

**Bestemmingsplan Woongebouwen  
Maelsonstraat**

V A S T G E S T E L D



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

**Bestemmingsplan Woongebouwen  
Maelsonstraat**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

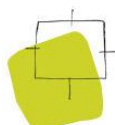
---

Toelichting + bijlagen  
Regels + bijlage  
Verbeelding

Separaat bijgevoegd:  
Onderzoeksrapporten

Vastgesteld op:  
19 april 2016  
Projectnummer 800.62.50.01.01

---



Ideeën voor een plek

# Toelichting

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doel van het plan	6
1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	6
1.4	Systematiek	9
1.5	Leeswijzer	9
<b>2</b>	<b>Verkenning en uitgangspunten</b>	<b>11</b>
2.1	Omgevingskenmerken	11
2.2	Voorgenomen ontwikkeling	12
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>15</b>
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	17
<b>4</b>	<b>Omgevingstoets</b>	<b>21</b>
4.1	Algemeen	21
4.2	Wet geluidhinder	21
4.3	Externe veiligheid	25
4.4	Hinder van bedrijven	26
4.5	Bodem	28
4.6	Luchtkwaliteit	28
4.7	Ecologie	29
4.8	Water	30
4.9	Archeologie	31
4.10	Cultuurhistorie	32
4.11	Duurzaamheid	33
4.12	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	34
4.13	Kabels en leidingen	35
<b>5</b>	<b>Juridische toelichting</b>	<b>37</b>
5.1	Inleiding	37
5.2	Bestemmingsplanprocedure	38
5.3	Crisis- en herstelwet	39
5.4	Toelichting op de bestemmingen	39

<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	43
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6.2	Economische uitvoerbaarheid	45
6.3	Exploitatieplan	45
6.4	Handhaving	45

## **Bijlagen**

# Inleiding

# 1

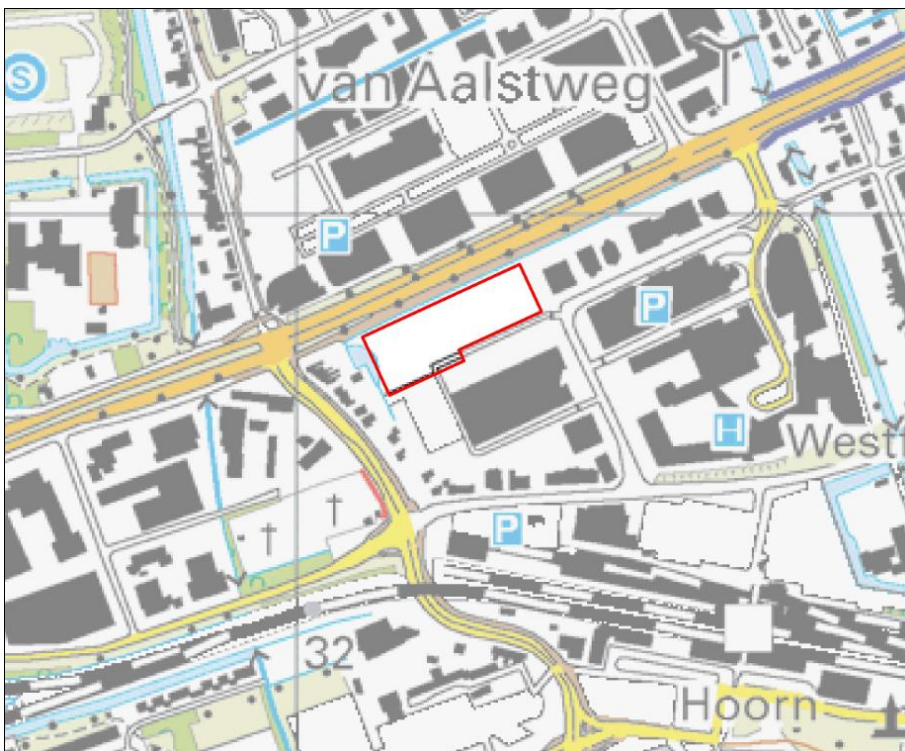
## 1.1

### Aanleiding

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de voormalige locatie van het Horizon College. In 2008 heeft het Horizon College een nieuw schoolgebouw neergezet. Daardoor is langs de Provincialeweg grond vrijgekomen. Op deze grond is ruimte voor een nieuwe ontwikkeling.

De locatie maakt onderdeel uit van het plangebied Poort van Hoorn. Voor het totale gebied is een visie opgesteld (Structuurvisie Poort van Hoorn, zie ook paragraaf 3.3), waarin voor de locatie wordt uitgegaan van een invulling met wonen, werken en/of zorg. Voor de locatie is een plan ontwikkeld dat uitgaat van woningbouw in de vorm van appartementen, eventueel in combinatie met zorg. Het uitgangspunt is circa 140 - 160 appartementen in acht tot negen bouwlagen met een half verdiepte parkeerlaag.

De ontwikkeling is niet passend in het huidige bestemmingsplan, omdat op de voormalige locatie van het Horizon College de woonfunctie nog niet mogelijk was. Het bestemmingsplan voor het gebied moet daarom worden herzien. Dit nieuwe bestemmingsplan zal de planologisch-juridische basis vormen voor de ontwikkeling. Het plangebied is aangegeven op de hiernavolgende overzichtskaart.



Figuur 1. Weergave plangebied

## 1.2

### **Doel van het plan**

Met het nieuwe bestemmingsplan heeft de gemeente voor de komende tien jaar een actueel juridisch instrument in handen voor het ruimtelijk beleid voor het plangebied. Daarmee kan vorm worden gegeven aan de beoogde invulling van de locatie, waardoor de kwaliteit van het gebied verbetert.

### **Karakter van het bestemmingsplan**

Het planvoornemen en daarmee ook het onderhavige bestemmingsplan zijn ontwikkelingsgericht van aard.

## 1.3

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiverings-eis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Daarin staat dat er sprake kan zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende ruimte bieden om aan de ruimtevraag van het plan te voldoen. Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is daarbij als volgt gedefinieerd: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. De ‘ladder’ kent drie treden:

- Trede 1: de regionale ruimtebehoefte; het betreft de vraag naar de ontwikkeling in de regio.
- Trede 2: bestaand stedelijk gebied; in deze trede wordt bekeken of binnen het bestaande stedelijke gebied in de behoefte voor de functie kan worden voorzien.
- Trede 3: multimodaal ontsluiten; in deze trede gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebied (in potentie) multimodaal ontsloten kan worden.

Het onderhavige project voorziet in de ontwikkeling van een woonproject. Daarom moet worden ingegaan op de regionale woningbehoefte. De locatie is een herstructureringslocatie<sup>1</sup>. Er wordt daarmee voldaan aan de tweede trede. De locatie is overigens ook multimodaal ontsloten, waardoor ook aan de derde trede wordt voldaan. Vanwege deze multimodale ontsluiting door de ligging nabij het trein- en busstation is het gebied in het provinciale beleid aange-

---

<sup>1</sup> Hierbij kan worden opgemerkt dat het huidige bestemmingsplan bebouwing toestaat. Op grond van jurisprudentie (201400349/1/R3) kan zelfs worden gesteld dat vanwege deze bestaande planologische mogelijkheden er geen sprake is van verstedelijking. In de betreffende uitspraak is aangegeven dat geen sprake is van ‘verstedelijking’ indien geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt, wanneer de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt in bebouwing die reeds mogelijk was of kon worden gemaakt.

merkt als voorkeurslocatie voor ontwikkelingen (de leidraad Maak Plaats!) (zie ook paragraaf 3.2).

### **Regionale behoefte**

Het onderhavige project voorziet in de ontwikkeling van een woonproject. Daarom moet worden ingegaan op de regionale woningbehoefte. De regionale woningbehoefte in de gemeente en de uitwerking daarvan over de verschillende projecten, is uitgewerkt in de gemeentelijke woonvisie (Woonvisie 2013 - 2020). De Woonvisie 2013 - 2020 (deel A) is in 2013 door de gemeenteraad vastgesteld en in 2015 geactualiseerd. Samen met de actualisatie is ook het uitvoeringsplan (deel B) vastgesteld. In de woonvisie staat de woningvoorraad in Hoorn centraal. Welke en hoeveel woningen zijn nodig om aan de toekomstige vraag te voldoen en in hoeverre sluit dat aan op de bestaande woningvoorraad? Gelet op de beperkte mogelijkheden van nieuwbouw in Hoorn ligt er vooral een opgave in de kwalitatieve verbetering, omvorming en vervanging van de bestaande voorraad.

In de visie wordt aangegeven dat de ontwikkelingen op de woningmarkt in de afgelopen jaren sterk beïnvloed zijn door de financiële en economische crisis van 2008 en de daaruit voortgekomen crisis op de woningmarkt. Dit leidt ertoe dat de belangstelling in de markt voor de nieuwbouwwoningen is gedaald, waarbij de dure categorie het zwaarst wordt getroffen. De verwachting is dat de komende jaren in Hoorn ten opzichte van de regionale afspraken 100 woningen per jaar worden gebouwd. Daarom is er de komende jaren een extra woningbehoefte (ten opzichte van de bestaande voorraad). Regionaal bedraagt de achterstand per 01-01-2015 circa 1500 woningen. In de regionale woningbouwafspraken zijn geen afspraken opgenomen over aantallen appartementen. Wel is afgesproken dat 1/3 van de nieuwbouw geschikt moet zijn voor senioren (nultreden). Uit in 2015 uitgevoerd woningbehoefteonderzoek blijkt dat de vraag naar huur appartementen in Hoorn tussen circa 900 en circa 1.100 ligt tot 2025. Appartementen koop 300 tot 400 in 2025. De behoefte voor beschermd wonen ligt op 90. Er lopen momenteel een aantal initiatieven voor appartementen. In totaal staat er voor ongeveer 500 appartementen (exclusief het voorliggende plan) op de woningbouwplanning aan harde plancapaciteit voor Hoorn.

### **Vraag naar duurdere huurwoningen**

In de visie wordt geconstateerd dat het rijksbeleid en Europese beleid een stimulerende invloed hebben op de vraag naar duurdere huurwoningen. Daarnaast wordt deze vraag aangewakkerd door de huidige situatie op de woningmarkt. Nog steeds stellen mensen de stap naar een koopwoning uit en oriënteren zich op de huurmarkt. De vraag naar dergelijke woningen is wel afhankelijk van de markt. Afhankelijk van het scenario blijkt uit het woningbehoefteonderzoek (april 2015) een vraag naar circa 175 appartementen in het duurdere segment. Op het moment dat de vraag naar koopwoningen toeneemt, heeft dit effect op de huurmarkt. Dit is een ontwikkeling die zich landelijk voordoet. Duurdere (middelduur en duur) huurwoningen hebben een huurprijs van meer



dan € 700,00. Het is gewenst om de voorraad duurdere huurwoningen uit te breiden. De gemeente wil dat het voorzien in de vraag naar duurdere huurwoningen niet ten koste gaat van de voorraad goedkope huurwoningen. Dit is het geval als de corporaties de woningvoorraad transformeren. Naast de corporaties kunnen ook beleggers en andere private partijen een rol spelen in het aanbieden van duurdere huurwoningen. In het uitvoeringsprogramma is daarom opgenomen (actiepunt zeven) dat er voldoende nieuwbouwplannen moeten zijn voor de marktpartijen als beleggers en ontwikkelaars.

#### **Wonen en zorg**

In de visie wordt opgemerkt dat wonen en zorg van elkaar worden gescheiden. Financiering via de indicatie wordt hiermee losgekoppeld van de woonfunctie. De AWBZ gaat dan alleen nog over de onverzekerde zorg. Bewoners van instellingen krijgen hierdoor meer keuzevrijheid en zorginstellingen zullen zich beter richten op de woonwensen van cliënten. Doordat er meer mensen op de eigen woning en woonomgeving zullen zijn aangewezen, is het streven gericht op ondersteunende ingrepen die de zelfredzaamheid vergroten (actie negen van het uitvoeringsprogramma). Het realiseren van levensloopbestendige en/of seniorgeschikte woningen in de nieuwbouw kan hieraan een bijdrage leveren. Uit het woningbehoefteonderzoek (april 2015) blijkt dat er tot 2020 voor beschermd wonen een behoefte is van circa 90 woningen.

#### **Conclusie regionale vraag**

Het onderhavige project voorziet in woningen in het duurdere huursegment, de woningen worden levensloopbestendig en zijn nabij diverse zorgfuncties gelegen (waaronder het Westfriesgasthuis). Binnen het planconcept is de zorgcomponent zelf ook mogelijk. Het plan sluit daarom goed aan bij de uitgangspunten van de woonvisie en het uitvoeringsprogramma.

#### **Conclusie**

Het plan voorziet in woningbouw waarin op andere locaties in de stad qua doelgroep, woonmilieu, leefstijl en prijsklasse onvoldoende wordt voorzien. De woningbouw is in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie die is afgestemd op de regionale woningbouwafspraken. Het plangebied is een braakliggend gebied binnen het stedelijk weefsel van Hoorn. Het gebied heeft in het vigerende bestemmingsplan een bestemming waarin stedelijke functies en bebouwing zijn toegestaan. De locatie wordt daarom aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. De locatie is multimodaal ontsloten. Het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## 1.4

### **Systematiek**

#### **Digitaal uitwisselbaar plan**

Het bestemmingsplan is zodanig vormgegeven dat er sprake is van een digitaal uitwisselbaar plan, wat betekent dat:

- aan alle verschillende objecten op de verbeelding IMRO2012-coderingen zijn toegekend;
- de digitale kaart is vertaald naar de standaardtechniek van uitwisseling GML;
- de toelichting en regels in digitale vorm aan de verbeelding zijn gekoppeld.

Gebruik van de IMRO2012-coderingen zorgt ervoor dat de bestemmingen in de verbeelding eenduidig worden geclassificeerd en dat, met behulp van een conversieprogramma, de verbeelding met regels ook door de ontvanger kan worden gelezen.

Bij de vormgeving van de verbeelding is aangesloten bij het standaardrenvooi, zoals dat is opgenomen in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

## 1.5

### **Leeswijzer**

De toelichting is opgebouwd uit een zestal hoofdstukken. Na deze inleiding is in hoofdstuk twee een verkenning van de ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied en de omgeving gedaan. Tevens is de voorgenomen ontwikkeling geschetst. In hoofdstuk drie komen de verschillende beleidskaders aan de orde. In hoofdstuk vier is verslag gedaan van het onderzoek naar de randvoorwaarden en belemmeringen die gelden vanuit de diverse planologische en milieukundige toetsingskaders. In hoofdstuk vijf is de juridische toelichting op het bestemmingsplan gegeven. Hoofdstuk zes gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan, dat in een economisch en maatschappelijk facet uiteengelegd wordt. Tevens is daarbij ingegaan op het aspect handhaving.



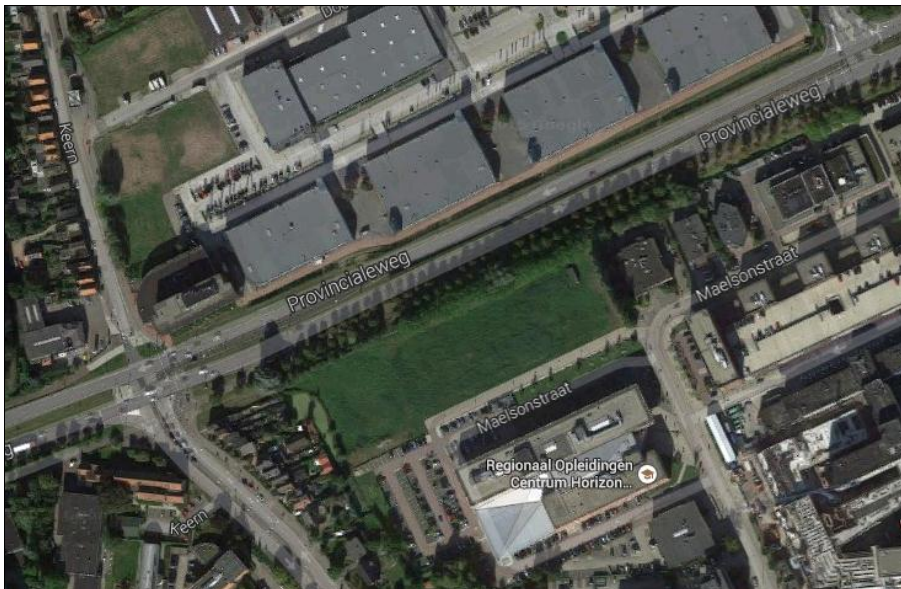
# Verkenning en uitgangspunten

# 2

## 2.1

### Omgevingskenmerken

Het plangebied grenst aan de Provincialeweg en wordt ontsloten op de Maelsonstraat. Het gebied ligt in feite in de entree naar de binnenstad vanaf de aansluiting van de A7 met de Provincialeweg. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door gebouwen in de verschillende herkenbare eenheden niet georiënteerd op de hoofdontsluitingen, maar op de interne structuren per gebied. Dit geeft de omgeving een op zichzelf staand, introvert karakter. Kenmerkend is vooral een aantal grootschalige elementen, zoals het ziekenhuiscomplex, kantoorbebouwing in de omgeving van het ziekenhuis en een onderwijsvoorziening aan de Maelsonstraat. Woningbouw komt voor aan het Keern.



Figuur 2. Bestaande situatie luchtfoto (bron: GoogleEarth)

De schaalverschillen tussen de verschillende deelgebieden nabij het plangebied zijn groot. De afbeelding hierboven geeft dit ook weer. De bebouwing varieert van de historische lintbebouwing van het Keern grenzend aan het buiten het plangebied gelegen stadscentrum van één à twee bouwlagen met kap tot de grootschalige kantoorgebouwen en het ziekenhuiscomplex van twee tot zeven bouwlagen plat afgedekt. Ook is er een divers materiaal- en kleurgebruik in het gebied aanwezig. Voor de lint- en stadscentrumbebouwing is het materi-

aalgebruik overwegend steen en het kleurgebruik traditioneel. Voor de groot-schalige kantoren en het ziekenhuis is vaak plaatmateriaal, glas en/of steen gebruikt met moderne kleurstellingen.



Figuur 3. Bestaande situatie vanaf de Maelsonstraat (bron: Google Streetview)



Figuur 4. Bestaande situatie vanaf de Provincialeweg (bron: Google Streetview)

## 2.2

### **Voorgenomen ontwikkeling**

De ontwikkellocatie Maelsonstraat (tussen de Provincialeweg en het Horizon College) ligt momenteel braak. Het voorliggende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid van de ontwikkeling van appartementengebouwen in het duurdere segment. Dit kan eventueel worden gecombineerd met maatschappelijke voorzieningen, zodat zorg en wonen kunnen worden gecombineerd.

Nieuwe bebouwing in het plangebied bepaalt door de ligging aan de Provincialeweg en de ligging in de Poort van Hoorn mede het beeld van Hoorn. Deze lig-

ging stelt dan ook hoge eisen aan de invulling van het plangebied. De invulling moet in schaal, maat en structuur aansluiten bij de schaal van de (toekomstige) bebouwing aan de Provincialeweg en de Poort van Hoorn en moet mede uitdrukking geven aan de nieuwe stadsentree. Daarnaast moet rekening gehouden worden met de forse horizontale massa van het Horizon College en de kleine schaal van de bestaande woonbebouwing aan het Keern. Met het voorliggende plan wordt invulling gegeven aan deze punten.

De invulling gaat uit van het maken van een fors gebaar aan de Provincialeweg en de Maelsonstraat en het markeren van de stadsentree. Het markeren van de stadsentree is vormgegeven met een markant hoogteaccent van circa 55 m aan de nieuwe vorm te geven laan. Met deze bouwhoogte ontstaat enerzijds een hoogteaccent in relatie tot de direct aangrenzende bebouwing en anderzijds wordt aangesloten bij de bouwhoogte van het ziekenhuis. De schaal van de ruimte is daarbij dusdanig groot, dat deze hoogte op een ontspannen wijze ingepast kan worden (de afstand tot de dichtstbijzijnde bebouwing, het Horizon College, is 50 m).

De nieuwe invulling vormt een samenspel met het bestaande kantorengedoe op de kop van de Hof van Hoorn, waardoor een zekere poortwerking ontstaat langs de Provincialeweg, mede als inleiding op de feitelijke stadsentree aan de Maelsonstraat. De robuuste invulling geeft door de meer verticale geleding tevens tegenwicht aan de forse horizontale massa van het Horizon College. In de hiernavolgende figuur is een mogelijke uitwerking weergegeven. De daadwerkelijke uitwerking is afhankelijk van de uitdetaillering in het definitieve bouwplan.



Figuur 5. Mogelijke invulling bebouwing

De invulling houdt een ruime afstand aan tot de bestaande bebouwing aan het Keern. De aangehouden afstand is globaal genomen twee en een half keer de hoogte van de bebouwing, waardoor sprake is van een ontspannen inpassing.

In het plan wordt uitgegaan van half verdiept parkeren. Een mogelijkheid daarbij is dat de plattegrond van de parkeergarage groter zal zijn dan de plattegrond van de bebouwing. De parkeergarage wordt ingepast. Dit kan eventueel een groene daktuin zijn, waardoor deze vanaf het Keern gezien bijdraagt aan een vriendelijke inpassing van de nieuwe bebouwing.

### **Parkeren**

Binnen het plangebied worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn onder het gebouw in een half verdiepte laag voorzien. Dit biedt ruimte voor ruim 200 parkeerplaatsen. Bij de realisering van de woningen moet worden voldaan aan parkeernormen. Deze staan aangegeven in bijlage twee van de planregels en zijn gespecificeerd per woningtype. Het benodigde aantal parkeerplaatsen zal aan deze normen moeten voldoen (aantal woningen per type x de norm = het aantal parkeerplaatsen). Daarmee wordt op het eigen erf voorzien in de parkeerbehoefte.

Omdat het plan verschillende soorten van appartementen mogelijk maakt (zorg gerelateerde woningen, maar ook goedkopere huur is door het plan niet uitgesloten), zou dit er toe kunnen leiden dat het aantal woningen hoger wordt dan de circa 160, waarvan in eerste instantie is uitgegaan. In de planregels is daarom ook een maximum verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) aangegeven. Ook als dit zou voldoen aan de parkeernormen, dient aan het maximum oppervlak te worden voldaan. Het bestemmingsplan biedt met deze regeling flexibiliteit voor de planuitwerking om in te spelen op de actualiteit van de vraag op woningmarkt.

**3.1****Rijksbeleid****Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte. In de structuurvisie staan alle plannen voor ruimte en mobiliteit voor de komende decennia. Met de structuurvisie wordt een vereenvoudiging van de bestaande regelgeving nagestreefd, waarin meer verantwoordelijkheid bij de lagere overheden komt te liggen.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk wil inzetten op topsectoren, zoals logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw, waar de kracht van Nederland ligt ten opzichte van internationale concurrenten. De bereikbaarheid en mobiliteit van personen en goederen is daarbij van groot belang. Ontwikkelingen in leefbaarheid en veiligheid hangen sterk samen met de bevolkingsgroei en de bevolkingskrimp. De veranderende behoeften op het gebied van wonen en werken leggen daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit gaat voor kwantiteit. Voor elk van de in de SVIR opgenomen rijksdoelen worden in de nota specifieke nationale belangen benoemd. Het project voldoet aan deze belangen.

**AMvB Ruimte**

De borging van de uitspraken uit de SVIR heeft in juridische zin plaatsgevonden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn de verschillende nationale belangen vastgelegd die doorwerking moeten krijgen bij lagere overheden. Het gaat om de volgende nationale belangen: rijksvaarwegen, project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, Ecologische Hoofdstructuur, erfgoederen van universele waarden, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied. Het project is niet strijdig met de nationale belangen.



## **3.2**

### **Provinciaal beleid**

#### **Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)**

Op 22 juni 2010 is door de Provinciale Staten van Noord-Holland de Structuurvisie Noord-Holland 2040 'Kwaliteit door veelzijdigheid' vastgesteld. Op 3 november 2010 is deze in werking getreden. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar moet worden ontwikkeld. De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen uit de structuurvisie door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie opgesteld. In deze verordening zijn de ruimtelijke regels weergegeven.

#### **Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS, 2010, gewijzigd 2012)**

De PRVS omvat "algemene regels (...) omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is".

Het gehele plangebied wordt tot het bestaand bebouwd gebied gerekend. Dit betekent dat er in principe (nieuwe) stedelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Op het gebied van invulling van bestaand bebouwd gebied geeft de provincie grote vrijheid aan gemeenten.

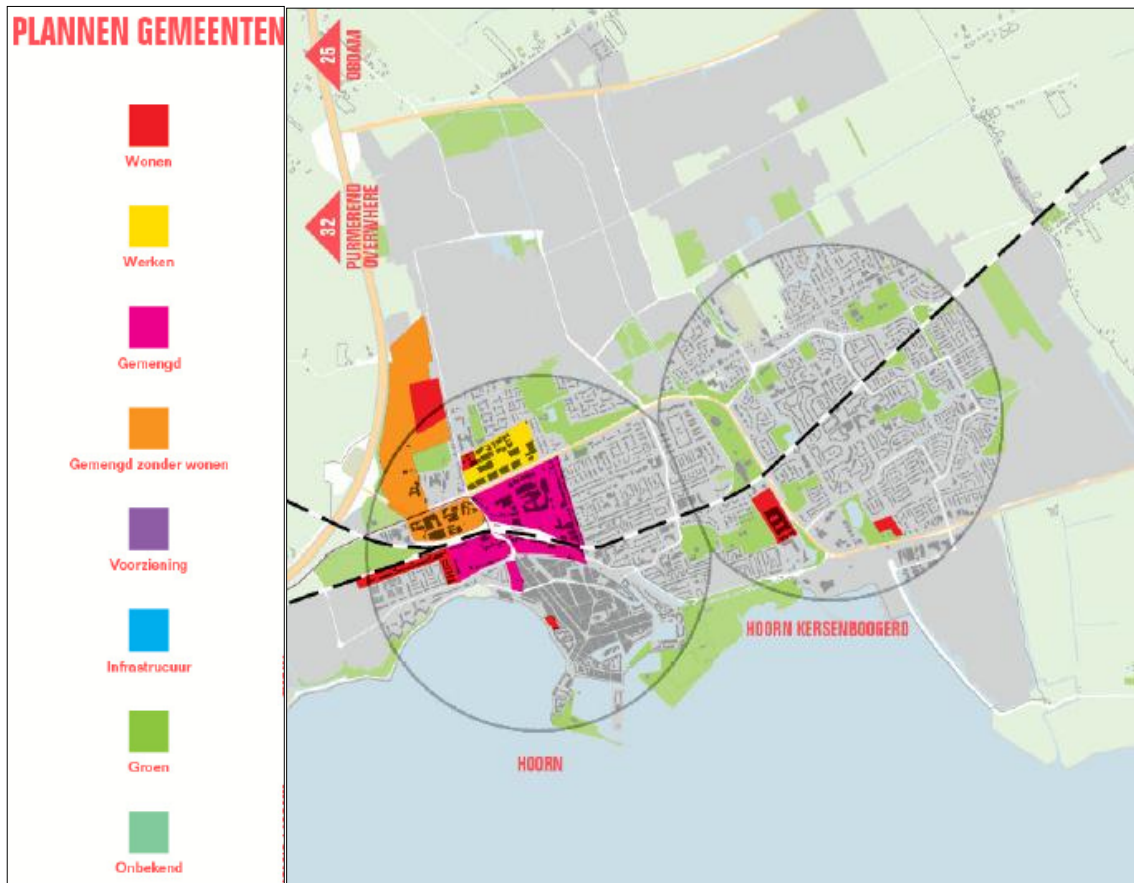
De ruimtelijke ontwikkeling die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, past in de regels zoals die zijn geformuleerd in de PRVS.

#### **Leidraad Maak Plaats!**

De invloedssfeer van ov-knooppunten bestrijkt een aanzienlijk deel van het bebouwd gebied van Noord-Holland. In 2012 en 2013 zijn de mogelijkheden onderzocht om de bestaande plancapaciteit in deze gebieden beter te benutten. De resultaten zijn gebundeld in de publicatie 'Maak Plaats! Werken aan knooppuntontwikkeling in Noord-Holland'. Deze publicatie laat de kansen zien voor de knooppunten in Noord-Holland. De provincie heeft met gemeenten, regio's en andere stakeholders de huidige plannen en ambities in beeld gebracht. Op basis daarvan is een strategie geformuleerd voor het beter benutten van de kwaliteit van de Noord-Hollandse steden en het bestaande netwerk.

In de strategie wordt uitgegaan van een afstand van 1.200 m rondom de treinstations. De cirkel van 1.200 m rondom de stations van Hoorn zijn in de hiernavolgende figuur weergegeven. Voor de ontwikkelingen is de omgeving

van het centraal station uiteraard het meest kansrijk. Dit is in deze strategie aangemerkt als regionaal centrum. Binnen het gebied is aangegeven dat sprake kan zijn van ruim 1.800 extra woningen in het centrumstedelijk milieu en 5.420 extra arbeidsplaatsen.



Figuur 6. Weergave ontwikkelingstrategie rondom stations in Hoorn uit de Leidraad

### 3.3

#### Gemeentelijk beleid

##### Structuurvisie Hoorn

Op 10 juli 2012 is de Structuurvisie Hoorn vastgesteld. De structuurvisie is een uitwerking van de Stadsvisie uit 2005. De Structuurvisie onderscheidt acht belangrijke maatschappelijke opgaven:

1. bouwen en transformeren voor de vergrijzing;
2. vasthouden van jonge gezinnen;
3. ontwikkelen van aantrekkelijke stad in een complete regio;
4. bestaande woningvoorraad aantrekkelijk houden;
5. balans wonen en werken;
6. economie verbreden;
7. compleet pakket aan voorzieningen bieden;
8. branding en profilering van Hoorn verbeteren.

In de structuurvisie wordt aangegeven dat Hoorn een andere fase in gaat: van groeikern naar volwassen stad. De laatste uitbreidingsplannen worden afgerond en de aandacht verschuift naar de bestaande stad. De toekomstige behoeften moeten daarbij worden opgevangen via de herstructurering en de inbreiding in de bestaande stad.

Hoorn kan wat betreft het woningaanbod een kwalitatieve rol spelen door de (her)ontwikkeling van gebieden met aantrekkelijke, unieke kwaliteiten die appelleren aan de behoeften van toekomstige woningzoekenden. De stationsomgeving dicht bij zorgvoorzieningen en de binnenstad zijn daarvoor een kans. De structuurvisie is daarbij gebaseerd op de benadering waarbij wordt uitgegaan van:

- de (positieve) effecten zijn op het draagvlak van de stedelijke voorzieningen in Hoorn;
- een kwalitatieve, vraaggerichte benadering (doelgroepen en leefstijlen) naast een louter kwantitatieve, aanbodgerichte benadering.

De omgeving van het plangebied is in de structuurvisie aangeduid als 'Megalint'. Het Megalint is de structuur die wordt gevormd door de Provincialeweg, Zwaagmergouw, Blokmergouw, Oostergouw, IJsselweg en De Strip. Ze vormen de basis van de interne ontsluitingsstructuur. Daarnaast vormen ze een directe ontsluiting van grootschalige ontwikkelingen zoals de Poort van Hoorn (verder uitgewerkt in de structuurvisie Poort van Hoorn). Deze bepalen dus mede het beeld van Hoorn. De projecten rondom het Megalint kunnen qua schaal aansluiten bij deze structuur en dus robuust zijn.

#### **Structuurvisie 'de Poort van Hoorn'**

De gemeenteraad heeft op 5 februari 2013 de structuurvisie voor 'de Poort van Hoorn' vastgesteld. In de structuurvisie wordt voor het gebied rondom het station de volgende opgave gezien:

- realiseren van een goede bereikbaarheid van de binnenstad;
- slechten van de barrièrewerking van het spoor en de Provincialeweg;
- op peil houden en concentreren van de parkeervoorzieningen;
- opwaarderen van de voetgangersverbinding over het spoor ter hoogte van NS-station;
- realiseren van ruimtewinst door meervoudig ruimtegebruik met een attractief programma;
- versterken van het kerngebied tot aantrekkelijke stedelijke verblijfs-, werk- en woonomgeving.

De structuurvisie is uitgewerkt voor verschillende deelgebieden. Eén van deze deelgebieden is de omgeving van de Maelsonstraat. De uitwerking voor dit deelgebied is in de hiernavolgende figuur weergegeven.



Figuur 7. Weergave van de visie voor de omgeving Maelsonstraat (blauwe lijn omgeving plangebied)

De Maelsonstraat wordt door de aansluiting op de Provincialeweg een nieuwe stadsentree van Hoorn. Bezoekers van Hoorn, die in het centrum willen parkeren, worden via deze route naar het transferium geleid. Langs de Provincialeweg wordt het bouwprogramma doorgezet. Dit kan gaan om gebouwen voor wonen, werken en/of zorg. Deze functies worden via de zuidzijde ontsloten (het deel van de Maelsonstraat parallel aan de Provincialeweg).

Het profiel van de Maelsonstraat zal worden aangepast, waarbij ook fietsvoorzieningen zullen worden ingepast.

### Welstandsnota

In de gemeentelijke welstandsnota (2004) zijn de welstandscriteria van de gemeente Hoorn vastgelegd in beleidsregels. Hierin worden 22 deelgebieden onderscheiden op basis van functionele, stedenbouwkundige en/of architectonische kenmerken. De planlocatie ligt in deelgebied 2g Buitenstad en valt onder de categorie 'speciale gebieden'. Voor speciale gebieden geldt het welstandsregime dat vanwege de cultuurhistorische waarden nieuwbouw zorgvuldig moet worden ingepast.

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her) ontwikkelingsprojecten. Om de zorgvuldige inpassing van nieuwbouw te borgen, zal de gemeenteraad per ontwikkeling welstandscriteria vaststellen, als aanvulling op de welstandsnota. Op grond van de Woningwet (art. 12a) worden criteria opgenomen, aan de hand waarvan beoordeeld kan worden of "het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkelingen daarvan, niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand". Het beeldkwaliteitsplan dat ten behoeve van dit bestemmingsplan wordt opgesteld, voorziet in deze welstandscriteria

ten aanzien van de ontwikkeling van appartementsgebouwen en eventuele maatschappelijk voorzieningen.

# O m g e v i n g s t o e t s

# 4

## 4.1

### **Algemeen**

Om de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan te toetsen, is het noodzakelijk dat verschillende onderzoeken worden uitgevoerd. Er is daarom onderzoek gedaan naar de volgende aspecten: geluidhinder, externe veiligheid, hinder van bedrijven, bodem, luchtkwaliteit, ecologie, water, archeologie en cultuurhistorie, duurzaamheid en kabels en leidingen.

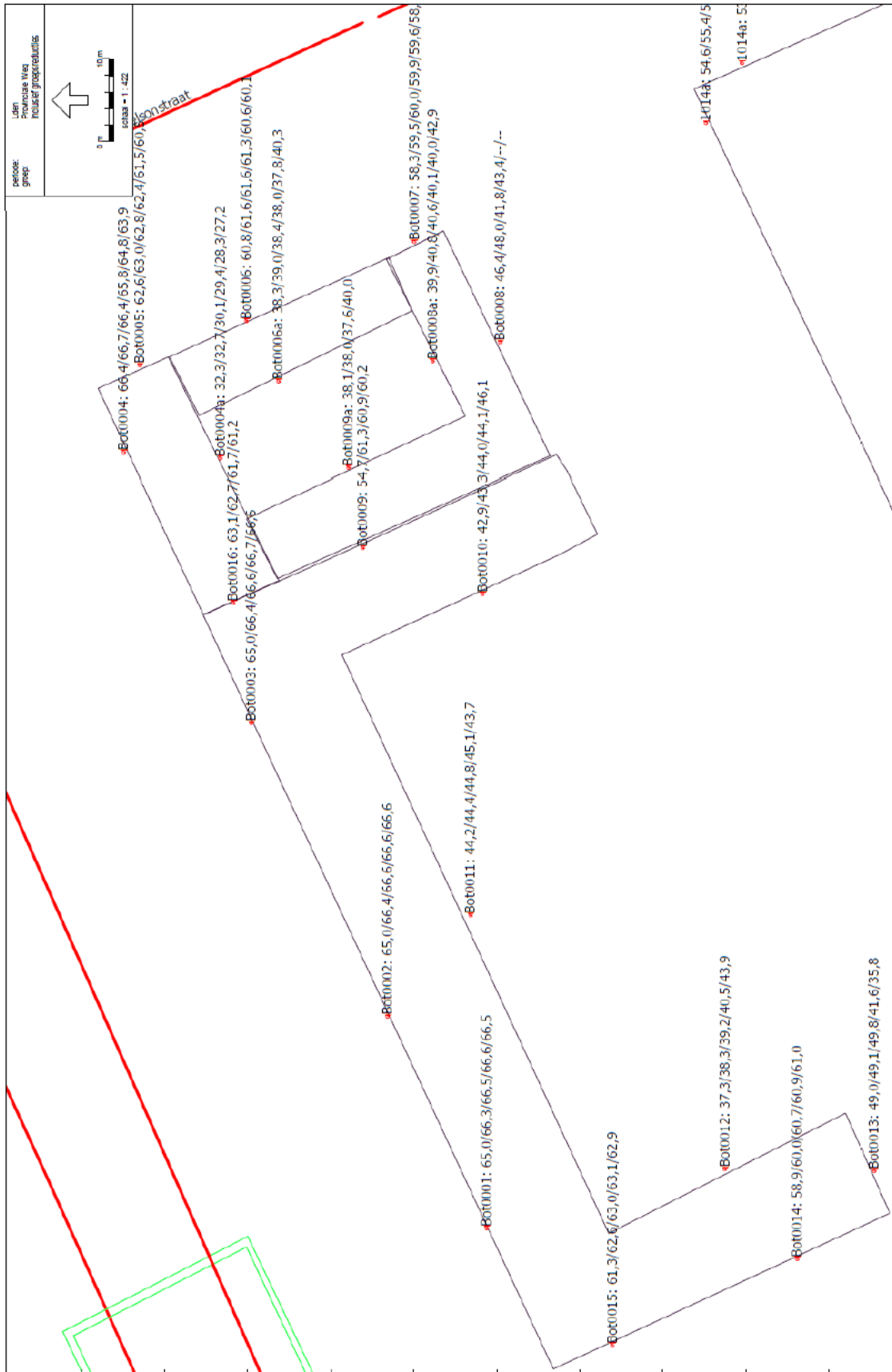
## 4.2

### **Wet geluidhinder**

Het project behelst de bouw van circa 140 - 160 appartementen (met de planologische ruimte tot maximaal 180 appartementen). De Wet geluidhinder (Wgh) beschouwt een woning in beginsel als een zogenaamd geluidsgevoelig gebouw. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.

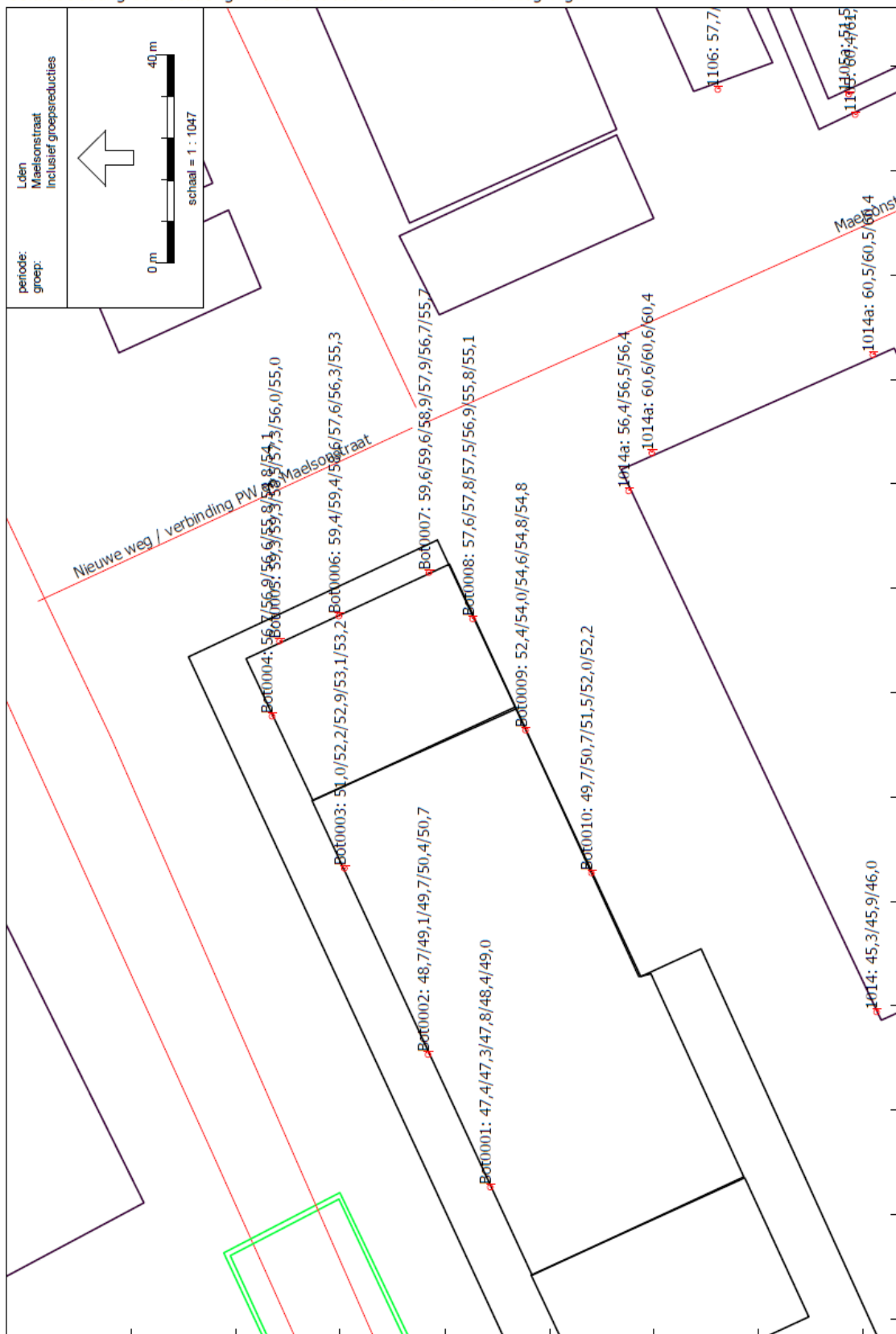
Voor de plannen die onderdeel zijn van de Poort van Hoorn is door bureau Peutz akoestisch onderzoek verricht ('Onderzoek naar het wegverkeerslawaaï en de luchtkwaliteit in het kader van bestemmingsplan 'Poort van Hoorn' te Hoorn', 4 december 2015). Voor het plangebied en het beoogde bouwplan zijn de uitkomsten ten gevolge van het geluid van de Provincialeweg en de Maelsonstraat (nieuwe situatie) in de hiernavolgende figuur weergegeven.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting aan de zijde van de Provincialeweg ruim boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (plus aftrek van 2 dB) ligt. Dit geldt eveneens voor de zijde van de Maelsonstraat, waarbij kan worden aangetekend dat de geluidsbelasting van de Provincialeweg maatgevend is. Voor de woningen langs de Provincialeweg zijn daarom maatregelen nodig. Wat betreft de maatregelen zijn deze beperkt tot het plangebied. Het bestemmingsplan kan namelijk geen maatregelen voorschrijven buiten het plangebied. Maatregelen aan de Provincialeweg zelf zijn dus geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Maatregelen aan de weg om de geluidsbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde worden overigens niet mogelijk en/of realistisch geacht.



Figuur 8. Uitkomsten geluidbelasting ten gevolge van de Provincialeweg (berekening op een fictieve invulling van het gebouw) (bron: Peutz, 2015)

Geluidbelasting Bot-locatie tgv Maelsonstraat incl. aftrek ex art. 110g Wgh



Figuur 9. Uitkomsten geluidbelasting ten gevolge van de Maelsonstraat (berekening zonder afscherming/in vrije veld) (bron: Peutz, 2015)



## **1. Geluidsdove gevel**

Een gevel kan als 'geluidsdove' gevel worden uitgevoerd. In dat geval is het geen 'gevel' meer volgens de criteria van de Wgh en valt deze buiten de wet. In een 'geluidsdove' gevel mogen geen te openen delen worden aangebracht indien daarachter geluidsgevoelige ruimten worden gesitueerd. Met deze maatregel wordt in een voldoende woon- en leefklimaat voorzien.

## **2. Gevel met geluidwerende maatregelen**

Een andere mogelijkheid is het plaatsen van geluidswerende voorzieningen aan de gevel. Dit kan gaan om:

- het realiseren van een gebouw gebonden geluidsscherm;
- het realiseren van een speciale voorzetscherm-constructie vóór de te openen delen in de gevels.

Een gevel met een daarvoor of daaraan gemonteerd geluidswerend scherm is geen 'dove gevel' als bedoeld in de Wgh. Deze technische maatregelen zijn wel een andere manier om woningen te bouwen op locaties waar bijvoorbeeld de maximale grenswaarde overschreden wordt<sup>2</sup>. In tegenstelling tot dove gevels is de Wgh bij geluidswerende schermen wel van toepassing. Als het scherm zodanig geluid weert dat het geluidsniveau op de achterliggende, eigenlijke gevel aan de verleende hogere waarde voldoet, is dit ook toegestaan. Voor de Provincialeweg is een hogere grenswaarde verleend van 63 dB en voor de Maelsonstraat van 60 dB<sup>3</sup>. Door middel van deze geluidswerende gevels kan het geluid sterk worden gereduceerd, waarmee de maatregel in een voldoende woon- en leefklimaat kan voorzien.

## **Afwegingskader maatregelen**

Zowel door het toepassen van een dove gevel als het toepassen van technische maatregelen aan de gevel wordt voorzien in een voldoende woon- en leefklimaat. Een dove gevel ligt in eerste instantie het meest voor de hand, omdat daarvan zonder aanvullend onderzoek vaststaat dat dit voldoet. Bij andere maatregelen is dit afhankelijk van de exacte uitwerking. Bij de verdere uitwerking van het woningbouwplan moet blijken of de maatregel voldoet. Het bestemmingsplan voorziet daarvoor in een afwegingskader. Dit bestaat uit twee onderdelen:

1. Het bouwen van geluidgevoelige objecten<sup>4</sup> is toegestaan als deze zijn voorzien van een dove gevel ten behoeve van de geluidsbelasting van de Provincialeweg en de toekomstige Maelsonstraat. De locaties van de dove gevels zijn op de verbeelding aangegeven met 'gevellijn'.
2. Voor het bouwen van gebouwen met een afschermdende gevelconstructie of een afscherming anderszins kan een vergunning worden verleend als

<sup>2</sup> Zie voor een voorbeeld: <http://www.rijksoverheid.nl/bestanden/documenten-en-publicaties/brochures/2009/09/03/uitgebreide-projectbeschrijving-van-de-leeuw-van-vlaanderen/duurzaam-voorbeeld-leeuwvanvlaanderen-amsterdam.pdf>

<sup>3</sup> Besluit van College van burgemeester en wethouders, d.d. 4 maart 2016, zaaknummer 1244600, ter plaatse van het perceel kadastraal bekend Hoorn, sectie D, nummer 7195.

<sup>4</sup> In beginsel is met een dove gevel geen sprake meer van een geluidgevoelig object.

blijkt dat daarmee aan de verleende hogere grenswaarden wordt voldaan. Deze hogere waarden zijn op 18 maart door het college van burgemeester en wethouders verleend.

### Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de wegen in de omgeving hoger is dan de voorkeurgrenswaarde. Het bestemmingsplan voorziet in een regeling waarin maatregelen ter afscherming van het geluid zijn bepaald. Daarmee wordt een voldoende woon- en leefklimaat gewaarborgd. Voor de overige delen van het gebouw is een hogere grenswaardeprocedure geluidhinder doorlopen. Er zijn vanuit het oogpunt van wegverkeerslawaai geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

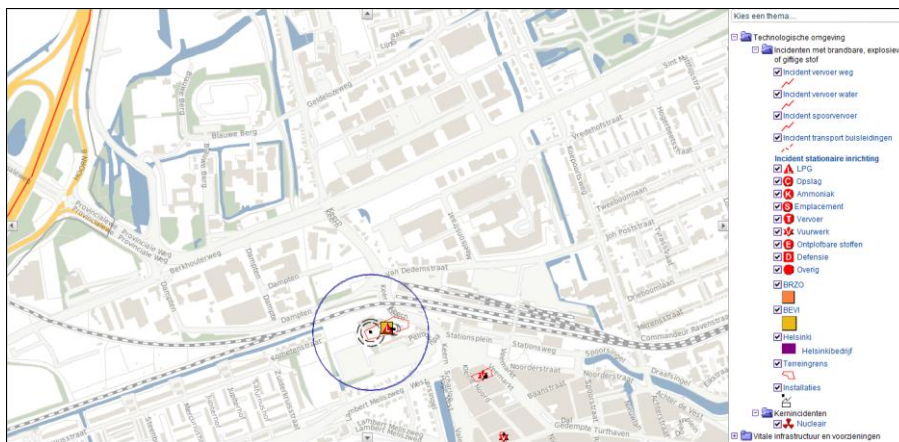
### 4.3

### Externe veiligheid

De overheid heeft de afgelopen jaren veiligheidsnormen vastgelegd die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Onderdeel van het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen, ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben, duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

Landelijk is de zogenoemde professionele risicokaart ontwikkeld. Hierop is onder andere informatie over risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen opgenomen. In de hiernavolgende figuur is een fragment van deze risicokaart weergegeven. De locatie ligt volgens deze kaart niet binnen een invloedsgebied van een inrichting of een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Over de Provincialeweg vindt echter wel transport van gevaarlijke stoffen plaats. Hierop wordt later in de paragraaf nader ingegaan.



Figuur 10. Uitsnede risicokaart

Van de risicokaart van de provincie Noord-Holland valt af te leiden dat nabij en op zekere afstand van het plangebied enkele risicobronnen zijn. Als risicobronnen staan op de risicokaart aangemerkt:

- **Snelweg A7<sup>5</sup>:** Nabij de weg worden geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten gerealiseerd. Ook is geen sprake van een toename van het groepsrisico.
- **Spoorlijn:** Over het spoor vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.
- **LPG-station Keern:** Aan het Keern ligt een LPG-station. De risicobronnen hiervan zijn het vulpunt, het reservoir en de afleverinstallatie. Hiervoor geldt een 10<sup>-6</sup>-plaatsgebonden risicocontour van respectievelijk 35, 25 en 15 m. Binnen deze contour worden geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Het invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt 150 m. Binnen dit invloedsgebied worden geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten gerealiseerd die leiden tot een toename van het groepsrisico in het gebied.

In de nabijheid van het plangebied liggen geen planologisch relevante gasleidingen.

Aanvullend hierop is vanwege de ligging aan de Provincialeweg nagegaan of de ontwikkellocatie aan de Maelsonstraat tot een verhoging van het groepsrisico leidt. Dit is onderzocht door bureau DGMR. Onderzocht is of wordt voldaan aan de normen voor externe veiligheid ('Bestemmingsplan Pelmolenpad, Dampten, Maelsonstraat e.o. Externe veiligheid: risicoanalyse Provincialeweg', 12 oktober 2012). Uit het onderzoek blijkt dat overal aan het plaatsgebonden risico wordt voldaan. Ten opzichte van de huidige situatie neemt in de nieuwe situatie het groepsrisico toe van 0,37 naar 0,45 maal de oriëntatiewaarde (vanwege de ontwikkeling van het totale project Poort van Hoorn). Een toename van 0,08. Voor deze toename van het groepsrisico is door bureau DGMR een rapport voor de verantwoording opgesteld ('Verantwoordingsplicht groepsrisico bestemmingsplan Pelmolenpad, Dampten/Berkhouterweg, Maelsonstraat en omgeving', 28 juni 2013). In het rapport is ingegaan op het advies van de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord van 20 december 2012. Het groepsrisico is daarmee verantwoord.

Er zijn geen belemmeringen in het kader van externe veiligheid voor het onderhavige bestemmingsplan.

#### **4.4**

### **Hinder van bedrijven**

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen voor de exploitatie van het bedrijf verplicht te voldoen aan de eisen van het Activiteitenbesluit, waarbij onder andere rekening gehouden dient te worden met de omlig-

---

<sup>5</sup> De weg is onderdeel van het Basisnet Weg. Voor de A7 geldt geen risicozone.

gende woonbebouwing. Dit geldt tenzij anders bepaald is in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht of wanneer bedrijven in Bijlage 1 van het Activiteitenbesluit zijn aangewezen als vergunningsplichtige inrichting.

De aanwezigheid van de bestaande bedrijvigheid in het plangebied is aanvaardbaar op grond van de verleende (milieu)vergunningen. De verleende (milieu)vergunningen bieden de garantie dat problemen tussen bestaande bedrijvigheid en hindergevoelige objecten in de toekomst in voldoende mate zijn afgedekt.

Nabij het plangebied komt een aantal bedrijven en instellingen voor. Het gaat om het Horizon College, het Westfriesgasthuis en de kantoren aan de Maelsonstraat. Dit zijn allemaal functies die in categorie één en twee vallen van de indeling zoals die wordt gehanteerd in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Dit is in de navolgende tabel weergegeven.

Tabel 1: richtafstanden VNG Brochure Bedrijven en milieuzonering

OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
ONDERWIJS						
Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2
Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2
GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG						
Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2
Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1
Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1
Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2
Kinderopvang	0	0	30	0	30	2

Hiervoor moet respectievelijk 10 en 30 m worden aangehouden tot gevoelige functies, zoals woningen. Bij deze milieufstanden wordt uitgegaan van scheiding van functies, terwijl de omgeving van het plangebied geen homogeen gebied is. Het gebied waar het om gaat is echter een aanloopgebied naar het centrum en heeft een grote diversiteit in functies. Het gebied kan daarom als 'gemengd gebied' worden gekenmerkt. In tegenstelling tot 'rustige woongebieden' zijn in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Daarvoor is een verlaging van de richtafstand met één afstandsstep aanvaardbaar.

Het Horizon College is de meest nabijgelegen functie. De afstand van de grens van het bouwvlak van het woongebouw in het bestemmingsplan tot de grens van het perceel is 12 m. Ter plaatse wordt geparkeerd. De afstand tot de school zelf is circa 35 m. De ontsluiting van het woongebouw zal plaatsvinden vanaf de zuidzijde. Hierdoor zal de daadwerkelijke afstand van woningen tot het terrein van de school groter zijn dan 12 m.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door (milieu)hinder van bedrijven gehinderd.

#### **4.5**

### **Bodem**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is een onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een bestemmingsplan. Hierbij wordt opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

Bodemonderzoek heeft plaatsgevonden (Verkennend Bodemonderzoek Maelsonstraat Perceel 7193 en 7195 te Hoorn, Landview Bodemonderzoek, 24 maart 2015). Uit het onderzoek blijkt een lichte bodemverontreiniging. De geconstateerde gehalten voldoen aan de verwachte kwaliteit in vergelijkbare omstandigheden. Er bestaan geen risico's voor de volksgezondheid of ecologie. De gronden kunnen worden gebruikt voor wonen. Met de vrijkomende grond dient in overeenstemming met het Besluit Bodemkwaliteit te worden omgegaan.

Het plan mag wat betreft het aspect bodemkwaliteit, gegeven de hiervoor genoemde voorwaarden, uitvoerbaar worden geacht.

#### **4.6**

### **Luchtkwaliteit**

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In dit Besluit is aangegeven dat een project als 'niet in betekende mate' kan worden gekwalificeerd als het gaat om projecten met minder dan 500 woningen, in geval van één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen, in geval van twee ont-

sluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling of minder dan 33.333 m<sup>2</sup> kantoren.

Het project behelst de bouw van circa 140 - 160 appartementen (met de planologische ruimte tot maximaal 180 appartementen). Dit is ruim minder dan 500 woningen. Het plan is daarom niet in betekenende mate van invloed op de luchtkwaliteit. In aanvulling daarop wordt opgemerkt dat voor de plannen die onderdeel zijn van de Poort van Hoorn door bureau Peutz onderzoek is gedaan naar de luchtkwaliteit (Onderzoek naar het wegverkeerslawaaï en de luchtkwaliteit in het kader van bestemmingsplan 'Poort van Hoorn' te Hoorn', 4 december). Daaruit blijkt dat aan de grenswaarden wordt voldaan.

Het plan mag ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar worden geacht.

#### **4.7**

### **Ecologie**

Om de in hoofdstuk twee beschreven ontwikkeling mogelijk te maken, is het conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) noodzakelijk een onderzoek uit te voeren naar effecten op de natuurwaarden (soortenbescherming en gebiedsbescherming).

Om te bepalen hoe de geplande ingrepen in het kader van het totale project Poort van Hoorn zich verhouden tot de ecologische wet- en regelgeving (Natuurbeschermingswet 1998 en/of Flora- en faunawet) is een ecologisch onderzoek verricht door bureau Altenburg en Wymenga ('Ecologische beoordeling bestemmingsplan Poort van Hoorn - Fase 1', A&W-rapport 1778, 9 mei 2012). De locatie van het onderhavige bestemmingsplan is in het rapport aangeduid als 'Ontwikkeling van een perceel tussen Maelsonstraat 22 en 24'.

Uit het onderzoek blijken geen bijzonder natuurwaarden voor de locatie. Alleen moet voor de ontwikkeling in het algemeen rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogels.

Wat betreft Natura 2000-gebieden wordt in het onderzoek het volgende aangegeven. De geplande en toekomstige ingrepen vinden plaats binnen de bebouwde kom van Hoorn en hebben geen uitstralende werking op de betreffende Natura 2000-gebieden. De enige mobiele soort waarbij wel sprake zou kunnen zijn van een ecologische relatie tussen het plangebied en de betreffende Natura 2000-gebieden, is de meervleermuis. Er worden echter geen gebouwen in het plangebied gesloopt die geschikt zijn voor de meervleermuis. Het plan zal daarom geen effect hebben op een Natura 2000-gebied.

Het bestemmingsplan mag wat betreft het aspect ecologie uitvoerbaar worden geacht.

## 4.8

### **Water**

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

Het plan is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het HHNK heeft op 27-03-2015 advies gegeven. In de navolgende tekst wordt de reactie van het hoogheemraadschap weergegeven.

#### **Gebiedsbeschrijving**

Het plangebied is gelegen in peilgebied 6110-15 in de polder Oosterpolder. Het ter plaatse geldende streefpeil is N.A.P. -2,05 m. Het gebied watert af middels een stelsel van primaire waterlopen naar het gemaal Oosterpolder. Daar wordt het water via dit gemaal op het Markermeer uitgeslagen.

#### **Waterkwantiteit**

Uit de ingediende gegevens blijkt dat de realisatie van het plan een substantiële toename van verharding en bebouwing tot gevolg heeft. Uitgaande van de door u aangeleverde gegevens vindt binnen het plangebied een verhardingstoename plaats van circa 5.400 m<sup>2</sup>. Het plangebied was eerder nog deels verhard met bebouwing en erfverharding. Deze verharding bedroeg circa 3.850 m<sup>2</sup> en is later verwijderd. Voor de benodigde compensatie stelt het hoogheemraadschap voor om uit te gaan van de netto verhardingstoename die zal optreden bij dit nieuwe plan. De initiatiefnemer van het ruimtelijk plan is verantwoordelijk voor de regeling, de financiering en de realisatie van compenserende maatregelen. Om de effecten van de verhardingstoename te compenseren dient het wateroppervlak in het peilgebied uitgebreid te worden met 6% van de verhardingstoename. Hierbij is uitgegaan van een peilstijging van 0,65 m die statistisch eens in de 25 jaar kan voorkomen, een bemalingscapaciteit van 24,4 mm/dag, een drooglegging van 1,10 m en grondsoort klei. Dit betekent dat 93 m<sup>2</sup> in de vorm van nieuw oppervlaktewater moet worden gecompenseerd.

Het plan maakt onderdeel uit van het (op 13 juli 2014 ingetrokken) bestemmingsplan Pelmolenpad, Dampten/Berkhousterweg, Maelsonstraat en omgeving. Het hoogheemraadschap heeft hierop op 27 maart 2013 in het kader van het

vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro per brief een reactie gestuurd. In deze brief is onder meer de bovengenoemde 6% compensatie opgenomen.

### **Compensatie**

De compensatie van het verharde oppervlak is opgenomen in de waterpartij die aan de zijde van het Keern aanwezig is. Deze zal met ten minste 93 m<sup>2</sup> worden uitgebreid. Het bestemmingsplan mag wat het wateraspect betreft uitvoerbaar worden geacht.

### **Conclusie**

Aan de uitgangspunten van het hoogheemraadschap wordt voldaan. Het bestemmingsplan mag wat betreft de waterhuishouding uitvoerbaar worden geacht.

## **4.9**

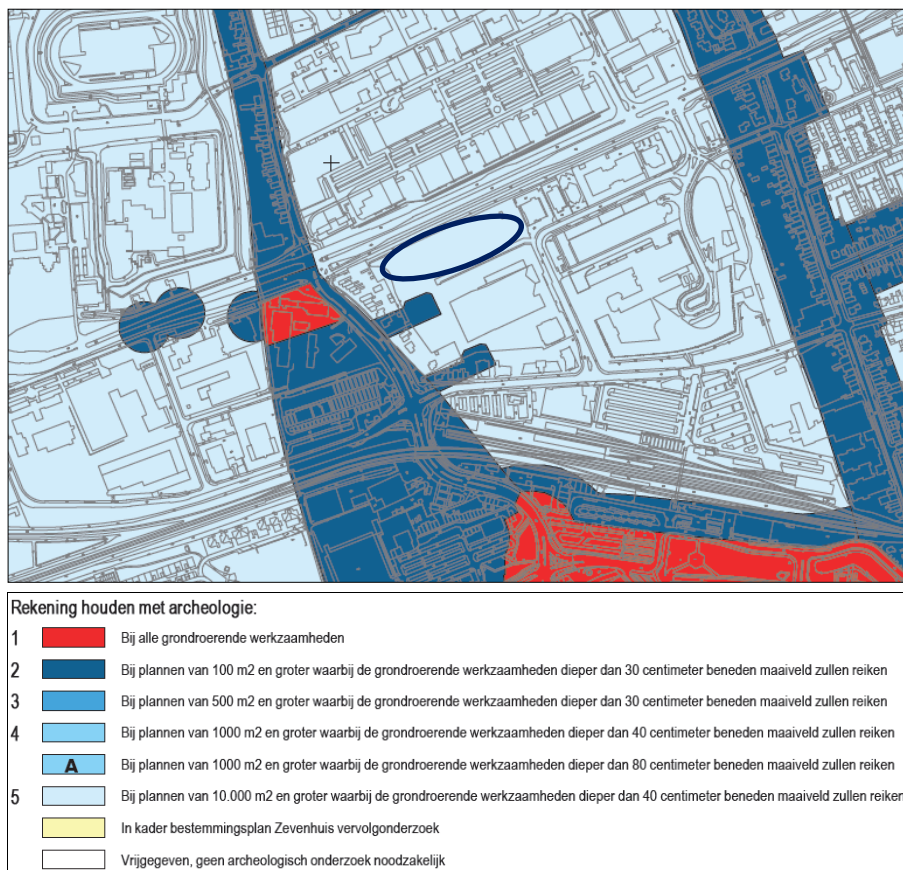
### **Archeologie**

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in planologische procedures.

In 2012 is de beleidskaart archeologie 2007 herzien. Deze nieuwe beleidskaart geeft een vlakdekkend inzicht in aanwezige of te verwachten archeologische waarden in de gemeente. In de hiernavolgende figuur is het archeologische beleid voor het plangebied weergegeven.

Het grondgebied van de gemeente Hoorn is met betrekking tot archeologie opgedeeld in vijf categorieën (W1, W2, W3, W4, W4a en W5). Voor deze categorieën worden door burgemeester en wethouders op grond van de omvang en diepte van bodemingrepen voorwaarden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarnaast is, afhankelijk van de omvang van de ingreep, een omgevingsvergunning vereist voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd.





Figuur 11. Fragment Beleidskaart Archeologie (Globaal geeft de donkerblauwe lijn de locatie van het plangebied) weer (bron: gemeente Hoorn)

Voor het plangebied geldt dat bij bodemingrepen groter dan 10.000 m<sup>2</sup> een archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Dit is ook als zodanig in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd. Voor de locatie wordt feitelijk echter uitgegaan van maximaal 5.400 m<sup>2</sup> bebouwing. Dit oppervlak is ruim minder dan de gestelde 10.000 m<sup>2</sup>. Er hoeft op grond daarvan geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Het plan mag wat betreft het aspect archeologie uitvoerbaar worden geacht.

#### 4.10

### Cultuurhistorie

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft tot een wijziging van artikel 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geleid, waardoor ieder bestemmingsplan vanaf 1 januari 2012 tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied moet bevatten. In de toelichting van een bestemmingsplan dient een beschrijving opgenomen te zijn van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierbij dient ook de historische (steden)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de

belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze worden geborgd in het bestemmingsplan.

Het plan voorziet in nieuwbouw binnen het stedelijk gebied op een braakliggende locatie. Een cultuurhistorisch element is de lintbebouwing van het Keern. Het project zal op enige afstand plaatsvinden van dit lint (dit mede op verzoek van bewoners, zie ook paragraaf 6.1). De omgeving van het project kenmerkt zich verder door grootschalige elementen die van vrij recente datum zijn. Het plan sluit daarbij aan.

Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

#### **4.1.1**

### **Duurzaamheid**

De gemeente Hoorn heeft een duurzame, toekomstbestendige ontwikkeling hoog in het vaandel. Het gemeentebestuur heeft uitgesproken in 2040 klimaatneutraal te willen zijn. Ten aanzien van bestaand gebied worden geen regels opgenomen met betrekking tot duurzaamheid. Er wordt vooral gestreefd naar een vrijwillige en gezamenlijke inzet. De bestaande bouw is verantwoordelijk voor een groot deel van het totale energiegebruik van Hoorn. De gemeente voert met allerlei belanghebbenden (huurders, particuliere bezitters van woningen en bedrijven en corporaties) gesprekken om te komen tot gezamenlijke oplossingen. Te denken valt hierbij aan ondersteuning in de vorm van subsidies (ook het eenvoudiger aanvragen daarvan), waar mogelijk het soepeler verkrijgen van vergunningen en gezamenlijke aanschaf van duurzame artikelen; denk aan isolatiemateriaal en dergelijke. Door de alsmaar stijgende prijzen van energie zijn de investeringen in duurzame oplossingen steeds sneller terugverdiend.

Naast veel aandacht voor energiegebruik is er ook aandacht voor andere duurzame strategieën, zoals het optimaal benutten van de beschikbare ruimte. Daarnaast wordt voor zover mogelijk gestreefd naar gecombineerde ontwikkelingen.

Bij dit ontwikkelingsplan heeft het streven naar duurzaamheid een hoge prioriteit. Uitgangspunt daarbij zijn de drie stappen van de Trias Energetica. Deze drie stappen zijn:

1. Beperk het energieverbruik door verspilling tegen te gaan; bijvoorbeeld een compacte gebouwworm of door isolatie van gevels en daken.
2. Maak maximaal gebruik van energie uit duurzame bronnen, zoals wind-, water-, en zonne-energie.
3. Maak zo efficiënt mogelijk gebruik van fossiele brandstoffen om in de resterende energiebehoefte te voorzien.

De ambitie is om de beste bouwkundige technieken en installatietechnieken toe te passen om de woningen zo energiezuinig mogelijk te maken. De elektrische energie kan worden opgewekt met zonnepanelen of door middel van een kleinschalige, gebouw gebonden windturbine. Voor deze laatste is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen dat deze alleen is toegestaan als vast staat dat deze geen hinder oplevert. Volgens fabrikanten van deze windturbine is de turbine speciaal voor binnenstedelijk gebied ontwikkeld en zal de geluidsproductie zeer gering zijn zodat aan die voorwaarde kan worden voldaan.

Voor de terreininrichting zal aandacht zijn voor een natuurvriendelijke inrichting. Met deze inrichting wordt gestreefd naar een grotere biodiversiteit, meer verschillende planten in de stad wat leidt tot meer verschillende insecten, waaronder bijen en meer vogels.

Het plan voorziet hiermee in een duurzame invulling van het gebied.

#### **4.12**

#### **Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

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

Het onderhavige bestemmingsplan behelst een stedelijke herstructurering. De milieueffecten van het project zijn in de voorgaande paragrafen beschreven. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (afstand tot gevoelige gebieden in relatie tot de ingreep, de locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten, de activiteit leidt niet tot grote emissies, de ruimtelijke consequenties van het plan zijn beperkt e.d.). Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken. Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

#### **4.13**

### **Kabels en leidingen**

In het plangebied is een regionale waterleiding aanwezig. Deze is voorzien van een bestemmingsregeling. Voor het overige zijn geen kabels en leidingen aanwezig die planologisch-juridische bescherming verdienen.



# Juridische toelichting

# 5

## 5.1

### Inleiding

#### Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2012 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wro en het Bro.

Op grond van artikel 3.1.3 van het Bro moet een bestemmingsplan worden uitgewerkt in:

- een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
- bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en afwijkingsregels.

Ook moet op grond van artikel 3.1.6 van het Bro een bestemmingsplan samengaan met een toelichting waarin ten minste zijn opgenomen:

1. een onderbouwing van de in het bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen;
2. de resultaten van de (noodzakelijke) voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken;
3. de resultaten van het overleg en de inspraak op grond van artikel 3.1.1 van het Bro.

Op grond van artikel 1.2.1 van het Bro (in werking getreden op 1 januari 2010) moet het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld worden. Om dit mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden uitgewerkt in een zogenoemde GML. In de GML is er een koppeling tussen de kaart, regels en toelichting (het bestemmingsplan) gemaakt. Deze koppeling van de kaart, regels en toelichting is de zogenoemde verbeelding van het bestemmingsplan. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden opgesteld overeenkomstig de RO-standaarden:

- Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).
- Standaard toegankelijkheid ruimtelijke instrumenten (STRi2012).
- Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP2012).

Dit bestemmingsplan is zo opgesteld dat het digitaal beschikbaar gesteld kan worden. Dit betekent dat:

- alle verschillende onderdelen van de kaart een zogenoemde IMRO2012-code hebben;
- de digitale kaart is opgesteld volgens de standaardtechniek voor uitwisseling GML;
- de regels overeenkomstig de SVBP2012 zijn opgesteld;
- de toelichting en regels digitaal aan de kaart zijn gekoppeld.

### **Ondergronds bouwen**

Het onderhavige bestemmingsplan kent geen specifieke voorschriften voor ondergronds bouwen. Dit betekent niet dat er niet ondergronds gebouwd mag worden. Uit jurisprudentie (onder meer in de uitspraken van 28 februari 1996 in zaak nr. R03.93.2220; BR 1996, p. 562, van 18 september 2002 in zaak nr. 200105060/1 en van 7 mei 2008 in zaak nr. 200706138/1) blijkt dat de regeling voor het bovengrondse bouwen wordt toegepast, wanneer sprake is van ondergrondse bouw. Ook bij het onderhavige plan moeten de planregels inzake onder meer de toelaatbaarheid van gebouwen en de aard, de situering en de omvang van toegelaten gebouwen voor het bovengrondse bouwen op overeenkomstige wijze worden toegepast bij ondergrondse bouw.

### **Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**

Op 1 oktober 2010 zijn de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wabo is een deel van de Wro opgenomen in de Wabo.

Op grond van de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning ingevoerd. In de omgevingsvergunning worden verschillende vergunningstrajecten (zoals bouwvergunning, milieuvergunning et cetera) gebundeld. In artikel 2.1 van de Wabo is een algemeen gebruiksverbod opgenomen. Op grond hiervan is voor een gebruik dat op grond van een bestemmingsplan niet is toegestaan een omgevingsvergunning noodzakelijk.

## **5.2**

### **Bestemmingsplanprocedure**

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

#### **Vorbereidingsfase**

Voor het opstellen van een bestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor overleg gezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties. Bovendien wordt gelegenheid geboden

voor inspraak op de wijze zoals die in de gemeentelijke inspraakverordening is vastgelegd.

#### **Ontwerpfase**

Na aankondiging in de Staatscourant en in één of meer plaatselijke dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen wordt het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan eenieder zienswijzen over het ontwerp naar voren brengen.

#### **Vaststellingsfase**

Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast.

#### **Beroepsfase**

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Gedurende de periode van zes weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **5.3**

#### **Crisis- en herstelwet**

Sinds 25 april 2013 heeft de Crisis- en herstelwet (Chw) een permanent karakter gekregen. In deze wet zijn categorieën projecten aangewezen waarvoor de procedurele aspecten van deze wet van toepassing zijn. In bijlage één van de wet is als besluit opgenomen het bestemmingsplan waarmee de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden wordt mogelijk gemaakt. Voor een dergelijk bestemmingsplan zijn de procedurele bepalingen van afdeling twee van de Chw van toepassing. De bedoeling daarvan is om de bouwnijverheid als economisch vitale sector een stimulans te geven. Deze stimulans is gevonden in een vergaande stroomlijning en vereenvoudiging van besluitvormingsprocessen. Het plan staat de bouw van meer dan 11 woningen toe. De Crisis- en herstelwet is op het onderhavige bestemmingplan van toepassing.

### **5.4**

#### **Toelichting op de bestemmingen**

Dit plan is erop gericht om een planologisch kader te geven voor de ontwikkeling van de vroegere locatie van het Horizon College aan de Maelsonstraat. Hieronder worden de bestemmingen die in het plan zijn opgenomen kort besproken.



### **Gemengd - 3**

Deze bestemming is de belangrijkste bestemming in het plangebied. De bestemming biedt ruimte voor gestapelde woningbouw al dan niet in combinatie met een maatschappelijke functie. Het parkeren van bewoners of gebruikers (de parkeernorm minus 0,3) wordt in een (ondergrondse) gebouwde voorziening of ingepaste voorziening gerealiseerd. Doel daarbij is om het parkeren grotendeels aan het zicht vanaf de openbare ruimte te onttrekken. De openbare ruimte wordt gevormd door de Provincialeweg en de Maelsonstraat. De verblijfsruimte rondom het Horizoncollege is niet openbaar toegankelijk en wordt daarom niet als openbare ruimte aangemerkt. Aansluiten bij de bestaande parkeervoorziening van het Horizoncollege is daarom binnen de regels van het bestemmingsplan mogelijk, mits deze vanaf de Provincialeweg is ingepast.

Geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, mogen alleen worden gebouwd als deze ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' worden gebouwd met een dove gevel. Met een vergunning kan worden afgeweken van deze regels als door middel van een afscherming of andere technische maatregelen eveneens aan de doelstelling van een voldoende woon- een leefklimaat kan worden voldaan (zie ook paragraaf 4.2). De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan die met een aanduiding op de verbeelding is aangegeven.

### **Leiding - Water**

De regionale watertransportleiding is voorzien van de beschermende dubbelbestemming 'Leiding - Water'. De belemmeringsstrook van deze bestemming is 4 m ter weerszijde van de waterleiding.

### **Waarde - Archeologie 5**

In het plan is een bestemming voor de bescherming van archeologische waarden opgenomen. De dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 5 voorziet in een vlakdekkende invulling van het archeologiebeleid. Deze bestemming is een aanvulling op de basisbestemming. Voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte die de drempelwaarde van 10.000 m<sup>2</sup> overschrijdt, moet een omgevingsvergunning voor het bouwen worden gevraagd. Hierbij moet een rapport over de archeologische waarde van de gronden worden overlegd. Op grond van dat rapport kan het bevoegd gezag voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden.

Voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, is een omgevingsvergunning vereist. De vergunning is niet vereist voor het normale onderhoud, gebruik en beheer. Onder voorwaarden kan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden worden verleend.

### **Overig**

In hoofdstuk drie van de regels zijn de algemene regels van het plan opgenomen. Hierin staat de anti-dubbeltelregel vermeld. De anti-dubbeltelregel voorziet in het tegengaan van oneigenlijk gebruik van de bestemmingsregels. In de 'Algemene bouwregels' zijn regels opgenomen ten behoeve van het parkeren.

De 'Algemene gebruiksregels' bevatten algemene bepalingen voor het gebruik. Ook de 'Algemene afwijkingsregels' zijn in dit hoofdstuk ondergebracht. De algemene afwijkingsregels hebben betrekking op alle in het plan opgenomen bestemmingen.

In hoofdstuk vier van de regels is het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Deze zijn opgenomen in overeenstemming met de in het Bro voorgescreven tekst.



# Uitvoerbaarheid

# 6

Op basis van artikel 9, lid 2 Bro bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Tevens is een paragraaf over handhaving van het plan toegevoegd.

## 6.1

### Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Inspraak

Over het project zijn de omwonenden geïnformeerd. Daarvoor is op 16 maart 2015 een informatiebijeenkomst georganiseerd. Daarbij zijn diverse invullingen voor het plangebied getoond en zijn vragen uit de omgeving beantwoord. Het verslag van de bijeenkomst is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.

Naar aanleiding van deze informatiebijeenkomst is het plan aangepast. De bewoners van het Keern verzochten namelijk om de afstand van de woonbebouwing tot hun erfgrans te vergroten en daarvoor in de plaats hogere gebouwen te plaatsen. Er is een studie naar de bouwvolumes in de omgeving gedaan. In de hiernavolgende afbeelding is het bouwvolume weergegeven, zoals dat in het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan mogelijk was. Dit bestemmingsplan is echter op 13 juli 2014 ingetrokken.



Figuur 12. Weergave bouwmogelijkheden van het op 29 december 2013 vastgestelde bestemmingsplan

De afbeelding hieronder geeft de situatie weer als de afstand wordt vergroot ten opzichte van de woonbebouwing aan het Keern, waarbij het bouwvolume in beginsel gelijk blijft door hoogteaccenten aan te brengen. Mede vanwege het te realiseren kruispunt aan de Maelsonstraat heeft deze variant ook vanuit een

stedenbouwkundige optiek de voorkeur. De bestemmingsplanregeling is ten opzichte van het plan uit 2013 aangepast, zodat de afstand tot de woonbebouwing aan het Keern is vergroot.



Figuur 13. Weergave bouwmogelijkheden van het voorliggende bestemmingsplan

### Overleg

Artikel 3.1.1 van het Bro verplicht om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te voeren met het Rijk, de provincie en het waterschap. Facultatief kan overleg worden gevoerd met andere maatschappelijke organisaties. Dit overleg is vormvrij en de betreffende instanties kunnen ook aangeven wanneer overleg niet nodig is.

### Rijk

Op 1 januari 2012 is de VROM-Inspectie samengevoegd met de Inspectie V&W tot de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). De ILT heeft in het nieuwe toezichtbeleid geen adviserende en coördinerende rol meer met betrekking tot de advisering over voorontwerp gemeentelijk ruimtelijke plannen. Het Rijk gaat ervan uit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden, goed door hen worden behartigd. Waar het Barro bepalingen bevat gericht op gemeentelijke plannen, gaat het Rijk ervan uit dat deze doorwerking krijgen.

### Provincie

Het onderhavige plan is als onderdeel van het (op 13 juli 2014 ingetrokken) bestemmingsplan Pelmolenpad, Dampden/Berkhousterweg, Maelsonstraat en omgeving al aan de provincie voorgelegd. Het plan is ook ambtshalve aan de provincie voorgelegd.

Hoogheemraadschap

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft in het kader van de watertoets gereageerd op het onderhavige project. Voor de behandeling van de reactie wordt verwezen naar paragraaf 4.8 van deze plantoelichting.

## **6.2**

### **Economische uitvoerbaarheid**

Met de in hoofdstuk twee beschreven ontwikkelingen zijn kosten gemoeid. De ontwikkeling betreft een initiatief van een marktpartij. De kosten zullen door deze partij worden gedragen. Daartoe is een investeringsbedrag gereserveerd. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee gewaarborgd.

## **6.3**

### **Exploitatieplan**

De Grondexploitatiewet stelt als onderdeel van de Wro een gegarandeerd kostenverhaal als eis aan bestemmingsplannen. Een zogenaamd exploitatieplan maakt verplicht deel uit van het bestemmingsplanproces, tenzij het kostenverhaal op een andere wijze is gegarandeerd. De kosten voor het voorliggende bestemmingsplan zijn anderszins verzekerd, namelijk via een anterieure overeenkomst. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk.

## **6.4**

### **Handhaving**

Het beleid en de doelstellingen van het bestemmingsplan kunnen alleen worden gerealiseerd wanneer het bestemmingsplan ook daadwerkelijk gehandhaafd wordt. Dit houdt in ieder geval in dat het plangebied regelmatig wordt gecontroleerd op illegale bouwwerken en gebruiksvormen en er tijdens bouwwerkzaamheden gecontroleerd wordt dat er gebouwd wordt overeenkomstig de verleende vergunning(en). De gemeente zal hiervoor zorgdragen. Deze werkzaamheden passen binnen het handhavingsbeleid van de gemeente en kunnen binnen de bestaande structuren worden uitgevoerd.

De handhaving is gediend met een goed en duidelijk bestemmingsplan. Dit voorkomt immers misverstanden en interpretatiekwesties. Om deze reden is in dit plan gekozen voor gerichte bestemmingen én een duidelijke formulering van de regels. Bovendien bevat de toelichting een heldere beschrijving van het plan en van de regels. De regelingen in het bestemmingsplan zijn mede met het oog op een goede handhaving gemaakt. De regelingen sluiten aan op andere nieuwe bestemmingsplannen in de gemeente. Gemeente, bouwbedrijven en

opdrachtgevers hebben in het kader van de handhaving ieder hun eigen verantwoordelijkheid.

Zo heeft de gemeente, naast de toezichhoudende taak, eveneens de taak om alle betrokken partijen van de juiste bestemmingsplaninformatie te voorzien en om eenieder aan te sporen het bestemmingsplan op een juiste manier uit te voeren. Particulieren en bouwbedrijven dienen de gemaakte afspraken en omgevingsvergunningen voor het bouwen na te komen en ook de opdrachtgevers dienen zich aan de spelregels te houden.

Wat betreft het toezicht en de controle op de regelingen en vergunningen in relatie tot waterstaatkundige zaken, zoals de schouw op sloten, geldt dat hier de verantwoordelijkheid primair bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier ligt.