

Uitwerkingsplan Gebouw 39 en 41 Willemsoord 2015''

Behorende bij het bestemmingsplan Willemsoord 2012



Vastgesteld: 2 april 2015

Statusnummer	Procedurefase	Datum
01	Ontwerp	November 2014
02	Vaststelling College burgemeester en wethouders	2 april 2015

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

1. Inleiding	5
2. Het plangebied	7
2.2 Huidige functie en bebouwing	7
2.3 Uitwerkingsbepalingen	9
3. Milieuaspecten	11
3.1 Geluid	11
3.2 Waarde – Archeologie	12
3.3 Waarde – Beschermd Stadsgezicht	12
3.4 Externe Veiligheid	12
4. Juridische aspecten	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Onderdelen van het uitwerkingsplan	15
4.3 Systematiek van de planregels	16
5. Economische uitvoerbaarheid	21
6. Resultaten inspraak	22
6.1 Zienswijzen	22



1. Inleiding

Op 11 februari 2013 heeft de raad het bestemmingsplan Willemsoord 2012 vastgesteld en op 29 januari 2014 is dit onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan is opgesteld om de herontwikkeling van Willemsoord tot een volwaardig onderdeel van het stadshart planologisch mogelijk te maken. De gemeente Den Helder wil zich herprofilieren als stad aan zee en een levendig nieuw stadshart creëren. De herontwikkeling van Willemsoord zal hier in belangrijke mate aan bijdragen.

In het bestemmingsplan Willemsoord 2012 is ervoor gekozen om de gebieden waar tijdens de vaststelling van het plan nog geen initiatieven voor waren, te bestemmen met een uit te werken bestemming. Binnen deze gebieden zijn meerdere functies mogelijk, nadat de gebieden in een uitwerkingsplan verder zijn uitgewerkt. Zolang de bestemming niet is uitgewerkt geldt een bouwverbod.

De gemeente heeft een initiatief voor het vestigen van een jachtwerf voor reparatie van pleziervaartuigen in gebouw 41 ontvangen. Voor het gebruik van dit pand als jachtwerf dient het pand intern verbouwd te worden. Daarnaast voorziet het plan in een concrete bestemming voor het naastgelegen bestaande gebouw 39 in overeenstemming met het aanwezige en gewenste gebruik. Een externe uitbreiding van het pand is niet noodzakelijk. In dit uitwerkingsplan wordt het juridisch planologisch kader gegeven waarmee dit initiatief mogelijk wordt gemaakt.

2. Het plangebied

2.1 Ligging

Willemsoord, wat vroeger de scheeps- en onderhoudswerf van de marine was, is nu een prachtig monumentaal deel van Den Helder dat zich gaandeweg verder ontwikkelt tot een levendig stadsdeel.

De restauratie van Willemsoord heeft in de periode 1995-2004 plaatsgevonden. De restauratie omvatte niet alleen de gebouwen, ook de gehele infrastructuur werd hersteld dan wel vernieuwd: riolering, elektriciteits-, gas- en waterleidingen, damwanden en kademuren, straatwerk, dokken en de jachthaven. Hiervoor heeft de Europese Commissie, het rijk, de provincie en de gemeente Den Helder gezamenlijk 89 miljoen euro subsidie verstrekt. Al met al een gigantische klus waarvan de resultaten er mogen zijn: de monumentale waarde van Willemsoord is weer in zijn oorspronkelijke glorie hersteld en heeft inmiddels de status van rijksmonument gekregen.

De komende jaren zal verder worden gewerkt aan de ontwikkeling van Willemsoord als levendig stadsdeel. Het zuidelijke deel van Willemsoord gaat fungeren als brandpunt van culturele en toeristische activiteiten. In 2014 zal Willemsoord één van de meest bijzondere schouwburgen van het land gaan huisvesten in een bestaand monumentaal (verbouwd) pand. Door de verplaatsing van de schouwburg naar Willemsoord ontstaat een breder cultureel programma met meer sfeer en levendigheid. De aanwezige horeca wordt uitgebreid en er wordt ingespeeld op het maritieme karakter van het gebied. De jachthaven en de historische scheepswerf zijn daarvan al de eerste voorbeelden. De kwaliteiten van Willemsoord Zuid worden verder benut om mensen hier langer te laten verblijven, waarbij tevens wordt ingezet op short-stay faciliteiten.

Ook op het noordelijk deel van Willemsoord liggen unieke kansen om een levendig stadsdeel in een monumentale omgeving te ontwikkelen. In dit deel is ook gebouw 41 gevestigd.

2.2 Huidige functie en bebouwing

Gebouw 41 heeft twee verdiepingen: de begane grond beslaat een oppervlakte van 656m² en de verdieping 459m². Het gebouw is een voormalige werkplaats met kantoren en staat nu leeg.

Voor het vestigen van de jachtwerf is een externe verbouwing van het pand niet noodzakelijk. Alleen een interne verbouwing en het plaatsen van een roldeur is nodig.

Gebouw 39 heeft twee bouwlagen: het oppervlak van het pand beslaat 2200m². Het gebouw is een voormalige werkplaats en is thans in gebruik door een aantal kleine bedrijven.

Om voorkomen dat het bij het vestigen van nieuwe bedrijven iedere keer het bestemmingsplan uitgewerkt moet worden is gekozen om middels deze wijziging het gebouw te voorzien van een passende bestemming. Hierbij zijn de bestaande contouren in acht genomen.

In het huidige bestemmingsplan "Willemsoord 2012" heeft het gebouwen de bestemming "Gemengd-uit te werken". Daarnaast hebben de gebouwen de dubbelbestemmingen "Waarde-Archeologie" en Waarde-Beschermd Stadsgezicht. Verder is nog sprake van de gebiedsaanduiding "Geluidzone-industrie".



Bestemmingsplan Willemsoord 2012, met bij de rode stip de locatie van gebouw 41, met daaronder gebouw 39.

2.3 Uitwerkingsbepalingen

In artikel 8 van bestemmingsplan “**Willemsoord 2012**” staat de bestemming “**Gemengd – uit te werken**” omschreven:

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - uit te werken bestemming' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven zoals bedoeld in artikel 12.2;
- b. detailhandel;
- c. dienstverlening in niet geluidgevoelige gebouwen;
- d. maatschappelijke voorzieningen, niet zijnde geluidsgevoelige objecten;
- e. automatenhal;
- f. koffie-/theehuis;
- g. horeca van categorie 2, 4 zijnde café/bar en 5;
- h. kantoor;
- i. short stay appartementen;
- j. evenementen van type 2, 3 en 4;

alsmede

- k. tuinen en erven;
- l. parkeren;
- m. overnachtingsplaatsen voor campers;
- n. verblijfsgebied;
- o. verkeersareaal.

Jachtwerf (gebouw 41)

Het initiatief voor een jachtwerf valt onder lid a. van artikel 8.1: “bedrijven zoals bedoeld in artikel 12.2”.

In artikel 12.2 wordt vervolgens het volgende geregeld:

12.2.1 Toegestane bedrijven

Voor zover bedrijven zijn toegestaan, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein vallen in:

- a. milieucategorie 1, 2 en 3.1 voor zover de bedrijven zijn gevestigd op een afstand van minimaal 30 meter vanaf bestaande woningen;
- b. milieucategorie 3.2 voor zover de bedrijven zijn gevestigd op een afstand van minimaal 50 meter vanaf bestaande woningen;
- c. milieucategorie 4.1 voor zover de bedrijven zijn gevestigd op een afstand van minimaal 100 meter vanaf bestaande woningen;
- d. scheepsreparatiebedrijven, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'industrieterrein - Haven Den Helder'.

In de Staat van bedrijfsactiviteiten worden scheepsbouw- en reparatiebedrijven genoemd, zowel aan houten schepen (cat. 3.1), kunststof schepen (cat. 3.2) en metalen schepen <25 meter (cat. 4.1). De dichtstbijzijnde woningen vanaf gebouw 41 liggen op een afstand die groter is dan 100 meter. Het betreft de woningen aan de Weststraat.

Geconcludeerd mag worden dat de aangevraagde jachtwerf een toegestaan bedrijf die met de uitwerking van de bestemming mogelijk gemaakt kan worden.

Met dit plan wordt voor gebouw 41 de bestemming uitgewerkt tot en met milieucategorie 3.1.. Het toestaan van een jachtwerf tot en met milieucategorie 3.1 heeft als consequentie dat binnen een straal van 30 meter gerekend vanaf het bedrijf geen woningen gerealiseerd kunnen worden.

Bedrijven (Gebouw 39)

Met dit plan wordt voor gebouw 39 de bestemming uitgewerkt tot en met milieucategorie 3.1.. Het toestaan van bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 heeft als consequentie dat binnen een straal van 30 meter gerekend vanaf het bedrijf geen woningen gerealiseerd kunnen worden.

Parkeren

In de uitwerkingsregels is voor wat betreft parkeren het volgende opgenomen:

1. Er moet worden voldaan aan de parkeernormen zoals deze zijn vervat in bijlage 1;
2. Bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen kan, alleen na een goede onderbouwing, een afwijking van 10% worden toegestaan;
3. Wanneer twee of meer functies van dezelfde parkeervoorziening gebruik kunnen maken dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheidspercentages zoals die in bijlage 3 aanwezigheidspercentages zijn opgenomen;
4. Er moet worden voldaan aan de maatvoering van parkeervakken zoals deze zijn vervat in bijlage 4 maatvoering parkeervakken;
5. Van het bepaalde onder 1 tot en met 4 kan worden afgeweken indien op een andere wijze wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

Voor het realiseren van de jachtwerf in gebouw 41 geldt:

In bijlage 1 worden voor arbeidsintensieve/bezoekers extensieve bedrijven een parkeernorm van 1,33 per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte genoemd. Gebouw 41 bestaat uit 1115m² waardoor 15 parkeerplaatsen benodigd zijn.

Rondom gebouw 41 is binnen de bestemming Bedrijf (onbebouwd) voldoende ruimte opgenomen om de parkeerplaatsen te realiseren. Er wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernormen.

Ten aanzien van het gebruik van gebouw 39 geldt dat ten aanzien van het huidige gebruik geparkeerd wordt in de directe omgeving en dat hieraan geen nadere eisen meer gesteld kunnen worden. Alleen indien sprake zal zijn van een te wijzigen gebruik zal de initiatiefnemer moeten aangeven hoe hij gaat voldoen aan de in het plan opgenomen parkeernorm.

3. Milieuaspecten

Voor het bestemmingsplan Willemsoord 2012 is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Deze beoordeling heeft zich in de eerste plaats gericht op de effecten van de herontwikkeling van Willemsoord op de omgeving. In de toelichting van het bestemmingsplan Willemsoord 2012 is hier uitvoerig op ingegaan.

Gebleken is dat de ontwikkeling van Willemsoord geen negatief effect heeft op de omgeving. Hierbij is gekeken naar alle omgevingsfactoren. Tevens is geconstateerd dat bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 tot de mogelijkheden behoort op de betreffende locatie Willemsoord 39 en 41.

De milieuaspecten van een dergelijke ontwikkeling zijn geen belemmerende factor gebleken.

Voor de volledigheid zal hieronder toch nog worden ingegaan op drie aspecten: geluid, archeologie en het beschermd stadsgezicht. In het bestemmingsplan Willemsoord 2012 heeft de betreffende locatie namelijk naast de Gemengd - uit te werken bestemming tevens de bestemming Waarde- Archeologie en Waarde- beschermd stadgezicht en de gebiedsaanduiding Geluidzone – Industrie.

3.1 Geluid

Een jachtwerf en bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 zijn geen geluidgevoelige bestemmingen, maar een bedrijf waar geluid van uitgaat.

De milieucategorie is gebaseerd op huidige van toepassing zijnde VNG richtlijn Bedrijven en milieuzoneringen editie 2009. Hierin worden richtlijnen gegeven over de afstanden die aangehouden dienen te worden tussen bedrijven en andere functies. Maatgevend voor de afstand zal in veel gevallen geluid zijn, maar de afstand kan ook bepaald worden door geur, stof of gevaar. In het geval van bedrijven tot en met categorie 3.1 zal geluid bijna altijd de meest bepalende afstand vormen.

Ten aanzien van het plangebied vormt de mogelijkheid om de gebouwen en gronden te gebruiken ten behoeve van bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 ervoor dat er geen geluidgevoelige bestemmingen binnen een straal van 30 meter rondom de bestemming mogen voorkomen. Op dit moment liggen de dichtstbijzijnde woningen op een afstand van meer dan 100 meter. Dit zijn de woningen aan de Weststraat. Hiermee vormt geluid en de toe te kennen milieucategorie geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

“Geluidzone – industrie”

Over een groot deel van het bestemmingsplan Willemsoord 2012 ligt de gebiedsaanduiding ‘Geluidzone – industrie – Haven Den Helder’. Zo ook over gebouw 39 en 41. Deze gebiedsaanduiding betreft een in het bestemmingsplan Willemsoord 2012 vastgelegde geluidzone behorende bij het industrieterrein Haven Den Helder (Rijkswerf Nieuwe Haven, Nieuwe Diep en Visafslag). Binnen deze zone zijn de gronden mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het industrieterrein “Haven Den Helder” op geluidsgevoelige gebouwen.

Zoals hiervoor al aangegeven heeft de vestiging van een jachtwerf in gebouw 41 en het gebruik van gebouw 39 ten behoeve van bedrijven geen invloed op de bestaande woningen in de omgeving. De in het uitwerkingsplan toegestane milieucategorie 3.1 zorgt niet voor een te hoge geluidsbelasting, aangezien deze woningen op meer dan 100 meter afstand van gebouw 39 en 41 zijn gelegen.

3.2 Waarde – Archeologie

Gebouw 39 en 41 hebben de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie". Dit betekent dat de gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en de veiligstelling van de archeologische waarden van de gronden. Alleen onder voorwaarden mag op deze gronden gebouwd worden. Deze voorwaarden zijn in de regels van het uitwerkingsplan opgenomen.

Voor de vestiging van een jachtwerf in gebouw 41 is alleen een interne verbouwing noodzakelijk. De archeologische waarden van de grond worden hiermee niet aangetast.

3.3 Waarde – Beschermd Stadsgezicht

Gebouw 39 en 41 hebben ook de dubbelbestemming "Waarde – Beschermd Stadsgezicht". Deze gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de in de cultuurhistorische waardenstelling aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing. Er mag alleen gebouwd worden op Willemsoord als dit niet in strijd is met deze cultuurhistorische en ruimtelijke waarden. Deze voorwaarden zijn in de regels overgenomen.

Zoals al eerder genoemd is voor de vestiging van de jachtwerf in gebouw 41 geen externe verbouwing nodig. Het beschermd stadsgezicht wordt dan ook niet aangetast.

Het huidige initiatief is niet van invloed op deze factoren, aangezien de activiteit in een bestaand pand plaatsvindt.

3.4 Externe Veiligheid

Situatiebeschrijving

In het bestemmingsplan Willemsoord 2012 zijn de gebieden waar tijdens de vaststelling van het plan nog geen initiatieven voor waren, te bestemmen met een uit te werken bestemming. De gemeente heeft een initiatief voor het vestigen van een jachtwerf voor reparatie van pleziervaartuigen in gebouw 41 ontvangen. Daarnaast voorziet het plan in een concrete bestemming voor het naastgelegen bestaande gebouw 39 in overeenstemming met het aanwezige en gewenste gebruik.

Toetsing externe veiligheid

Op 4 juni 2012 is door de VRNHN advies uitgebracht op het bestemmingsplan Willemsoord 2012. In dit advies, met kenmerk U2012/252/NMA, wordt verwezen naar het onderzoeksrapport "verantwoordingsparagraaf bestemmingsplan 'Willemsoord 2012'", d.d. 20 november 2012 van DCMR. De conclusie van het onderzoek is dat het plangebied gelegen is in het invloedgebied van een transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg (het Nieuwe Diep). Het groepsrisico wordt door deze planontwikkeling

verhoogd met een factor van 0,12 maal de oriëntatiewaarde. Gesteld wordt dat deze verhoging in het definitieve besluit verantwoord moet worden. Deze conclusie wordt door VRNHN onderschreven.

Verantwoording Groepsrisico

Maatgevend scenario vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

Om inzicht te krijgen in de gevolgen van een ongeval/ramp met gevaarlijke stoffen is een maatgevend scenario bepaald. Bij het transport van LPG is het maatgevend scenario een fysische explosie van een brandbaar gas, een zogenaamde BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion). De indicatieve waarde voor het invloedsgebied bij een BLEVE is circa 250-300 meter.

Een BLEVE geeft zowel een drukgolf als een intense warmtestraling. Binnen de 150 meter zijn personen (ook in gebouwen) onvoldoende beschermd tegen de effecten van een BLEVE. Buiten de 150 meter is het effect van een BLEVE dusdanig, dat mensen binnenshuis beter beschermd zijn, mits ze zich niet direct achter glas bevinden.

Bronbestrijding

Bij aanstraling (als gevolg van en brand) van een LPG-tankwagen kan het optreden van een warme BLEVE worden uitgesteld mits snel met de koeling van de tank wordt gestart of de bron van warmtestraling wordt aangepakt. Hiervoor moet voldoende bluswater aanwezig zijn.

Een koude BLEVE ontstaat doordat de inhoud van de tankwagen, bijvoorbeeld door een botsing, ineens vrijkomt en ontsteekt in de vorm van een vuurbal. De vuurbal heeft een straal van circa 80 meter en in het gebied tussen 80 en 135 meter kunnen ook slachtoffers vallen. Gezien de snelle ontwikkeltijd zijn er geen mogelijkheden voor bronbestrijding en primaire effectbestrijding. De effectbestrijding zal daarom gericht zijn op het bestrijden van secundaire branden.

Effectbestrijding

Het afzetten en ontruimen van het gebied voordat een warme BLEVE optreedt is beperkt mogelijk. Dit is mede afhankelijk van de tijd voordat de BLEVE optreedt, hetgeen kan variëren van enkele minuten tot tientallen minuten, afhankelijk van de intensiteit van de opwarming.

Hetzelfde geldt voor het laten schuilen van personen binnen gebouwen buiten een straal van 150 meter. Bij een koude BLEVE is geen effectbestrijding mogelijk, anders dan het bestrijden van secundaire branden.

Zelfredzaamheid

De effecten bij het optreden van een calamiteit kunnen in het worstcase scenario (BLEVE van een tankwagen bij 100% gevulde tankwagen) zeer groot zijn:

- Tot 150 meter afstand zullen buiten alleen dodelijke slachtoffers vallen (100% letaliteit) (personen die binnen zijn zullen direct overlijden of zullen gewond raken),
- Dodelijke slachtoffers mogelijk tot op ruim 300 meter afstand (1% letaliteit),
- 2e en 3e graads brandwonden mogelijk tot op 345 meter afstand,
- 1e graads brandwonden mogelijk tot op 545 meter afstand.

In het gebied met een 100% letaliteit (in pandig en uit pandig) is vluchten de enige optie om te overleven. Daarbuiten biedt het schuilen in gebouwen de grootste overlevingskans.

Gebouw 39 ligt voor een groot gedeelte binnen het gebied van 100% letaliteit. Gebouw 41 ligt net buiten het gebied van 100% letaliteit. De aanwezigen in dit gebied kunnen worden berekend tot de groep zelfredzame personen. De 1 % letaliteitgrens reikt nog verder waar zich overige personen kunnen bevinden. Dit betekent dat in geval van een calamiteit met een LPG-tankwagen de hulpverlening zich voornamelijk moet richten op de aanwezige personen in het gebied buiten 100% letaliteitgrens en op het bestrijden van secundaire branden binnen 10 kW/m² contour. Een expliciete communicatie vooraf over de risico's en de handelingsperspectieven bij een incident met gevaarlijke stoffen kan een substantiële bijdrage leveren aan het vergroten van de zelfredzaamheid en overlevingskansen van de aanwezigen.

Bereikbaarheid en bluswatervoorziening en opkomsttijd voor de brandweer

Het toetsingskader voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen is de Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid van brandweer Nederland, uitgave november 2012.

In de genoemde handreiking wordt aangegeven dat een adres binnen een verblijfsgebied in principe via een tweede onafhankelijke route bereikbaar moet zijn.

Uit het uitwerkingsplan valt af te leiden dat de gebouwen bereikbaar zijn door meerdere ontsluitingswegen. De rijbanen binnen het plangebied zijn over het algemeen circa 5 meter breed en er bevinden zich voldoende mogelijkheden op het terrein om met hulpverleningvoertuigen te kunnen manoeuvreren. De gebouwen 39 en 41 zijn voldoende bereikbaar.

Voor de bedrijventerreinen geldt op grond van de NVBR-handleiding als richtlijn voor de bluswatervoorziening dat er binnen 100 meter van de toegang van beide gebouwen een primaire bluswatervoorziening aanwezig moet zijn met een capaciteit van tenminste 60 m³/uur. Uit onze gegevens blijkt dat aan deze voorwaarde wordt voldaan.

De opkomsttijd voor de brandweer voor dit gebied bedraagt ongeveer 8 minuten. De wettelijk vastgestelde opkomsttijd voor een industrieobject is 10 minuten. Geconcludeerd wordt dat aan de wettelijke opkomsttijden wordt voldaan.

4. Juridische aspecten

4.1 Inleiding

De belangrijkste doelstellingen voor het uitwerkingsplan *Gebouw 39 en 41 Willemsoord 2015* betreft het mogelijk maken dat in gebouw 41 een jachtwerf gevestigd kan worden en dat in gebouw 39 zich bedrijven kunnen vestigen. Dit alles met inachtneming van het behoud van de bestaande karakteristiek van Willemsoord.

Daarnaast moet de uitwerking leiden tot eenduidige en modern plan die de kwaliteiten waarborgen, maar tevens flexibiliteit biedt aan gewenste ontwikkelingen. Vertaling van deze doelstellingen vindt plaats in voorliggend hoofdstuk. Middels het toelichten van plansystematiek en de verschillende bestemmingen wordt duidelijk welke visie/beleid als achterliggende gedachte geldt voor de gemaakte keuze in de voorschriften en op de verbeelding.

Dit hoofdstuk geldt als (juridische) toelichting op de regels van het uitwerkingsplan. Aan bod komen verschillende bestemmingen die in het plan zijn opgenomen. Met deze bestemmingen wordt invulling gegeven aan de doelstelling van het uitwerkingsplan.

Dit hoofdstuk is te hanteren als een leeswijzer bij de regels: er wordt uitgelegd wat het doel is van de verschillende bestemmingen, maar ook welke voorschriften er zijn en waar deze toe dienen. Op deze wijze wordt het uitwerkingsplan gemakkelijker te interpreteren.

4.2 Onderdelen van het uitwerkingsplan

Het uitwerkingsplan bestaat uit *planregels met bijlagen*, de *verbeelding* met daarbij een *toelichting met bijlagen*.

De *regels* (met eventuele bijbehorende bijlagen) bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen betreffende de toegelaten bebouwing.

De *verbeelding* heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen, aanduidingen en figuren weergegeven, met daarbij harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor burgers bindende onderdeel van het uitwerkingsplan.

De *toelichting* (met eventuele bijbehorende bijlagen) heeft geen bindende werking en maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het uitwerkingsplan. Wel heeft de toelichting een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

4.3 Systematiek van de planregels

De regels vallen in vier hoofdstukken uiteen. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

4.3.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De inleidende regels bestaan uit de volgende artikelen:

Artikel 1 Begrippen

Dit artikel geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot. Voor zover in de planregels begrippen worden gebruikt die niet in dit artikel vermeldt staan, wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik of relevante wetgeving. Voor dit plan is aansluiting gezocht bij het moederplan Willemsoord 2012.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

4.3.2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de bepalingen welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming is de volgende opzet aangehouden, namelijk:

- *Bestemmingsomschrijving*: een omschrijving van de functies die op gronden met een specifieke bestemming zijn toegestaan.
- *Bouwregels*: regels die aangeven op welke plek gebouwd mag worden en welke afmetingen het bouwwerk mag c.q. moet hebben.

Naast bovengenoemde onderdelen bevatten een aantal bestemmingsplanbepalingen ook flexibiliteitsbepalingen om op gewenste / toekomstige ontwikkelingen te kunnen spelen:

- *Afwijkingen*: hierin wordt aangegeven van welke regels en onder wat voor voorwaarden in een omgevingsvergunning van bepaalde regels in een bestemmingsplan kan worden afgeweken.

Daarnaast kennen een aantal bestemmingen nog aanvullende bepalingen die het gebruik van de gronden en bouwwerken nader regelen:

- *Nadere eisen*: Hierin kunnen burgemeester en wethouders op grond van een aantal kwalitatief omschreven criteria (woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid) aanvullende eisen stellen aan de bouwregels.

- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, en van werkzaamheden:* Bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat het verboden is binnen een (bij het plan aan te geven) gebied bepaalde werken die geen bouwwerken zijn of bepaalde werkzaamheden uit te voeren zonder omgevingsvergunning. Dit is om te voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor de realisering van de desbetreffende bestemming of ter handhaving en bescherming van die bestemming. Voorbeelden zijn afgraven, ophogen, verharderen etc. van gronden of het slopen van een karakteristiek gebouw. Dit wil niet zeggen dat, als voor een werk geen omgevingsvergunning noodzakelijk is, het dan is toegestaan. Het aanleggen kan dan altijd nog in strijd zijn met de algemene gebruiksbeperkingen en/of een specifiek gebruiks verbod. In de paragraaf betreffende 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde' is altijd een toetsingscriterium opgenomen aan welke waarden getoetst dient te worden bijvoorbeeld landschappelijke en natuurlijke waarden van een terrein;
- *Gebruiksregels:* In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming.

Hieronder volgt een beschrijving van de belangrijkste functies in het plangebied en de wijze waarop ze in de voorschriften zijn opgenomen.

Bestemmingen

Het uitwerkingsplan *Gebouw 39 en 41 Willemsoord 2015* bevat alleen de bestemming:

1. Bedrijf (artikel 3)

In artikel 3 zijn de regels opgenomen die gelden binnen de bestemming bedrijf. Het gaat om bedrijven tot en met categorie 3.1. zoals deze zijn aangegeven in de bedrijvenlijst welke als bijlage bij de regels is gevoegd.

Dubbel - Bestemmingen

Het bestemmingsplan *Gebouw 39 en 41 Willemsoord 2015* bevat de volgende dubbel - bestemmingen:

1. *Waarde - Archeologie*
2. *Waarde - Beschermd Stadsgezicht*

De regels behorende bij de beide dubbelbestemmingen zijn overgenomen uit het moederplan Willemsoord 2012.

1. Waarde – Archeologie (artikel 4)

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 bodemversturende 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 bodemversturende 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.

2. Waarde – Beschermd Stadsgezicht (artikel 5)

De gronden die vallen binnen de bestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' (dubbelbestemming) komen voort uit het aanwijzingsbesluit tot het beschermde stadsgezicht van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). In hoofdstuk 3 van het moederplan Willemsoord 2012 is al 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) 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.

4.3.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepalingen, algemene bouw-, -gebruiks-, -ontheftingsregels evenals de algemene procedureregels.

De bepalingen van 'Algemene regels' vormen de algemene bepalingen van de voorschriften en bevatten alle bepalingen die nog niet ergens anders zijn ondergebracht. Deze bepalingen zijn van algemene aard en gelden in principe voor alle (dubbel)bestemmingen

Anti dubbeltelbepaling (artikel 6)

In dit artikel wordt geregeld hoe kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld in het geval (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. De regeling is vooral van belang met het oog op woningbouw. Door verwerving van een extra (bouw)perceel of een gedeelte daarvan kunnen de gronden niet meegenomen worden in de berekening van de

bouwmogelijkheden van het nieuwe perceel als de nieuw verworven gronden al meegenomen zijn in de berekening van een eerdere bouwvergunning. Het is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om een omgevingsvergunning te verkrijgen.

Algemene gebruiksregels (artikel 7)

Hieronder zijn vermeld de gebruiksregels die over alle bestemmingen in het bestemmingsplan vallen. Dit voorkomt dat deze gebruiksregels bij iedere bestemming afzonderlijk opgenomen dienen te worden.

Algemene aanduidingsregels (artikel 8)

In dit hoofdstuk worden regels gesteld behorende bij de gebiedsaanduidingen op de digitale verbeelding. In dit uitwerkingsplan is dat er één nl. 'Geluidszone – Haven Den Helder

Geluidszone – Haven Den Helder

Het betreft hier de door de gemeenteraad vastgestelde geluidszone voortkomend uit het gezoneerd industrieterrein Haven Den Helder.

Voor nieuwe gebouwen waarbinnen een geluidsgevoelige bestemming aanwezig is liggend binnen de zone geldt dat de geluidsbelasting moet voldoen aan de geldende voorkeursgrenswaarde. Is dat niet het geval, dan zal een hogere grenswaarde moeten worden vastgesteld.

Algemene afwijkingsregels (art 9)

Dit is een flexibiliteitsbepaling met afwijkingsmogelijkheden die voor alle uitwerkings/wijzigings en bestemmingsplannen gelden. In het onderhavige plan gaat het om afwijkingsmogelijkheden voor nutsvoorzieningen, antennemasten en geringe afwijkingen en maatafwijkingen.

4.3.4 Overgangs- en slotregels

De bepalingen van de 'Overgangs- en slotregels ' vormen het sluitstuk van de regels en bevatten de overgangsbepalingen en de aanroepitel van het bestemmingsplan.

Overgangregels (art 20)

In dit artikel is geregeld wat de juridische gevolgen zijn voor bouwwerken die al bestaan op het moment van tervisielegging van het ontwerp van het plan dan wel nadien nog kunnen worden opgericht in overeenstemming met de daarvoor geldende bepalingen van de Woningwet. Ook wordt geregeld wat de juridische gevolgen zijn van gebruik van de gronden en zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat al plaatsvond vóór de datum waarop het onderhavige bestemmingsplan onherroepelijk rechtskracht heeft verkregen.

Bouwwerken

Legale bouwwerken die bestaan op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van het plan mogen gedeeltelijk of geheel worden vernieuwd of veranderd. Ook mogen zij na het tenietgaan als gevolg van een

calamiteit worden herbouwd, op voorwaarde dat de betreffende omgevingsvergunning bij burgemeester en wethouders is aangevraagd binnen achttien weken na de datum van de calamiteit. Het gaat hierbij niet om illegale bouwwerken die zich op gronden bevinden op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpplan, maar zijn gebouwd in strijd met het voorheen, tot die datum geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Gebruik

Legaal gebruik van gronden evenals het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het toegestane gebruik in het onderhavige plan, maar al plaatsvond vóór de datum waarop het plan onherroepelijk rechtskracht heeft verkregen, mag worden voortgezet. Het gaat om illegaal gebruik dat al in strijd was met het voorheen, tot die datum geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan en waartegen alsnog kan worden opgetreden.

Het is verboden het met het plan strijdige gebruik te wijzigen, tenzij door wijziging van het gebruik de afwijking van het plan niet wordt vergroot.

Slotregel (artikel 21)

Dit artikel geeft de naam van het uitwerkingsplan aan: **Gebouw 39 en 41 Willemsoord 2015**

5. Economische uitvoerbaarheid

Het initiatief tot vestiging van een jachtwerf in gebouw 41 is een particulier initiatief. De kosten van realisatie komen voor rekening van de aanvrager van de bouwvergunning. Ook aan het vestigen van bedrijven in gebouw 39 zijn geen kosten voor de gemeente verbonden. Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van onderhavig plan geen kosten verbonden.

Initiatiefnemer heeft verzocht aan de gemeente om ter realisering van de aanvraag om bouwvergunning een uitwerking van het bestemmingsplan op te stellen. De kosten voor het maken van het bestemmingsplan zijn gedekt door de legesverordening.

Planschade

Bij de beoordeling van mogelijke planschade(claims) moet worden nagegaan of sprake is van een planologische verslechtering c.q. nadeliger positie voor belanghebbenden / omwonenden. Een vergelijking van het geldende planologische regime met de beoogde situatie is hiervoor maatgevend. Er is door de initiatiefnemer geen planschaderisicoanalyse ingediend. Het is echter niet aannemelijk dat planschade wordt geëist, zodat dit geen belemmering oplevert.

6. Resultaten inspraak

6.1 Zienswijzen

Het ontwerp uitwerkingsplan heeft vanaf 26 januari 2015 tot en met 9 maart 2015 op grond van artikel 3:4 Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegen. Het plan heeft fysiek in het gemeentehuis ter inzage gelegen en was te vinden op de gemeentelijke website alsook op www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens is het ontwerp ter kennisgeving toegezonden aan meerdere overleginstanties.

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn geen zienswijzen ontvangen.

Wel hebben 2 overleginstanties (Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier(HHRS) en de veiligheidsregio Noord- Holland Noord (VRNHN)) gereageerd op het ontwerp uitwerkingsplan.

Het schrijven van het Hoogheemraadschap gaf aan dat deze geen aanleiding zag verder te reageren.

De VRNHN gaf aan dat er met het uitvoeren van het uitwerkingsplan sprake is van (toenemende) relevante risico's ten aanzien van externe veiligheid en dat deze in het uitwerkingsplan verantwoord dient te worden. Naar aanleiding van deze opmerking hebben wij het bijgevoegde advies van de VRNHN verwerkt in paragraaf 3.4 van deze toelichting. Op deze wijze wordt voldaan aan de verantwoordingsplicht ten aanzien van externe veiligheid.