkelaar en de toekomstige eigenaar van dat vastgoed zijn. Wel zal Willemsoord BV met die toekomstige eigenaar van het vastgoed een aantal afspraken willen maken en vastleggen, bijvoorbeeld over het verplicht deelnemen aan het parkmanagement en het precieze gebruik van grond en opstallen. Om de reden zal de grond niet worden verkocht maar in erfpacht worden gegeven aan toekomstige eigenaren. **Dit geeft de zekerheid dat de grond niet in eigendom zal worden overgedragen aan derden. Op deze wijze behoudt de gemeente optimale zeggenschap over het gebruik van de grond en blijft de eenheid van eigendom van Willemsoord geborgd.**

Het financiële verschil tussen de waarde die Zeestad CV/BV vergoedt aan Willemsoord BV en de uitgifteprijs van de kavels, wordt verantwoord in de grondexploitatie van Zeestad CV/BV. Dit verschil zal in het geval van de ontwikkeling van de openbare ruimte waarschijnlijk positief zijn, maar dat hoeft niet per se het geval te zijn. Zeestad CV/BV kan als tijdelijke organisatie niet de rol van erfverpachter op zich nemen. Willemsoord BV zal het erfpachtcontract handhaven, de afkoopsom innen en de waarde van de grond aan Zeestad CV/BV vergoeden. Als de erfpachter canon betaalt dan geldt deze canonbetaling als rentevergoeding voor de grondwaarde die de erfverpachter aan Zeestad CV/BV heeft betaald.

Deze uitgangspunten die gemeente, Zeestad CV/BV en Willemsoord BV in overleg met elkaar hebben opgesteld, worden verder uitgewerkt en verfijnd. Dit gebeurt bijvoorbeeld in de businesscase schouwborg. Ook de fiscale aspecten zijn nog punt van onderzoek. Wanneer daar het inzicht uit ontstaat dat de gekozen rolverdeling fiscaal onvoordelig is, moet op het gekozen uitgangspunt worden teruggekomen. Uit eerste gesprekken met deskundigen is niet gebleken dat dit nodig zal zijn. Het onderzoek richt zich dan ook vooral op de benodigde stappen in het proces van grondoverdracht.

Vorbereiding bestemmingsplan

Voor de totstandkoming van het bestemmingsplan dient een aantal stappen te worden doorlopen.

De in het Uitwerkingsplan Stadshart voorgestane ontwikkeling vormt een aanvulling op de bestaande recreatieve/toeristische invulling van Willemsoord en is m.e.r.-beoordelingsplichtig. Met een m.e.r.-beoordeling wordt aangetoond of het opstellen van een m.e.r. noodzakelijk is. De m.e.r.-beoordeling is inmiddels gereed en aan de landelijke Commissie MER voorgelegd voor advies. In het advies van de commissie MER komt naar voren dat een m.e.r. ***niet noodzakelijk is omdat de herontwikkeling van Willemsoord niet tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu leidt.*** Daarbij is het van belang te onderkennen dat de m.e.r.-beoordeling het Uitvoeringsplan als uitgangspunt heeft genomen. De in het visiedocument beschreven visie op wonen op Willemsoord zal niet leiden tot een andere m.e.r. beoordeling, maar legt wel andere accenten ten opzichte van het beeld dat in de beoordeling wordt geschetst. De m.e.r.-beoordeling wordt gelijktijdig met het stedenbouwkundig plan Willemsoord vastgesteld, omdat het moet zijn vastgesteld voordat het ontwerp ter visie gaat.

De in dit visiedocument vastgelegde uitgangspunten moeten uitgewerkt worden in een stedenbouwkundig plan met daarin het programma, de volumes, rooilijnen en maat en schaal van gebouwen. Aan het stedenbouwkundig plan is een beeldkwaliteitplan gekoppeld. In het beeldkwaliteitplan worden ontwerpvoorschriften voor de bebouwing opgenomen met betrekking tot o.a. bouwstijl, materiaalgebruik, detaillering, gevelopbouw, dakvormen en entrees. Ook voor de inrichting van de openbare ruimte worden voorschriften gegeven, zoals materiaalgebruik, (weg)profielen, groenelementen en aansluitingen.

Het stedenbouwkundige plan wordt na vaststelling juridisch verankerd in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan wordt gelijktijdig met het stedenbouwkundig plan vastgesteld. De welstandsparagraaf wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad.

Het college van B&W biedt het voorontwerp bestemmingsplan voor commentaar aan andere overheden aan conform de procedure zoals deze is beschreven in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Tevens zal het bestemmingsplan op grond van de gemeentelijke inspraakverordening gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

Na afloop van deze termijn zullen de binnengekomen reacties worden verwerkt c.q. beantwoord.

Hierna zal het ontwerpbestemmingsplan wederom gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

Na het verwerken van de dan binnengekomen zienswijzen op het plan, zal het bestemmingsplan met het daarbij behorende exploitatieplan aan de gemeenteraad worden voorgelegd ter vaststelling.

Bij het bestemmingsplan moet een exploitatieplan worden gemaakt die uiteraard niet los kan worden gezien van de planexploitatie Stadshart. Het exploitatieplan zal daarom door Zeestad CV/BV worden voorbereid, rekening houdend met de door de gemeente gestelde kaders. Zo zullen alle financiële aspecten van de verplaatsing van de schouwborg worden in beeld gebracht, onafhankelijk van de vraag voor welke partij iets financiële gevolgen heeft en in welke exploitatie dat tot uitdrukking komt.

Planning

Het visiedocument is uitgangspunt in de voorbereiding van het stedenbouwkundig plan. Belanghebbenden worden bij de voorbereiding betrokken via een aantal werkgroepen die in drie sessies hun inbreng in de planvorming hebben. In deze fase wordt daarnaast voor de raad (en fractie- en commissieleden) een bijeenkomst georganiseerd waarin van gedachten kan worden gewisseld over de diverse aspecten van het in voorbereiding zijnde plan.

In dit proces neemt de voorbereiding van de verplaatsing van de schouwburg een bijzondere plaats in. De resultaten van de businesscase zijn van belang voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Voorafgaand aan het in de inspraak brengen van het stedenbouwkundig plan, zullen de resultaten van de businesscase daarom in de raadscommissie Stadsontwikkeling en Beheer worden besproken.

De interactieve voorbereiding van het stedenbouwkundig plan zal leiden tot een breed gedragen plan. De consequentie is dat voor dit proces dus meer tijd moet worden genomen dan eerder werd voorzien. Het stedenbouwkundig plan zal in het tweede kwartaal van 2011 in de inspraak kunnen worden gebracht. Het streven is om het plan direct na het zomerreces vast te stellen. Vaststelling van het bestemmingplan vindt in het eerste kwartaal van 2012 plaats.

Dit betekent wel dat de vaststelling van het bestemmingsplan niet zal plaatsvinden binnen de voorgeschreven termijn (beschermd stadsgezicht). Voor de ontwikkeling van Buitenveld en ROC op Defensierrein ontstaat hierdoor een knelpunt. Vooral voor ROC is de urgentie hoog omdat een gedoogbeschikking in procedure is. Het bestemmingsplan Willemsoord zal daarom in twee delen in procedure gaan: voor het gedeelte van Defensie is een zelfstandig plan al in voorbereiding. Bijzondere aandacht vergen de gebouwen 34, 39, 41, 50, 66, 72, die soms langere tijd leeg staan. De planvorming voor deze panden heeft prioriteit vanuit het oogpunt van de exploitatie van Willemsoord BV en de functionele ontwikkeling van het gebied. Zonodig wordt de planvoorbereiding en uitvoering van die onderdelen versneld, mits duidelijk is dat dit in overeenstemming is met het in voorbereiding zijnde stedenbouwkundig plan. In de vergunningprocedure zal daartoe advies worden gevraagd van Zeestad CV/BV.

De rol van Zeestad CV/BV en Willemsoord BV in bestemmingsplanproces

De besluitvorming van B&W en de gemeenteraad wordt ambtelijk voorbereid. Zeestad CV/BV zal wel inhoudelijk adviseren op de binnengekomen reacties.

Zeestad CV/BV heeft de opdracht de bovengenoemde producten te maken: m.e.r. beoordeling, stedenbouwkundig plan, voorontwerp bestemmingsplan, ontwerp bestemmingsplan en exploitatieplan op basis van dit visiedocument. De voorbereiding van de diverse producten vindt vervolgens plaats onder aansturing van het college van B&W. Daar het exploitatieplan financieel van invloed is op de door Zeestad CV/BV gevoerde planexploitatie, wordt het exploitatieplan (op de relevante onderdelen) eerst vastgesteld door de aandeelhoudersvergadering van Zeestad CV/BV alvorens besluitvorming in de raad kan plaatsvinden **over het bestemmingsplan Willemsoord en het daarbij behorende exploitatieplan.**

Willemsoord BV zal als deskundige en belanghebbende ten aanzien van de bouwkundige kwaliteit, infrastructuur en beheer betrokken worden bij de planvorming.