

Wijzigingsplan Gerritsland 67 te Hoorn



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Wijzigingsplan Gerritsland 67 te Hoorn

V A S T G E S T E L D

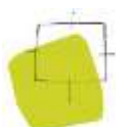
Inhoud

Toelichting + bijlage

Regels

Verbeelding

Vastgesteld op:
25 november 2014



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Geldende regeling	6
1.4	Toepassen van de wijzigingsbevoegdheid	7
1.5	Beleidskader	7
1.6	Leeswijzer	8
2	Planbeschrijving	9
2.1	Het plan	9
2.2	Parkeren	9
3	Randvoorwaarden	11
3.1	Wegverkeerslawaaï	11
3.2	Luchtkwaliteit	11
3.3	Bedrijven en milieuzonering	12
3.4	Externe veiligheid	13
3.5	Ecologie	13
3.6	Water	14
3.7	Bodem	15
3.8	Archeologie	15
3.9	Cultuurhistorie	16
3.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	16
3.11	Duurzaamheid	17
4	Juridische vormgeving	19
4.1	Procedure	19
4.2	Bestemmingen	20
5	Uitvoerbaarheid	21
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
5.2	Economische uitvoerbaarheid	21
5.3	Exploitatieplan	21

Bijlage

Inleiding

1.1

Aanleiding

De activiteiten van wijkcentra de Schoor en 't Hop/'t Slot zijn verhuisd naar de voormalige Technische School Hoorn. Voor het wijkcentrum 't Hop wordt een alternatieve invulling gezocht. Het pand wordt daarvoor verbouwd naar 10 appartementen. Op de locatie is het Bestemmingsplan binnenstad van toepassing. Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Dit wijzigingsplan voorziet daarin.

1.2

Plangebied

Het plangebied van dit wijzigingsplan wordt gevormd door de gronden behorende bij het perceel Gerritsland 67 te Hoorn. De ligging van het plangebied is weergegeven in de in figuur 1 opgenomen luchtfoto. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom en betreft derhalve een binnenstedelijke locatie.

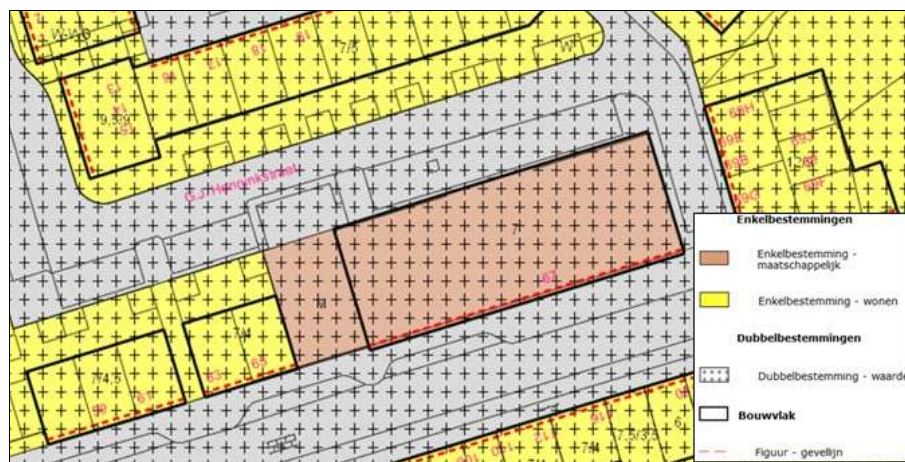


Figuur 1. Plangebied (bron: Googlemaps)

1.3

Geldende regeling

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied betreft het “Bestemmingsplan Binnenstad” (NL.IMRO.0405.BPBinnenstad-OH01) dat op 9 september 2009 door de gemeenteraad van de gemeente Hoorn is vastgesteld. In figuur 2 is het fragment van dit bestemmingsplan voor het plangebied gegeven.



Figuur 2. Fragment van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan Binnenstad

Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming ‘Maatschappelijk’. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Tevens geldt een aanduiding voor de maximale bouwhoogte van 7 m. Daarnaast is sprake van een dubbelbestemming ‘Waarde - Beschermd stadsgezicht’. Het doel van de dubbelbestemming is het behoud, herstel en de uitbouw van de in bijlage 4 en 5 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing. In de dubbelbestemming zijn de volgende werken en werkzaamheden aanlegvergunningplichtig:

- het aanleggen, verbreden, verleggen of verharderen van wegen en paden;
- het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het wijzigen van de profielindeling van wegen en paden;
- het verwijderen c.q. wijzigen van karakteristieke hekwerken en hekpijlers, gevelstoepen en stoeppalen en aan de gevel bevestigde luiken en/of ornamenten/versieringen.

In de algemene wijzigingsregels is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de functiewijziging, die voor dit planvoornemen nodig is, kan worden gerealiseerd.

1.4

Toepassen van de wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de in bijlage 4 en 5 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht, de woonsituatie, de verkeerssituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, het plan wijzigen in die zin dat:

(...)

- d. de bestemming 'Bedrijf', 'Bedrijf - Opslag', 'Detailhandel', 'Dienstverlening', 'Horeca', of 'Maatschappelijk' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Woongebouw', mits:*
 - 1. de wijzigingsbevoegdheid primair wordt toegepast als gebruikswijziging in die zin dat de bebouwing en de cultuurhistorische waarden van het pand waar de gebruikswijziging plaatsvindt, in stand blijft. Indien dit niet mogelijk is, mag herinvulling onder stringente stedenbouwkundige voorwaarden plaatsvinden;*
 - 2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 25 c.q. 27 van toepassing zijn.*

Met voorliggend wijzigingsplan wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden.

Het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid dient samen te gaan met een goede ruimtelijke onderbouwing. In een dergelijke onderbouwing dient uiteen gezet te worden of er vanwege de voorgenomen wijziging sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In voorliggende toelichting is de uitvoerbaarheid verantwoord.

Voorliggend wijzigingsplan is daarbij zodanig vormgegeven dat het voldoet aan de vereisten voortkomend uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij de vormgeving en de bijbehorende verbeelding is aangesloten op de regeling Ruimtelijke Standaarden ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan voldoet aan de digitale verplichting zoals deze per 1 januari 2010 van kracht is.

1.5

Beleidskader

In het bestemmingsplan Binnenstad staat het beleid dat van toepassing is omschreven. In aanvulling daarop gaat dit wijzigingsplan ook uit van de volgende beleidskaders:

Rijksbeleid

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012).
- AMvB Ruimte (2012).

Provinciaal beleid

- Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010).
- Provinciale Ruimtelijke Verordening (2010).

Gemeentelijk beleid

- Structuurvisie Hoorn (2012).

Dit wijzigingsplan is niet strijdig met het beleid, zoals opgenomen in de hiervoor genoemde beleidsstukken en in het bestemmingsplan Binnenstad.

1.6

Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 het planvoornemen omschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de randvoorwaarden van het wijzigingsplan. Hoofdstuk 4 betreft de toelichting op de juridische vormgeving van dit wijzigingsplan. Tot slot is in hoofdstuk 5 ingegaan op de (economische en maatschappelijke) uitvoerbaarheid.

Plan beschrijving

2

2.1

Het plan

Het plan voorziet in de wijziging van de bestemming van het voormalige wijkcentrum aan het Gerritsland 67 ten behoeve van de verbouw van het pand tot een woongebouw met 10 appartementen. Aan de westzijde van het gebouw zal een complex met tien bergingen worden gebouwd. Daarnaast zal het openbaar gebied rondom het perceel worden heringericht om negen extra parkeerplaatsen te realiseren. Door het intrekken van de ten behoeve van het wijkcentrum gerealiseerde algemene gehandicaptenparkeerplaats zal het aantal beschikbare parkeerplaatsen binnen het regime van het vergunning-parkeren per saldo worden uitgebreid met 9 plaatsen. Als onderdeel van de herinrichting worden tien bomen gerooid en worden er elf teruggeplaatst.

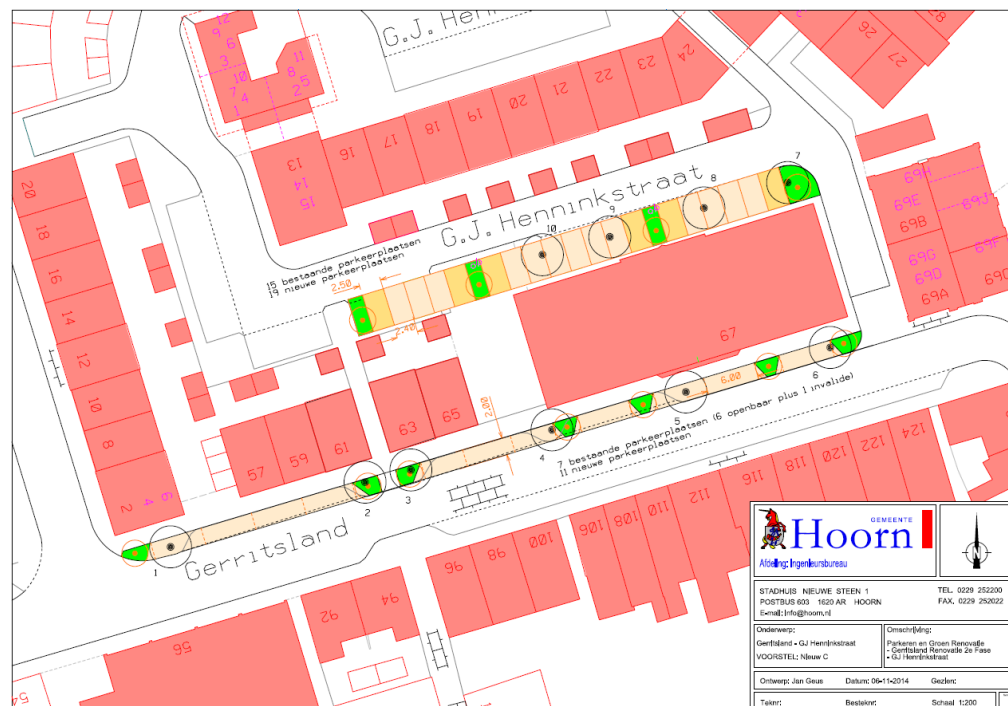


Figuur 3. Schetsplan gewijzigde voorgevel
(bron: TPAHG architecten)

2.2

Parkeren

Om de bestemmingswijziging te kunnen realiseren is uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen nodig. Zoals hiervoor al is aangegeven voorziet het plan in de aanleg van 9 extra parkeerplaatsen en het intrekken van de algemene gehandicaptenparkeerplaats. Per saldo ontstaan er daardoor 9 extra parkeerplaatsen. Hiermee is het voor de toekomstige bewoners van de appartementen mogelijk om hun auto in de buurt te parkeren zonder dat de parkeerdruk in de buurt van het plangebied te hoog wordt. In figuur 4 is dit voorstel uitgewerkt.



Figuur 4. Inrichting, parkeren en groenrenovatie

R a n d v o o r w a a r d e n

3

3.1

Wegverkeerslawaa

Wet- en regelgeving

Voorliggend wijzigingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 10 woningen. De Wet geluidhinder (Wgh) beschouwt woningen als geluidgevoelige gebouwen. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wgh dient plaats te vinden.

In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen zones. Bij de bouw van geluidsgevoelige objecten binnen deze zones dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt. De zone in binnenstedelijk gebied bedraagt 200 m gerekend uit de as van de weg.

Onderzoek

Het plangebied ligt in een 30 km per uur zone, wat betekent dat geen toetsing aan de Wgh hoeft plaats te vinden. De weg Gerritsland is ook ingericht als 30 km/uur gebied, er is ter plaatse geen geluidshinder van verkeer te verwachten.

Conclusie

Het plan mag wat betreft het aspect wegverkeerslawaa uitvoerbaar worden geacht.

3.2

Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) wordt als 'niet in betekenende mate' beschouwd.

In artikel 4 van het besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is geregeld dat bij ministeriële regeling categorieën van gevallen worden aangewezen, waarin de uitoefening van een of meer bevoegdheden of

toepassing van een of meer wettelijke voorschriften in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt. In de regeling is aangegeven dat dit geval is als sprake is van één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 nieuwe woningen worden gerealiseerd.

Onderzoek

Het planvoornemen dat met dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, leidt niet tot een dusdanig extra aantal verkeersbewegingen dat het aspect luchtkwaliteit in het geding is. Daarnaast valt het plan ook binnen de in de regeling aangegeven categorie. Het plan moet dan ook worden beschouwd als een nibm-plan.

Conclusie

Het planvoornemen wordt niet door de wettelijk gestelde eisen wat betreft het aspect luchtkwaliteit belemmerd.

3.3

Bedrijven en milieuzonering

Wet- en regelgeving

Milieubelastende functies kunnen in de directe omgeving van gevoelige functies hinder veroorzaken. De Wro hanteert als uitgangspunt dat een goede ruimtelijke ordening dien te worden gewaarborgd. In dit kader is onderzoek naar een voldoende afstand tussen bedrijfsmatige activiteiten en woningen noodzakelijk. Hiertoe wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zoals opgenomen in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven. In de meeste gevallen kunnen deze minimale afstanden worden aangehouden tussen een bedrijf en hindergevoelige functies om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

In de genoemde VNG-publicatie worden twee omgevingstypen onderscheiden. Bij het omgevingstype 'rustige woonwijk of rustig buitengebied' wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden minimale richtafstanden gehanteerd, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie een zoneringsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies inhoudt. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' is sprake van functiemenging. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Hiertoe mogen de aangegeven minimale richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (milieucategorie 1 wordt 0, 2 wordt 1, 3.1 wordt 2, et cetera).

Onderzoek

In de omgeving van het plangebied komen geen milieubelastende functies voor.

Conclusie

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

3.4

Externe veiligheid

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Onderzoek

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart¹ ontwikkeld. Op de risicokaart staan verschillende risico-ontvangers en risicobronnen aangegeven. Voor dit wijzigingsplan is op de risicokaart nagegaan of ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn. Dit blijkt in de omgeving van het plangebied niet het geval te zijn.

Conclusie

De uitvoering van dit wijzigingsplan wordt uit oogpunt van externe veiligheid niet belemmerd.

3.5

Ecologie

Wet- en regelgeving

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het van belang om aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van soortenbescherming en gebiedsbescherming. De soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Ffw) en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998), de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

¹ Benaderbaar via www.risicokaart.nl

Onderzoek

Voorliggend wijzigingsplan ziet toe op een herbestemming van de functionele situatie in het plangebied. Het bestaande gebruik van de bebouwing als wijkcentrum wordt gewijzigd in een woonfunctie. Hiermee gaat een interne verbouwing gepaard en vinden weinig veranderingen van de uitwendige bebouwingssituatie plaats. Bovendien wordt niet uitgegaan van een toename van het verhardingsoppervlak als gevolg van dit wijzigingsplan. Het kappen van bomen zal plaatsvinden buiten het broedseizoen. Gelet hierop kan ecologisch onderzoek achterwege blijven. Wel blijft de zorgplicht uit artikel 2 van de Flora- en faunawet onverminderd van toepassing.

Conclusie

Dit wijzigingsplan mag wat betreft ecologie uitvoerbaar worden geacht.

3.6

Water

Wet- en regelgeving

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.

Onderzoek

Voor het planvoornemen is d.d. 13 augustus 2014 een digitale watertoets aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Op basis van de aangeleverde gegevens is met de digitale watertoets geconstateerd dat met betrekking tot het planvoornemen geen waterschapsbelang geldt. Dit omdat enkel de gebruikssituatie van de bestaande bebouwing in het plangebied wordt gewijzigd. De digitale watertoets is bij het HHNK als melding ontvangen. Deze melding is gearchiveerd en daarmee is de watertoets voor dit plan afgerond. De stukken met betrekking tot de watertoets zijn als bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen.

Conclusie

Uit oogpunt van het aspect water gelden geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

3.7

Bodem

Wet- en regelgeving

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel te worden voorkomen. Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere gevoelige functie.

Onderzoek

Op de kaart van het Bodemloket² is zoveel mogelijk informatie verzameld over de kwaliteit van de bodem. Het bodemloket biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd. Ook is er informatie opgenomen over bedrijven of terreinen waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Uit de informatie van het bodemloket blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied onderzoek is uitgevoerd waarbij er geen noodzaak tot verder onderzoek of sanering is.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem kan het voorliggend wijzigingsplan planologisch uitvoerbaar worden geacht.

3.8

Archeologie

Wet- en regelgeving

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De WAMZ verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde dient, indien nodig (en mogelijk), tevens bescherming te worden geboden aan waardevolle gebieden.

² Benaderbaar via www.bodemloket.nl

Onderzoek

Het planvoornemen dat met dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, leidt niet tot bodemverstoring omdat alleen de functie van de bebouwing wordt gewijzigd en alleen een interne verbouwing plaatsvindt.

Conclusie

Dit wijzigingsplan mag wat betreft archeologie uitvoerbaar worden geacht.

3.9

Cultuurhistorie

Wet- en regelgeving

De Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft tot een wijziging van het Bro geleid. Ieder ruimtelijk plan dient nu tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Zover hier sprake van is, dient daarnaast aangegeven te worden op welke wijze met de mogelijk in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Onderzoek

In het geldende bestemmingsplan Binnenstad is de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' opgenomen. Het doel van deze dubbelbestemming is het behoud, herstel en de uitbouw van de in de Aanwijzing Beschermd Stadsgezicht Hoorn 1970 en Aanvulling Beschermd Stadsgezicht Hoorn 1998 aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing te waarborgen.

Deze dubbelbestemming wordt in het onderhavige wijzigingsplan ongewijzigd overgenomen. De voorschriften uit het bestemmingsplan Binnenstad gelden nog steeds.

Daarbij kan nog worden opgemerkt dat het voormalige wijkcentrum geen beeldbepalend gebouw is.

Conclusie

Dit wijzigingsplan mag wat betreft cultuurhistorie uitvoerbaar worden geacht.

3.10

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Wet- en regelgeving

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage 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 er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit 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.

Onderzoek

Het onderhavige wijzigingsplan ziet toe op een herbestemming van de functionele situatie in het plangebied. 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.

Conclusie

Ten gevolge van het wijzigingsplan zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Het wijzigingsplan geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

3.11

Duurzaamheid

De gemeente Hoorn heeft een duurzame, toekomstbestendige ontwikkeling hoog in het vaandel. Het gemeentebestuur heeft uitgesproken in 2040 klimaat-neutraal te willen zijn. Ten aanzien van bestaand gebied worden geen regels opgenomen ten aanzien van 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, 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 almaar 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. Het plan voorziet in het realiseren van tien nieuwe appartementen. Deze worden gebouwd volgens de laatste Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) normen. Deze normen worden naar verloop van tijd steeds strenger, waardoor nieuwe gebouwen steeds energiezuiniger worden.

Juridische vormgeving



4.1

Procedure

Wettelijk kader

Ten aanzien van het wettelijk kader is artikel 9.1.5 van het Overgangsrecht Wet ruimtelijke ordening aan de orde. Daarin is bepaald dat een wijziging- of uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gelijk wordt gesteld met een wijziging- of uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de Wet ruimtelijke ordening.

Bestemmingsplanprocedure

Het wijzigingsplan doorloopt, conform artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening, de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerp wijzigingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders wordt vrijgegeven voor de tervisielegging. Na publicatie, wordt het ontwerp dan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In die tijd kunnen door belanghebbenden zowel mondelinge als schriftelijke zienswijzen worden ingediend bij het college.

Na verwerking van de zienswijzen en mogelijke ambtelijke aanpassingen zal het college van burgemeester en wethouders - binnen 8 weken na afloop van de zienswijzentermijn - besluiten over de vaststelling van het wijzigingsplan. Belanghebbenden die tijdig een zienswijze bij het college van burgemeester en wethouders hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen die het college bij de vaststelling van het wijzigingsplan heeft aangebracht.

Opzet van het wijzigingsplan

Dit wijzigingsplan bevat het juridisch-planologisch instrumentarium voor de wijziging van de bestemming van het perceel Gerritsland 67 in 'Wonen - Woongebouw'. Qua bestemmingsplansystematiek sluit dit wijzigingsplan aan op het moederplan. Daarbij wordt opgemerkt dat het wijzigingsplan niet in de plaats treedt van het 'moederbestemmingsplan', maar een aanvulling daarop vormt. Zo blijft (bijvoorbeeld) de Algemene beschrijving in hoofdlijnen (artikel 3 van het bestemmingsplan) van toepassing naast dit uitwerkingsplan.

4.2

Bestemmingen

Dit plan is er op gericht om een planologisch kader te geven voor het perceel Gerritsland 67. De bestemmingen zijn overgenomen uit het moederplan. Daarnaast is in de regels de relatie met het moederplan vastgelegd.

Hieronder worden de bestemmingen die in het plan zijn opgenomen kort besproken.

Wonen - Woongebouw

De bestemming 'Wonen - Woongebouw' heeft betrekking op gebouwen met gestapelde woningen. De maximale bouwhoogte van de woongebouwen is aangegeven op de verbeelding.

Voor bergingen c.q. garageboxen geldt dat deze in complexen worden gebouwd, met een maximale oppervlakte van 20 m² per berging (per woning) en een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter.

Waarde - Beschermd stadsgezicht

De dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' ligt de bestemming 'Wonen - Woongebouw'. Deze dubbelbestemming valt samen met het op grond van de Monumentenwet aangewezen gebied van het Beschermd Stadsgezicht Hoorn (zie ook bijlage 4 en 5 van het moederplan). Het doel is de essentiële waarden van dit Beschermd Stadsgezicht te beschermen.

Om de historische kwaliteit van de straten, stegen en pleinen vast te houden is met name een aanlegvergunning in deze dubbelbestemming van belang voor het veranderen van de inrichting van de openbare ruimte.

Uitvoerbaarheid

5

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.

5.1

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen is op 9 april 2014 gepresenteerd aan de bewoners uit de omgeving van het project. Het plan ging toen uit van de realisering van 6 extra parkeerplaatsen. Tijdens die bijeenkomst gaven de bewoners aan zich zorgen te maken over de parkeerdruk die het project oplevert. Naar aanleiding van die zorgen is nog eens kritisch gekeken naar de mogelijkheden om het parkeren verder op te waarderen. Dat heeft uiteindelijk geleid tot het voorstel zoals is uitgewerkt in paragraaf 2.2. Hiermee wordt voorzien in voldoende parkeermogelijkheden.

5.2

Economische uitvoerbaarheid

Met het wijzigingsplan zijn kosten gemoeid. Deze worden gedekt door initiatiefnemer en deels door de gemeente. Over de verdeling van de kosten zijn afspraken gemaakt bij de verkoop van het gebouw. Op basis daarvan mag het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht.

5.3

Exploitatieplan

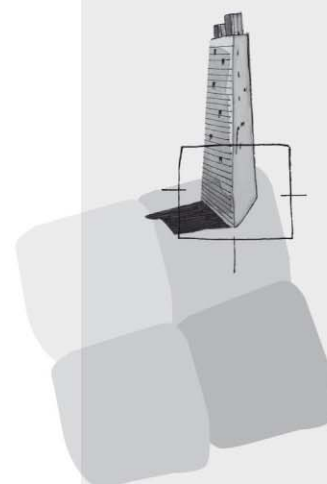
De Grondexploitatiewet stelt als onderdeel van de Wro een gegarandeerd kostenverhaal als eis aan ruimtelijke plannen. Een zogenaamd exploitatieplan maakt verplicht deel uit van het bestemmingsplanproces, tenzij het kostenverhaal op een andere wijze is gegarandeerd. De kosten voor het voorliggende wijzigingsplan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

Colofon

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.
de heer drs. M. Mosterman

Projectnummer
800.31.00.18.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort