

Nota van Beantwoording

ontwerp Bestemmingsplan Willemsoord 2012

Gemeente Den Helder
12 februari 2013

1. Inleiding

De Gemeente Den Helder heeft de ambitie om Willemsoord te ontwikkelen tot een volwaardig en complementair stadsdeel. Aangezien ontwikkelingen op Willemsoord niet mogelijk zijn zonder een bestemmingsplan, is in samenspraak met bewoners en ondernemers een stedenbouwkundig plan voor Willemsoord opgesteld. Dit plan is vertaald in een bestemmingsplan. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 13 april tot 25 mei 2012 ter inzage gelegen. De inspraakreacties zijn beantwoord in een nota en verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 7 september tot en met 18 oktober 2012. In deze nota worden de zienswijzen beantwoord.

Gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn 7 zienswijzen ingediend. Sommige zienswijzen zijn door meerdere personen ondertekend. De volgende personen en partijen hebben een reactie gegeven:

- i. Stichting HD2, de heer D. Reitsma (briefnummer AI12.08822)
- ii. VECOB Den Helder, de heer J.A. Mooij (briefnummer AI12.08902)
- iii. Mevrouw C. Kroon (briefnummer AI12.08939)
- iv. Willemsoord BV, de heer J.L.V.E. Broekmeulen (briefnummer AI12.09112)

- v. Knuwer & Creutzberg Advocaten, namens Peterson SBS Den Helder B.V., Damen Shipyards Den Helder B.V. en Visafslag Hollands Noorden VOF (briefnummers AI12.09117 en AI12.09281)
- vi. Schenkveld Advocaten, namens Vereniging Detailhandel Federatie Den Helder (briefnummer AI12.09088)
- vii. De heer Tegelberg / Mosk, namens Stichting Museumhaven Willemsoord / Stichting Nautische Monumenten

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft schriftelijk laten weten dat ze kunnen instemmen met de inhoud van dit bestemmingsplan.

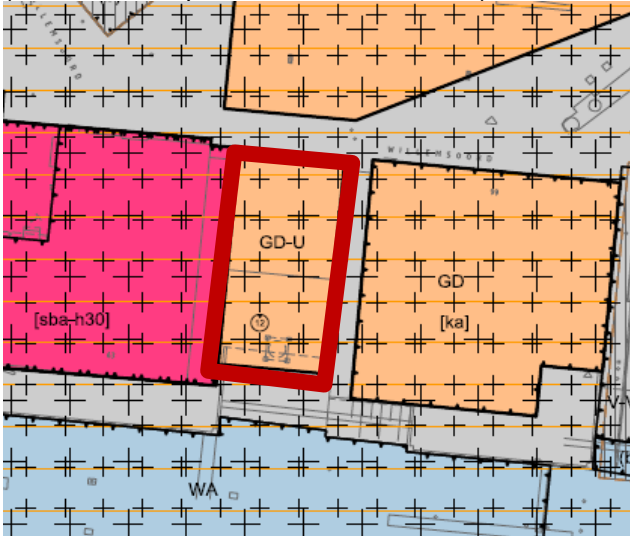
Naar aanleiding van de inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan, heeft overleg plaatsgevonden met de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord. Hieruit is naar voren gekomen dat het advies d.d. 4 juni 2012 gelijk blijft en verantwoording in eenvoudige vorm kan plaatsvinden. Deze verantwoording is in de bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

De zienswijzen worden in hoofdstuk 2 samengevat weergegeven en van een reactie voorzien. Als de zienswijze aanleiding vormt om een aanpassing aan het bestemmingsplan door te voeren, dan wordt dit eveneens aan het eind van de reactie opgenomen. Het laatste hoofdstuk behandelt alle aanpassingen, inclusief de aanpassingen die ambtshalve worden voorgesteld.

2. Samenvatting zienswijzen en beantwoording

<u>Zienswijze</u>	<u>Beantwoording</u>	<u>Planaanpassing</u>	<u>Briefnummer</u>
<p>1 Hoogte en Reinwaterkelders</p> <p>In de nota van beantwoording 29-08-2012 kenmerk AU12.11085 op het eerder ingediende bezwaarschrift is de mogelijkheid tot het bouwen van woningen geschrapt. Dit is met name voor de nautische ontwikkelingen op de Rijkswerf positief. Wij zijn hier erg blij mee.</p> <p>Het gehele terrein kan echter volgens dit ontwerp voorstel grotendeels worden gevuld met eigentijdse bouwblokken in allerlei vormen, kleuren en materiaalgebruik, waarvan de helft 15 meter hoog. Met vrijstelling voor 50% tot 18 m hoogte. Dit overstijgt de hoogte van het merendeel van de bestaande Rijksmonumenten en is een ernstige inbreuk op dit culturele erfgoed.</p> <p>Tevens blijft de mogelijkheid aanwezig drie markante gebouwen van 30 m hoogte te realiseren. Met een vrijstellingsmogelijkheid zelfs tot 35 m hoog. Hoe zorgvuldig ook deze locatie en vormgeving gekozen wordt, het zal een ernstige aantasting zijn van het Rijksmonument. De open ruimte, zichtlijnen, rondom de gebouwen, dokken en kades zijn door toevoeging van deze kolossale volumes vrijwel geheel verdwenen. Tevens wordt er zo mogelijk over de bestaande historisch waardevolle reinwaterkelders gebouwd. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen historisch onderzoek heeft plaatsgevonden.</p>	<p>In paragraaf 3.4 en bijlage 1 van de plantoelichting is ingegaan op de Cultuurhistorische Waardstelling. Uit deze waardstelling volgt dat de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte hoogteaccenten inpasbaar zijn. Met de waardstelling en de betreffende bestemmingsplanregeling is ingestemd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Iedere aanvraag voor een omgevingsvergunning zal bovendien beoordeeld worden door de RCE in het kader van de rijksmonumentenstatus van het gebied.</p> <p>Willemsoord is in 1997 als monumentaal complex aangewezen als Rijksmonument en geniet op grond daarvan bescherming. De monumentale bescherming heeft niet alleen betrekking op bovengrondse structuren en gebouwen, maar ook op het ondergrondse stelsel van buizen, kelders en afvoeren.</p> <p>De reinwaterkelders komen op geen enkele bouwtekening voor en waren geheim. In 2003 is er bij graafwerkzaamheden één gevonden. Er wordt van uitgegaan dat zich op het terrein nog enkele reinwaterkelders bevinden. Bij de ontwikkeling van nieuwe gebouwen op Willemsoord zal daarom onderzoek plaats dienen te vinden in het kader van archeologie en bouwhistorie. Dat is geregeld in de artikelen 9 en 10 van de planregels.</p> <p>De bestemmingsplantoelichting wordt aangevuld door nader in te gaan op wat bekend is over de reinwaterkelders en de ondergrondse dokafwatering.</p>	Aanvulling plantoelichting	AI12.08822
<p>2 Definitie Rijksmonument</p> <p>In het concept bestemmingsplan (hoofdstuk 1 – 833 d) komt de definitie Rijksmonument als bedoeld in de Monumentenwet niet voor. De Rijkswerf heeft echter 21</p>	<p>In het bestemmingsplan wordt verwezen naar de Monumentenwet, waarin de definitie van Rijksmonument is opgenomen.</p>	nee	AI12.08822

monumenten. Ik verzoek u dan ook vriendelijk deze definitie toe te voegen.

- | | | | | |
|--|---|--|-----|------------|
| 3 | <p>Sloop</p> <p>Volgens het ontwerp bestemmingsplan zijn de Medemblikker loods en delen van de bebouwing aan de noordzijde niet op de kaart aangegeven en staan deze gebouwen derhalve op de nominatie mogelijk gesloopt te worden. Wij maken tegen sloop ernstig bezwaren.</p> | <p>Op de verbeelding is de Medemblikker loods aangegeven (rood omrand op onderstaande uitsnede).</p> | nee | AI12.08822 |
|  | | | | |
| 4 | <p>Hoogte</p> <p>Gevarieerde bebouwing met grote bouwvolumes en hoogten en als accent drie gebouwen van 30 m (tot 35 m) hoogte zal een ernstige inbreuk op de bestaande karakteristiek van de Rijkswerf veroorzaken.</p> | Zie beantwoording vraag 1. | nee | AI12.08822 |
| 5 | <p>Parkeren</p> <p>In het concept wordt het parkeren weggelaten en verschoven naar het moment dat de ontwikkelingen starten. Dit is stedenbouwkundig onjuist. Evenals het aangeven van bebouwing dient ook het parkeren op hoofdlijnen te worden aangegeven. Parkeren is voor de Rijkswerf van vitaal belang, niet alleen bij grote evenementen zoals een beurs, popfestival e.d., maar ook voor bezoekers en bevoorrading.</p> | <p>Momenteel voorziet de openbare ruimte in voldoende parkeergelegenheid voor de bezoekers van de functies op Willemsoord. Op een aantal plekken is de markering voor het parkeren aangebracht. Indien er functies aan Willemsoord toegevoegd worden, zal steeds de op dat moment ontstane parkeersituatie bekeken worden. De parkeeroplossing volgt daarmee de organische ontwikkeling van Willemsoord.</p> | nee | AI12.08822 |

6 Nautische detailhandel

Het niet ingaan op onze grote zorg over 10.000 m² leegstand alleen al in het winkelgebied van de Helderse Binnenstad en dan hebben wij het niet over leegstand, Nieuw Den Helder Centrum, Falga, De Riepel, Dorperweerth, Schoten Plaza, Ravelijncenter en in alle straten met detailhandel zoals, Brakkeveldweg, Ruighweg, Zuidstraat, Weststraat, van Galenstraat, Sluiddijkstraat enz. enz. stelt ons zeer teleur.

Bovendien verruimt u met het veranderen van Nautische detailhandel in detailhandel die het nautisch karakter van Willemsoord ondersteunt en/of vernieuwende detailhandelsconcepten die aansluiten bij het nautisch karakter. Dit is voor ons absoluut onaanvaardbaar.

De ruimte die u hier schept geeft ons weinig vertrouwen voor de toekomst. De binnenstad die al jaren een prioritair gebied is, heeft in de afgelopen jaren alleen maar broodnodige invullingen voor Halter één en twee uit de binnenstad zien vertrekken en altijd is er wel een excuus om de binnenstad nog verder uit te kleden. Wij stellen voor om kleine winkels zoals museumwinkels op Willemsoord te laten vestigen en geen "Nautische detailhandel" toe te staan, maar zeker geen uitbreiding van mogelijkheden en dit overlaten aan het college van B & W.

Willemsoord dient complementair te zijn aan de binnenstad, dit moet aanvullend en niet concurrerend zijn schrijft u, maar wat denkt u van een verse vismarkt terwijl wij op zaterdag 12 verse visverkooppunten plus alle supermarkten die vis in hun assortiment hebben in onze stad hebben, in vergelijkbare steden zijn 2 à 3 verkooppunten en supermarkten aanwezig, voor regioproducten van groenten en fruit kunt u terecht bij de groentewinkel Encé in de Spoorstraat en andere kleine groentezaken, zij verkopen ook biologisch en biologisch dynamisch geteelde groenten en fruit, net als alle

In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om nautische detailhandel te realiseren, het is daarmee geen verplichting. Nautische detailhandel is slechts één van de vele functies die binnen de bestemming 'gemengd' gerealiseerd mogen worden, en bovendien een functie die slechts een fractie van de vierkante meters op Willemsoord mag invullen. Qua omvang zal het daarom niet concurreren met het winkelhart. Het advies van de Regionale Advies Commissie Detailhandel (RAC) bestrijdt de omvang van 3.000 m² dan ook niet (zie bijlage).

Wel stelt de RAC dat de definitie van nautische detailhandel scherper kan. Zij adviseren daarom naast de categorie souvenirs (zoals een museumwinkel) en scheepsbenodigdheden, detailhandel in de categorie Auto's, Boten en Caravans (ABC goederen) op te nemen. Dit advies ondersteunen wij niet, aangezien hiermee ook detailhandel wordt toegestaan die het nautische karakter van Willemsoord niet ondersteunt en waar op andere plekken in Den Helder reeds het juiste vestigingsklimaat is.

Het begrip nautische detailhandel wordt beperkt tot '*Detailhandel die het nautische karakter van Willemsoord ondersteunt*' en vernieuwende detailhandelconcepten worden alleen via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Van deze bevoegdheid mag pas gebruik worden gemaakt na advies van de Detailhandelsfederatie Den Helder en als de 3.000 m² detailhandel op Willemsoord niet wordt overschreden.

Aanpassing van het begrip nautische detailhandel en toevoegen mogelijkheid wijzigingsbevoegdheid voor vernieuwende detailhandelsconcepten in de planregels. AI12.08902

supermarkten.

Wat kunnen helderse Hallen toevoegen aan dit assortiment zonder concurrerend te zijn terwijl er een ander prijskaartje hangt aan een pand huren in een winkelgebied dan op Willemsoord welke met veel subsidie is gerestaureerd en daar wordt dan een veel goedkopere huur aangeboden met resultaat dat er nog meer ondernemers omvallen in winkelgebieden.

7 Drijvende horeca

Al geruime tijd is bij mij de wens aanwezig om binnen de nautische omgeving van Den Helder een drijvende horecagelegenheid te exploiteren. Ik heb dit een jaar geleden mondeling bij u bekend gemaakt en overleg over gehad met de bedrijfsconsulent.

Het betreft een horecagelegenheid categorie 4 voor max. 50 bezoekers. Bij het zoeken naar een mogelijke afmeerplek is mijn keus gevallen op Willemsoord.

Ik denk dat ik een goede en welkome aanvulling kan zijn op de aldaar aanwezige voorzieningen. Een aanvulling vanwege het karakter van mijn gelegenheid, kleinschalig en authentiek, de openingstijden, die goed aansluiten op de overige al aanwezige horeca en de behoefte aan een voorziening voor het groeiende aantal recreanten in de jachthaven van het Natte Dok.

Tevens zal de voorziening geschikt gemaakt worden voor het afmeren en verhuuren van vletten en sloepen.

Op voorhand is het mijn wens deze horecagelegenheid af te meren in het Natte Dok.

Bijgevoegd een impressie van de door mij te realiseren horecagelegenheid, waarbij rekening is gehouden met een authentieke uitstraling. Dit op verzoek van de stedenbouwkundige.

Op dit moment voorziet het concept-bestemmingsplan niet in mijn wens. Een tweede keus zou kunnen zijn het gebied aangegeven op het concept-bestemmingsplan als ligplaats voor bedrijfsvaartuigen. Overleg met de ontwerper van het bestemmingsplan gaf aan dat onder bedrijfsvaartuigen geen horeca valt.

Het bestemmingsplan geeft t.a.v. de bestemming 'Water' o.a. aan: "ligplaatsen ten behoeve van bedrijfsvaartuigen, pleziervaartuigen en passagiersvaartuigen ter plaatse van 'ligplaats'". Het begrip 'bedrijfsvaartuig' is als volgt gedefinieerd: "een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, hoe ook genaamd en van welke aard ook, dat hoofdzakelijk wordt gebruikt als, of is bestemd tot, opslagruimte en/of voor de uitoefening van enig bedrijf of beroep." Hieruit volgt dat de bedrijfsvoering van een horecagelegenheid ter plaats van de aanduiding 'ligplaats' in de bestemming 'Water' is toegestaan. Het bestemmingsplan wordt aangepast zodat ook in het Natte Dok deze initiatieven mogelijk zijn.

Ten aanzien van horeca is echter wel de uitwerkingsregel opgenomen dat toevoeging ten opzichte van het bestaande mogelijk is "wanneer nieuwe functies aan het gebied worden toegevoegd en leegstaande gebouwen zijn gevuld, en verdere ontwikkeling van de horeca daardoor vanuit het perspectief van de markt en de samenhang met andere functies aanvaardbaar is." Hiervan is echter op dit moment nog geen sprake.

De uiterlijke verschijningsvorm van het bijgevoegde voorstel is hierin niet meegenomen en valt buiten de reikwijdte van de beantwoording in het kader van de zienswijzen.

Wij staan positief tegenover initiatieven om ook in het Natte Dok bedrijfsvaartuigen een plek te geven, bijvoorbeeld om een drijvende voorzieningen tot verhuur van boten te

Drijvende
voorzieningen
voor de verhuur
van boten wordt
mogelijk
gemaakt in het
Natte Dok.

AI12.08939

Dan is er voor mij nog een derde mogelijkheid en dat is als hoofdactiviteit het verhuren van boten met ondergeschikte horeca. Ik ben al in overleg met de Stichting Helderse Vletten om dit te realiseren.

Uiteraard is hierbij dan als eerste keuze een ligplaats in het Natte Dok en daarna pas het gebied bestemd als ligplaats voor bedrijfsvaartuigen.

Resumerend wil ik u dan ook het volgende verzoeken.

Het concept-bestemmingsplan Willemsoord zodanig aan te passen, dat het mogelijk wordt:

1. Een drijvende horecagelegenheid, categorie 4, te exploiteren in het Natte Dok of het overige gebied aangewezen als ligplaats voor bedrijfsvaartuigen: en/of
2. Een drijvende voorzieningen tot verhuur van boten met ondergeschikte horeca in het Natte Dok of overige gebied aangewezen als ligplaats voor bedrijfsvaartuigen.

8 Wonen (bedrijfswoning)

Wij achten het wenselijk dat er een mogelijkheid tot het realiseren van een specifieke bedrijfswoning bestaat. Vanuit de markt bereiken ons berichten dat potentiële huurders/kopers het kunnen wonen bij het bedrijf, als een voorwaarde beschouwen om tot een overeenkomst te komen. Wij zijn ons bewust van het feit dat hier voorwaarden aan verbonden kunnen worden, doch willen deze mogelijkheid in het bestemmingsplan open houden. Daarmee stijgen de verhuur/verkoop kansen van Willemsoord als het gaat om niet monumentale panden.

realiseren. Het bestemmingsplan wordt hierop aangevuld. Ook aan deze initiatieven worden nadere eisen gesteld, zoals ten aanzien van welstand.

Het bestemmingsplan staat wonen in een bedrijfswoning niet toe. Uit de inspraakreacties is naar voren gekomen dat er op dit moment niet voldoende draagvlak is voor het realiseren van woningen (in welke vorm dan ook) op Willemsoord. Een meerderheid van de raad wil wonen (in bepaalde vormen) wel onderzoeken en is voornemens bij een concreet initiatief een Wabo procedure op te starten. Naar aanleiding hiervan zal in de toelichting van het bestemmingsplan dit voornemen opgenomen worden.

In de toelichting van het bestemmingsplan opnemen dat bij een concreet initiatief voor wonen (in welke vorm dan ook) er een aparte Wabo procedure opgestart gaat worden. AI12.09112

9	<p>Dezoneren</p> <p>Willemsoord maakt onderdeel uit van het geluidgezoneerde industrieterrein Rijkswerf e.o. (1990), geactualiseerd bij uw raadsbesluit d.d. 7 juni 2010. Zoals op pagina 44 van de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'Willemsoord' wordt aangegeven zal dat deel van het industrieterrein gedezoneerd worden. 'Dezoneren' betekent concreet dat op dat terrein geen activiteiten zijn toegestaan door bedrijven die zoneringsplichtig zijn op basis van de Wet geluidhinder. Ook brengt het dezoneren met zich mee dat de nieuwe activiteiten in de geluidzone van het industrieterrein komen te liggen. De dokken en de scheepshellingen worden niet gedezoneerd.</p> <p>Op de verbeelding is een gebiedsaanduiding 'industrieterrein- Haven Den Helder' opgenomen. Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding zijn via artikel 12 'Algemene gebruiksregels' bedrijven toegestaan in verschillende milieucategorieën en scheepsreparatiebedrijven. Aangezien scheepsreparatiebedrijven (schepen > 25 m) zijn te beschouwen als 'grote lawaaimaker'¹ blijven de gronden binnen de gebiedsaanduiding behoren tot het gezoneerde terrein. Naast dit bestemmingsplan is het bedrijventerrein opgenomen in bestemmingsplan Haven Den Helder 2008 (raadsbesluit 18-02-2008), Haven Den Helder I e herziening 2009 (raadsbesluit 7-06-2010).</p> <p>Dat betekent dat het industrieterrein na vaststelling van de in voorbereiding zijnde plannen is geregeld in drie bestemmingsplannen. Dat is in strijd met een 'goede ruimtelijke ordening' althans in strijd met het rechts-</p>	<p>Of sprake is van goede ruimtelijke ordening wordt niet bepaald door het aantal bestemmingsplannen waarin het industrieterrein is geregeld, maar door de inhoud van de regeling. Er is noch in wetgeving noch in jurisprudentie enig aanknopingspunt voor de veronderstelling dat één industrieterrein niet in meerdere bestemmingsplannen geregeld zou kunnen worden. Er zijn talloze voorbeelden in het land van industrieterreinen die in meerdere bestemmingsplannen zijn geregeld.</p> <p>De veronderstelling dat het voorontwerpbestemmingsplan Willemsoord Defensie het industrieterrein verkleind (wat adressant bedoeld met 'dezoneren') is onjuist: het gehele plangebied van dat bestemmingsplan is weergegeven als industrieterrein.</p>	nee	AI12.09117
---	--	--	-----	------------

¹ Op basis van onderdeel D lid 1 sub j jo. Artikel 13.3 lid b jo. Van het Besluit omgevingsrecht

zekerheidsbeginsel. Daarnaast is in dit verband van belang dat onlangs het voorontwerpbestemmingsplan Willemsoord Defensie ter inzage is gelegd op basis waarvan een ander gedeelte van het voormalige industrieterrein gedezoneerd zal worden.

Cliënten zijn van mening dat het ongewenst is dat in één gebied met een economische importantie als de haven van Den Helder zoveel verschillende regimes in en rondom de haven gelden en zullen gelden.

10 Functies

Het bestemmingsplan Willemsoord voorziet in een scala aan functies. Zo is een flink deel van gebouwen bestemd ten behoeve van cultuur en ontspanning (artikel 4). Hierin zijn functies toegestaan als musea, cultuur- en kunst gerelateerde instellingen, speelvoorzieningen, horeca, een automatenhal, een bioscoop, een bowlingbaan en 'short stay-appartementen'.

Verder beslaat een groot deel van de bestaande gebouwen de bestemming 'Gemengd'. Hierin zijn galeries, horeca, bedrijfjes, publiekfuncties maar ook kantoor(achtige)functies en opslagpanden voorzien. Deze functies zijn, na dezonering, niet meer op het bedrijventerrein gelegen maar daarbuiten. Van belang hierbij is dat functies die zijn gelegen buiten het gezoneerde terrein in de regel een grotere bescherming kennen dan functies die op het bedrijventerrein zijn gelegen.

Bepaalde functies zijn weliswaar niet geluidgevoelig op basis van de Wet geluidhinder maar behoeven een zekere bescherming in het kader van het aspect 'goede ruimtelijke ordening' (3.1 Wet ruimtelijke ordening). Zoals is geoordeeld in de uitspraak van 15 januari 2003 (nr. 200200707/1, Rucphen) dienen bedrijfsruimten waar gedurende een langere periode van de dag personen verblijven die een zekere bescherming tegen onaanvaardbare geluidhinder behoeven, wel als geluidgevoelig te worden aangemerkt, zij het dat die ruimten niet dezelfde bescherming behoeven te krijgen als in het

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 genoemde functies, 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 functies 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. 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.

Het enkele feit dat bedrijfsruimten, waar gedurende een langere periode van de dag personen verblijven die een zekere bescherming tegen onaanvaardbare geluidhinder behoeven, als geluidgevoelig dienen te worden aangemerkt maakt nog niet dat de bestemming 'Gemengd – uit te werken' in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Daartoe verwijzen wij onder meer naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8

Aanvulling
plantoelichting

AI12.09117

geval van een woning of een andere geluidsgevoelige bestemming. Deze 'lijn' in de jurisprudentie is in 2010 bevestigd ten aanzien van 'kantoren' en 'industrielawaai' (nr. 200907545/1/R1, 7 juli 2010, ('s-Gravenhage).

In dit verband dient uw raad daarover een oordeel te geven in het bestemmingsplan Willemsoord. Dit oordeel is op dit moment nog niet terug te vinden in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Het belang daarvan is toegenomen met de wijziging van het bouwbesluit per 1 april 2012.

augustus 2012 (201100127/1/R2). In verband daarmee refereren wij aan het akoestisch onderzoek dat aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt, waaruit blijkt dat er geen sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting. Bovendien staat het plan, mede wegens de uitwerkingsplicht, niet in de weg aan het treffen van geluidwerende bouwkundige voorzieningen aan de toekomstige bedrijfsgebouwen. De bestemmingsplantoelichting wordt op dit onderwerp aangevuld.

11 Geluid

De wijziging van het bouwbesluit brengt met zich mee dat gemeenten ten aanzien van, onder meer kantoren, geen eisen meer kunnen stellen aan de geluidreductie op de gevel bij nieuwbouw in geluidbelaste gebieden.

De motivering voor de aanpassing is in de toelichting '3.1 Bescherming tegen geluid van buiten, nieuwbouw' als volgt verwoord: 'De gebruikers van een kantoorfunctie worden in tegenstelling tot gebruikers van ziekenhuizen en scholen niet als 'kwetsbaar' beschouwd. Kantoren vallen ook niet onder de categorie geluidsgevoelige bouwwerken' van de Wet geluidhinder. Wat betreft de eventuele invloed van geluid van buiten op de arbeidsomstandigheden wordt verwezen naar de zogenoemde arbocatalogie op basis van de Arbeidsomstandighedenwet'.

Het niet kunnen stellen van eisen aan de gevels van nieuwbouw geldt ook voor bijeenkomstfuncties (andere dan kinderopvang) en voor logies functies. Het idee erachter is dat de initiatiefnemer de verantwoordelijkheid zal nemen om voldoende geluidreductie toe te passen. Ten aanzien van situaties waarbij een hogere waarde inzake geluid ten behoeve van geluidsgevoelige functies is verleend en er een overschrijding plaatsvindt is de toelichting duidelijk. Is in een dergelijk geval de feitelijke geluidbelasting op de gevel toch groter dan 20 dB +35 dB (A) respectievelijk 20 dB +33 dB dan ligt de oplossing van het probleem niet bij de aanvrager om

Nu het bestemmingsplan niet voorziet in het toestaan van nieuwe geluidsgevoelige objecten en de wetgever in het Bouwbesluit de verantwoordelijkheid voor de binnenwaarde bij niet-geluidsgevoelige objecten bij de initiatiefnemer heeft gelegd, is er geen aanleiding om in de toelichting van het bestemmingsplan in te gaan op dit onderwerp. Bovendien betreft het uitvoeringsaspecten, waarop het bestemmingsplan niet ziet.

De wetgever heeft juist een nadrukkelijk onderscheid aangebracht tussen geluidsgevoelige en niet-geluidsgevoelige objecten. Wetgeving noch jurisprudentie bieden daarom grondslag voor de vrees dat havenbedrijven maatregelen aan de bedrijfsvoering moeten treffen, indien er sprake zou zijn van te hoge binnenwaarden in bestaande of nieuwe niet-geluidsgevoelige gebouwen.

nee

AI12.09117

omgevingsvergunning maar bij de veroorzaker van het geluid (toelichting op '3.3 Industrie-, weg- of spoorweglawaaï'). Weliswaar gaat deze opmerking over 'geluidgevoelige' objecten in de zin van de Wet geluidhinder, maar het geeft wel aan bij wie de oplossing wordt gezocht in situaties die niet voldoen aan de geluidnormen.

Het mogelijke probleem van een overschrijding van de binnenwaarde geldt niet alleen bij nieuwbouw maar ook bij bestaande bouw. Aangezien bij bestaande bouw eveneens geen eisen kunnen worden gesteld aan de geluidwerendheid van de gevel.

De havenbedrijven maken zich dan ook zorgen over deze risico's bij een overschrijding van de binnenwaarde als gevolg van het onvoldoende aanbrengen van geluidisolatie. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt aan dit aspect geen aandacht besteed.

12 Staat van bedrijfsactiviteiten

In de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 2) staat onder BSI-code 351 nummer 3: "metalen schepen < 25m". Dat moet natuurlijk zijn "metalen schepen > 25m", zulks gezien het feit dat ter plaatse van de dokken sprake is van een industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder en de vigerende milieuvergunning en de feitelijke werkzaamheden van Damen Shipyards. Deze zien op het bouwen, onderhouden, repareren of het behalen van de oppervlakte van metalen schepen met een langs de waterlijn gemeten lengte van 25 meter of meer.

De weergave "metalen schepen < 25m" in de bijlage is correct. De bijlage is ontleend aan de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, met daarin deze weergave. De betekenis hiervan is dat een scheepsreparatiebedrijf voor metalen schepen kleiner dan 25 meter gekwalificeerd worden als bedrijf van categorie 4.1.

Het aanpassen van de tabel overeenkomstig het voorstel van adressant zou onjuist zijn, want dan ontstaat de situatie dat een scheepsreparatiebedrijf voor metalen schepen groter dan 25 meter gekwalificeerd worden als bedrijf van categorie 4.1. de milieuoverlast van een dergelijk scheepsreparatiebedrijf is echter groter dan wat onder categorie 4.1 kan worden geschaard. De toelaatbaarheid van een dergelijk scheepsreparatiebedrijf is daarom afzonderlijk geregeld door scheepsreparatiebedrijven in zijn algemeenheid, dus ook voor metalen schepen groter dan 25 meter, toe te laten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' binnen de bestemming 'Water' en ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'industrieterrein'.

nee

AI12.09281

13	<p>Ruimtelijke ordening</p> <p><i>1. Doelstellingen bestemmingsplan</i></p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan is volgens de toelichting opgesteld om Willemsoord te herontwikkelen tot een volwaardig onderdeel van het stadshart en omdat Willemsoord deel uit maakt van een als beschermd stadsgezicht aangewezen gebied. Ook is de aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan dat momenteel geen bestemmingsplan geldt op de locatie Willemsoord. Voornoemde doelen zijn volgens het ontwerpbestemmingsplan afkomstig uit het 'Structuurplan Stadshart Den Helder 2020' en het 'Uitwerkingsplan Stadshart'. De enige wettelijke doelstelling van een ontwerpbestemmingsplan als het onderhavige, is het bewerkstellingen van een goede ruimtelijke ordening². In artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening ('Wro') wordt expliciet verwezen naar 'ten behoeve van' een goede ruimtelijke ordening, waaruit volgt dat voldaan moet worden aan het noodzaakcriterium³. Volgens de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is Willemsoord een cultuurhistorisch waardevol gebied waarin de oorspronkelijke functie als werf van marineschepen herkenbaar dient te zijn door <i>nautisch gerelateerde functies</i>⁴.</p> <p>De reden dat gekozen is voor uitbreiding van detailhandel op Willemsoord, is blijkens het ontwerpbestemmingsplan dat nautisch gerelateerde detailhandel is toegestaan. Daarmee zouden passanten uit de jachthaven en de gebruikers van Willemsoord op kleine schaal worden gefaciliteerd. Ook is specialistische nautische gerelateerde detailhandel toegestaan. Dit is echter geen doelstelling ten behoeve van een 'goede ruimtelijke ordening'. Het plan voldoet derhalve niet aan</p>	<p><i>1. Doelstellingen bestemmingsplan en</i></p> <p><i>1.2 Geen goede ruimtelijke ordening</i></p> <p>De goede ruimtelijke ordening wordt in het onderhavige geval bereikt door het nastreven van de in het bestemmingsplan genoemde doelstellingen. Adressanten interpreteren de aangehaalde formulering van Prof. mr. N.S.J. Koeman onjuist. Het noodzakelijkheids criterium heeft geen betrekking op de noodzakelijkheid van hetgeen in het bestemmingsplan wordt toegestaan, maar juist het tegenovergestelde: een beperking van bouw- en gebruiksmogelijkheden is slechts gerechtvaardigd indien deze beperking noodzakelijk is voor de goede ruimtelijke ordening. Daarover wordt in de aangehaalde publicatie geschreven dat 'de beperking van het meest doelmatige gebruik in de tweede volzin van dat artikel [artikel 10 WRO, luidende 'Deze voorschriften mogen slechts om dringende redenen een beperking van het meest doelmatige gebruik inhouden', red.] is in artikel 3.1 [van de Wro, red.] niet meer opgenomen; deze beperking valt reeds onder het begrip goede ruimtelijke ordening in de eerste volzin, en het vastleggen ervan in de wet is derhalve overbodig.' Hetgeen ontleend is aan pagina 23 van de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel voor de Wet ruimtelijke ordening.</p> <p>De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening is daarom als volgt: ten eerste moet worden bepaald of de goede ruimtelijke ordening het uitsluiten van detailhandel vereist. Het antwoord daarop is nee: daarvoor zijn in dit geval geen ruimtelijk relevante argumenten. Ten tweede moet worden bepaald, wanneer detailhandel niet in zijn geheel hoeft te worden uitgesloten, of er aanleiding is het gebruik ten behoeve van detailhandel te beperken. Daarvoor zijn wel</p>	<p>Aanvulling plantoelichting</p>	<p>AI12.09088</p>
----	---	--	---------------------------------------	-------------------

² MvT I, p. 93 bij Wet ruimtelijke ordening.

³ N.S.J. Koeman e.a., *Parlementaire geschiedenis Wet ruimtelijke ordening*, Alphen aan de Rijn: Kluwer 2008, p. 74.

⁴ Toelichting ontwerpbestemmingsplan Willemsoord, p. 21.

een goede ruimtelijke ordening en is in strijd met artikel 3.1 Wro.

1.2 Geen goede ruimtelijke ordening

In de Nota van Toelichting op artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening ('Bro') is gesteld dat het de verantwoordelijkheid van de gemeente is om het onderzoek ter voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan, zowel qua omvang als qua diepte, zodanig in te richten dat op de meest doelmatige wijze de ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling benodigde kennis wordt verkregen⁵.

De gemeenteraad dient de bestaande situatie zorgvuldig te onderzoeken en dient bij het opstellen van het bestemmingsplan rekening te houden met een goede ruimtelijke ordening⁶. Cliënte meent dat het ontwerpbestemmingsplan niet aan dit criterium voldoet. Uit niets is gebleken dat behoefte aan de uitbreiding voor detailhandel in Den Helder, laat staan op Willemsoord. Dit is opmerkelijk aangezien ter zake wel 3.000 m² aan detailhandel wordt toegestaan op Willemsoord binnen de bestemming 'Gemengd'⁷.

Er wordt in het algemeen in het ontwerpbestemmingsplan gesteld dat nautisch gerelateerde activiteiten zijn toegestaan, maar uit niets blijkt waarom nu nieuwe detailhandel wordt toegestaan in het plangebied. Doordat niet is onderbouwd waarom nu juist de bestemming dient te worden gewijzigd en dient te voorzien in detailhandel, meent cliënte dat het plan onvoldoende is onderbouwd en in strijd is met de artikelen 3:2 en 3:4 Awb.

1.3 Soort bestemmingen Gemengd

De bestemmingen in het ontwerpbestemmingsplan zijn overwegend 'gemengd', waarbij veel verschillende

ruimtelijk relevante argumenten: een ongelimiteerd toelaten van detailhandel kan leiden tot een duurzame ontwrichting van de voorzieningenniveau.

1.3 Soort bestemmingen Gemengd

De zienswijze geeft geen aanwijzingen om te veronderstellen dat de belangen van adressant worden geschaad door de gemengde bestemming. Voor zover de gemengde bestemming detailhandel mogelijk maakt, geldt dat het bestemmingsplan weliswaar leidt tot een groter aanbod detailhandel, maar dat de omvang en branchering daarvan aan beperkingen onderhevig is. In de zienswijze wordt voorts niet aannemelijk gemaakt dat overige binnen de gemengde bestemming toegelaten functies de belangen van adressanten zouden schaden.

De keuze om op Willemsoord de in het bestemmingsplan vervatte nieuwe bebouwing en functies toe te laten komt voort uit de visie van de gemeente zoals vervat in het Structuurplan en het Uitwerkingsplan. De daarin vervatte plannen worden ondersteund in het rapport 'Krimp of Niet - advies betreffende demografische ontwikkeling den helder' van het Team Deetman/Mans dat in opdracht van het ministerie VROM en op verzoek van de gemeente Den Helder, onderzoek heeft uitgevoerd naar de achterliggende oorzaken van negatieve demografische ontwikkelingen in Den Helder en de omliggende regio.

De stelling dat volgens adressanten in de bestemmingsplantoelichting onvoldoende onderbouwing zou zijn neergelegd ten aanzien van de behoefte aan het toegelaten programma (totaal) en de aansluiting op het overige ruimtegebruik in het plangebied zijn algemeen van aard en leiden niet tot een andere invulling van het

⁵ T&C Ruimtelijk bestuursrecht 2010, aantekening 2 bij artikel 3.1.6 Bro.

⁶ P.J.J. van Buuren e.a., Hoofdlijnen ruimtelijk bestuursrecht, Deventer: Kluwer 2010, p. 41.

⁷ Artikel 5 ontwerpbestemmingsplan

functies worden toegestaan. Een goede ruimtelijke ordening brengt echter met zich dat bij het toekennen van een andere bestemming, de belangen van de bestaande bedrijven (waaronder de leden van cliënte) in de afwegingen dienen te worden betrokken⁸.

Uit niets blijkt dat de belangen van de detaillisten in de gemeente Den Helder door de gemeenteraad zijn meegewogen bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan. Bij de bestemmingen 'gemengd' wordt bovendien het gebruik van de grond voor kantoren, bedrijven, horeca en detailhandel toegestaan. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan staat niets vermeld over het bestaan van de behoefte aan dergelijke bedrijfsruimten en de zakelijke dienstverlening. Waaruit blijkt nu dat er behoefte is aan dergelijke nieuwe voorzieningen in het plangebied? Dit is in het geheel niet onderbouwd noch door middel van ondersteunende rapporten inzichtelijk gemaakt.

Van de beoogde nieuwe functies in het plangebied die door middel van de bestemmingen 'gemengd' worden toegestaan, moet vaststaan dat deze functies aansluiten op al het overige ruimtegebruik dat in het plangebied plaatsvindt⁹. Ook dat is niet onderbouwd in het ontwerpbestemmingsplan. Binnen de bestemmingen 'gemengd' moet de normering van de gebruiksmogelijkheden voldoende duidelijk zijn. Daarbij moet ook duidelijk zijn hoe deze bepalingen zich verdragen tot het daardoor geregelde bestaande ruimtegebruik¹⁰. Er is een duidelijke kwalificatie vereist van het bestaande ruimtegebruik. Dit is niet goed geïnventariseerd door de gemeenteraad. Cliënte meent dat in het geheel de behoefte aan dergelijke nieuwe functies in het plangebied niet is aangetoond. Ten onrechte worden deze nieuwe functies in het plangebied toegestaan.

plangebied.

De stelling dat strijd zou bestaan met het rechtszekerheidsbeginsel vindt geen grondslag in de regels van het bestemmingsplan, aangezien de gebruiks- en bouwmogelijkheden die in het bestemmingsplan worden geschapen geobjectiveerd zijn en daarover geen onduidelijkheid laten.

1.4 Leegstand

Zoals de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State onder meer heeft overwogen in haar uitspraken van 10 juni 2009, in zaak nr. 200808122/1/R3 en van 2 december 2009 in zaak nr. 200901438/1/R3, komt voor de vraag of sprake is van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau geen doorslaggevende betekenis toe aan de vraag of sprake is van overaanbod in het verzorgingsgebied en mogelijke sluiting van bestaande detailhandelsvestigingen, maar is het doorslaggevende criterium of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse boodschappen en geregelde inkopen kunnen doen.

Een beperking tot alleen nautische detailhandel en met een maximum van 3.000 m² is verantwoord, aangezien daarvan geen duurzame ontwrichting uitgaat. De beperking in het bestemmingsplan tot nautische detailhandel brengt met zich mee dat alleen een specifieke branche wordt toegelaten, waardoor concurrentie met bestaande detailhandel beperkt is. Kansrijke vestiging van nautische detailhandel in het stadshart is daarentegen niet aannemelijk, gezien de verbondenheid van deze branche aan het water.

⁸ Zie o.a. ABRvS 28 september 2011, BR 2012/7.

⁹ P. van der Ree, *Met woord en Kaart*, Deventer: Kluwer, 2000, p. 279.

¹⁰ P. van der Ree, *Met woord en Kaart*, Deventer: Kluwer, 2000, p. 513.

Voorts is het opnemen van dergelijke meervoudige bestemmingen in strijd met de rechtszekerheid, omdat de onderlinge verhouding tussen de toegestane gebruiks- en bouwmogelijkheden niet is geregeld¹¹.

1.4 Leegstand

Het toestaan van nieuwe detailhandelslocaties staat haaks op de meest recente inzichten met betrekking tot de behoefte aan dergelijke locaties. Uit de Evaluatie Kadernota Detailhandel 2007 van 17 oktober 2011 van de gemeenteraad (bijlage 3) volgt dat een bezinning op de omvang van de detailhandel op zijn plaats is. De bestaande prioriteiten ten aanzien van het vergroten van de compactheid en de kwaliteit en uitstraling van de binnenstad blijven geldig. Deze prioriteiten dienen te worden aangescherpt door in te zetten op het gelijk houden of verminderen van het totaal aantal meters vloeroppervlakte detailhandel¹². Concreet houdt dit in¹³: *'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.'*

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt echter alleen verwezen naar de Kadernota Detailhandel van 17 september 2007¹⁴. Dit is opmerkelijk aangezien de Evaluatie van de Kadernota van recentere datum is én daarin juist met het oog de ontwikkelingen na 17 september 2007 nieuwe kaders zijn opgenomen voor de nieuw vestiging van detailhandel. Deze Evaluatie is kennelijk niet betrokken bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan.

Door desondanks nieuwe detailhandelsruimte toe te staan op Willemsoord zonder dat expliciet is aangetoond dat dit geen negatieve effecten heeft op de ontwikkeling

Bovendien voorziet de regionale Detailhandelsvisie Kop van Noord-Holland in bevestiging van het voornemen 3.000 m² vvo nautische detailhandel binnen Willemsoord tot ontwikkeling te laten komen (bijlagen, pag. 11). Ook het advies van de Regionale Adviescommissie Detailhandel van 14 januari 2013 bestrijdt de omvang van 3.000 m² niet (zie bijlage).

Opgemerkt moet worden dat adressant in de zienswijze op meerdere plaatsen verwijst naar literatuur. Echter niet deze literatuur, maar wetgeving en jurisprudentie zijn toetsingskader voor de inhoud van dit bestemmingsplan.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van de planverbeelding of de planregels, maar wel om de plantoelichting aan te vullen aan de hand van de regionale detailhandelsvisie en de rapportage van het Team Deetman/Mans.

1.5 Horeca

Een vergroting van het oppervlak horeca is niet bij recht toegestaan maar na wijziging van het bestemmingsplan en onder voorwaarde dat slechts dit plaatsvindt 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.

1.6 Parkeergelegenheid

Parkeren is toegelaten binnen de bestemmingen 'Verkeer – Verblijf' als ook de bestemming 'Gemengd – uit te werken', ook de genoemde 150 parkeerplaatsen. Aan de

¹¹ M.J. Thunnissen, Het Bestemmingsplan 2010, Deventer: Kluwer, 2010, p. 174.

¹² Evaluatie Kadernota Detailhandel 2007, d.d. 17 oktober 2011, p.8.

¹³ Evaluatie Kadernota Detailhandel 2007, d.d. 17 oktober 2011, p.8.

¹⁴ Toelichting ontwerpbestemmingsplan Willemsoord, p. 23.

van de binnenstad, handelt de gemeenteraad in strijd met het eigen beleid, waaronder begrepen de Evaluatie van de Kadernota. Het ontwerpbestemmingsplan is dan ook onvoldoende zorgvuldig voorbereid en onvoldoende gemotiveerd.

Uit de Detailhandelsvisie Kop van Noord-Holland van 18 mei 2011 (bijlage 4) volgt dat het ontwikkelen van nieuwe detailhandelsruimte ongewenst is¹⁵. Op deze hoofdregel kan alleen een uitzondering worden gemaakt, indien de nieuwe ontwikkeling werkelijk van toegevoegde waarde is, geen nadelige invloed heeft op de bestaande structuur en niet inpasbaar is in bestaande winkelgebieden. Alleen dan kan na een zorgvuldige afweging een uitzondering op deze hoofdregel worden gemaakt.

Voorts geldt dat het toestaan van de functie detailhandel op Willemsoord in regionaal verband dient te worden afgestemd¹⁶. De Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Noord dient voorafgaand aan het vooroverleg ex artikel 3.1.1. jo artikel 5.1.1. Bro te worden verzocht om advies. Dit advies van de Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Noord is een advies aan de gemeente en daarvan kan alleen worden afgeweken met een goede motivatie.

Uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat de Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Noord voorafgaand aan het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is geraadpleegd noch dat deze commissie een advies aan de gemeente heeft uitgebracht. Cliënte gaat er derhalve vanuit dat dit niet is gebeurd. Wederom handelt de gemeenteraad in strijd met het geldende beleid, door geen advies aan de Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Noord te vragen voorafgaand aan het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan.

Daarbij wijst cliënte erop dat sprake is van aanzienlijke

bestemmingen 'Gemengd' en 'Gemengd – uit te werken' zijn parkeernormen gekoppeld, welke in bijlage 1 bij de planregels zijn opgenomen, Er is dan ook wel rekening gehouden met de parkeerbehoefte van de toename van het aantal bvo m² aan detailhandel, alsook alle andere functies.

¹⁵ Detailhandelsvisie Kop van Noord-Holland d.d. 18 mei 2011, p. 8.

¹⁶ Detailhandelsvisie Kop van Noord-Holland d.d. 18 mei 2011, p. 16.

leegstand in het bestaande winkelaanbod in Den Helder. Dit blijkt uit bijlage 5 bij de Detailhandelsvisie Kop van Noord-Holland van 18 mei 2011¹⁷. In 2010 is geconstateerd dat in de gemeente Den Helder sprake is van leegstand van 11.265 m² winkeloppervlakte. De gemeente Den Helder heeft daardoor in 2010 30% meer leegstand in m² winkeloppervlakte dan het landelijk gemiddelde.

Uit niets blijkt derhalve dat er behoefte bestaat aan nieuwe detailhandelsruimte. Daarbij wijst cliënte er nogmaals op dat de Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Noord niet is benaderd, geen onderzoek is gedaan naar de effecten van het toestaan van nieuwe detailhandelsruimte ten opzichte van de bestaande structuur en niet expliciet is aangetoond dat de ontwikkeling van de binnenstad hierdoor niet wordt belemmerd. Kortom, nu niet is gebleken dat er behoefte bestaat aan nieuwe detailhandelsruimte, meent cliënte dat in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte nieuwe detailhandelsruimte wordt gerealiseerd.

1.5 Horeca

Voorts is niet aangetoond dat in het plangebied behoefte bestaat aan nieuwe horecafuncties, terwijl daartoe wel mogelijkheden worden gecreëerd in het ontwerpbestemmingsplan. Ook hier geldt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het vigerende beleid van de gemeente Den Helder en daardoor in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.6 Parkeergelegenheid

Doordat in het plan een enorme hoeveelheid kantoorruimte en detailhandelsruimte wordt gerealiseerd, is van belang dat ook rekening wordt gehouden met de daarvoor geldende parkeernormen. In het ontwerpbestemmingsplan is rekening gehouden met een parkeerbehoefte van 150 parkeerplaatsen voor centrum-

¹⁷ Zie bijlage 4 bij deze zienswijze, bijlage 5 van de Detailhandelsvisie, tabel 11

bezoek. Uit de plankaart blijkt niet waar deze 150 parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd. Nu in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat het parkeren op termijn in gebouwde parkeervoorzieningen dient te geschieden, vraagt cliënte zich af waar in het plangebied voornoemd aantal parkeerplaatsen zal worden gerealiseerd en daarnaast waar de gebouwde parkeervoorzieningen zijn gesitueerd. Gelet op de beoogde bestemmingen in het plangebied staat vast dat in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening is gehouden met de toename van het aantal bvo m2 aan detailhandel en daarmee de toename van de parkeerdruk. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet daarom niet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, noch aan de artikelen 3:2 en 3:4 Awb.

Het ontwerpbestemmingsplan voldoet daarom niet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en is onzorgvuldig voorbereid en voorts onvoldoende gemotiveerd.

14	Belangenafweging	Op grond van artikel 3:2 Awb dient de gemeenteraad de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en omstandigheden. Bij het opstellen van het Ontwerpbestemmingsplan is geen rekening gehouden met de belangen van de bestaande detaillisten in de gemeente Den Helder en ook niet met de bestaande winkeliers in de binnenstad. Daarbij is de aanwezige leegstand in de binnenstad niet betrokken bij dit ontwerpbestemmingsplan, zodat het plan in strijd is met het bepaalde in artikel 3:2 en artikel 3:4 Awb. Het plan is onzorgvuldig voorbereid en bovendien onvoldoende gemotiveerd.	Het bestemmingsplan is conform de vastgestelde gemeentelijke en provinciale beleidsdocumenten t.a.v. detailhandel. Aangezien alleen nautische detailhandel is toegestaan, gaat het om de beperkte toevoeging van een onderscheidende detailhandel. Zie ook de beantwoording onder 6 en 13.	nee	AI12.09088
15	Exploitatieplan <i>3.1 Exploitatieplan</i>	<i>3.1 Exploitatieplan</i>	In paragraaf 7.3 van de plantoelichting is uiteengezet waarom voor het onderhavige bestemmingsplan geen exploitatieplan opgesteld behoeft te worden.	nee	AI12.09088

bestemmingsplan is enkel opgenomen dat de ontwikkelingen daarin op zichzelf rendabel zijn om uit te voeren omdat er geen bijzondere excessieve investeringen zijn vereist om de ontwikkelingen te realiseren. Op basis daarvan zou het bestemmingsplan financieel en economisch uitvoerbaar zijn. De gemeenteraad stelt voorts dat geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 Wro opgesteld hoeft te worden.

Cliënte meent dat dit standpunt niet juist is. Op grond van artikel 6.2.1 Bro wordt als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro aangemerkt onder andere een bouwplan dat - zakelijk weergegeven - voorziet in de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, tot het gebruik voor detailhandel, dienstverlening, kantoor, horecadoeleinden of woondoeleinden. Daarbij dient de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² brutovloeroppervlakte te bedragen. Zie daartoe artikel 6.2.1 Bro.

De bestemmingen die in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen, betreffen vooral de bestemmingen 'cultuur en ontspanning' en 'gemengd'¹⁸. In de panden waarop het ontwerpbestemmingsplan betrekking heeft, is sprake van functiewijzigingen die zowel voorzien in het toestaan van detailhandel als het toestaan van diverse andere functies, waaronder kantoren, maatschappelijke voorzieningen, short stay appartementen en verblijfsgebied.

Als sprake is van een bouwplan ex artikel 6.2.1 Bro, dan dient naast een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan te worden opgesteld. Doordat het ontwerpbestemmingsplan voorziet in verbouwing voor commerciële doeleinden, is de gemeenteraad gehouden om een exploitatieplan vast te stellen, aldus artikel 6.12 lid 1 Wro. Immers, uit de bouwregels bij de gemengde bestemmingen blijkt duidelijk dat gebouwen mogen worden opgericht ten behoeve van de nieuwe

Voor de planontwikkeling zijn verschillende varianten uitgerekend en geconcludeerd is dat het plan financieel haalbaar is.

3.2 Uitvoerbaarheid binnen de planperiode

De planuitvoering is niet afhankelijk van verwerving van gronden van derden noch van andere belemmerende factoren die planrealisatie binnen 10 jaar onmogelijk maken. Het bestemmingsplan is niet beperkt tot één eindbeeld maar biedt meerdere mogelijkheden tot planrealisatie. Daarmee kan optimaal worden ingespeeld op marktomstandigheden, zodat er geen aanleiding is te veronderstellen dat het bestemmingsplan niet binnen 10 jaar kan worden verwezenlijkt.

¹⁸ Artikel 4 en artikel 5 van het ontwerpbestemmingsplan Willemsoord

bestemming.

Uit de parlementaire geschiedenis bij de invoering van artikel 6.12 lid 1 Wro volgt dat de bouwplannen waarop dit artikel betrekking heeft, voorzien in de bouw van woningen, gebouwen voor maatschappelijke functies en verbouwingsplannen, waarbij tevens de functie verandert¹⁹. Als geen exploitatieplan wordt vastgesteld, dan handelt de gemeenteraad in strijd met de wet²⁰.

Nu geen exploitatieplan is vastgesteld noch een ontwerp daartoe ter inzage is gelegd, dient dit alsnog te geschieden. Cliënte meent dat het verhaal van kosten geenszins is verzekerd en meent voorts dat de gemeenteraad gehouden is een exploitatieplan vast te stellen. Bovendien meent cliënte dat het ontwerpbestemmingsplan niet economisch uitvoerbaar is.

Het verhaal van de kosten van grondexploitatie zou volgens de gemeenteraad anderszins zijn verzekerd²¹. Dit zou zijn verzekerd door middel van de toekomstige gronduitgifte en de toekomstige locatie eisen die via de uitgiftevoorwaarden kunnen worden gesteld. Het is niet zeker dat bij toekomstige gronduitgifte in het plangebied de exploitatiekosten kunnen worden verhaald. Het ontwerpbestemmingsplan is bij lange na niet economisch uitvoerbaar is en beantwoordt daardoor niet aan artikel 3.1.6 Bro.

3.2 Uitvoerbaarheid binnen de planperiode

Een ander aspect waarmee in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening mee is gehouden, betreft de mogelijkheid om de nieuwe bestemmingen binnen de planperiode te herzien. De bestemmingen zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan dienen binnen de planperiode van 10 jaar te worden gerealiseerd. Daar is geen rekening mee gehouden in

¹⁹ N.S.J. Koeman e.a., Parlementaire geschiedenis Wet ruimtelijke ordening, Alphen aan de Rijn: Kluwer 2008, p. 267.

²⁰ Memorie van Antwoord II, p. 26.

²¹ Toelichting ontwerpbestemmingsplan Willemsoord, p. 58.

dit plan. Gelet op de leegstand van detailhandelsruimte en het huidige economische klimaat is te verwachten dat de nieuwe bestemmingen niet kunnen worden gerealiseerd binnen de planperiode. Dat betekent dat de beoogde ontwikkelingen in het plangebied niet kunnen worden uitgevoerd en daarmee dat het plan niet uitvoerbaar is. Want waaruit blijkt nu dat er sprake is van een behoefte aan nieuwe gemengde bestemmingen dan wel meer detailhandelsruimte? Dat is niet gemotiveerd noch aannemelijk gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan. Doordat de nieuwe bestemming van de panden in het plangebied niet kan worden verwezenlijkt volgt reeds dat het ontwerpbestemmingsplan niet economisch uitvoerbaar is. De gemeenteraad kan op voorhand in redelijkheid inzien dat het plan niet kan worden uitgevoerd binnen de planperiode van in beginsel 10 jaar²².

- | | | | | |
|----|--|---|----|------------|
| 16 | <p>Detailhandel</p> <p>Vaststaat dat het aantal bezoekers aan de Helderse binnenstad blijft dalen en dat de consumentenbestedingen in fysieke winkels nog altijd blijft afnemen. De buurtwinkelcentra van Den Helder in de laatste drie jaren ingrijpend zijn vernieuwd en uitgebreid (soms tot een verdubbeling van het oorspronkelijke vloeroppervlak) en zijn uitgegroeid tot volwaardige winkelcentra, die de Helderse binnenstad rechtstreeks beconcurreren. Ook daar geldt dat sprake is van leegstand. De ambulante handel zich heeft uitgesproken tegen de "Helderse Hallen" op Willemsoord en dat zij alleen markten wenselijk vindt rondom evenementen zoals Sail, Visserijdagen en Historisch Weekend. Er zijn in de nieuwe regionale detailhandelsnota twee branches toegevoegd in de perifere omgeving (rijwielen en dier & tuin), waardoor al uitstroom uit de binnenstad heeft plaatsgevonden. De plannen voor de eerste halter in het Uitwerkingsplan stadshart (UP2008) zijn door</p> | <p>Het begrip nautische detailhandel kent een aangepaste definitie in artikel 1.53: <i>'Detailhandel die het nautische karakter van Willemsoord ondersteunt'</i> en vernieuwende detailhandelhandelsconcepten worden alleen via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Van deze bevoegdheid mag pas gebruik worden gemaakt na advies van de Detailhandelsfederatie Den Helder en als de 3.000 m2 detailhandel op Willemsoord niet wordt overschreden.</p> <p>Zoals de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State onder meer heeft overwogen in haar uitspraken van 10 juni 2009, in zaak nr. 200808122/1/R3 en van 2 december 2009 in zaak nr. 200901438/1/R3, komt voor de vraag of sprake is van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau geen doorslaggevende betekenis toe aan de vraag of sprake is van overaanbod in het verzorgingsgebied en mogelijke sluiting van bestaande detailhandelsvestigingen, maar is het doorslaggevende criterium of voor de inwoners van een bepaald gebied een</p> | ja | AI12.09088 |
|----|--|---|----|------------|

²² ABRvS 13 april 2011, AB 2012/ 12.

ondernemers en ontwikkelaars teruggebracht tot minder dan de helft van het oorspronkelijk geplande aantal vierkante meters. Dit alles aanleiding is geweest voor de Provincie Noord Holland in samenwerking met de Kamer van Koophandel een marktruimte-onderzoek te houden, zulks met het oogmerk de uitkomsten hiervan leidend te laten zijn bij beslissingen inzake vernieuwing, uitbreiding dan wel saneren van detail-handelsmeters. De definitie van detailhandel is opgenomen in artikel 1.24 van het ontwerpbestemmingsplan:

"het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik. Verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit."

In artikel 5 van het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat binnen die gemengde bestemming detailhandel is toegestaan, waarbij *uitsluitend nautisch gerelateerde detailhandel is toegestaan*. Wat nu onder *nautisch gerelateerde detailhandel* wordt verstaan is niet duidelijk omschreven in het ontwerpbestemmingsplan.

Naar aanleiding van de op 24 mei jl. ingediende zienswijze op het voorontwerpbestemmingsplan Willemsoord is in de nota van beantwoording opgenomen dat 3.000 m² detailhandel is toegestaan op Willemsoord. Voor detailhandel laat staan nautisch gerelateerde detailhandel geldt dat op geen enkele wijze is aangetoond door de gemeente dat daaraan behoefte bestaat. Cliënte vreest dan ook een duurzame ontwrichting van het bestaande voorzieningenniveau indien detailhandel op Willemsoord wordt toegestaan.

Daarbij wijst cliënte op het volgende. In het recente verleden zijn tussen het college, de Helderse Ondernemersvereniging Binnenstad en DFD twee duidelijke afspraken gemaakt:

- Instemming HOB en DFD met het toevoegen van twee branches in de periferie met als uitdrukkelijk voorwaarde dat er in Den Helder géén uitbreiding komt in m² verkoopoppervlakte;

voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse boodschappen en geregelde inkopen kunnen doen.

Een beperking tot alleen nautische detailhandel en met een maximum van 3.000 m² is verantwoord, aangezien daarvan geen duurzame ontwrichting uitgaat. De beperking in het bestemmingsplan tot nautische detailhandel brengt met zich mee dat alleen een specifieke branche wordt toegelaten, waardoor concurrentie met bestaande detailhandel beperkt is. Kansrijke vestiging van nautische detailhandel in het stadshart is daarentegen niet aannemelijk, gezien de verbondenheid van deze branche aan het water.

Bovendien voorziet de regionale Detailhandelsvisie Kop van Noord-Holland in bevestiging van het voornemen 3.000 m² vvo nautische detailhandel binnen Willemsoord tot ontwikkeling te laten komen (bijlagen, pag. 11). Ook het advies van de Regionale Adviescommissie Detailhandel van 14 januari 2013 bestrijdt de omvang van 3.000 m² niet (zie bijlage).

Het bestemmingsplan volgt het vastgestelde gemeentelijk beleid zoals geformuleerd in het Uitwerkingsplan Stadshart (2008), de Detailhandelsvisie Kop van Noord-Holland (2011) en de Kadernota Detailhandel Den Helder (2007) en de evaluatie van de Kadernota (2011). Hierin is 3.000 m² nautische detailhandel opgenomen. De Kadernota Detailhandel geeft aan: "Het is van belang dat de binnenstad en Willemsoord een positief effect op elkaar hebben. Nieuwe initiatieven op Willemsoord mogen absoluut 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."

- alle activiteiten op Willemsoord zullen complementair zijn aan de binnenstad, en mogen niet ten koste gaan van het winkelgebied centrum.

Beide afspraken worden door de gemeente Den Helder op flagrante wijze geschonden bij het onverkort vasthouden aan detailhandel op Willemsoord. Toevoeging van 3000m² zal absoluut leiden tot een ontwrichten van het toch al verstoorde evenwicht in het winkelaanbod.

Ten overvloede wijst cliënte erop dat gebleken is dat handhaving van activiteiten die strijdig zijn met een bestemmingsplan of een verordening onvoldoende of in het geheel niet plaatsvindt en derhalve onvoldoende is gewaarborgd. Een onduidelijke term als *nautisch gerelateerde detailhandel* lijkt daardoor niet te handhaven. Cliënte verzoekt de gemeente c.q. de gemeenteraad om detailhandel op Willemsoord niet mogelijk te maken en samen met DFD te zoeken naar alternatieve activiteiten. Cliënte gaat er daarbij vanuit dat de gemeenteraad wacht op de uitkomsten van het marktruimte-onderzoek van de Provincie en het voltooien van het UP 2008, alvorens zij tot vaststelling van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan overgaat. Dit omdat de bouwvolumes zoals opgenomen in het Uitbreidingsplan 2008 reeds aanzienlijk zijn verkleind mede gelet op het huidige economische klimaat. Ook dit aspect dient aanleiding te zijn voor de gemeenteraad om de beoogde vestiging van detailhandel op Willemsoord nader te onderzoeken.

17	Bouwhoogte Op de plankaart behorende bij het ontwerpbestemmingsplan zijn geen bouwhoogteaanduidingen opgenomen, terwijl er wel bouwmogelijkheden worden gecreëerd in het plangebied. De verbeelding dient ter zake dan ook te worden aangepast omdat nu niet inzichtelijk is welke bouwhoogte geldt ten aanzien van welke bestemming. Voorts wijst cliënte erop dat de bijlagen 3 en 5 bij de	Op de planverbeelding zijn maximale bouwhoogten aangegeven waar nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Bestaande, te behouden gebouwen zijn niet voorzien van een bouwhoogteaanduiding, omdat alleen de bestaande bouwhoogte toegelaten wordt. De genoemde bijlagen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl in	nee	AI12.09088
----	---	---	-----	------------

regels van het ontwerpbestemmingsplan Willemsoord niet worden genoemd in het ontwerpbestemmingsplan en ook niet in de toelichting. Daarbij is niet inzichtelijk op welke wijze de aanwezigheidspercentages dienen te worden geduid.

te zien, Zij gekoppeld aan de planregels en te vinden onder het kopje 'bijlagen bij de regels'. Ook op de website van de gemeente, www.denhelder.nl, zijn de bijlagen te vinden.

18	<p>Strijd provinciale verordening In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie d.d. 23 mei 2011²³ is in artikel 6 het volgende opgenomen (bijlage 5):</p> <p><i>1. Een bestemmingsplan kan - met in achtneming van het bepaalde in artikel 15 - voorzien in grootschalige (perifere) detailhandelsvestigingen:</i></p> <p><i>a. op een locatie gelegen in of aansluitend op bestaande binnensteden en winkelcentra indien dit aantoonbaar niet leidt tot ernstige verstoring en/ of duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur;</i></p> <p><i>b. als in de binnensteden en/of wijkwinkelcentra aantoonbaar geen ruimte gevonden kan worden en;</i></p> <p><i>c. ais aantoonbaar sprake is van thematische binding aan een bestaande perifere locatie.</i></p> <p><i>2. De toelichting bij het bestemmingsplan dat nieuw toe te voegen grootschalige (perifere) detailhandel mogelijk maakt geeft aan in hoeverre regionale afstemming heeft plaatsgehad binnen de regionale adviescommissie en maakt melding van het advies van deze commissie.</i></p> <p>Dit betekent dat voor het toestaan van grootschalige detailhandelsvestigingen in ieder geval is vereist dat dit niet aantoonbaar leidt tot ernstige verstoring en/of duurzame ontwrichting van de bestaande structuur. Ook moet aantoonbaar zijn dat in de binnenstad en/of de wijkwinkelcentra geen ruimte gevonden kan worden en dient aantoonbaar sprake te zijn van een thematische binding. Het college noch de gemeenteraad heeft naar deze drie vereisten nader onderzoek verricht. Zo is bijvoorbeeld geen onderzoek verricht om aan te</p>	Zie beantwoording vraag 6 en 16	nee	AI12.09088
----	--	---------------------------------	-----	------------

²³ Hierna: "de verordening".

tonen dat behoefte bestaat aan de thans voorgestelde uitbreiding aan detailhandelsruimte. Cliënte is van oordeel dat sprake is van meer dan voldoende ruimte (leegstand) in de binnenstad, zodat van nieuw vestiging van detailhandel geen sprake kan zijn. Daarbij heeft er geen regionale afstemming plaatsgevonden, zodat het toestaan van detailhandel in strijd is met de verordening. Ten onrechte staat dan ook in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan vermeld dat het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming is met de verordening. Uit het voorgaande volgt immers dat daar geen sprake van is.

- 19 Wij bepleiten de mogelijkheid voor het, onder specifieke voorwaarden, bewonen van museale schepen die voldoen aan de toelatingscriteria van de museumhaven Willemsoord. Deze bewoningsvorm geeft, onder de juiste voorwaarden, geen beperkingen voor de gewenste ontwikkelingen, en draagt bij aan een stukje reuring, sociale controle en veiligheid.

Het bestemmingsplan staat wonen op museale schepen niet toe. Uit de inspraakreacties is naar voren gekomen dat er op dit moment niet voldoende draagvlak is voor het realiseren van woningen (in welke vorm dan ook) op Willemsoord. Een meerderheid van de raad wil wonen (in bepaalde vormen) wel onderzoeken en is voornemens bij een concreet initiatief een Wabo procedure op te starten. Naar aanleiding hiervan zal in de toelichting van het bestemmingsplan dit voornemen opgenomen worden.

In de toelichting van het bestemmingsplan opnemen dat bij een concreet initiatief voor wonen (in welke vorm dan ook) er een aparte Wabo procedure opgestart gaat worden.

3. Aanpassing bestemmingsplan

Zienswijzen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, is het bestemmingsplan Willemsoord 2012 op de volgende punten gewijzigd:

- Het bestemmingsplan wordt aangepast zodat ook in het Natte Dok bedrijfsvaartuigen, pleziervaartuigen en passagiersvaartuigen zijn toegestaan.
- De bestemmingsplantoelichting wordt aangevuld door nader in te gaan op wat bekend is over de reinwaterkelders en de ondergrondse dokafwatering.
- De bestemmingsplantoelichting wordt aangevuld door nader in te gaan op de afweging ten aanzien van de aanvaardbaarheid van geluidbelasting op bedrijfsruimten, waar gedurende een langere periode van de dag personen verblijven die een zekere bescherming tegen onaanvaardbare geluidhinder behoeven.
- De bestemmingsplantoelichting wordt aangevuld aan de hand van de regionale detailhandelsvisie en de rapportage van het Team Deetman/Mans.

Ambtshalve wijzigingen

- In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat nautische detailhandel alleen ten zuiden van dok 1 mogelijk is.
- Artikel 1.53 van de bestemmingsplanregels wordt aangepast naar *'Detailhandel die het nautische karakter van Willemsoord ondersteunt'*.
- In de regels wordt de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen: Burgemeester en wethouders, horende de raadscommissie, kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat *'vernieuwende detailhandelsconcepten die aansluiten bij het nautisch karakter van Willemsoord'* zijn toegestaan. Van deze bevoegdheid mag pas gebruik worden gemaakt na advies van de detailhandelsfederatie Den Helder en als de 3.000 m2 detailhandel op Willemsoord niet wordt overschreden.

- Artikel 4.3 van de bestemmingsplanregels wordt als volgt aangepast: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in 4.2.2 ten behoeve van een hoogteaccent voor de toneeltoren van de schouwburg met een maximale bouwhoogte van 27 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – t.b.v. hoogteaccent 27 meter'.
- Aan artikel 5.5 en artikel 8.2 van de bestemmingsplanregels wordt de zinsnede 'horende de raadscommissie' toegevoegd.
- Aan artikel 8.1 wordt aangevuld met evenementen van type 4.
- Bij de artikelen die betrekking hebben op het afwijken van gebruiks en bouwregels in de bestemmingsplanregels wordt de zinsnede *'overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke'* verwijderd.
- De bestemmingsplantoelichting wordt aangevuld met de gemeentelijke Nota Duurzaamheid 2009 – 2013.
- Om de wenselijkheid van bepaalde vormen van wonen op Willemsoord te benadrukken, wordt in de bestemmingsplantoelichting opgenomen dat bij een concreet initiatief voor wonen er een aparte Wabo procedure opgestart kan worden. Belangrijk voor het opstarten van deze procedure is dat er draagvlak is bij met name het havenbedrijfsleven.
- Het woord 'dezoneren' is geen juiste juridische benaming wanneer bedoeld wordt op het niet langer deel laten uitmaken van Willemsoord van het gezoneerde industrieterrein. Deze term wordt daarom in de plantoelichting niet langer gehanteerd.
- In de beschrijving van het rijksbeleid in de plantoelichting is ten aanzien van het Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening (Barro) toegevoegd dat per 1 oktober 2012 de eerste aanvulling van het Barro in werking is getreden. Dat heeft overigens geen inhoudelijke consequenties voor het bestemmingsplan.
- In paragraaf 5.5 van de plantoelichting is de verantwoordingsparagraaf ten aanzien van het aspect externe veiligheid toegevoegd.
- Paragraaf 2.4.7 van de toelichting is aangevuld met de Evaluatie van de Kadernota.

- In paragraaf 2.4.8 van de toelichting is de Detailhandelsvisie Kop van Noord-Holland toegevoegd.
- Ook zijn enkele ondergeschikte tekstuele aanpassingen gedaan.
- In de verbeelding zijn de grondvlakken van bestaande gebouwen aangepast op de beschikbare, digitale ondergrond.
- Conform artikel 4.1 van de regels wordt de aanduiding 'muziektheater' op de verbeelding opgenomen.
- Conform artikel 8.3 van de regels wordt de (foutieve) aanduiding 'sba-h19' op de verbeelding vervangen door 'sba-h30'.
- Op de verbeelding wordt de aanduiding 'horeca' voor gebouw 73 't Schipperscafe opgenomen.

Bijlage 1
Advies Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Noord