

# BESTEMMINGSPLAN

## WILLEMSOORD 2012

Vastgesteld bestemmingsplan  
11 februari 2013



<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
1.1	AANLEIDING	1
1.2	LIGGING PLANGEBIED	2
1.3	VIGEREND PLANOLOGISCH KADER	3
1.4	LEESWIJZER	3
<b>2</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>4</b>
2.1	EUROPEES BELEID	4
2.2	RIJKSBELEID	6
2.3	PROVINCIAAL BELEID	15
2.4	GEMEENTELIJK BELEID	19
<b>3</b>	<b>RUIMTELIJKE WAARDEN</b>	<b>31</b>
3.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING	31
3.2	BESCHERMD STADSGEZICHT	32
3.3	INFORMATIEKAART LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE PROVINCIE NOORD-HOLLAND	33
3.4	CULTUURHISTORISCHE WAARDEN	33
3.5	ARCHEOLOGIE	36
3.6	MONUMENTEN	36
<b>4</b>	<b>FUNCTIONELE STRUCTUUR EN ONTWIKKELINGEN</b>	<b>37</b>
4.1	BESTAANDE SITUATIE	37
4.2	VOORGESTELDE RUIMTELIJKE MAATREGELEN	38
<b>5</b>	<b>OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>39</b>
5.1	ARCHEOLOGIE	39
5.2	ECOLOGIE	40
5.3	WATERPARAGRAAF	40
5.4	LUCHTKWALITEIT	42
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	43
5.6	BODEM	44
5.7	GELUID	46
5.8	BELEMMERINGEN	49
5.9	MILIEUZONERING BEDRIJVEN IN HET PLANGEBIED	50
5.10	GELUID EVENEMENTEN	51
5.11	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	51
<b>6</b>	<b>JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>54</b>
6.1	ALGEMEEN	54
6.2	PROVINCIALE RUIMTELIJKE VERORDENING NOORD-HOLLAND	54
6.3	SYSTEMATIEK EN TECHNIEK	55
6.4	TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	56
6.5	OVERIGE BEPALINGEN	58
<b>7</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b>	<b>61</b>
7.1	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	61
7.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	61
7.3	GRONDEXPLOITATIE	61

**Bijlagen:**

1. Cultuurhistorische Waardestelling Willemsoord, F. Asselbergs, 2010
2. Stedenbouwkundig Plan, West 8, 20 november 2012
3. Vleermuizenonderzoek, Grontmij, 11 januari 2011
4. Beoordelingsnotitie milieueffectrapportage Willemsoord te Den Helder, 3 februari 2010
5. Nota van Beantwoording inspraak
6. Redengevende omschrijving monument dokafwatering
7. Verantwoording externe veiligheid en Advies Veiligheidsregio Noord-Holland Noord
8. Nota van Beantwoording zienswijzen



# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

In de Havenbuurt in Den Helder ligt het voormalige Rijkswerf Willemsoord. Door de bouw van een grote marinebasis aan de oostzijde van de stad is het monumentale Willemsoord als actieve werf in onbruik geraakt. De afgelopen jaren zijn op Willemsoord reeds diverse initiatieven ontplooid die de ontwikkeling van Willemsoord tot doel hadden.

De aanleiding tot de herontwikkeling van Willemsoord is het voornemen van de gemeente Den Helder om het gebied Willemsoord te ontwikkelen tot een volwaardig onderdeel van het stadshart van Den Helder. De gemeente Den Helder wil zich herprofilieren als stad aan de zee, de herontwikkeling van Willemsoord zal hier in een belangrijke mate aan bijdragen. De herontwikkeling bestaat eruit dat voorzieningen worden toegevoegd en meer (langzaam)verkeersverbindingen aangelegd.

De toevoeging van dit programma betekent ook dat de stad en Willemsoord een nieuwe relatie aangaan met de terreinen van Defensie. Beoogd wordt dat deze terreinen niet in de stad liggen als afgescheiden enclaves, maar onderdeel worden van de stedelijke vernieuwing van het stadshart. De Marine kan daardoor weer onderdeel worden van de stad en waar mogelijk bij de inrichting van haar terreinen rekening houden met gewenste aansluitingen en verbindingen.

Woningbouw werd gezien als programmaonderdeel voor Willemsoord. De afgelopen periode is naar voren gekomen dat er op dit moment niet voldoende draagvlak is voor het realiseren van woningen op Willemsoord. Om deze reden en gezien de economische omstandigheden die realisatie van woningen bemoeilijkt, is besloten om wonen uit dit bestemmingsplan te halen.

Om de mogelijkheid van woningbouw op Willemsoord niet geheel uit te sluiten, is afgesproken dat bij een concreet initiatief voor wonen (in welke vorm dan ook) er een aparte Wabo procedure opgestart gaat worden. Belangrijk voor het opstarten van deze procedure is dat er draagvlak is bij met name het havenbedrijfsleven.

Het kader voor de nieuwe ontwikkelingen wordt gevormd door het 'Structuurplan Stadshart Den Helder 2020'. Het structuurplan is uitgewerkt in het 'Uitwerkingsplan Stadshart'. Het ontwikkelen van Willemsoord vormt één van de speerpunten om Den Helder tot maritieme stad te ontwikkelen. Andere speerpunten zijn het verbeteren van de stationszone en het opknappen van het winkelhart. De vernieuwing van het stadshart is niet voorzien in de geldende planologische mogelijkheden. Om de vernieuwing te realiseren zijn daarom nieuwe bestemmingsplannen nodig. Voor het eerste deel van deze vernieuwing is in 2008 het 'Bestemmingsplan Stadshart Centrum 2009 Kop Beatrixstraat / Californiëstraat' vastgesteld en in september 2011 het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010'. Het voorliggende bestemmingsplan bevat de planologische regeling voor de nieuwe ontwikkelingen op Willemsoord.

Het niet herontwikkelen van Willemsoord leidt tot verval van het gebied omdat een wezenlijke, toekomstbestendige gebruiksfunctie van de huidige bebouwing en inrichting ontbreekt. De herontwikkeling voorziet tevens in de verplaatsing van overlastgevende functies (horeca, schouwburg) in het centrum, wat zonder herontwikkeling van Willemsoord niet mogelijk is.

In december 2007 is een groot deel van Den Helder aangewezen als beschermd stadsgezicht. Willemsoord maakt deel uit van het aangewezen gebied. Op grond van de Monumentenwet en de aanwijzing uit 2007 diende er voor december 2010 een bestemmingsplan te zijn vastgesteld dat strekt ter bescherming van het stadsgezicht. Omdat

reeds uit de wet volgt dat na december 2010 in principe geen nieuwe bebouwing kan worden gerealiseerd dan nadat een nieuw bestemmingsplan van kracht is geworden, zijn de cultuurhistorische waarden voldoende geborgd en is er geen noodzaak om overhaast tot vaststelling van een bestemmingplan te komen. Gezien de ambities ten aanzien van de ontwikkeling van Willemsoord en de noodzaak om deze op zorgvuldige wijze in te passen binnen de cultuurhistorische waarden is een uitgebreid proces doorlopen waarin analyse en ontwerp hebben geleid tot een afgewogen ruimtelijk kader voor nieuwe bebouwingmogelijkheden.

Tenslotte geldt er momenteel voor Willemsoord geen bestemmingsplan. De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de gemeente voor haar gehele grondgebied bestemmingsplannen dient vast te stellen. Aan deze verplichting dient uiterlijk 1 juli 2013 te zijn voldaan. Kortom, er zijn drie zwaarwegende redenen om voor Willemsoord een bestemmingsplan vast te stellen:

- 1 – De herontwikkeling van Willemsoord tot een volwaardig onderdeel van het stadshart van Den Helder;
- 2 – Willemsoord maakt deel uit van het als beschermd stadsgezicht aangewezen gebied;
- 3 – Er geldt nog geen bestemmingsplan.

## 1.2 Ligging plangebied

Ten oosten van het plangebied liggen het station en het winkelgebied. Ten westen van het plangebied ligt de haven.



Afbeelding: globale ligging plangebied in groter geheel (rood omljnd)



### 1.3 Vigerend planologisch kader

Op dit moment is er geen geldend bestemmingsplan voor het plangebied. De bebouwingmogelijkheden in het plangebied worden momenteel bepaald door de bouwverordening van de gemeente Den Helder.

In het kader van de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht voor de Stelling Den Helder, waarvan Willemsoord deel uitmaakt, heeft de minister bepaald dat binnen drie jaar na de aanwijzing een ter bescherming strekkend bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Deze termijn is op 4 december 2010 afgelopen.

Op grond van artikel 3.3, derde lid en verder van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan geen omgevingsvergunning voor bouwen of aanleggen worden verleend zolang nog geen ter bescherming van het stadsgezicht strekkend bestemmingsplan geldt. Voor dat moment kan een vergunning kan alleen worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde ter bescherming van het stadsgezicht strekkende bestemmingsplan en nadat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) is gehoord.

### 1.4 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 is het beleidskader voor dit bestemmingsplan opgenomen. Dit omvat het voor het plangebied geldende beleid van zowel het rijk, de provincie, de regio als wel de gemeente. Het betreft samenvattingen van al eerder genomen besluiten door deze overheidsorganen. Deze samenvattingen zijn een beknopte weergave van relevante (delen van) deze beleidsstukken, het is dus niet de intentie de stukken volledig te herhalen. De ten aanzien van deze beleidsdocumenten genomen besluiten staan niet ter discussie in de bestemmingsplanprocedure.

Hoofdstuk 3 omvat de ruimtelijke waarden waarbij wordt ingegaan op de historische ontwikkeling, het beschermd stadsgezicht, archeologie en monumenten. Het omvat onder andere een beknopte weergave van de analyse van ruimtelijke waarden die is verricht. De volledige analyse is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.

In hoofdstuk 4 staan de hoofdzaken van de huidige situatie en de toekomstige plannen voor het gebied beschreven. De beoogde ontwikkeling van Willemsoord is vervat in het Stedenbouwkundig Plan, dat integraal in de bijlagen bij deze plantoelichting is opgenomen.

Hoofdstuk 5 staan de omgevingsaspecten waarmee in dit bestemmingsplan rekening gehouden dient te worden. Dit heeft betrekking op de randvoorwaarden voor de planontwikkeling die volgen uit wettelijke bepalingen ten aanzien van archeologie, ecologie, water, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemkwaliteit, geluidhinder en diverse belemmeringen die samenhangen met de militaire (lucht)vaart. Het hoofdstuk en de hieraan ten grondslag liggende onderzoeken zijn er op gericht om aan te tonen dat de beoogde ontwikkeling van Willemsoord voldoet aan wet- en regelgeving en dat de huidige en toekomstige (uitgebreide) bedrijfsvoering van de haven uitgangspunt is voor het plan.

Hoofdstuk 6 bevat de juridische planopzet en in hoofdstuk 7 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan behandeld.

## 2 BELEIDSKADER

Bij het toekennen van bestemmingen in het plangebied Willemsoord is het van belang de doorwerking na te gaan van eerder vastgesteld ruimtelijk beleid van de overheid. Hierbij is een groot aantal beleidsstukken van de overheid van belang, zowel Europees, van het Rijk, de provincie, als de gemeente Den Helder.

De doorwerking van het beleid van hogere overheden en van het wettelijk kader komt eveneens aan de orde bij de toets aan de omgevingsaspecten. Het bestemmingsplan moet voldoen aan de wettelijke vereisten van de Watertoets, archeologische wetgeving, externe veiligheid, de wetgeving ten aanzien van luchtkwaliteit, etc.

### 2.1 Europees beleid

#### 2.1.1 Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (zie KRW) heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

1. van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
2. de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
3. het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
4. de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Deze kaderrichtlijn is onderdeel van het gemeentelijk beleid en derhalve ook van het ruimtelijk beleid. In dat verband speelt het Nationaal Bestuursakkoord Water, dat op 25 juni 2008 onder andere in verband met de implementatie van deze richtlijn is geactualiseerd. In dit akkoord zijn de inspanningen beschreven om de waterhuishouding tegen de achtergrond van de richtlijn en de nieuwe klimaatscenario's op orde te brengen en te houden. Dit geactualiseerde bestuursakkoord is uitgangspunt voor het ontwikkelen en uitvoeren van ruimtelijke plannen.

De Kaderrichtlijn Water (KRW) moet er voor zorgen dat in 2015 het Europese oppervlakte- en grondwater een 'goede toestand' heeft bereikt. Het Hoogheemraadschap heeft in zijn gebied gewerkt aan de uitwerking van de richtlijn. Dit gebeurde samen met alle overheden en in overleg met maatschappelijke organisaties.

#### 2.1.2 Europese richtlijn over de beoordeling en het beheer van overstromingsrisico

Deze richtlijn heeft tot doel een kader voor de beoordeling en het beheer van overstromingsrisico's vast te stellen, ten einde de negatieve gevolgen te beperken, die overstromingen in de Gemeenschap voor de gezondheid van de mens, het milieu, het cultureel erfgoed en de economische bedrijvigheid met zich brengen. Zie de nota Water in beeld 09 'Voortgangsrapportage over het waterbeheer in Nederland in het jaar 2008' (nota Water in Beeld).



### 2.1.3 Europese Aanbeveling betreffende de uitvoering van een geïntegreerd beheer van kustgebieden

Deze aanbeveling (zie Rapportage over implementatie in Nederland december 2005) is gericht op:

1. bescherming van het kustmilieu;
2. erkenning van de bedreiging van kustgebieden;
3. erkenning van de gevaren, die voortvloeien uit de stijging van de zeespiegel en de steeds frequentere en heviger stormen;
4. passende ecologisch verantwoorde maatregelen ter bescherming van kustgebieden alsmede van woongebieden en cultureel erfgoed langs de kust;
5. duurzame economische mogelijkheden en werkgelegenheid;
6. een functioneren maatschappelijk en cultureel systeem in de lokale gemeenschappen;
7. voldoende voor het publiek toegankelijke gebieden voor zowel recreatie als voor esthetische doeleinden;
8. het behouden en bevorderen van samenhang tussen afgelegen kustgemeenschappen;
9. een betere coördinatie van de acties, die door alle betrokken autoriteiten, zowel op zee als op het land worden ondernomen bij het beheer van de wisselwerking tussen de zee en het land.

## 2.2 Rijksbeleid

### 2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 14 juni 2011 heeft het kabinet het ontwerp van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) aan de Tweede Kamer gestuurd met daarbij een ontwerp Algemene maatregel van bestuur (Amvb) Ruimte (Barro).

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Bij de inwerkingtreding van de SVIR en het Barro zullen de Nota Ruimte, de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid en de Nota Mobiliteit komen te vervallen.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en deze is op 13 maart 2012 in werking getreden. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden en op 1 oktober 2012 is de eerste aanvulling op het Barro in werking getreden.

In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

1. Project Mainportontwikkeling Rotterdam (Titel 2.2);
2. Kustfundament (Titel 2.3); (art. 2.3.6 Afwijkende regels Friese Waddeneilanden: in werking tegelijk met de 1<sup>e</sup> aanvulling)
3. Grote rivieren (Titel 2.4);
4. Waddenzee en waddengebied (Titel 2.5)
5. Defensie (Titel 2.6); (art. 2.6.9: beperkingen rond militaire radarstations: in werking tegelijk met de 1<sup>e</sup> aanvulling)
6. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde (Titel 2.13, in werking tegelijk met de 1<sup>e</sup> aanvulling)

Het Barro is met deze aanvulling uitgebreid met de volgende onderwerpen:

7. Rijksvaarwegen (Titel 2.1)
8. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen (Titel 2.7)
9. Elektriciteitsvoorziening (Titel 2.8);
10. Ecologische hoofdstructuur (titel 2.10);
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament (Titel 2.11)
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) (Titel 2.12)
13. Veiligheid rond rijksvaarwegen;
14. Verstedelijking in het IJsselmeer;
15. Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het decentraliseren van beslissingsbevoegdheid. Om die reden bevat deze structuurvisie een beperkter aantal nationale belangen dan voorheen en bevat de Amvb Ruimte minder regels dan eerder was voorgenomen. Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving aan andere overheden opgedragen worden door hen goed worden behartigd. Waar de Amvb Ruimte bepalingen bevat aangaande gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal de bestemmingsplannen dan ook niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

In dit bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de onderwerpen 'Waddenzee en waddengebied' en 'Defensie'.

### *Waddenzee en waddengebied*

Ten aanzien van 'Waddenzee en waddengebied' is artikel 2.5.6 van belang voor dit bestemmingsplan. Daarin is geregeld dat op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het waddengebied, dat nieuw gebruik of nieuwe bebouwing dan wel een wijziging van bestaand gebruik of bestaande bebouwing mogelijk maakt en daardoor afzonderlijk of in combinatie met ander gebruik of andere bebouwing significante gevolgen kan hebben voor de landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten, bedoeld in artikel 2.5.2, zijn de artikelen 2.5.4 en 2.5.5 van het Barro van overeenkomstige toepassing.

Artikel 2.5.2 geeft aan dat als landschappelijke kwaliteiten van de Waddenzee aangemerkt worden de rust, weidsheid, open horizon en natuurlijkheid met inbegrip van de duisternis. Significante gevolgen voor de landschappelijke kwaliteiten zijn uitgesloten, omdat het bestemmingsplangebied van de Waddenzee is afgeschermd door de haven en het marineterrein, geen afwijkende maximale bouwhoogten toelaat en niet in bijzondere functies voorziet die een effect zouden kunnen hebben op de rust, weidsheid, open horizon en natuurlijkheid met inbegrip van de duisternis.

Artikel 2.5.2 geeft bovendien aan dat als cultuurhistorische kwaliteiten van de Waddenzee aangemerkt worden:

1. de in de bodem aanwezige archeologische waarden, en
2. de overige voor het gebied kenmerkende cultuurhistorische structuren en elementen, bestaande uit:
  - a. historische scheepswrakken;
  - b. verdrongen en onderslibde nederzettingen en ontginningssporen, waaronder de dam Ameland-Holwerd;
  - c. zeedijken en de daaraan verbonden historische sluisen, waaronder het ensemble Afsluitdijk;
  - d. landaanwinningswerken;
  - e. systeem van stuifdijken;
  - f. systeem van historische vaar- en uitwateringsgeulen, en
  - g. kapen.

Omdat het plangebied van bestemmingsplan 'Willemsoord 2012' betrekking heeft op gronden die niet zijn aangewezen als 'Waddenzee' zijn significante gevolgen voor de cultuurhistorische kwaliteiten uitgesloten.

Een noodzaak tot het uitvoeren van een beoordeling van de gevolgen voor de kwaliteiten op grond van artikel 2.5.4 van het Barro en een verbod zoals opgenomen in artikel 2.5.5 van het Barro zijn daarom niet aan de orde.

## Defensie

Ten aanzien van 'Defensie' is van belang dat het plangebied is gelegen binnen het 'obstakelbeheergebied' van Vliegkamp De Kooy. In artikel 2.6.4, vierde lid van het Barro is geregeld dat de maximaal toelaatbare hoogte van objecten in, op of boven de grond in een obstakelbeheergebied in overeenstemming moet zijn met artikel 16 van het Besluit militaire luchthavens.

Daarin is het volgende geregeld:

1. De maximaal toelaatbare hoogte van objecten in, op of boven de grond, die op 25 juni 2004 niet in het obstakelbeheergebied aanwezig waren is, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer, in overeenstemming met de blijkens een in de Staatscourant bekend gemaakte mededeling van Onze Minister van kracht zijnde versie van de NATO Standardization Agreement nr. 3759 inzake NATO Supplement to ICAO DOC 8168-OPS/611, Volume II, for the preparation of instrument approach and departure Procedures – AATCP-1(B).
2. De maximaal toelaatbare hoogte van objecten in, op of boven de grond, die op 1 november 2006 niet in het obstakelbeheergebied aanwezig waren, is, in verband met de veiligheid van het landen van luchtvaartuigen met behulp van een instrument landingssysteem, in overeenstemming met de blijkens een in de Staatscourant bekend gemaakte mededeling van Onze Minister van kracht zijnde versie van de ICAO EUR DOC 015.
3. Het beeld van de op de luchthaven aanwezige radar mag niet worden verstoord als gevolg van de hoogte van objecten in, op of boven de grond.

Zoals ook uit paragraaf 5.8.3 van deze plandoelichting blijkt is het voorliggende bestemmingsplan niet in strijd met deze bepalingen. De in dit bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte van 30 meter is lager dan de 46 meter die mogelijk is in dit deel van de obstakelvrije zone.

### 2.2.2 Nationaal waterplan

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Het Nationaal Waterplan is op 22 december 2009 in de Ministerraad vastgesteld en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW.

Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. Bij de aanpak van de stedelijke wateropgave wordt rekening gehouden met verdergaande verstedelijking en klimaatverandering en zoveel mogelijk aangesloten bij de dynamiek van de stad. De combinatie van water en groen biedt volop kansen om het stedelijk watersysteem robuuster en klimaatbestendiger te maken.

Het beleid van de bovenstaande nota is doorvertaald naar het beleid van het Hoogheemraadschap.

### 2.2.3 Derde Nota Waddenzee en Convenant Vaarrecreatie Waddenzee

Op 31 oktober 2006 heeft de Tweede Kamer ingestemd met de pkb Derde Nota Waddenzee, nadat het kabinet een zestal door de Tweede Kamer aangenomen moties had verwerkt. Deze moties betroffen de volgende onderwerpen: uitbreiding van waddenzeehavens (2), verdieping van vaargeulen, overgangen tussen zoet en zout water, ligplaatsen recreatievaart

en hoogtebepaling nieuwe bebouwing aan de rand van de Waddenzee. Op 19 december 2006 heeft ook de Eerste Kamer ingestemd met deze pkb. De gepubliceerde nota geldt als deel 4 van de pkb waarmee het nieuwe rijksbeleid in werking treedt. De nota is gepubliceerd in de Staatscourant en ter visie gelegd vanaf 21 februari 2007.

Sinds het van kracht worden van de Wet ruimtelijke ordening heeft de Derde Nota Waddenzee de werking van structuurvisie. Deze structuurvisie is gedetailleerder dan de SVIR (zie paragraaf 2.2.1) en bestrijkt een breder beleidsterrein dan alleen het ruimtelijke domein. Deze structuurvisie blijft daarom als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de PKB Derde Nota Waddenzee is als concrete beleidsbeslissing opgenomen: 'Er mogen geen nieuwe jachthavens in of direct grenzend aan de Waddenzee worden aangelegd.' Met 'direct grenzend aan' worden de jachthavens bedoeld die, al dan niet gescheiden door een sluis, fysiek direct grenzen aan de Waddenzee.

In de voorlopige pkb (deel 3) was opgenomen dat het aantal ligplaatsen in en rondom de Waddenzee maximaal 4.600 mag bedragen. Deze maximale capaciteit is in de huidige situatie geheel benut. In de definitieve pkb (deel 4) is vooralsnog de sturing op het aantal vaartuigen in de Waddenzee losgelaten, omdat het met name juist plaats, tijd en gedrag van vaartuigen en opvarenden zijn die kunnen leiden tot verstoring. In de pkb is met betrekking hiertoe de volgende voorwaarde opgenomen:

'Op initiatief van de waddenprovincies wordt een convenant opgesteld tussen rijk, waddenprovincies en waddegemeenten. Hierin wordt een integraal beleid voor het beheersbaar maken en houden van recreatie en toerisme op de Waddenzee uitgewerkt. Indien het convenant op 31 december 2007 nog niet in werking is getreden en het alsnog nodig blijkt een capaciteitsbeleid voor jachthavens te hanteren, zal het kabinet de pkb op dit onderdeel partieel herzien.'

Door Rijk, Waddenprovincies, Waddegemeenten, gebruikers en beheerders is op 3 december 2007 het Convenant Vaarrecreatie Waddenzee ondertekend. Het doel van dit convenant is vaarrecreatie op de Waddenzee gericht op de duurzame bescherming en zo natuurlijk mogelijke ontwikkeling. Bewoners en bezoekers van het Waddegebied moeten de aanwezige kernkwaliteiten (natuurlijke rijkdommen, horizon en samenhang) kunnen beleven, en er wordt perspectief geboden voor economische ontwikkeling. Hiervoor worden afspraken gemaakt over een kwalitatieve benadering van de vaarrecreatie, waarbij als uitgangspunt geldt dat de invloed van de vaarrecreatie op de natuurlijke waarden zo gering mogelijk moet zijn. Speerpunt hierbij is een bewustwording bij de vaarrecreant te bewerkstelligen door middel van educatie, voorlichting en informatie, waardoor de belevingskwaliteit van de vaarrecreant wordt vergroot en tegelijkertijd een (vaar)gedrag wordt bewerkstelligt dat schade en verstoring voorkomt.

Ook wordt ingegaan op regulering en spreiding van het vaarverkeer. Hierbij wordt onder andere ingegaan op 'Spreiding door ontwikkelen nieuwe vaardoelen'. Onder dit punt wordt genoemd dat door de keuze van vaardoelen voor de recreant te verruimen een betere spreiding van het aantal schepen over de Waddenzee en brongebieden verkregen kan worden waardoor de druk op de meest populaire havens kan worden verminderd. Volgens het convenant kan dit onder meer door de bestaande havens van Den Oever, Den Helder en Harlingen, gelegen in de westelijke Waddenzee, in te richten voor de opvang van passanten. Alle drie de plaatsen hebben toeristische kwaliteiten en potenties, die benut kunnen worden om de vaarrecreanten op de Waddenzee nieuwe aantrekkelijke vaardoelen te bieden, waardoor voor de groep van de geulgebonden vaart de keuze wordt vergroot en de druk op de havens van de Waddeneilanden kan verminderen.

#### 2.2.4 Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet 1998 is op 1 oktober 2005 gewijzigd. Sindsdien zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt. De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

De gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 biedt onder andere de juridische basis voor vergunningverlening. De wet bepaalt dat projecten die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of die een verstoring effect kunnen hebben op de soorten, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning. Bij ruimtelijke ingrepen dient er altijd te worden nagegaan of er een vergunning nodig is op grond van de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. In het vergunningentrajec speelt het voorzorgsbeginsel een belangrijke rol. Het voorzorgsbeginsel houdt in dat alle aspecten die met een project samenhangen (zowel op zichzelf als in combinatie met andere projecten) en de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar kan brengen, moeten worden onderzocht. Toestemming wordt alleen verleend als op basis van de beste wetenschappelijke kennis zekerheid kan worden verschaft dat het project de instandhoudingsdoelstellingen niet in gevaar brengt.

#### 2.2.5 Natura 2000

De Europese Unie heeft zich ten doel gesteld uiterlijk in 2010 de achteruitgang van de biodiversiteit een halt toe te roepen. Zij doet dit onder meer door het realiseren van een netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. De belangrijke Europese instrumenten om de doelstelling van Natura 2000 te realiseren zijn de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen bepalen dat de lidstaten speciale gebieden aanwijzen, die geschikt zijn om het duurzaam voortbestaan van de meest bedreigde soorten en habitattypen te verzekeren. In en rondom de Natura 2000-gebieden zal rekening gehouden moeten worden met de voorwaarden voor het voortbestaan van die soorten en habitattypen.

De bescherming van de 2000-gebieden loopt langs drie sporen: aanwijzing, beheerplan en vergunning. Dit is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998. In deze wet is Natura 2000 in de Nederlandse regelgeving verankerd.

Eerst wordt voor elk gebied vastgelegd met welk doel het is aangemerkt als Natura 2000 gebied (de instandhoudingsdoelen) en wordt de exacte begrenzing vastgesteld. Dit gebeurt in de vorm van een aanwijzingsbesluit.

Vervolgens wordt per gebied een beheerplan gemaakt, waarin staat beschreven wat er nodig is om de natuurdoelen van dat gebied te halen. Daar hoort ook een beschrijving bij van wat wel en niet is toegestaan in het gebied.

Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat er door projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstoring effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen mag optreden. De Natuurbeschermingswet kent een externe werking: zowel projecten en handelingen in als buiten een Natura 2000-gebied kunnen vergunningplichtig zijn. Voor elk plan, project of handeling die mogelijke significante gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied moet een passende beoordeling worden gemaakt. Er is sprake van 'significante gevolgen' wanneer: 'Een plan of project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een gebied, moet worden beschouwd als een plan of project dat significante gevolgen kan hebben voor het gebied, wanneer het de instandhoudingsdoelstellingen daarvan in gevaar dreigt te brengen'.

Ingrepen met mogelijke (negatief) significante gevolgen op de instandhoudingsdoelstellingen van het beschermde gebied zijn niet toegestaan, tenzij een vergunning kan worden



verkregen. Aan het verlenen van een vergunning zijn voorwaarden verbonden, deze zijn vastgelegd in artikel 19d (en volgende) Nb-wet.

Willemsoord valt net buiten de grens van het aangewezen Natura 2000-gebied 'Waddenzee'. De Natura 2000-gebieden betreffen Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden. Zowel op formeel aangewezen gebieden als op bij de Europese Commissie aangemelde gebieden zijn rechtsgevolgen van toepassing op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 (art. 19d e.v.) of de Habitatrichtlijn (artikel 6, directe werking of richtlijnconforme toepassing).

### *Aanwijzingsbesluit Natura 2000*

Op 26 februari 2009 heeft minister Verburg zeven gebieden in de Wadden definitief aangewezen als Natura 2000-gebied. Het gaat om de volgende gebieden: Waddenzee, Duinen en Lage Land Texel, Duinen Vlieland, Duinen Terschelling, Duinen Schiermonnikoog, Duinen Ameland en Noordzeekustzone. De begrenzing van de aanwijzing Waddenzee is hierna weergegeven.



### *Beheerplan Natura 2000 Waddegebied*

Voor alle Natura 2000-gebieden moeten beheerplannen opgesteld worden. In een beheerplan wordt vastgelegd hoe en wanneer de natuurdoelen voor een gebied gehaald worden (behoud- of verbeterdoelen). Activiteiten in en rondom Natura 2000-gebieden (visserij, landbouw, recreatie, waterbeheer of zelfs het huidige natuurbeheer) die mogelijk negatieve effecten op de natuur(doelen) hebben, worden in het beheerplan hieraan getoetst. Zo mogelijk wordt dit gebruik vervolgens geregeld in het beheerplan. De provincie of het rijk is in principe verantwoordelijk voor het opstellen van beheerplannen. Het Rijk (LNV, V&W of Defensie) stelt beheerplannen op voor Natura 2000-gebieden die worden beheerd door het Rijk (of onder verantwoordelijkheid vallen van het Rijk). Hierbij horen ook de Waddenzee en de Noordzeekustzone (V&W) en de duingebieden van Texel, Vlieland, Terschelling en Ameland (LNV). De provincie stelt beheerplannen op voor Natura 2000-gebieden die worden beheerd door particuliere eigenaren (de duinen van Schiermonnikoog). Een beheerplan moet worden vastgesteld binnen drie jaar nadat een gebied als Natura 2000-gebied is aangewezen. Het wordt voor maximaal zes jaar vastgesteld, daarna volgt een nieuw plan. Beheerplannen worden opgesteld in nauw overleg met eigenaren, gebruikers en andere betrokken overheden, met name gemeenten, waterschappen en provincies.

Het beheerplan Natura 2000 Waddengebied gaat over de zeven Natura 2000-gebieden: Noordzeekustzone, Waddenzee, Texel, Vlieland, Ameland, Terschelling en Schiermonnikoog. De bevoegde instanties, de ministeries van LNV (Dienst Landelijk Gebied), V&W (Rijkswaterstaat) en Defensie en de provincies Fryslân, Groningen en Noord-Holland, zorgen samen voor één beheerplan. Voordeel is dat met één plan beter ingespeeld kan worden op de ecologische samenhang tussen de gebieden. Bovendien kan gelijktijdig worden gecommuniceerd over de gebieden. Elk deelgebied krijgt een duidelijk herkenbare plaats binnen het beheerplan.

De natuurdoelen uit de Aanwijzingsbesluiten zijn de basis voor het beheerplan. Het beheerplan legt vast wat we in het gebied wel en wat we er niet moeten doen om de natuur te behouden. Of hoe we de natuur juist kunnen verbeteren. Verder staan in het beheerplan de middelen en maatregelen hoe dit te bereiken. Er zijn relaties met andere plannen, zoals de Kader Richtlijn Water en de PKB Derde Nota Waddenzee.

### *Externe werking*

Plannen, projecten of handelingen buiten het PKB-gebied, waarvan op grond van objectieve gegevens niet kan worden uitgesloten dat zij afzonderlijk of in combinatie met andere plannen, projecten of handelingen significante gevolgen hebben voor de, op grond van deze PKB, te beschermen en te behouden waarden en kenmerken van de Waddenzee, dienen aan de hoofddoelstelling van deze PKB te worden getoetst.

De effectenindicator 'Natura 2000 – ecologische randvoorwaarden en storende factoren' is een hulpmiddel voor initiatiefnemers, vergunningverleners en planmakers die te maken krijgen met activiteiten in of nabij Natura 2000-gebieden. De effectenindicator is een instrument waarmee mogelijke schadelijke effecten ten gevolge van de activiteit en plannen kunnen worden verkend. De effectenindicator geeft informatie over de gevoeligheid van soorten en habitattypen voor de meest voorkomende storende factoren. Deze informatie is generiek: om vast te stellen of een activiteit in praktijk schadelijk is moet vervolgonderzoek plaats vinden.

Initiatiefnemers kunnen de effectenindicator gebruiken om:

- te achterhalen tot welke storende factoren de activiteit (project of handeling) en plannen kunnen leiden.
- te achterhalen welke soorten en habitattypen in principe gevoelig zijn voor deze storende factoren.

Op deze wijze verkrijgt men een indicatie ten aanzien van de mogelijke schade (effecten) voor het Natura 2000-gebied. Door deze informatie te confronteren met de specifieke kenmerken van de activiteit en plan, in combinatie met de locatiespecifieke gegevens over het richtlijngebied (voorkomen soorten/habitattypen en instandhoudingsdoelstellingen), kan worden vastgesteld of er sprake zal zijn van mogelijke schadelijke effecten. Zodoende kan gemotiveerd worden besloten of nader onderzoek noodzakelijk is.

De effectenindicator wordt gebruikt in de voortoets. Een voortoets is nodig wanneer er activiteiten (projecten of handelingen) en plannen worden ondernomen in of in de (directe) nabijheid van Natura 2000-gebieden. Tijdens deze toets moet worden vastgesteld 'of er mogelijke (significante) gevolgen zijn voor het richtlijngebied ten gevolge van een activiteit of plan'. De effectenindicator is behulpzaam bij het vaststellen van mogelijke optredende storende factoren en bij het bepalen van de mogelijke effecten hiervan.

In de effectenindicator zijn de meest voorkomende storende factoren beschreven. Storende factoren zijn effecten die optreden ten gevolge van activiteiten. Denk bijvoorbeeld aan 'verlies van leefgebied' of aan 'vermesting'. De effectenindicator onderscheidt 19 storende

factoren. Deze zijn in te delen in vijf hoofdtypen van effecten, zie tabel 1 op de volgende bladzijde.

ruimtelijke effecten	Verlies oppervlakte
	Versnippering leefgebied
chemische effecten	Verzuring
	Vermesting
	Verzoeting
	Verziltting
	Verontreiniging
fysische effecten:	Verdroging
	Vernatting
	Verandering stroomsnelheid
	Verandering overstromingsfrequentie
	Verandering dynamiek substraat
mechanische effecten:	Verstoring door geluid
	Verstoring door licht
	Verstoring door trilling
	Verstoring door beweging/optiek
	Verstoring door luchtwerveling, betreding, golfslag
directe menselijke effecten:	Verstoring door sterfte, exploitatie en vangst
	Bewuste ingreep soortensamenstelling

Tabel 1. Indeling storende factoren

Voor een binnenstedelijk project als Willemsoord kunnen in principe de storende factoren oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, verstoring door licht, verstoring door trilling, optische verstoring en verstoring door mechanische effecten aan de orde zijn.

#### *oppervlakteverlies*

Oppervlakteverlies is niet van toepassing omdat de herontwikkeling buiten de grenzen van de Natura 2000-gebieden ligt.

#### *versnippering*

Versnippering is niet van toepassing omdat de herontwikkeling buiten de grenzen van de Natura 2000-gebieden ligt.

#### *verontreiniging*

De herontwikkeling, bestaande uit normale stedelijke ontwikkelingen, zal onder normale omstandigheden niet leiden tot verontreiniging. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat bijzondere omstandigheden aan de orde zijn. Bovendien leidt uitvoering van het project juist tot een verbetering van de bodemkwaliteit.

#### *verdroging*

De activiteiten zullen niet leiden tot verdroging omdat geen wezenlijke veranderingen in bemalingsdiepte zullen plaatsvinden. Ondergrondse bebouwing wordt bovendien niet gerealiseerd.

#### *verstoring door geluid*

De activiteiten zullen niet leiden tot noemenswaardige veranderingen in geluidsbelasting van de Natura 2000-gebieden. Het terrein is momenteel reeds in gebruik voor (grootschalige) evenementen, recreatieve functies en bedrijven.

#### *verstoring door licht*

Wellicht zullen in de nieuwe plannen meer lichtbronnen aanwezig zijn. De effecten zijn naar verwachting te verwaarlozen omdat tussen het plangebied en de aangewezen natuurgebieden een buffer van stedelijk gebied en haventerrein aanwezig is. De lichtintensiteiten van met name het havengebied zijn groter dan van een normaal stedelijke gebied.

#### *verstoring door trilling*

Uitsluitend bouwwerkzaamheden zouden tijdelijk tot trilling kunnen leiden (heien). Het effect daarvan is te verwaarlozen omdat tussen het plangebied en de aangewezen natuurgebieden een buffer van stedelijk gebied en haventerrein aanwezig is en wegens de afstand tot de natuurgebieden.

#### *optische verstoring*

Het effect van optische verstoring is te verwaarlozen omdat tussen het plangebied en de aangewezen natuurgebieden een buffer van stedelijk gebied en haventerrein aanwezig is.

#### *verstoring door mechanische effecten*

Mechanische effecten zijn niet te verwachten mede wegens de afstand tot de natuurgebieden.

Geconcludeerd wordt daarom dat het bestemmingsplan niet kan leiden tot significant negatieve effecten op de kwalificerende habitattypen en –soorten van de Natura 2000-gebieden.

## 2.3 Provinciaal beleid

### 2.3.1 Inleiding

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening met de daarbij behorende Invoeringswet in werking getreden. De nieuwe wet voorziet in een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten. Kortweg gezegd komt de stelselwijziging voor de provincies erop neer dat het streekplan als beleidsdocument en het goedkeuringsvereiste voor gemeentelijke bestemmingsplannen zijn komen te vervallen.

Voor het streekplan komt de provinciale structuurvisie in de plaats. Hierin legt de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vast en moet zij tevens aangeven hoe zij deze visie denkt te realiseren. De structuurvisie is uitsluitend zelfbindend. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar de gemeenten toe staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking, zoals een provinciale ruimtelijke verordening.

### 2.3.2 Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

In de Structuurvisie is het provinciaal ruimtelijk beleid verwoord. In de ruimtelijke verordening is dit in regels vertaald. Het betreft regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Onderwerpen zijn ondermeer volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen, grootschalige (perifere) detailhandel, locaties voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties binnen bestaand bebouwd gebied, het bouwen van woningen of bedrijventerrein in landelijk gebied, 'groene ruimten' zoals nationale landschappen en Rijksbufferzones, 'blauwe ruimten' zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens).

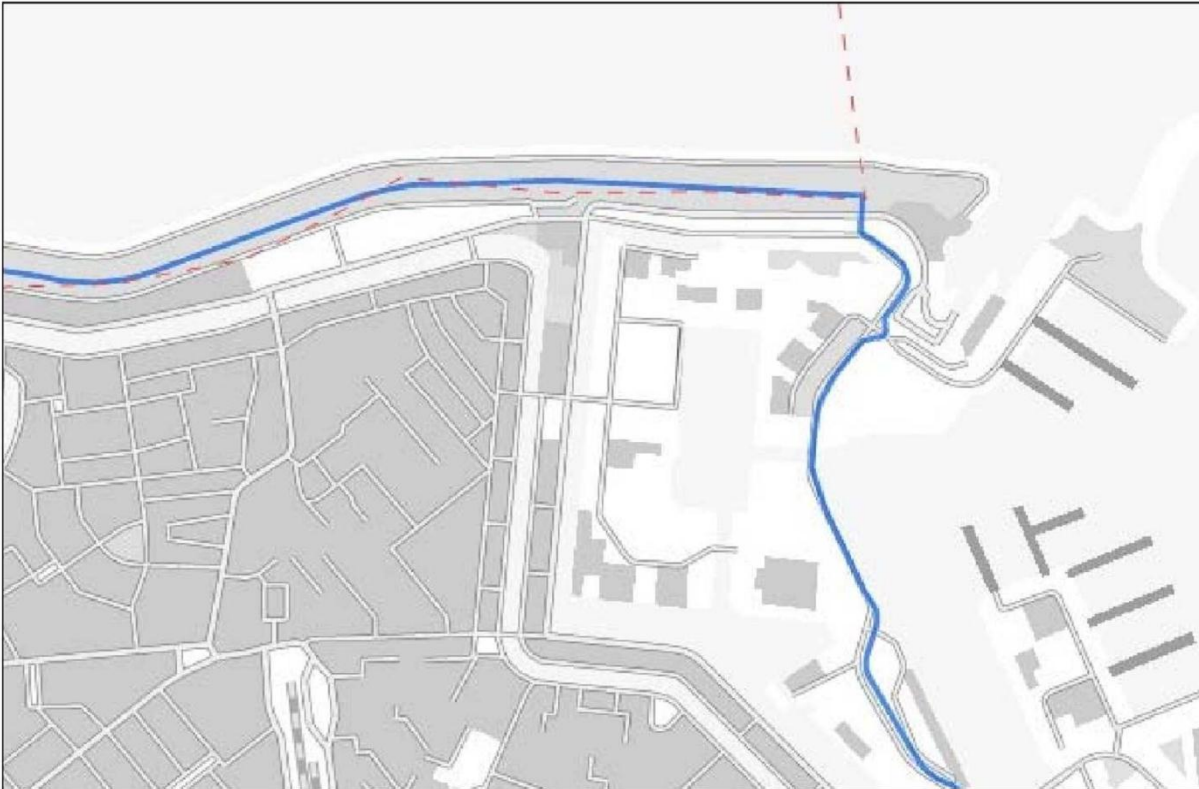
Het plangebied is op de kaarten behorende bij het ontwerp van de Structuurvisie 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie grotendeels aangemerkt als 'Metropolitaan stedelijk gebied en regionale kernen –Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)'. Het zuidwestelijk deel van het plangebied is aangemerkt als 'verdichting rond OV-knooppunten'. Het gebied is tevens aangemerkt voor fijnmazige waterberging.

De beoogde bouwplannen ligt volgens de bij de PRVS behorende kaart 1 Bestaand Bebouwd Gebied binnen het Bestaand Bebouwd Gebied. Daarom hoeft volgens de PRVS geen ontheffing voor de beoogde bouwmogelijkheden te worden aangevraagd. Het voorliggende plan is in overeenstemming met de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.





Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie kaart 1 Bestaand Bebouwd Gebied (vastgesteld PS 21-06-2010)



Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie kaart 6 Primaire waterkering (blauw) en Landwaartse begrenzing kustfundament (vastgesteld PS 21-06-2010)



Artikel 29 van de Verordening gaat over Primaire waterkeringen.

#### Lid 1

Voor de hele kust van het IJsselmeer, Markermeer en de kusten van het Gooi en IJmeer, Waddenzee en Noordzee geldt voor primaire waterkeringen, zoals deze zijn aangegeven op kaart 6 en op de digitale verbeelding ervan, een vrijwaringszone waterkeringen van 100 meter binnendijs en 175 meter buitendijs, waarbinnen een bestemmingsplan nieuwe bebouwing of gebruik anders dan voor bebouwing, uitsluitend mag toestaan indien:

- a. er sprake is van niet- onomkeerbare ontwikkelingen naar oordeel van de waterbeheerder;
- b. en toekomstige landwaartse versterking van de waterkering niet wordt belemmerd en;
- c. kan worden meebewogen met het peil van IJssel- en Markermeer en Noordzee.

#### Lid 2

In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan een bestemmingsplan het oprichten van bouwwerken op primaire waterkeringen binnen het Bestaand Bebouwd Gebied van kustplaatsen mogelijk maken mits:

- a. er geen zand wordt onttrokken aan de waterkering en;
- b. zware ontgravingen of gebruik van explosieven niet worden toegestaan tenzij een onbelemmerd functioneren van de waterkering wordt zeker gesteld.

Per brief van 12 augustus 2009 heeft het hoogheemraadschap te kennen gegeven dat de nieuwbouw buiten de beschermingszone van de regionale waterkering is gelegen, zodat er te dien aanzien geen beperkingen vanuit het hoogheemraadschap gelden. Ten aanzien van de primaire waterkering wordt geconstateerd dat er weliswaar nieuwbouw binnen de vrije ruimte (vrijwaringszone) van de waterkering is geprojecteerd, maar dat in dit geval binnen het profiel voldoende ruimte is voor toekomstige versteviging van de waterkering. De geplande bebouwing zal daarom naar verwachting geen problemen opleveren voor de huidige en toekomstige veiligheid.

Het bestemmingsplan is daarom in overeenstemming met de PRVS.

### 2.3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Structuurvisie van de provincie Noord-Holland en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zijn op 22 juni 2010 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is een onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie en beschrijft de kernkwaliteiten van de verschillende Noord-Hollandse landschappen. Gemeentelijke bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe ontwikkelingen in het landelijke gebied dienen rekening te houden met deze karakteristieke eigenschappen.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie geeft aan welke kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zijn. Provinciale Staten willen dat deze kwaliteiten op een zorgvuldige wijze worden meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen waar nut en noodzaak van zijn onderbouwd. Het betreft ontwikkelingen zoals woningbouw, bedrijfsontwikkeling, natuur- en recreatieprojecten, infrastructuur et cetera. Of veranderingen wel of niet plaatsvinden is eigenlijk geen discussiepunt, het gaat om de wijze waarop, de mate waarin en de vormgeving ervan. De provincie gebruikt deze leidraad bij de ontwikkeling van eigen ruimtelijke plannen en bij de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit van gemeentelijke plannen.

In hoofdstuk 5 van de Leidraad worden Structuurdragers van provinciaal belang benoemd. Voor die structuurdragers geldt de algemene regel 'behoud en versterking van de kernkwaliteiten van het landschap bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand bebouwd gebied', behoudens daar waar sprake is van bescherming op grond van de Monumentenwet of de Provinciale Monumentenverordening. Bij nieuwe ontwikkelingen

dienen de historische structuren en structuurlijnen als uitgangspunt te worden gehanteerd. Hiermee krijgen deze een hernieuwde betekenis en daarmee een vernieuwde zeggingskracht. Specifieke beleidslijnen worden per afzonderlijke structuur beschreven. Ten aanzien van Grote militaire structuren wordt aangegeven dat de leesbaarheid van de samenhang van de grote militaire structuren behouden moet blijven. De Stelling Den Helder is één van deze structuren, waarvan vermeld is dat deze beschermd is op grond van de Monumentenwet.

De Provincie Noord-Holland wordt voorts gekenmerkt door een rijk bodemarchief, waarvan de bewaarcondities over het algemeen gunstig zijn. In het licht van de structuurvisie, waarbij de provincie haar eigen belang formuleert, is een aantal gebieden in Noord-Holland aan te wijzen die een bovenregionale archeologische waarde vertegenwoordigen. De gemeente Den Helder maakt geen onderdeel uit van een archeologisch gebied van provinciaal belang.

## 2.4 Gemeentelijk beleid

### 2.4.1 Structuurplan Stadshart Den Helder 2020

het Structuurplan Stadshart Den Helder 2020 is op 15 september 2005 door de gemeenteraad vastgesteld.

Om de positie van Den Helder als regionaal en toeristisch centrum waar te maken, is een vitaal en aantrekkelijk stadscentrum een voorwaarde. Versterking van het stadshart, uitbreiding van het stadscentrum met Willemsoord en aansluiting bij de aansprekende ligging aan het water en de aanwezige cultuurhistorische waarden vormen de uitgangspunten.

Het nieuwe stadscentrum dat zich uitstrekt van het station tot de haven zal gekenmerkt worden door een levendig vitaal hart dat door een mix van stedelijke functies en diverse activiteiten die aantrekkelijk zijn voor mensen van alle leefstijlen, jong en oud, Heldenaar en bezoeker van buiten. In het stadscentrum zal sprake zijn van concentraties van stedelijke functies: winkels, horeca, kantoren, zakelijke dienstverlening, publieke en culturele gebouwen, vermaakcentra, onderwijs- en zorgvoorzieningen, watersportgelegenheden, markten en evenementen. De woonfunctie zal worden versterkt door het mogelijk maken van circa 1.000 woningen in aantrekkelijke woonmilieus in of nabij het stadscentrum. Er wordt een fijnmazig netwerk van openbare ruimtes gecreëerd.

Het stadshart zal goed bereikbaar zijn door het stadsverkeer te scheiden van het doorgaande verkeer van en naar Texel en door het bieden van aantrekkelijke parkeervoorzieningen op de polen van de stadsdriehoek

### 2.4.2 Strategische visie 2020

De strategische visie 2020 is op 21 mei 2007 door de gemeenteraad vastgesteld. Den Helder wil haar positie in de regio hernemen door er voor te zorgen dat inwoners en bedrijven graag in Den Helder blijven en nieuwe inwoners en bedrijven zich in Den Helder willen vestigen. Het is noodzakelijk dat er weer vitaliteit de stad wordt binnengebracht. Om dit te realiseren is het van groot belang om de woningproductie, onder andere in het stadshart, al op de korte termijn te vergroten voor het midden en hogere segment om de balans op de woningmarkt terug te brengen. Om te voorkomen dat de geplande woningbouw in Julianadorp een beweging naar het zuiden op gang brengt, moet het stadshart van Den Helder weer aantrekkelijk worden met een goed voorzieningenniveau met kwaliteit en diversiteit. Tegelijkertijd moet de economie een flinke impuls krijgen en de werkeloosheid teruggedrongen worden. De sterke kanten van Den Helder als de zee, strand en duinen, rust en ruimte en het waardevolle (maritiem) cultuur historisch erfgoed worden gekoesterd. Om de stad goed bereikbaar te houden, moet de (hoofd)infrastructuur passen bij de economische ontwikkeling en de geplande woningbouwproductie. Om dit te bereiken zijn zes doelen opgesteld:

1. Den Helder ontwikkelt een duurzame economie met de offshore, de haven, kennis & technologie (inclusief onderwijs), duurzame (wind)energie, toerisme & recreatie en zorg wellness als belangrijkste dragers.
2. Sociale zwakte wordt tegengegaan door inwoners maatschappelijk betrokken te krijgen en mee te laten doen aan de samenleving, enerzijds door mensen aan het werk te krijgen door aanbieden van opleidingen op diverse niveaus inclusief HBO en voldoende aanbod van banen, anderzijds door mensen maatschappelijk te activeren met andere activiteiten dan werk.
3. Den Helder biedt een grote variëteit aan ruim opgezette, groene, woonmilieus die tegemoet komt aan de vraag van de (potentiële) inwoners. Er is speciale aandacht voor bijzondere woonlocaties en het creëren van mogelijkheden tot wonen aan of op het water.

4. Toerisme en recreatie worden geprofessionaliseerd, gebaseerd op enerzijds de rust, ruimte en natuur in Den Helder en anderzijds op het in de gemeente aanwezige (maritiem) cultuur-historisch erfgoed. De kwaliteitsslag beoogt hogere bestedingen in deze economische pijler.
5. Den Helder krijgt een levendig en veilig stadshart (inclusief Willemsoord) door te zorgen voor concentratie van stedelijke functies in het stadshart, een aantrekkelijk winkelcentrum met diversiteit en kwaliteit, goede en sociaal veilige horeca, kunst, cultuur en evenementen en een goed voorzieningenniveau.
6. De infrastructuur van Den Helder is afgestemd op de functie van centrumgemeente en past bij de geplande woningbouwproductie en is passend bij de economische ontwikkeling.

#### 2.4.3 Uitwerkingsplan Stadshart

Het Uitwerkingsplan is op 30 september 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. Het Uitwerkingsplan is een uitwerking van het Structuurplan.

Het doel is Den Helder weer op de kaart zetten, de huidige bewoners blijvend aan de stad binden en nieuwe bewoners en bezoekers aantrekken. Het uitwerkingsplan is een verzameling van plannen en deelprojecten die door een fasering op elkaar aansluiten. Sommigen kunnen op korte termijn worden uitgevoerd, andere zullen op de langere termijn (tien jaar of later) aan bod komen.

De essentiële doelstellingen van het Uitwerkingsplan zijn:

- De geborgenheid van de stad versterken in contrast met de weidsheid van de haven en de zee. De identiteit van de havenstad versterken door de ontwikkeling van een maritiem programma en woonmilieus aan de haven en de zee.
- Het fijnmazige, stedelijke weefsel versteken door kleinschalige, pandsgewijze nieuwbouw.
- Willemsoord ontwikkelen tot een volwaardig en compleet stadsdeel met een menging van functies zoals werken en vrije tijd functies. Ook wonen op Willemsoord werd genoemd, maar dat uitgangspunt is verlaten (op dit moment is niet voldoende draagvlak voor het realiseren van woningen).
- Ontwikkeling van een cultureel programma op Willemsoord Zuid met een koppeling naar de culturele voorzieningen in de omgeving, door de verplaatsing van de schouwburg naar Willemsoord Zuid.
- Het kernwinkelgebied concentreren en versterken, de uitstraling van bestaande winkelstraten verbeteren.
- De synergie tussen de verschillende centrumfuncties wordt versterkt door herpositionering van horeca en nieuwe publieke functies.
- Het gefaseerd aanbieden van diverse woonmilieus. Bestaande woonomgeving verbeteren door het opknappen van de openbare ruimte, toevoegen van groen en de aanleg van een stadspark. Door toevoeging van nieuwe woningtypes worden bewoners vastgehouden en wordt wonen in het stadshart gestimuleerd. Nieuwe bewoners worden aangetrokken door de ontwikkeling van onderscheidende woonmilieus in het stadshart.
- Toevoegen van eigentijdse sociale- en maatschappelijke voorzieningen
- Toeristische sector ontwikkelen, het ondernemersklimaat verbeteren.

#### 2.4.4 Visiedocument

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. Dit is gebeurd op 31 januari 2011. Mede op basis van dit visiedocument is het voorliggende bestemmingsplan 'Willemsoord 2012' voorbereid. De in dit visiedocument vastgelegde uitgangspunten zijn bovendien uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan met daarin het functionele programma,

de volumes, rooilijnen en maat en schaal van gebouwen. Hierna worden de voor dit bestemmingsplan relevante delen de inhoud van het Visiedocument weergegeven. 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 kunstuitleen) 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 werd gezien als mogelijkheid voor het realiseren van een bijzonder woonmilieu aan de passantenhaven, maar dit uitgangspunt is inmiddels verlaten door het op dit moment ontbreken van draagvlak.

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 appartementen 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.

In het zuidelijk deel is semipermanente of tijdelijke verblijfsaccommodatie in de vorm van short stay appartementen en een hotel mogelijk, maar geen permanente bewoning. 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. In de dokken zijn restauratiewerkzaamheden aan historisch en/of monumentale schepen mogelijk. Werkzaamheden aan dit soort schepen versterkt namelijk het nautisch en historisch karakter van Willemsoord.

#### *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.

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.

#### *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 rationele 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; zie bijlage en paragraaf 3.4 van deze bestemmingsplantoelichting). 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.

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.



#### 2.4.5 Kadernota 2010-2013 'Doelvast'

De Kadernota 2010-2013 'Doelvast' is door B&W op 26 mei 2009 vastgesteld. In de kadernota is te lezen wat de prioriteiten van het gemeentebestuur voor de komende jaren moeten zijn en hoeveel deze plannen mogen kosten om ook over meerdere jaren de boeken sluitend te laten zijn. In de Kadernota zijn zes doelen opgesteld. De herontwikkeling van Willemsoord behoort tot één van de doelstellingen.

De sfeer van het gebied als maritiem etablissement is onmiskenbaar en vormt voor de verdere ontwikkeling het uitgangspunt. Bij het zoeken van de nieuwe koers voor Willemsoord is de conclusie getrokken dat Willemsoord zich moet ontwikkelen als onderdeel van de stad. Ook vormt Willemsoord een schakel tussen Stadshart en Haven. Met het betrekken van Willemsoord bij de herstructurering van het stadshart wordt de kans gecreëerd op Willemsoord een nieuw en gevarieerd havenfront te ontwikkelen. Om deze reden is de ontwikkeling van Willemsoord opgenomen in het uitwerkingsplan Stadshart.

#### 2.4.6 Krimp of Niet - advies betreffende demografische ontwikkeling den helderdetailhandel

In opdracht van het ministerie VROM en op verzoek van de gemeente Den Helder, heeft het Team Deetman/Mans onderzoek uitgevoerd naar de achterliggende oorzaken van negatieve demografische ontwikkelingen in Den Helder en de omliggende regio. De aanleiding voor het uitvoeren van dit onderzoek is de dreigende bevolkingskrimp en de afname van de werkgelegenheid in Den Helder.

Het Team ondersteunt de visie en aanpak en onderstreept dat dit het goede vertrekpunt is voor de stadsontwikkeling. Uitvoeren van de plannen waar nu over besloten is staat voorop. Focus op het centrum en de verbinding met het havengebied, in combinatie met versterking van de haven, zijn de belangrijkste speerpunten. Wel merkt het Team in dit verband op dat verbeteringen aan de stad zonder dat ook de economie wordt versterkt, onvoldoende effect sorteert. Inzet op uitbreiding van de haven en de kades voor de offshore industrie is daarom ook tegelijkertijd van eminent belang.

#### 2.4.7 Kadernota detailhandel

De Kadernota detailhandel, Naar kwaliteit en dynamiek is op 17 september 2007 door de raad vastgesteld.

Als speerpunt van beleid dient de positie van het winkelaanbod van Den Helder op het gebied van toevloeiing van buiten de Gemeente Den Helder versterkt te worden. De kwaliteit en aantrekkelijkheid van de binnenstad, Willemsoord en het Ravelijncenter verdient de nodige aandacht.

In de Helderse detailhandelsstructuur gaat het om het zoeken naar versterking en evenwicht. Versterking is nodig om de kwaliteit van winkelgebieden waar mogelijk te verbeteren. Dit geldt niet alleen voor de binnenstad – die duidelijk een impuls nodig heeft – maar ook voor de winkelvoorzieningen in de buurten/wijken en het Ravelijncenter. Tevens moet sprake zijn van een winkelstructuur waarin dynamiek voldoende kan worden opgevangen en wensen van ondernemingen kunnen worden gehonoreerd. Dit speelt met name op het punt van schaalvergroting. Een succesvolle locatiekeuze en vestigingsstrategie van de detailhandel zijn nodig om te komen tot een evenwichtige, hoogwaardige en duurzame detailhandelsstructuur. Dit versterkt de regionale functie van Den Helder.

Het Structuurplan Stadshart (2005) geeft een sterke relatie weer tussen de binnenstad en Willemsoord, met name ook de verbinding hiertussen via de Spoorstraat en de Beatrixstraat.

Toevoeging van 3.000 m<sup>2</sup> (nautische) detailhandel op Willemsoord is toegestaan. Nieuwe initiatieven op Willemsoord mogen geen negatieve werking hebben op de binnenstad en omgekeerd, de twee moeten elkaar juist versterken. Daarom is alleen in het zuid-zuidwestelijke deel van Willemsoord detailhandel toegestaan. Andere initiatieven welke een belangrijke meerwaarde kunnen hebben voor de relatie met de binnenstad en een versterking kunnen betekenen voor de binnenstad, worden door de gemeente separaat beoordeeld. Elk initiatief op Willemsoord wordt getoetst door de winkelplanningscommissie. Hierbij wordt het zwaarwegende advies van de Helderse Ondernemersvereniging Binnenstad (HOB) meegenomen.

Sinds de vaststelling van de Kadernota Detailhandel in 2007 zijn de marktomstandigheden ingrijpend veranderd. Door teruglopende bestedingen in de (fysieke) detailhandel is een bezinning op de omvang van de detailhandel op zijn plaats. De bestaande prioriteiten ten aanzien van het vergroten van de compactheid en de kwaliteit en uitstraling van de binnenstad blijven onverkort geldig. In de Evaluatie van de kadernota, die door de gemeenteraad is vastgesteld op 21 november 2011, zijn de prioriteiten aangescherpt door in te zetten op het gelijk houden of verminderen van het totaal aantal meters vloeroppervlakte detailhandel.

Concreet betekent dat:

1. In het nieuwe bestemmingsplan Westoever wordt het huidige gebied waarvoor vrijstelling kan worden verleend voor grootschalige detailhandel ingeperkt (voor zover mogelijk zonder dat planschade optreedt): op het noordelijk deel van de Industrieweg (het deel waar nu onder meer autobedrijven zijn gevestigd) alleen nieuwe detailhandelsvestigingen toestaan in de branche 'auto/boten/caravan' en op locatie 'Gaz de France' aan de Industrieweg geen detailhandel toestaan;
2. In de binnenstad voorkomen van netto uitbreiding van winkelvloeroppervlak en bevorderen dat het vloeroppervlak afneemt; ruimtelijk mogelijk maken van functiewijziging in de binnenstad t.b.v. realisatie van de compacte binnenstad (i.o.m. Zeestad);
3. Op overige locaties in de stad geen uitbreiding netto vloeroppervlakte detailhandel, tenzij expliciet aangetoond kan worden dat er geen negatieve effecten zijn op de ontwikkeling van de binnenstad.

#### 2.4.8 Detailhandelsvisie Kop van Noord-Holland

In de provinciale nota Detailhandels- en Leisurebeleid Noord-Holland en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is bepaald dat er een regionale uitwerking van het provinciaal beleid dient plaats te vinden. Deze uitwerking heeft plaatsgevonden is neergelegd in de Detailhandelsvisie Kop van Noord-Holland. Op 2 november 2011 heeft de gemeenteraad ingestemd met deze Detailhandelsvisie.

De regionale detailhandelsvisie geeft antwoord op de vraag welke opgave er in de regio ligt ten aanzien van de ruimtelijke ordening van de detailhandel, wat de regionale doelstellingen en ambities daarbij zijn en hoe de detailhandelsstructuur er op hoofdlijnen uitziet. De visie vormt het kader voor het lokale beleid van de gemeenten in de Kop van Noord-Holland. In de visie wordt ervoor gepleit om gericht te investeren in de kwaliteit van de winkelgebieden. Om de aantrekkelijkheid van winkelgebieden te versterken, dienen nieuwe plannen hoofdzakelijk bij de reeds bestaande en geplande gebieden ontwikkeld te worden. De ontwikkeling van 3.000 m<sup>2</sup> vvo nautische detailhandel is in de Detailhandelsvisie opgenomen als bestaand plan. Realisatie daarvan is daarom in overeenstemming met de Detailhandelsvisie.

#### 2.4.9 Waterplan

Voor dit bestemmingsplan is het beleid van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier zoals omschreven in de nota's Waterbeheersplan 4, 2010-2015, de keur 2009, de beleidsregels Keurontheffingen 2007 en de in 2008 vastgestelde leggers voor de primaire waterkeringen van belang <sup>1)</sup>.

In het in februari 2005 opgestelde Waterplan Den Helder 'Waterbreed' geven de gemeente en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier invulling aan de Vierde Nota Waterhuishouding en de Nota Ruimte.

Het Waterplan helpt bij het inzichtelijk maken van de gemeentelijke wateropgave, die nodig is om overlast en watertekort op te lossen en bij de optimalisatie van het eigen watersysteem.

Het Waterplan neemt het provinciale Waterhuishoudingsplan (WHP II), het waterbeheersplan van de waterschappen (WBP II) en de gemeentelijke bestemmingsplannen als vertrekpunt. Het Waterplan is het gemeentelijke waterbeleid en bevat de kaders voor het opstellen van waterparagrafen in bestemmingsplannen.

Het doel van het Waterplan 'Waterbreed' is het realiseren van een veilig, ecologisch gezond watersysteem met een hoge belevingswaarde. In dit plan staan voor de jaren 2005–2015 gerichte maatregelen waarmee dit kan worden bereikt. Water speelt een belangrijke rol in de gemeente Den Helder. De duinen, de binnenduinrand, de poldergebieden, de stad en de ligging aan zee maken Den Helder een interessant gebied waar water een belangrijk onderdeel is van de ruimtelijke inrichting.

Het scheiden van het watersysteem is één van de kernopgaven om een duurzaam watersysteem te bereiken: het watersysteem van de stedelijke kern Den Helder wordt opgedeeld in een zuidelijk en noordelijk deel en bovendien losgekoppeld van Polder het Koegras. Dit geldt ook voor de duinen en de binnenduinrand en Julianadorp. Hierdoor ontstaan vijf gebieden met ieder hun eigen kenmerken en maatregelen. Het gebied Binnen de Linie is één van deze vijf en heeft betrekking op het bestemmingplan Stadshart Centrum 2010.

Daarnaast moet het water schoner worden door baggeren en saneren van de riooloverstorten. Dit laatste gebeurt al via het Baggerplan Den Helder en het Gemeentelijk Rioleringsplan Den Helder.

Door de verbetering van de waterkwaliteit kunnen ook andere functies sterker worden ontwikkeld. Door de hele gemeente moeten bijvoorbeeld kanoroutes aangelegd worden en vele kilometers watergang krijgen een kindvriendelijke en natuurvriendelijke oever. De maatregelen van Waterbreed die van belang zijn voor het bestemmingsplan 'Willemsoord 2012' zijn beschreven in de waterparagraaf.

#### 2.4.10 Nota Bouwen en parkeren 2011-2016

De Nota Bouwen en Parkeren is vastgesteld op 26 april 2011. Hierin zijn de parkeernormen voor de periode 2011-2016 opgenomen. Willemsoord ligt in de zone 'schil'.

Als basis voor vast te stellen parkeernormen is gebruik gemaakt van de door het CROW uitgegeven richtlijnen die in publicatie nummer 182 (3<sup>e</sup> uitgave) zijn vastgelegd. Hierin zijn de kencijfers opgenomen die functioneren als een hulpmiddel bij het bepalen van de parkeervraag van een bepaalde voorziening. De parkeerkencijfers zijn gerelateerd aan een aantal factoren:

1. stedelijkheidsgraad: Het CBS heeft de stedelijkheidsgraad van Den Helder vastgesteld op 'sterk stedelijk';
2. locatie van de voorziening in de gemeente: Willemsoord ligt in de zone 'schil';
3. type/soort voorziening: In publicatie nummer 182 zijn alle soorten voorzieningen gegroepeerd tot 54 typering. De door het CROW gemaakte typeindeling wordt in de Nota vrijwel geheel overgenomen (m.u.v. woningen).

Uitgangspunt is dat de parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Het streven is zoveel mogelijk dubbel gebruik van parkeerplaatsen.

In principe worden in bestemmingsplannen parkeernormen opgenomen. Bouwplannen die passen binnen het bestemmingsplan moeten voldoen aan deze parkeernormen. De parkeernormen zijn dan ook in dit bestemmingsplan opgenomen.

Van de normen kan worden afgeweken indien op een andere wijze wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Eerst als het om aantoonbare redenen niet mogelijk is om zelf in de parkeerbehoefte te voorzien, zou bekeken kunnen worden of vrijstelling van de parkeernorm onder voorwaarden aanvaardbaar is.

#### 2.4.11 Parkeervisie

Gemeente Den Helder is bezig met het vernieuwen van het Stadshart. Deze plannen zijn verwoord in het concept Uitwerkingsplan Stadshart Den Helder 2008. Het Uitwerkingsplan richt zich op de functionele versterking en ruimtelijke verdichting van het Stadshart van Den Helder. Door toevoeging van woningen en stedelijke functies zullen diverse parkeervoorzieningen verdwijnen die thans nog voor bewoners en/of bezoekers beschikbaar zijn. Zowel bezoekers als bewoners zullen in de toekomst meer aangewezen zijn op parkeren in gebouwde voorzieningen.

De haalbaarheid van het Uitwerkingsplan wordt door middel van exploitatieberekeningen onderzocht en in hoofdstuk 7 van het Uitwerkingsplan wordt hier nader op ingegaan. Parkeren is in de haalbaarheid van de plannen een belangrijk onderdeel.

Naast de plannen voor het Stadshart spelen er ook andere zaken op het gebied van parkeren. Zo leven er wensen en vragen ten aanzien van strandparkeren, parkeren nabij de TESO-veerhaven, een transferium en de ontwikkeling van Willemsoord.

De parkeervisie heeft betrekking op de stad Den Helder. Het centrale thema binnen de parkeervisie is het parkeren in het centrum en omliggende wijken. In de Parkeervisie is rekening gehouden met de parkeernormen zoals die zijn vastgesteld in de gemeentelijke Nota 'Bouwen en Parkeren'. De grootte van de te bouwen parkeergarages is hieraan gerelateerd.

Het nieuwe parkeerareaal moet voldoende parkeerruimte bieden voor de huidige parkeerbehoefte en voor de nieuwe ontwikkelingen. In de parkeerbalans voor de nieuwe situatie wordt dit getoetst. Voor nieuwe ontwikkelingen moet worden voorzien in de aantallen parkeerplaatsen volgens de Nota Bouwen en Parkeren (2011) van gemeente Den Helder.

#### *Willemsoord*

Op Willemsoord wordt momenteel op maaiveld geparkeerd, maar bij de verdere ontwikkeling van het gebied is de gedachte om dit (op termijn) in gebouwde parkeervoorzieningen onder te brengen. Dit is vooral ingegeven door ruimtelijke ambities. Geredeneerd vanuit parkeren zou moeten worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Gelet op een van de doelen van het UP, het betrekken van Willemsoord bij het centrum, is het toedelen van parkeerruimte voor het centrum op Willemsoord legitiem. In de parkeerbalans is daarom rekening gehouden met een aantal van 150 parkeerplaatsen voor centrumbezoek. In de huidige situatie fungeert het Bernhardplein op overeenkomstige wijze vanwege de schouwburg en het bezoek aan deze voorziening dat overwegend op andere tijdstippen plaatsvindt dan het winkelbezoek. Voor extreme piekmomenten (bezoek schouwburg) is aan te bevelen rekening te houden met een overloopmogelijkheid met bijvoorbeeld de nieuwe garage op de kop van de Beatrixstraat of het Vinkenterrein. Het omgekeerde kan eveneens plaatsvinden: overloop vanuit het centrum op uitzonderlijke piekmomenten.

## 2.4.12 Nota cultuurhistorische waarden

Met de nota Cultuurhistorische Waarden Den Helder wil de gemeente bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in Den Helder. Dit wordt bereikt door cultuurhistorisch erfgoed te beschermen, te onderhouden en te ontwikkelen.

De doelstellingen van de nota zijn:

1. Cultuurhistorische waarden in Den Helder inventariseren en documenteren
2. cultuurhistorische waarden behouden, ontwikkelen of versterken
3. bewustwording over cultuurhistorie vergroten.

Bij nieuwe planvorming dient in een zo vroeg mogelijk stadium door inschakeling van de monumentencommissie aandacht te zijn voor de cultuurhistorische aspecten.

Bescherming als stadsgezicht moet uitgewerkt worden in een gedetailleerd bestemmingsplan waardoor nadere eisen worden gesteld aan (ver)bouwplannen van zich in het gebied bevindende panden en objecten. Het welstandbeleid en/of Beeldkwaliteitplan vullen de nadere eisen in.

Het zorgvuldig omgaan met de cultuurhistorie uit zich ook in het voorkomen van aantasting door sloop of herbestemming van historisch waardevolle gebouwen of terreinen.

Hoofdlijn van beleid is het beschermen van nautische monumenten die een binding of relatie hebben met Den Helder. De identiteit van Den Helder bestaat voor een belangrijk deel uit de binding met het water en de scheepvaart. Het ligt daarom voor de hand nautische monumenten die een binding of een relatie hebben met de geschiedenis van Den Helder bescherming te bieden.

Overige beschermingsmogelijkheden voor varende monumenten zijn:

- creëren van ligplaatsen en goede afmeermogelijkheden en hanteren van aantrekkelijke (haven)tarieven voor oude schepen
- Bieden van restauratiefaciliteiten door een passende plek in het stadsbeeld waar (tegen betaling) onderhoud/restauratie van oude schepen kan plaatsvinden
- Creëren van een museumhaven. Dit zijn havens die specifiek gericht zijn op het bieden van een ligplaats aan historische schepen.

Op het terrein van de voormalige Rijkswerf Willemsoord is een groot aantal gebouwen aangewezen als Rijksmonument. In de ondergrond zijn archeologische sporen aanwezig van oudere fasen van de militaire bebouwing zoals verdedigingswerken, grachten en funderingen van gebouwen.



■ Bij 50 vierkante meter of meer en 35 cm of dieper rekening houden met archeologische waarden.

*Afbeelding: Uitsnede kaart locaties met archeologische waarden in Den Helder (Nota cultuurhistorische waarden)*

Het archeologieregime wordt gerealiseerd door middel van een dubbelbestemming (met archeologie als tweede bestemming) op te nemen in het bestemmingsplan.

Bij grondroerende werkzaamheden dieper dan 35 centimeter en met een oppervlakte groter dan 20 vierkante meter dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van archeologische waarden. Bij sloop van bebouwing dienen de cultuurhistorische waarden gedocumenteerd te worden door een archeoloog respectievelijk bouwhistoricus, opdat informatie over de ontwikkelingsgeschiedenis van de stad niet verloren gaat.



#### 2.4.13 Kadernota cultuur

In de kadernota cultuur Den Helder: Horen, zien en ... beleven van september 2007 staat het cultuurbeleid beschreven. De gemeente wil de volgende maatschappelijk effecten bereiken:

1. Participatie: Een optimale participatie aan kunst en cultuur, zowel actief: het zelf beoefenen, als passief: het kennis nemen en bezoeken van activiteiten.
2. Zichtbaarheid: Den Helder maakt zijn kunst en cultuur zichtbaar en hoorbaar.
3. Aantrekkingskracht: Den Helder vergroot zijn aantrekkelijkheid als woon- en werkstad en toeristenstad met voorzieningen op het gebied van kunst en cultuur.

De Oude Rijkswerf Willemsoord is een gebied dat in stedenbouwkundig en architectonisch opzicht grote bekendheid verdient bij de inwoners van de stad en bezoekers. Het biedt tal van mogelijkheden die de culturele en economische aantrekkelijkheid van Den Helder kunnen vergroten. Het is van belang dat de Oude Rijkswerf een voorziening wordt die zich richt op zowel het brede basissegment als op midden- en topsegment van het aanbod kunst- en cultuur. Op de Oude Rijkswerf worden door particuliere ondernemers reeds tal van activiteiten ontplooid. De ontwikkeling van de Oude Rijkswerf Willemsoord wordt in de kadernota cultuur niet nader uitgewerkt.

#### 2.4.14 Nota toerisme en recreatie

De Nota Toerisme & Recreatie beschrijft hoe de gemeente Den Helder er op toeristisch gebied voor staat, en vooral ook in welke richting zij zich wil ontwikkelen.

De Strategische Visie 2020 voor Den Helder stelt als hoofddoel dat de stad moet uitgroeien tot dé centrumgemeente van de Kop van Noord Holland. Daarbij hoort een professionele toeristische sector die erin slaagt om meer bezoekers en meer bestedingen in de stad te genereren. Dat kan alleen als de stad er voor zorgt dat zij genoeg te bieden heeft voor de toerist en recreant wat het de moeite waard maakt om de reis er naar toe te ondernemen. Om dit te bereiken stelt Den Helder zich de volgende opgaven:

1. Den Helder moet haar eigen toeristische identiteit definiëren, een soort rode draad die leidend kan zijn voor toeristische programma's, projecten en promotie. Deze eigen identiteit moet ookeen voor de vrijetijdsconsument zichtbaar toegevoegde waarde (sfeer, emotie) hebben en tegelijkertijd door de lokale aanbieders en gebruikers worden herkend (trots) en gewaardeerd (draagvlak).
2. Den Helder moet werken aan de versterking van de twee bovenste lagen van de aanbodpiramide: het afgeleide aanbod (kwaliteitsverbetering van accommodaties, voorzieningen e.d.) en de high-light's van de stad (versterking en vernieuwing van de specifieke lokale bezienswaardigheden en belevenissen waarmee de stad zich onderscheidt en die imagobepalend zijn).
3. Den Helder moet op zoek naar verbreding en innovatie van het toeristische product: kwaliteitsverbetering, samenhang tussen deelproducten, productdifferentiatie, seizoensverlenging en verbreding van de werkgelegenheid. Alleen inzetten op verblijfsaccommodaties en het hoogseizoen is niet langer verantwoord gezien de trends en ontwikkelingen in het toerisme.
4. Den Helder moet zorgen voor verdieping van de belevingswaarde van haar toeristisch product. De vrijetijdsconsument verlangt beleving; nieuwe ervaringen opdoen die iets aan het verblijf toevoegen en waaraan bij thuiskomst met een goed gevoel wordt teruggedacht.
5. Den Helder moet werken aan het vergroten van het gezamenlijk organiserend vermogen in het toerisme door het bevorderen van een structurele samenwerking tussen de toeristische partners (markt en publieke sector).

In de nota toerisme en recreatie zijn drie toeristische profielen uitgewerkt die goede kansen bieden voor de toeristische ontwikkeling van de stad. De toeristische profielen sluiten aan bij



de kaders die gesteld zijn in de Strategische visie 2020. Twee van deze profielen zijn van toepassing op het plangebied.

In het profiel 'spannend Den Helder' wordt de nadruk gelegd op Den Helder als sportieve outdoor- en (cultuur)historische bestemming. De kernwaarde binnen dit thema is de authenticiteit van Den Helder: datgene van de stad wat oud, eigen, bijzonder of herkenbaar is. Dit profiel heeft productontwikkeling als strategie: het ontwikkelen van een nieuw toeristisch- recreatief product waarmee een nieuw publiek aangesproken wordt. Dit product wordt niet met een blanco lei ontworpen, maar gebruikt het oorspronkelijke en authentieke decor van Den Helder als stad met een maritiem en cultuurhistorisch verleden.

Bij het profiel 'Waterstad Den Helder' staat Den Helder als aantrekkelijke watersportstad centraal. De kernwaarde ligt in de strategische ligging aan Noord- en Waddenzee en de nabijheid van aantrekkelijke toeristische trekpleisters bij de havens. Een bezoek met de boot aan Den Helder biedt een aantrekkelijke omgeving met enerzijds de industriële uitstraling van havenbedrijvigheid en anderzijds de schoonheid van grootschalige monumentale complexen (Willemsoord) en historische schepen (Museumhaven). Vertier voor groot en klein is te vinden op Willemsoord (entertainment, cultuur), in het nabijgelegen Stadshart of in de bredere omgeving via wandel- en fietsroutes. Kortom een haven waar altijd iets te beleven is.

Hierbij horen kwalitatief hoogwaardige watersportvoorzieningen en een schone en veilige Omgeving. Kernproduct is een aantrekkelijke en complete (voorzieningen) omgeving voor de watersporters en chartervaart/gasten om aan te leggen. De focus ligt hierbij op het integreren van de aanlegplaatsen in het toeristisch recreatief product van Stadshart en Willemsoord, het realiseren van voorzieningen en het aansluiten bij het toeristisch recreatief netwerk.

Dit profiel gaat uit van marktontwikkeling als strategie: het vermarkten van een product dat er in de basis al is, maar nog onvoldoende bekend is bij de potentiële doelgroep: een thuis- of passantenhaven voor zeezeilers, (haven)voorzieningen en activiteiten voor de recreatieve binnenvaart. Door beter in te spelen op de behoeften van deze doelgroep kan het marktaandeel van Den Helder vergroot worden.

#### 2.4.15 Nota Duurzaamheid 2009 – 2013

De nota Duurzaamheid is een kadernota en geeft de strategische doelen van beleid aan. De scope op duurzaamheid in deze kadernota is breed en richt zich daar vooral op vanuit het perspectief van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieu (VROM) maar ook vanuit het perspectief van duurzaam ondernemerschap en duurzaam inkopen door de gemeente.

##### Duurzame gebouwde omgeving

Een duurzame gebouwde omgeving vraagt om een integrale en samenhangende werkwijze op het gebied van water, bodem, groen, ecologie, bouwen en wonen en infrastructuur. Op deze wijze zorgt duurzaam bouwen voor een forse verbetering van milieu, leefbaarheid, gezondheid, comfort, veiligheid en rentabiliteit. Duurzaam bouwen besteedt ook aandacht aan het gebruik van grondstoffen, productie van bouwmaterialen, het bouwproces, milieuvriendelijke sloop en de toepassing van milieuvriendelijke bouwmaterialen. Het landelijke beleid ten aanzien van duurzaam bouwen is erop gericht dat in 2020 in de bouw uitsluitend grondstoffen worden gebruikt die in voldoende mate in de natuur voorradig zijn, niet schadelijk zijn voor de volksgezondheid, weinig energie vragen en volledig herbruikbaar zijn.

### *Ambitie en doelstellingen*

Den Helder wil bereiken dat bij elk nieuw afzonderlijk bouwplan en bij elk nieuw ruimtelijk plan er standaard aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen, op een uniforme en gestructureerde wijze.

### Duurzame energieproductie

Reductie van het energieverbruik heeft in Den Helder de eerste prioriteit. Tegelijkertijd is het van groot belang dat de resterende energievraag zo duurzaam mogelijk wordt bediend. Daarvoor is het nodig om het gebruik van duurzame energiebronnen (uit wind, water, zon, aardwarmte en biomassa) te bevorderen. Dat is hard nodig want op landelijke schaal wordt nu nog slechts 3% van de totale energiebehoefte afgedekt door duurzame energiebronnen. De landelijke doelstelling voor 2020 is dat duurzame energiebronnen in tenminste 20% van de totale energievraag voorzien.

### *Ambitie en doelstellingen*

Den Helder stelt zich ten doel om tenminste te voldoen aan de landelijke doelstelling dat in 2020 minimaal 20% van de energiebehoefte wordt vervuld met duurzame energiebronnen. Ambitie is om in 2030 voor 50% gebruik te maken van duurzame energie.

## 3 RUIMTELIJKE WAARDEN

### 3.1 Historische ontwikkeling

Den Helder dankt zijn groei van vissersdorp tot middelgrote stad aan de vestiging van de Rijkswerf Willemsoord in het huidige hart van Den Helder in het begin van de negentiende eeuw. De werf is tussen 1813 en 1827 gebouwd. In 1857 begint een tweede bouwfase. In de loop der tijd, tot 1993, is het terrein (40 ha) volgebouwd.

Om zes uur 's avonds op 15 oktober, 1811, komt een Napoleon Bonaparte op een paard met militair gevolg langs de Helderse zeedijk gereden. Twee dagen later begint hij om zes uur 's morgens zijn verkenningsronde langs wat de verdedigingslinie van Helder moet worden. Hij komt de noordelijkste grenzen van zijn rijk verkennen. Napoleon is vooral onder de indruk van die strategische landtong. Op het noordelijkste puntje, ligt Helder. Napoleon geeft de waterbouwkundige Jan Blanken Jansz. opdracht hier de grootste marinebasis met werf van ons land te bouwen. Tegelijk moet een gordel van fortificaties worden aangelegd: de Stelling Den Helder. Hiervan maakt de werf deel uit. In 1812 keurt de Franse keizer in Parijs het ontwerp voor de Stelling Den Helder goed. Het is politiek een roerige tijd. Het bewind van Napoleon komt ten val en in 1813 zijn we van de Franse bezetting bevrijd. Koning Willem I, de eerste Oranjevorst na de Franse tijd, geeft opdracht Napoleons plan uit te voeren, vandaar de naam Willemsoord.

In 1822 waren de eerste bouwwerken van Willemsoord klaar: Dok I, Natte Dok, Zeedoksluis, Pomphuis met stoommachine en Werfkanaal (langs Weststraat en Hoofdgracht). In 1827 werd het complex (40 ha) in gebruik genomen. De gebouwen uit de eerste bouwperiode (1816-1857) zijn te herkennen aan de symmetrische verhoudingen en aan de halfronde bogen van raam- en deuropeningen: de neoclassicistische bouwstijl.

In de tweede bouwfase (1857-1866) is Dok II gebouwd met er naast een nieuw Pompgebouw en zijn verdere waterwerken uitgevoerd dan wel aangepast of verbeterd. Den Helder groeide als stad om de Rijkswerf heen, die toen de grootste werkgever was. Jongens konden hier bovendien een vak leren op de leerschool, met garantie op werk. In de eerste helft van de vorige eeuw zijn de machinebankwerkerij (gebouw 60f), de ketelmakerij (gebouw 63), de scheepsmakerswerkplaats (gebouw 51), de werkplaats van de takelaars en zeilmakers (gebouw 72) en magazijnen en overige werkplaatsen gebouwd.

De arbeiders die het werk aan de werf en aan het kanaal uitvoerden waren tijdelijk ondergebracht in afgedankte marineschepen en in loodsen en hutten. Toen de eerste fase (1816-1857) van de werf klaar was, verhuisde het merendeel van deze nieuwe bevolkingsgroep naar het nieuwe buurtje vlakbij de hoofdboort in de Weststraat, achter de Nieuwe kerk. De straatjes hebben nog altijd een dorpsachtig karakter. De meeste werkers aan het kanaal vestigden zich in wat nu de Visbuurt is, vroeger bekend als 'rietendorp', vanwege de hutten die er ooit stonden.

In het begin van de vorige eeuw is de rijkswerf in Amsterdam gesloten. In de jaren dertig volgde de rijkswerf in Hellevoetsluis. Het werfpersonnel verhuisde grotendeels naar Den Helder. Karakteristieke namen van de Zuid-Hollandse eilanden zijn nog te lezen op de balken in de Mastenloods.

De Rijkswerf heeft in de Tweede Wereldoorlog veel te lijden gehad. De bezetters maakten dankbaar gebruik van de werf. Dit leidde tot bombardementen die ook op burgerdoelen terecht kwamen. Op het gedeelte van de werf waar nu nog de gebouwen van de Bewapeningswerkplaatsen staan, stond het Grootmagazijn en het zogenaamde Vierkantje. Dit gedeelte is verschillende keren gebombardeerd: de gebouwen in puin en tientallen

doden. Ook het gebouw, waar nu het gebouw van de Stichting Nautische Monumenten staat (Gebouw 73), werd getroffen. De Mastenloods (gebouw 66) kreeg schade die kon worden hersteld. De verdwenen gebouwen waren allemaal in de zelfde fraaie, sobere bouwstijl als gebouw 66 en de andere gebouwen uit de begintijd van de Rijkswerf.

Naast het Nieuwe Dok (of DokII), gebouwd tussen 1859 en 1866 werd een nieuw stoommachinegebouw gebouwd. De pompen konden, via een ondergronds buizenstelsel, ook het Oude Dok (DokI) leegpompen.

Na WOII beleefde Willemsoord een sterke bloeiperiode. Den Helder werd in 1947 aangewezen als de hoofdmarinebasis van ons land. De oorlogsvloot bestond nog uit een handvol schepen. Vanaf 1947 wordt hard gewerkt aan de (weder)opbouw van de werf en de marinevloot. In 1949 begint de aanleg van de Nieuwe Haven waar de naoorlogse marinebasis moet komen. De Rijkswerf is dan, met de Koninklijke Marine, de grootste werkgever in Den Helder. Voor de nieuw geworven bemanningen werd de woonwijk Nieuw Den Helder gebouwd. In hoogtijdagen werkten ca. 2500 mensen op de Rijkswerf.

In 1993 concentreerde de Koninklijke Marine alle onderhoudsbedrijven zoals de Rijkswerf en de Bewapeningswerkplaatsen op het Nieuwe Haventerrein in moderne accommodatie. De Bewapeningswerkplaatsen waren gevestigd op het terrein aan de zuidzijde van het Boerenverdriet, op de plaats waar een groot gebouwencomplex uit ca. 1825 stond, zoals het Grootmagazijn. Dit complex is in WOII weggebombardeerd.

De gemeente Den Helder had al een oog laten vallen op het bijzondere complex. In 1995 kreeg de gemeente het beheer over ca. 20 ha van het 40 ha grote terrein, met een vergoeding van Defensie voor het beheer. De overige 20 ha bleven in gebruik bij de Marine.

### 3.2 Beschermd stadsgezicht

Op 5 december 2005 hebben de ministers van OCW en VROM de Stelling Den Helder aangewezen als beschermd stadsgezicht. Willemsoord maakt deel uit van het beschermd stadsgesicht.

In het kader van de aanwijzing tot het beschermd stadsgezicht hebben de ministers bepaald dat binnen drie jaar na de aanwijzing een ter bescherming strekkend bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Deze termijn loopt af op 4 december 2010. De te beschermen waarden van het stadsgesicht zijn beschreven in de toelichting bij het besluit tot aanwijzing, waaruit hierna enkele passages worden geciteerd.

*'Het ruimtelijke karakter van de Rijkswerf wordt in belangrijke mate bepaald door de oorspronkelijke orthogonale aanleg van het terrein, de plaatsing van de dokken en de sluizen en door de grachten die het terrein omgeven. (...) De Rijkswerf is opgebouwd uit vier kwadranten. (...) Het zuidoostelijke kwadrant is in de Tweede Wereldoorlog door bombardementen vrijwel volledig werd verwoest en nadien herbouwd. (...) De verdichting in bebouwing belemmert gedeeltelijk de historische zichtlijnen en assenwerking, waarbij het Natte Dok als kruispunt fungeert. De planmatigheid van de waterwerken en bebouwing en de onderlinge wisselwerking vormen samen een onverbreekelijke eenheid. De marinegebouwen, aan het havenfront, hebben een representatief karakter.'*

Het uitgangspunt bij de gebiedsontwikkeling van Willemsoord is dat de cultuurhistorische- en monumentale waarden van het terrein niet wordt aangetast. De gebiedsontwikkeling en de cultuurhistorie moeten elkaar niet belemmeren, maar juist versterken. In overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is een beschrijving van de cultuurhistorische waarden opgesteld. Daarmee wordt een toetsingskader gesteld voor de gebiedsontwikkeling van Willemsoord. De beschrijving van de cultuurhistorische waarden dient als basis voor het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan. Op deze beschrijving van de cultuurhistorische waarden wordt verder ingegaan in paragraaf 3.4.



### 3.3 Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie provincie Noord-Holland

Door de provincie Noord-Holland is de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie opgesteld. De Informatiekaart geeft een overzicht van de (inter)nationale, regionale en lokale cultuurhistorische waarden. De kaart dient als basis bij de toetsing van gemeentelijke plannen op het gebied van cultuurhistorie. Het plangebied is getoetst op aanwezigheid van Rijksmonumenten, bouwkundig waardevolle elementen, historisch geografisch en archeologisch waardevolle elementen.

De voormalige Rijkswerf is op de Informatiekaart aangemerkt als bouwvlak van zeer grote waarde (rood).



Afbeelding: Informatiekaart (provincie Noord-Holland)

### 3.4 Cultuurhistorische waarden

De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten heeft in juni 2008 een rapport opgesteld over de cultuurhistorische waarden en aanbevelingen voor de vernieuwing van Willemsoord en het stadshart.

De identiteit van Willemsoord wordt bepaald door verschillende onderdelen die met elkaar samenhangen te weten: de hoofdstructuur, de verkavelingswijze, de dichtheid van de bebouwing, de bebouwingshoogte, de inrichting van de openbare ruimte, waaronder het water en de materialisering van de gebouwen, etc. De open ruimtes met verschillende

maatvoeringen vormen een belangrijke identiteitsdrager van het gebied. De hoogte van de bebouwing varieert van tweelaagse tot meerlaagse bebouwing met een maximum van ca. 20 meter hoogte. Veel bebouwing komt echter niet boven de drie a vier bouwlagen uit (ca. 10 tot 12 meter). Belangrijk is hoe de gebouwen zich onderling en aan de randen van het terrein manifesteren en welke gebouwen een dominante verschijningsvorm hebben. Ook de zichtbaarheid van bepaalde gebouwen vanaf de buitenzijde van het werfterrein is van belang.

Vanuit de RACM worden goede mogelijkheden gezien voor herontwikkeling en het realiseren van extra bebouwing op Willemsoord. Het zou echter vanuit de oorspronkelijke functie en identiteit niet gewenst zijn om verregaand te verdichten op Willemsoord. Van belang is dat het terrein van Willemsoord openbaar beleefbaar blijft. Monofunctionaliteit dient te worden voorkomen. Het privatiseren van ruimte, onder meer door de introductie van gesloten bouwblokken, is ongewenst.

Met het aanleggen van extra bruggen wordt het oorspronkelijk militaire en besloten karakter aangetast. Met het aantal aan te leggen bruggen zou een zekere terughoudendheid moeten worden betracht.

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; zie bijlage). 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 (zie hierna, paragraaf 3.2. van de rapportage) vloeit hier logisch uit voort.

De karakteristieke kenmerken vormen de basis voor het toetsingskader voor de gebiedsontwikkeling van Willemsoord. Daarnaast zijn de navolgende richtlijnen een leidraad voor de voorschriften in het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan. Deze richtlijnen dienen nader gepreciseerd te worden op basis van ontwerpstudies.

### 3.2. Leidraad voor voorschriften

1. Behouden en versterken van de gerichtheid op zee, o.a. door middel van zichtassen en de symmetrie-as over gebouw 47 en dok I;
2. De ruimte rondom Dok I is de centrale entree, hier is de identiteit van Willemsoord optimaal beleefbaar;
3. Het werfterrein moet altijd een open karakter behouden, de openbare ruimte moet beleefbaar blijven als open, vrije ruimte;
4. De opeenvolging van ontwikkelingsfasen wordt doorgezet, door een geleidelijke vestiging van blijvende gebouwen. In de bouwstijlen is de opeenvolging van ontwikkeling afleesbaar;
5. Binnen de rationele hoofdstructuur zijn bouwvelden aan te wijzen. De invulling van een bouwveld wordt bepaald door:
  - Een bouwveld is onderdeel van een programmacluster, waarvan de hoofdfunctie wordt bepaald door een aan de werf gerelateerd- en/of bestaand programma;
  - De aanvullende functies van een programmacluster moeten ondersteunend zijn aan- en een meerwaarde hebben voor het noodzakelijke programma. De totale programmamix van een cluster is een duurzame samenstelling en levert een bijdrage aan de eigen economie van de werf;
  - Er is een logische, functionele koppeling/relatie tussen programma's onderling en tussen programma en ruimte. Dit heeft gevolgen voor o.a. de plek en de



- oriëntatie van een gebouw, verbindende routes tussen functies en de wijze van koppeling van gebouwen;
- Een bouwveld, dat wordt gekenmerkt door ruimte, is een onderdeel van het open veld met daarin losstaande gebouwen;
  - De bebouwingsdichtheid van een bouwveld komt overeen met de bebouwingsdichtheid van het totale werfterrein (excl. dokken);
  - De randen van een bouwveld zijn geen aaneengesloten rooilijnen, een gebouw volgt de orthogonale of radiale structuur.
6. De bouwvelden hebben onderlinge relaties en verwantschap door:
- Ruimtelijke overeenkomsten, gezamenlijke sfeer en verschijningsvorm;
  - Programmatische aansluitingen;
  - Verbindingen door routes, zichtlijnen e.d.
7. Voor bebouwing geldt:
- De bebouwingstypologie en bouwmassa van een gebouw is functiespecifiek. Dit resulteert in een typologische variatie en een diversiteit aan bouwhoogte en korrelgrootte. Op het terrein geldt een algemene bouwhoogte van twee tot vier lagen en een (incidentele) maximale bouwhoogte van 18 meter. In geval van noodzaak, waarvoor de evidentie moet worden aangetoond, is hogere bebouwing toegestaan;
  - Een bouwvolume heeft als basis een rechthoekige plattegrond;
  - Dominante verschijningsvormen (door bouwmassa en/of architectuur) hebben een onderlinge relatie en presenteren zich ook richting de buitenzijde van het terrein;
  - Een aaneenschakeling van gebouwen moet in de bouwmassa leesbaar zijn (dmv verspringing van bouwhoogte en/of rooilijn, architectuur). Aaneengeschakelde panden vormen geen repetitie;
  - Aanpassingen aan monumenten zijn herkenbaar als moderne, eigentijdse ingrepen. De aanpassingen zijn zorgvuldig gedetailleerd en functioneel vormgegeven. Ze beperken zich tot het noodzakelijke;
  - Nieuwbouw is onderscheidend van de monumenten door middel van een eigentijdse architectuur. De moderne ontwerpogave bouwt voort op de civiele ontwerptraditie. Er wordt aanleiding gezocht in-, of aangesloten op de grondelementen van bestaande bebouwing op Willemsoord.
8. Voor de openbare ruimte geldt:
- De dokken en kades zijn structurerende elementen, deze blijven vrij van bebouwing.
  - Landmarks, objecten en zichtlijnen geven richting aan het veld;
  - Tussen de gebouwen zijn functionele ruimtes en restruimtes, deze ruimtes variëren in maatvoering. Er is geen minimum maat, maar de ruimte moet wel toegankelijk zijn. Wanneer dit vanuit de functie van het gebouw niet mogelijk is, worden gebouwen tegen elkaar aan geplaatst, of wordt de ruimte afgesloten door middel van een zorgvuldig vormgegeven hek;
  - De typologie van privé-achter/voortuinen, grenzend aan de openbare ruimte, komt niet voor. Voorstelbaar is dat een (collectieve) buitenruimte als cour binnen een complex wordt opgenomen, of dat deze gedeeltelijk ingesloten wordt tussen gebouwen. De buitenruimte wordt dan afgezoomd door middel van een collectief, zorgvuldig vormgegeven hek.

Deze richtlijnen zijn in artikel 11 van de planregels opgenomen. Daarin is geregeld dat het college van B en W in verband met de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht nadere eisen kunnen stellen aan bouwplannen, waarbij de nadere eisen hun grondslag kunnen vinden in de voornoemde richtlijnen.

### 3.5 Archeologie

In combinatie met een deel van het beschermde stadsgezicht is er in het plangebied ook sprake van archeologisch waardevol gebied, zie 5.1. voor een nadere beschrijving. In een Paraplubestemmingsplan ten behoeve van archeologie is daarvoor een bepaalde bescherming opgenomen, die is ontleend aan de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland en de gemeentelijke Beleidsnota 'Cultuurhistorische waarden Den Helder. Deze is ook in het voorliggende plan aangebracht.

### 3.6 Monumenten

#### 3.6.1 Rijksmonument de Oude Rijkswerf Willemsoord

In de Beleidsnota Cultuurhistorische Waarden is voorgesteld actueel beleid te voeren ter bescherming van de ruimtelijke kwaliteit en ter bescherming van de rol van de gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden.

De Monumentenwet biedt gemeenten de kans om eigen monumenten aan te wijzen. Momenteel heeft Den Helder 140 panden aangewezen als gemeentelijk monument en 343 beeldbepalende panden. Voor gemeentelijke monumenten en andere oude beeldbepalende panden is - mits aangewezen door het college van Burgemeester en wethouders - een subsidieregeling voor herstel van karakteristieke elementen en cascoherstel in het leven geroepen.

De meeste monumenten in Den Helder hebben een samenhang met het maritieme verleden. Bij de Oude Rijkswerf Willemsoord - ook aangewezen als complex monument - zijn de meeste monumenten te vinden. Willemsoord is in 1997 als monumentaal complex aangewezen als Rijksmonument en geniet op grond daarvan bescherming.

#### 3.6.2 Reinwaterkelders en ondergrondse dokafwatering

De monumentale bescherming heeft niet alleen betrekking op bovengrondse structuren en gebouwen, maar ook op het ondergrondse stelsel van buizen, kelders en afvoeren.

Bij graafwerkzaamheden op het zuidwestelijke gedeelte van de Oude Rijkswerf Willemsoord in Den Helder, is men op 17 maart 2003 op een grote reinwaterkelder gestoten uit plusminus 1822, de tijd dat de rijkswerf is gebouwd. De kelder bestaat uit drie gewelven en is dertig meter lang, drie meter hoog en negen meter breed, met een inhoud van 8.000 kubieke meter. De wanden zijn betegeld met geglazuurde rode plavuizen. Aan de buitenzijde zijn de gewelven afgewerkt met gele mergelsteen met een waterdichte afdeklaag van dubbel gebrande kalkmortel, die nog in perfecte staat is, want de kelder was nog waterdicht. Het bouwwerk was een drinkwaterreservoir dat werd gevuld met opgevangen regenwater. Van hieruit werden schepen voorzien van drinkwater, bovendien was men op dit voormalige defensie terrein op deze manier verzekerd van goed drinkwater in tijden van belegering. De reinwaterkelders moeten van strategisch belang zijn geweest, omdat ze op geen enkele bouwtekening voorkomen en dus geheim waren. Er wordt van uitgegaan dat zich op het terrein nog enkele reinwaterkelders bevinden.

Ten aanzien van de monumentale ondergrondse dokafwatering is in de bijlagen bij deze plantoelichting de redengevende omschrijving opgenomen, waarnaar korthedshalve wordt verwezen.

## 4 FUNCTIONELE STRUCTUUR EN ONTWIKKELINGEN

### 4.1 Bestaande situatie

Van oudsher is de Ouder Rijkswerf Willemsoord een onderhoudsbedrijf voor marineschepen. Daar tegenaan ligt Buitenveld waar kantoren en de bewapeningswerkplaatsen waren gevestigd en het Paleis (woning, kantoren) en KIM (opleidingscentrum en kazerne). In 1993 is het complex overgegaan van het Rijk naar de gemeente Den Helder. Sindsdien zijn de gebouwen en het terrein gerestaureerd om het historische karakter te behouden en is een functionele bodemsanering uitgevoerd. In 2004 is het entertainment en attractiepark Cape Holland geopend, gevolgd door de opening van de evenementen- en horeca in de Zuidwesthoek, het Reddingsmuseum en de expositie van de Pinas (een in de Noordoostpolder opgegraven 17<sup>e</sup> eeuws schip). In 2006 zijn de parkeervoorzieningen verbeterd, is er meer verlichting aangebracht en is ter hoogte van het Reddingsmuseum een nieuw pontjesbrug aangebracht. In gebouw 51 is een grootschalige horecavoorziening ingebouwd waarin een bioscoop, een amusementshal, bowlingbaan en horeca zijn gevestigd. Aan de noordoostkant van het Natte Dok is het opleidingscentrum van de Marine gevestigd.

In de huidige situatie staan nog veel gebouwen leeg, en kampen de toeristische voorzieningen met achterblijvende bezoekersaantallen.

In het Natte Dok ligt een historisch marineschip afgemeerd aan de noordkade en is een passantenhaven voor 250 ligplaatsen gerealiseerd. In de droogdokken en de scheepshelling met gebouw 73 worden historische schepen gerestaureerd.

De Zeedoksluis wordt op afroep bediend. Dit gebeurt in de huidige situatie maximaal enkele keren per week. Het Boerenverdriet is sinds medio 2009 geopend als toegangspoort van en naar het Noordhollands Kanaal.

Willemsoord maakt deel uit van het bestaande gezoneerde industrieterrein van de Haven.

#### *Willemsoord-Zuid*

In de huidige situatie wordt het beeld hier bepaald door karakteristieke 19e eeuwse bedrijfsgebouwen rond een leegte. In het Schuine Dok lag een replica van het VOC-schip de Prins Willim, deze brandde in 2009 af. Enkele havenelementen zijn nog aanwezig, zoals de kranen en kraanbanen. Een aantal gebouwen staat nog leeg, wat de levendigheid van het gebied niet ten goede komt.

#### *Willemsoord Noord*

De locatie is gelegen ten noorden van dok 1 en is via het Nieuwe Kerkplein verbonden met de grachtengordel en de stad. Enkele kleine gebouwen, waaronder gebouw 30 (waar nu Zeestad CV/BV is gevestigd) en enkele loodsvormige objecten, staan los in de ruimte. De magazijnen langs het Werfkanaal hebben een introverte functie. De locatie is vooral in gebruik als parkeer terrein. De monumentale waarde van de diverse panden loopt uiteen.

## 4.2 Voorgestelde ruimtelijke maatregelen

Voor de ontwikkeling is een Stedenbouwkundig Plan (SP) opgesteld. In hoofdlijnen is het SP opgebouwd uit:

- de structuur van openbare ruimten. De ruimte van de Rijkswerf kan worden gelezen als een open veld met daarin zelfstandige, vrijstaande gebouwen. De structuur van openbare ruimte wordt gevormd door de entrees, de cruciale routes, ruimtes langs kades en dokken, open ruimten en verblijfsplekken.
- de ontwikkelvelden. Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling op Willemsoord zijn velden gedefinieerd waar bebouwing en activiteiten mogelijk zijn. De velden zijn de contramal van bestaande bebouwing en de openbare ruimte. De velden kunnen worden gezien als contouren waarbinnen gebouwen kunnen worden gesitueerd.
- het programmatisch profiel en bestaande gebouwen. Het UP definieert de voormalige Rijkswerf als het smeltpunt tussen stad haven en marine, een volwaardige onderdeel van het stadshart. Binnen de werf zijn er daarbij verschillende programmatische gebieden te onderscheiden, waarbij rekening wordt gehouden met bestaande gebruikers en eigenaren, milieuhinder en locatie specifieke kansen voor programma.

## 5 OMGEVINGSASPECTEN

In het kader van een bestemmingsplanprocedure dient voor alle milieuaspecten de wettelijk noodzakelijke milieu-informatie te worden verzameld. Bij de uitwerking van de plannen wordt met de milieusituatie rekening gehouden. Indien nodig worden maatregelen getroffen om de milieusituatie in het plangebied te laten voldoen aan de milieunormen.

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan heeft een m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. De beoordeling richt zich in de eerste plaats op de effecten van de herontwikkeling van Willemsoord (de activiteit) op de omgeving. Daarnaast spelen ook de ontwikkeling van het Stadshart en de aanwezigheid van de haven een rol bij de verschillende milieuaspecten in het gebied. Ook aan deze invloeden wordt, indien dit relevant is voor een bepaald milieuaspect, aandacht besteed.

### 5.1 Archeologie

Met de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. De wet vraagt de gemeenten om in de voorbereidingsfase van een nieuw bestemmingsplan inventariserend archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. De archeologische verwachtingswaarde dient te worden vastgesteld door bureauonderzoek, waarna eventueel nader onderzoek nodig kan zijn.

De ten behoeve van de gemeentelijke beleidsnota Cultuurhistorische waarden samengestelde waardenkaart laat het gebied zien als eenheid DH3-8. Voor dit gebied is bepaald dat alle bodemroering die een oppervlak van 50 m<sup>2</sup> overschrijdt en dieper gaat dan 35 cm beneden maaiveld onderzocht dient te worden op de aanwezigheid van archeologische waarden. Het gebied is niet aangewezen als archeologisch monument. Om de uitgesproken archeologische verwachting te kunnen toetsen en met name de mate waarin het bodemarchief nog intact is, dient nader onderzoek te worden uitgevoerd. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd in de vorm van een inventariserend veldonderzoek. Het inventariserend veldonderzoek dient uitgevoerd te worden door het zetten van boringen. Deze boringen zullen in kaart brengen of de bodemopbouw in tact is. De diepte van deze boringen zal minimaal 2 meter beneden maaiveld bedragen; indien de geplande diepte van de bodemverstoring ter plaatse dit noodzakelijk maakt en met in acht name van een veiligheidsmarge van minimaal 30 cm onder de geplande verstoring, zal dieper worden geboord. Het betreft een verkennend onderzoek waarbij 6 boringen per hectare in het plangebied dienen te worden gezet.

Doel van dat onderzoek zal zijn om de mate waar zich archeologische waarden in de ondergrond bevinden en indien het terrein nog redelijk in tact is de door de planontwikkeling bedreigde archeologische waarden te documenteren voordat zij verdwijnen. Door, indien nodig, in het verkavelingsplan en in het heiplan (diameter en dichtheid) rekening te houden met eventuele archeologische vondsten kan schade aan het bodemarchief worden beperkt. In de voorbereiding van het verkavelingsplan en het bestemmingsplan wordt het benodigde vervolgonderzoek gedaan en de onderzoeksverplichting wordt in het bestemmingsplan aanvullend opgenomen door middel van een dubbelbestemming met aanlegvergunningstelsel.

#### *Conclusie*

De door de planontwikkeling bedreigde archeologische waarden worden gedocumenteerd voordat zij verdwijnen en het bestemmingsplan voorziet in de onderzoeksverplichting. Het nader

onderzoek vindt plaats in het kader van de voorbereiding van het verkavelingsplan en het bestemmingsplan.

## 5.2 Ecologie

### *Flora en Fauna*

Voor de bescherming van plant- en diersoorten is de Flora en Faunawet (april 2002) van toepassing. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora en Faunawet. Indien uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora en Faunawet.

Bij de beoordeling van deze ontheffing c.q. vrijstelling is de vogel-/habitatrichtlijn mede toetsingskader. Naast de Flora en Faunawet zijn door het ministerie van LNV de zogenoemde 'Rode Lijsten' vastgesteld, waarin met uitroeiing bedreigde of speciaal gevaar lopende, in Nederland van nature voorkomende planten- en diersoorten zijn opgenomen.

Op 31 augustus 2009 heeft Grontmij gerapporteerd over de Natuurtoets voor de ontwikkeling van Willemsoord. Daarin is ten aanzien van beschermde flora vastgesteld dat zich binnen Willemsoord en Buitenveld, waar de nieuwe ontwikkelingen worden voorzien, geen beschermde planten bevinden. Voor vogels geldt het algemene verbod op verstoring van broedende vogels, waaraan tegemoet kan worden gekomen door het plannen van verstorende werkzaamheden buiten het broedseizoen. Met betrekking tot vissen is gesteld dat nader onderzoek nodig is naar het voorkomen van beschermde vissoorten indien er sprake is van het dempen van watergangen. Het plan voorziet echter niet in het dempen van water, zodat nader onderzoek niet nodig is. Ten aanzien van amfibieën en reptielen geldt dat er geen waarnemingen bekend zijn van amfibieën en het plangebied geen geschikt leefgebied is voor de in Den Helder waargenomen zandhagedis. Wat betreft zoogdieren is gesteld dat nader onderzoek nodig is naar verblijfplaatsen van vleermuizen in te slopen gebouwen of te kappen oudere, dikkere bomen met boomholtes.

Op 11 januari 2011 heeft Grontmij gerapporteerd inzake de resultaten van haar vleermuizenonderzoek op Willemsoord (zie bijlage). Geconcludeerd is dat binnen het plangebied geen vleermuizen zijn waargenomen en dat eventuele sloop van panden geen negatieve effecten heeft op vleermuizen.

### *Conclusie*

Een ontheffing van de Flora en faunawet is niet nodig.

## 5.3 Waterparagraaf

### 5.3.1 Bodem / grondwater

#### *Waterbodemsanering*

Op en rond Willemsoord bleek de waterbodem door 175 jaar gebruik sterk verontreinigd. Het gaat om een ernstige verontreiniging waarvan de sanering om ecologische redenen urgent is. Voor de restauratie van kaden en beschoeiing is een deel van de bagger verwijderd. Voor het verwijderen van de resterende bagger uit de omringende wateren is een



saneringsbeschikking afgegeven. De waterbodem in het bassin (het Natte Dok) wordt niet volledig gesaneerd. De waterbodemsanering dient nog te worden uitgevoerd.

#### *Invloed van de geplande activiteiten*

De geplande activiteiten zelf, de bouw van voorzieningen en de aanpassingen aan de openbare ruimte, hebben geen belangrijke nadelige gevolgen voor de kwaliteit van de bodem en het grondwater.

Door het gebruik van het historische industrieterrein ernstige verontreiniging is ontstaan van de bodem, grondwater en oppervlaktewater, waarvan de sanering urgent is. Daartoe is de bodem en waterbodem voor een groot deel gesaneerd passend bij de functie van het terrein. De in het gebied aanwezig bodemverontreinigingen zullen overeenkomstig de huidige regelgeving voor bodemverontreiniging verder worden gesaneerd voor zover de nieuwe functies daartoe aanleiding geven. In die zin heeft de voorgenomen herontwikkeling van Willemsoord een positief effect op de bodemkwaliteit. Het gewijzigde gebruik heeft geen effect op de bestaande waterbodemverontreiniging.

De conclusie is dat de wijzigingen in het plangebied, ten aanzien van het aspect bodem en grondwater, geen belangrijke nadelige, maar juist positieve gevolgen heeft voor het milieu.

#### 5.3.2 Oppervlaktewater

##### *Wateradvies*

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21<sup>ste</sup> eeuw ondertekend. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Dit is voorts vertaald als verplicht onderdeel van de bestemmingsplantoelichting in het Besluit ruimtelijke ordening. De watertoets is een procesinstrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en SPvE's, te toetsen op de mate waarin rekening is gehouden met waterhuishoudkundige aspecten.

Het gaat daarbij om aspecten als voldoende ruimte voor water, voldoende aandacht voor effecten op ecologische waterkwaliteit, garanderen van veiligheid (waterkeringen) en het voorkomen van te lage of te hoge grondwaterstanden. Den Helder kent geen wateropgave.

Ten behoeve van de watertoets dient de toelichting bij een bestemmingsplan te voorzien in een waterparagraaf. De 'Watertoets' is een verplicht onderdeel voor ruimtelijke plannen die effect (kunnen) hebben op het watersysteem. De 'Watertoets' is echter niet alleen een toets, maar het hele proces van informeren, adviseren en uiteindelijk beoordelen, ofwel toetsen.

Op 16 juli 2009 is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier verzocht om haar wateradvies ten behoeve van de m.e.r.-beoordeling. Per brief van 12 augustus 2009 heeft het hoogheemraadschap een wateradvies gegeven, welke de volgende onderwerpen en uitgangspunten omvat:

- waterkwaliteit: verzocht wordt om de mogelijkheden voor het afkoppelen van het hemelwater te verkennen en een gescheiden rioolstelsel niet op voorhand uit te sluiten;
- verharding: geconstateerd is dat het verhard oppervlak niet toeneemt en compensatie derhalve niet aan de orde is;
- waterkering: geconstateerd wordt dat de nieuwbouw buiten de beschermingszone van de regionale waterkering is gelegen, zodat er te dien aanzien geen beperkingen vanuit het hoogheemraadschap gelden. Ten aanzien van de primaire waterkering wordt geconstateerd dat er weliswaar nieuwbouw binnen de vrije ruimte (vrijwaringszone) van de waterkering is geprojecteerd, maar dat in dit geval binnen het profiel voldoende ruimte is voor toekomstige versteviging van de waterkering. De geplande bebouwing zal daarom

naar verwachting geen problemen opleveren voor de huidige en toekomstige veiligheid. Verzocht wordt de vrijwaringszone in het nieuwe bestemmingsplan te regelen.

### *Conclusie*

Er kan worden geconstateerd dat het voornemen niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het oppervlaktewater. Voorts kan worden vastgesteld dat ook ten aanzien van het kwalitatieve wateraspect de plannen geen aanleiding geven tot watercompensatie.

## **5.4 Luchtkwaliteit**

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit, wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor zwevende deeltjes wordt eveneens op diverse locaties overschreden.

In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan, de luchtkwaliteit moet worden betrokken in de afwegingen. Met name de in de Wet milieubeheer opgenomen 'grenswaarden' zijn in dit kader relevant. Grenswaarden geven een niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat, op een aangegeven moment zoveel mogelijk moet zijn bereikt, en waar die kwaliteit al aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarin de grenswaarden worden overschreden of bestaande overschrijdingen toenemen, moet bij het opstellen van ruimtelijke plannen getoetst worden aan de grenswaarden. Een eventuele (toename van een) overschrijding van deze waarden kan als consequentie hebben dat bepaalde nieuwe ontwikkelingen niet mogelijk zijn.

Voorafgaand aan vaststelling van een bestemmingsplan dient onderzoek te zijn verricht naar de luchtkwaliteit. Het dient ten aanzien van de genormeerde stoffen aan te tonen welke concentraties zich in de lucht voordoen en of grenswaarden worden overschreden. Tevens dient vastgesteld te worden welke toe- of afname van concentraties wordt veroorzaakt door het project. Gegevens kunnen worden gegenereerd door meting of berekening. Ten aanzien van de verschillende stoffen dient op verschillende data aan de normen te worden voldaan. Onderzoek dient inzicht te geven in de waarden op deze data. Dat betreft toekomstige situaties, voor de bepaling van de toekomstige waarden zijn berekeningen noodzakelijk.

Op 9 oktober 2009 heeft adviesbureau DGMR gerapporteerd omtrent de verwachte luchtkwaliteit in de huidige situatie en de zichtjaren 2011, 2015 en 2020. Uit de rapportage blijkt dat in deze jaren, met en zonder planontwikkeling, ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan. Het sinds uitvoering van het onderzoek gewijzigde programma (geen wonen meer op Willemsoord) doet daaraan niets af.

### *Conclusie*

De uitvoering van het plan wordt niet belemmerd door de Wet luchtkwaliteit.

## 5.5 Externe veiligheid

### *Externe veiligheid inrichtingen*

Het 'Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen' (BEVI) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit legt veiligheidsnormen op aan inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd of opgeslagen (waaronder LPG-tankstations), die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein.

In het BEVI is bepaald dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, met zoneringen externe veiligheid rekening gehouden moet worden. Het BEVI is alleen van toepassing op ruimtelijke besluiten indien het plangebied binnen het invloedsgebied van een BEVI-inrichting ligt (art. 2, lid 2a). Er zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan het invloedsgebied van een ongeval met gevaarlijke stoffen reikt tot in het plangebied.

Uit het rapport van 19 november 2012 van DGMR blijkt dat de ontwikkelingen in het plan Willemsoord niet zijn gelegen binnen het invloedsgebied van BEVI bedrijven.

### *Externe veiligheid transport*

In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) heeft het rijk het beleid vastgelegd inzake de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In de circulaire zijn normen opgenomen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De circulaire is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

In paragraaf 4.3 van de circulaire wordt beschreven dat alleen bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico beslissingsbevoegde overheden het groepsrisico moeten betrekken bij de vaststelling van een ruimtelijk besluit. Uit paragraaf 5.2.3 van de circulaire blijkt dat er in principe geen beperkingen aan ruimtegebruik hoeven te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

DGMR heeft op 19 november 2012 gerapporteerd dat voor het plan Willemsoord alleen het transport van gevaarlijke stoffen relevant is. Op basis van berekeningen is geconstateerd dat het plangebied niet is gelegen binnen de normcontour van het plaatsgebonden risico en dat het groepsrisico meer dan een factor 10 onder de oriëntatiewaarde ligt. Gezien de geringe toename van het groepsrisico kan worden volstaan met een eenvoudige verantwoording. In de bijlagen is deze opgenomen.

### *Externe veiligheid buisleidingen*

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid Buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb bevat regels voor de exploitant, regels voor gemeenten over het opnemen van buisleidingen in bestemmingsplannen en regels voor het melden van ongewone voorvallen. De afweging van de externe veiligheidssituatie van buisleidingen heeft op deze manier een grondslag in de Wet milieubeheer (Wm) en in de Wro. Daarnaast vervangt het Bevb de circulaires Zonering langs hogedrukaardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3- categorie (1991).

In het Bevb is geen sprake meer van veiligheids-/bebouwings- en toetsingsafstanden zoals deze werden voorgeschreven in de circulaires. Het Bevb gaat uit van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico (GR).

De regeling voor buisleidingen is hiermee vergelijkbaar met de regeling voor inrichtingen zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Waar relevant wordt in dit Handboek aangegeven op welke punten het Bevb afwijkt van de systematiek van het Bevi.

In het (concept) onderzoek 'Fase 1a inventarisatie van risico's' van DGMR (kenmerk M.2008.0902.04.R001, 19 augustus 2009) wordt nader ingegaan op de externe veiligheid van buisleidingen. Op een afstand van circa 800 meter van het plangebied ligt een buisleiding (W-574-03-KR-031). Door deze buisleiding wordt aardgas getransporteerd. Volgens een brief van de Gasunie bedraagt de grootste inventarisatieafstand van de buisleiding 580 meter. Het plangebied ligt op grote afstand van de buisleiding, waardoor het aannemelijk is dat het invloedsgebied van de aardgasleiding niet samen valt met het plangebied. De buisleiding vormt vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

### *Conclusie*

De uitvoering van het plan wordt niet belemmerd door externe veiligheidsrisico's, met dien verstande dat de toename van groepsrisico vanwege het transport van gevaarlijke stoffen verantwoord dient te worden.

## **5.6 Bodem**

### *Bodemkwaliteit*

Voor het bepalen van de kwaliteit van de bodem zijn vele onderzoeken uitgevoerd en gevolgd door functionele saneringen.

Het gebruik van het terrein als onderhoudsbedrijf voor marine schepen hebben hun sporen in de bodem achter gelaten. Na de overdracht van het terrein aan de gemeente is de bodemkwaliteit onderzocht en is een provinciale beschikking verkregen voor een functionele bodemsanering gericht op het gebruik van het terrein als themapark volledig bebouwd of bestraat. Bij deze sanering:

- zijn alle ondergrondse tanks en eventuele door lekkage opgetreden ernstige bodemverontreiniging verwijderd.
- zijn alle kabels en leidingen vernieuwd en aangebracht in een schone bodem;
- is de bestrating van het gehele terrein verwijderd en is de verontreinigde toplaag (0.3 m) vervangen door schone grond.
- bij de restauratie van gebouwen, hellingen en kaden (m.n. bij fundatie renovatie) is ernstig verontreinigde grond vervangen door schone grond.

Na deze functionele sanering is lokaal ernstig verontreinigde grond achter gebleven en is nog steeds sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging, waarvan de sanering niet spoedeisend is. Hiertoe is met een beschikking uit 2007 een nazorgverplichting en zijn gebruiksbepalingen opgelegd. Daarbij is tevens een meldingsplicht opgelegd bij het realiseren van openbaar groen, aanleg van natuur of recreatie gebieden, realiseren van woningen en tuinen of het herinrichten van onderdelen t.b.v. (moes)tuinen of landbouwactiviteiten.

Daarnaast is een verontreiniging met creosoot en VOCL rond en onder de gebouwen 39 en 41 niet gesaneerd omdat het gebouw nog in gebruik is. Voor de VOCL-verontreiniging is een aangepast saneringsbeschikking verkregen voor een sanering gebaseerd op natuurlijke afbraak, met een monitoringsverplichting, gebruiksbepalingen en een meldingsverplichting.

De beschikkingen, uitgevoerde saneringen en monitorings- en nazorgverplichtingen hebben het terrein geschikt gemaakt voor themapark met een geheel verhard terrein. Voor andere functies is t.z.t een melding, alsmede eventueel onderzoek en sanering nodig. Als gevolg van de nieuwe bestemming zal de kwaliteit van de bodem en het grondwater lokaal verbeteren. De verrichte bodemsaneringen zijn in vier delen in te delen:

#### 1. de tanksaneringen

Alle bekende ondergrondse tanks zijn gesaneerd. Verontreinigingen bij de tanks, vulpunten etc. zijn verwijderd tot de T-waarde. Er zijn restverontreinigingen boven de I-waarde achtergebleven onder gebouw 51 (tank 12 en 13). Bij tank 1 (kade gebouw 73) zijn ook I-waarde overschrijdingen achtergebleven. Tank 8 is bij een aparte sanering verwijderd.

#### 2. de overige saneringen

- a. Gebouw 61/tank 8, zijde Dok 2: tot onder tussenwaarde teruggesaneerd
- b. Gebouw 61 (tussen 61 en 52): tot onder tussenwaarde teruggesaneerd
- c. Tussen kade en bioscoop: asbestsanering, tot onder de norm teruggesaneerd
- d. Gebouw 51 (zijde dok 1): tot onder tussenwaarde teruggesaneerd
- e. Gebouw 56: onder het gebouw en putbodem nog interventiewaardeoverschrijdingen.

#### 3. de afvoer van toplagen

Over het nagenoeg het gehele terrein is, vanwege herstrating, leggen kabels en leidingen etc., de toplaag afgevoerd. Er is categorie 1 grond van het terrein zelf of aangevoerde grond teruggeplaatst.

#### 4. Onder en naast de gebouwen 39 en 41 zijn twee ernstige verontreinigingen aangetroffen die nog steeds aanwezig zijn.

- a. Creosoot
- b. VOCl

De creosoot is niet gesaneerd (wordt nog uitgevoerd) omdat gebouw 39 nog in gebruik is. Voor de VOCl-verontreiniging is afgesproken en door de provincie overgenomen dat de sanering volgens natuurlijk afbraak wordt gedaan. Wel is jaarlijkse monitoring verplicht gesteld door de provincie.

De saneringsaanpak is men uitgegaan van de bestemming themapark en gehele verharding van het terrein. De nieuwe ontwikkelingen op Willemsoord leiden in het geval van andere functies mogelijk nog tot aanvullende saneringen en een verdere verbetering van de milieukundige bodemkwaliteit.

#### *Invloed van de geplande activiteiten*

De geplande activiteiten zelf, de bouw van voorzieningen en de aanpassingen aan de openbare ruimte, hebben geen belangrijke nadelige gevolgen voor de kwaliteit van de bodem en het grondwater.

Door het gebruik van het historische industrieterrein ernstige verontreiniging is ontstaan van de bodem, grondwater en oppervlaktewater, waarvan de sanering urgent is. Daartoe is de bodem en waterbodem voor een groot deel gesaneerd passend bij de functie van het terrein. De in het gebied aanwezig bodemverontreinigingen zullen overeenkomstig de huidige regelgeving voor bodemverontreiniging verder worden gesaneerd voor zover de nieuwe functies daartoe aanleiding geven. In die zin heeft de voorgenomen herontwikkeling van Willemsoord een positief effect op de bodemkwaliteit.

#### *Conclusie*

De conclusie is dat de wijzigingen in het plangebied, ten aanzien van het aspect bodem en grondwater, positieve gevolgen heeft voor het milieu.

## 5.7 Geluid

### 5.7.1 Nieuwe geluidgevoelige gebouwen en terreinen

Voor geluidsgevoelige gebouwen en terreinen (t.b.v. scholen, verpleeg- en ziekenhuizen, woningen) zijn in de Wet geluidhinder voorkeursgrenswaarden vastgesteld voor de geluidsbelasting op gevels. In de Wet is bepaald dat rond of langs autowegen (50 km/uur en sneller), tram- en treinspoorwegen en industrieterreinen zones in acht genomen moeten worden. Binnen deze zones is akoestisch onderzoek verplicht wanneer daar op grond van een nieuw bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige bebouwing geprojecteerd wordt. Uit het akoestisch onderzoek moet blijken of wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarden.

Willemsoord ligt binnen de geluidzones van:

- Zuidstraat (wegverkeerslawaaï);
- Weststraat (wegverkeerslawaaï);
- Kanaalweg / Hoofdgracht (wegverkeerslawaaï);
- het Nieuwe Diep (wegverkeerslawaaï);
- de haven (industrialawaaï).

Het voorliggende bestemmingsplan maakt niet mogelijk dat nieuwe geluidgevoelige gebouwen worden gerealiseerd. Akoestisch onderzoek is om die reden niet nodig.

### 5.7.2 Bedrijfsruimten, waar gedurende een langere periode van de dag personen verblijven die een zekere bescherming tegen onaanvaardbare geluidhinder behoeven

Bedrijfsruimten, waar gedurende een langere periode van de dag personen verblijven die een zekere bescherming tegen onaanvaardbare geluidhinder behoeven, dienen te worden aangemerkt als geluidgevoelig.

Het gemengde gebruik van de gebouwen op Willemsoord is geen noviteit die op grond van het voorliggende bestemmingsplan voor het eerst mogelijk wordt gemaakt. Alle niet-woonfuncties, met uitzondering van short stay, bevinden zich nu al op het terrein en in bestaande bebouwing. Dat Willemsoord niet langer deel uitmaakt van het gezoneerde industrieterrein leidt niet tot een andere geluidbelasting voor deze functies.

Het bestemmingsplan maakt nieuwe bebouwing met deze bedrijfsruimten mogelijk door middel van de bestemming 'Gemengd – uit te werken'. In zoverre is een afweging of de geluidbelasting op de functies aanvaardbaar is van belang. In verband daarmee wordt gerefereerd aan het akoestisch onderzoek dat aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt, waaruit blijkt dat er geen sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting. In de rapportage van dGmR van 7 oktober 2009 wordt, wegens de berekende geluidsbelasting vanwege industrialawaaï een wegverkeerslawaaï, tevens een berekening uitgevoerd voor de gecumuleerde geluidbelasting. De berekening heeft geleid tot de vaststelling dat de gecumuleerde geluidbelasting (excl. aftrek) nergens hoger is dan 57 dB. Er is dus sprake van een alleszins aanvaardbaar gecumuleerd geluidniveau.

Daarbij moet nog in aanmerking worden genomen dat dit een uit te werken bestemming betreft en de geluidbelasting op gevels pas definitief bepaald kan worden bij uitwerking. Ter vergelijking: het vaststellen van hogere waarden is in de Wet geluidhinder gekoppeld aan het vaststellen van een uitwerkingsplan en niet (alleen) aan het vaststellen van een bestemmingsplan.

Bovendien staat het plan, mede wegens de uitwerkingsplicht, niet in de weg aan het treffen van geluidwerende bouwkundige voorzieningen aan de toekomstige bedrijfsgebouwen.



### 5.7.3 Wegverkeerslawaai ten gevolge van de ontwikkeling

Op 9 oktober 2009 heeft adviesbureau DGMR gerapporteerd omtrent de verwachte geluidbelasting van wegverkeer ten gevolge van het project op de gevels van *bestaande* woningen. Daarbij is uitgegaan van een worst-case scenario, dat wil zeggen vergroting van de capaciteit van TESO op de huidige locatie. Geconstateerd is dat langs de Binnenhaven de geluidbelasting met 1 dB en langs de Weststraat met 2 dB toeneemt. In beide gevallen geldt dat de geluidbelasting op de bestaande gevels hoger is dan de voorkeursgrenswaarden maar lager dan de maximale ontheffingswaarde. De verkeersintensiteiten die ten grondslag liggen aan het onderzoek wordt voorts grotendeels bepaald door andere factoren dan de ontwikkeling van Willemsoord.

### 5.7.4 Industrielawaai vanwege Haven – verkleinen gezoneerd industrieterrein

Willemsoord maakt deel uit van het gezoneerde industrieterrein. Willemsoord zelf valt daardoor niet binnen de wettelijk geluidzone. Gezien de beoogde ontwikkeling van industrieterrein naar een levendig stadsdeel is het logisch dat het gebied niet langer deel uitmaakt van het gezoneerde industrieterrein, met uitzondering van de dokken en de scheepshelling. Dat is dan ook uitgangspunt van het voorliggende bestemmingsplan. Willemsoord komt daardoor binnen de geluidzone rond de haven te vallen. Voor de geluidbelasting op geluidgevoelige functies in de omgeving van Willemsoord of de haven heeft dit geen gevolgen.

Alle bedrijven op een gezoneerd industrieterrein mogen buiten de zone gezamenlijk niet meer dan 50 dB(A) produceren. Ook bedrijven die niet vergunningplichtig zijn tellen mee in deze berekening, ook bedrijven die feitelijk geen geluid produceren. Op Willemsoord bevinden zich in de dokken en op de scheepshelling vergunningplichtige activiteiten en voor het overige zijn de bedrijven niet vergunningplichtig.

Niet vergunningplichtige bedrijven, zoals de aanwezige kantoorruimten, de bioscoop, de musea en dergelijke nemen dus geluidruimte in binnen de zone, terwijl zij feitelijk geen geluid produceren. De vergunningplichtige activiteiten in de dokken produceren wel geluid. Door de grens van het industrieterrein te verleggen en daarmee deze de niet vergunningplichtige bedrijven buiten het industrieterrein te brengen kan de geluidruimte die deze bedrijven innemen worden toegekend aan de havenbedrijven die op het resterende industrieterrein gevestigd zijn.

### 5.7.5 Short stay

Het bestemmingsplan laat het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van short stay toe. De aanwezigheid van deze vorm van verblijf in het gebied is van belang voor de bevordering van levendigheid op Willemsoord en er is binnen Den Helder behoefte aan aanbod van tijdelijke huisvesting (logies) voor bijvoorbeeld off-shore personeel. Short stay onderscheidt zich van wonen en is daarom niet geluidgevoelig. Short stay is daarom geen belemmering voor het functioneren van de haven. Hierna wordt het onderscheid tussen short stay en wonen nader toegelicht.

#### *Huisvestingswet*

De Huisvestingswet definieert woonruimte als *“besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden”*. Blijkens de Memorie van Toelichting op de in voorbereiding zijnde nieuwe Huisvestingswet, waarin de definitie van woonruimte ongewijzigd blijft, wordt een nadere beperking gegeven ten aanzien van welke ruimten als woonruimte gezien moeten worden: *“Bewoning als genoemd in de definitie houdt in dat de woonruimte dient als hoofdverblijf. Tweede woningen zijn daarom geen woonruimten in de zin van de Huisvestingswet 20... Dit geldt ook voor*

*ruimten die, gegeven hun inrichting en voorzieningen, slechts geschikt zijn voor tijdelijk verblijf, (...).”*

De in het bestemmingsplan toegelaten short stay-appartementen zijn slechts bedoeld voor tijdelijk verblijf en daarom niet aan te merken als woonruimte zoals bedoeld in de Huisvestingswet.

### *Bouwbesluit*

In recente jurisprudentie wordt tijdelijke huisvesting meer dan eens als ‘logies’ beschouwd. Zo zijn begin 2011 door de rechtbank Middelburg twee uitspraken gedaan over huisvesting van (buitenlandse) seizoenswerknemers (Rb Middelburg 18 februari 2010, LJN: BL6803). De rechtbank Middelburg was het niet eens met de stelling van appellant dat het in zijn pand huisvesten van seizoensarbeiders neer komt op kamerverhuur. De rechtbank oordeelde dat het ging om buitenlandse personen/werknemers die hun hoofdverblijf elders hebben en dat verweerder in deze zaak terecht had aangesloten bij het begrip ‘logiesgebouw’ uit het Bouwbesluit.

De rechtbank Breda oordeelde in een vergelijkbaar geval eveneens dat sprake was van logies (Rb Breda 10 februari 2010, LJN: BL5724). Aan de hand van de geconstateerde feiten (o.a. karig gemeubileerde kamers met meerdere bedden, een gezamenlijke keuken en badkamer) kwalificeerde de rechtbank het gebruik van een pand (door buitenlandse werknemers) als een vorm van logies.

In een recente uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (200908935/1/H1, 16 juni 2010) gaf de Afdeling aan dat de enkele gestelde omstandigheid dat een aantal personen langer dan zes maanden in het pand verbleven niet maakt dat geen tijdelijk onderdak aan mensen wordt geboden.

Op basis van wat in het Bouwbesluit is gedefinieerd als wonen en logies, moet worden vastgesteld dat short stay zoals in dit bestemmingsplan wordt toegelaten niet aangemerkt dient te worden als wonen in de zin van het Bouwbesluit, aangezien sprake is van tijdelijk onderdak.

### *Wet geluidhinder*

De Memorie van Toelichting bij de ‘Wijziging van de Wet geluidhinder en de Wet Centraal Orgaan opvang asielzoekers (begripsbepaling opvangcentrum)’ (Tweede Kamer, vergaderjaar 2001–2002, 28 327, nr. 3) geeft aanwijzingen omtrent de beoordeling of de logiesfunctie moet worden opgevat als woningen in de zin van de Wet geluidhinder en daarom geluidgevoelig zijn. Hierna worden relevante tekstdelen uit de Memorie van Toelichting geciteerd.

“Het begrip ‘woning’ wordt in artikel 1, eerste lid van de Wet geluidhinder, gedefinieerd als ‘een gebouw dat voor bewoning gebruikt wordt of daartoe bestemd is’. Uitgangspunt bij de hantering van het begrip ‘woning’ is dat de woning wordt gebruikt voor permanente bewoning door één gezin, daaronder begrepen samenwonende partners en alleenstaanden. Recreatiewoningen, zijnde woningen die niet zijn bestemd voor permanente bewoning, vallen bijvoorbeeld dus niet onder dit begrip. Dit uitgangspunt wordt door de jurisprudentie bevestigd.

Behalve recreatiewoningen zijn in de categorie ‘tijdelijke verblijven’ nog te onderscheiden hotels, gevangenissen, huizen van bewaring en kazernes. Deze tijdelijke verblijven vallen evenmin onder het begrip ‘woning’.”

### *Conclusie*

Short stay met een maximum verblijfsduur van een half jaar is geen wonen in de zin van de Huisvestingswet, het Bouwbesluit of de Wet geluidhinder, maar als logies. De logiesfunctie is geen geluidgevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder.

## 5.8 Belemmeringen

Onderzocht is of er beperkingen voor herontwikkeling van Willemsoord bestaan als gevolg van de nabijheid van het Maritiem Vliegveld De Kooy. Het blijkt dat er geen hoogtebeperkingen van de invliegtunnels of missed approach vlakken voor vliegverkeer (van Luchthaven Den Helder/Maritiem vliegveld De Kooy) aanwezig zijn, zoals weergegeven in het Structuurschema Militaire terreinen. Wel zijn er 'cirkels' met hoogtebeperkingen vanuit zowel het KNMI als vanuit het belang van het Maritiem Vliegveld De Kooy.

### 5.8.1 KNMI-radar

Boven het plangebied liggen geen straalpaden. Op het gebouw Albatros op de Marinekazerne Willemsoord bevindt zich een weerradar van het KNMI te De Bilt. Rondom deze radar ligt een cirkelvormige zoneringszone welke van hoog naar laag afloopt. Binnen deze zones kunnen alleen statische obstakels worden toegelaten na overleg met de beheerder. Bewegende elementen zoals windmolens etc. kunnen niet worden toegelaten. Bouwwerken hoger dan de aangegeven hoogten zijn mogelijk, onder voorwaarde dat de afmetingen van enig bouwwerk niet breder zijn dan 1 graad gerekend vanuit de toren. Er gelden voor het plangebied maximale hoogtes van de weerradar en van de vliegbasis. De hoogtes variëren van 44 meter in het westelijk tot 47 meter in het oostelijk deel van het plangebied. Het bestemmingsplan voldoet daaraan.

### 5.8.2 Veilige vliegroute

Bij slechtweersomstandigheden moet het voor vliegtuigbemanningen mogelijk zijn onder Special VFR-condities van en naar het Maritiem Vliegveld De Kooy te vliegen. Bij deze weersomstandigheden wordt gebruik gemaakt van de visuele kustlijn. De vliegroute loopt op circa 100 meter uit de kustlijn, maar kent een 'veilige marge' waarbinnen bij extreme omstandigheden gevlogen kan worden. De binnengrens van deze veilige marge loopt ter hoogte van het plangebied parallel aan de zeedijk langs de binnenzijde van de zeedijk. Het gebied van de 'veilige marge', in casu de gehele zeedijk, dient gevrijwaard te zijn en te blijven van obstakels. Het plangebied ligt buiten deze margestrook, zodat daaruit geen belemmeringen voortkomen.

### 5.8.3 Obstakelvrije zone

De aanwijzing tot militair luchtvaartterrein en het functioneren als zodanig onder het regime van de luchtvaartwetgeving, houdt in dat aan de aard en de hoogte van de bebouwing op en om het luchtvaartterrein beperkingen kunnen worden opgelegd. Rond het Maritiem Vliegveld De Kooy op geldt een obstakelvrije zone. Binnen deze zone is geen bebouwing toegestaan die hoger is dan de bij de desbetreffende zone aangegeven hoogte. Deze belemmeringen hebben geen gevolgen voor het bestemmingsplan, aangezien de toegelaten maximale bouwhoogten aanzienlijk lager zijn dan de beperkingen die voortvloeien uit de hierboven beschreven aanwezige belemmeringen: bebouwing mag niet hoger zijn dan 46 meter en het bestemmingsplan voldoet daaraan.

### 5.8.4 Mobiliteit

Grontmij heeft op 18 september 2009 gerapporteerd over een verkenning van de verkeerskundige effecten van het project Willemsoord, in samenhang met de autonome ontwikkeling en de realisatie van een nieuwe kazerne op Buitenveld. Geconcludeerd is dat er in 2015 en 2020 op twee kruisingen problemen ontstaan met de verkeersafwikkeling indien geen maatregelen worden getroffen. Deze problemen worden met name veroorzaakt door de autonome ontwikkeling en andere ontwikkelingen dan Willemsoord en Buitenveld. Het

knelpunt bij de Havenweg wordt extra belast door de realisatie van een nieuwe kazerne op Buitenveld. De ontwikkeling van Willemsoord draagt nauwelijks bij aan de problematiek.

## 5.9 Milieuzonering bedrijven in het plangebied

Op het terrein van Willemsoord zijn de navolgende bedrijven gevestigd (peildatum augustus 2009). Het gaat hierbij om bedrijven die vallen onder het Activiteitenbesluit, met uitzonering van de drie laatstgenoemde bedrijven: deze zijn op dit moment vergunningsplichtig.

HarsSENS
Marine Museum
Cendris
Zadelhoff / reservelokatie
Utopolis bioscoop
Franky's FAF
Njoy
Reddingsmuseum Doris Rijkers
De Gieterij
Kade 60
vof Sports Art Den Helder
Grand cafe Waterworld
Cape Holland Special Events
Kinderspeelparadijs Ballorig
Atlantis
Koninklijk Instituut voor Marine (KIM)
Stichting Nautische Monumenten
Jachthaven Willemsoord BV
Voormalige Rijkswerf Willemsoord, Dokken I en II, alsmede een sloopshelling met gebouw 73

Het voorliggende bestemmingsplan laat nieuwe bedrijvigheid toe. De Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals ontwikkeld door de VNG, is daarop van toepassing verklaart. Nieuwe bedrijven zijn uitsluitend toegestaan op zodanige afstand van bestaande woningen (aan de Weststraat, Zuidstraat en Molenplein) voor zover hinder van de nieuwe bedrijven op deze woningen aanvaardbaar is. De richtafstanden uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor maatgevend. De afstand tussen de (bedrijfs)gebouwen op Willemsoord en de woningen bedraagt in alle gevallen minimaal 50 meter. Het is daarom op geheel Willemsoord toegestaan om bedrijven te vestigen met een richtafstand van 30 meter. Dat zijn de bedrijven in de categorieën 1, 2 en 3.1. Bedrijven in categorie 3.2 hebben een richtafstand van 50 meter en zijn daarom slechts toegestaan op een afstand van minimaal 50 meter vanaf de woningen. De richtafstand van bedrijven in categorie 4.1 bedraagt 100 meter, zodat dit soort bedrijven alleen op een afstand van minimaal 100 meter vanaf de woningen worden toegelaten.

De scheepsreparatiebedrijven in de dokken en ter plaatse van de sloopshelling en gebouw 73 maken deel uit van het gezoneerde industrieterrein 'Haven Den Helder'. De scheepsreparatiebedrijven zijn toegelaten ter plaatse van de aanduidingen 'bedrijf' binnen de bestemmingen 'Water', 'Gemengd' en 'Verkeer-Verblijfsgebied'. De beperking tot de milieucategorieën zoals hiervoor beschreven is voor de scheepsreparatiebedrijven niet aan de orde: zij zijn expliciet als scheepsreparatiebedrijven toegestaan en de toelaatbare milieuoverlast van deze bedrijven is geregeld via de geluidzonering en de milieuvergunningen (omgevingsvergunningen).

## 5.10 Geluid evenementen

Op 21 september 2009 heeft DGMR gerapporteerd over het onderzoek naar de akoestische effecten van evenementen binnen het plangebied van Willemsoord. De gehanteerde onderzoeksopzet gaat uit van drie typen muziekevenementen, van zeer grootschalig (type 1) tot kleinschalig (type 3). Bovendien is in het bestemmingsplan een categorie 4 geïntroduceerd, die betrekking heeft op grootschalige evenementen maar zonder hoge bronvermogens van de geluidsinstallaties<sup>1</sup>. De bevindingen van DGMR zijn als volgt.

Gezien de grote impact van type 1 muziekevenementen kan gesteld worden dat dit type evenementen niet inpasbaar is op Willemsoord.

Type 2 muziekevenementen zijn beperkt inpasbaar. De gemeente zal een afweging moeten maken op welke van de onderzochte locaties dergelijke evenementen kunnen plaatsvinden. De jaarlijkse frequentie (hoeveel van dergelijke evenementen op dezelfde locaties per jaar), de begin- en eindtijden en de locatie van het podium (en positionering en het type luidsprekers) zijn belangrijke akoestische parameters voor het beperken van overmatige hinder.

Gezien de beperkte invloed van type 3 muziekevenementen en kermissen zijn deze activiteiten inpasbaar op Willemsoord. Hierbij dient te worden opgemerkt dat naast geluid andere criteria meewegen in het al dan niet toestaan van evenementen, zoals bijvoorbeeld het ontstaan van zwerfvuil en de verkeersaantrekkende werking van een evenement of een kermis.

In het bestemmingsplan is geregeld dat type 1 evenementen worden uitgesloten en type 2 en type 3 evenementen toelaatbaar zijn. Bovendien is een vierde type evenementen geïntroduceerd, te weten voor evenementen die weliswaar grootschalig zijn maar geen zeer hoge bronvermogens van geluidsinstallaties (zoals kermissen, vlootdagen en Sail) kennen. Het huidige aantal evenementen en de duur daarvan is leidend voor hetgeen nu in het voorliggende bestemmingsplan is toegelaten.

## 5.11 Milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en m.e.r.-plichtige activiteiten. Het aantal situaties waarvoor een m.e.r. verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De diepgang van de vormvrije m.e.r.-beoordeling hangt af van:

- de aard van de voorgenomen activiteit;
- de (gevoeligheid van de) omgeving waarin de activiteit is gesitueerd;
- de maatschappelijke aandacht voor de activiteit;

---

<sup>1</sup> In artikel 1 van de bestemmingsregels wordt gedefinieerd wat wordt verstaan onder evenementen van type 1, 2, 3 en 4.

- mate van beschikbaarheid van informatie, bijvoorbeeld over de gevoeligheid van gebieden.

Hierna wordt ingegaan op de vraag of er op basis van de huidige regelgeving sprake is van m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten in het nieuwe bestemmingsplan voor Willemsoord.

#### *recreatieve of toeristische voorziening*

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een recreatieve of toeristische voorziening komt niet (meer) voor in de C- of D-lijst. In de D-lijst is nu nog wel opgenomen de aanleg, wijziging of uitbreiding van:

- a. skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen;
- b. jachthavens.
- c. vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen,
- d. permanente kampeer- en caravanterreinen, of
- e. themaparken.

- ad a: Het nieuwe bestemmingsplan heeft geen betrekking op skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen;
- ad b: In het nieuwe bestemmingsplan is weliswaar voorzien in een jachthaven, maar dat betreft de bestaande jachthaven. Het bestemmingsplan maakt geen vergroting van het bestaande aantal van 250 ligplaatsen mogelijk;
- ad c: Het nieuwe bestemmingsplan heeft geen betrekking op vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen;
- ad d: Het nieuwe bestemmingsplan heeft geen betrekking op permanente kampeer- en caravanterreinen;
- ad e: In de Memorie van Toelichting bij het Besluit staat 'Bij themaparken (onderdeel e) moet vooral worden gedacht aan pretparken e.d.'. De recreatieve voorzieningen op Willemsoord en de uitbreiding daarvan betreffen geen themapark. In het verleden was dat wel het geval, maar sinds enkele jaren (vaststelling Uitwerkingsplan) niet meer.

In het gewijzigde Besluit is een recreatieve voorziening zoals Willemsoord dus niet langer opgenomen als een activiteit waarvoor een m.e.r.-beoordeling verplicht is gesteld: de activiteit komt niet meer voor op de D-lijst. Het vormt daarom geen aanleiding meer tot het opstellen of vaststellen van een m.e.r.-beoordeling.

#### *Stedelijk ontwikkelingsproject*

De activiteit 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' is opgenomen in de D-lijst. Het stedelijk ontwikkelingsproject is in de Memorie van Toelichting bij het Besluit als volgt beschreven: 'Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan.' Willemsoord kwalificeert hier dus voor.

De m.e.r.-beoordelingsplicht voor deze activiteit geldt in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Oppervlaktes en aantal zoals hiervoor genoemd zijn voor Willemsoord niet aan de orde. Echter, in artikel 2, vijfde lid onder b van het Besluit bepaalt dat een m.e.r.-beoordeling tóch nodig is wanneer onder de drempelwaarden wordt gebleven maar niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Dit



geldt dus voor activiteiten die voorkomen op de D-lijst maar die onder de drempelwaarde blijven en dat is het geval op Willemsoord.

### m.e.r.-beoordeling of Plan-m.e.r.?

Artikel 2, derde lid van het Besluit regelt dat een plan dat het kader vormt voor een m.e.r.(beoordelings)-plichtig besluit op zichzelf m.e.r.-plichtig is. Dat doet zich onder meer voor wanneer een bestemmingsplan wordt voorbereid waarin de m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteiten niet als direct recht maar na uitwerking op grond van artikel 3.6 Wro worden mogelijk gemaakt. In het bestemmingsplan 'Willemsoord 2012' wordt er van uitgegaan dat de nieuwbouwlocaties, en dus de activiteiten vallend onder de noemer 'stedelijk ontwikkelingsproject', in het plangebied door middel van uit te werken bestemmingen worden vastgelegd. De vraag is nu aan de orde of de Plan-m.e.r. plicht alleen van toepassing is op kaderstellende plannen die activiteiten mogelijk maken die voldoen aan de drempelwaarden, of ook wanneer de drempelwaarden niet worden gehaald.

In de Memorie van Toelichting bij het Besluit is daarover geschreven:

'In het Besluit m.e.r. is ook de Plan-m.e.r.-plicht gekoppeld aan de m.e.r.-plichtige en m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten. Deze laatste categorie is door de verandering van artikel 2, vijfde lid, verbreed met gevallen waarin het bevoegd gezag oordeelt dat een m.e.r.-beoordeling benodigd is. Dit leidt tot de volgende consequenties voor de m.e.r.-plicht van plannen. Indien een plan slechts activiteiten kent die alle beneden de indicatieve drempelwaarden vallen, dan moet per activiteit aan de hand van de selectiecriteria van de richtlijn worden beoordeeld of voor die activiteit in het plan een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Zo nee, dan geldt er voor het plan geen verplichting voor een Plan-m.e.r.. Immers als geen aanzienlijke milieueffecten van in de D-lijst genoemde activiteiten beneden de indicatieve drempelwaarde zijn te verwachten, is ook geen Plan-m.e.r.nodig. In de motivering van het plan zal het resultaat van de beoordeling worden opgenomen. De verwachting is dat de toename van het aantal Plan-m.e.r.-ren als gevolg van deze oplossing gering zal zijn. Boven de indicatieve D-drempel en de C-drempel blijft de situatie zoals hij is. Als het plan dergelijke mer(beoordelings)-plichtige activiteiten mogelijk maakt, blijft een Plan-m.e.r. wel verplicht.'

### Conclusie

Voor activiteiten die onder de drempelwaarden blijven moet worden beoordeeld of er een m.e.r.-beoordeling moet worden opgesteld. Uit het document 'Beoordelingsnotitie milieueffectrapportage Willemsoord te Den Helder' d.d. 3 februari 2010 is gebleken dat de herontwikkeling van Willemsoord niet tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu leidt. Onder de huidige wetgeving betekent die conclusie dat er geen m.e.r.-beoordeling opgesteld had hoeven worden. Dit is bevestigd door de Commissie m.e.r. en de wettelijke overlegpartners, waaronder de RCE. De realisatie van een stedelijk ontwikkelingsproject geeft daarom geen aanleiding meer tot het opstellen / vaststellen van een formele m.e.r.-beoordeling. Het sinds het opstellen van de m.e.r.-beoordeling gewijzigde programma (geen wonen meer op Willemsoord) doet daaraan niets af.

Omdat is gebleken dat er geen aanleiding meer tot het opstellen van een m.e.r.-beoordeling is er evenmin een plicht tot het uitvoeren van een Plan-m.e.r..

Onder de huidige wetgeving moet in de plantoelichting worden gemotiveerd waarom een m.e.r. (beoordeling) niet nodig is. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij m.e.r.-beoordeling. Daarom is de inhoud van het document 'Beoordelingsnotitie milieueffectrapportage Willemsoord te Den Helder' d.d. 3 februari 2010 opgenomen als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

## 6 JURIDISCHE PLANOPZET

### 6.1 Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de komende jaren voor de ruimtelijke en functionele gewenste situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten; ook uit deze aspecten blijkt een aantal randvoorwaarden naar voren te komen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan (regels en plankaart) hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en in beeld op een verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

### 6.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna: de Verordening) vastgesteld. Voor de doorwerking van het in het Streekplan vastgelegde beleid naar de gemeenten toe staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking.

De Verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Uiteraard moet altijd het provinciale belang de inzet van de verordening rechtvaardigen. Het is uitgangspunt van de wet dat bevoegdheden ter doorwerking van het ruimtelijke beleid zoveel mogelijk proactief worden ingezet, maar complementair staan reactieve instrumenten zoals het indienen van zienswijzen en zo nodig een reactieve aanwijzing ook ter beschikking om doorkruising van provinciaal beleid te voorkomen.

De nu voorliggende Verordening vloeit voort uit het Uitvoeringsprogramma van de Provinciale Structuurvisie. In dit uitvoeringsprogramma is aangegeven voor welke onderdelen van beleidsdoelstellingen (provinciale belangen) uit de Visie de Verordening als algemene regel noodzakelijk is voor de doorwerking van het provinciale ruimtelijke beleid. Uitgangspunt is geweest niet meer te regelen dan strikt noodzakelijk. Waar sectorregelgeving voldoende werd geacht is dus geen regeling in deze Verordening opgenomen.

Ook zijn rijksregels 'getrapt' in de Verordening opgenomen. Het betreft de volgende onderwerpen (voor zover voor Noord-Holland van belang):

- bundeling van verstedelijking en locatiebeleid economische activiteiten;
- rijksbufferzones;
- ecologische hoofdstructuur;
- nationale landschappen (inclusief werelderfgoedgebieden Stelling van Amsterdam en de Beemster);
- het kustfundament;
- het regionaal watersysteem.

De Verordening richt zich op de inhoud van bestemmingsplannen en daarmee op gemeenteraden die bestemmingsplannen vaststellen. Het gaat hierbij niet alleen om de inhoud van het bestemmingsplan in strikt juridische zin, namelijk de regels en de geometrische verbeelding hiervan, maar ook om eisen aan de toelichting bij een bestemmingsplan.

De Verordening is in werking getreden op 21 juni 2010. Uiterlijk binnen vijf jaar na inwerkingtreding moeten de bestemmingsplannen hieraan voldoen.

Hoofdstuk 1 van de Verordening regelt onder meer de provinciale planologische commissie en de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling. De regeling voor de provinciale planologische commissie is noodzakelijk nu de Wet ruimtelijke ordening een regeling bij verordening voorschrijft (artikel 9.1 Wro). Voor wat betreft werkwijze, taken en samenstelling is in de bestaande regeling bij Reglement geen wijziging aangebracht. Hoofdstuk 2 geeft regels voor het bestaand bebouwd gebied. Het gaat hier vooral om regels voor werkfuncties en grootschalige detailhandel. Hoofdstuk 6 gaat over de Blauwe Ruimte (waterkeringen, strandzoning). Hoofdstukken 8 en 9 geven een aantal formeel-juridische bepalingen waaronder de ontheffingen, de aanpassingsplicht, overgangs- en slotbepalingen.

Met de inhoud van de Verordening is rekening gehouden bij het opstellen van het bestemmingsplan. Daarnaast heeft de dijk een dubbelbestemming gekregen en is aan verschillende werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning verbonden. Deze werken en werkzaamheden zijn uitsluitend toegestaan indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie van de dijk.

### 6.3 Systematiek en techniek

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, aanlegvergunningen, e.d.);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaardbegrippen;
- een standaardwijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de verbeelding;
- standaardbenamingen van aanduidingen op de digitale verbeelding van het bestemmingsplan en in de regels.

In het kader van de huidige wet- en regelgeving is het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet het aan de RO standaarden 2008. Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Er zal een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf 1 januari 2010 verplicht.

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels, gebruiksregels en regels in verband met het verplicht stellen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen.

In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering enzovoorts van gebouwen en bouwwerken.

De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

In de regels is daarnaast een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen, zoals het rooien van bomen of het afgraven van gronden.

## 6.4 Toelichting op de bestemmingen

### 6.4.1 Bestemmingen

#### - Cultuur en ontspanning -

De panden van de nieuw te realiseren schouwburg en de bestaande musea en uitgaansgelegenheden vallen binnen deze bestemming. De bestemming laat voorts de toevoeging van hotel en/of short stayappartementen toe. Naar aanleiding van het door de gemeenteraad vastgestelde Visiedocument is een vergroting van het oppervlak horeca uitsluitend toegestaan wanneer nieuwe functies aan het gebied worden toegevoegd en leegstaande gebouwen zijn ingevuld, en verdere ontwikkeling van de horeca daardoor vanuit het perspectief van de markt en de samenhang met andere functies aanvaardbaar is. Het bestaande casino binnen de bestemming Cultuur en ontspanning (CO) wordt wellicht verplaatst naar de nieuwbouw binnen een ander gebouw met de bestemming CO of naar de bestemmingen 'Gemengd' (GD) of 'Gemengd - Uit te werken bestemming' (GD-U). In de bestemming CO is daarom opgenomen dat binnen het gehele bestemmingsplan maximaal één automatenhal met een maximum vloeroppervlak van 500 m<sup>2</sup> mag zijn gevestigd. Deze mag uitsluitend ten zuiden van Dok I worden gevestigd, omdat zich daar het entertainmentcluster bevindt. Ook binnen GD of GD-U zijn deze bepalingen opgenomen.

#### - Gemengd -

Deze bestemming is bedoeld voor de bestaande gebouwen met functioneel een gemengd karakter. Gebouwen waar galeries, horeca, bedrijfjes, publieksfuncties maar ook kantoor(achtige)functies en opslagpanden zijn gevestigd. Ook binnen 'Gemengd' geldt de hiervoor beschreven beperking dat een toename/vergroting van horeca en is ten zuiden van Dok I maximaal één automatenhal (binnen het gehele bestemmingsplan) van ten hoogste 500 m<sup>2</sup> toegestaan. De in de Nota bouwen en parkeren 2011-2016 opgenomen parkeernormen zijn door de uitwerkingsregels geïmplementeerd in de bestemming. De gebouwen waar de bestemming 'Gemengd' op van toepassing is zijn, op een enkel gebouw na, alle aangewezen als monument en daarom op de verbeelding aangeduid als 'karakteristiek'. De Monumentenwet is van toepassing op deze gebouwen en verandering van de gebouwen is slechts mogelijk indien een omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 2.1 onder f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt verleend. Daaraan is een uitgebreide voorbereidingsprocedure gekoppeld met de verplichting advies bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed te vragen. Bovendien treedt een omgevingsvergunning met betrekking tot bouwen, aanleggen of slopen niet eerder in werking dan nadat een vergunning als bedoeld in artikel 11, tweede lid, van de Monumentenwet 1988 in werking is getreden. Tenslotte is in dit bestemmingsplan, ter verdere borging van de cultuurhistorische waarde, bepaald dat voor deze gebouwen een maximale goot- en bouwhoogte geldt die gelijk is aan de bestaande en dient de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van gebouwen te worden nagestreefd. Dit laatste ziet uitsluitend op de bouwmassa en niet op de beeldkwaliteit en architectuur, aangezien dat buiten het bereik van een bestemmingsplan en binnen de werkingssfeer van de welstandstoetsing valt. Het ligt het meest voor de hand dat in de ontwikkeling van het plangebied het eerst nieuwe invulling wordt gegeven aan de bestaande gebouwen.

#### - Verkeer-Verblijf -

Het betreft het gehele openbaar toegankelijke, onbebouwd blijvende terrein binnen het plangebied. De verkeersfunctie (met bijbehorende inrichting) is hier de primaire functie.

- Water -

Het water in het plangebied betreft het Werfkanaal en het Natte Dok. Het water is vastgelegd door middel van de bestemming 'Water', evenals de bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals dammen en bruggen e.d.

Het water is beeldbepalend voor het gebied, en maakt deel uit van het beschermd stadsgezicht. Bovendien heeft het water een recreatieve functie (de bestaande ligplaatsen in de jachthaven in het Natte Dok), een bedrijfsmatige functie (de scheepsreparatiebedrijven in de dokken) en een verblijfsfunctie (ligplaatsen voor bedrijfsvaartuigen, pleziervaartuigen en passagiersvaartuigen). De eerste twee functies zijn met aanduidingen op de verbeelding aangewezen en in de planregels toegelaten, de verblijfsfunctie is binnen de gehele bestemming 'Water' toegestaan..

- Gemengd - Uit te werken bestemming -

De ontwikkelvelden zijn bestemd als 'Gemengd - Uit te werken bestemming'. Daarbinnen is een breed scala aan binnenstedelijke functies mogelijk, waaronder bedrijven met een beperkte milieuhinder. De concretisering in bouwplannen moet nog volgen, vandaar dat een uit te werken bestemming is gekozen. Zolang de bestemming niet is uitgewerkt geldt een bouwverbod. Daardoor wordt de principiële aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming (het gebruik) al wel geregeld, maar wordt optimale sturingsmogelijkheid behouden om tot een verantwoorde ontwikkeling in de cultuurhistorische context van de rijkswerf te komen. Zo zijn (naast de mogelijkheden die worden geboden met de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht'; zie paragraaf 6.4.2) de bepalingen opgenomen dat de bouwhoogte beperkt wordt en het karakteristieke stedenbouwkundige beeld vanaf de Weststraat niet onevenredig aantast en dient de plattegrond van gebouwen rechthoekig te zijn met vier loodrechte hoekpunten. De verplichting tot het realiseren van kappen, een minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag van 5 meter en de voorgeschreven positie van de gebouwen sluit bovendien aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur. Deze is kenmerkend voor de rijkswerf en heeft cultuurhistorische waarde.

Ook binnen 'Gemengd - Uit te werken bestemming' geldt de beperking dat een toename/vergroting van horeca uitsluitend is toegestaan wanneer nieuwe functies aan het gebied worden toegevoegd en leegstaande gebouwen zijn ingevuld, en verdere ontwikkeling van de horeca daardoor vanuit het perspectief van de markt en de samenhang met andere functies aanvaardbaar is. Ten zuiden van Dok I is maximaal één automatenhal (binnen het gehele bestemmingsplan) van ten hoogste 500 m<sup>2</sup> toegestaan.

De in de Nota bouwen en parkeren 2011-2016 opgenomen parkeernormen zijn door de uitwerkingsregels geïmplementeerd in de bestemming.

Zo lang de onderscheiden ontwikkelvelden niet zijn uitgewerkt wordt het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing gerespecteerd. Er worden enige gebruiks- en bouw mogelijkheden geboden om het huidige functioneren van de aanwezige bedrijven niet te belemmeren. Hiervoor geldt in alle gevallen dat de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' de mogelijkheid biedt uitbreiding van gebouwen te toetsen aan de cultuurhistorische waarden van het gebied. Binnen de ontwikkelvelden bevinden zich geen gebouwen die als object zijn aangewezen als Rijksmonument, maar toch is elke nieuwe vorm van bebouwing omgevingsvergunningplichtig op grond van artikel 2.1 onder f van de Wabo en wordt deze getoetst in het kader van de Monumentenwet omdat het gehele terrein van de rijkswerf als complex is aangewezen als Rijksmonument.

#### 6.4.2 Dubbelbestemmingen

- Waarde - Archeologie -

In de nota Cultuurhistorie van de gemeente zijn de archeologische waardevolle gebieden aangegeven. Deze gebieden zijn mede onderscheiden op grond van de Cultuurhistorische



waardenkaarten van de provincie. Met het voorschrift wordt voor de bekende archeologische gebieden de verplichting opgenomen om bij verstoring van de bodem onderzoek te doen naar de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische resten in de bodem.

De regels zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij-principe'. Dit houdt in dat er op de gronden niet gebouwd mag worden met uitzondering van niet bodemverstorende activiteiten of kleine bouwwerken. Onder voorwaarden kan het bevoegd gezag hier met een omgevingsvergunning van afwijken. Dit kan echter alleen dan nadat is aangetoond dat het verstoren van de bodem niet zal leiden tot een verstoring van de in de bodem aanwezige archeologische resten. Als het niet gaat om bouwactiviteiten, maar om andere bodemverstorende werkzaamheden is er sprake van een vergunningplicht voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden (omgevingsvergunning). Ook hierbij dient aan onderzoeksverplichtingen te worden voldaan.

#### *- Waarde - Beschermd stadsgezicht -*

De gronden die vallen binnen de bestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' (dubbelbestemming) komen voort uit het aanwijzingsbesluit tot het beschermd stadsgezicht van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). In hoofdstuk 3 is reeds uitvoerig ingegaan op de cultuurhistorische waarden die in dit bestemmingsplan bescherming behoeven. Hierop is in het Stedenbouwkundig Plan voor het plangebied in samenwerking met de RCE de gewenste beeldkwaliteit voor het onder andere het plangebied beschreven. Deze beschrijving voor de gewenste beeldkwaliteit is in deze toelichting in de bijlage met het Stedenbouwkundig Plan opgenomen.

In de regels is, om de bescherming van cultuurhistorische waarden juridisch te borgen, de mogelijkheid opgenomen voor Burgemeester en wethouder om nadere eisen te stellen om het behoud van de uitstraling van het beschermd stadsgezicht te zekeren. Naar aanleiding van de Cultuurhistorische waardestelling Willemsoord (F. Asselbergs, 2010; zie bijlage) zijn de in die waardestelling geformuleerde richtlijnen benoemd als grondslag voor die nadere eisen.

In de regels is verder een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden. Dit komt voort uit de wens om stedenbouwkundige en planologische ongewenste activiteiten (die niet onder het begrip bouwen vallen) te reguleren.

Tot slot is in deze bestemming de mogelijkheid voor het bevoegd gezag opgenomen om van een aantal regels af te wijken met een omgevingsvergunning. Aan deze regels zijn voorwaarden verbonden waaronder kan worden afgeweken.

#### *- Waterstaat - Waterkering -*

Door middel van deze bestemming is de waterkering, zoals opgenomen in de leggers voor de primaire waterkeringen, aan de noordzijde van het plangebied bestemd. Bouwen is slechts toegestaan ten dienste van de bestemming.

## **6.5 Overige bepalingen**

### **6.5.1 Toegelaten bedrijven**

Het bestemmingsplan kent door de toepassing van artikel 12.2 een interne milieuzonering. Hoe kleiner de afstand tot bestaande woningen, hoe lichter de milieucategorie dient te zijn. De in artikel 12.2 gehanteerde afstanden volgen uit de richtafstandenlijst van de VNG, zoals deze in de kolom 'grootste richtafstand' in de bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten – bedrijventerrein' af te lezen is. De in het artikel opgenomen afstanden zijn één afstandsstap kleiner dan in de genoemde kolom is weergegeven. Dat volgt uit de systematiek van de richtafstanden van de VNG. De in de lijst weergegeven afstanden horen bij het gebiedstype



'rustige woonwijk'. Bij een gebiedstype 'gemengd' (wat aan de orde is bij Willemsoord) kan één afstandstap kleiner worden aangehouden.

Kleinere afstand dan de in artikel 12.2 bepaalde afstand is alleen toelaatbaar wanneer aangetoond kan worden dat daardoor het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.

Teneinde in het bestemmingsplan te voorzien in flexibiliteit is in artikel 12.3 opgenomen dat van de afstand mag worden afgeweken wanneer het desbetreffende bedrijf niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Dit is nodig omdat in de praktijk bedrijven uit een hoge milieucategorie kunnen zijn ingedeeld die door specifieke bedrijfsomstandigheden een kleinere milieuhinder veroorzaken dan het 'gemiddelde' bedrijf in de VNG-lijst.

#### 6.5.2 Gebiedsaanduidingen

- *geluidzone - industrie* -

Over een groot deel van het plangebied is de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie – Haven Den Helder' gelegen. Het betreft hier de door Gedeputeerde Staten vastgestelde Geluidzone Industrierrein 'Rijkswerf Nieuwe Haven, Nieuwe Diep en Visafslag' d.d. 5 maart 1991 waar bij vaststelling van dit bestemmingsplan een aanpassing (verkleining) van plaatsvindt.

#### 6.5.3 Algemene afwijkingsregels

Het betreft een flexibiliteitsregeling die noodzakelijk is om op kleine onderdelen met omgevingsvergunning te kunnen afwijken van de regels van het plan, bijvoorbeeld als gevolg van in de praktijk vaak voorkomende problemen met het uitmeten van terreinen en dergelijke. Een bekend gegeven is de mogelijkheid om 10% te kunnen afwijken van maten, percentages en afmetingen. Deze regel is slechts toepasbaar onder bepaalde beperkingen, zoals bijvoorbeeld het geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden of percelen.

#### 6.5.4 Algemene wijzigingsregels

Binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Gemengd - uit te werken bestemming' is de realisatie van nautische detailhandel toegestaan (maximaal 3.000 m<sup>2</sup> en uitsluitend ten zuiden van Dok I). In artikel 1 van de planregels is bepaald wat onder nautische detailhandel wordt verstaan. Er kunnen zich initiatieven voordoen die een zodanig vernieuwend karakter hebben dat deze niet passen binnen deze definitie, terwijl deze toch wenselijk kunnen zijn en niet conflicteren met de belangen van bestaande detailhandel in Den Helder. Om daaraan medewerking te kunnen verlenen is in artikel 15 van de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze bepaalt dat het college van B en W, na de raadscommissie te hebben gehoord, het bestemmingsplan kan wijzigen door 'vernieuwende detailhandelsconcepten die aansluiten bij het nautische karakter van Willemsoord' toe te staan. Van deze bevoegdheid mag pas gebruik worden gemaakt na advies van de detailhandelsfederatie Den Helder en als de 3.000 m<sup>2</sup> detailhandel op Willemsoord niet wordt overschreden.

Deze wijzigingsbevoegdheid heeft dus betrekking op verruiming van de al bij recht toegestane mogelijkheden voor detailhandel, maar niet op een vergroting van het oppervlak of een andere situering.

#### 6.5.5 Overgangsrecht

Door middel van deze regels kunnen bestaande afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan worden voortgezet, tenzij deze op illegale manier tot stand zijn gekomen. Als er geen sprake is van illegale situaties kan de bestaande situatie worden gecontinueerd. Ten behoeve daarvan kunnen van het bestemmingsplan afwijkende gebouwen in stand worden gehouden en kan van het bestemmingsplan afwijkend bestaand gebruik worden voortgezet.

## 7 UITVOERBAARHEID

### 7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Willemsoord 2012' is in het kader van de gemeentelijke Inspraakverordening van 13 maart 2012 tot en met 14 mei 2012 ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kon een ieder mondeling of schriftelijk een reactie op het plan kenbaar maken. De ingekomen inspraakreacties en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in de bijlage.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 7 september tot en met 18 oktober 2012. Gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn 6 zienswijzen ingediend. Sommige zienswijzen zijn door meerdere personen ondertekend. In een nota van beantwoording zijn de zienswijzen beantwoord.

### 7.2 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro wordt aangegeven dat een bestemmingsplan vergezeld dient te gaan van een toelichting, waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd.

In het Stedenbouwkundig Plan Willemsoord worden voorstellen gedaan voor de indeling en invulling van de ruimten op de Rijkswerf, om zo ontwikkelmogelijkheden te kunnen bieden. De voorstellen zijn gebaseerd op het uitgangspunt Willemsoord te ontwikkelen tot een volwaardig deel van en complementair aan het stadshart. Ontwikkelen kan in dit geval worden opgevat als een combinatie van verbeteren, veranderen en vernieuwen. Ontwikkelen is geen doel, maar een middel. Een middel om de kwaliteit van het stadshart Den Helder te verhogen. Het is niet de bedoeling Willemsoord vol te bouwen. Eventuele nieuwe bebouwing past in de schaal van de Rijkswerf en de architectuur is aangepast aan de historische context.

De ontwikkeling wordt momenteel niet afgedwongen door een externe ruimtevrage; deze zal moeten worden uitgedaagd. Betrokken partijen zullen een start moeten maken. Bijvoorbeeld door de passantenhaven beter te faciliteren en de inrichting van de openbare ruimte te verbeteren. De geplande komst van de schouwburg is een aanjager voor de ontwikkeling van Willemsoord.

Alleen de verplaatsing van de schouwburg naar het gebied is een onrendabele investering, maar de exploitatie van Zeestad CV/BV voorziet in de dekking voor het tekort.

De uitvoering van de rest van het plan vindt stapsgewijs plaats. De fasering van kosten en opbrengsten is daarbij op elkaar afgestemd, zodat het niet nodig is grote (onrendabele) voorinvesteringen te doen die niet terugverdiend kunnen worden.

De ontwikkelingen op zichzelf zijn rendabel uit te voeren, aangezien geen bijzondere, excessieve investeringen nodig zijn om de ontwikkelingen te realiseren. Bovendien biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit om bebouwing en gebruiksmogelijkheden af te stemmen op de marktomstandigheden.

### 7.3 Grondexploitatie

Artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeenteraad in een aantal, in art. 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen, gevallen tot het vaststellen van een exploitatieplan, tenzij de uitzondering van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening zich voordoet.

Volgens die bepaling kan de gemeenteraad besluiten om van het vaststellen van een exploitatieplan af te zien als het verhaal van de exploitatiekosten anderszins is verzekerd, er geen noodzaak is de ontwikkeling te faseren en er geen noodzaak is om via een exploitatieplan eisen te stellen aan onder meer het bouwrijpmaken van gronden of de inrichting van de openbare ruimte. Wat verhaalbare kosten zijn vloeit voort uit artikel 6.13 Wro.

In de Memorie van Toelichting bij Wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie (30 218, nr. 3) staat op pagina 34: 'In de visie van de regering op het gemeentelijk grondbeleid moet een gemeente kunnen kiezen voor verschillende rollen. Ook bij actief grondbeleid moeten gemeenten voldoende armslag houden. Bij de gronduitgifte worden kosten verhaald via de uitgifteprijs en locatie-eisen gesteld via de uitgiftevoorwaarden.'

Alle gronden en opstallen in het plangebied zijn eigendom van de gemeente Den Helder en van Willemsoord bv. Alle aandelen in de laatstgenoemde rechtspersoon zijn in handen van de gemeente. Het kostenverhaal is daarom verzekerd via de toekomstige gronduitgifte en locatie-eisen gesteld via de uitgiftevoorwaarden.

Er wordt voor het bestemmingsplan 'Willemsoord 2012' daarom geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld.