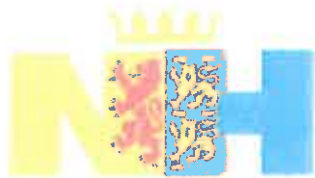


**Bijlage 1. Ontheffing Bestemmingsplan Bedrijventerrein  
't Zevenhuis - provincie Noord-Holland**



12.40151 / 12.23654

# Provincie Noord-Holland

Registratiedatum 12/07/2012

Aanmaakdatum 12/07/2012



12.29133

Afd.

Ambt.

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Raad van de gemeente Hoorn

Postbus 603

1620 AR HOORN

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

P.J.P. Ruber

SHV/VG/OMG

Doorkiesnummer (023) 514 3321

ruberp@noord-holland.nl

117

**Betreft:** Ontheffing Bestemmingsplan Bedrijventerrein 't Zevenhuis

**Verzenddatum** 11 JUL 2012

Geachte Raad,

Op 9 maart 2012 verzocht uw college van B&W ons om een ontheffing op grond van artikel 12 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) voor het bestemmingsplan Bedrijventerrein 't Zevenhuis

**Kenmerk**

2012-29466

**Uw kenmerk**

12.07006

## Planinhoud

Het plan heeft betrekking op de aanleg van het bedrijventerrein 't Zevenhuis tussen Zwaagdijk en de Westfrisiaweg in Hoorn. Door middel van een rechtstreekse bestemming bedrijventerrein zal 25 hectare netto bedrijventerrein worden ontwikkeld. Daarnaast kan, door toepassing van wijzigingsbevoegdheden, de bestemming agrarische doeleinden omgezet worden in de bestemming bedrijventerrein. Hierdoor kan nog 8,5 hectare bruto bedrijventerrein toegevoegd worden.

In totaal voorziet het bestemmingsplan in de aanleg van ca 30 hectare netto bedrijventerrein.

## Beoordelingskader

Het plangebied ligt buiten het bestaand bebouwd gebied (BBG) zoals dit is vastgelegd in onze Structuurvisie Noord-Holland 2040.

Volgens artikel 12 lid 1 van de PRVS voorziet een bestemmingsplan niet in de aanleg van een bedrijventerrein in het landelijk gebied.

Volgens artikel 12 lid 2 van de PRVS kunnen wij echter ontheffing verlenen voor de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein, gehoord de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO).

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Telefoon 0800 998 6734

Fax (023) 514 3030

Surinameweg 11

Haarlem [2035 VA]

www.noord-holland.nl

Wij kunnen de ontheffing verlenen als:

- a. de aanleg van het bedrijventerrein in overeenstemming is met de geldende provinciale planningsopgave voor bedrijventerreinen;
- b. er regionale overeenstemming is;
- c. aangetoond is dat er binnen bestaand bebouwd gebied geen ruimte meer is;
- d. bij de planning van nieuwe verstedelijking rekening is gehouden met de kwaliteiten van het landschap, de bebouwingskarakteristieken in de omgeving en de cultuurhistorische waarden.

### **Beoordeling van het verzoek**

#### **Ad a:**

Voor de ontheffing is van belang of het bestemmingsplan past binnen de provinciale planningsopgave bedrijventerreinen zoals die is opgenomen in de Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040. 't Zevenhuis heeft in de provinciale structuurvisie de status van "zacht plan", (dwz dat er nog geen vastgesteld bestemmingsplan voor bestaat) en de planningsopgave is bepaald op 38 ha netto bedrijventerrein vóór 2020 en nog eens 16,5 ha na 2020.

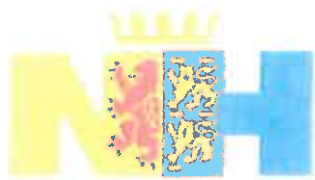
De omvang van 30 ha netto voor de planperiode van het bestemmingsplan 't Zevenhuis (10 jaar) past binnen de planningsopgave van de provinciale structuurvisie.

Hierbij moet aangetekend worden, dat de planningsopgave is gebaseerd op een behoefteraming uit 2008. Omdat de feitelijke uitgifte in geheel Noord-Holland Noord de laatste jaren ver onder de geraamde aantallen blijft, hebben wij inmiddels besloten in 2012 een nieuwe behoefteraming te laten verrichten voor geheel Noord Holland Noord en daarop een nieuwe kwalitatieve en kwantitatieve planningsopgave te baseren. Die kan naar verwachting in 2013 door ons college worden vastgesteld. Overigens verwachten wij dat vooral de prognoses voor de lange termijn naar beneden bijgesteld moeten worden.

Oorspronkelijk was in het voorontwerp bestemmingsplan nog een tweede fase van 't Zevenhuis opgenomen voor de periode ná 2020. Vanwege de (ten opzichte van 2008) achterblijvende vraag naar bedrijventerreinen hebben wij een zienswijze tegen het bestemmingsplan ingediend om voorlopig af te zien van deze tweede fase.

#### **Behoefteraming door de gemeente**

Uw gemeente heeft door het adviesbureau Ecorys in 2011 een "marktstudie bedrijventerrein 't Zevenhuis" laten opstellen. Deze studie is gedaan op basis van gangbare en plausibele veronderstellingen over de te verwachten economische groei dan wel krimp en er is ook specifiek nader onderzoek gedaan naar de behoefte aan bedrijfsruimte



in Hoorn op basis van ervaringen uit het verleden. Dit onderzoek leidt tot de conclusie dat er tot 2020 behoefte zou zijn aan ca 25 ha netto bedrijventerrein.

Ook het onderzoek van uw gemeente leidt ons inziens tot de conclusie dat nut en noodzaak voor de aanleg van een bedrijventerrein van ca 30 hectare netto (planperiode tien jaar, 2012-2022) is aangetoond.

**Ad b:**

In het Regionaal programma bedrijventerreinen West-Friesland (2010) is het bedrijventerrein 't Zevenhuis opgenomen.

In het convenant Distriport en 't Zevenhuis (2008) zijn afspraken gemaakt tussen Hoorn, Koggenland.Scholtens Projecten en Distriport CV over het regionale uitgiftebeleid van beide bedrijventerreinen. Gezien het voorgaande menen wij dat er voldoende regionale en intergemeentelijke afstemming is.

**Ad c:**

Ten aanzien van het aanbod aan bestaande bedrijventerreinen in Hoorn en omgeving geeft uw gemeente het volgende aan:

- a. Er is op dit moment geen uitgeefbaar bedrijventerrein in de gemeente Hoorn meer.
- b. Het is niet te verwachten is dat er door herstructurering van de bestaande terreinen in de gemeente Hoorn grote arealen nieuw uitgeefbaar terrein beschikbaar zullen komen.  
De terreinen Hoorn 80 en Oude Veiling worden weliswaar opnieuw ingericht maar dit levert hooguit 1,5 ha netto bedrijventerrein op.
- c. Enkele verouderde bedrijventerrein krijgen een andere woon)bestemming
- d. Ook in de directe omgeving van Hoorn is geen ruimte voor middelgrote bedrijven

Wij kunnen met uw conclusies hieromtrent instemmen. Onze planningsopgave gaat eveneens al uit van het feit dat er in Hoorn en de directe omgeving in de komende 10 jaar onvoldoende uitgeefbaar bedrijventerrein is. In Hoorn is er binnen bestaand bebouwd gebied geen ruimte meer voor de aanleg van een bedrijventerrein.

**Ad d:**

Wij hebben het plan 't Zevenhuis op 6 juni 2012 voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) met het verzoek om ons te adviseren over de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing.

**Advies van de ARO:**

De ARO heeft op 6 juni 2012 negatief geadviseerd over het plan.

De ARO vindt het plan slecht ontworpen en gedateerd (het gaat om lokale bedrijven maar met hoge bebouwing als zichtlocaties langs de Westfrisiaweg) en dus van te lage ruimtelijke kwaliteit.

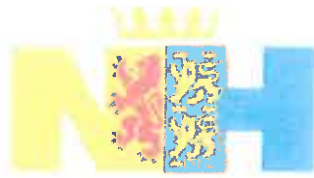
De ARO vindt de bebouwing (maximaal 15 m) aan de hoge kant; voorts is niet duidelijk of de in het plan opgenomen zichtlijn iets toevoegt aan de ruimtelijke kwaliteit: de ARO vreest dat de Westfrisiaweg, de toegangspoort van Westfriesland, gemarkeerd zal worden door twee bedrijventerreinen, een bestaand (Westfrisia) en een nieuw., 't Zevenhuis. Het profiel zou, als toegang tot Westfriesland, ruimer moeten zijn. Verder is het de ARO niet duidelijk waarom voor de aanleg van het bedrijventerrein wordt begonnen aan de oostkant van Zwaagdijk en niet aan de kant van West-Zwaagdijk. Beginnen aan de westkant zou logischer passen bij het aldaar reeds aanwezige bedrijventerrein.

De ARO merkt voorts op, dat bij de stedenbouwkundige inrichting van het bedrijventerrein duidelijk vooruitgelopen wordt op een tweede fase van het bedrijventerrein. Zo eindigen de waterlopen abrupt aan de westzijde van het plangebied. Daarmee is het volgens de ARO een als eenheid ontworpen plan dat nu op het laatste moment in tweeën wordt geknipt waardoor het de kenmerken van een 'half' plan heeft.

**Onze overwegingen:**

In het voormalige streekplan Noord-Holland Noord (2004) was 't Zevenhuis reeds aangewezen als bedrijventerrein. Bij de gemeentegrenswijziging met Wognum (2006) heeft de Tweede Kamer dit gebied aan Hoorn toebedeeld om het gebied in te richten als bedrijventerrein. In onze Structuurvisie Noord-Holland 2040 is 't Zevenhuis in de planningsopgave opgenomen met een oppervlakte van netto 38,5 hectare. Vanwege de recente economische ontwikkelingen is de prognose voor de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen voor de langere termijn (na 2020) onzeker geworden. Wij hebben daarom tegen het ontwerp-bestemmingsplan 't Zevenhuis een zienswijze ingediend waarin wij uw gemeente verzochten de tweede fase van het bedrijventerrein (nogmaals 30 hectare voor de periode 2020-2040) niet in het plan op te nemen. Uit het antwoord van uw college hebben wij begrepen dat uw raad verzocht zal worden hieraan tegemoet te komen door de tweede fase uit het plan te schrappen.

Gezien het voorgaande; rekening houdend met de planningsopgave uit onze Structuurvisie, het gebrek aan ruimte op bestaande bedrijventerreinen en het feit dat er regionale overeenstemming is, achten wij nut en noodzaak van de aanleg van het bedrijventerrein 't Zevenhuis (met een maximale oppervlakte van 30 hectare netto) aangetoond.



## **Ten aanzien van het advies van de ARO overwegen wij het volgende:**

De ARO vindt dat het bedrijventerrein bij West Zwaagdijk moet komen. Aanleg aan de oostzijde leidt tot versnippering van ruimte.

Wij zijn bezig met de opstelling van het provinciaal Inpassingsplan voor de Westfriisiaweg. Er dienen zo min mogelijk aansluitingen op deze weg te komen. Bij de Strip, aan de oostkant, ligt al een aansluiting die tevens gebruikt kan worden voor de aantakking van het bedrijventerrein. Als een ontsluiting aan de westzijde gerealiseerd zou moeten worden, zou deze door de woonwijk Balkweiterhoek gaan. In het bestemmingsplan wordt nu een flinke groenzone aangehouden tussen Balkweiterhoek en het nieuwe bedrijventerrein. Gezien het voorgaande hebben wij begrip voor de gemeentelijke keuze om het bedrijventerrein niet aan de westkant van Zwaagdijk te situeren.

Ten aanzien van het ontwerp en de hoogte van de bebouwing en de zichtlijnen merken wij het volgende op.

Het bedrijventerrein staat niet alleen open voor locale, maar ook voor regionale bedrijvigheid. Vanwege de ligging naast de nieuwe Westfriisiaweg heeft uw gemeente gekozen voor hogere bebouwing en beeldbepalende elementen ("zichtlocatie") langs deze weg.

Wij vinden dit niet onredelijk. In het Beeldkwaliteitsplan (BKP) van februari 2012 is echter onvoldoende rekening gehouden met de ruimtelijke effecten van het nieuwe en opgehoogde tracé van de Westfriisiaweg met de daarbij behorende viaducten en geluidsschermen. Wij achten het daarom noodzakelijk dat het BKP

wordt aangepast. De in het BKP opgenomen bouwhoogte van 30 meter aan de oostelijke rand van het bedrijventerrein zou vervangen moeten worden door een zachtere en meer passende overgang naar het landelijk gebied van Drechterland. De groenzones tussen de lintbebouwing van Zwaagdijk en 't Zevenhuis, respectievelijk tussen de Westfriisiaweg en 't Zevenhuis zouden een robuustere uitvoering kunnen krijgen en een borging voor onderhoud en beheer op de lange termijn.

Aan de westrand bieden de twee wijzigingsbevoegdheden voor ca 5 hectare netto bedrijventerrein mogelijkheden om een stedenbouwkundige inrichting te ontwerpen waarmee 't Zevenhuis qua wegenstructuur en waterstructuur een definitieve afronding zou kunnen krijgen. Hierdoor is geen sprake meer van een 'half plan'.

Bovenstaande elementen zullen in een nieuw beeldkwaliteitsplan opgenomen moeten worden. Wij menen dat het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan dan voldoende waarborgen bieden voor de kwaliteit van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit in het algemeen, een en ander zoals bedoeld in artikel 15 van onze Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

**Beslissing**

1. De aangevraagde ontheffing op grond van artikel 12 lid 2 van Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie voor de aanleg van maximaal 30 hectare netto bedrijventerrein 't Zevenhuis te Hoorn te verlenen.
2. Hieraan de volgende voorschriften te verbinden:  
Er wordt een nieuw Beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin rekening wordt gehouden met het nieuwe tracé van de Westfrisiaweg; met een stedenbouwkundige afronding van het bedrijventerrein aan de westzijde en met een goede landschappelijke inpassing aan de oostzijde.
3. Het nieuwe beeldkwaliteitsplan wordt om advies aangeboden aan onze Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO).
4. Dit besluit ter kennisname aan te bieden aan Provinciale Staten.

Hoogachtend,  
Gedeputeerde Staten  
van Noord-Holland,



provinciesecretaris

G.E.A. van Craalkamp



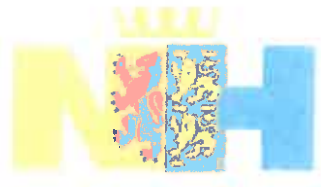
voorzitter

E. Post

**Bezwaar en beroep****verleende ontheffing**

Voor het indienen van bezwaar en beroep wordt de verleende ontheffing en het door de gemeenteraad vast te stellen bestemmingsplan/de door Burgemeester en Wethouders te verlenen omgevingsvergunning als één besluit aangemerkt.

Belanghebbenden kunnen in rechte opkomen tegen de verleende ontheffing in de rechtsbeschermingsprocedure over het vast te stellen bestemmingsplan/de te verlenen omgevingsvergunning. Let op! Als u belanghebbende bent, dient u eerst een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp-bestemmingsplan/de ontwerp-omgevingsvergunning, alvorens u kunt opkomen tegen het vastgestelde bestemmingsplan/de omgevingsvergunning, tenzij u aannemelijk kunt maken dat u in redelijkheid niet in staat bent



geweest om een zienswijze in te dienen. In dat geval kunt u rechtstreeks beroep aantekenen. Burgemeester en wethouders maken bekend wanneer u tegen het ontwerp-bestemmingsplan/de ontwerp-omgevingsvergunning een zienswijze kunt indienen, respectievelijk wanneer en waar u beroep kunt instellen.