omgevingsplan

Zeestad Spoorstraat 128 Den Helder

Den Helder

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	29-04-2026
IMRO IDN	NL.IMRO.0400.20260375-0001
PROJECT	Zeestad Spoorstraat 128 Den Helder
PROJECTLEIDER	Chris Tasma
OPDRACHTGEVER	
PROJECTNUMMER	20260375
AUTEUR	Leonneke Elzenga
STATUS	ontwerp

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing **4**

Hoofdstuk 1 **Inleiding** **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging projectgebied 5
1.3 Omgevingswet 7
1.4 Planologische regeling 7
1.5 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 **Beschrijving van het project en zijn omgeving** **9**
2.1 Huidige situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 11

Hoofdstuk 3 **Participatie** **12**

Hoofdstuk 4 **Beleidskader** **13**
4.1 Rijksbeleid 13
4.2 Provinciaal beleid 14
4.3 Gemeentelijk beleid 16
4.4 Conclusie 17

Hoofdstuk 5 **Gevolgen voor de fysieke leefomgeving** **18**
5.1 Algemeen 18
5.2 Dienstrichtlijn 21

Hoofdstuk 6 **Economische uitvoerbaarheid** **23**

Hoofdstuk 7 **Evenwichtige toedeling van functies aan locaties** **24**

Bijlagen **25**

Bijlage 1 **Participatieverslag** **27**

Bijlage 2 **Dienstenrichtlijnscan** **33**

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het verleden is voor de herstructurering van winkelcentrum *de Kroonpassage* in het centrum van Den Helder, een ruimtelijke procedure gevoerd. Onderdeel van deze herstructurering, en daarmee ook onderdeel van de ruimtelijke procedure, was het toevoegen (verplaatsen) van een supermarkt. De bouw van deze supermarkt is inmiddels gestart.

De supermarkt wordt verplaatst van de Spoorstraat 128 in Den Helder (voormalige Dekamarkt-locatie) naar de Kroonpassage. Destijds was het doel om de plancapaciteit voor een supermarkt te verplaatsen naar de Kroonpassage De gevoerde ruimtelijke procedure voor de Kroonpassage zag enkel op het toevoegen van plancapaciteit supermarkt. Om invulling te geven aan de verplaatsing dient de plancapaciteit supermarkt op de voormalige locatie nog verwijderd te worden. Deze ruimtelijke onderbouwing geeft hier invulling aan.

In het omgevingsplan Den Helder is voor de locatie Spoorstraat 128 nog een supermarkt toegestaan. De eigenaar wenst dat deze mogelijkheid komt te vervallen, waardoor een wijzigingsbesluit nodig is waarmee de planregeling voor deze locatie wordt aangepast. Dit wordt mogelijk gemaakt door middel van een wijziging van het omgevingsplan.

In het omgevingsplan Den Helder zijn de gronden bestemd als 'Gemengd'. Het dit wijzigingsbesluit wordt de aanduiding 'supermarkt' verwijderd. Hiermee wordt de vestiging van grootschalige detailhandel in voedings- en genotmiddelen uitgesloten.

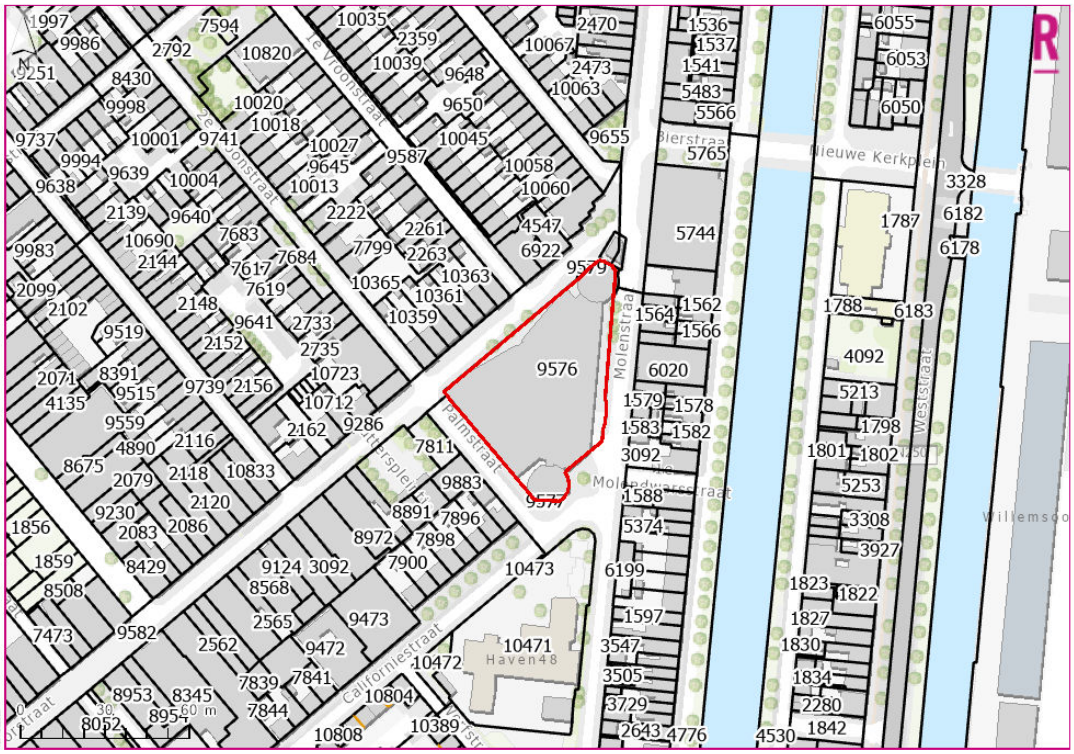
Bij een wijzigingsbesluit moet worden aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (hierna ETFAL genoemd). Deze motivering voorziet hierin.

1.2 Ligging projectgebied

Het plangebied ligt aan de Spoorstraat 128 in het centrum van Den Helder. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving weergegeven. De locatie betreft de voormalige Dekamarkt-locatie in het centrum van Den Helder. De omgeving wordt gekenmerkt door een stedelijke centrumsetting met gemengde functies, waaronder wonen, detailhandel, voorzieningen en parkeervoorzieningen. Het perceel is bereikbaar via de Spoorstraat en ligt binnen de bebouwde kom. Het plangebied is gelegen op het kadastrale perceel 9576, zoals weergegeven in figuur 1.2. De oppervlakte van het perceel bedraagt circa 2.500 m². Daarvan heeft circa 2.000 m² bvo betrekking op de voormalige supermarkt. Op de verdieping bevinden zich woningen.



Figuur 1.1 Ligging van het projectgebied voormalige Dekamarkt-locatie aan de Spoorstraat 128 (bron: Rho Basisviewer 2024)



Figuur 1.2 Kadastraal perceel projectgebied. (bron: Rho Basisviewer)

1.3 Omgevingswet

De Omgevingswet bundelt en moderniseert de wetten voor de leefomgeving, zoals bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur. De regels zijn voor een deel afkomstig uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze Omgevingswet is op 1 januari 2024 ingegaan en werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur:

Omgevingsbesluit
Dit besluit bevat regels over het bevoegd gezag voor omgevingsvergunningen, procedures, handhaving en uitvoering. Het regelt ook het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)
Het Bal stelt algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. Het bepaalt of een melding of omgevingsvergunning nodig is en bevat rijksregels voor diverse activiteiten. Deze regels richten zich direct op burgers en bedrijven. Gemeenten mogen onder voorwaarden aanvullende regels in het omgevingsplan opnemen of afwijken van het Bal. Deze afwijkingen mogen het beschermingsniveau van het Bal niet verlagen. Dit is alleen toegestaan als het Bal dit uitdrukkelijk toestaat via maatwerkregels of -voorschriften.

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)
Het Bkl bevat regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en monitoring. Deze regels gelden voor gemeenten, provincies en waterschappen bij het opstellen van omgevingsplannen en verordeningen. Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat instructieregels die een omgevingsplan minimaal moet bevatten voor een evenwichtige toedeling van functies.

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
Het Bbl regelt veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. Het bevat ook regels voor de staat en het gebruik van bouwwerken en voor bouw- en sloopwerkzaamheden. Deze regels richten zich op burgers en bedrijven. Het Bbl behandelt de technische aspecten van bouwwerken, terwijl het ruimtelijke deel van bouwen in het omgevingsplan staat.

Voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied moet beoordeeld worden welke omgevingswaarden, instructie- en beoordelingsregels relevant zijn en vertaald worden naar de planregels. De wijziging van het omgevingsplan voor deze locatie bevat regels om aan de instructieregels te voldoen. In deze motivering zijn de verschillende thema's verder uitgewerkt, mede op basis van de instructieregels.

1.4 Planologische regeling

Per 1 januari 2024 beschikt elke gemeente over een tijdelijk omgevingsplan. Het tijdelijk omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke regels die nu zijn opgenomen in bestemmingsplannen, beheersverordeningen, inpassingsplannen, exploitatieplannen, voorbereidingsbesluiten, hogere waarde besluiten, vastgestelde veiligheidscontouren, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen. Tevens bestaat het tijdelijk omgevingsplan uit een aantal regels die voorheen geregeld waren op rijksniveau (zie paragraaf 1.3).

De volgende in het omgevingsplan opgenomen bestemmingsplannen zijn deels van toepassing in het plangebied:

- Bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010 (vastgesteld 26-09-2011)
- Paraplubestemmingsplan Parkeren 2021 (vastgesteld 27-09-2021)

De beoogde ontwikkeling betreft de verwijdering van de planregeling voor de mogelijkheid om een supermarkt te vestigen op de locatie Spoorstraat 128 in Den Helder. In paragraaf 2.2 wordt ingegaan op deze plannen.

1.5 Leeswijzer

De voorliggende ruimtelijke motivering is onderdeel van het wijzigingsbesluit voor de wijziging van de planregels aan de Spoorstraat 128. De opbouw van deze motivering is als volgt:

- **Hoofdstuk 2**: Hier wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. De huidige situatie wordt beschreven aan de hand van het bestaande gebruik en de aanwezige bebouwing in het plangebied. De toekomstige situatie beschrijft het initiatief voor het plangebied.
- **Hoofdstuk 3** beschrijft hoe participatie heeft plaatsgevonden;
- **Hoofdstuk 4:** In dit hoofdstuk wordt het project getoetst aan de relevante beleidskaders;
- **Hoofdstuk 5:** In dit hoofdstuk wordt het project getoetst aan relevante aspecten van de fysieke leefomgeving;
- **Hoofdstuk 6:** De haalbaarheid van het project wordt hier besproken;
- **Hoofdstuk 7:** In dit hoofdstuk wordt gemotiveerd dat er sprake is van een ETFAL.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het project en zijn omgeving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Huidig gebruik

De locatie aan de Spoorstraat 128 ligt in het centrum van Den Helder, in een stedelijke omgeving met gemengde functies. Op het perceel staat een grootschalig gebouw uit 1993 dat oorspronkelijk is gerealiseerd voor detailhandel. De voormalige supermarktfunctie is beëindigd. In de huidige situatie is het pand tijdelijk in gebruik als culturele expositieruimte (Kunsthal 45). De bijbehorende parkeergarage onder het complex is niet meer in gebruik. De locatie maakt onderdeel uit van een groter stedelijk bouwblok in de binnenstad. Figuur 2.1 toont een aanzicht van de huidige situatie.



Figuur 2.1 Huidige situatie plangebied (google streetview)

2.1.2 Relevante regels Omgevingsplan

2.1.2.1 Geldende bestemmingsplannen

Stadshart Centrum 2010

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010, dat deel uitmaakt van het tijdelijke

deel van het omgevingsplan gemeente Den Helder. Hierin heeft de planlocatie de bestemming 'Gemengd'. Het gebied is voorzien van een bouwvlak. Daarnaast heeft het gebied de functieaanduiding 'parkeergarage' en 'supermarkt'. Ter plaatse is de uitoefening van detailhandel, met inbegrip van grootschalige detailhandel in voedings- en genotmiddelen toegestaan. Ook is er een parkeergarage toegestaan.

Verder heeft het plangebied de gebiedsaanduidingen 'geluidzone - industrie' en 'wro-zone - wijzigingsgebied 4'. De maximale toegestane bouwhoogten zijn 4 meter en 13 meter.

Paraplubestemmingsplan parkeren 2021
Voor het plangebied is het paraplubestemmingsplan parkeren 2021 dat deel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van toepassing. Dit plan heeft als doel om de parkeerbeleidsregels over parkeernormen in alle ruimtelijke plannen van de gemeente Den Helder te verankeren.

In het bestemmingsplan wordt voor het parkeerbeleid van de gemeente verwezen naar de Nota parkeernormen Den Helder. In de Nota parkeernormen zijn parkeernormen opgenomen voor nieuwe situaties, om te bepalen of sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed&Breakfast 2021
Op het plangebied is ook het paraplubestemmingsplan 'Kamerverhuur, woningsplitsing en bed and breakfast 2021' van toepassing. In dit plan is een gemeentedekkende planologische regeling opgenomen waarin de Woonvisie Den Helder 2016-2020 en de nota 'Beleid huisvesting tijdelijke werknemers Den Helder 2019' op onderdelen is verwerkt. In dit beleid zijn onder andere kamerverhuur en woningsplitsing opgenomen, die vertaald zijn in het paraplubestemmingsplan.

De ontwikkeling zoals verwoord in deze ruimtelijke motivering heeft geen betrekking op kamerverhuur, woningsplitsing en Bed & Breakfast.

Strijdigheden omgevingsplan
Het saneren van de functieaanduiding 'supermarkt' aan de Spoorstraat 128 (de voormalige Dekamarkt-locatie) wordt geregeld middels dit wijzigingsbesluit. Het toevoegen van een supermarkt in de Kroonpassage is via een separate procedure geregeld.

Bruidsschat
Op grond van artikel 22.1 sub c van de Omgevingswet maken de regels als bedoeld in artikel 22.2 van de Omgevingswet ook deel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het gaat hier om de zogenoemde 'Bruidsschat'. Dit is een set regels die voorheen op rijksniveau werden gesteld. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet en gedurende de overgangsfase hebben gemeenten de tijd om deze regels op te nemen in het omgevingsplan. Om te voorkomen dat bepaalde onderwerpen bij inwerkingtreding van de Omgevingswet nog niet geregeld zijn, zijn deze regels onderdeel van de Bruidsschat en dus onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Voor dit project is er geen sprake van een specifieke strijdigheid met de Bruidsschat.

Verordeningen
De Erfgoedverordening, de Geurverordening en de Verordening afvoer hemel- en grondwater zijn voor deze

ontwikkeling niet relevant. De ontwikkeling voorziet uitsluitend in een planregelwijziging, waarbij supermarkten op deze locatie worden uitgesloten. Er is geen sprake van een fysieke ingreep, functietoevoeging of wijziging in de feitelijke inrichting van het gebied. Om die reden raken deze verordeningen niet aan het initiatief.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Gewenste ontwikkeling

Met het wijzigingsbesluit wordt uitsluitend de planregel gewijzigd, waarmee de mogelijkheid voor de vestiging van supermarkten aan de Spoorstraat 128 komt te vervallen. Het toevoegen van een supermarkt in de Kroonpassage is via een separate procedure geregeld.

De bestemming 'Gemengd' blijft bestaan. Ook de overige aanduidingen, waaronder 'parkeergarage', 'Geluidszone - Industrie' en 'Wro-zone - Wijzigingsgebied 4', blijven ongewijzigd van toepassing. De gebruiksactiviteiten die blijven bestaan zijn de activiteiten die op grond van de bestemming 'Gemengd' zijn toegestaan, met uitzondering van een supermarkt ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' zoals opgenomen in het bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010, dat deel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Het wijzigingsbesluit maakt geen nieuwe bebouwing, geen functietoevoeging en geen uitbreiding van het bouwvolume mogelijk. Er wordt uitsluitend een bestaande planologische mogelijkheid gesaneerd.

Hoofdstuk 3 Participatie

Het actuele participatiekader van de gemeente Den Helder bestaat voor initiatieven onder de Omgevingswet in ieder geval uit twee onderdelen: de Inspraak- en participatieverordening gemeente Den Helder 2024 en de Beleidsregels beoordeling toereikendheid participatie omgevingsvergunning en omgevingsplanwijziging Den Helder 2025.

In de verordening is vastgelegd dat voor initiatieven onder de Omgevingswet een handleiding participatie geldt, dat voor bepaalde gevallen participatie verplicht kan zijn en dat het college beleidsregels heeft vastgesteld om te beoordelen of de uitgevoerde participatie toereikend is. In de beleidsregels is bepaald dat het participatieniveau moet aansluiten bij de impact van het initiatief. Die impact wordt beoordeeld aan de hand van drie criteria: de mate van verandering, de hinder van het initiatief en de omvang van de verandering qua grondoppervlakte. Bij een totaalscore van 3 tot en met 5 punten geldt het laagste participatieniveau: “Informeren direct omwonenden”. Daarbij is vereist dat de initiatiefnemer de direct omwonenden over het initiatief informeert en hun zorgen inventariseert.

In dit geval is daarvan sprake. Het voornemen ziet uitsluitend op het verwijderen (verplaatsing is geregeld via een separate procedure) van de planologische mogelijkheid voor de vestiging van een supermarkt aan de Spoorstraat 128. Er worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt, er vinden geen fysieke ingrepen plaats en er is geen sprake van hinder of een wijziging van het grondoppervlak. De impact van het initiatief op de omgeving is daarom zeer beperkt.

Om die reden heeft de initiatiefnemer op dinsdag 14 april 2026 bewoners rondom de voormalige Dekamarkt (175 huishoudens), Werkgroep Centrum (bewonerscomité aangesloten bij Buurthuis Centrum) en de Helderse Ondernemers Binnenstad schriftelijk geïnformeerd over de verwijdering van de aanduiding Supermarkt in de Gemengde bestemming én heeft hen uitgenodigd voor vragen of een extra toelichting op kantoor van de initiatiefnemer op maandag 20 april 2026 van 17.00 tot 18.00 uur. Daarbij zijn ten aanzien van het vervallen van de supermarktmogelijkheid geen zorgen naar voren gebracht. De verwijdering van de aanduiding vinden de bewoners logisch. De bewoners verlieten positief de bijeenkomst. Hiermee is voldoende geparticipeerd. Een volledige verslaglegging van de uitgevoerde participatie is terug te vinden in bijlage 1.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

In deze paragraaf wordt ingegaan op het Rijks- (NOVI), provinciaal (POVI) en gemeentelijk beleid (GOVI).

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de NOVI wordt richting gegeven aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende 30 jaar ingrijpend zullen veranderen. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.
Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Ontwerp-Nota Ruimte

De Ontwerp-Nota Ruimte vormt de langetermijnvisie van het Rijk op de ruimtelijke inrichting van Nederland. De nota bevat ruimtelijke keuzes voor 2030 en 2050, met een doorkijk naar 2100, en zal na vaststelling de huidige Nationale Omgevingsvisie (NOVI) uit 2020 vervangen. Uitgangspunt van de ontwerpnota is dat de beschikbare ruimte in Nederland schaars is en daarom integrale, samenhangende keuzes nodig zijn. Daarbij hanteert het Rijk het motto ‘elke regio telt’, waarbij wordt uitgegaan van de bestaande kwaliteiten van regio’s en van een passende bijdrage van iedere regio aan nationale opgaven. Omdat het gaat om de Ontwerp-Nota Ruimte, heeft dit document op dit moment vooral betekenis als richtinggevend rijksbeleidskader.

Toetsing

De regio waarvan de gemeente Den Helder deel uitmaakt is niet aangewezen als NOVI-gebied. Het beleid uit de NOVI is niet van invloed op de ontwikkeling in het plangebied. De beoogde ontwikkeling raakt geen nationale belangen. Er is geen strijdigheid met de rijksbelangen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen nationale belangen als opgenomen in de NOVI. Er is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling waar de beleidsvrijheid bij de gemeente en de provincie ligt. De ontwikkeling past binnen de kaders van het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2025-2033

De provincie Noord-Holland wil ruimte blijven bieden aan de verdere ontwikkeling van detailhandel. Detailhandel is niet alleen een ruimte vragende sector, maar heeft ook een economisch en maatschappelijk belang. Maatschappelijke behoeftes veranderen. Noord-Holland wil een provincie zijn die meebeweegt met de veranderende maatschappij. We streven daarom naar een vitale en aantrekkelijke detailhandels structuur die aansluit op de behoeftes van de bewoners en bezoekers aan onze provincie.

De provincie stelt in het Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2025-2033, dat een uitwerking vormt van de Omgevingsvisie NH2050, dat zij streeft naar een vitale en aantrekkelijke detailhandelsstructuur en dat clustering van winkels een essentieel uitgangspunt is, omdat dit de structuur versterkt en zowel het economisch functioneren als de leefbaarheid ten goede komt. Daarnaast wil de provincie juist in niet-toekomstbestendige gebieden en aanloopstraten ruimte bieden voor transformatie, om een vitaal en compact winkelgebied over te houden.

Toetsing

De planregelwijziging voldoet aan deze beleidslijn, omdat geen nieuwe supermarktlocatie wordt toegevoegd, maar juist een bestaande planologische mogelijkheid voor een supermarkt aan de Spoorstraat 128 wordt verplaatst. Daarmee wordt de supermarktfunctie planologisch sterker geconcentreerd in het hoofdwinkelgebied van de binnenstad, namelijk in winkelcentrum De Kroonpassage.

4.2.2 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (vastgesteld op 19 november 2018). In de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 geeft de provincie een gewenst toekomstbeeld, waaruit het provinciaal belang volgt. De hoofdambitie luidt als volgt: 'we richten ons op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.'

Om de hoofdambitie ruimtelijk te realiseren, heeft de provincie provinciale ambities benoemd. De drie ambities (gezonde en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving, behoud ruimtelijke kwaliteit en klimaatneutraal in 2050) vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie.

Naast de hoofdambitie schetst de omgevingsvisie 5 samenhangende bewegingen. Bewegingen die laten zien hoe ze omgaan met opgaven die op de samenleving
afkomen en die de provincie wil faciliteren. Hiervoor is een aantal ontwikkelprincipes en randvoorwaarden opgesteld om de beweging naar de toekomst te kunnen maken. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

1. Dynamisch schiereiland – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
2. Metropool in ontwikkeling – hierin beschrijven we hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een

samenhangend metropolitaans systeem vergroten we de agglomeratiekracht.
3. Sterke kernen, sterke regio's – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en waarvan de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
4. Nieuwe energie – in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving – deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Toetsing

De planregelwijziging aan de Spoorstraat 128 sluit aan bij de Omgevingsvisie NH2050 van de provincie Noord-Holland. De provincie zet in op sterke kernen, een goed voorzieningenniveau en het concentreren van detailhandel in daarvoor geschikte centrumgebieden. Daarbij is het uitgangspunt dat winkelgebieden compact, vitaal en toekomstbestendig blijven en dat versnippering van detailhandelsfuncties wordt voorkomen.

Met deze ontwikkeling wordt geen nieuwe supermarktlocatie mogelijk gemaakt, maar juist de bestaande planologische mogelijkheid voor een supermarkt verplaatst van de Spoorstraat 128 naar de Kroonpassage. Aangezien de supermarkt aan de Kroonpassage al planologisch mogelijk is gemaakt, moet voor de verplaatsing de m² supermarkt, de mogelijkheden voor vestiging van een supermarkt aan de Spoorstraat 128 verwijderd worden. Daar ziet dit wijzigingsplan op.

De supermarktfunctie wordt geconcentreerd in winkelcentrum De Kroonpassage, als onderdeel van de herstructurering van het centrum van Den Helder. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan een duidelijke en evenwichtige detailhandelsstructuur en sluit deze aan bij het provinciale beleid om voorzieningen zoveel mogelijk te bundelen in sterke centrumgebieden.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de provinciale beleidslijn.

4.2.3 Omgevingsverordening NH2022

De hoofdbelangen uit de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 zijn juridisch vertaald naar de omgevingsverordening NH2022 (vastgesteld op 1 juli 2024). De relevante artikelen uit deze verordening worden onderstaand besproken.

Toetsing

Artikel 6.21 heeft betrekking op detailhandel in het algemeen. Die regel stelt dat en omgevingsplan geen nieuwe detailhandelsbedrijven buiten bestaande winkelgebieden mogelijk maakt. De beoogde planregelwijziging sluit de vestiging van supermarkten op de locatie Spoorstraat 128 uit. Er is dus geen sprake van nieuwvestiging.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met de provinciale verordening van de provincie Noord-Holland.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Algemeen

Hoewel het gemeentelijk detailhandelsbeleid in algemene zin uitgaat van concentratie van supermarkten binnen de reguliere winkelstructuur en de beleidslijn supermarkten ruimte laat voor supermarktontwikkeling op de juiste plekken in de binnenstad, betekent dit niet dat iedere binnenstedelijke locatie planologisch voor een supermarkt beschikbaar moet blijven.

Uit de Beleidslijn supermarkten Den Helder volgt expliciet dat het paraplubestemmingsplan supermarkten slechts antwoord gaf op de vraag waar supermarkten niet geoorloofd zijn, maar geen antwoord op de vraag naar aantal, omvang en locatie van supermarkten binnen de winkelgebieden. In het recentere retailbeleid is deze afweging nader geconcretiseerd. Daarin wordt voor het Stadshart ingezet op een compacte binnenstad, het terugdringen van overtollige detailhandelsmeters, transformatie van locaties buiten het kernwinkelgebied en de herontwikkeling van de Kroonpassage met een nieuwe supermarkt.

Tevens is in het beleid opgenomen dat daarbij de planologische meters van de voormalige Dekamarkt in de binnenstad worden ingezet. Tegen deze achtergrond is het schrappen (verplaatsen) van de planologische mogelijkheid voor vestiging van een supermarkt aan de Spoorstraat 128 niet in strijd met de kern van het gemeentelijk beleid, maar juist een nadere uitwerking daarvan. De maatregel voorkomt versnippering van supermarktfuncties binnen het centrum, ondersteunt de beoogde concentratie van retailfuncties in de Kroonpassage en draagt daarmee bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3.2 Omgevingsvisie gemeente Den Helder 'Koers op een sterke thuishaven' 2023

In de omgevingsvisie *koers op een sterkte thuishaven 2023* is een aantal centrale uitgangspunten geformuleerd waar de gemeente zich de komende jaren op wil richten. In deze visie zet de gemeente in op concentratie van detailhandel en voorzieningen in duidelijke centrum- en winkelgebieden, om op die locaties een sterk voorzieningenniveau te behouden. Voor het centrum van Den Helder wordt bovendien ingezet op versterking van het centrum door onder meer transformatie van winkelpanden en het terugdringen van overtollige detailhandelsmeters. Ook is in de omgevingsvisie vastgelegd dat de doelen voor een gebied moeten worden vertaald in concrete regels in het omgevingsplan, zodat duidelijk wordt welke functies en activiteiten op een locatie mogelijk en wenselijk zijn en welke niet.

<u>Toetsing</u>

Het beoogde voornemen is in overeenstemming met de Omgevingsvisie gemeente Den Helder “Koers op een sterke thuishaven”. In deze visie zet de gemeente in op concentratie van detailhandel en voorzieningen in duidelijke centrum- en winkelgebieden, om op die locaties een sterk voorzieningenniveau te behouden. Voor het centrum van Den Helder wordt bovendien ingezet op versterking van het centrum door onder meer transformatie van winkelpanden en het terugdringen van overtollige detailhandelsmeters. Met het voornemen wordt geen nieuwe detailhandel mogelijk gemaakt, maar wordt juist de planologische mogelijkheid voor vestiging van een supermarkt aan de Spoorstraat 128 verplaatst naar de Kroonpassage (verplaatsing is geregeld via een separate procedure, waardoor dit wijzigingsplan alleen ziet op het verwijderen van m² supermarkt). Daarmee draagt het initiatief bij aan een compactere, toekomstbestendige en evenwichtige

detailhandelsstructuur in het centrum van Den Helder.

4.3.3 Koersdocument retail Den Helder 2023

Het Koersdocument retail Den Helder 2023 is het gemeentelijk retailbeleid geldend vanaf 17 april 2024. Daarin is tevens de Beleidslijn supermarkten Den Helder opgenomen. Uit dit beleid volgt dat de gemeente inzet op concentratie van detailhandel en supermarkten in de bestaande reguliere winkelgebieden, het versterken van het centrumgebied en het tegengaan van versnippering en perifere supermarktvestigingen. Tevens is in het koersdocument opgenomen dat in het centrum van Den Helder bij de herontwikkeling van de Kroonpassage een supermarkt wordt beoogd, waarbij de planologische meters van de voormalige Dekamarkt in de binnenstad worden ingezet.

Toetsing

De beoogde planregelwijziging sluit aan op het koersdocument retail Den Helder 2023. Het koersdocument noemt voor het Stadshart de inzet op een compacte binnenstad, met verkleining van het winkeloppervlak, een focus op de Beatrixstraat, Keizerstraat en een klein deel van de Spoorstraat en ruimte voor herbestemming en transformatie van locaties buiten het kernwinkelgebied. Daarnaast wordt in het koersdocument expliciet op de herontwikkeling van de Kroonpassage met nieuwe supermarkt ingegaan, waarbij meters detailhandel uit de markt worden genomen. Ook wordt hierin benoemd dat in het centrum een supermarkt in de Kroonpassage wordt gerealiseerd waarbij de planologische meters van de voormalige Dekamarkt in de binnenstad worden ingezet.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling sluit aan op het gemeentelijk beleid van de gemeente Den Helder.

4.4 Conclusie

Uit de voorgaande toetsing blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit op het Rijks- provinciaal- en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 5 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

De gevolgen voor de fysieke leefomgeving van een activiteit waarvoor een wijziging van het omgevingsplan wordt aangevraagd, moeten in beeld worden gebracht. Gemotiveerd moet worden hoe met het oog op de ETFAL rekening gehouden wordt met in ieder geval de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) en de provinciale milieuverordening.

5.1 Algemeen

Voor de volgende thema's wordt in tabel 5.1 voor de ontwikkeling aangegeven of zij relevant zijn of niet:

Thema	**Afdelingen en paragrafen Bkl**	**Relevant voor de ontwikkeling**
Dienstenrichtlijn	§ 5.1.1. Algemene bepalingen artikel 5.1a.	Ja, zie paragraaf 5.2
Omgevingsveiligheid	§ 5.1.2. Waarborgen van de veiligheid	Nee niet relevant.
Water	§ 5.1.3. Beschermen van de waterbelangen	Nee. Het initiatief betreft een gebruikswijzing van een bestaand pand. Er vinden geen (ver)bouw- of sloopwerkzaamheden plaats.
Luchtkwaliteit	§ 5.1.4.1. Kwaliteit van de buitenlucht	Nee. De ontwikkeling betreft geen aanleg of wijziging van een autoweg, autosnelweg of tunnel voor het wegverkeer. De ontwikkeling is dermate klein dat er geen sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit.
Geluid door activiteiten	§ 5.1.4.2. Geluid door activiteiten	Nee. Geluid door activiteiten speelt bij dit initiatief geen rol. Het voornemen ziet uitsluitend op een planregelwijziging waarbij vestiging van supermarkten op deze locatie worden uitgesloten.
Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen	§ 5.1.4.2a. Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	Nee. Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het initiatief. Het initiatief ziet uitsluitend op een planregelwijziging waarbij vestiging van supermarkten op deze locatie worden uitgesloten. Van nieuwbouw van een volwaardig extra hoofdgebouw, aanleg of wijziging van infrastructuur of een relevante toename van verkeersintensiteiten is geen sprake. Daardoor verandert het initiatief de feitelijke geluidssituatie niet.

Geluid rond luchthavens	§ 5.1.4.3. Geluid rond luchthavens	Nee, de projectlocatie ligt niet binnen de geluidcontour van een luchthaven.
Trillingen	§ 5.1.4.4. Trillingen	Nee, het initiatief voorziet niet in het mogelijk maken van een trillingbron.
Slagschaduw van windturbines	§ 5.1.4.4a. Slagschaduw van windturbines	Nee, in de omgeving van de projectlocatie komen geen windturbines voor.
Bodemkwaliteit	§ 5.1.4.5. Bodemkwaliteit	Nee. Er worden geen bodemingrepen uitgevoerd. De bestaande bebouwing wordt permanent in gebruik genomen. De projectlocatie valt binnen de functieklasse 'Wonen' van de bodemfunctieklassenkaart. De beoogde ontwikkeling vereist geen verandering van de bodemfunctieklasse en de voorgenomen activiteiten kunnen plaatsvinden op basis van de huidige bodemkwaliteitskaart.
Geur	§ 5.1.4.6. Geur	Nee niet relevant. In de directe omgeving van het projectgebied zijn daarnaast geen relevante geurbronnen aanwezig die van invloed kunnen zijn op de betreffende wijziging van de planregel voor het uitsluiten van de vestiging van supermarkten op deze locatie.
Cultureel erfgoed (aardkunde, archeologie en cultuurhistorie)	§ 5.1.5. Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	Nee. Er is binnen het project gebied geen sprake van grondroerende werkzaamheden die mogelijk archeologische waarden in het gebied kunnen aantasten. Daarnaast zijn er geen karakteristieke gebouwen of monumenten in het project gebied aanwezig die beschermd moeten worden.
Landschappelijke kwaliteiten Kust, PKB-Waddenzee en Waddengebied	§ 5.1.5. Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	Nee, de planlocatie ligt niet binnen of nabij de kust, PKB-Waddenzee en Waddengebied
Ladder voor duurzame verstedelijking	§ 5.1.5.4. Ladder voor duurzame verstedelijking	Nee, gezien de aard en omvang van het project is het opstellen van de ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig

Tabel 5.1: Instructieregels Bkl

De provinciale omgevingsverordening bevat instructieregels. In paragraaf 4.2 is de Omgevingsverordening van de provincie behandeld en zijn de relevante instructieregels benoemd. Voor zover deze instructieregels betrekking hebben op een thema van de fysieke leefomgeving, wordt in hoofdstuk 5 aan deze instructieregels getoetst.

Daarnaast zijn er thema's die vanuit het oogpunt van ETFAL relevant zijn om bij de belangenafweging te betrekken. Deze thema's komen terug in tabel 5.2.

Thema	**Wettelijk kader**	**Relevant voor de ontwikkeling**
Mobiliteit en parkeren	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Met het wijzigingsbesluit wordt de functie 'supermarkt' op deze locatie geschrapt. Er wordt daarmee geen nieuwe functie toegevoegd en evenmin wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt die extra verkeersbewegingen veroorzaakt.
Welstand	Bruidsschat	Nee. Het initiatief omvat verder geen (ver)bouw- of sloopwerkzaamheden. Het project heeft dus geen impact op de vorm of uitstraling van het gebouw in relatie tot de omgeving.
Ecologie: soortenbescherming	Afdeling 11.2 van het Bal.	Nee. Er vinden geen kap-(,bouw-) of sloopwerkzaamheden plaats.
Natuurbescherming NNN	Afdeling 7.3 van het Bal.	Nee, het projectgebied ligt niet binnen Natuur Netwerk Nederland
Ecologie: gebiedsbescherming	Afdeling 11.1 van het Bal.	Nee. Het initiatief betreft een planregelwijziging waarbij vestiging van supermarkten op deze locatie worden uitgesloten. Daarbij is geen sprake van (ver)bouw- of sloopwerkzaamheden hoeven worden uitgevoerd. Ook worden er geen activiteiten toegevoegd waardoor de uitstoot van stikstof in de gebruiksfase toeneemt. Derhalve is er geen sprake van stikstofuitstoot bij deze ontwikkeling.
Ecologie: houtopstanden	Afdeling 11.3 van het Bal.	Nee, er worden geen houtopstanden geveld.
Bezonning / schaduwhinder (niet zijnde slagschaduw windturbines)	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Nee, gezien de aard en omvang van het project is onacceptabel schaduwhinder niet te verwachten.
Windhinder	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Nee, gezien de aard en omvang van het project is windhinder of windgevaar niet te verwachten.

Lichthinder	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Nee, gezien de aard en omvang van het project is onacceptabel lichthinder niet te verwachten.
Duurzaamheid en klimaatadaptatie	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Het initiatief betreft uitsluitend een planregelwijziging waarbij de vestiging van supermarkten op deze locatie wordt uitgesloten. Er vinden geen bouw-, sloop- of installatiewerkzaamheden plaats. Daarmee leidt het plan niet tot extra materiaalgebruik of bouwgerelateerde CO2-emissies. Ook is er geen toename van verhard oppervlak en verandert de bestaande waterhuishouding niet. Het plan veroorzaakt daardoor geen verslechtering van waterberging, afvoer of infiltratie.
Spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Nee, het projectgebied ligt in bestaand stedelijk gebied en ligt ruim buiten de afstandsgrens (50 meter) welke wordt gehanteerd tussen agrarische percelen en gevoelige functies.
Gezondheid	§ 5.1.4. Bkl behandelt enkele thema's in het kader van gezondheidsbescherming. Gezondheidsbevordering volgt uit provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In het kader van ETFAL is een integrale benadering nodig.	Nee er spelen geen gezondheidsrisico's. Een deel van de milieu- en omgevingsaspecten bevat een gezondheidscomponent zoals geur, bodem, geluid en luchtkwaliteit. De ontwikkeling leidt niet tot hinder of gevaar die de gezondheid van mensen in het geding brengt.
Mer-beoordeling	Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob)	Nee. Gelet op de aard en omvang van het initiatief wordt deze ontwikkeling niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject of een ander soort project als bedoeld in het Ob.

Tabel 5.2: Thema's ETFAL

5.2 Dienstrichtlijn

Toetsingskader

Op grond van het voorliggende bestemmingsplan worden de mogelijkheden voor het vestigen van supermarkten in de gemeente Den Helder beperkt ten opzichte van de oorspronkelijke mogelijkheden.

In het Verdrag ter oprichting van de Europese Gemeenschap wordt de interne Europese markt beschreven als

een ruimte zonder binnengrenzen, waarin een vrij verkeer en een vrije vestiging van personen, goederen en diensten gewaarborgd is. Om de werking van die interne markt – en de concurrentie - te bevorderen, zijn meerdere Europese richtlijnen uitgebracht. De 'Richtlijn betreffende diensten op de interne markt' is er daar een van. De essentie van de Dienstenrichtlijn is dus het waarborgen van een vrij verkeer van diensten tussen de Europese Lidstaten en vrije vestiging van diensten van de ene in de andere lidstaat. De diensten waar de richtlijn betrekking op heeft, vormen een diverse en voortdurend veranderende verzameling van activiteiten die zowel zakelijke diensten als consumentendiensten betreffen.

Op grond van het arrest van Europese Hof van Justitie van 30 januari 2018 (Visser Vastgoed – Appingedam; ECLI:EU:C:2018:44) is - kort gezegd - bepaald dat detailhandel een 'dienst' is en dat daarom de Dienstenrichtlijn van toepassing is op bestemmingsplannen. Dit betekent dat er in beginsel geen vestigingsbeperkingen worden opgelegd mogen worden omdat die strijdig zijn met het Europees uitgangspunt van een vrije interne markt en vrijheid van vestiging van dienstverrichters.

Alleen onder strikte voorwaarden, “dwingende redenen van algemeen belang” zoals die zijn opgenomen in de Dienstenrichtlijn artikel 15 lid 3, kunnen vestigingsbeperkingen worden verbonden aan een locatie waar detailhandel is toegestaan.
Uit het arrest Appingedam blijkt dat, onder meer de bescherming van het milieu en het stedelijk milieu, met inbegrip van de stedelijke en rurale ruimtelijke ordening tot de dwingende reden van algemeen belang behoren (zie overweging 40 en artikel 4, aanhef en onder 8 van de Dienstenrichtlijn). Hierin kunnen rechtvaardigingen worden gevonden voor het opleggen van beperkingen binnen de mogelijkheden voor het vestigen van detailhandel.

Toetsing verplaatsing aanduiding aan de Dienstenrichtlijn
Uit onderzoek blijkt dat het verplaatsen van de planologische ruimte voor vestiging van en supermarkt van Spoortstraat 128 naar de Kroonpassage voldoet aan de voorwaarden van de Dienstenrichtlijn. Dit onderzoek is weergegeven in de 'Memo Dienstenrichtlijn aanduiding 'supermarkt' Spoorstraat 128 Den Helder' (bijlage 2 29 april 2026).

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling economisch niet evident onuitvoerbaar is. Dit houdt in dat:

1. de ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar mag zijn en
2. als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, het kostenverhaal verzekerd moet zijn.

Financiële uitvoerbaarheid

De ontwikkeling ziet toe op het uitsluiten van het vestigen van supermarkten aan de Spoorstraat 128 in Den Helder. de financiële uitvoerbaarheid van het plan is niet in het geding.

Kostenverhaal

Wie een woning, bedrijfspand of ander gebouw bouwt of verbouwt, moet hiervoor in veel gevallen een bijdrage betalen aan het bevoegd gezag. Deze bijdrage is onder andere voor de kosten van het opstellen van plannen, het aanleggen van openbare voorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte. Dit wordt kostenverhaal genoemd.

De ontwikkeling van het uitsluiten van het vestigen van supermarkten aan de Spoortstraat 128 in Den Helder is op grond van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit niet aangewezen als kostenverhaalplichtige activiteit. Hierdoor is het wettelijk verplicht kostenverhaal niet aan de orde en volgt dat de ruimtelijke ontwikkeling niet evident economisch onuitvoerbaar is.

Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In dit hoofdstuk wordt gemotiveerd of er sprake is van een ETFAL. Een ETFAL betekent dat er balans bestaat tussen het beschermen en benutten ten gevolge van de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Het bevoegd gezag moet beoordelen of bij realisering van de aangevraagde activiteit(en) sprake is van een ETFAL. Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover die betrekking hebben op de aangevraagde activiteit) zorgvuldig worden onderzocht en afgewogen. Dat is in de voorgaande hoofdstukken gebeurd.

Voor de beoordeling van de ETFAL zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten, voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit, nader onderzocht in deze motivering. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot strijdigheden met de instructieregels van het Rijk en provincie en het Bkl. Ook sluit de ontwikkeling aan op de beleidslijn van Rijk, provincie en gemeente.

Conclusie
Met het project is sprake van een ETFAL.

Bijlagen

Bijlage 1 Participatieverslag

NOTITIE

Van:	Marichel Weel
Aan:	Bureau Rho
Onderwerp:	Participatie ivm verwijdering aanduiding Supermarkt
Datum:	21 april 2026

Op de voormalige Dekamarktlocatie, Spoorstraat 128, rust de bestemming ‘Gemengd’ waar onder andere bedrijven, detailhandel, supermarkt, maatschappelijke voorzieningen en wonen onder valt. Deze locatie van de Dekamarkt is eigendom van Jumbo Supermarkten. Voor Jumbo wordt momenteel een nieuwe supermarktlocatie gerealiseerd in de Kroonpassage. Als gevolg hiervan wordt de aanduiding *supermarkt* verwijderd van de voormalige Dekamarkt-locatie.

De eigenaren en direct betrokken partijen zijn Woningstichting Den Helder (eigenaar en ontwikkelaar van vastgoed in de directe omgeving), Woontij (eigenaar van de woningen boven de Dekamarkt en in de directe omgeving) en gemeente Den Helder (eigenaar en beheerder van de openbare ruimte rond de locatie). Er is een projectgroep opgestart voor de transformatie van dit deel van de Spoorstraat (Oost), waar de Dekamarktlocatie onderdeel van uitmaakt. De projectgroep is bijeengeweest op 3 december 2025 en 10 februari 2026. Op 19 februari is separaat en aanvullend met Woontij gesproken en op 5 maart separaat en aanvullend met Woningstichting Den Helder. In deze projectgroep is met de betrokken partijen gesproken over het laten vervallen van de aanduiding supermarkt. Hier is door alle partijen positief op gereageerd. Argumenten hiervoor zijn:

- Door verkoop aan een nieuwe initiatiefnemer wordt leegstand opgeheven. Voorwaarde voor verkoop door de huidige eigenaar is het vervallen van de aanduiding supermarkt.
- Het toevoegen van een functie die past in het bestemmingsplan, de buurt en het pand
- Het opnieuw in gebruik nemen van de bgg van het pand vergroot de sociale veiligheid en de leefbaarheid. Dat komt ook ten goede aan de waarde van het vastgoed van de verschillende eigenaren
- Het verplaatsen en concentreren van winkelvoorzieningen in het winkelhart dat voor wat betreft de Spoorstraat eindigt bij de Breewaterstraat.

Zeestad heeft op dinsdag 14 april bewoners rondom de voormalige Dekamarkt (175 huishoudens), Werkgroep Centrum (bewonerscomité aangesloten bij Buurthuis Centrum) en de Helderse Ondernemers Binnenstad schriftelijk geïnformeerd over de verwijdering van de aanduiding Supermarkt in de Gemengde bestemming én heeft hen uitgenodigd voor vragen of een extra toelichting op kantoor van Zeestad op maandag 20 april van 17.00 tot 18.00 uur.

Twee bewoners hebben vooraf hun vragen gesteld die echter geen betrekking hadden op de aanpassing in de bestemming, maar vooral betrokkenheid bij hun leefomgeving weergeven. Bewoners hopen op een passende nieuwe bestemming van de vm. Dekamarkt en verdere verbetering van de leefbaarheid in dit deel van de Spoorstraat. 9 Bewoners zijn ook op de afspraak gekomen waar zowel Zeestad als Jumbo aanwezig waren en hun vragen te stellen en een extra toelichting te krijgen. De verwijdering van de aanduiding vinden de bewoners logisch. Wat ook bij deze gelegenheid naar voren komen is dat bewoners heel erg hopen op een fijne nieuwe bestemming van het Dekamarkt pand, willen dat het leegstaande en verpauperde vastgoed in ontwikkeling komt en wenst dat er meer naar hun leefomgeving wordt omgekeken (tijdelijke afvalcontainers, veel bijgeplaatst straatvuil, veel zwerfafval, ervaren sociale veiligheid, enorme verpaupering leegstaand vastgoed enkele meters verderop in de Spoorstraat ed.). Dat zijn onderwerpen die buiten deze activiteit vallen, maar die wel veelzeggend zijn en erom vragen opgepakt te worden. De bewoners verlieten positief de bijeenkomst.

ZEESTAD

Willemsoord 30, 1781 AS Den Helder | Postbus 174 1780 AD Den Helder | t: 0223 747560 | info@zeestad.nl | zeestad.nl | NL33 RABO 0156 6823 97 | kvk: 37134524

Aan de bewoners van dit adres

Project :	Stadshart	Datum :	14 april 2026
Contactpersoon :	Maaike Carlebur	Kenmerk :	ZSU26.0045
Telefoonnummer :	0223-747560	Onderwerp :	Toelichting verwijderen aanduiding supermarkt – voormalige Dekamarkt

Geachte heer/mevrouw,

Graag informeren wij u over een voorgenomen wijziging met betrekking tot de voormalige Dekamarkt-locatie, Spoorstraat 128. De locatie van de Dekamarkt is eigendom van Jumbo Supermarkten. Voor Jumbo wordt momenteel een nieuwe supermarktlocatie gerealiseerd in de Kroonpassage. Deze ontwikkeling maakt het mogelijk om de supermarktfunctie te verplaatsen naar deze nieuwe locatie. Als gevolg hiervan wordt de aanduiding *supermarkt* verwijderd van de voormalige Dekamarkt-locatie. De bestemming blijft ‘Gemengd’ waar onder andere bedrijven, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en wonen onder valt. Het gewijzigde omgevingsplan ligt naar verwachting **voor deze zomer ter inzage**.

De eigenaren en direct betrokken partijen zijn hierover al geïnformeerd. Dit betreft onder andere Woontij, eigenaar van de appartementen boven de voormalige supermarkt, evenals de Woningstichting en de gemeente Den Helder.

Wij vinden het belangrijk om ook u als direct omwonenden de gelegenheid te geven om vragen te stellen over het verwijderen van de supermarktaanduiding. Daarom bent u van harte welkom op **maandag 20 april aanstaande tussen 17.00 en 18.00 uur** bij ons op kantoor aan **Willemsoord 30**. Medewerkers van Zeestad en Jumbo zijn dan aanwezig om uw vragen te beantwoorden of een toelichting te geven.

Mocht u vooraf al vragen of opmerkingen hebben, dan kunt u deze uiteraard ook per e-mail aan ons sturen via **mcarlebur@zeestad.nl**.

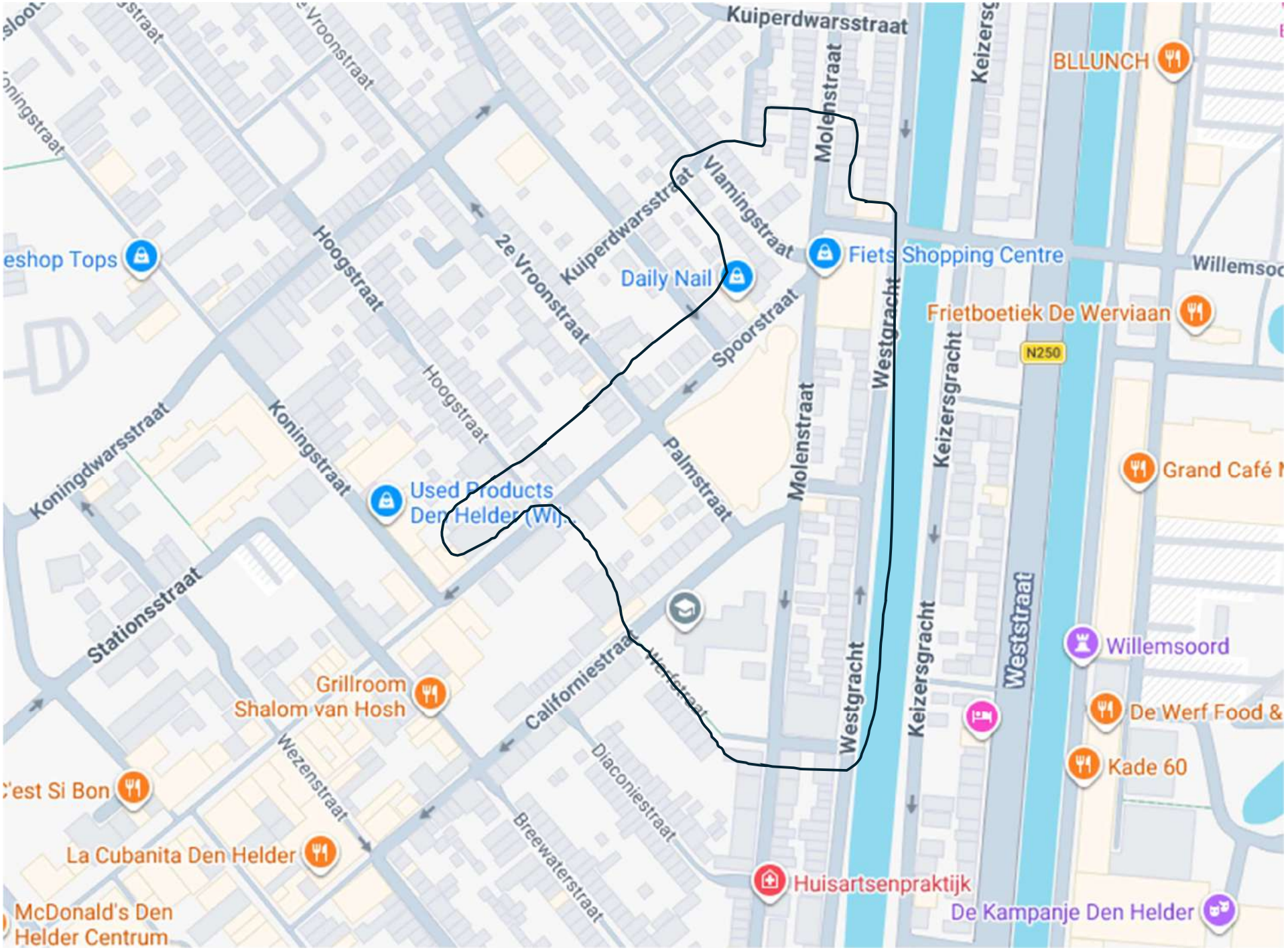
Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.
Als u vragen heeft of wilt reageren, zien we u graag op 20 april.

Met vriendelijke groet,
Zeestad, in samenwerking met Jumbo



M.T. Weel
Directeur bestuurder

Zeestad CV/BV is ingesteld door de Stuurgroep Stedelijke Vernieuwing, een samenwerkingsverband van de gemeente Den Helder, de provincie Noord-Holland en de ministeries van VROM en Defensie. Zeestad CV/BV voert stedelijke vernieuwingsprojecten in Den Helder uit.


Kuiperdwarsstraat
BLLUNCH
Molenstraat
Keizersg
Vlamingstraat
Fiets Shopping Centre
Willemsoo
Daily Nail
Frietboetiek De Werviaan
N250
Spoorstraat
Westgracht
Keizersgracht
Hoogstraat
2e Vroonstraat
Koningdwarsstraat
Koningstraat
Palmstraat
Molenstraat
Grand Café
Used Products
Den Helder (Wij...
Stationsstraat
Californiestraat
Willemsoord
Grillroom
Shalom van Hosh
Weststraat
De Werf Food &
Kade 60
Wezenstraat
Diaconiestraat
Breewaterstraat
La Cubanita Den Helder
Huisartsenpraktijk
De Kampanje Den Helder
McDonald's Den
Helder Centrum

Bijlage 2 Dienstenrichtlijnscan

RHO ADVISEURS - MEMO

DATUM	29 april 2026	**PROJECT**	20260375 Advisering Zeestad, Den Helder
KENMERK	RL	**OPDRACHTGEVER**	Zeestad C.V.
VAN	Ruud Louwes		
AAN	Gemeente Den Helder		

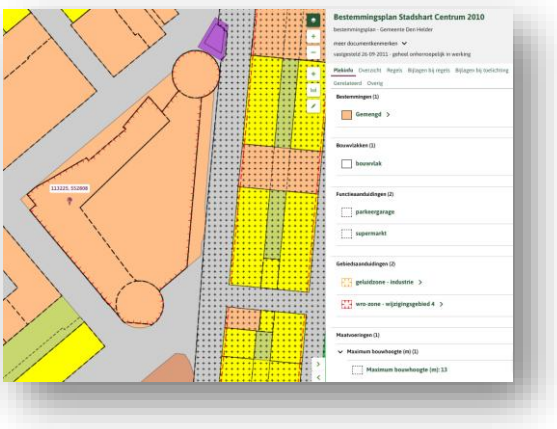
DIENSTENRICHTLIJN AANDUIDING ‘SUPERMARKT’ SPOORSTRAAT 128 DEN HELDER

HERONTWIKKELING KROONPASSAGE

De Kroonpassage wordt herontwikkeld. Een deel van de Kroonpassage blijft bestaan en wordt verbouwd voor een nieuwe supermarkt en enkele dagwinkels. Een ander deel van de Kroonpassage wordt gesloopt. Hiermee wordt plaats gemaakt voor een nieuw plein. Deze ontwikkeling zorgt ervoor dat de jarenlange leegstand van de Kroonpassage wordt getransformeerd naar een goed functionerend winkelcentrum.

De planvorming voor de Kroonpassage houdt ook in dat de plancapaciteit van de voormalige DekaMarkt ter plaatse van Spoorstraat 128 wordt verplaatst naar de nieuwe supermarktlocatie in de Kroonpassage. Het omgevingsplan biedt nog wel ruimte voor een supermarktvestiging op de oude DekaMarkt-locatie. Die planologische capaciteit wordt met de voorliggende planherziening gesaneerd. Dit gebeurt door de aanduiding ‘supermarkt’ voor die locatie uit het omgevingsplan te verwijderen. Met de verleende omgevingsvergunning voor de nieuwe supermarktvestiging in de Kroonpassage wordt de planologische ruimte praktisch gezien verplaatst van Spoorstraat 128 naar de Kroonpassage.

In het omgevingsplan van Den Helder heeft Spoorstraat 128 de aanduiding ‘supermarkt’. Volgens artikel 6.1 onder a.4 van het oorspronkelijke bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010, is ter plaatse een supermarkt toegestaan. In artikel 6.7 Wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat de aanduiding ‘supermarkt’ wordt verwijderd als de betreffende functie is beëindigd.



Figuur 1: fragment verbeelding omgevingsplan Den Helder, bestemmingsplan Stadshart Centrum 2010,

In deze memo wordt aangetoond dat het verplaatsen van de ruimte voor een supermarktvestiging van Spoorstraat 128 naar de Kroonpassage voldoet aan artikel 15, derde lid van de Dienstenrichtlijn. In formeel-juridisch opzicht houdt dit in dat de aanduiding ‘supermarkt’ voor Spoorstraat 128 in het omgevingsplan komt te vervallen.

DIENSTENRICHTLIJN

Het Europese Hof van Justitie heeft op 30 januari 2018 een arrest 'gewezen' (casus Visser Vastgoed – Appingedam; ECLI:EU:C:2018:44). Daarin heeft het Hof – kort gezegd – bepaald dat detailhandel een 'dienst' is en dat dus de Dienstenrichtlijn van toepassing is op bestemmingsplannen. De Dienstenrichtlijn verbindt voorwaarden aan het opnemen van vestigingsbeperkingen ten aanzien van dienstverleners (zoals nu dus ook detailhandel) in bestemmingsplannen. De reden daarvoor is dat de Dienstenrichtlijn is gebaseerd op het Europees uitgangspunt van een vrije interne markt en vrijheid van vestiging van dienstverrichters, zoals detailhandel.

Conform de Dienstenrichtlijn mag er geen beperking plaatsvinden van het vrij vestigen van 'diensten' tenzij voldaan wordt aan artikel 15 lid 3 van de Dienstenrichtlijn. Hierin wordt aangegeven dat vestigingsbeperkingen niet mogen tenzij:

1. geen sprake is van discriminatie (naar land);
2. de beperking (aantoonbaar) noodzakelijk is in verband met een dwingende reden van algemeen belang (het doel);
3. de maatregel (aantoonbaar) evenredig is:
    a. de maatregel is geschikt en effectief voor het beoogde doel;
    b. de maatregel op coherente en systematische wijze wordt uitgevoerd;
    c. maatregel gaat niet verder gaat dan nodig;
    d. hetzelfde doel kan niet met andere en/of minder beperkende middelen worden bereikt.

Dit stramien is afgeleid uit jurisprudentie en de Handreiking Dienstenrichtlijn en ruimtelijke ordening (Handreiking Dienstenrichtlijn-en-Ruimtelijke-ordening 2019) en de Handreiking dienstenrichtlijn en het omgevingsrecht 2026 (Handreiking dienstenrichtlijn en het omgevingsrecht 2026). De voorwaarden zijn in het figuur gevisualiseerd.



Figuur 2 Jurisprudentielijn Dienstenrichtlijn

Vanuit praktisch oogpunt bekeken voorziet de voorliggende wijziging van het omgevingsplan in verplaatsing van de planologische ruimte van een supermarkt ter plaatse van Spoorstraat 128 naar de Kroonpassage. Formeel-juridisch wordt een

maatregel getroffen die kan worden aangemerkt als een beperking in de zin van artikel 15, derde lid, van de Dienstenrichtlijn. Zo'n maatregel voldoet aan de vereisten van de Dienstenrichtlijn als aan de drie gestelde voorwaarden wordt voldaan.

- In deze notitie wordt aangetoond dat aan de voorwaarden wordt voldaan en daarmee dus ook aan artikel 15, derde lid Dienstenrichtlijn. Immers, met de verplaatsing van de planologische ruimte voor een supermarkt naar de Kroonpassage worden ruimtelijk-economische doelen nagestreefd in de vorm van het streven naar behoud en versterking van de vitaliteit van de centrum- en winkelgebieden en daarmee het voorkomen of tegengaan van leegstand. Deze maatregel geeft dus invulling aan het noodzakelijkheidsvereiste.
- Ook blijkt dat aan het evenredigheidsvereiste wordt voldaan. De maatregelen is geschikt en effectief, geeft invulling aan het coherent en systematisch handelen door de gemeente, gaat niet verder dan nodig is en flankerende maatregelen zijn ontoereikend.

De verplaatsing van de planologische ruimte is te beschouwen als zorgvuldig toegepast maatwerk en voldoet aan de vereisten van de Dienstenrichtlijn. Dit wordt inde volgende passages verder onderbouwd.

TOETSING AAN DE DIENSTENRICHTLIJN

Discriminatieverbod

Bij het verplaatsen van de planologische ruimte voor een supermarkt, waaronder het laten vervallen van de aanduiding 'supermarkt' voor Spoorstraat 128, wordt geen direct of indirect onderscheid gemaakt naar nationaliteit of, voor vennootschappen, de plaats van hun statutaire zetel van de te vestigen winkels. Er is dus bij het aanpassen van het omgevingsplan geen sprake van een eis die een direct of indirect onderscheid maakt in de zin van artikel 15, derde lid, onder a, van de Dienstenrichtlijn. Hiermee wordt voldaan aan het discriminatieverbod.

Noodzakelijkheid van de maatregel

Het verplaatsen van de planologische ruimte, waaraan het vervallen van de vestigingsmogelijkheid voor een supermarkt aan Spoorstraat 128 bijdraagt, geeft invulling aan het vigerende provinciale, regionale en gemeentelijke detailhandelsvisie. Daarmee staat de noodzakelijkheid ervan vast.

Voor de analyse dat de verplaatsing invulling aan het beleid geeft, kan worden teruggegrepen op hoofdstuk 3 van de Parapluherziening supermarkten, zoals door de gemeenteraad is vastgesteld in 2022. Daarin zijn met name geanalyseerd:

- Regionale retailvisie 'Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020'
- Kadernota Detailhandel "Naar kwaliteit en dynamiek" van 2007 met een update in 2010,
- Evaluatie Kadernota detailhandel in 2011

Op basis van analyse van het beleid is geconstateerd dat de maatregelen om de vestiging van supermarkten in Den Helder te beperken tot de bestaande winkelgebieden, noodzakelijk is.

Hierna wordt ingegaan op de vraag of de verplaatsing noodzakelijk is. Dit gebeurt aan de hand van de parapluherziening en de documenten die daarna zijn vastgesteld.

- **Toelichting parapluherziening supermarkten - 2022**
  In de toelichting van de Parapluherziening supermarkten (Paraplubestemmingsplan supermarkten) is geconstateerd dat voor het aantonen van de noodzakelijkheid van vestigingsbeperkingen een vereiste is dat hiervoor een dwingende reden van algemeen belang aanwezig is. Voor Den Helder is van groot belang dat de detailhandelsstructuur wordt behouden en versterkt. Dit alles staat ten dienste van de vitaliteit van de centrumgebieden en de bestaande winkelgebieden. Behoud van supermarkten in deze gebieden en dus geen uitplaatsing naar perifere locaties is noodzakelijk om de visies op detailhandel te realiseren. Daarvoor is het opnemen van vestigingsbeperkingen voor supermarkten ofwel het niet langer toestaan, buiten de centrum- en winkelgebieden, noodzakelijk.
- **Omgevingsvisie Den Helder 2023**

In de Omgevingsvisie Den Helder (Omgevingsvisie - Gemeente Den Helder) wordt aansluitend op het al bestaande beleid ingegaan op de detailhandelsstructuur van Den Helder.

- Den Helder kent een aantal duidelijke centra, waar detailhandel en voorzieningen zich concentreren. Hier wordt bewust voor gekozen, om op deze centrale locaties een sterk voorzieningenniveau te realiseren en te behouden. Gewerkt wordt aan het versterken van de kwaliteit en het optimaal gebruik van deze centrumlocaties.
- Het Stadshart van Den Helder vervult een centrumfunctie qua voorzieningen voor de gemeente en de regio.
- De wijkcentra in Nieuw Den Helder, De Schooten en Julianadorp-Zuid zijn ondersteunende winkelgebieden en vooral gericht op dagelijkse boodschappen.

- **Koersdocument retail Den Helder 2023**

  Het Koersdocument retail Den Helder 2023 (Koersdocument retail Den Helder 2023) bevestigt de inzet van het gemeentelijk beleid, gericht op het behoud en het versterken van de bestaande detailhandelsstructuur. De volgende conclusies uit het koersdocument bevestigen dit.

  - Voor de regio en de gemeente is duidelijk waar de winkelgebieden zich bevinden. Daarnaast is duidelijk welke rol de gebieden spelen binnen de huidige regionale en lokale detailhandelsstructuur. Er is op dit moment geen aanleiding om aan deze structuur te tornen. Gezien de leegstand blijft het wel zaak om kritisch te monitoren of de begrenzing van de gebieden nog de juiste is.
  - Wanneer wordt gekeken naar het bestaande beleid richt zich dit zowel op provinciaal, regionaal en lokaal niveau op compacte en leefbare winkelgebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de centra en de andere gebieden zoals wijkwinkelcentra en PDV-locaties. Dit is ook door vertaald in de omgevingsvisie. Gezien de ontwikkelingen vanaf 2007 is het niet wenselijk om de uitgangspunten uit het staande beleid op de verschillende niveaus los te laten. Dit betekent effectief dat we de komende periode de ingeslagen weg vasthouden. Dit is ook in lijn met hetgeen in de Europese Dienstenrichtlijn (zie kader) wordt gesteld ten aanzien van consistent beleid.
  - De trends en ontwikkelingen laten zien dat er voortdurende druk is op de winkelgebieden. Dit geeft geen aanleiding om de bestaande koers los te laten. Dat betekent effectief het blijven inzetten op compacte winkelgebieden en voorzichtig omgaan met uitbreidingsvragen.
  - Geconcludeerd wordt dat er in de gemeente Den Helder sprake is van voldoende aanbod aan winkels, en met name in de binnenstad zelfs sprake is van een overaanbod. Dit leidt al jaren tot problemen qua winkelleegstand die op een niveau boven het landelijk gemiddelde ligt. Op allerlei manieren wordt geprobeerd te sturen op een compacte en levendige binnenstad en buurtwinkelcentra en leegstand terug te dringen. Onder meer wordt met Zeestad en de Woningstichting Den Helder samengewerkt, aan projecten in de binnenstad waar winkels plaatsmaken voor wonen. Blijvende inzet is nodig om de leegstand (die niet wordt veroorzaakt door herontwikkeling of transformatie), terug te dringen en vast te houden aan ons bestaande beleid. Het bestaande beleid op de verschillende niveaus is vertaald in een aantal belangrijke uitgangspunten. De uit het bestaande beleid gedistilleerde uitgangspunten zijn:
    - Begrenzing winkelgebieden vasthouden

      Voor de gemeente Den Helder is de begrenzing van de centrumgebieden reeds bepaald. Alleen binnen de al vastgelegde begrenzing is vestiging en uitbreiding van detailhandel toegestaan.
    - Uitbreiding van detailhandel buiten bestaande winkelgebieden niet toestaan

      Gezien het relatief grote aanbod en de wens om de centrumgebieden zo sterk mogelijk te houden is het noodzakelijk om buiten de begrenzing van de huidige winkelgebieden geen verdere uitbreiding van detailhandel toe te staan.
    - Terugdringen overaanbod

      Gewerkt wordt aan compacte winkelgebieden. In de gemeente is sprake van een fors aanbod aan winkelmeters. Om die reden is het niet gewenst dat er zonder onderbouwing kwantitatieve toevoegingen (van

vierkante meters wvo) plaatsvinden, tenzij er sprake is van een duidelijke versterking van het aanbod en de winkelstructuur.

- Concentratie overige centrumvoorzieningen in huidige winkelgebieden; optimalisatie van leefbaarheid.
  Voor de bestaande winkelgebieden is het belangrijk dat de nadruk op de kwaliteit van het winkelgebied wordt gelegd, en niet op kwantiteit.
- Handhaving versterken
  Wanneer regels worden vastgesteld is het belangrijk om deze op de juiste wijze en zo snel mogelijk te handhaven.
- Supermarkten concentreren
  Supermarkten worden gezien als belangrijke economische dragers voor de winkelgebieden. Daarom moeten deze worden gevestigd in de aangewezen winkelgebieden en niet daarbuiten.
- Kernwinkelgebied geen wonen op de begane grond
  Om goed functionerende winkelgebieden te behouden is wonen op de begane grond in het kernwinkelgebied niet toegestaan.
- Afsluitend
  Het koersdocument retail dient als bestendiging van het eerder ingezette retailbeleid. De functie van het document is de uitgangspunten van het beleid nog eens duidelijk neer te zetten. Dit betekent dat het koersdocument geen nieuw beleid is en het oude beleid van kracht blijft. Dit geldt ook voor de als bijlage toegevoegde beleidslijn supermarkten.

- **Beleidslijn supermarkten Den Helder (Bijlage 1 bij Koersdocument)**
  De Beleidslijn supermarkten Den Helder (Beleidslijn-supermarkten-Den-Helder-definitief) bevestigt dat het bestaande beleid moet worden behouden. De bijbehorende maatregelen voldoen aan de vereisten van noodzakelijkheid en evenredigheid volgens artikel 15, derde lid onder b en c van de Dienstenrichtlijn.

Uit het voorgaande volgt de conclusie dat uiterst zorgvuldig moet worden omgegaan met het bieden van capaciteit van supermarktvestigingen.

- Buiten de bestaande winkelgebieden zijn geen nieuwe supermarkten toegestaan. Duidelijk is ook dat de precaire situatie van het winkelaanbod in Den Helder, zeker ook in de binnenstad, extra aandacht vraagt.
- In de binnenstad van Den Helder is n blijft een specifiek detailhandelsbeleid noodzakelijk om ervoor te zorgen dat op winkels op de juiste plaats worden behouden. De transformatie van de Kroonpassage is daarin essentieel. Hiermee krijgt de binnenstad een belangrijke impuls.

Het verplaatsen van de planologische ruimte voor een supermarkt naar de Kroonpassage waarborgt de vitaliteit van de binnenstad en voorkomt leegstand. Vandaar dat het laten vervallen van de aanduiding ‘supermarkt’ voor Spoorstraat 128 noodzakelijk is en dus voldoet aan de Dienstenrichtlijn.

Evenredigheid van de maatregel

In de toelichting van de Parapluherziening supermarkten is een analyse van de supermarktstructuur van Den Helder opgenomen. Daarvan maakt een distributieplanologische marktanalyse deel uit. Ook zijn de leegstand en de betekenis van supermarkten voor andere winkels beschouwd. Aan de hand van d uitwerking van het criterium ‘evenredigheid’ zoals in figuur 2 is weergegeven, is het volgende geconstateerd met betrekking tot het saneren van capaciteit voor supermarkten in Den Helder.

- **Geschiktheid van de maatregel**
  Concentratie van winkels in winkelgebieden en de bijbehorende brancheringsregelingen, waarin supermarkten worden onderscheiden van andere reguliere detailhandel, alsmede sanering van onbenutte plancapaciteit – in dit geval voor supermarkten - worden als maatregel geschikt geacht, als deze nader worden onderbouwd met ruimtelijke

motieven. Hiervoor is het DTNP-onderzoek aangehaald, waaruit blijkt dat supermarkten van invloed zijn op de gunstige positie van winkels in de directe omgeving en daarmee op het beperken van leegstand.
Sanering van plancapaciteit voor supermarkten buiten de winkelgebieden zorgt ervoor dat supermarkten geconcentreerd blijven in winkelgebieden en dat uitplaatsing of nieuwvestiging daarbuiten niet mogelijk is. Bij het instandhouden van de plancapaciteit voor supermarkten elders kunnen deze winkels buiten de winkelgebieden ontstaan. Dat is strijdig met de detailhandelsvisie en ondergraaft ook de positie van de winkelgebieden.

- **Effectiviteit**
  Het onderzoek naar de effectiviteit van een beperking is opgenomen in de voorgaande paragrafen waarin gegevens voor de detailhandelsvestigingen, winkelgebieden en supermarkten zijn geanalyseerd. Daaruit blijkt dat de detailhandelsstructuur van Den Helder onder druk staat. Bij het instandhouden van supermarktvestigingsmogelijkheden buiten de winkelgebieden, zal de leegstand in de winkelgebieden toenemen doordat de winkelgebieden onder druk komen te staan. Dat is al het geval door de marktsituatie en de marktontwikkelingen.
- **Coherent en systematisch handelen**
  De gemeente Den Helder voert een eenduidige visie voor detailhandel en handelt hier ook naar. Afwijking hiervan, ook is het maar voor één supermarktvestiging buiten de winkelgebieden, ondergraaft de visie. Immers, dan zouden meer afwijkingen moeten worden toegestaan. Zie hiervoor de diverse uitspraken in vergelijkbare dossiers (Appingedam, Schijndel en Maastricht).
  De maatregelen van concentratie van winkels in winkelgebieden en supermarkten in het bijzonder in combinatie met sanering van plancapaciteit voor supermarkten buiten de winkelgebieden worden coherent en systematisch toegepast. Hiervan wordt in ieder geval niet afgeweken in de vorm van het toestaan van nieuwe solitaire winkelvestigingen. Versterking hiervan is mogelijk door daadwerkelijk invulling te geven aan het saneren van de bedoelde plancapaciteit.
- **Maatregelen gaan niet verder dan nodig**
  De visie op concentratie van winkels in winkelgebieden en behoud van supermarkten in die gebieden in combinatie met sanering van plancapaciteit elders, gaan als maatregelen niet verder dan nodig is. Hiermee wordt bereikt dat de winkelgebieden de belangrijkste detailhandelsconcentratie blijven, ook voor supermarkten. Er zijn geen alternatieve maatregelen denkbaar met een vergelijkbaar effect.
- **Flankerende maatregelen**
  De gemeente Den Helder streeft naar concentratie van winkels. Daarnaast wordt ingezet op transformatie van leegkomende panden. Specifiek zijn maatregelen getroffen voor versterking van het functioneren van wijk- en buurtcentra. Deze inzet heeft geresulteerd in een aanmerkelijke verbetering van die winkelgebieden. De leegstandssituatie heeft zich gunstig ontwikkeld.

Uit het voorgaande volgt dat de eerder doorgevoerde sanering van onbenutte plancapaciteit in Den Helder ene evenredige maatregel was. Hierna wordt specifiek ingezoomd op de verplaatsing van de planologische ruimte voor een supermarkt van Spoorstraat 128 naar de Kroonpassage.

Er zijn meerdere marktberekeningen opgesteld die inzicht geven in de marktsituatie van supermarkten in Den Helder gedurende de afgelopen jaren en de marksituatie in 2026.

- **Parapluherziening supermarkten 2022**
  In de toelichting van de Parapluherziening supermarkten is voor 2030 berekend dat er een overcapaciteit aan supermarkten is met een omvang van 6.480 m^2. De leegstand van het aantal verkooppunten bedraagt 6,2% en van de omvang (m2 wvo) 11,6%. Dit is aanmerkelijk meer dan het gemiddelde van Den Helder en de provincie Noord-Holland.
- **Kroonpassage Den Helder, Behoefteonderzoek Jumbo - 2024**
  Uit het onderzoek Kroonpassage Den Helder, Behoefteonderzoek Jumbo (2024) blijkt dat de vloerproductiviteit van de dagelijkse goederensector van Den Helder in 2024 benedengemiddeld functioneert. De vloerproductiviteit in Den Helder ligt 32% lager dan het landelijk gemiddelde. Dat betekent dat ondernemers in Den Helder functioneren met een

lagere omzet per vierkante meter. Wanneer rekening wordt gehouden met het toevoegen van Jumbo neemt de vloerproductiviteit met 3 procentpunt verder af. In de berekening is ervan uitgegaan dat de capaciteit aan de Spoorstraat 128 wordt gesaneerd. Daarbij is de volgende beschouwing opgenomen.

- Door het verplaatsen van de supermarkt en herontwikkeling van de Kroonpassage wordt het centrumgebied compacter en hiermee versterkt. Jumbo is een aanvulling op het huidige aanbod. De overige supermarkten en speciaalzaken zullen hier ook van kunnen profiteren.
- De ontwikkeling betreft in feite een verplaatsing van een supermarkt. DekaMarkt is inmiddels gesloten, maar de planologische mogelijkheden zijn nog wel aanwezig. Met de wijziging van het omgevingsplan wordt de verplaatsing van de vestigingsmogelijkheid van een supermarkt naar de Kroonpassage formeel afgerond.
- Op basis van deze analyse wordt geconcludeerd dat verplaatsing van de supermarktmeters van de (voormalig) DekaMarkt-locatie naar de Kroonpassage, een maatregel is die ook bijdraagt aan het voorkomen van leegstand.

- **Koopstromenonderzoek 2025**
  Uit het Koopstromenonderzoek 2025 (KSO25 Factsheet Binnenstad Den Helder) blijkt dat het aanbod dagelijkse goederen ten opzichte van 2016 van 32 verkooppunten is gedaald naar 22 verkooppunten in 2025; de oppervlakte is afgenomen van 6.900 m^2 naar 4.700 m^2. De leegstand is weliswaar gedaald van 61 verkooppunten naar 30 verkooppunten in 2025; de oppervlakte is afgenomen van 7.300 m^2 naar 2.400 m^2. Blijft dat de leegstand 14% (verkooppunten) en 11% m^2 wvo) op een hoger niveau ligt ten opzichte van de benchmark (14% respectievelijk 10%).

Het ruimtelijk beleid is voornamelijk gericht op begrenzing en behoud van de bestaande winkelgebieden, zoals het centrumgebied.

- Buiten de winkelgebieden wordt geen nieuwvestiging van winkels toegestaan. Uit alle documenten blijkt dat binnen de winkelgebieden een te groot aanbod aanwezig is en zich relevante leegstand voordoet. Ook binnen de winkelgebieden is de grootst mogelijke terughoudendheid in winkelvestigingen noodzakelijk en evenredig. Dit is met name van belang voor supermarkten, gelet op het relatief omvangrijke overaanbod. Daaruit volgt dat binnen die winkelgebieden in feite geen nieuwvestigingen van supermarkten gewenst zijn. Het is dan ook nodig het functioneren van de supermarkten in de Koorpassage te beschermen om de vitaliteit van de binnenstad te behouden en leegstand te voorkomen.
- De marktsituatie in Den Helder en specifiek in de binnenstad is zodanig dat het evenredig is om de verplaatsing van de vestigingsmogelijkheid van een supermarkt ook formeel af te ronden door het laten vervallen van de aanduiding ‘supermarkt’ ter plaatse van Spoorstraat 128. Zoals aangegeven, draagt dit ook bij aan de doelstelling om de detailhandelsstructuur in de binnenstad te behouden of te versterken en leegstand te voorkomen. Hiermee wordt ook bereikt dat ieder verzoek voor een supermarktvestiging elders in de binnenstad kan worden tegengehouden. De verplaatsing is vanuit het beginsel van coherent en systematisch handelen dan ook evenredig.

Het formeel afronden van het verplaatsen van de planologische ruimte voor een supermarkt van Spoorstraat 128 naar de Kroonpassage is dan ook evenredig.

CONCLUSIE

In het belang van de vitaliteit van de bestaande detailhandelsstructuur en het voorkomen van leegstand in Den Helder en de binnenstad in het bijzonder, is het noodzakelijk en evenredig dat de aanduiding ‘supermarkt’ voor Spoorstraat 128 uit het omgevingsplan praktische gezien wordt verplaatst naar de Kroonpassage. Er wordt op zorgvuldige wijze voldaan aan de vereisten in artikel 15, derde lid van de Dienstenrichtlijn.