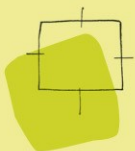


Bestemmingsplan 't Zevenhuis



ONHERROEPELIJK



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan 't Zevenhuis

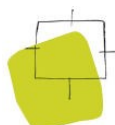
ONHERROEPELIJK

Inhoud

Toelichting
Regels + bijlage
Verbeelding

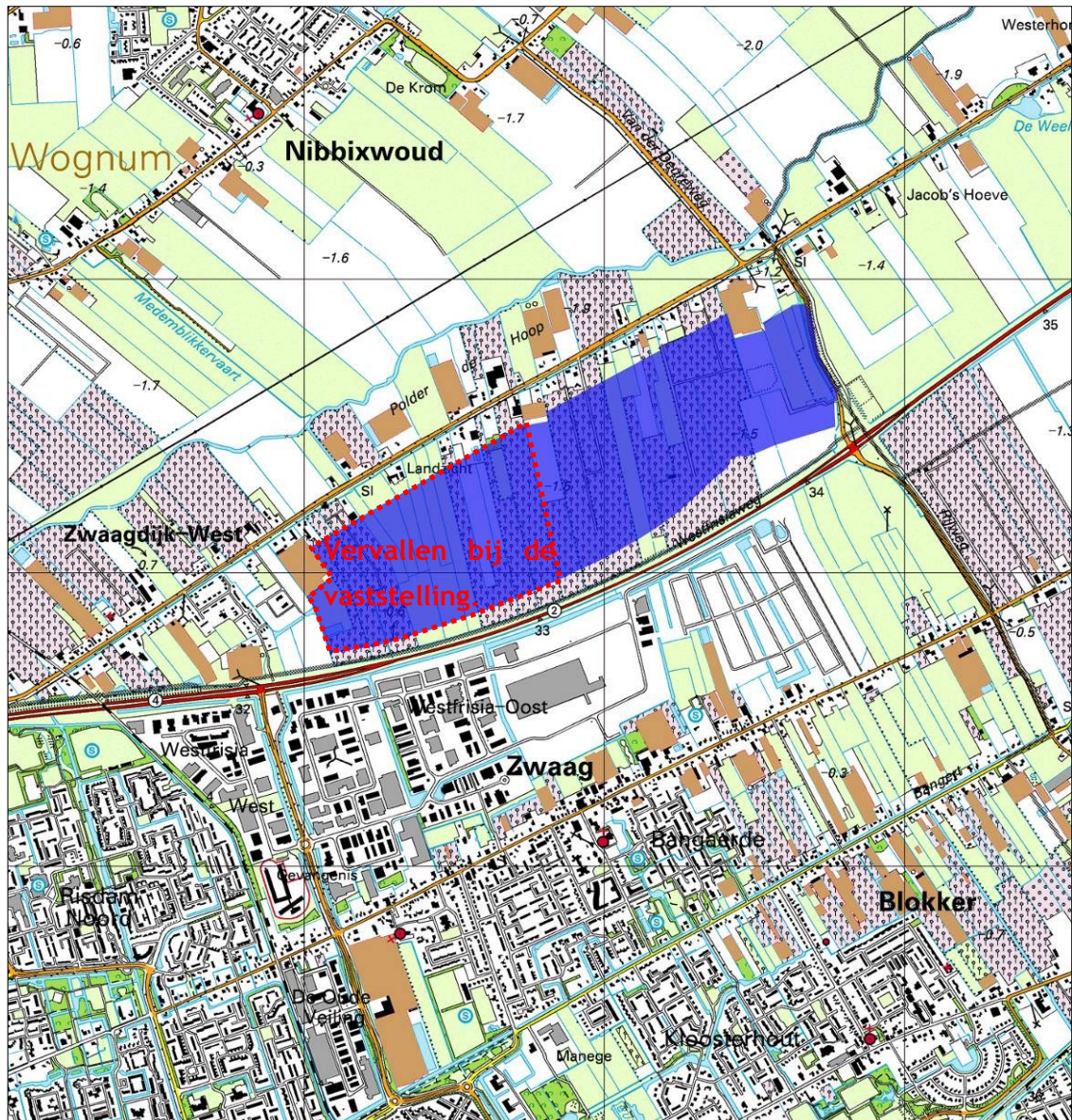
Vastgesteld op 26 juni 2012
Projectnummer 800.31.00.01.02

Het bestemmingsplan 't Zevenhuis is op 26 juni 2012 door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld. Eén van de wijzigingen betreft het groten-deels vervallen van de tweede fase van het plan met de verkleining van het plangebied als gevolg. Dit naar aanleiding van een zienswijze van Ge-deputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. In deze toelichting is nog wel uitgegaan van de uiteindelijke ontwikkeling van de twee fasen en daarmee van het originele plangebied. De wijzigingen in de plantoelich-ting zijn daarom slechts van redactionele en juridische aard. Ook bij de onderzoeken die zijn uitgevoerd voor het plan is van de ontwikkeling van het hele gebied uitgegaan. Deze onderzoeken zijn ook na de verkleining van het plangebied actueel.



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doelstellingen	5
1.3	Plangebied	6
1.4	Systematiek	6
1.5	Leeswijzer	7
2	Bestaande situatie	9
2.1	Functionele structuur	9
2.2	Ontstaansgeschiedenis	10
2.3	Orderingsprincipes in het landschap en bebouwingskarakteristiek	13
3	Nut en noodzaak	17
3.1	Behoefte bedrijventerrein	17
3.2	Woon-werkbalans	19
4	Planbeschrijving	23
4.1	Inpassing in de ruimere omgeving	23
4.2	Hoofdstructuur	24
4.3	Ontsluitingsstructuur	28
4.4	Vestigingsbeleid	29
4.5	Beeldkwaliteit	33
5	Beleidskader	37
5.1	Rijksbeleid	37
5.1.1	Nota ruimte	37
5.1.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	38
5.1.3	AMvB Ruimte	39
5.1.4	Gemeentelijke herindeling	39
5.1.5	Taskforce (her)ontwikkeling bedrijfsterrainen	39
5.2	Provinciaal beleid	41
5.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	41
5.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	44
5.3	Regionaal beleid	46
5.3.1	Regionale visie bedrijventerrainen West-Friesland	46
5.3.2	Regionale afspraken bedrijventerrainen West-Friesland	47
5.4	Gemeentelijk beleid	49
5.4.1	Structuurvisie Hoorn	49
5.4.2	Structuurvisie 't Zevenhuis	49
5.4.3	Notitie vestigingsbeleid bedrijventerrainen	49

6	Planologische randvoorwaarden	53
6.1	Milieueffectrapportage (m.e.r.)-beoordeling	53
6.2	Natuurwaarden	53
6.3	Water	57
6.4	Archeologie en cultuurhistorie	64
6.5	Bodemverontreiniging	67
6.6	Luchtkwaliteit	68
6.7	Externe veiligheid	69
6.8	Milieuhinder van het bedrijventerrein	73
6.9	Geluidhinder	75
6.10	Kabels en leidingen	76
6.11	Duurzaamheid	76
7	Juridische toelichting	79
7.1	Inleiding	79
7.2	Bestemmingsplanprocedure	80
7.3	Toelichting op de bestemmingen	81
8	Uitvoerbaarheid	85
8.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	85
8.2	Economische uitvoerbaarheid	85
9	Overleg en inspraak	87
9.1	Overleg en inspraak	87
9.2	Ambtelijke wijzigingen	87

Inleiding



1.1

Aanleiding

De gemeente Hoorn heeft al enige jaren geen uitgeefbare bedrijfsgrond meer beschikbaar. Uit in 2005 uitgevoerd onderzoek blijkt dat de economische groeimogelijkheden van Hoorn worden beperkt door ruimtegebrek. De gemeente Hoorn en de regio West-Friesland kennen bovendien een scheve woon-werkbalans. Dit betekent dat er in de regio qua beroepsbevolking meer mensen wonen dan er werken. Hierdoor is er sprake van veel uitgaand forensisme, met de aan deze mobiliteit gerelateerde congestie tot gevolg. Vanwege deze problematiek en met het oog op meer ruimte voor bedrijvigheid in Hoorn heeft de Tweede Kamer op 7 juni 2006 via amendement besloten dat het Hoornse grondgebied in noordelijke richting moest worden uitgebreid met als doel hier een nieuw bedrijventerrein te kunnen vestigen. Door het opschuiven van de gemeentegrens, ten tijde van de gemeentelijke herindeling in januari 2007, heeft Hoorn de beschikking gekregen over extra ruimte. Deze nieuwe ruimte, ten noorden van de stad, komt in aanmerking voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein. Dit terrein, 't Zevenhuis, is bedoeld om zowel de lokale ruimtevrage als een deel van de regionale ruimtevrage op te vangen. Door middel van deze visie stelt de gemeente Hoorn het beleidskader voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein 't Zevenhuis vast.

1.2

Doelstellingen

De gemeente Hoorn wil met het plan 't Zevenhuis invulling geven aan het stimuleren van de economische groei in de regio. Om dit doel te realiseren voorziet de gemeente voor de bedrijven in de regio in ruimte om te ondernemen. Met het verbeterde economisch draagvlak treedt een verbetering van de woon-werkbalans in de regio op en een afname van de negatieve effecten daarvan. De gemeenteraad heeft aan het college de opdracht gegeven om deze doelstellingen op een maatschappelijk verantwoorde wijze te realiseren. Bij de uitwerking van deze doelstellingen gelden ruimtelijke kwaliteit, representativiteit, duurzaamheid en klimaatneutraliteit als uitgangspunten.

Om deze doelstellingen te realiseren is voor het bedrijventerrein de volgende missie geformuleerd:

't Zevenhuis is een bedrijvenpark dat functioneert als een flexibel en samenhangend systeem waar goederen en diensten worden geproduceerd op een winstgevende en duurzame manier en dat tevens een positieve bijdrage levert aan haar sociale en natuurlijke omgeving. De gemeente Hoorn behoort hiermee tot de koplopers op het gebied van de duurzame ontwikkeling van bedrijventerreinen.

Over het realiseren van het bedrijventerrein vindt regionale afstemming plaats. Deze afstemming is overeengekomen binnen het regionaal portefeuillehoudersoverleg VVRE en vormgegeven in het Centraal Coördinatiepunt Bedrijventerreinen West-Friesland. Door middel van deze regionale afstemming wordt vraag en aanbod in de regio op elkaar aangesloten (zie ook paragraaf 3.1) Het bedrijventerrein van bruto circa 89 hectare wordt daarom ook gefaseerd ontwikkeld. De eerste fase is in dit bestemmingsplan concreet inbestemd. De tweede fase is in het bestemmingsplan voorzien van een agrarische bestemming met wijzigingsbevoegdheid. De eerste fase van het bedrijventerrein heeft betrekking op een oppervlakte van circa 42 hectare. Daarvan is circa 26,5 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein.

1.3

Plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van de gemeente Hoorn. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Westfriisaweg en aan de oostzijde door de Rijweg. Aan de noordzijde bevindt zich het lintdorp Zwaagdijk-West. Het plangebied is aangegeven op de kaart voorafgaand aan deze plantoelichting.

1.4

Systematiek

Digitaal uitwisselbaar plan

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

- aan alle verschillende objecten op de verbeelding IMRO2008-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 IMRO2008-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 2008).

1.5

Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit negen hoofdstukken. Na deze inleiding is in hoofdstuk twee een verkenning van de ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied en de omgeving gedaan. In hoofdstuk drie komen het nut en de noodzaak van de realisatie van het plan aan de orde. In hoofdstuk vier wordt het plan inhoudelijk beschreven. In hoofdstuk vijf komen de verschillende beleidskaders aan de orde. In hoofdstuk zes is verslag gedaan van het onderzoek naar de randvoorwaarden en belemmeringen die gelden vanuit de diverse planologische en milieukundige toetsingskaders. In hoofdstuk zeven is de juridische toelichting op het bestemmingsplan gegeven. Hoofdstuk acht gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan, dat in een economisch en maatschappelijk facet uiteengelegd wordt. Ten slotte wordt het resultaat van de gevoerde overleg- en inspraakprocedure in het laatste hoofdstuk uitgewerkt.

Bestaande situatie

2

2.1

Functionele structuur

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Westfriisiaweg en aan de oostzijde door de Rijweg. Aan de noordzijde bevindt zich het lintdorp Zwaagdijk-West. Zowel de Rijweg als Zwaagdijk heeft een ontsluitende functie voor bestemmingsverkeer en vormen een fietsroute op lokale en regionale schaal.

ONTSLUITINGSSTRUCTUUR

De Westfriisiaweg wordt in de nabije toekomst verbreed tot een vierstrooks-weg. Vanaf de Westfriisiaweg zal er één entree komen om het gebied te ontsluiten. De Westfriisiaweg verbindt het gebied met de nabijgelegen snelweg A7. Mede doordat andere bedrijventerreinen verder van de centrumgemeente Hoorn vandaan liggen en vanwege de goede bereikbaarheid is de ligging van 't Zevenhuis zowel binnen Hoorn als binnen de regio West-Friesland gunstig. Hoorn kent door de ligging aan het spoor goede openbaar vervoersverbindingen.

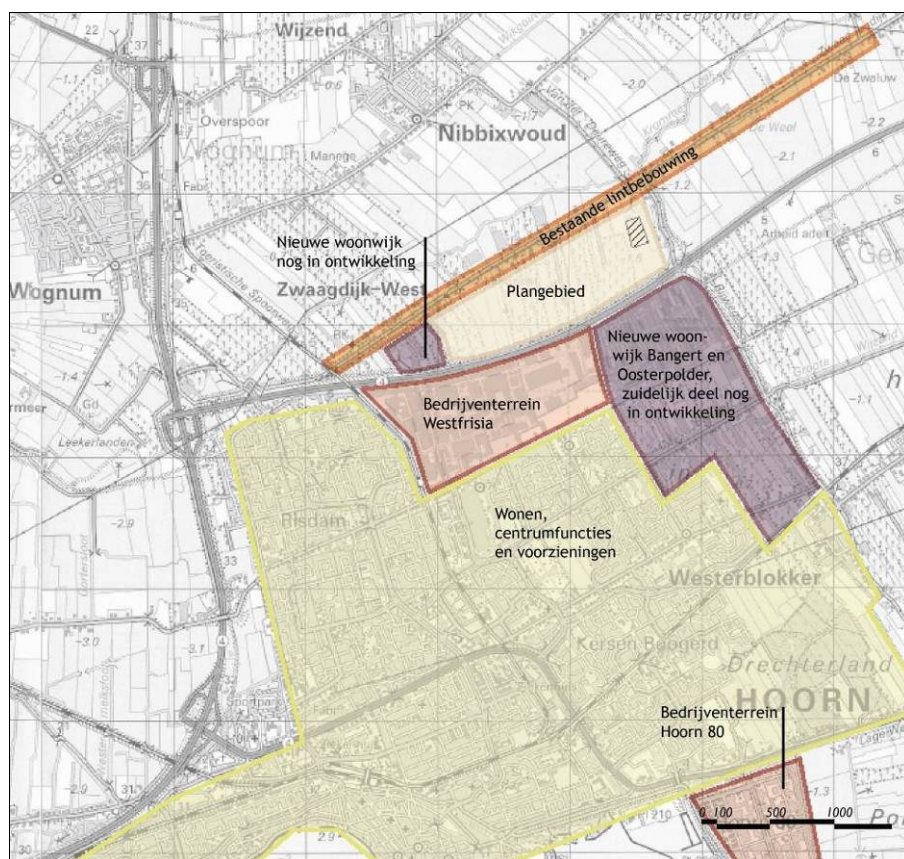


Figuur 1. Ontsluitingsstructuur
(Bron: Hoorn/BDP.Khandekar 2008)

Tot nu toe vormde de Westfriisiaweg de rand van het bebouwde gebied van Hoorn. Met de ontwikkeling van 't Zevenhuis komt daar verandering in, waarbij de Westfriisiaweg tegelijkertijd verbreed zal worden. In de navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied in de omgeving van Hoorn weergegeven. De noordelijke begrenzing wordt gevormd door de lintbebouwing van Zwaagdijk-West. Ten westen van het plangebied is een woonwijkje gerealiseerd. Aan

LIGGING IN DE OMGEVING

de overzijde van de Westfrisiaweg liggen het recent gerealiseerde bedrijventerrein Westfrisia Oost en de nieuwe woonwijk Bangert en Oosterpolder.



Figuur 2. Ligging van het plangebied in de omgeving
(Bron: Hoorn/BDP.Khandekar 2008)

2.2

Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied maakt onderdeel uit van het kleipolderlandschap, dat kenmerkend is voor dit deel van Noord-Holland. Het kleipolderlandschap is een landschapstype dat ontstaan is als gevolg van een lange strijd tussen de zee en de mens. De oorsprong van dit landschap ligt ongeveer 3000 jaar voor Christus, toen de zee West-Friesland bereikte via het Zeegat van Bergen. Tussen 2850 en 2000 voor Christus is de omgeving van het plangebied bewoond geweest.

Rond 2200 voor Christus was er nog slechts één grote west-oost geul aanwezig die zich ter hoogte van Aartswoud splitste in een noordelijke tak via Abbekerk in de richting van Opperdoes en een zuidelijke tak via Hoogwoud, Wognum en Hoorn in de richting van Wijdenes en Andijk. Toen het Zeegat van Bergen rond 1500 voor Christus sloot, werden de geulsystemen geleidelijk minder actief. In en langs de geulen sedimenteerde zand, terwijl verder weg van de geulen aanvankelijk nog klei werd afgezet.

In het gebied was tot 1000 na Christus sprake van vorming van strandwallen en Oude Duinen. Oude Duinen ontstonden doordat zand werd opgestoven bij strandwallen die boven gemiddeld hoogwater uitkwamen. Vanwege de vorming van strandwallen en Oude Duinen kreeg de kust een meer gesloten karakter waardoor de afvoer van water naar open zee verslechterde. De achter de strandwallen gelegen lagere gebieden, werden hierdoor steeds natter. In gebieden waar geen geulen actief waren, ontstond veen. Uiteindelijk vielen alle geulen droog en verdwenen deze rond 800 voor Christus onder het veen.

Het veen groeide door en werd langzaam hoger. Ongeveer duizend jaar geleden kwam het veen dusdanig ver boven de zeespiegel uit, dat bewoning weer mogelijk werd. Vanaf dat moment startte men ook met het ontginnen van het veen. Het veen werd vanaf hooggelegen delen, zoals strandwallen, ontgonnen. Om de veengebieden geschikt te maken voor landbouw en bewoning moesten deze gebieden worden ontwaterd. Vanaf de in het gebied voorkomende veenstroompjes werden reeksen parallel aan elkaar lopende sloten gegraven. Langs de achterzijden van de ontginningseenheden werden kaden en waterlopen aangelegd die toestroming van overtollig water uit de omgeving moesten verhinderen.

Meestal was de bewoning gesitueerd langs de veenstroompjes waar de ontginningssassen waren gelegen. Direct ten noorden van het plangebied ligt het veenriviervtje de Kromme Leek, dat waarschijnlijk als ontginningsbasis heeft gefungeerd voor de omgeving.

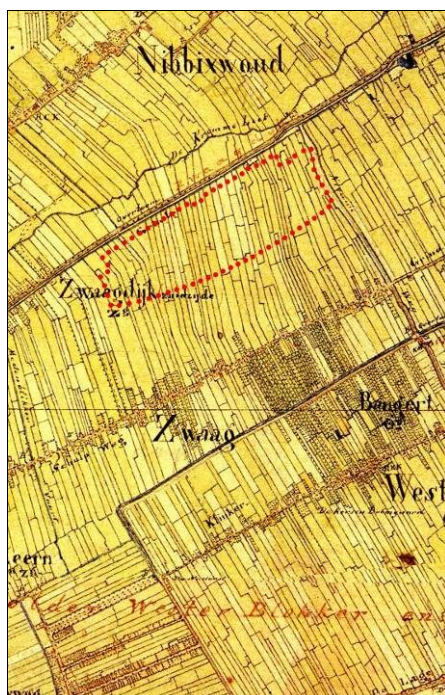
De ontginning en ontwatering van het veen leidden tot inklinking en verrotting van het veen, waardoor het maaiveld daalde en de grondwaterstand ten opzichte van het maaiveld hoger kwam te liggen. Men probeerde in eerste instantie door het dieper uitgraven van de sloten de grondwaterstand verder te verlagen, maar dit leidde wederom tot een daling van het maaiveld. Toen men het water niet langer voldoende kon afvoeren, verplaatste men veelal het akkerland in het verlengde van het bestaande gebied. De eerdere akker werd in dat geval veelal gebruikt als weiland. Op deze wijze werd in de loop der tijd steeds een stukje nieuw land in het verlengde van het al gebruikte land ontgonnen, waardoor langwerpige stroken ontstonden.

Vanwege de toenemende wateroverlast werden in de 12e en 13e eeuw de lintdorpen verplaatst naar wat toen de hoogste delen van het landschap waren. De oude bewoningssloten werden verlaten. Om droge voeten te houden werden ook dijken en kaden aangelegd. De Zwaagdijk en de Westfriese Omringdijk zijn hier voorbeelden van.

Vrijwel al het veen dat West-Friesland bedekte, is nu door ontginning dan wel erosie verdwenen, waardoor uiteindelijk het kleipolderlandschap is ontstaan. De langgerekte structuur van de strokenverkaveling, die kenmerkend is voor deze ontginningen, is nog herkenbaar. Dit ondanks het feit dat in West-Fries-

land tijdens de 20e eeuw een sterke ruilverkaveling heeft plaatsgevonden waardoor een grootschaliger verkavelingsstructuur is ontstaan.

Tot aan het begin van de 20ste eeuw was de geschiedenis van het gebied nog goed afleesbaar (zie kaarten 1858 en 1894-95). De opstreckende verkaveling met smalle en diepe, noord-zuid gerichte kavels is bijvoorbeeld nog een direct gevolg van de veenontginning. De bewoning van het gebied vond plaats in lineaire nederzettingen, die waren ontstaan langs de in het gebied gelegen oost-west lopende kaden. De dorpen Nibbixwoud, Zwaagdijk-West, Zwaag en Westerblokker zijn op deze wijze ontstaan. In de loop van de tijd is er sprake van een toenemende verdichting van de linten.

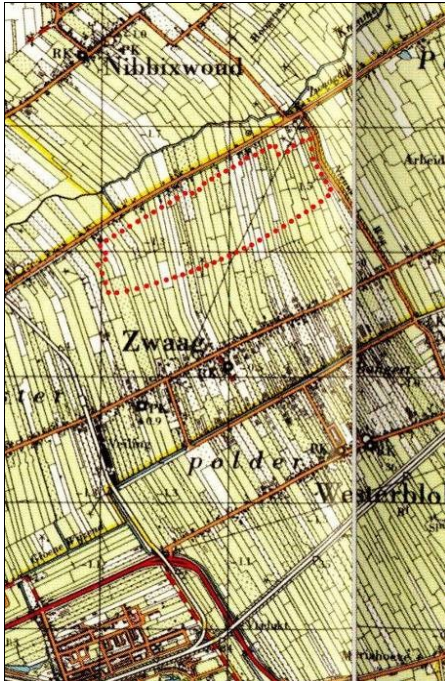


Figuur 3. Fragment topografische kaart 1858

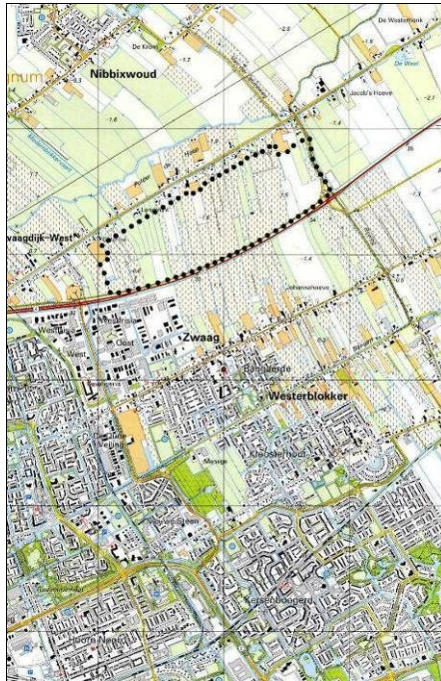


Figuur 4. Fragment topografische kaart 1894-95

Na 1950 is het kleipolderlandschap van West-Friesland sterk veranderd. Ruilverkavelingen, woningbouw en het verkeer zijn hier de belangrijkste oorzaken van. Op de kaart van 1961 zijn bijvoorbeeld duidelijke tekenen van de toename in de woningbouw in Hoorn af te lezen. De invloed van ruilverkaveling is nog beperkt in dit stadium. De invloed van het verkeer doet zich in de periode ruimtelijk gelden door de aanleg van nieuwe wegen in het landelijk gebied, zoals de A7 en de Westfriisiaweg.



Figuur 5. Fragment topografische kaart 1961



Figuur 6. Fragment topografische kaart 2004

In de periode van 1961 tot heden is de invloed van de ruilverkaveling, de woningbouw en het verkeer sterk toegenomen (zie kaart 2004). De kavels in het landelijk gebied zijn deels samengevoegd door het dempen van sloten, waardoor ten noorden van het plangebied meer brede en diepe kavels zijn ontstaan. De woningbouw is zeer sterk toegenomen, waardoor Zwaag en Westerblokker zijn opgenomen in bebouwingsstructuur van Hoorn. Hoorn is uitgegroeid tot een zeer grote woonkern. Hoorn bestaat daarbij voor een groot deel uit woongebieden die niet tot nauwelijks een relatie hebben met de ontstaansgeschiedenis van het gebied.

2.3

Ordeningsprincipes in het landschap en bebouwingskarakteristiek

Het plangebied maakt, zoals reeds in de vorige paragraaf benoemd, onderdeel uit van het kleilandschap. Van oorsprong had dit landschap een zeer open karakter. In de huidige situatie is in de omgeving van het plangebied echter sprake van een meer halfopen tot gesloten landschap. De toename van de bebouwing (verdichting van de linten met zowel woningen, bedrijven en kassen en de woonuitbreidingen van Hoorn), de aanplant van bomenrijen langs wegen en de aanleg van boomgaarden zijn hiervan de belangrijkste oorzaken.

De navolgende kaart 'Waterstructuur', met daarop weergegeven het patroon van sloten en waterlopen, maakt de verkavelingsstructuur inzichtelijk. Hierop is te zien dat de oorspronkelijke ontginningsassen in het gebied hoofdzakelijk

zuidwest-noordoost gericht zijn (bijvoorbeeld de Kromme Leek en de Zwaagdijk). De verkaveling heeft haaks hierop plaatsgevonden, waarbij kleinschalige, noord-zuid tot noordwest-zuidoost gerichte kavels ontstaan.

In het plangebied en langs de Bangert is de oorspronkelijk kleinschalige verkaveling nog grotendeels intact. Ten noorden en ten oosten van het plangebied heeft ruilverkaveling plaatsgevonden. In deze gebieden is de verkavelingsrichting nog wel afleesbaar, maar zijn kavels samengevoegd tot grotere kavels. Binnen de bebouwde kom van Hoorn zijn nog slechts incidenteel sporen te vinden van de oorspronkelijke verkavelingsstructuur. Voorbeelden zijn te vinden bij de Dorpsstraat en de Koewijzend.



Figuur 7. Waterstructuur



Figuur 8. Groenstructuur
Lichtgroen - boomgaarden
Donkergroen - boombeplanting

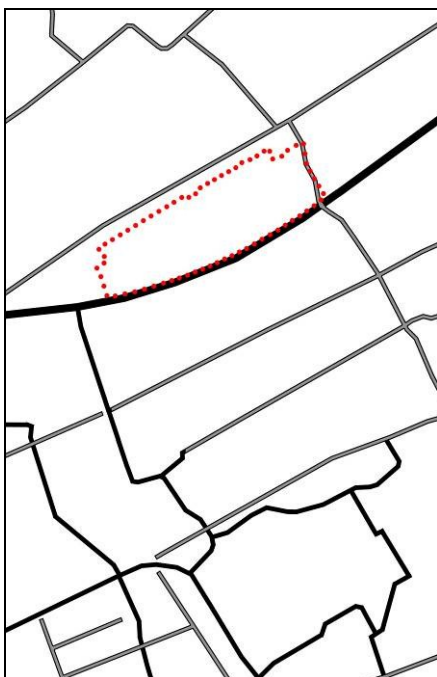
Opvallend element in de waterstructuur is de Kromme Leek. Deze waterloop valt op door zijn slingerende verloop door een verder lineair geordend landschap.

De voorgaande kaart 'Groenstructuur' geeft inzicht in de groenstructuur in de omgeving van het plangebied. Het plangebied is voor een groot deel beplant met boomgaarden, die deels zijn omplant met hagen. Deze boomgaarden zijn ruimtelijk zeer bepalend, doordat deze een groot gebied afschermen. Vanaf Zwaagdijk-West is hierdoor relatief weinig zicht op de bebouwing van Hoorn.

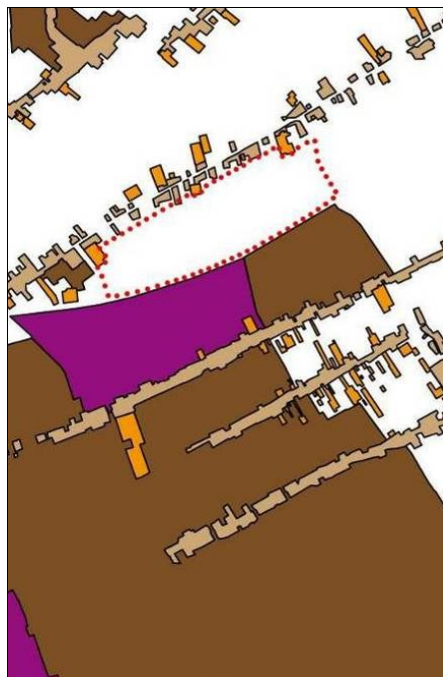
In het landelijk gebied is relatief weinig beplanting aanwezig. Langs de wegen is in de meeste gevallen sprake van begeleidende boombeplanting. Tevens zijn enkele kavels voorzien van erfbeplanting. De grootste groene elementen in het

landelijk gebied zijn de boomgaarden. Binnen de bebouwde kom van Hoorn zijn diverse groene elementen te herkennen. Het gaat hierbij veelal om (kleine) parken, beplanting langs wegen en afschermende beplanting.

In de wegenstructuur (zie figuur 9) is de hoofdwegenstructuur weergegeven. In de hoofdwegenstructuur is een tweedeling te herkennen, bestaande uit de historische wegen (aansluitend op de historische en landschappelijke structuur) en nieuwe meer autonome wegen (d.w.z. wegen met weinig relatie met de landschappelijke structuur). Met name de Westfrisiaweg en de wegen in de uitbreidingswijken (niet weergegeven) voegen zich niet naar de oorspronkelijke verkavelingsstructuur.



Figuur 9. Hoofdwegenstructuur
Grijs - oude wegen



Figuur 10. Bebouwingsstructuur
Lichtbruin - lintbebouwing
Donkerbruin - woonuitbreidingen
Paars - bedrijven
Oranje - kassen

De bebouwingsstructuur (zie figuur 10) in de omgeving kent een vierdeling, bestaande uit lintbebouwing, woonuitbreidingen, bedrijven en kassen.

De lintbebouwing is gesitueerd aan de oudere wegen in het plangebied. Deze lintbebouwing bestaat uit individuele woningen en bedrijfspercelen/boerderijen. De bedrijfspercelen bestaan overwegend uit schuren en kassen. Ten noorden van het plangebied ligt de Zwaagdijk die een kenmerkend voorbeeld van lintbebouwing is.

In de omgeving van het plangebied is sprake van een groot bedrijventerrein (Westfrisia). Dit bedrijventerrein is gesitueerd tussen de Westfrisiaweg en de Dorpsstraat en bestaat uit middelgrote bedrijven. Ten zuiden van het plange-

bied grenst een nieuwe woonuitbreiding van Hoorn aan het plangebied. De overige woonuitbreidingen liggen ruimschoots ten zuiden van het plangebied.

3.1

Behoeftte bedrijventerrein

Onderzoek Economische groeimogelijkheden van Hoorn

In opdracht van de ondernemersverenigingen HOC en HOF is door Deloitte Consultancy B.V in 2005 het onderzoek Economische groeimogelijkheden van Hoorn uitgevoerd. Er is in dit onderzoek een 'economisch profiel' opgesteld voor Hoorn in de huidige situatie. Hieruit blijkt onder meer dat Hoorn tussen 1997 en 2001 een relatief hoge economische groei heeft gekend en tevens een tamelijk hoge beoordeling van het vestigingsklimaat. Traditionele sectoren zoals de bouw en de groothandel hebben in sterke mate bijgedragen aan de groei van het aantal arbeidsplaatsen in Hoorn. Sinds 2002 is de groei in Hoorn afgenomen ten opzichte van de groei in andere gemeenten, waaronder de gemeenten Heerhugowaard en Alkmaar. De afname van de groei heeft te maken met het steeds lager aantal vierkante meters grond dat in Hoorn beschikbaar komt voor bedrijfs- en kantoordoeleinden. Deze trend is zichtbaar sinds 1998 en heeft zich met enige vertraging vertaald in een lagere groei qua arbeidsplaatsen. In 2004 is deze trend tijdelijk doorbroken met het opleveren van het bedrijventerrein Westfrisia Oost. Het huidige gebrek aan (bebouwbare) grond voor bedrijfs- en kantoordoeleinden vormt een aanzienlijke belemmering van verdere economische ontwikkeling.

Marktanalyse bedrijventerreinen

In opdracht van de gemeente Hoorn is door Ecorys Nederland B.V. in 2008 het onderzoek Marktanalyse regionaal bedrijventerrein Westfrisia-Noord uitgevoerd. Door middel van dit marktonderzoek is inzichtelijk gemaakt wat de behoefte aan bedrijventerreinen is in de regio en voor welke doelgroepen specifiek bedrijventerrein nodig was. Met dit onderzoek is aangetoond dat er marktruimte is voor het terrein. In de tussentijd hebben er echter veranderingen in de omstandigheden plaatsgevonden, waaronder de economische situatie en ontwikkelingen in de regio, waardoor het nodig is om de marktsituatie nogmaals tegen het licht te houden. Daarom is voor Hoorn de 'marktstudie bedrijventerrein 't Zevenhuis' uitgevoerd (Ecorys, 23 mei 2011).

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de ruimtebehoefte en de aanbodsituatie aan bedrijventerreinen in Hoorn tot 2030. Voor de gehele periode is er in Hoorn een behoefte van 35 tot 40 hectare nieuw bedrijventerrein, waarvan 20-25 hectare tot 2020.

KWANTITATIEVE
RUIMTEVRAAG

Tabel 1. Overzicht vraag en aanbod Hoorn in de perioden 2011-2020, hectare netto
(Bron: Ecorys 2011)

	2011-2020	2020-2030	Totaal 2011-2030
Ruimtebehoefte Hoorn	20-25	10-15	35-40
Direct uitgeefbaar aanbod/harde plannen	0	0	0
Zachte plannen (*t Zevenhuis)	38,5	16,5	55
Marktruimte 't Zevenhuis	20-25	10-15	35-40
Extra capaciteit 't Zevenhuis na opvang ruimtevraag	13,5-18,5	1,5-6,5	15-20

In het onderzoek wordt een aantal conclusies getrokken:

- Hoorn heeft een krappe markt: momenteel zijn er geen uitgeefbare bedrijfsgronden in Hoorn beschikbaar, terwijl er wel vraag is.
- De ruimtebehoefte in West-Friesland bedraagt tot 2020 circa 90 hectare netto. Het regionale aanbod en de planvoorraad bedragen circa 130 hectare netto. Voor een groot deel zijn dit zachte plannen, waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld. Hiermee overtreft het totale aanbod de geraamde vraag.
- In Hoorn is tot 2020 vraag naar 20 - 25 hectare netto bedrijventerrein. In de periode 2020 - 2030 is er vraag naar nog eens 10 - 15 hectare netto. In totaal dus 30 - 40 hectare netto. Na 2030 is de vraag moeilijker te voorspellen. In dit bestemmingsplan wordt voorzien in circa 25 hectare netto. Door middel van wijzigingsbevoegdheden kan dit, zo nodig, worden uitgebreid.

POSITIONERING

Ten opzichte van concurrerende terreinen beschikt 't Zevenhuis over een aantal unique selling points. Net als de andere grotere terreinen in West-Friesland beschikt het terrein over een goede bereikbaarheid, zichtlocaties en een goede ruimtelijke kwaliteit. Specifieke onderscheidende kwaliteiten van 't Zevenhuis zijn:

- de beleidsmatige en kwalitatieve geschiktheid voor een breed scala aan bedrijfsactiviteiten, zodat het terrein als een volwaardig modern-gemengd terrein kan worden ontwikkeld (de belangrijkste concurrerende locaties zijn vooral op specifieke doelgroepen gericht);
- flexibiliteit in kavelomvang;
- gunstige ligging van het terrein in Hoorn, de gemeente met de grootste concentratie van bedrijvigheid in de regio. Hierdoor is er sprake van een grote lokale en regionale markt. Bedrijven die binnen of naar een regio willen verhuizen trekken vaak naar de kerngemeente;
- de duurzame ambities van het terrein.

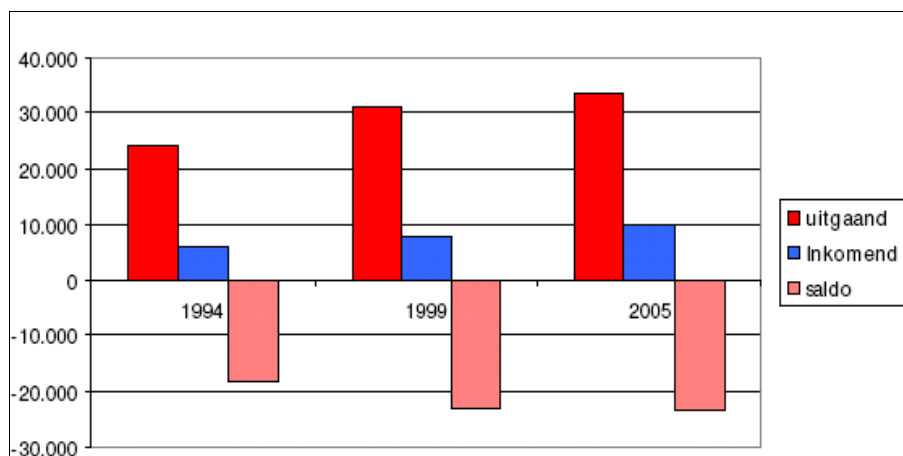
Zoals vermeld wordt de huidige marktsituatie in Hoorn gekenmerkt door krapte vanwege het ontbreken van uitgeefbare gronden. 't Zevenhuis biedt voldoende kwaliteit en ruimte om de verwachte ruimtevraag op te vangen. Een op de marktvrage en aanbodsituatie gebaseerde omvang en fasering van het terrein is echter nodig. Het is van belang deze gronden fasegewijs te ontwikkelen, waarbij het uitgiftetempo afgestemd dient te worden op het aantal verstrekte

omgevingsvergunningen in voorgaande fases en de verwachte vraag. Ook moet ingezet blijven worden op bestaande bedrijventerreinen. Daarom zal de gemeente bij het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch - onbebouwd' naar 'Bedrijventerrein', ook kijken naar de bestaande bedrijventerreinen.

3.2

Woon-werkbalans

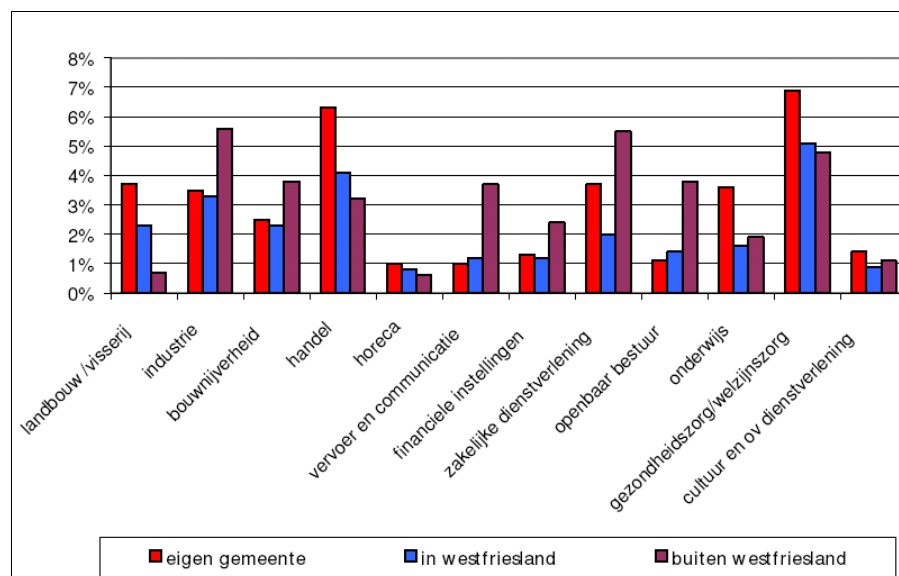
In het document 'Regionale Visie Bedrijventerreinen West-Friesland' (2007) wordt uitvoerig ingegaan op de woon-werkbalans in West-Friesland. In West-Friesland en in specifieke zin in Hoorn, is sprake van een stevige disbalans tussen de omvang van de beroepsbevolking en het aantal arbeidsplaatsen. Er zijn relatief weinig banen in relatie tot het aantal werkende inwoners. Uit in 2005 gehouden onderzoek onder de West-Friese bevolking blijkt dat een kwart tot de helft van de werkzame beroepsbevolking werkzaam is in haar of zijn eigen woonplaats. Gemiddeld gaat het om 36% van de West-Friezen die werkzaam is in de woongemeente. Ten opzichte van 1999 is dit percentage niet veranderd. Het aandeel West-Friezen dat binnen de regio werkt, is gelijk gebleven en derhalve ook het aandeel uitgaand forensisme.



Figuur 11. Woon-werkbalans 1994-2005

(Bron: Regionale visie Bedrijventerreinen West-Friesland)

Uit de ontwikkelingen van 1994-2005 blijkt dat zowel het aantal uitgaande forenzen als het aantal inkomende forenzen is toegenomen. Het negatieve saldo van deze twee grootheden is in de periode tot 2005 nauwelijks meer gestegen. De onbalans betreft echter wel ruim 23.000 personen. Om het saldo terug te brengen op het niveau van halverwege de jaren '90, is een extra groei van 5.000 arbeidsplaatsen nodig. Dat komt boven op de groei van de (werkzame) beroepsbevolking.



Figuur 12. Bedrijfstak en werkadres WF 2005
(Bron: Regionale visie Bedrijventerreinen West-Friesland)

De bedrijfstakken waarin men veel buiten de regio werkt zijn de industrie en de zakelijke dienstverlening. Daarna volgt de gezondheidszorg/welzijnszorg, de belangrijkste tak van werkgelegenheid voor West-Friesland. Een groot deel vindt ook binnen de regio werk in deze bedrijfstak. Het betreft ongeveer 5.000 mensen die buiten de regio in de industrie werken en eveneens 5.000 mensen die buiten West-Friesland in de zakelijke dienstverlening werkzaam zijn. Voor het terugdringen van het forensisme is het van belang om zowel op het vergroten van het aantal arbeidsplaatsen in de industrie als in de zakelijke dienstverlening in te zetten.

Ook latere tellingen laten een scheve woon-werkbalans zien. De navolgende tabel laat zien dat in 2010 circa 52% van de beroepsbevolking in Hoorn buiten de regio werkte. Voor de regio was dit percentage circa 44%.

Tabel 2. Overzicht woon-werkbalans per gemeente
(Bron: RMO en Beroepstelling I&O Research, 2010)

Beroepstelling I&O Research 2010	Totaal full-time	waarvan:		
		werkend in woongemeente	werkend in ov. Westfriesland	werkend buiten Westfriesland
Andijk	3.104	665	1.368	1071
Drechterland	9.492	1935	4.122	3435
Enkhuizen	9.084	3702	2.775	2607
Hoorn	33.632	13158	2.963	17511
Koggenland	10.492	3359	1.502	5631
Medemblik	12.695	3588	2.873	6234
Opmeer	6.120	1792	1.606	2722
Stede Broec	10.642	1532	5.466	3644
Wervershoof	3.334	1047	1.105	1182
Westfriesland	98.595	30.778	23.780	44.037

Werkenden

De ontwikkeling van de potentiële beroepsbevolking, het aantal 15 - dan wel 18- t/m 64-jarigen, vertoont volgens de prognose 2005 nog een stijging tot 2015. Daarna zal het aantal dalen naar iets onder het niveau van 2005.

Met de ontwikkeling van de potentiële beroepsbevolking is nog niet de omvang en ontwikkeling van de werkzame beroepsbevolking bepaald. De omvang van de groep werkenden is sinds 1985 stijgende, van 51% in 1985 tot 60% in 1999 van de bevolking van 15 t/m 64 jaar. De laatste vijf jaar is bij de bevolking van 18 t/m 64 jaar het aandeel werkenden opnieuw toegenomen. Tussen de twee geslachten blijken, evenals in de voorgaande jaren, belangrijke verschillen te bestaan tussen de dagelijkse activiteiten. Van de mannen is meer dan 75% werkend, bij de vrouwen bedraagt dit percentage 55%. Ten opzichte van 1999 is dit verschil door de relatieve groei van het aantal vrouwen dat werkt, enigszins ingelopen. De arbeidsparticipatie is aanzienlijk toegenomen van 58% in 1985, via 61% in 1994 naar 68% in 1999 voor de groep 15 t/m 64 jaar. De arbeidsparticipatie van de 18 t/m 64-jarigen is tussen 1999 en 2005 opnieuw toegenomen. Met name die van de vrouwen is groter geworden. Naar verwachting zal het percentage bij vrouwen, dat de laatste jaren sterk is toegenomen nog verder stijgen.

Wonenden

Hoorn heeft sinds de jaren zeventig een forse bevolkingsgroei en woningbouwproductie gekend. Telde de stad in 1970 zo'n 18.000 inwoners, anno 2010 zijn dat er bijna 71.000. In dezelfde periode is de regio West-Friesland gegroeid van 104.000 inwoners tot zo'n 200.000 inwoners. Iets meer dan de helft van deze regionale bevolkingsgroei is dus terechtgekomen in Hoorn. De forse groei is definitief voorbij. Grote bouwstromen zullen, behalve de wijk Bangert en Oosterpolder, niet meer gerealiseerd kunnen worden. Hoorn is een andere fase ingegaan: van groeikern naar volwassen stad. Ten aanzien van de woningbouwtaakstelling ligt er, vanwege de demografische ontwikkeling, in kwalitatieve zin een accent op het realiseren van woningen die geschikt zijn of geschikt te maken zijn voor bewoning door senioren. Ook de herstructurering van bestaande wijken en de omvorming van de bestaande voorraad woningen zijn belangrijke opgaven.

De kwantitatieve taakstelling voor de komende jaren is onder meer gebaseerd op de provinciale structuurvisie 2010-2040. Daaruit kan worden afgeleid dat er voor de periode tot 2030 in de regio West-Friesland 11.700 woningen moeten worden gerealiseerd. In de Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020 is dit tot 2020 vertaald in een opgave van 5.200 woningen voor de periode 2010-2014 en 3.500 woningen voor de periode 2015-2020. De regio kiest er voor om een bandbreedte in de taakstelling op te nemen waarbij de ondergrens ligt bij de berekende 'eigen behoefte'. De bovengrens ligt 20% hoger en kan worden gerealiseerd als de regio zich weet te onderscheiden op het gebied van aantrekkelijke woonmilieus en woningen die inspelen op de vraag van de woonconsument. Voor de periode 2011 tot en met 2015 betekent dit voor Hoorn een productie tussen de 280 en 340 woningen per jaar. Vanwege de afnemende groei zal de taakstelling in de periode daarna wat lager uitkomen.

Dit neemt niet weg dat de huidige prognoses tot 2040 nog steeds een groei van zowel de bevolking als het aantal huishoudens laten zien. Deze prognoses bevestigen de huidige en toekomstige noodzaak van de realisatie van 't Zevenhuis.

Tabel 3. kerncijfers regionale prognose van de bevolking van Hoorn
(Bron: PBL / CBS, 2011)

Prognosejaar	2012	2025	2040
	Totaal (aantallen * 1000)	Totaal (aantallen * 1000)	Totaal (aantallen * 1000)
	71,7	78,5	80,9

Planbeschrijving

4

4.1

Inpassing in de ruimere omgeving

Het plangebied vormt de nieuwe noordelijke rand van Hoorn en bepaalt het aanzicht van Hoorn vanuit noordelijk richting. Aan de noordelijke rand van de nieuwe ontwikkelingen wordt dan ook de nodige aandacht aan de landschappelijke inpassing besteed.

Zwaagdijk-West met zijn lintbebouwing en de opstreckende verkaveling zijn kenmerkende ruimtelijke elementen voor het plangebied. Het huidige profiel en de beleving van Zwaagdijk-West met zijn lommerrijke, landelijke sfeer is een kwaliteit voor het gebied. In de huidige situatie heeft men op de Zwaagdijk het gevoel buiten het bebouwd gebied te zijn. Bij de planvorming voor 't Zevenhuis is specifieke aandacht besteed aan de sfeer van de Zwaagdijk.

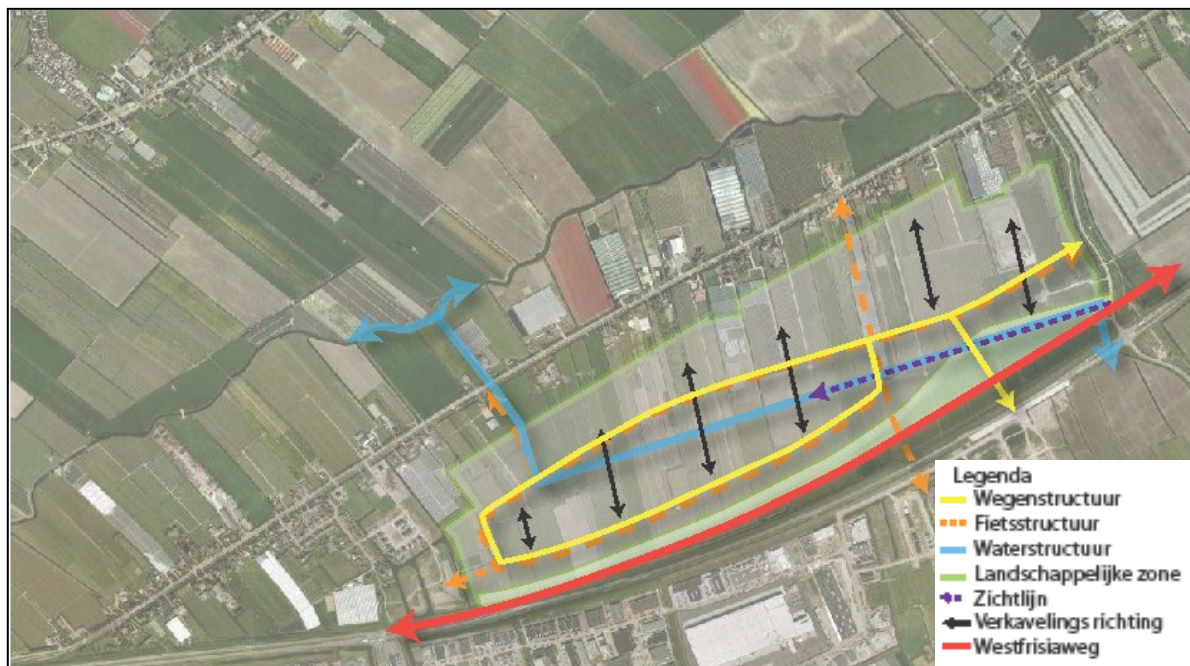
De opstreckende verkaveling is kenmerkend voor de ontstaansgeschiedenis van dit gebied. Om tot een goede inpassing in de omgeving te komen, is in de planvorming rekening gehouden met deze verkavelingsstructuur. De verkavelingsrichting is zichtbaar gemaakt in het ontwerp voor 't Zevenhuis. Gezien de aard en schaal van de ontwikkeling speelt met name de hoofdrichting van het landschap een rol in de ontwikkeling.

De locatie grenst direct aan de Westfriisaweg en grenst daarmee aan een belangrijke verkeersroute. De locatie bepaalt voor een deel het ruimtelijke beeld dat automobilisten hebben van Hoorn. Het is dan ook belangrijk dat de locatie op de Westfriisaweg georiënteerd is. De hoge ligging van de Westfriisaweg biedt de kans om een zichtrelatie tussen het plan en de Westfriisaweg te leggen.

Min of meer parallel aan Zwaagdijk-West kronkelt de Kromme Leek door het landschap. Deze waterloop heeft een hoge ecologische kwaliteit. Door nieuw water in het plangebied aan te sluiten op deze bestaande waterloop ontstaat een sterke verankering van het plan in de omgeving en wordt tegelijkertijd ecologische kwaliteit toegevoegd.

4.2

Hoofdstructuur



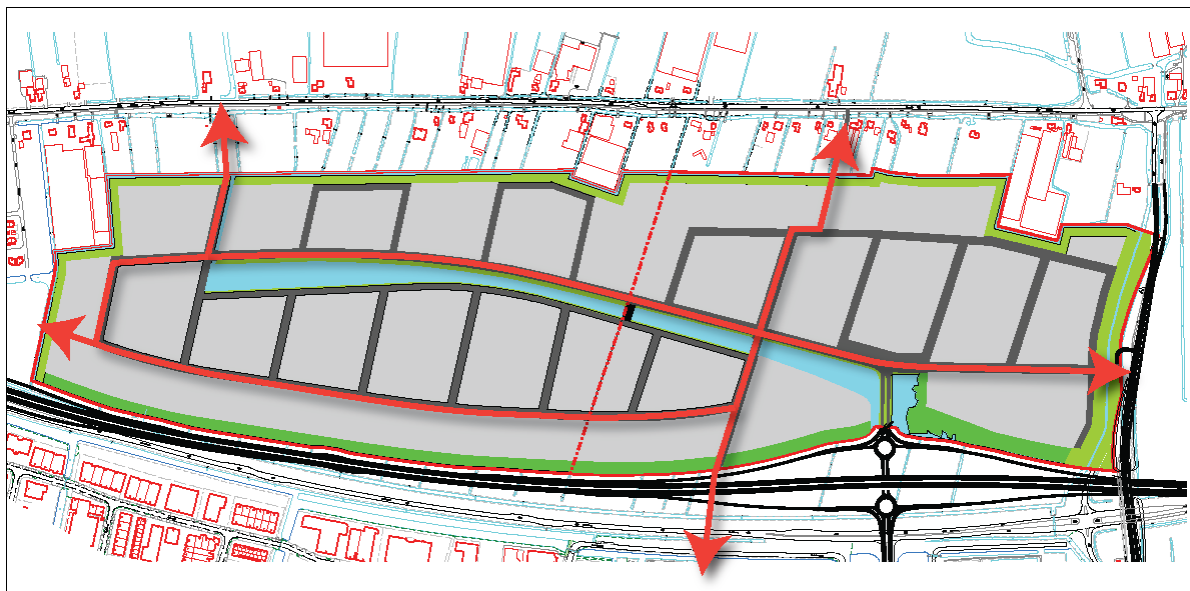
Figuur 13. Hoofdstructuur

De structuur van het verkavelingsplan volgt de noord-zuidrichting van het bestaande landschap. Het gebied wordt ontsloten door een lange lus. Min of meer haaks hierop komen de ontsluitingen van de achtergelegen kavels. Door deze opzet ontstaan er 3 bebouwingzones. Een zone langs de Westfriisiaweg, een zone in de lus van de hoofdontsluiting en een zone tussen de hoofdontsluiting en de Zwaagdijk.

Het noordelijkste deel van de lus is de belangrijkste openbare ruimte in het gebied. De kwaliteit hiervan wordt versterkt door de centrale waterpartij die aansluit op de vaarverbinding naar de Bangert en Oosterpolder en op een vaarverbinding met de Kromme Leek. Hierlangs ligt ook een vrijliggend fietspad. Het gebied wordt omzoomd door een watergang van minimaal 6 m op de waterlijn. Door de centrale as licht te buigen is het einde hiervan niet meteen te zien en ontstaat er zo een interessanter ruimtelijk beeld. De bebouwing van de buitenwand komt hierbij meer in het zicht dan de bebouwing van de binnenwand. Wel kan men, komende uit oostelijke richting over de Westfriisiaweg, na het viaduct van de Rijweg de centrale as inkijken.

In 't Zevenhuis ligt een vrijliggend fietspadennet dat de hoofdontsluiting (de lus) van het autoverkeer volgt. De fietspaden zijn 3.5 m breed en kunnen in twee richtingen bereden worden. Dit net sluit door middel van een fietstunnel onder de Westfriisiaweg door aan op een fietsroute die via de Bangert en Oosterpolder naar het centrum van Hoorn gaat.

Op twee punten zijn er aansluitingen op de Zwaagdijk. Eén aan de westzijde daar waar de vaarroute aansluit op de Kromme Leek. Eén aan de oostzijde ter hoogte van de habitat van de steenuil. Er is ook een aansluiting gedacht bij het parkje Balkweit. Deze route sluit eveneens aan op een fietsroute naar het centrum van Hoorn. Aan de oostzijde is een aansluiting op de Rijweg.



Figuur 14. Verkeersstructuur

De opbouw van de randen reageert wat bouwmasa en detaillering betreft op de aansluitende omgeving. De bebouwing aan de kant van Zwaagdijk-West wordt maximaal 10 m hoog. Tussen de bebouwing en de watergang komt een zone van 21 m breed. Deze zone zal zo ingericht worden dat de overgang tussen de Zwaagdijk/Zwaagdijk-West en 't Zevenhuis wordt verzacht. Een deel van deze rand wordt niet bebouwd maar krijgt een groenbestemming om te kunnen dienen als habitat voor de steenuil die de basis heeft aan de Zwaagdijk.

Aan de oostzijde richt de bebouwing zich naar de Rijweg en vormt zo de voortzetting van de lintbebouwing ten zuiden van de Westfrisiaweg. De maximumbouwhoogte is hier 10 m.

De wand langs de Westfrisiaweg leent zich goed voor hogere bebouwing met een accent bij de aansluiting met de Westfrisiaweg, om zo de belangrijkste toegang tot het gebied te markeren. Om een goede begeleiding van de Westfrisiaweg te verkrijgen is de minimum bouwhoogte 8 m en de maximumbouwhoogte 15 m. Het accent bij de toegang heeft een maximumbouwhoogte van 30 m. De voorgevel van de bebouwing langs de Westfrisiaweg ligt op 20 m van de 6 m brede bermsloot van de Westfrisiaweg. Dit biedt mogelijkheden om hier het gewenst waterrijke parklandschap te realiseren.

De bebouwing aan de westzijde vormt een wand naar het bestaande parkje van de Balkweit en is vanaf de Westfrisiaweg komende uit het westen goed te zien.

De minimumbouwhoogte is 8 m en de maximumbouwhoogte is 15 m. Hier is een voet-fietsverbinding tussen het parkje en 't Zevenhuis voorzien, die aansluit op de bestaande fietsroute tussen de Oostergouw en Zwaagdijk-West. Hiermee worden de recreatieve structuren door 't Zevenhuis uitgebreid en is 't Zevenhuis vanaf deze kant voor langzaam verkeer goed bereikbaar.

Uitwerking 1e fase

Uit het eerder gemelde onderzoek naar de behoefte aan bedrijventerrein van Ecorys (paragraaf 3.1) komt het advies naar voren om 't Zevenhuis gefaseerd te ontwikkelen. De verwachting is dat er in Hoorn tot 2020 marktruimte is voor 20 - 25 hectare netto en daarna tot 2030 nog eens 10 - 15 netto. Naar aanleiding daarvan wordt 't Zevenhuis in fasen ontwikkeld. De ontwikkeling begint in het oosten bij de aansluiting op de Westfrisiaweg. De eerste fase is netto circa 25 hectare en wordt omsloten door water. De aansluiting op de Rijksweg en de langzaam verkeersroute tussen Bangert en Oosterpolder en 't Zevenhuis kunnen worden gerealiseerd en ook de aansluiting op de Zwaagdijk. In de centrale waterpartij komt aan de westzijde een dam met duiker. Zo ontstaat een geheel dat goed zelfstandig kan functioneren en na de eerste fase verder kan worden voortgezet. De uitwerking van de eerste fase is in de navolgende figuur weer-gegeven. Uitgangspunt is dat het plan in zijn geheel wordt ontwikkeld.



Figuur 15. Uitwerking 1e fase

Uitwerking water- en groenstructuur

De water- en groenstructuur in het plan bestaat uit drie delen, namelijk het groene en waterrijke middengebied, de brede inpassingszone aan de noord- en oostzijde van het plan en de groene profielen in het plangebied. Het middengebied en de inpassingszone worden in de hierna volgende tekst beschreven.

De inrichting van het middengebied bestaat uit een grote waterpartij met royale groene oevers. Er zal sprake zijn van ecologische oevers met riet en plasdras- en flauwe oevers. De opgaande beplanting in dit gebied bestaat uit begeleidende boombeplanting langs wegen. Aan de recreatieve waarde van het middengebied wordt verder invulling gegeven door de toevoeging van wandel- en fietsroutes en het bevaarbaar maken van het water voor kleine vaartuigen.



Figuur 16. Referentiebeelden oevers middengebied
(Bron: Hoorn/BDP.Khandekar 2008)

De noordelijke zone van het plangebied heeft naast de functie van inpassing ook een recreatieve en ecologische betekenis. Het water zorgt voor een natuurlijke begrenzing en de inrichting van de oevers kan benut worden om het zicht op de bedrijven vanuit de bestaande woonbebouwing te beperken. In deze zone wordt ook het leefgebied van de steenuil die aanwezig is in het bebouwingslint ten zuiden van de weg Zwaagdijk ingepast. Dit gebied wordt als leefomgeving optimaal ingericht.

De landschappelijk zone heeft een breedte van minimaal 21 meter. De zone is opgebouwd uit 2 meter talud, 6 meter water en een verhoogde groenzone van 13 meter breed met de mogelijkheid voor een wandelpad en bomen.

In de uitwerking van het beeldkwaliteitsplan (met richtlijnen voor de uitwerking van de bebouwing en de kavels) zullen nadere eisen vastgelegd worden met betrekking tot de architectonische uitwerking inclusief reclame-uitingen en de kavelinrichtingen, de terreinafscheidingen en de 'ontsluiting' van het terrein.



Figuur 17. Referentiebeelden oevers

4.3

Ontsluitingsstructuur

De verkeersstructuur heeft zowel op de Westfrisiaweg als op de Rijweg een aansluiting. De hoofdontsluitingsroute heeft hoofdzakelijk een functie voor de doorstroming. Bovendien zijn ook de fietspaden gekoppeld aan deze route, zodanig dat het aantal kruisingen tot een minimum beperkt wordt (zie ook figuur 13). De wegenstructuur is zodanig in het plangebied gesitueerd dat de verbindingen met het omliggende gebied logisch aansluiten op de nieuwe structuur. Zodoende ontstaat voldoende afstand tussen de weg en de gebouwen om de zichtbaarheid vanaf de weg te kunnen garanderen.

De hoofdontsluiting in het plangebied is ontworpen in de vorm van een lus, die evenwijdig loopt aan de centrale openbare ruimte en de Westfrisiaweg. Deze lus heeft aan de oostzijde een aansluiting op de Rijweg en aan de zuidzijde een aansluiting op de Westfrisiaweg.

Met name ter plaatse van de toegang vanaf de Westfrisiaweg is het van belang dat het verkeer voldoende door kan stromen en niet gehinderd wordt door verkeer van en naar uitritten van bedrijven die hierlangs gevestigd worden. Om die reden worden voor het gemotoriseerde verkeer op de gehele noordelijke ontsluitingsweg geen uitritten toegestaan. Ontsluiting van deze terreinen is mogelijk via de secundaire verkeersstructuur.

De secundaire verkeersstructuur sluit min of meer haaks aan op de hoofdontsluiting. Deze structuur volgt de richting van de oorspronkelijke verkavelingsstructuur.

In het gebied komt tevens een ontsluitende en recreatieve structuur voor voetgangers en fietsers. Deze voet- en fietspaden sluiten ter plaatse van de Vredemaker in de wijk Bangert en Oosterpolder met een ongelijkvloerse kruising met de Westfrisiaweg aan op de bestaande bebouwing van Hoorn. Het plangebied heeft ten zuiden van de bestaande bebouwing van de Zwaagdijk ook een aansluiting op het parkje van de Balkweit en vormt daarmee de verbinding naar de ongelijkvloerse kruising met de Westfrisiaweg naar de Oostergouw. Daarnaast heeft het gebied op minimaal twee plaatsen een aansluiting op de Zwaagdijk. De Rijweg heeft tevens een recreatieve functie. Binnen het gebied worden de verschillende aansluitingen op het (recreatieve) fietsnetwerk met elkaar verbonden, onder andere via het middengebied met een eigen ecologische en recreatieve kwaliteit.

Om een goede afwikkeling van het gemotoriseerde verkeer te waarborgen is het noodzakelijk dat het aantal geparkeerde auto's langs rijbanen zoveel mogelijk beperkt wordt. Dit wordt bereikt door op eigen terrein van de te vestigen bedrijven voldoende parkeerruimte aan te brengen en in stand te houden. Hiertoe is in dit bestemmingsplan voor elk type bedrijf een parkeernormeringen opgenomen.

Wat betreft bevoorrading is het, gelet op de verkeersveiligheid en ook weer de doorstroming, noodzakelijk dat de manoeuvres die uitgevoerd moeten worden om een vrachtwagen aan bijvoorbeeld een laaddock te plaatsen afgewikkeld worden via het eigen terrein. De openbare weg is geen bedrijfsruimte waarop vrijelijk kan worden gemanoeuvreed. Op eigen terrein moet dus ook voldoende manoeuvreerruimte aanwezig zijn.

4.4

Vestigingsbeleid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de beleidsuitgangspunten ten aanzien van het vestigingsbeleid voor bedrijven op het bedrijventerrein 't Zevenhuis. Dit vestigingsbeleid is op 26 juli 2011 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Het betreft een nadere uitwerking van de notitie Vestigingsbeleid Bedrijventerreinen gemeente Hoorn, die op 15 maart 2011 door het college is vastgesteld en waarmee de Raadscommissie op 5 april 2011 heeft ingestemd (zie ook paragraaf 5.4.3). De onderwerpen van deze uitwerking voor 't Zevenhuis betreffen:

- a. de soort bedrijven waaruit de te verwachten vraag zal bestaan;
- b. de typering van de reeds bestaande Hoornse bedrijventerreinen;
- c. de afspraken over de typering van de bedrijventerreinen in de regio;
- d. de toelaatbare milieucategorieën en de toelaatbaarheid van Bevi-inrichtingen;
- e. de gewenste kwaliteit c.q. duurzaamheid van 't Zevenhuis;
- f. facilitycenter;
- g. kantoren;
- h. woningen.

Ad a.

De soort bedrijven waaruit de te verwachten vraag bestaat. De te verwachten vraag naar het bedrijventerrein 't Zevenhuis zal voor 80% à 90% afkomen van bedrijven die al in Hoorn zijn gevestigd. Het gaat dus voornamelijk om groei van 'binnenuit'. De overige vraag komt vanuit de regio en heel soms van buiten de regio. In de marktanalyse die voor 't Zevenhuis is opgesteld wordt hier ook van uitgegaan (zie ook het hoofdstuk Nut en noodzaak). Dat betekent dat de bedrijven die zich op 't Zevenhuis willen vestigen te vergelijken zijn met het soort bedrijven dat nu al op Hoornse bedrijventerreinen is gevestigd. Deze zijn met name:

- industrie en bouw (productieactiviteiten, maakindustrie, installatie- en bouwondernemingen);
- transport, groothandel en logistiek (bedrijven waarin goederen worden opgeslagen, overgeslagen en verpakt);
- consumentendiensten (kenmerkend voor deze bedrijven is dat consumenten deze bedrijven bezoeken, zoals autohandel, tegelhandel, keukenhandel, sportschool, enzovoort);

- dienstverlening (kleinschalige bedrijven zoals, glazenwassers, schilders, gemeentewerf, afvaldepot, enzovoort);
- hoge milieucategorie (grote en kleine bedrijven zoals kunststofverwerkers, autosloperijen, schroothandel, en dergelijke).

Ad b.

De typering van de bestaande Hoornse bedrijventerreinen

In de notitie Vestigingsbeleid Bedrijventerreinen gemeente Hoorn, die op 15 maart 2011 door het college is vastgesteld en waarmee de Raadscommissie op 5 april 2011 heeft ingestemd, is een typering van de bestaande bedrijventerreinen opgenomen. Zo heeft ieder terrein zijn accenten gekregen. Uitgangspunt is steeds geweest dat zoveel mogelijk soorten bedrijven zich in Hoorn kunnen vestigen, maar wel rekening houdend met het uitgangspunt 'ieder bedrijf (zo veel als mogelijk) op de juiste plek'.

Zo staat in de notitie Vestigingsbeleid Bedrijventerreinen ook een aantal soorten bedrijven benoemd die zich juist wel en niet op 't Zevenhuis mogen vestigen:

Toegestaan

- Bouwmarkten.
- Tuincentra.
- Bouwmaterialen/Brand- en explosiegevaarlijke stoffen.
- Productiegebonden detailhandel/Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van (groot)handel of ambacht.
- ABC - goederen (auto's, boten, caravans, motoren, brommers en fietsen);
- Webwinkels.
- Kringloopwinkels.

Niet toegestaan

- Grootschalig wonen.
- Grootschalig dierbenodigdheden, speelgoed, bruin- en witgoed/elektronica, sport- en outdoorartikelen.
- Keukens, badkamers/sanitair, tegels en parket.
- Bedrijvigheid in combinatie met detailhandel.
- Watergebonden detailhandel.
- Sport/fitness, dansscholen, enzovoort.
- Medische/paramedische bedrijvigheid met baliefunctie.
- Partijverkopen.
- Religieuze ruimten/feestzalen.
- Vrijetijdsbesteding (karten, paintball, overdekte speeltuin, enzovoort).

Speciale aandacht verdienen bedrijfsverzamelgebouwen met units tussen de 30 en 150 m². Hier is duidelijk vraag naar. Vooral op bedrijventerrein Westfrisia zijn deze dan ook ruimschoots aanwezig. Toch is het beleid in de laatste fase van Westfrisia, de Marowijne, geweest dat er geen grond meer werd verkocht voor de vestiging van dit soort bedrijfsverzamelgebouwen.

De reden is dat er op de bestaande bedrijventerreinen regelmatig verouderde gebouwen leeg komen die niet makkelijk geschikt zijn te maken voor een nieuw gebruik. Het slopen en nieuw bouwen op deze locaties is alleen economisch haalbaar als er bedrijfsverzamelgebouwen mogen worden gebouwd. De gemeente Hoorn staat dit dan ook toe. Met dit beleid voorkomt de gemeente langdurige leegstand en verloedering. Daarom is het goed om dit beleid voort te zetten. Dit betekent dat op 't Zevenhuis ook bedrijfsverzamelgebouwen met units kleiner dan 150 m² beperkt worden toegestaan. Om dit te reguleren worden eerst ten hoogste 50 units van minimaal 75 m² toegestaan. Eventueel kan het realiseren van meer units in bedrijfsverzamelgebouwen mogelijk worden gemaakt via een afwijkingsprocedure. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de resultaten van herstructurering op de bestaande bedrijventerreinen. Bedrijfsverzamelgebouwen met units met een vloeroppervlak van meer dan 150 m² (op de begane grond) zijn wel toegestaan. Het is niet toegestaan deze afzonderlijke units opnieuw te herverdelen.

Ad c.

De afspraken over de typering van de bedrijventerreinen in de regio

In het op 7 december 2009 vastgestelde convenant Distriport - 't Zevenhuis hebben de gemeenten Hoorn en Koggenland, Scholtens Projecten b.v., Distriport c.v. en het Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord afgesproken dat bedrijven groter dan 1,5 hectare en bedrijven in de sector transport, distributie en logistiek op het bedrijventerrein Distriport worden gevestigd. Dit betekent dat deze bedrijven zich niet op 't Zevenhuis mogen vestigen.

Daarnaast zijn er door de gemeenten afspraken gemaakt over de verdeling en typering van bedrijventerreinen in West-Friesland. Deze afspraken zijn vastgelegd in het convenant Centraal Coördinatiepunt Bedrijventerreinen West-Friesland. 't Zevenhuis heeft hierbij de typering 'Modern gemengd' gekregen. Onder deze categorie valt een breed scala aan bedrijven in de sfeer van productie, groothandel en ABC-goederen. Voor de vestiging van zware industrie (milieucategorie 5 en hoger) is de Ketenwaal in Enkhuizen aangewezen. Tot slot is belangrijk dat het bedrijventerrein WFO-Oost in Zwaagdijk-Oost is aangewezen voor de vestiging van agribusiness. Hier zijn al veel agribedrijven gevestigd. WFO-West is aangewezen als gemengd bedrijventerrein.

Ad d.

De toelaatbare milieucategorieën en de toelaatbaarheid van Bevi-inrichtingen

Omdat we uitgaan van een modern gemengd terrein, is er over het algemeen ook geen plek voor bedrijven met een hoge milieucategorie. Dit is ook niet mogelijk gezien de nabijheid van woningen. Op het bedrijventerrein worden bedrijven t/m milieucategorie 3 toegestaan, met een ontheffingsmogelijkheid voor milieucategorie 4.1.

Naast deze milieucategorieën zijn er bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen. Het gaat hierbij vooral om bedrijven met opslag van (brand)gevaarlijke stoffen en/of de verwerking hiervan. Hierbij kan gedacht worden aan een tankstation met LPG, de opslag van vuurwerk, grotere hoeveelheden ammoniak in koelinstallaties, opslag van gasflessen, e.d. In regionaal verband is afgesproken dat iedere gemeente in principe zorgt voor ruimte voor Bevi inrichtingen. Gezien de visie en typering voor Hoorn-80 is dit de meest aangewezen plek voor Bevi inrichtingen. In bepaalde zones op 't Zevenhuis zijn er ook mogelijkheden voor het vestigen van Bevi-inrichtingen. Het gaat dan wel om bedrijven met een kleine veiligheidszone.

Bevi-inrichtingen worden toegelaten, zonder dat dit beperkende effecten heeft op de vestigingsmogelijkheden van andere bedrijven. Dit betekent dat de plaatsgebonden risicozone van deze bedrijven zich op het eigen terrein moet bevinden. Vanwege de verplaatsing van het LPG-tankstation uit de binnenstad wordt hiervoor een locatie op 't Zevenhuis aangewezen. Dit tankstation zal ter plaatse van het facilitycenter worden ondergebracht.

Ad e.

de gewenste kwaliteit c.q. duurzaamheid van 't Zevenhuis
Uitgangspunt is dat 't Zevenhuis een kwalitatief hoogwaardig terrein wordt en blijft. Dit betekent dat de bedrijven die zich mogen vestigen een gemiddelde tot hoge kwaliteit van bebouwing moeten hebben, afhankelijk van de plek op het terrein. Voor een autosloperij, metaalhandel en andere bedrijvigheid met veel open opslag en een rommelig karakter zal dan ook geen plaats zijn.

Een duurzame energievoorziening wordt nagestreefd door middel van een warmtenet, gevoed door kleine units met warmte-kracht-koppeling. Verder zullen bedrijven, op basis van vrijwilligheid, worden gestimuleerd om bouwkundige maatregelen te treffen op het gebied van duurzaamheid.

Ad f.

Facilitycenter

Het is algemeen gebruik dat er in een woonwijk een wijkcentrum aanwezig is om functies in onder te brengen waaraan bewoners behoefte hebben. De 'bewoners' van een bedrijventerrein hebben ook behoefte aan bepaalde faciliteiten dichtbij. Op een modern bedrijventerrein past dan ook een facilitycenter.

Hierin zitten bijvoorbeeld een restaurant, koffiecorner, kantoorartikelen (kleinschalig), kiosk, flexibele werkplekken, vergaderruimte, parkmanagement, e.d. Het is het meest logisch om een facilitycenter te combineren met het LPG tankstation met een 24-uursloket. Om dit wat body te geven en levensvatbaar te maken moet dit direct aan de entree van 't Zevenhuis liggen. Zo kunnen gebruikers van de Westfrisiaweg hier ook gebruik van maken.

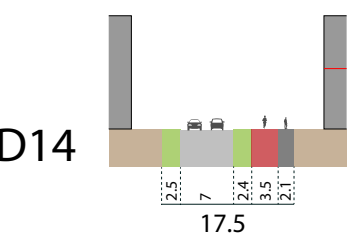
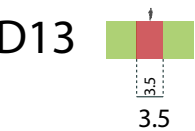
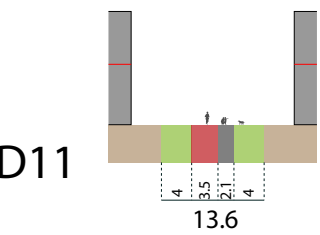
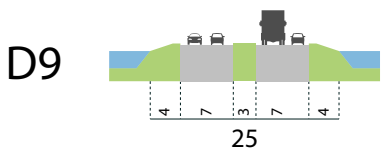
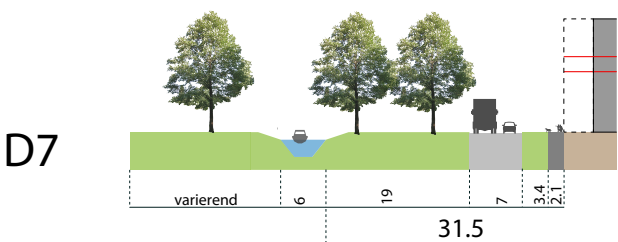
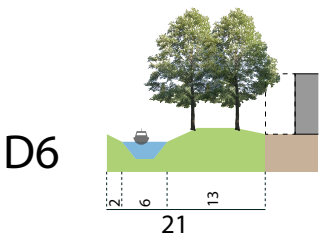
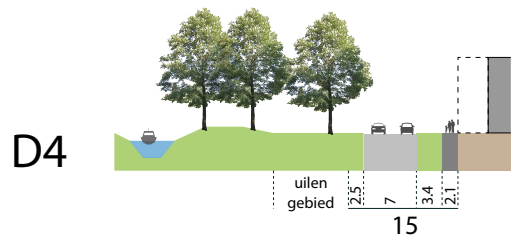
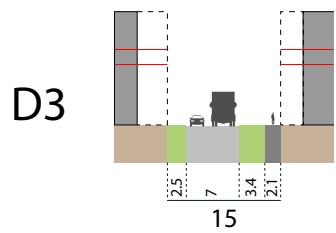
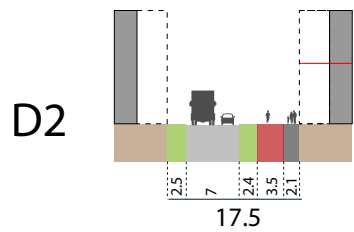
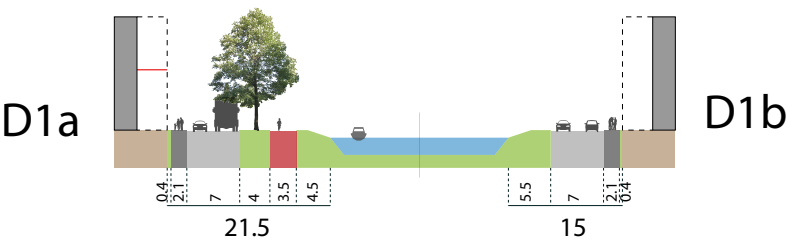
Ad g.

Kantoren

In de structuurvisie voor 't Zevenhuis is ruimte opgenomen voor de vestiging van een aantal zelfstandige kantoorgebouwen. De vraag naar kantooruimte zal

Profielen 't Zevenhuis

juli 2012



Legenda

- Uitgeefbaar terrein
- Bebouwings mogelijkheid
- Bebouwing
- Water
- Fietspad
- Rijweg
- Voetpad
- Groen
- Bouwhoogte aanduiding

in de toekomst beperkt zijn. Om versnippering en kwaliteitsverlies tegen te gaan kunnen zelfstandige kantoren het beste worden geconcentreerd in een paar gebieden: de Poort van Hoorn en de Nieuwe Steen. Dit betekent dat er geen zelfstandige kantoren worden toegestaan op het bedrijventerrein 't Zevenhuis. Uitzondering wordt gemaakt voor zelfstandige kantoortjes op de verdieping van bedrijfsverzamelgebouwen tot maximaal 150 m² bvo.

Ad h.

Bedrijfswoningen

Vanwege de aard van de bedrijvigheid waarvoor 't Zevenhuis is bestemd worden geen bedrijfswoningen toegelaten. Bedrijfswoningen kunnen een beperking vormen voor de omliggende bedrijven. Daarnaast heeft de leefomgeving als woonomgeving te weinig kwaliteit, waardoor het niet aantrekkelijk is voor de doelgroep waarvoor de bedrijfswoning zou zijn bedoeld.

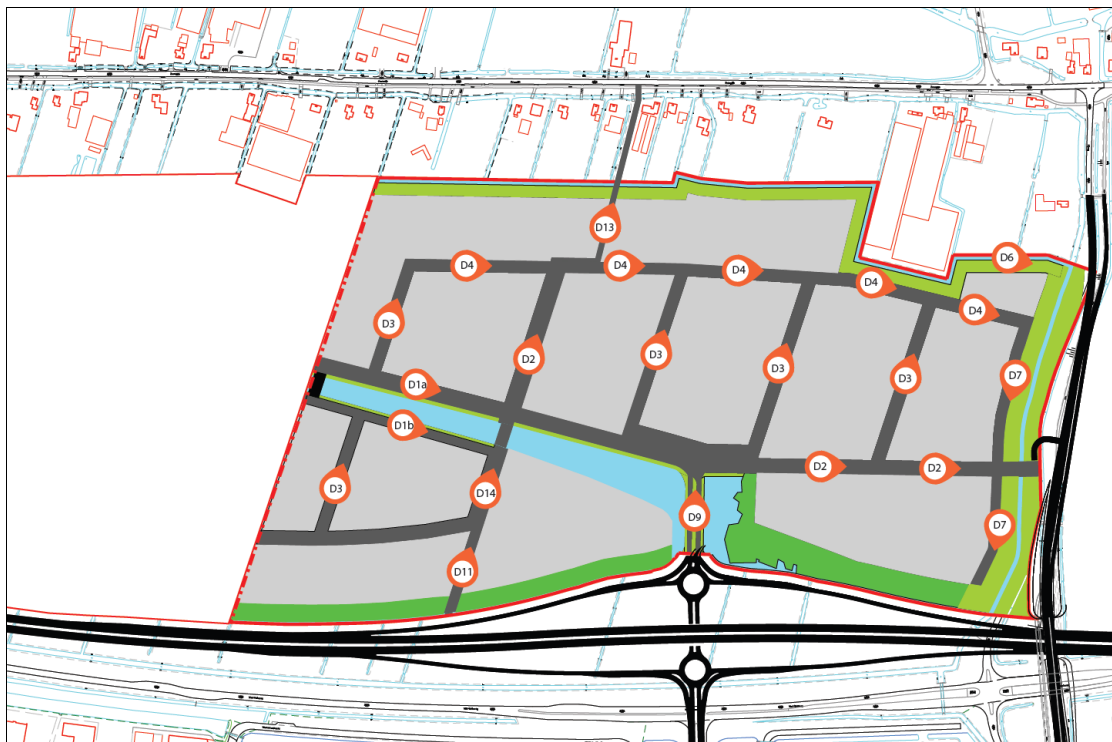
Voor woon-werkeenheden is de ligging van belang. De gemeente ziet betere kansen voor deze eenheden dicht bij een woonomgeving, nabij voorzieningen. De locatie op 't Zevenhuis voldoet hier niet aan. Veel beter is het om dit concept toe te passen in een omgeving waar wonen en werken nevenschikt is en waar voorzieningen aanwezig zijn. In Bangert en Oosterpolder is dit reeds mogelijk voor categorie 1 bedrijven.

4.5

Beeldkwaliteit

Voor het bedrijventerrein is een beeldkwaliteitsplan opgesteld¹. Hierin zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de genoemde uitgangspunten ten aanzien van inpassing in de bredere omgeving uitgewerkt. Dit beeldkwaliteitsplan zal gezamenlijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd en wordt (als zelfstandig beleidsdocument) door de gemeenteraad vastgesteld. In de navolgende tekst wordt ingegaan op de beeldkwaliteit van de openbare ruimte van 't Zevenhuis. De inrichting van de openbare ruimte zal worden vastgelegd in het exploitatieplan (zie ook paragraaf 8.2).

¹ Beeldkwaliteitsplan 't Zevenhuis, BDP Khandekar 2012



Figuur 18. Weergave ligging profielen

Er zijn 11 principeprofielen opgesteld. De ligging van deze profielen is op de voorgaande afbeelding weergegeven. Profielen 5, 8, 10 en 12 zijn gedurende het proces, waarin het plangebied is verkleind, vervallen. Vanwege de relatie van de nummering van de profielen met het vaststellingsbesluit zijn deze nummers overgeslagen. Anders zouden de wijzigingen bij de vaststelling niet meer te achterhalen zijn. De bijgevoegde kaart geeft de gedetailleerde weergave van de profielen. Deze zijn hierna beschreven.

profiel D1a: Dit is het profiel van de centrale openbare ruimte met een deel van de hoofdontsluiting. Er komt een weg van minimaal 7 m breed met daarnaast, gescheiden door een groenstrook, een fietspad van 3.50 m breed langs het water. Het voetpad van 2.1 m breed is gelegen aan de kant van de bebouwing. In de groenstroken komen bomen.

profiel D1b: De weg is minimaal 7 m breed. Langs de bebouwing komt een voetpad van minimaal 2.1 m breed.

profiel D2: Dit is het profiel van het zuidelijke deel van de hoofdontsluitingslus, de ontsluiting op de Rijweg en de secundaire ontsluiting waarin een vrijliggend fietspad is opgenomen. Dit profiel bestaat uit een weg van minimaal 7 m breed met een voetpad van 2.1 m breed en een fietspad van 3.5 m breed. Voetpad en fietspad worden van de weg gescheiden door een groenstrook van 2.4 m breed.

profiel D3: Het getekende profiel is het profiel van de secundaire wegen. De rijweg is minimaal 7 m breed met daarnaast, gescheiden door een groenstrook, een voetpad van 2.1 m breed. De groenstrook is 3.4 m breed. Aan de andere kant van de rijweg is een groenstrook van 2.5 m breed. Het totale profiel is 15 m breed.

profiel D4: Dit is het profiel van de groenzone en de habitat van de steenuil tussen 't Zevenhuis en de bebouwing van Zwaagdijk-West. Het water is minimaal 6 m breed met daarnaast een groenzone van 13 m breed en daar op aansluitend de habitat van de steenuil van circa 75 m breed.

profiel D6: Dit is het profiel van de groenzone tussen 't Zevenhuis en de bebouwing van Zwaagdijk-West waar de bedrijfsbebouwing aansluit op de groenzone. Het water is minimaal 6 m breed met daarnaast een verhoogd aangelegde groenzone met een wandelpad en bomen. De groenzone inclusief het water is 21 m breed.

profiel D7: Dit is het profiel van de ruimte tussen de bebouwing van 't Zevenhuis en de Rijweg. Het profiel bestaat bekeken vanaf de bebouwing uit een trottoir van 2.1 m breed, gescheiden door een groenstrook van 3.4 m breed van de rijweg. De rijweg is 7 m breed. Tussen deze weg en de bestaande sloot is een groenzone van ca. 19 m breed. De bestaande sloot wordt richting 't Zevenhuis verbreed naar 6 m.

profiel D9: Dit is het profiel van de aansluiting van de hoofdontsluiting op de Westfriisaweg. De weg bestaat uit 2 rijbanen van elk 2 rijstroken. Hierbij is de breedte van elke rijstrook 3.5 m breed. De rijbanen worden door een middenberm van 3 m breed van elkaar gescheiden.

profiel D11: Dit is het profiel van het voet- en fietspad tussen de Westfriisaweg en hoofdontsluiting van 't Zevenhuis. Het voetpad is 2.1 m breed met aansluitend een fietspad van 3.5 m breed. De paden worden van de naastgelegen bebouwing gescheiden door een groenzone van 4 m breed met daarin bomen.

profiel D13: Dit is het profiel van het fietspad van 3.5 m breed door de habitat van de steenuil.

profiel D14: Dit is het profiel waarin de fietsverbinding Bangert & Oosterpolder en Zwaagdijk-West is opgenomen. Dit profiel bestaat uit een weg van minimaal 7 m breed met een voetpad van 2.1 m breed en een fietspad van 3.5 m breed. Voetpad en fietspad worden van de weg gescheiden door een groenstrook van 2.4 m breed.

5.1

Rijksbeleid

5.1.1

Nota ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben respectievelijk de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota ruimte formeel in werking getreden. Deze nota geeft de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkelingen van Nederland weer. Er is voor gekozen het ruimtelijk relevante rijksbeleid zoveel mogelijk in één nota onder te brengen. Eén Nota Ruimte helpt de overlap tussen de verschillende beleidsterreinen en het aantal afzonderlijke nota's terug te dringen en zorgt voor meer samenhang in het ruimtelijk relevante (sector)beleid.

In de nota is aangegeven dat de verschillende overheden ieder voor zich verantwoordelijk zijn voor het borgen van een ruimtelijke basiskwaliteit. De gebieden en netwerken die het kabinet vanuit ruimtelijke optiek van nationaal belang acht, vinden hun ruimtelijke neerslag in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Het staat decentrale overheden vrij om, in aansluiting op de nota, te sturen en daartoe aanvullend eigen beleid te formuleren, wanneer dat niet strijdig is met de (ruimtelijke) rijksdoelen. Met het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet', wordt veel beleidsruimte gecreëerd voor decentrale afwegingen en tegelijkertijd geborgd dat decentrale overheden rekening houden met structuren, systemen en belangen op een hoger schaalniveau. Decentrale overheden kunnen daarmee maatwerk leveren en inspelen op specifieke problemen en uitdagingen.

Bedrijven

De verantwoordelijkheid voor de verdeling van de ruimte voor wonen en werken over de gemeenten is in de nota bij de provincie gelegd. Daarbij dient rekening te worden gehouden met uiteenlopende ruimtelijke belangen van bovenlokale aard, zoals het bovengemeentelijk niveau van woning- en bedrijventerreinenmarkt, waterberging, natuurbeschoud, infrastructuur en de kwaliteit van grotere kernen. Randvoorwaarde hierbij is dat in iedere gemeente voldoende ruimte worden geboden voor lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

Gemeenten zijn niet verplicht (al dan niet volledig) gebruik te maken van deze mogelijkheid, maar kunnen hiervan alleen gebruik maken indien in regionaal

verband afstemming heeft plaatsgevonden, zowel wat betreft woningbouw als wat betreft nieuwe of uit te breiden bedrijventerreinen.

5.1.2

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van kracht geworden. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte. In deze 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. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt de gemeente nog wel een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder').

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 bevolkingsgroei en in krimp. 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. De ambitie is dat in 2040 de woon-werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de kwalitatieve vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

Voor elk van deze rijksdoelen worden in de nota specifieke nationale belangen benoemd.

De ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende opeenvolgende stappen ('de treden van de ladder'):

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag

op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Relevant beleid in de structuurvisie is verder nog dat het agrarisch gebied in Noord-Holland Noord als Greenport Noord-Holland Noord is aangewezen. Hoorn wil zich nadrukkelijk presenteren als stedelijk centrum van deze greenport. Het bedrijventerrein 't Zevenhuis, dat zich nadrukkelijk profileert als een innovatief en duurzaam bedrijventerrein kan hierin een functie vervullen. Het gaat daarbij vooral om de ontwikkeling van kennisintensieve bedrijvigheid.

5.1.3

A M v B R u i m t e

De borging van de uitspraken uit de SVIR heeft in juridische zin plaatsgevonden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit 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 Mainport-ontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, 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.

5.1.4

G e m e e n t e l i j k e h e r i n d e l i n g

Vanaf medio jaren '90 van de vorige eeuw is de problematiek rond de schaarste van bedrijventerreinen in West-Friesland en specifiek rond Hoorn aan de orde. In deze periode heeft ook de discussie rond een nieuwe gemeentelijke herindeling in West-Friesland plaatsgevonden. Vanwege de toenmalige gemeentegrenzen zat de uitbreiding van Hoorn op slot. De Tweede Kamer heeft aangegeven dat het wenselijk is dat wordt voorzien in de behoefte aan bedrijventerreinen rond Hoorn. Met het oog op meer ruimte voor bedrijvigheid in Hoorn heeft de Tweede Kamer op 7 juni 2006 via amendement besloten dat het Hoornse grondgebied in noordelijke richting moest worden uitgebreid. In januari 2007 heeft de gemeentelijke herindeling plaatsgevonden. Door het opschuiven van de gemeentegrens, ten tijde van de gemeentelijke herindeling, heeft Hoorn de beschikking gekregen over extra ruimte.

5.1.5

T a s k f o r c e (h e r) o n t w i k k e l i n g b e d r i j f s t e r r e i n e n

De ministers van VROM en EZ hebben per 9 april 2008 de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen in het leven geroepen om aanbevelingen te doen over het landelijk bedrijventerreinenbeleid. Deze Taskforce heeft op 9 september 2008 het advies KANSEN voor KWALITEIT, een ontwikkelingsstrategie

voor bedrijventerreinen uitgebracht. De Taskforce signaleert in algemene zin de volgende problemen rond bedrijventerreinen:

- Te snelle veroudering van bedrijventerreinen (functionaliteit, representativiteit, ontsluiting), met als gevolg sociale (slechte werkomgeving) en economische marginalisering, inefficiënt ruimtegebruik, verrommeling en onveiligheid op de zogenaamde brownfields.
- Te ruim en goedkoop aanbod van nieuwe uitleglocaties (greenfields), die uitnodigen tot een vlucht van de brownfields en nodeloos beslag op ruimte in de hand werken.
- Onvoldoende vraaggestuurd en dus gedifferentieerd terreinaanbod, met als gevolg een suboptimaal vestigingsklimaat, gemiste kansen voor ruimtelijke kwaliteit en een bijdrage aan de te snelle veroudering.
- Vaak matige ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing van de greenfields, waaronder onvoldoende intensief ruimtegebruik (lage 'floor-space-index (FSI)).

De Taskforce stelt de volgende strategische lijnen voor waarlangs een succesvolle aanpak van de voornoemde bedrijventerreinenproblematiek moet plaatsvinden:

- I. Een collectieve aanpak van de achterstallige herstructureringsopgave, die kan worden getypeerd als economische stadsvernieuwing.
De Taskforce stelt dat een gemiddelde grondprijsverhoging van 10% mogelijk en verantwoord is, te rekenen over alle nog uit te geven bedrijventerreinen tot 2020 ten behoeve van de herstructurering van de bestaande bedrijventerreinen. Gebruik kan worden gemaakt van de mogelijkheden van de Wro en de Grondexploitatiewet (Grewwet).
- II. Het verzakelijken van ontwikkeling en beheer van bedrijventerreinen, herstructurering daaronder begrepen.
Er zou een verschuiving van de kavelgerichte ontwikkeling van bedrijventerreinen moeten plaatsvinden naar gebiedsontwikkeling. Een actieve rol van private ontwikkelaars en beleggers past daarbij. Daartoe zal het 'gebied' bedrijventerrein zich moeten ontwikkelen tot een volwaardig product op een volwaardige markt voor bedrijventerreinen met geïntegreerde vastgoedontwikkeling, professioneel assetmanagement en het in stand houden van een duurzame gebiedskwaliteit als bedrijfsmatige kernactiviteiten. Bij nieuwe terreinen wordt voorgesteld parkmanagement verplicht te stellen. Erfpachtvoorwaarden dan wel verkoopvoorwaarden met kettingbeding, maar ook de Wro en de Grewwet bieden daarvoor mogelijkheden. De rol voor de overheid als 'producent' van bedrijventerreinen zal waarschijnlijk gaandeweg aan betekenis inboeten.
- III. Positionering van planning en uitvoering van de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen in een regionale arena.

De volgende lijnen staan centraal in de door de Taskforce voorgestelde aanpak:

1. een strakke ruimtelijke planning en aanbodprogrammering op regionaal niveau;

2. regionale verevening van green- en brownfieldexploitaties en een in samenhang daarmee te voeren gecoördineerde gronduitgifte (waar onder grondprijnsbeleid);
3. het uitrollen en versterken van de aanwezige Regionale Ontwikkelingsbedrijven Bedrijventerreinen als krachtige voertuigen voor de regionale uitvoering van het bedrijventerreinenbeleid.

5.2

Provinciaal beleid

5.2.1

Structuurvisie Noord-Holland 2040

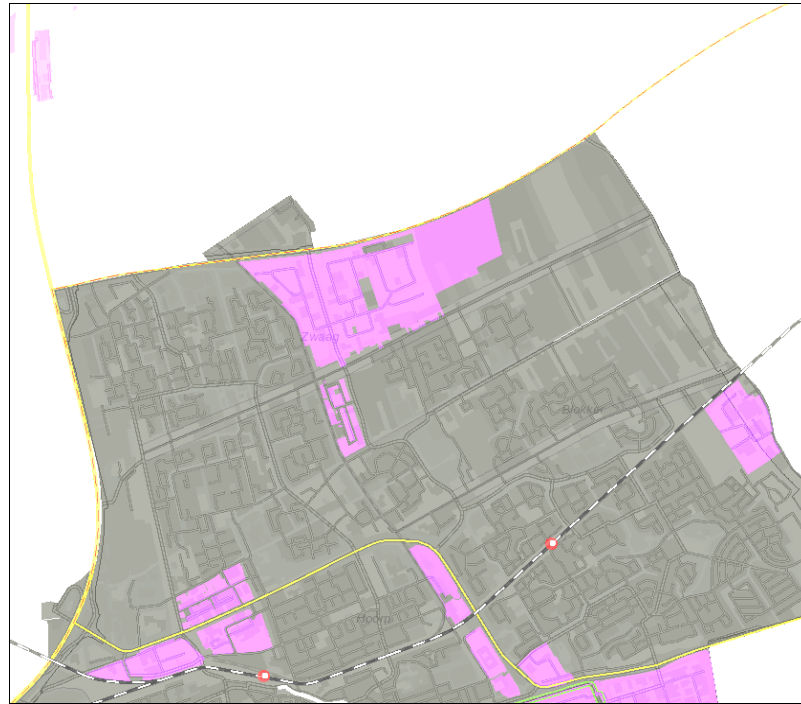
Op 21 juni 2010 is door Provinciale Staten de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. Hierin zet de provincie haar visie op de (ruimtelijke) ontwikkeling van Noord-Holland uiteen. Daarbij omschrijft de provincie ook het beeld van Noord-Holland in 2040.

In de visie maakt de provincie de keuze om vooral in het bestaand stedelijk gebied ontwikkelingen mogelijk te maken. Hiermee zet de provincie in op het behouden en versterken van het open landelijk gebied. Door de uitbreiding van het stedelijk gebied te beperken wil de provincie inspelen op de verwachte afname van het aantal inwoners in de periode na 2040. De provincie wil het landelijk gebied ontwikkelen op basis van het karakter van het landelijk gebied in Noord-Holland waardoor de provincie een bijzonder gebied blijft voor wonen, werken en recreatie en toerisme.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaatbestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Figuur 19. Overzicht provinciale belangen

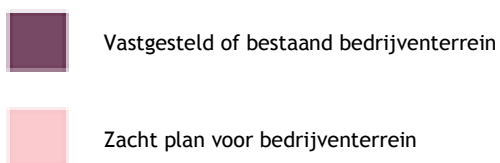
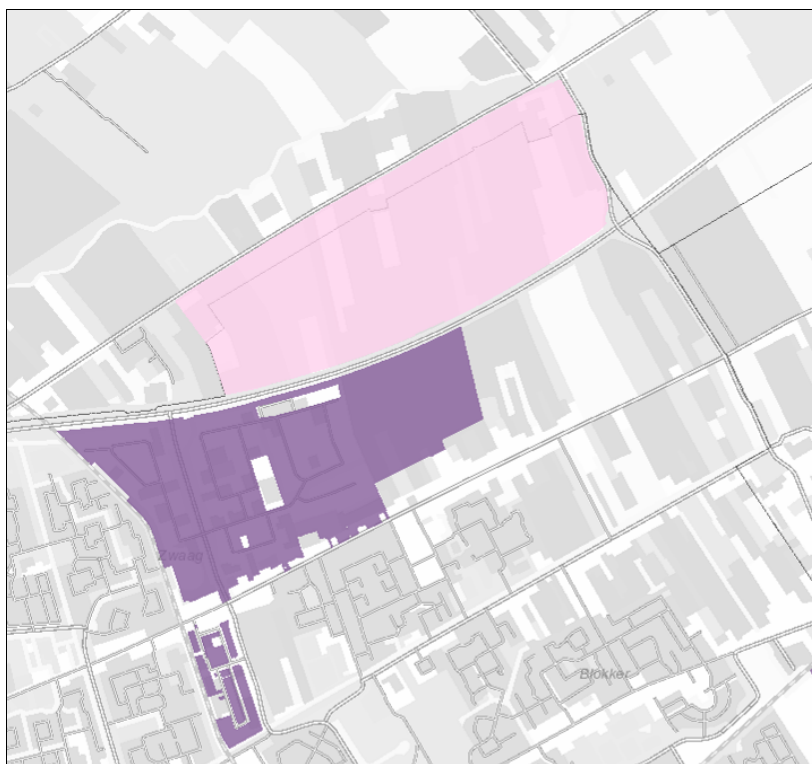
Noord-Holland moet een aantrekkelijke provincie blijven. In de structuurvisie heeft de provincie hiervoor verschillende provinciale belangen aangewezen. Hierbij zijn drie hoofdbelangen onderscheiden. Deze drie hoofdbelangen zijn samen het ruimtelijke streven van de provincie. In figuur 19 is dit in een overzicht weergegeven.



Figuur 20. Uitsnede structuurvisiekaart

Met het oog op de Noord-Hollandse economie wil de provincie dat er kwalitatief en kwantitatief voldoende ruimte beschikbaar is voor nieuwe ontwikkelingen. Het aanbod moet dan ook zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin zo goed mogelijk aansluiten bij de vraag. Bij een zorgvuldige planning van bedrijventerreinen wordt eerst gekeken naar de noodzaak van een nieuwe locatie op basis van realistische vraag naar nieuwe terreinen en de mogelijkheden van herstructurering en intensivering van bestaande locaties, voordat gekozen wordt om nieuwe bedrijventerreinen aan te leggen. Die zijn nodig om te voorzien in specifieke behoeften van bedrijven, maar ook om met deze nieuwe locaties schuifruimte te creëren voor het in gang zetten van herstructurering op andere locaties. De provincie vindt het belangrijk dat de juiste bedrijven op de juiste plek terecht komen, zodat zij optimaal kunnen worden gefaciliteerd.

Niet alleen voldoende ruimte voor bedrijfsgebouwen is van belang. Ook de randvoorwaarden, zoals een adequate (digitale) infrastructuur, moeten op orde zijn. De provincie draagt er daarom samen met gemeenten zorg voor dat werklocaties regionaal goed ontsloten worden, ook per openbaar vervoer.



Figuur 21. Fragment themakaart structuurvisie: voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten

In de voorloper van de structuurvisie (het streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord) is 't Zevenhuis aangewezen als bedrijventerrein voor de periode na 2014. Per brief van 14 december 2007 hebben gedeputeerde staten van de provincie aangegeven positief te staan ten aanzien van de eerdere ontwikkeling van 't Zevenhuis. Een voorwaarde hiervoor is onder meer dat afstemming plaatsvindt tussen de bedrijventerreinen Distriport en 't Zevenhuis nu deze min of meer gelijktijdig in ontwikkeling komen. Per brief van 23 december 2008 hebben gedeputeerde staten definitief ingestemd met het verzoek van de gemeente 'om nu al over te gaan tot verdere planontwikkeling van de locatie 't Zevenhuis'. Aan de eerdere voorwaarden moet wel worden voldaan. Op de afstemming met de andere bedrijventerreinen in de regio is in paragraaf 4.4 van deze plantoelichting ingegaan.

In bijlage 3 van de structuurvisie zijn de behoefteramingen voor bedrijventerreinen in de provincie opgenomen. Hierin wordt onderscheid gemaakt in 'harde plannen', die vastgesteld zijn, en 'zachte plannen', die nog niet vastgesteld zijn. Bedrijventerrein 't Zevenhuis is opgenomen in de tabel met zachte plan-

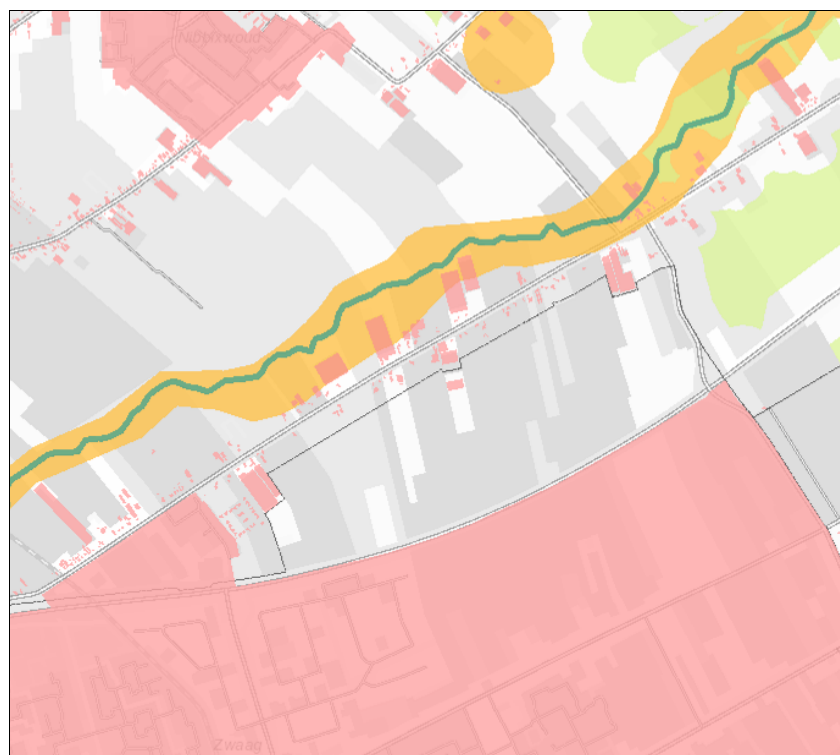
nen. Tot en met 2020 kan hier 38,5 hectare bedrijventerrein ontwikkeld worden en na 2020 kan hier nog 16,5 hectare aan worden toegevoegd.

Om de provinciale belangen te waarborgen is door Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld.

5.2.2

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Door Provinciale Staten is op 21 juni 2010 de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld. De verordening is op 1 november 2010 in werking getreden. Hierin zijn de provinciale belangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 uitgewerkt in algemene regels.



- Bestaand bebouwd gebied
- Ecologische verbindingszone
- Weidevogelleefgebied
- Aardkundig waardevol gebied

Figuur 22. Fragment kaart Provinciale Ruimtelijk Verordening Structuurvisie

In de verordening zijn regels opgenomen voor verschillende gebieden. In hoofdlijnen zijn twee algemene gebieden onderscheiden: het bestaand bebouwd gebied en het landelijk gebied. Op de kaart bij de verordening ligt het nieuwe bedrijventerrein buiten het bestaand bebouwd gebied, in het landelijk gebied.

Binnen de provinciale verordening wordt onderscheid gemaakt in de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het bestaand bebouwd gebied (BBG) en buiten het BBG. Locaties voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties zijn alleen toegestaan binnen het BBG. In het landelijk gebied zijn deze niet toegestaan om onnodige verstedelijking te voorkomen. Ook woningbouw wordt in dit kader geweerd uit het landelijk gebied. Wanneer er wel sprake is van verstedelijking in het landelijk gebied moet rekening gehouden worden met de volgende aspecten met het oog op de ruimtelijke kwaliteit:

- de kernkwaliteiten van de landschapstypen en aardkundige waarden;
- de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- de openheid van het landschap;
- de historische structuurlijnen;
- cultuurhistorische objecten.

Om nieuw bedrijventerrein te kunnen realiseren in het landelijk gebied kunnen Gedeputeerde Staten ontheffing verlenen van het verbod om nieuwe vormen van verstedelijking te realiseren buiten het bestaand bebouwd gebied voor de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein of de aanleg van een nieuw terrein wanneer het voornemen in overeenstemming is met de geldende provinciale planningopgave. Bedrijventerrein 't Zevenhuis in Hoorn maakt hier in de vorm van een 'zacht plan' deel van uit.

Volgens de verordening (artikel 12, lid 2) kunnen Gedeputeerde Staten ontheffing verlenen van het verbod voor de aanleg van nieuw bedrijventerrein of de uitbreiding ervan in het landelijk gebied indien het nieuwe terrein of de betreffende uitbreiding in overeenstemming is met de geldende provinciale planningopgave. In de toelichting van een bestemmingsplan dat dergelijke ontwikkelingen mogelijk maakt moet duidelijk worden hoe zich dit verhoudt tot afspraken met andere gemeenten in regioverband (artikel 12, lid 4):

- a. op welke wijze het bedrijventerrein of de kantoorlocatie of de uitbreiding past in de regionale verdeling van deze terreinen over de gemeenten;
- b. op welke wijze het bedrijventerrein of de uitbreiding past in de afgesproken vestigingsmilieus;
- c. dat op bestaande terreinen binnen bestaand bebouwd gebied geen ruimte meer beschikbaar is of kan worden verkregen na herstructurering of intensivering;
- d. op welke wijze het bedrijventerrein of de kantoorlocatie past in een af te spreken tijdsfasering;

- e. dat in voldoende mate is aangetoond dat behoefte bestaat aan een nieuw bedrijfsterrein of kantoorlocatie of uitbreiding van bestaand terrein, en;
- f. op welke wijze de vestigingsmilieus zich verhouden tot de bereikbaarheid van het bedrijventerrein of kantoorlocatie.

Hierop is nader ingegaan in hoofdstuk 3 'Nut en noodzaak'. De ontheffing van de provinciale verordening is op 26 juni 2012 verleend.

5.3

Regionaal beleid

5.3.1

Regionale visie bedrijventerreinen West-Friesland

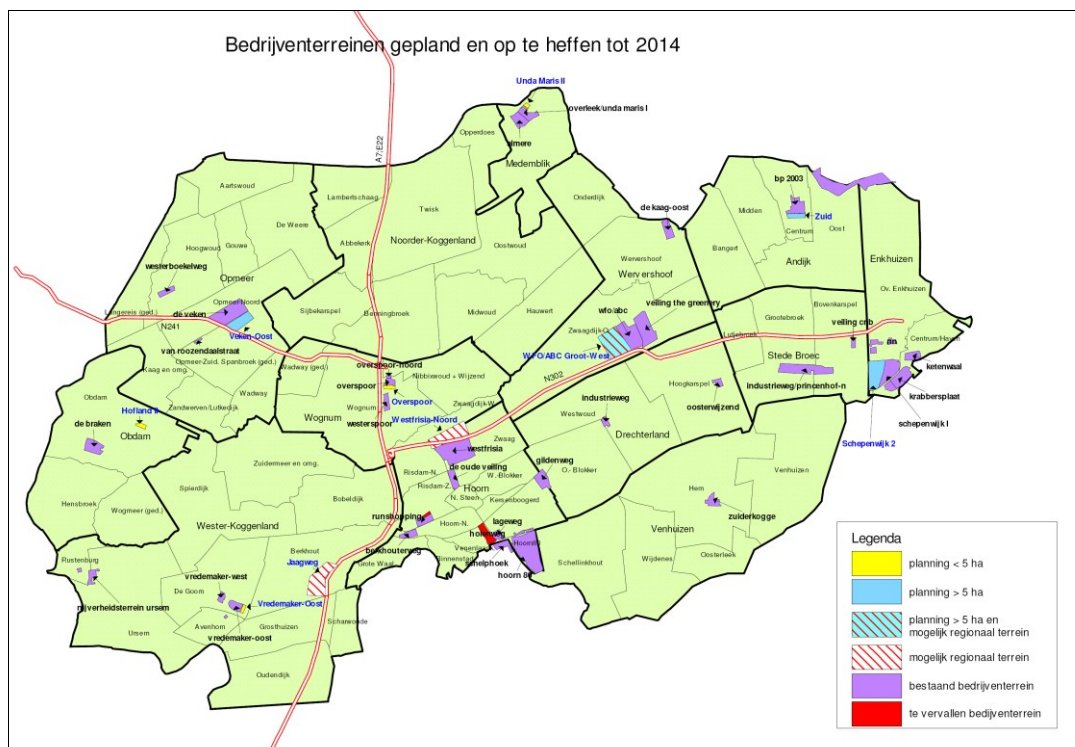
Eind juli 2007 is de regionale visie Bedrijventerreinen West-Friesland vastgesteld. In deze visie committeren de gemeenten in de regio aan een regionale afstemming tussen de aanleg van bedrijventerreinen. De gemeenten zorgen er gezamenlijk voor dat een voldoende en gedifferentieerd aanbod aan bedrijfsterreinen in de regio voor handen is zonder het zuinig omspringen met de ruimte en het open landschap uit het oog te verliezen.

In de visie wordt geconcludeerd dat in de in 2007 aanwezige plannen ten opzichte van de taakstelling een tekort ontstaat van 47 hectare (in plaats van de 8 hectare die eerder was gedacht). Voor de 8 tot 47 hectare die volgens de berekeningen tot 2014 nog gevonden moeten worden, is de aanvulling langs de A7 en het eerder in ontwikkeling brengen van 't Zevenhuis een goede optie. Overigens wordt in de regionale visie tevens opgemerkt dat het bij de ontwikkeling van nieuwe terreinen niet zo zinvol is om het onderscheid tussen regionaal en lokaal strikt vast te houden. Veelal hebben lokale bedrijven een regionale functie, waardoor deze termen uitwisselbaar kunnen zijn. Het beleid in de regionale visie is daarom gericht op het bieden van een goede plek voor ieder bedrijf.

De gemeente Hoorn vervult op economisch terrein een centrumfunctie in de regio. Een belangrijk deel van de werkgelegenheid van West-Friesland is daar geconcentreerd. Hoorn heeft momenteel geen bedrijfsground meer. De leegstand op bestaande terreinen neemt sterk af en aan de vraag vanuit het bedrijfsleven kan vaak niet worden voldaan.

Alternatieve mogelijkheden in de regio waarnaar wordt verwezen, zijn niet altijd passend voor de vraag uit het bedrijfsleven. Men wil graag nabij het economisch centrum zitten. Bovendien is het van belang om de reeds aanwezige bedrijven mogelijkheden binnen de eigen gemeente te kunnen bieden. Voor het behoud van de regionale centrumfunctie van Hoorn is het essentieel dat voldoende mogelijkheden voor het bedrijfsleven kunnen worden geboden.

De ambitie om de woon-werkbalans te verbeteren vraagt de beschikbaarheid van voldoende en geschikte bedrijventerreinen. Naast een terrein voor groot-schalige ontwikkelingen zoals transport en distributie zijn ook terreinen voor andere typen bedrijven nodig. Het continue monitoren van de feitelijke vraag en de ontwikkeling van de uitgifte en leegstand is noodzakelijk om tijdig maar niet te vroeg voldoende grond voor uitgifte beschikbaar te hebben.



Figuur 23. Kaart regionale visie bedrijventerreinen

5.3.2

Regionale afspraken bedrijventerreinen West-Friesland

In het op 7 december 2009 vastgestelde convenant Distriport - 't Zevenhuis hebben de gemeenten Hoorn en Koggenland afspraken gemaakt over zowel de positionering van Distriport als 't Zevenhuis. Bedrijven groter dan 1,5 hectare en bedrijven in de sector transport, distributie en logistiek worden gevestigd op het bedrijventerrein Distriport. Dit betekent dat deze bedrijven zich niet op 't Zevenhuis mogen vestigen. 't Zevenhuis (totaal netto 55 ha) faciliteert de bedrijven in de sector gemengd met een maximale kavelgrootte van 1,5 ha.

Daarnaast zijn er door de gemeenten afspraken gemaakt over de verdeling en typering van bedrijventerreinen in West-Friesland. Deze afspraken zijn op 17 februari 2010 overeengekomen binnen het regionaal portefeuillehoudersoverleg VVRE en vormgegeven in het Centraal Coördinatiepunt Bedrijventerreinen West-Friesland. 't Zevenhuis heeft hierbij de typering 'Modern gemengd' gekregen. Het instellen van een Centraal Coördinatiepunt Bedrijventerreinen West-

Friesland is een uitvloeisel van de vastgestelde Regionale Visienota Bedrijventerreinen West-Friesland. Het coördinatiepunt is ondergebracht bij het Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord. Het coördinatiepunt verzorgt voor de gemeenten:

- de monitoring van de gronduitgifte en herstructureringsplannen/-activiteiten op grond waarvan de gemeenten jaarlijks de behoefte aan bedrijfgrond kunnen bijstellen;
- regionale planning voor bestaande en aanleg van nieuwe bedrijventerreinen;
- uitoefening van een regionaal bedrijvenloket voor een gecoördineerde promotie en acquisitie;
- ondersteuning bij realisering duurzaam beheer en parkmanagement;
- opstelling van vierjaarlijkse rapportage over de kwaliteit van de bedrijventerreinen;
- opstelling en actueel houden van een vierjaarlijks regionaal herstructureringsprogramma en opstelling van subsidieaanvragen.

Eind 2011 is in aansluiting op de Regionale visie bedrijventerreinen van West-Friesland, van juli 2007, een nieuwe programmering van bedrijventerreinen vastgesteld. Deze programmering is vastgelegd in het Regionaal Programma Bedrijventerreinen West-Friesland, d.d. 8 december 2011.

De gemeenten in West-Friesland hebben geconstateerd dat het aanbod van bedrijventerreinen (hard en zacht aanbod bij elkaar) groter is dan de vraag. Daarnaast sluit het aanbod niet aan op de vraag. In het gebied waar ruimtelijk economisch gezien de meeste kansen voor economische ontwikkeling liggen, het kruispunt A7 en N23, wordt een tekort aan aanbod geconstateerd. Het streven is om een aanbod te creëren dat is afgestemd op de vraag en dat als doel heeft de economie in West-Friesland te stimuleren.

De prognoses en faseringen zijn gebaseerd op de meest recente behoefte-ramingen en de gemiddelde jaarlijkse uitgaven in het recente verleden. Voor de gehele regio is de meest recente behoefte-raming uitgevoerd in 2009. Voor de bedrijventerreinen Distriport en 't Zevenhuis zijn recent (2011) behoefte-ramingen gemaakt. Hieruit blijkt nut en noodzaak van 't Zevenhuis. In de regionale planning is de ontwikkeling van 't Zevenhuis opgenomen.

Aan de hand van onder andere de 'marktstudie bedrijventerrein 't Zevenhuis' uitgevoerd (Ecorys, 23 mei 2011), worden door het regionaal portefeuillehoudersoverleg VVRE aanvullende afspraken gemaakt over bedrijventerreinen in de regio. Wanneer dit regionaal programma wordt vastgesteld, zal dit in dit bestemmingsplan worden opgenomen.

5.4

Gemeentelijk beleid

5.4.1

Structuurvisie Hoorn

De gemeente Hoorn heeft de 'Structuurvisie Hoorn, basisnotitie 2010-2025' vastgesteld met daarin de uitgangspunten die verder zullen worden uitgewerkt in de uiteindelijke structuurvisie.

De structuurvisie onderscheidt acht hoofdpogingen:

- Bouwen en transformeren voor de vergrijzing.
- Vasthouden van jonge gezinnen.
- Ontwikkelen van een aantrekkelijke stad in een complete regio.
- Bestaande woningvoorraad aantrekkelijk houden.
- Balans in wonen en werken herstellen.
- Economie verbreden.
- Compleet pakket aan voorzieningen bieden.
- Branding en profilering van Hoorn verbeteren.

De ambitie van Hoorn is om een 'complete en volwassen' stad te worden. Naast investeringen in de bestaande stad passen hier nieuwe ontwikkelingen bij zoals de realisatie van bedrijventerrein 't Zevenhuis en Bangert-Oosterpolder.

5.4.2

Structuurvisie 't Zevenhuis

Op 30 juni 2009 is structuurvisie 't Zevenhuis vastgesteld. In dit document zijn de doelstellingen van de gemeente Hoorn met bedrijventerrein 't Zevenhuis opgenomen. Op basis hiervan is een missie geformuleerd, zoals ook is opgenomen in de inleiding van dit bestemmingsplan. Om de milieueffecten van 't Zevenhuis te bepalen is tevens een planMER (milieu effect rapport) opgesteld. Het aspect duurzaamheid is van groot belang voor de ontwikkeling van 't Zevenhuis. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de invulling en inrichting van 't Zevenhuis verder concreet gemaakt door het vastleggen van de planologische kaders.

5.4.3

Notitie vestigingsbeleid bedrijventerreinen

Op 19 april 2011 is de notitie 'Vestigingsbeleid Bedrijventerreinen' vastgesteld. In deze notitie wordt het beleid uiteen gezet waaraan nieuwe aanvragen voor bedrijven en bedrijfsmatige activiteiten kunnen worden getoetst. In de notitie wordt ingegaan op detailhandel en overige bedrijvigheid. De concrete uitwerking van dit vestigingsbeleid voor 't Zevenhuis is weergegeven in paragraaf 4.4.

Nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen worden niet wenselijk gevonden. Voor nieuwe bedrijventerreinen bestaat deze mogelijkheid dan ook niet meer.

De notitie gaat uit van de volgende uitgangspunten voor het vestigingsbeleid in Hoorn:

- Prioriteit detailhandel ligt bij reguliere winkelgebieden. De gemeente streeft naar een heldere en evenwichtige voorzieningenstructuur waarbij de winkelgebieden elkaar aanvullen en ieder een taak vervullen binnen de vastgestelde structuur. Verspreide bewinkeling wordt waar mogelijk tegen gegaan.
- Concentratie van publieksgerichte voorzieningen. Wanneer publieksgerichte functies geclusterd worden kunnen bedrijven profiteren van elkaars aantrekkingskracht.
- Blijven inspelen op trends/veranderingen.
- Verzorging lokale en regionale consument.
- Functionele structuur bedrijventerreinen in stand houden. Bij het toelaten van nieuwe functies op bedrijventerreinen is het van belang dat er geen functies worden toegestaan die de functionele structuur aantasten. Bedrijven mogen elkaar niet beperken. Bedrijventerreinen zijn schaars, dus moeten niet gebruikt worden voor functies die ook elders ingepast kunnen worden.
- Het juiste bedrijf op de juiste plaats. Er vindt een sterke sturing plaats op een beperkte ontwikkeling van nieuwe terreinen, herstructurering van bestaande terreinen, regionale afstemming, verzakelijking, duurzaamheid en parkmanagement.

Op basis van deze uitgangspunten is een uitgebreide uitsplitsing per branche opgesteld. Hierin is een onderverdeling gemaakt welk type bedrijf op welk type bedrijventerrein toegestaan is. Voor bedrijventerrein 't Zevenhuis, dat middels voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt, zijn de volgende typen bedrijven onder voorwaarden toegestaan:

- Bouwmarkten.
- Tuincentra.
- Productiegebonden detailhandel/detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van (groot)handel of ambacht.
- ABC-goederen (auto's, boten, caravans, motoren, brommers en fietsen).
- Webwinkels.
- Kringloopwinkels <250 m².
- Zelfstandige kantoren (zie hiervoor het gestelde in paragraaf 4.4 Ad g, "tot maximaal 150 m² bvo op de verdieping van bedrijfsverzamelgebouwen").

Bedrijventerrein 't Zevenhuis is bedoeld voor het faciliteren van gemengde bedrijvigheid, die vergelijkbaar is met bedrijvigheid op bedrijventerrein Westfrisla. Daarnaast zal er in het eerder genoemde facilitycenter ruimte worden gereserveerd voor een combinatie met voorzieningen, zoals bijvoorbeeld kin-

deropvang, sportvoorzieningen en ondersteunende horeca. Dit is ook vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie voor 't Zevenhuis.

Planologische randvoorwaarden



6.1

Milieueffectrapportage (m.e.r.)- beoordeling

Het plan voor 't Zevenhuis behelst de gefaseerde realisatie van een bedrijven-terrein met een oppervlakte van meer dan 75 hectare (totaal 89 ha). De eerste fase heeft betrekking op een oppervlakte van 42 hectare, de tweede fase op een oppervlakte van 47 hectare. De tweede fase wordt mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid op basis van artikel 3.6, eerste lid a van de Wro. Voor de vraag of op het plan een m.e.r.-beoordelingsplicht rust, is uitgegaan van de maximale mogelijkheden van het plan (dus inclusief de wijzigingsbevoegdheden). Dit geldt ook voor de te beschrijven milieugevolgen.² De ontwikkeling van 't Zevenhuis is naar aanleiding van dit uitgangspunt op basis van lijst D van het Besluit m.e.r. 1994 (onder 11.3) m.e.r.-beoordelingsplichtig. Doordat het bestemmingsplan het eerste ruimtelijke plan is waarin het project wordt mogelijk gemaakt, is de gemeenteraad het bevoegd gezag voor de beoordeling. In het kader van deze procedure is een aanmeldingsnotitie opgesteld, waarin het project is beschreven en waarin een inschatting van de milieueffecten is opgenomen. Aan de hand van deze inschatting heeft de raad beoordeeld of er aanleiding is om de aldus ingeschatte milieueffecten in het kader van een MER nader te onderzoeken. Op basis van de resultaten van het milieuonderzoek heeft de gemeenteraad op 20 maart 2012 besloten dat er geen noodzaak is voor het opstellen van een milieueffectrapport.

6.2

Natuurwaarden

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

² Het Besluit milieueffectrapportage kent zowel het bestemmingsplan als het wijzigingsplan als zelfstandig besluit. Op basis daarvan zou ook tweemaal een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd kunnen worden. Vanwege de onderlinge samenhang van de twee planfasen is besloten om de wettelijke m.e.r.-beoordelingsprocedure te volgen.

Flora- en Faunawet

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

Natuurbeschermingswet

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingzones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen.

Ecologische analyse

Door onderzoeksbureau BügelHajema Adviseurs is een analyse uitgevoerd van de mogelijke gevolgen van het bestemmingsplan ten aanzien van soortenbescherming en gebiedsbescherming³. In de navolgende tekst zijn de uitkomsten van deze analyses weergegeven.

Soortenbescherming

Voor de in het kader van de Flora- en faunawet relevante soortengroepen is in de navolgende tabel aangegeven of er mogelijk verbodsovertredingen worden verwacht en welke vervolgstap dient te worden genomen.

Tabel 4. Verbodsovertredingen en vervolgstappen beschermde soorten Flora- en faunawet

Soortengroep	Verbodsovertreding van beschermde soorten in het plangebied	Vervolgstap
Vaatplanten	Zwanenbloem	Geen, geldt een vrijstelling voor
Vleermuizen	-	-
Overige zoogdieren	Aardmuis, bunzing, egel, gewone bosspitsmuis, haas, hermelijn, huisspitsmuis, wezel en woelrat	Geen, geldt een vrijstelling voor
Vogels	Broedvogels - algemeen	Geen, indien bij de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen

³ Advies Natuurwaarden Hoorn 't Zevenhuis, BügelHajema Adviseurs, 4 oktober 2010.

Soortengroep	Verbodsovertreding van beschermde soorten in het plangebied	Vervolgstep
	Steenuil	Opstellen van een (ecologisch) activiteitenplan
Amfibieën	Bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en meerkikker	Geen, geldt een vrijstelling voor
Reptielen	-	-
Vissen	Bittervoorn en kleine modderkruiper	Opstellen van (ecologisch) activiteitenplan
Dagvlinders	-	-
Libellen	-	-
Overige soorten	-	-

Gebiedsbescherming

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur liggen op een geruime afstand van het plangebied, zodat gezien de aard van de ingrepen geen negatieve effecten zijn te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is op het punt van de Ecologische Hoofdstructuur en Weidevogelleefgebieden niet in strijd met het de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Op beide punten is het aan het bevoegd gezag, het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland, om deze visie te bevestigen.

Integreren natuurwaarden

Uit het natuurwaardenonderzoek blijkt dat het gebied een relatief hoge waarde heeft voor poldervissen. Daarnaast ligt op korte afstand ten noorden van het plangebied de Kromme Leek die als natte ecologische verbindingzone is aangewezen. Deze beide waarden vormen een goed uitgangspunt om natuurwaarden in het plan te integreren. Een goede integratie van natuurwaarden in het plan bevordert ook het proces voor het verkrijgen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet. Daarnaast zou een aaneengesloten lint van opgaand groen langs een deel van de wegen een meerwaarde voor de toekomstige natuurwaarden van het bedrijventerrein tot gevolg hebben.

Poldervissen

In het gebied komt onder andere de beschermde soort bittervoorn voor. Bittervoorn is een kritische soort en vormt een goede richtsoort voor de inrichting van het bedrijventerrein. Daarnaast vormt bittervoorn een volgsoort van de ten noorden van het plangebied gelegen natte ecologische verbindingzone de Kromme Leek. Het type ecologische verbindingzone van de Kromme Leek betreft ter hoogte van het plangebied "Moerasverbinding met kleine moerasjes (stapstenen), al dan niet met grasstrook". Gidssoorten zijn hooibeestje (een dagvlinder), meervleermuis, (otter) en rugstreeppad.

Habitat-eisen

De bittervoorn wordt aangetroffen in relatief brede en diepe (minimaal 0,5 m) wateren met stilstaand of langzaam stromend water, zoals in sloten, plassen en vijvers. Daarnaast is een goed ontwikkelde onderwatervegetatie van belang, die onder meer voor beschutting zorgt. Voor zijn voortplanting gaat de bittervoorn een symbiose aan met grote zwanen- of schildersmossels. Via een lange legbuis worden de eitjes in de lichaamsholte van een mossel gelegd. Dikke lagen modder en slib, maar ook bodems met harde klei worden door zoetwatermossels gemeden en zijn dus zijn ook voor bittervoorn weinig geschikt.

Inrichting wateren

Een groot deel van de wateren binnen het plangebied zouden aan één of twee zijden ingericht kunnen worden met een plasdras en flauw oplopende oever. Zowel diepe als ondiepe plaatsen dienen voor te komen. De diepe plaatsen (1,5 tot 2 m) zijn van belang als overwinteringsplaatsen voor vissen en amfibieën. De ondiepe plaatsen (20-50 cm) zijn onder meer van belang als paaiplaats voor vissen. De oever zou op het land over moeten gaan in een ruige grasvegetatie.

Migratie

Voor zowel flora als fauna is het van belang dat leefgebieden niet geïsoleerd raken. Voor vissen houdt dit in dat wateren met elkaar in verbinding dienen te staan. Bij de ontwikkeling van het terrein zal een directe natte verbinding worden gemaakt tussen de Kromme Leek en het water van het plangebied. Dit levert voor zowel de natuurwaarden van de Kromme Leek als het plangebied een meerwaarde op. Door verschillende peilgebieden ontstaan voor vissen veelal harde grenzen, die niet te passeren zijn of alleen vanaf één zijde. Binnen het plangebied komen twee peilgebieden voor. Door de aanleg van een vistrap tussen deze twee peilgebieden zal deze harde grens opgeheven worden. Hierdoor ontstaat ook een goede verbinding tussen het water van het plangebied en het stedelijk water van Hoorn.

Aaneengesloten lint van opgaand groen

Door langs wegen een aaneengesloten lint van opgaand groen aan te planten ontstaat voor vleermuizen een aantrekkelijke foerageroute. Daarnaast bieden ze, bij de juiste soortkeuze, voedsel en broedplaatsen aan vogels. De aanwezigheid van vogels verhoogt voor veel mensen de natuurbeleving.

Leefgebied steenuil

Door middel van onderzoek is vast komen te staan dat net buiten het plangebied een nest van een steenuil aanwezig is. Mogelijkheden om de steenuil uit te plaatsen worden onderzocht. Een deel van het jachtgebied (functionele leefomgeving) ligt binnen het plangebied. Een leefgebied van de steenuil wordt vooreerst ingepast in het bedrijventerrein, waarbij dit een speciale inrichting voor de steenuil krijgt. Door het leefgebied speciaal in te richten voor de steenuil zal de waarde van het gebied als jachtgebied voor de steenuil toenemen.

De inrichting van het gebied zal voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Bij het nieuwe leefgebied van de steenuil is afwisseling van vegetaties (type en beheer) van groot belang. Het gaat hierbij met name om kruidenrijke grasvegetaties.
- Kleine percelen (omsloten met smalle kavelsloten) die worden gebruikt als pony-/schapenweide, hooiland en/of boomgaard.
- Perceelsranden uitrasteren, waardoor kruidenrijke randen en oevers ontstaan. Langs randen en/of oevers knotwilgen aanplanten.
- Rust waarborgen. Bijvoorbeeld door het creëren van een eilandsituatie.
- Bij voorkeur realiseren van nieuw leefgebied ruim voor verstoring van het huidige leefgebied. Vanwege de ontwikkelingsduur van geschikte vegetatie en het prooiaanbod zal het speciaal in te richten gebied voor de steenuil bij voorkeur twee jaar, voordat het (omliggende gebied als) leefgebied van de steenuil verloren gaat, moeten zijn ingericht.

Vegetatiedaken

Vegetatiedaken leveren een belangrijke bijdrage aan biodiversiteit. Onderzoek wijst uit dat inheemse plantensoorten zich spontaan op daken kunnen vestigen. Omdat de dunne substraten van sedumdaken relatief weinig water voor langere tijd kunnen vasthouden, kennen sedumdaken in de regel een lagere biodiversiteit. Grasdaken hebben in potentie een hogere floristische biodiversiteit. De substraatdikte van deze daken is circa 20 cm. Deze substraatdikte geeft voor veel plantensoorten mogelijkheden om zich te handhaven. Daktuinen hebben eveneens goede mogelijkheden. De substraatdikte van daktuinen is in de regel minimaal 50 cm.

6.3

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.

Waterwet

De Waterwet, die per 22 december 2009 van kracht is geworden, heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van deze wetgeving. Daarnaast heeft het Nationaal Waterplan (NWP), waarvan de eerste versie tegelijk met de Waterwet is verschenen, een formele rol in de ruimtelijke ordening. Het eerste Nationaal

Waterplan is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening en is opgesteld voor de planperiode 2009-2015.

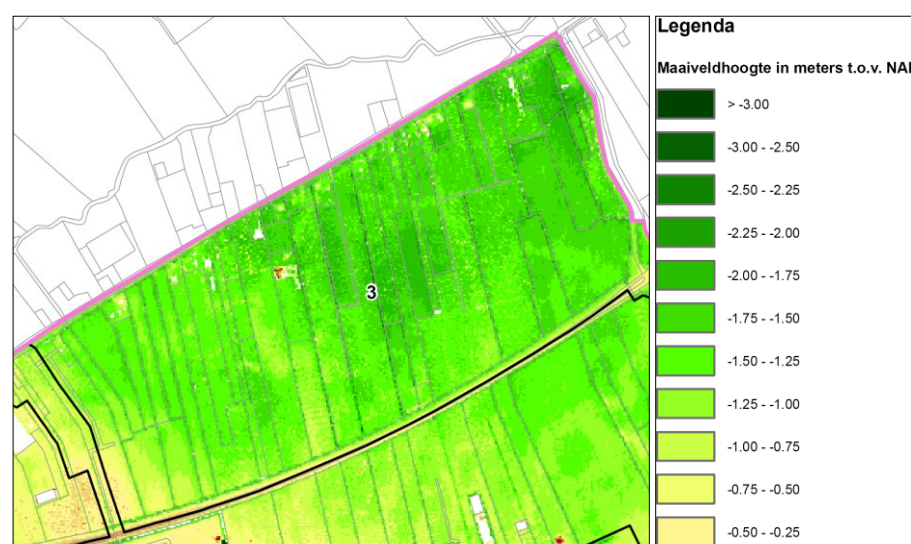
Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Provinciale Staten hebben dit plan op 16 november 2009 vastgesteld. In het waterplan is het provinciale beleid uitgewerkt aan de hand van de drie thema's 'beschermen', 'benutten en beleven' en 'beheren'. Bij bestemmingsplanherzieningen moeten gemeenten rekening houden met dit beleidskader.

Huidige waterhuishouding

MAAIVELDHOOGTE

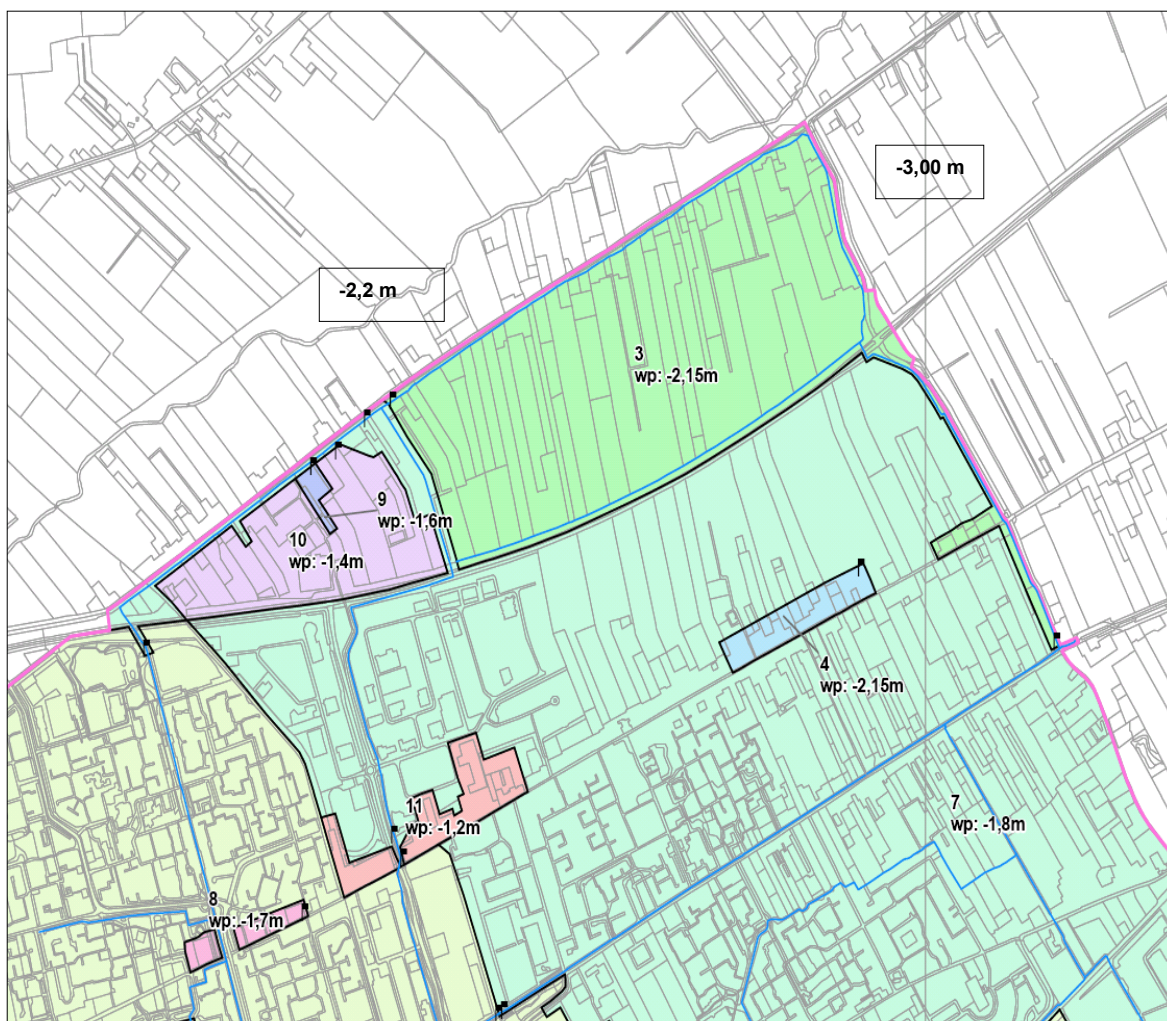
Het gebied kent een relatief groot verschil in het bodemreliëf. Het noordoostelijke deel van het plangebied is laaggelegen, terwijl het westelijke en zuidwestelijke deel juist hoger gelegen is. In de navolgende afbeelding zijn de maaiveldhoogten in het gebied aangegeven.



Figuur 24. Maaiveldhoogten (Bron: HHNK 2006)

WATERPEILEN

Het gebied maakt onderdeel uit van de Oosterpolder. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft deze polder onderverdeeld in verschillende peilgebieden. De peilgebieden met de daarbij behorende waterpeilen zijn op de navolgende figuur weergegeven. Deze peilen zijn juridisch (peilbesluit) vastgelegd. Het hoogheemraadschap werkt met een streefpeil dat onder normale omstandigheden binnen een bandbreedte van 20 cm (+ 10 cm en -10 cm) wordt gehandhaafd. De Kromme Leek ligt buiten het bemalingsgebied van 't Zevenhuis in de polder Vier Noorder Koggen. Het peil ter plaatse van de Kromme Leek is - 2,2 m ten opzichte van NAP.



Figuur 25. Streefpeilen en peilgebieden (Bron: HHNK 2006)

Waterstructuurplan

Over de ontwikkeling van het bedrijventerrein 't Zevenhuis is al gedurende een langere periode overleg gevoerd met het hoogheemraadschap. In het kader van de totstandkoming van de structuurvisie is door het hoogheemraadschap en de gemeente Hoorn besloten om een gezamenlijk waterstructuurplan op te stellen. In dit waterstructuurplan⁴ is het toekomstige watersysteem voor het gebied vastgelegd. In de navolgende tekst wordt op de uitgangspunten van het waterstructuurplan ingegaan.

Principes oppervlaktewater

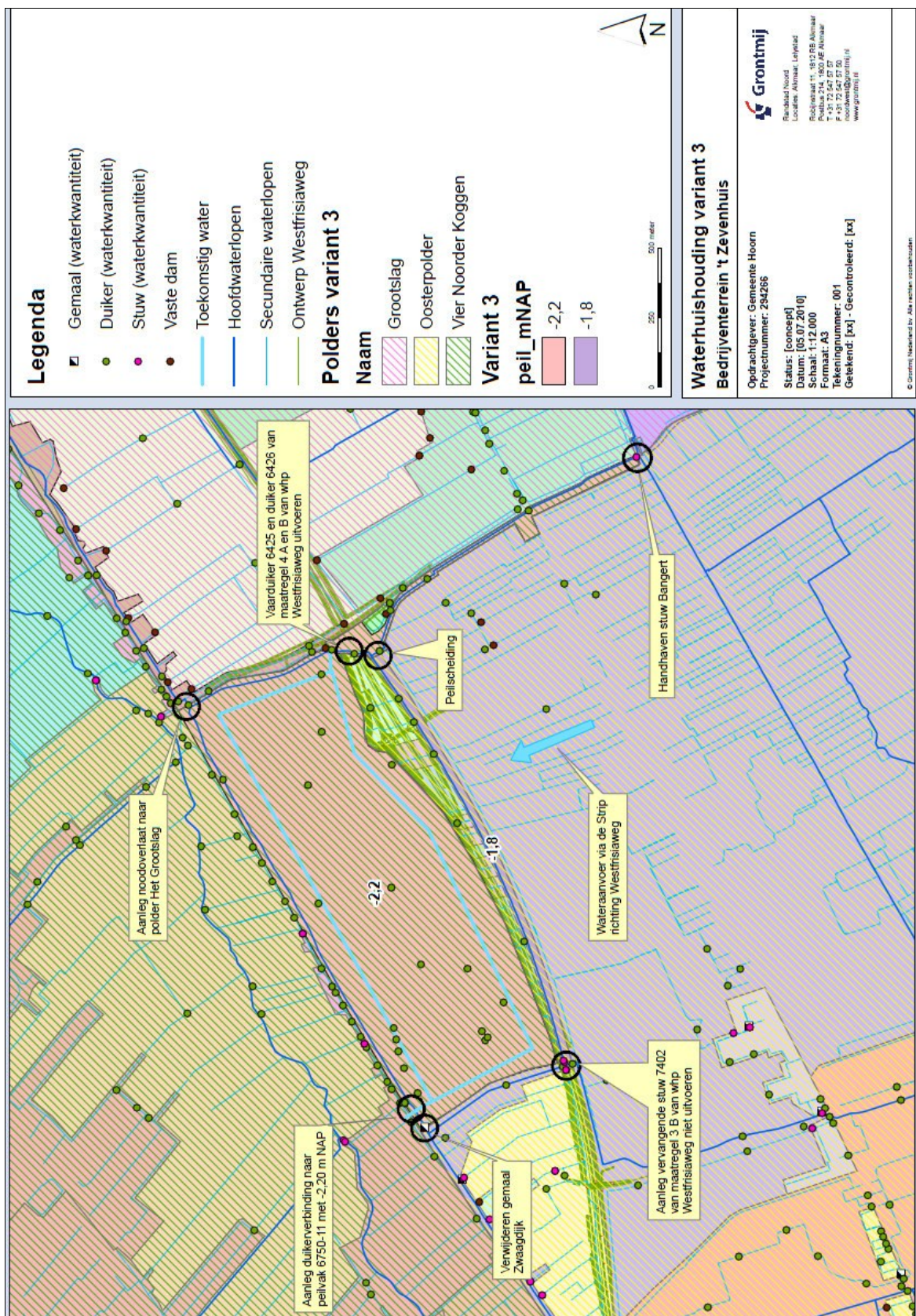
In de toekomstige situatie wordt het waterpeil in het plangebied van bedrijventerrein 't Zevenhuis aangepast van -2,15 m NAP naar -2,20 m NAP. Om de waterverbinding te realiseren met de polder Vier Noorder Koggen wordt het waterpeil in de wegsloot langs de Rijweg (zuid), de Noorderdracht en bij een aantal woningen langs de Dorpsstraat ook gewijzigd. Er is gekozen voor variant 3.

⁴ Waterstructuurplan Bedrijventerrein 't Zevenhuis, Grontmij, 28 september 2010.

Bij deze variant zullen de volgende ingrepen plaatsvinden:

- Doordat het waterpeil in het plangebied wordt verlaagd van -2,15 m NAP naar -2,20 m NAP en daarbij aansluit op het naastliggend peilgebied 6750-11, is het huidige gemaal Zwaagdijk overbodig en kan worden verwijderd.
- Ten noordwesten van het plangebied moet een duiker worden aangelegd onder de Zwaagdijk om de verbinding naar peilgebied 6750-11 met -2,20 m NAP mogelijk te maken.
- Het nieuwe peilgebied met -2,20 m NAP wordt doorgetrokken naar de watergang langs de Rijweg (zuid) en de Noorderdracht tot aan de stuw Bangert.
- De stuw Bangert blijft gehandhaafd.
- Het peil in de wegsloot langs de Westfriaweg wordt verhoogd van -2,15 m NAP naar -1,80 m NAP.
- Omdat de wegsloot langs de Westfriaweg van -2,15 m NAP naar -1,80 m NAP wordt verhoogd, is deze op hetzelfde peil als 6110-7. Hierdoor kan stuw 7402 ten zuidwesten van het plangebied worden verwijderd en worden zo doodlopende watergangen voorkomen.
- De wateraanvoer richting de Westfriaweg vindt plaats door de Oosterpolder, via bijvoorbeeld De Strip.
- Ten noordoosten van het plangebied wordt een noodoverlaat gerealiseerd. Mogelijk kan deze worden meegenomen met de werkzaamheden voor de Westfriaweg. Hiervoor moet de noodoverlaat iets ten zuiden van de kruising Rijweg/Zwaagdijk worden aangelegd.
- Ter hoogte van de kruising Westfriaweg/Rijweg worden de geplande vaarduiker (6425) onder de Westfriaweg en de duiker 6426 onder de Rijweg aangelegd.
- Ten westen van de kruising Westfriaweg/Noorderdracht moet een peilscheiding worden gerealiseerd tussen de peilen -1,80 m NAP en -2,20 m NAP.

De peildaling in het plangebied en langs de Rijweg (zuid) en Noorderdracht blijven beperkt met 0,05 m. Diverse kunstwerken zoals duikers en stuwen moeten worden gerealiseerd. Wel is een aantal hiervan al onderdeel van project Westfriaweg.



Figuur 26. Toekomstige situatie waterhuishouding
(Bron: Grontmij, 2010)

Watercompensatie bedrijventerrein

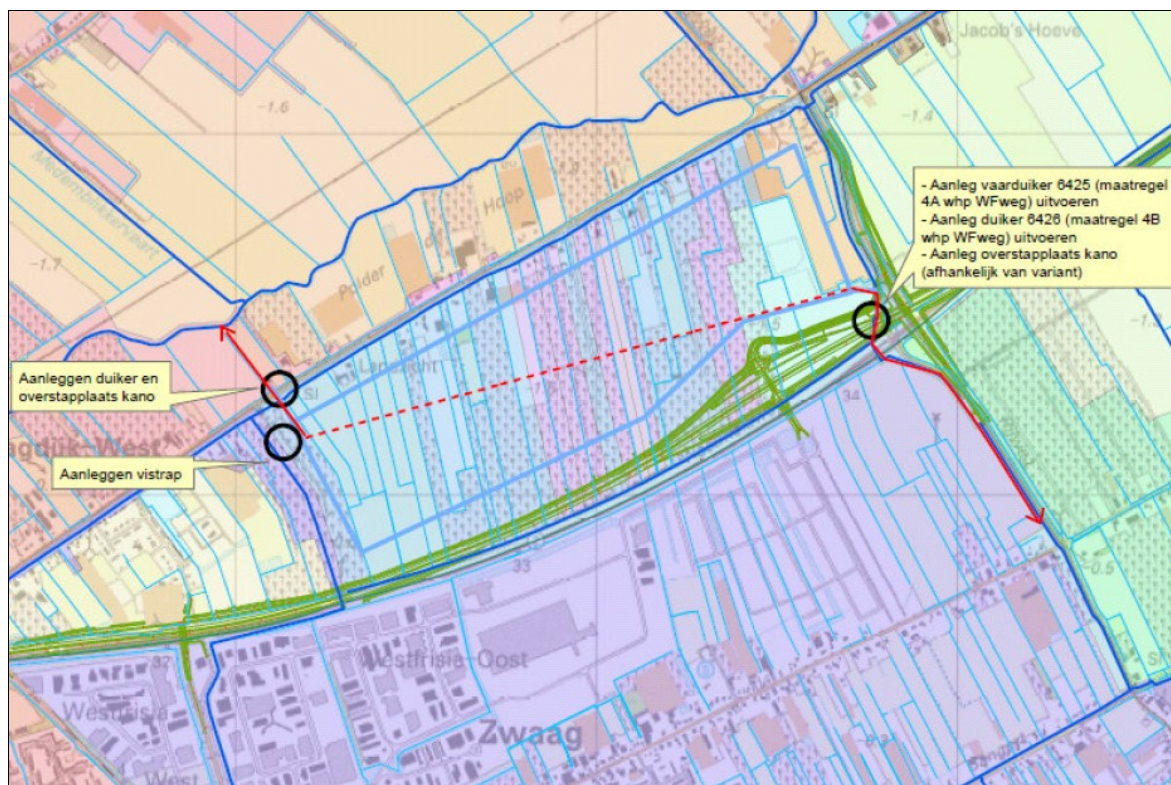
Door middel van het oppervlaktewatermodel SOBEK is het compensatiepercentage voor de toename van verhard oppervlak vastgesteld op 5%. Ten opzichte van de toekomstige toename van verharding in het plangebied kan worden berekend dat er ten minste 8,3 hectare waterberging benodigd is.

Het plangebied zal in de toekomst op de Kromme Leek afwateren. Op basis van het verhang in de watergang is bepaald of de Kromme Leek over voldoende capaciteit beschikt om de toename van waterafvoer vanaf het bedrijventerrein te verwerken. In de huidige situatie betreft het verhang in de Kromme Leek ter hoogte van het plangebied circa 3,4 cm/km, exclusief duikers. In peilgebied 6750-32 liggen twee duikers, waardoor de opstuwing met 2 cm toeneemt. Het totale verhang in de Kromme Leek komt hiermee op 5,4 cm/km en voldoet daarmee niet aan de norm. In de toekomstige situatie neemt het verhang toe van 3,4 naar 4,6 cm/km, exclusief duikers, en overschrijdt hiermee de toegestane norm van 4 cm/km.

Als oplossing voor eventuele nadelige gevolgen voor de afvoer vanuit 't Zevenhuis op de polder Vier Noorder Koggen kan in pieksituaties water worden afgevoerd naar het -3,00 m NAP peil van polder Het Grootslag. De huidige dimensies van de ontvangende secundaire watergang zijn niet voldoende om de piekafvoer te verwerken. Door de watergang te verbreden met circa 2,4 m tot 5,9 m op waterlijn kan het verhang worden gereduceerd naar 4,0 cm/km, inclusief 1 cm verhang in de noodoverlaat. Door de noodoverlaat zoveel mogelijk zuidelijk te plaatsen, kan de lengte waarover de secundaire watergang moet worden verbreed worden beperkt. Dit wijkt af van het advies van Grontmij in het Waterstructuurplan. Daarin wordt de noodoverlaat in het noordoosten van het plangebied geplaatst.

Ecologische vaarroute

Het plan biedt de mogelijkheid om een ecologische vaarroute te maken met het omliggende gebied van Hoorn. Hiervoor zijn twee varianten onderzocht. Gekozen is voor de variant waarbij vaartuigen vanaf de Kromme Leek via het bedrijventerrein 't Zevenhuis richting de kruising Westfrisiaweg/Rijweg worden geleid. Afhankelijk van de fasering van het plan zal de route om (gedurende fase 1) of door het bedrijventerrein (na de definitieve uitwerking) lopen. Onder de Westfrisiaweg wordt één vaarduiker gerealiseerd. Deze duiker is onderdeel van de aanleg van de nieuwe Westfrisiaweg. Daarbij wordt een overstapplaats voor kano's aangelegd. De route vervolgt zich in zuidelijke richting naar de Oosterpolder. De navolgende afbeelding geeft een schematische impressie weer van de uitwerking.



Figuur 27. Toekomstige inrichting ecologische kanoroute
(Bron: Grontmij, 2010)

Overige uitgangspunten watersysteem

Op basis van de uitgangspunten van de opgestelde structuurvisie voor het plan en de daarvoor opgestelde plan-MER en de uitkomsten van het onderzoek naar ecologie en duurzaamheid, zijn daarvoor de volgende uitgangspunten voor het watersysteem in het gebied geformuleerd:

- Ecologische natte verbindingen met omringend gebied maken (zie ook paragraaf 4.1 onder 'Integreren natuurwaarden').
- Toepassen van waterdoorlatende verharding waar dit kan (in combinatie met een pakket van zand of grind als ondergrond).
- Toepassen van vegetatiedaken ten behoeve van vasthouden regenwater (ook voordelen ten aanzien van ecologie, energiebesparing en temperatuurregulatie).
- Aanleg van natuurlijke (flauwe) oevers ter bevordering van de ecologische diversiteit.
- Scheiden van regen- en afvalwater, door middel van een verbeterd gescheiden stelsel.
- Ecologisch terreinbeheer (onkruid- en gladheidsbestrijding).
- Waterbesparende voorzieningen in de gebouwen.
- Geen uitlogende bouwmaterialen toestaan.

6.4

Archeologie en cultuurhistorie

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.

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft sinds 1 januari 2012 geleid tot een wijziging van artikel 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ieder bestemmingsplan dient dan tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. In de toelichting van een bestemmingsplan dient een beschrijving opgenomen te worden 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 tevens de historische (stede)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.

Archeologisch onderzoek

Vanwege het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is het intergemeentelijke samenwerkingsverband Archeologie West-Friesland gevraagd om het archeologische en cultuurhistorische aspect voor het plangebied te bestuderen⁵. In de navolgende tekst zijn de conclusies van dit onderzoek weergegeven.

Conclusie onderzoek

Het plangebied ligt in een gebied dat in de prehistorie zeer dynamisch was. Diverse doorbraken en prielen zorgen voor hoogteverschillen in het landschap. Dit houdt in dat sommige hoger gelegen delen geschikt waren voor bewoning in de prehistorie en andere lager gelegen delen te nat bleken. In het plangebied kunnen sporen uit het Neolithicum aangetroffen worden. Tijdens het booronderzoek is echter geen bewoningsniveau aangetroffen. De aanwezigheid van het laagpakket van Wormer en de veenlaag (Hollandveen Laagpakket) die dit pakket afdekt duiden wel op een mogelijk bewoonbaar neolithisch niveau.

⁵ Plangebied 't Zevenhuis, gemeente Hoorn, Gemeente Hoorn, Bureau Erfgoed, Archeologie, 2011.

Duidelijke vondstlagen die in de regel bij neolithische nederzettingen in West-Friesland aanwezig zijn, zijn in het plangebied nog niet aangetoond.

Eventuele sporen uit de bronstijd liggen in het plangebied direct onder de bouwvoor. Op een tweetal plaatsen lijkt het bronstijdniveau nog intact. Dit houdt in dat de egalisatie tijdens de ruilverkaveling hier niet of nauwelijks voor verstoring heeft gezorgd. Sporen met een datering in de middeleeuwen en Nieuwe tijd vinden we terug in de vorm van perceleringssloten voor de ontwatering van het gebied.

Aanbevelingen onderzoek

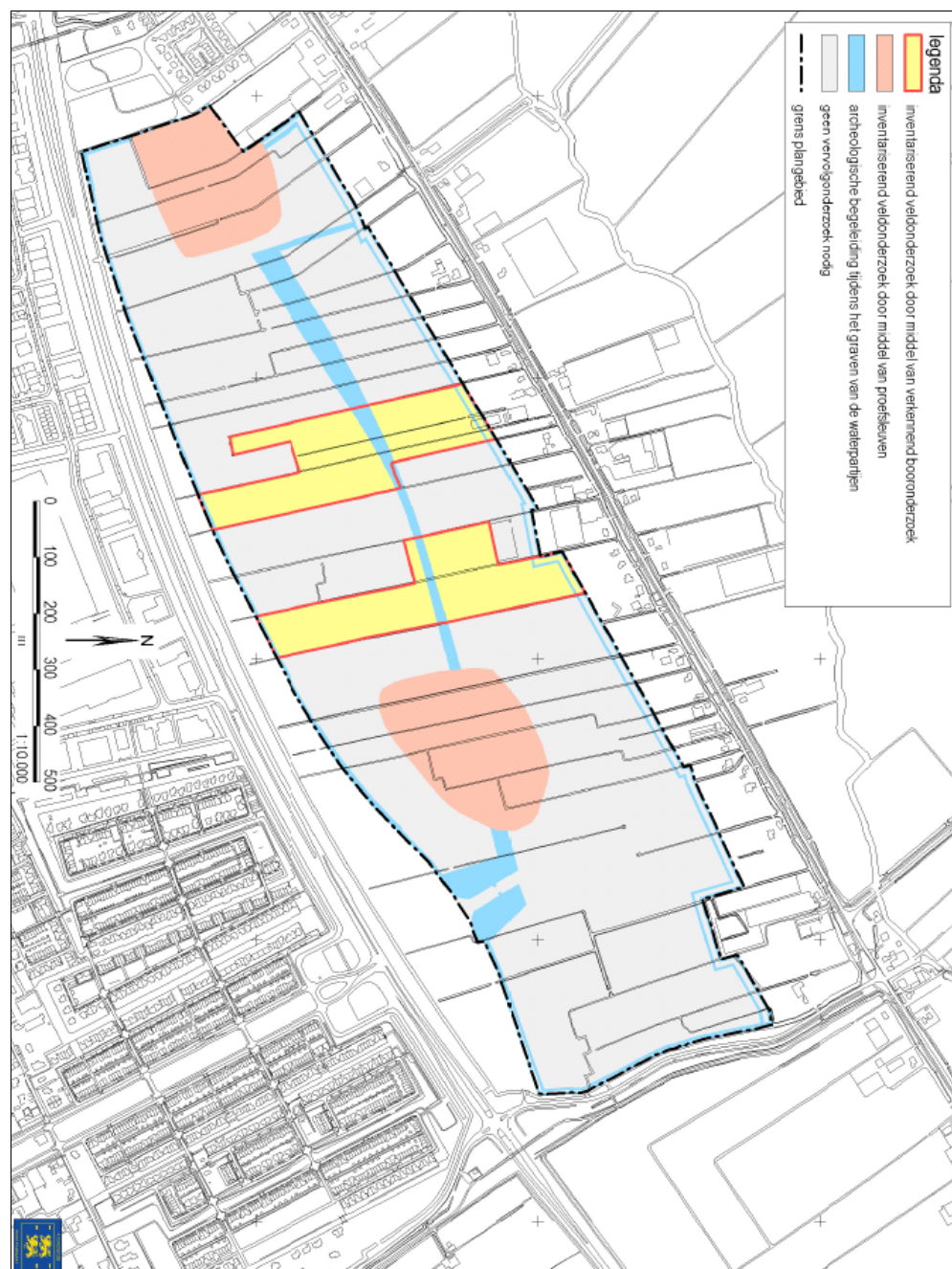
Naar aanleiding van dit onderzoek is een advieskaart gemaakt (de navolgende afbeelding). Op deze kaart is het plangebied weergegeven met de resultaten van het verkennend booronderzoek, gekoppeld aan een advies.

Als eerste moet op de percelen waar voor dit onderzoek geen toestemming was verleend een verkennend booronderzoek uitgevoerd worden. De resultaten van het onderzoek zijn een aanvulling van de resultaten van onderhavig onderzoek en zijn bepalend voor eventueel vervolgonderzoek.

In twee zones binnen het plangebied wordt een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P) geadviseerd wanneer men de bodem dieper dan 40 cm gaat verstoren. Het gaat daarbij om gebieden met een hoge archeologische verwachting voor intacte vindplaatsen uit de bronstijd.

Door het plangebied wordt een aantal waterpartijen gegraven welke archeologisch en geologisch begeleid dienen te worden. Met het archeologisch begeleiden van de graafwerkzaamheden is het mogelijk met minimale middelen, eventuele archeologische resten in de bodem veilig te stellen. Tevens heeft deze archeologisch-geologische begeleiding tot doel om meer inzicht te verkrijgen in de zeer complexe geologische opbouw van het plangebied. De nadruk van de begeleiding zal dan ook op de profielen komen te liggen.

De gebieden met een lage archeologische verwachting en verstoorde gebieden, zoals het baggerdepot, worden vrijgegeven. Nader archeologisch onderzoek in het kader van de AMZ-cyclus is niet noodzakelijk. Indien men tijdens de uitvoer van de grondwerkzaamheden onverwachte vondsten doet, dienen deze (conform Monumentenwet 1988) onverwijld te worden gemeld bij Archeologie West-Friesland. Een archeoloog van Archeologie West-Friesland kan dan de noodzakelijke waarnemingen doen. Een dergelijke toevalsvondst zal geen consequenties hebben voor tijd of geld in het project en zal de werkzaamheden niet onnodig belemmeren.



Figuur 28. Advieskaart archeologie
(Bureau Erfgoed, Archeologie, 2011)

Regeling in het bestemmingsplan

Voor het bestemmingsplan is conform het advies van Bureau Erfgoed ter plaatse van de gebieden waar het vooronderzoek nog niet is afgerond een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Grondwerkzaamheden die dieper reiken dan 40 cm beneden het huidige maaiveld en een omvang hebben die groter is dan 100 m² dienen door respectievelijk verkennend booronderzoek en proefsleuvenonderzoek nader onderzocht te worden.

Cultuurhistorische waarden

Op de cultuurhistorische waarden in het plangebied is in paragraaf 2.2 en 2.3 ingegaan. In hoofdstuk 4 is de wijze waarop hiermee rekening wordt gehouden beschreven. Het onderhavige bestemmingsplan houdt daarmee op voldoende wijze rekening met cultuurhistorische waarden in het gebied.

6.5

Bodemverontreiniging

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 dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Hierbij moet worden 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.

Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan worden vastgesteld of inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de provincie bepalen of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er beveiligingsmaatregelen moeten worden getroffen. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.

Verkenning bodemkwaliteit

In het plangebied zijn in de afgelopen jaren een drietal onderzoeken naar de bodemkwaliteit uitgevoerd. Hoewel deze onderzoeken ouder zijn dan vijf jaar, geven zij wel een goede indicatie van de huidige bodemsituatie. Bij de onderzoeken zijn licht verhoogde waarden van verontreinigingen aangetroffen. Het betreft bijvoorbeeld bestrijdingsmiddelen en zware metalen. De gehalten zijn echter niet zodanig dat de bodem ongeschikt is voor het toekomstige gebruik. Daarbij is het tevens relevant dat voor het plan wordt uitgegaan van een gesloten grondbalans. De grond die vrijkomt bij het graven (van bijvoorbeeld waterpartijen) wordt binnen het plan verwerkt. Er wordt dan ook geen grond van en naar het gebied getransporteerd. Op basis van de nu bekende gegevens wordt het plan uitvoerbaar geacht.

6.6

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, 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. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de Minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende 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 de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Luchtkwaliteitsonderzoek

De gevolgen van het verkeer dat het plan genereert op de luchtkwaliteit zijn veruit het grootst ter plaatse van de Westfriisaweg. Op de overige wegen is de verkeerstoename zeer beperkt (minder dan 1000 motorvoertuigen per etmaal). De toename van het verkeer ten gevolge van het bedrijventerrein is weergegeven op de ingevoegde kaart. Op de 'overige wegen' zal het plan vanwege deze lage verkeerstoename niet in betekende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit. De gevolgen van het verkeer op de Westfriisaweg zijn onderzocht in het voor de opwaardering van de Westfriisaweg uitgevoerde onderzoek⁶. In de verkeers-effecten van de Westfriisaweg is ervan uitgegaan dat het bedrijventerrein 't Zevenhuis wordt gerealiseerd. Voor luchtkwaliteit zijn twee stoffen maatgevend, zijnde fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Uit het onderzoek is gebleken dat ruimschoots wordt voldaan aan de wettelijke vereisten. Hierbij moet aanvullend worden opgemerkt dat het project Westfriisaweg is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (Westfriisaweg IB757). De negatieve effecten op het gebied van luchtkwaliteit zullen in dit rijksprogramma worden bestreden, bijvoorbeeld door middel van subsidie op roetfilters.

⁶ Inpassingsplan Westfriisaweg, Luchtonderzoek, Grontmij 2011.

6.7

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.

Nieuw aan 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.

Plaatsgebonden en groepsrisico

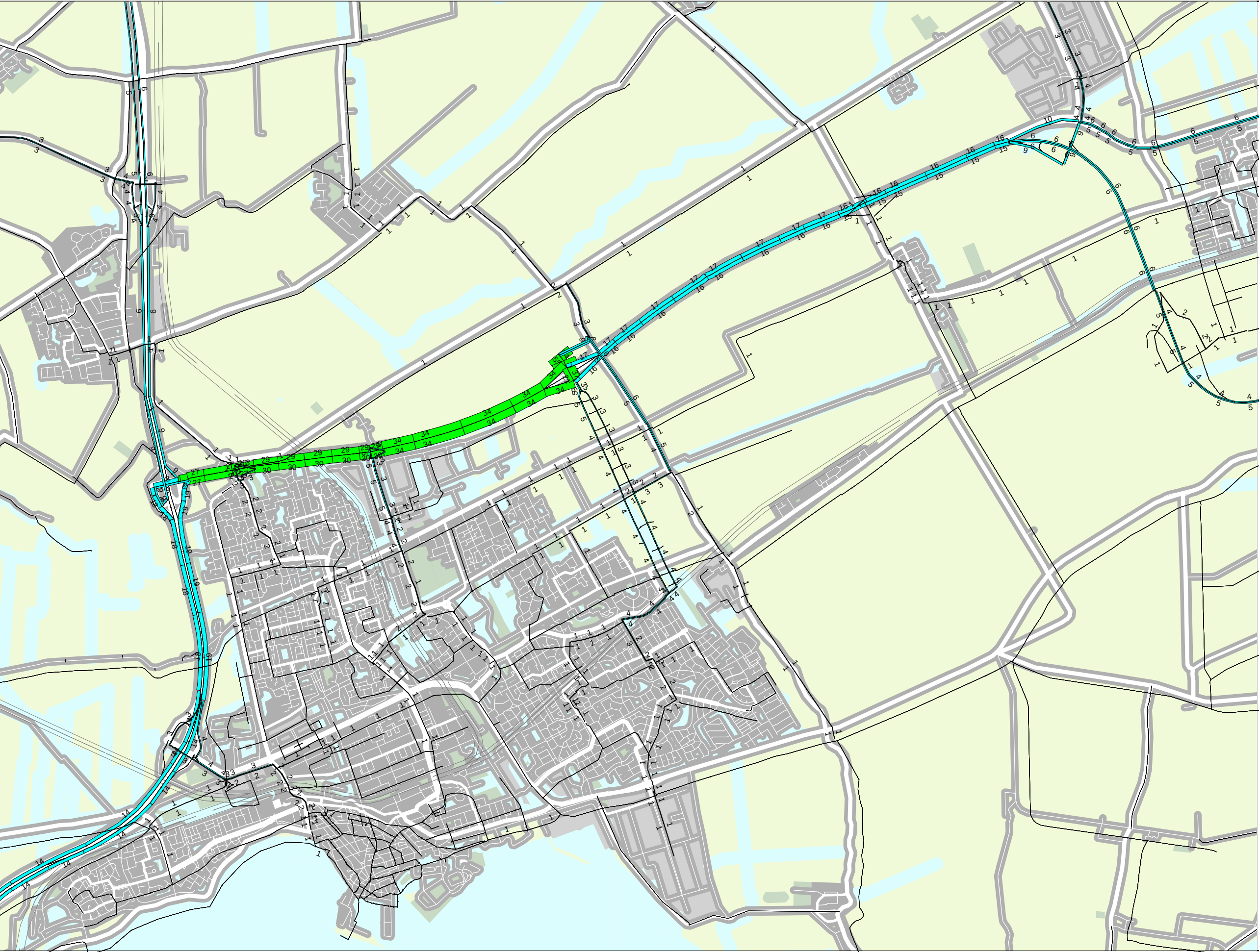
Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang onbeschermd op die plaats zou verblijven. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op het miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden. Voor beperkt kwetsbare bestemmingen geldt een genuanceerder beleid. Hiervoor is deze contour een richtwaarde. Tussen de $PR10^{-5}$ - en $PR10^{-6}$ -contour mogen, mits gemotiveerd, zich beperkt kwetsbare bestemmingen bevinden.

In het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) worden grenswaarden gegeven voor het plaatsgebonden risico. Voor het groepsgebonden risico zijn slechts richtwaarden (oriënterende waarden) gegeven. Overschrijding van oriënterende waarden is toegestaan wanneer de gemeente dit voldoende kan motiveren.

Risicokaart

De provincie Noord-Holland heeft een risicokaart vervaardigd, waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risicoveroorzakende bedrijven die gevaarlijke stoffen gebruiken of produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.

Om na te gaan of bij het planvoornemen ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn, is de risicokaart van de provincie Noord-Holland geraadpleegd. Van de risicokaart van de provincie Noord-Holland valt af te leiden dat in het plangebied en in de directe nabijheid ervan geen risico-volle inrichtingen aanwezig zijn. Voorts zijn er in de nabijheid van het plangebied geen gasleidingen gelegen of (spoor)wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.



Legend

Link Bandwidths
Sellink Jaagweg

- 0 - 2000
- 2000 - 7500
- 7500 - 10000
- 10000 - 15000
- 15000 - 25000
- > 25000





Figuur 29. Fragment Risicokaart

INRICHTINGEN

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Het plangebied ligt ook niet in een invloedsgebied van risicovolle inrichtingen.

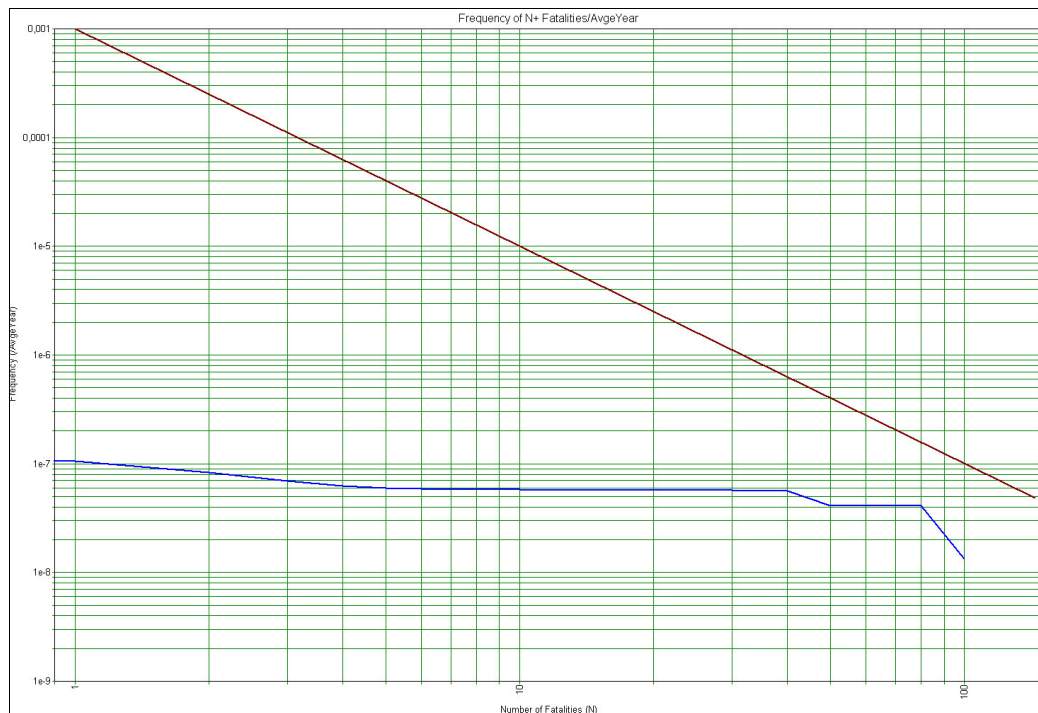
De gemeente is voornemens om op een deel van het bedrijventerrein risicovolle inrichtingen toe te laten. Bij de realisatie van dergelijke inrichtingen is het uitgangspunt dat er geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} voorkomen. Ook voor de toekomst moet dit worden voorkomen. De regeling is er daarom op gericht dat de risicocontour niet op de gronden van andere bedrijven of inrichtingen mag liggen. Ook moet een afweging plaatsvinden over de toename van het groepsrisico.

Ter plaatse van het facilitycenter wordt een LPG-station toegestaan. De 10^{-6} contour van het plaatsgebonden risico van het afleverpunt, het ondergrondse reservoir en het vulpunt van het station bedragen respectievelijk 15 m, 25 m en 45 m. Het LPG-station zal voldoen aan de uitgangspunten van het algemene beleid. Daarom wordt het vulpunt en het LPG-reservoir in de groenzone aan de oostzijde van het plangebied geplaatst. In de planregels is, in een cirkel van 45 m rondom het vulpunt en het reservoir de realisatie van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten uitgesloten. Het afleverpunt moet op basis van de planregels 15 m vanaf andere objecten worden geplaatst. De risicocontouren van het LPG-station bevatten daarmee geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

Het invloedsgebied van het LPG-station bedraagt 150 meter vanaf het vulpunt en de ondergrondse tank. Binnen dit invloedsgebied is het groepsrisico door de komst van het station bepaald⁷ In het onderzoek zijn acht scenario's onder-

⁷ Toekomstig bedrijventerrein 't Zevenhuis, Externe Veiligheid: QRA van het toekomstig LPG tankstation, Grontmij 2012.

zocht. Uit het onderzoek blijkt dat in het meest conservatieve scenario het groepsrisico 0,27 maal de oriëntatiewaarde bedraagt. Dit scenario is in de navolgende figuur weergegeven. Daarmee wordt ruimschoots aan de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico voldaan.



Figuur 30. Resultaten groepsrisicoberekening LPG-station, scenario 8 (Grontmij, 2012)

Uit navraag bij de Gasunie blijkt dat in de directe nabijheid van het plangebied geen aardgastransportleidingen aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde aardgastransportleiding is op de risicokaart aangegeven en ligt oostelijk van het plangebied.

VERVOER VAN
GEVAARLIJKE STOFFEN

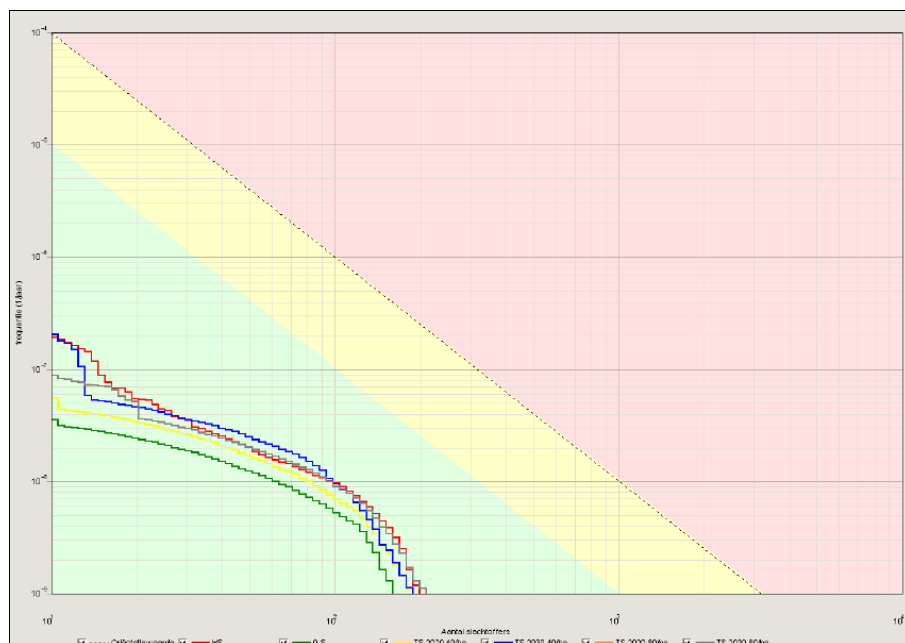
Op de Westfriisiaweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Onderzoek is gedaan naar het plaatsgebonden en groepsrisico⁸. De uitkomsten voor het plaatsgebonden risico zijn weergegeven in de navolgende tabel. De afstand van de Westfriisiaweg tot de dichtstbijzijnde bedrijven bedraagt ruim 40 m. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van 't Zevenhuis voor het jaar 2040 er wordt voldaan aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} . Het plaatsgebonden risico is ten hoogste 10^{-7} /jaar.

Tabel 5. Overzicht PR-contouren Westfriisiaweg voor prognosejaar 2040 (Bron: Grontmij 2012)

PR contouren	2040
10^{-6} /jaar	-
10^{-7} /jaar	17 meter
10^{-8} /jaar	93 meter

⁸ Toekomstig bedrijventerrein 't Zevenhuis, Externe Veiligheid: QRA van het transport van gevaarlijke stoffen over de N302 (Westfriisiaweg), Grontmij 2012.

Aan de hand van de bevolkingsgegevens en de verwachte ruimtelijke ontwikkelingen is vervolgens het groepsrisico bepaald. In de figuur is de hoogte van het groepsrisico weergegeven. Het groepsrisico bedraagt 0,011 maal de oriëntatiewaarde. Hiermee wordt (ruimschoots) aan de oriëntatiewaarde voldaan.



Figuur 31. Resultaten groepsrisicoberekening Westfrisiaweg (Grontmij, 2012)

Verantwoording groepsrisico

Uit de voornoemde onderzoeken is gebleken dat door de realisatie van het bedrijventerrein het groepsrisico verandert en toeneemt. Als gevolg van deze toename dient het groepsrisico door het bevoegd gezag te worden verantwoord. Ten behoeve van deze verantwoording is door adviesbureau Grontmij een rapport opgesteld⁹. In de navolgende tekst is kort ingegaan op de regeling die voor het beheren van het groepsrisico in het bestemmingsplan is getroffen.

Ten behoeve van de vluchtmogelijkheden en de bereikbaarheid voor hulpverleningsvoertuigen zijn in het geval van een calamiteit meerdere routes beschikbaar. Ook in de 1e fase is altijd een tweede vluchtroute mogelijk. Een aantal van de langzaamverkeersverbindingen wordt daarnaast geschikt gemaakt voor hulpdiensten. De bluswatervoorzieningen voor het gebied worden gerealiseerd met een opbrengst van circa 60 m³.

De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord heeft in het kader van de structuurvisie voor 't Zevenhuis geadviseerd om in het invloedsgebied van de Westfrisiaweg geen kwetsbare objecten toe te staan. Ook is aanbevolen om binnen dit

⁹ Bedrijventerrein 't Zevenhuis te Hoorn, Onderdeel Externe Veiligheid: Elementen Verantwoordingsplicht Groepsrisico, Grontmij 2012.

gebied geen functies toe te laten met verminderd zelfredzame personen (zoals sociale werkplaatsen en dergelijke). Als invloedsgebied wordt gehanteerd de zone die wordt gevormd door de 10^{-8} -contour van de weg. Voor het LPG-station is aan de hand van dit eerdere advies een analoge redenering toegepast voor het invloedsgebied van 150 m.

Zoals gezegd blijkt uit het voorgaande onderzoek dat er sprake van is van een toename van het groepsrisico ten gevolge van het plan. Voor de aanvaardbaarheid en het beheer van het groepsrisico zijn in dit bestemmingsplan een drietal maatregelen getroffen. Het betreft:

1. De 10^{-8} risicozone van de Westfriisaweg is voorzien van de aanduiding “vrijwaringszone - vervoer gevaarlijke stoffen”. Ter plaatse van de aanduiding is binnen de bestemming Bedrijventerrein het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van kwetsbare objecten en de aanwezigheid van verminderd zelfredzame personen uitgesloten.
2. De risicozone voor het plaatsgebonden risico van het LPG-station (45 m vanaf het vulpunt) is voorzien van de aanduiding “veiligheidszone - lpg”. Ter plaatse van deze aanduiding zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten uitgesloten.
3. De zone van het LPG-station waarbinnen het groepsrisico wordt beheerd is voorzien van de aanduiding “veiligheidszone - bevi” (de zone 45-150m vanaf het vulpunt). Het bouwen en gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding ten behoeve van kwetsbare objecten en de aanwezigheid van verminderd zelfredzame personen is uitgesloten.

Gezien het voorgaande wordt de toename van het groepsrisico ten gevolge van het onderhavige bestemmingsplan verantwoord geacht. In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan voorgelegd aan de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (zie ook hoofdstuk 9). De voorstellen van de Veiligheidsregio zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

6.8

Milieuhinder van het bedrijventerrein

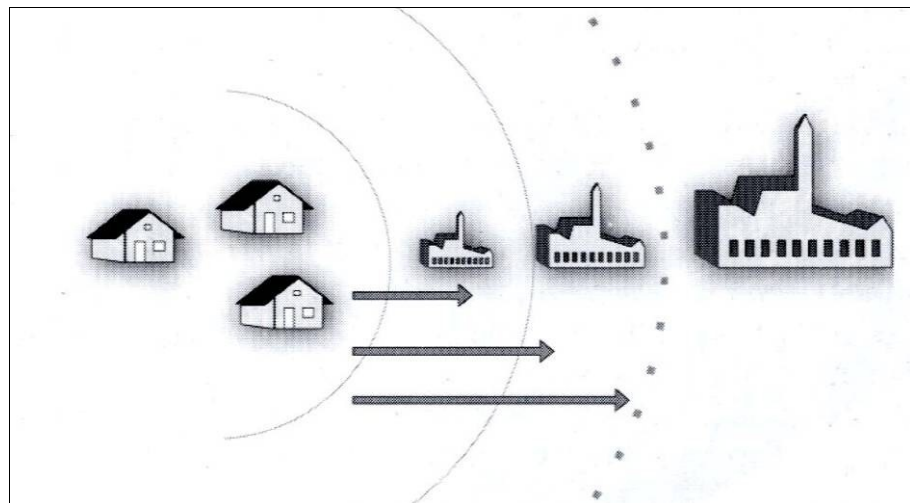
Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen voor de exploitatie van het bedrijf verplicht te voldoen aan de eisen van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit), waarbij onder andere rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbouw. 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 vergunningplichtige inrichting.

Uit de geactualiseerde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf of voorziening en hindergevoelige objecten, zoals woningen, 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.

Er dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

Regeling in het plan

Het onderhavige bestemmingsplan ziet toe op een interne zonering van het bedrijventerrein voor de hinderaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Deze zonering sluit aan bij de categorie-indeling die wordt gehanteerd in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Het bestemmingsplan voorziet daarmee in een ruimtelijke scheiding tussen verschillende bedrijfscategorieën op het bedrijventerrein en de omliggende woonbuurten. Zwaardere bedrijfscategorieën zijn op grotere afstand van woningen toegestaan. Deze systematiek is schematisch weergegeven in de onderstaande figuur.



Figuur 32. Indicatieve weergave milieuzonering (VNG, 2003)

Milieucategorieën behorende bij de milieuzonering die in dit plan en de opgenomen lijst van bedrijven worden gehanteerd, zijn:

- milieucategorie 1: met een minimale richtafstand van 10 m;
- milieucategorie 2: met een minimale richtafstand van 30 m;
- milieucategorie 3.1: met een minimale richtafstand van 50 m;
- milieucategorie 3.2: met een minimale richtafstand van 100 m;

- milieucategorie 4.1: met een minimale richtafstand van 200 m (alleen bij afwijking als de feitelijke milieubelasting van het bedrijf gelijk is aan categorie 3.2 of minder).

Per situatie zal bij de verstrekking van de milieuvergunningen of bij het instemmen met meldingen van geval tot geval een beoordeling plaatsvinden van de gevolgen voor omwonenden c.q. voor de bedrijvigheid. De beoordeling vindt mede aan de hand van de in dit bestemmingsplan opgenomen milieuzonering plaats.

6.9

Geluidhinder

Geluidhinder kan ondervonden worden van industrie, spoorwegen en wegen. Industrielawaai (in de zin van de Wet geluidhinder) is van toepassing bij industrieterrein waar volgens het bestemmingsplan de vestiging van "grote lawaai-makers" mogelijk is. In artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht is vastgelegd welke typen inrichtingen op een gezonde industrieterrein gevestigd moeten zijn. Op het bedrijventerrein 't Zevenhuis mogen deze inrichtingen niet worden gevestigd. Industrielawaai speelt daarom geen directe rol (op hinder van bedrijfsactiviteiten is in de voorafgaande paragraaf ingegaan). Indirect is er wel sprake van industrielawaai, omdat de geluidzone van het bedrijventerrein Westfrisia over een deel van het plangebied ligt. Spoorweglawaai speelt voor dit plan geen rol, omdat het plangebied niet in de nabijheid van een spoorweg ligt. Wegverkeerslawaai speelt daarentegen wel een rol bij de afweging rond het bestemmingsplan.

Wegverkeerslawaai

In de Wgh is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is. Elke weg heeft in principe een zone, behoudens wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan. Wat geluidgevoelige bestemmingen zijn, wordt bepaald in de Wet geluidhinder. Het betreft:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- andere gezondheidszorggebouwen (verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven);
- woonwagendplaatsen;
- terreinen bij de bovengenoemde "andere gezondheidszorggebouwen", voor zover op die terreinen zorg verleend wordt.

Voor andere objecten die liggen binnen het onderzoeksgebied geldt geen wettelijke normering voor de toegestane geluidsbelasting.

Op het bedrijventerrein 't Zevenhuis worden woningen, onderwijsgebouwen en zorginstellingen niet toegelaten. Er wordt daarom aan de normen van de Wet geluidhinder voldaan.

Industrielawaai

Op grond van de Wet geluidhinder dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan onder meer aandacht aan Industrielawaai te worden besteed, wanneer er sprake is van een geluidzone in het plangebied. Dit is bij het onderhavige plan 't Zevenhuis het geval, omdat de geluidzone van het bedrijventerrein Westfriesland over een deel van het plangebied ligt¹⁰. Het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Westfriesland biedt de mogelijkheid van de vestiging van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder. De categorieën van inrichtingen bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder zijn nader aangewezen in artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Voorheen waren de betreffende inrichtingen aangewezen in het Besluit Categorie A-inrichtingen. Dit bestemmingsplan maakt binnen de geluidzone geen geluidgevoelige objecten mogelijk. De geluidzone is overeenkomstig de bestaande omvang inbestemd.

6.10

Kabels en leidingen

In het plangebied is een rioolpersleiding aanwezig. Uit navraag bij de Gasunie blijken geen hoofdaardgastransportleidingen aanwezig. Er zijn in het plangebied geen hoogspanningsleidingen aanwezig. Bij de uitwerking van het plan zal met de aanwezige infrastructuur rekening worden gehouden.

6.11

Duurzaamheid

De gemeente beoogt een duurzaam bedrijventerrein te ontwikkelen. Het thema duurzaamheid heeft daarom in het ruimtelijke beleidskader (dat voor het bedrijventerrein is gevormd door de structuurvisie) een centrale plaats. Op basis van interviews en workshops met diverse belanghebbenden zijn de ambities en uitgangspunten voor het plan geformuleerd. Aan de hand van algemene duurzaamheidsprincipes is het duurzaamheidsconcept voor 't Zevenhuis uitgewerkt. Dit concept is vervolgens thematisch verder uitgewerkt. Het betreft de thema's:

- Ruimtelijke kwaliteit.
- Efficiënt ruimtegebruik.

¹⁰ Door de gewijzigde vaststelling is het plangebied verkleind en ligt de geluidzone niet meer in het plangebied.

- Ecologie en landschap.
- Water en bodem.
- Energie en klimaat.
- Materiaalgebruik.
- Afval.
- Verkeer en vervoer.
- Hinder en veiligheid.
- Duurzaam ondernemen.

Voor het thema ‘Energie en klimaat’ is nader onderzoek uitgevoerd¹¹. Warmte Kracht Koppeling bleek in dit onderzoek het beste duurzame scenario. Deze methode kan meegroeien met de verkoop van de kavels op het bedrijventerrein en vraagt daarmee om een relatief lage (voor)investering. Het systeem verwarmt, maar kan ook stroom opwekken. De warmte-units kunnen in de toekomst ook worden gestookt op biogas.

De voornoemde thema’s zijn, voor zover zij een ruimtelijk element bevatten, voorzien in een regeling in het onderhavige bestemmingsplan. Dit is enerzijds passief (de maatregelen zijn toegestaan) en anderzijds actief (een voorwaarde voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein).

¹¹ Energievisie bedrijventerrein 't Zevenhuis te Hoorn, DWA installatie- en energieadvies, 2012

Juridische toelichting



7.1

Inleiding

Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 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:

- een onderbouwing van de in het bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen;
- de resultaten van de (noodzakelijke) voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken;
- 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 2008 (SVBP2008).
- Standaard toegankelijkheid ruimtelijke instrumenten (STRi2008).
- Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008).

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

- alle verschillende onderdelen van de kaart een zogenoemde IMRO2008-code hebben;
- de digitale kaart is opgesteld volgens de standaardtechniek voor uitwisseling GML;
- de regels overeenkomstig de SVBP2008 zijn opgesteld;
- de toelichting en regels digitaal aan de kaart zijn gekoppeld.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is 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 etc.) 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.

Door de inwerkingtreding van de Wabo en het Bor is een aantal begrippen op grond van de Wro vervallen. Deze begrippen worden ook in de SVBP2008 gebruikt. In september 2010 zijn er door Geonovum, als beheerder van de RO-standaarden, werkafspraken voor de SVBP2008 uitgegeven. Op basis van deze afspraken is er in bestemmingsplannen geen sprake meer van ontheffingen maar van afwijkingen. De in het overgangsrecht opgenomen bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

7.2

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 voorontwerpbestemmingsplan 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 het voorontwerp ter inzage gelegd voor inspraak op de wijze zoals die in de gemeentelijke inspraakverordening is vastgelegd. De gemeente reageert vervolgens op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak door in de toelichting van het plan op de gemaakte op- en aanmerkingen in te gaan en aan te geven welk standpunt de gemeente daarover inneemt.

Terinzageleggingsfase

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

Vaststellingsfase

Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd uiterlijk 12 weken na de termijn van terinzagelegging vast.

Beroepsfase

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de Inspectie Leefomgeving en Transport een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de Inspectie Leefomgeving en Transport wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk twee weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

7.3

Toelichting op de bestemmingen

Het voorliggende plan is er op gericht de ontwikkeling van het bedrijventerrein 't Zevenhuis mogelijk te maken. Wat betreft de bestemmingsregels is aansluiting gezocht bij de SVBP2008 en bij het Handboek Bestemmingsplannen 2009 van de gemeente Hoorn. Hieronder worden de bestemmingen die in het plan zijn opgenomen kort besproken.

Agrarisch - Onbebouwd

Voor deze gronden geldt dat het bestaande agrarisch gebruik is toegestaan, maar dat geen nieuwe gebouwen kunnen worden gebouwd. Burgemeester en wethouders kunnen een wijzigingsplan, door middel van twee wijzigingsbevoegdheden, voor deze gronden opstellen waarin onder andere de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Water', 'Groen', 'Groen-Uilengebied', 'Verkeer', 'Tuin' en 'Waarde-Archeologie' zijn opgenomen. Er zijn een paar wijzigingsregels opgenomen waar dit wijzigingsplan aan moet voldoen. Een voorbeeld daarvan is dat de behoefte aan nieuwe bedrijfskavels moet zijn aangetoond.

Een aanvullende voorwaarde voor de tweede wijzigingsbevoegdheid is dat niet ook al de wijzigingsmogelijkheid binnen de bestemming 'Groen - Uilengebied' mag zijn toegepast.

De huidige boomgaarden vormen ook de landschappelijke inpassing van het westelijke deel van de 1^e fase.

Bedrijventerrein

Het grootste deel van de gronden heeft de bestemming 'Bedrijventerrein' gekregen. Deze bestemming is door middel van aanduidingen in stukken verdeeld. Op elk stuk zijn bedrijven tot een bepaalde bedrijfscategorie (VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering) wat betreft geluid, geur, stof en gevaar toegestaan. Wat betreft detailhandel en kantoorfuncties is in de regels aangegeven welke functies zijn toegestaan. (Bedrijf)woningen zijn niet toegestaan. Binnen deze bestemming zijn ook belangrijke voorwaarden opgenomen wat betreft duurzaamheid. Enerzijds zijn duurzaamheidsmaatregelen toegestaan, zoals het opwekken van duurzame energie. Anderzijds zijn duurzaamheidsmaatregelen voorgeschreven, zoals het functioneel gebruiken van de daken. Aan deze voorwaarde wordt in ieder geval voldaan indien een dak gebruikt wordt voor:

- a. parkeren;
- b. een vegetatiedak of een daktuin;
- c. het opwekken van energie door middel van:
 1. fotonvoltaïsche cellen, (PV-cellen);
 2. gebouwgerelateerde windturbines.

Het bestemmingsplan staat binnen de rechtensregeling de bedrijven toe die overeenkomstig het (regionale) vestigingsbeleid voor 't Zevenhuis zijn beoogd (zie ook paragraaf 4.4). In het plan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om bedrijven te kunnen plaatsen die buiten het vestigingsbeleid vallen. Bijvoorbeeld als bedrijven niet op een andere locatie geplaatst kunnen worden. Deze afwijkingsbevoegdheid kan worden toegepast wanneer dit geen onevenredige afbreuk doet aan het regionale vestigingsbeleid. Hiertoe zal advies worden ingewonnen bij het Centraal Coördinatiepunt Bedrijventerreinen West-Friesland.

Groen

De groenstroken binnen het plangebied hebben deze bestemming gekregen. Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale bouwhoogte van 3 meter worden gebouwd.

Groen - Uilengebied

Deze bestemming is opgenomen om een alternatief leefgebied voor de steenuil te scheppen. Binnen deze bestemming gelden dezelfde bouwregels als binnen de bestemming 'Groen'.

In deze bestemming is de mogelijkheid van een wijziging van de bestemming opgenomen, wanneer blijkt dat ter plaatse geen steenuilen meer aanwezig

zijn. De bestemming kan dan worden gewijzigd in de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Groen'. In de wijzigingsbevoegdheid is voorgeschreven dat de zone van 21 m tussen Zwaagdijk-West en het bedrijventerrein de bestemming 'Groen' krijgen, wanneer blijkt dat ter plaatse geen steenuilen meer aanwezig zijn of, volgens het bevoegd gezag, een geschikt alternatief leefgebied buiten het gebied beschikbaar is.

Tuin

Een strook aan de zuidkant van het bestemmingsplan heeft de bestemming 'Tuin' gekregen. Hier mogen erfafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 2 meter worden gebouwd. Daarnaast mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale bouwhoogte van 5 meter worden gebouwd.

Verkeer

Hieronder vallen de wegen binnen het plangebied met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaande verkeer. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Water

Het water rondom het plangebied is als zodanig bestemd. Dit water heeft een structurele betekenis voor berging en afvoer van hemelwater en daarnaast een ecologische en recreatieve functie.

Waarde - Archeologie

Een deel van het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Voor het bouwen van bouwwerken en het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is een omgevingsvergunning benodigd indien werkzaamheden gepaard gaan met bodemverstoringen die dieper reiken dan 40 cm onder maaiveld en een oppervlakte groter dan 100 m² betreffen. Hiertoe 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. De vergunning is niet vereist voor het normale onderhoud, gebruik en beheer.

Overig

In hoofdstuk 3 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. In de 'Algemene aanduidingsregels' zijn regels opgenomen voor de veiligheidszone van het LPG-vulpunt. De 'Algemene gebruiksregels' bevatten algemene bepalingen voor het gebruik. Ook de 'Algemene afwijkingsregels' zijn in dit hoofdstuk ondergebracht en hebben betrekking op alle in het plan opgenomen bestemmingen.

In hoofdstuk 4 van de regels is het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Deze zijn opgenomen in overeenstemming met de in het Bro voorgeschreven tekst.

Uitvoerbaarheid



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.

8.1

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over het voorontwerp van het bestemmingsplan is, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, aan een ieder de gelegenheid tot het indienen van een inspraakreactie geboden. De resultaten daarvan komen in het volgende hoofdstuk aan de orde.

Eveneens is het plan op grond van artikel 3.1.1 Bro voor overleg aan een aantal (mogelijk) belanghebbende (overheids)instanties aangeboden. De resultaten hiervan worden eveneens in het volgende hoofdstuk behandeld.

8.2

Economische uitvoerbaarheid

Voor het bedrijventerrein 't Zevenhuis is een exploitatieplan opgesteld. Reden hiervoor is dat de grond grotendeels in eigendom van derden is en er (nog) niet met alle eigenaren een overeenkomst is gesloten over het verhalen van de kosten en de eisen die de gemeente stelt aan het ontwikkelen van het bedrijventerrein.

In het exploitatieplan is onder andere aangegeven wat de kosten voor het ontwikkelen van het gebied zijn en hoe deze kosten worden gedekt. In het geval van 't Zevenhuis is dit vooral door verkoop van grond en het verhalen van kosten op de grondeigenaren. Daarnaast is er ook sprake van subsidie(s). Onder meer voor de beoogde fietstunnel. Hiermee is het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar. De onderbouwing hiervan is opgenomen in het exploitatieplan.

Overleg en inspraak

9.1

Overleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft samen met de aanmeldingsnotitie voor de m.e.r.-beoordeling van 8 december 2011 tot en met 18 januari 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen op het bestemmingsplan reageren. Tevens zijn de overlegpartners zoals de provincie, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de aanliggende gemeenten om een overlegreactie verzocht. Rapportage hiervan heeft plaatsgevonden in het *Eindverslag overleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan 't Zevenhuis*. Dit eindverslag is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. In dit document is de verantwoording over de wijze waarop de bevolking bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is betrokken, alsmede de reacties van het overleg met betrokken instanties, opgenomen. Op deze plaats wordt voor de behandeling van de overleg- en inspraakreacties en de beantwoording van de gemeente daarop dan ook verwezen naar deze separate bijlage. De nota biedt een volledig overzicht van de doorgevoerde wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. In het hiernavolgende is kort op deze wijzigingen ingegaan.

9.2

Ambtelijke wijzigingen¹²

- A. Beperking bedrijventerrein tot fase 1; Fase 2 bestemd tot agrarisch onbebouwd, met wijzigingsbevoegdheid bedrijventerrein.
- Het voorontwerp gaat uit van een definitief bestemde fase 1 met de bestemming bedrijventerrein en bijbehorende bestemmingen en van de bestemming bedrijventerrein - uit te werken voor fase 2. Bij het tot stand komen van het voorontwerp werd nog gewerkt aan het exploitatieplan. Het opstellen van een exploitatieplan is een wettelijke verplichting om het financiële resultaat van de ontwikkeling in beeld te krijgen en vormt de basis voor publiekrechtelijk kostenverhaal. Naarmate de looptijd van een bestemmingsplan langer is, worden deze risico's groter. Een grondexploitatie voor het de ontwikkeling van het volledige

¹² Dit betreffen de wijzigingen van de fase 'voorontwerp' naar 'ontwerp'. Voor de wijzigingen bij de vaststelling wordt verwezen naar het *Verslag van de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan*. Dit verslag maakt onderdeel uit van het vaststellingsbesluit.

plangebied kent daardoor grotere financiële risico's. Toekomstige ontwikkelingen zijn moeilijk of niet te voorspellen. Voor alleen fase 1 wordt een looptijd verwacht van 8 jaar. Na 10 jaar moet een bestemmingsplan worden herzien.

Een exploitatieplan voor alleen fase 1 laat een positief resultaat zien. Bovendien zijn wij ver gevorderd met een samenwerkingsovereenkomst met de twee belangrijkste grondeigenaren in fase 1. Met een dergelijke overeenkomst worden de risico's voor de gemeente van het exploitatieplan grotendeels weggenomen.

Daarom is besloten fase 2 nu niet te bestemmen als uit te werken bedrijventerrein. In het ontwerpbestemmingsplan is in plaats daarvan fase 2 agrarisch bestemd, waarbij verdere bebouwing is uitgesloten. Voor deze gronden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bestemming bedrijventerrein. Om van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik te mogen maken, zal telkens de behoefte voor een nieuw deel bedrijventerrein aangetoond moeten worden. De behoefte is mede afhankelijk van de leegstand op andere Hoornse bedrijventerreinen. In de regels van het bestemmingsplan nemen we daartoe bepalingen op. Hiermee wordt voorkomen dat een deelgebied als bedrijventerrein wordt bestemd terwijl de behoefte nog niet is aangetoond. Voor deze deelfasen zal tevens een nieuw exploitatieplan worden opgesteld met bijbehorende voorwaarden.

- B. Het LPG-tankstation nabij het facilitycenter is bij recht inbestemd. Voor het vulpunt en opslagtank is een locatie aangewezen in de uiterste zuidoosthoek van het bestemmingsplan, nabij het toekomstig viaduct van de Rijweg. Verbeelding en regels zijn hierop aangepast.
In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is verder aandacht besteed aan externe veiligheid. Het betreft een aanvulling van de risicoanalyse naar het transport van gevaarlijke stoffen op N23 (N302) en de risicoanalyse naar het te vestigen LPG-tankstation. Beiden inclusief verantwoording groepsrisico.
- C. Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De uitgangpunten voor beeldkwaliteit zijn verwerkt in de regels en de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Onder meer zijn de gewenste breedtes van wegen en paden in de regels opgenomen als voorwaardelijke bepaling.
- D. De bestemming Water is in ondergeschikte mate tevens bestemd voor groen. Dit mag niet ten koste gaan van de noodzakelijke oppervlakte aan oppervlaktewater. Het mag het waterbergend vermogen van het gebied niet aantasten.
- E. Het facilitycenter dient een hoogteaccent te krijgen van minimaal 8 meter en is maximaal 30 meter hoog. Indien het facilitycenter niet ten oosten van de hoofdontsluiting kan worden gerealiseerd, kan het via een

(buitenplanse) afwijkingsprocedure ten westen van de hoofdontsluiting worden gerealiseerd.

- F. In de zone langs de Westfrisiaweg wordt de mogelijkheid geboden om een reclamezuil van maximaal 30 meter te plaatsen.
- G. Op het middenterrein wordt dezelfde bouwhoogte toegestaan als langs de Westfrisiaweg. De maximale bouwhoogte wijzigt daarmee van 10 naar 15 meter.
- H. In de regels is opgenomen dat aan de voorzijde van het perceel maximaal 4 meter vanaf de erfgrens mag worden gebouwd. Dit voorkomt kops parkeren en komt de beeldkwaliteit ten goede.
- I. De voorbeelden in artikel 3, lid 2, onder 5 met betrekking tot het multifunctioneel gebruik van daken zijn geschrapt. In de bepaling is opgenomen dat de multifunctionaliteit betrekking moet hebben op duurzaamheid.
- J. In de begripsbepaling van facilitycenter zijn ter aanvulling en verduidelijking tevens de functies kapsalon, schoonheidssalon, nagelstudio, zon-necentrum en fysiotherapie genoemd. Het facilitycenter is zowel dienstbaar aan het bedrijventerrein als aan de gebruikers van de Westfrisiaweg in ruime zin en overige passanten.
- K. In de Thermometer Bedrijfsruimten van 1 februari 2012 van NVB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers wordt de verwachting uitgesproken dat er de komende tijd een (potentieel) sterke vraag zal zijn naar kleine units in bedrijfsverzamelcomplexen. Kleine ondernemingen en zzp-ers zien dit als ideale vestigingsplekken. Gezien de huidige beperkte leegstand in de bedrijfsverzamelunits in Hoorn mag worden verwacht dat deze prognose ook voor ons gebied geldt.
Er is sprake van een goeie spreiding van bedrijfsverzamelgebouwen in Hoorn. Op alle bedrijventerreinen is een behoorlijk aantal aanwezig. De grootste concentratie bevindt zich op de Factorij en de Corantijn. Het aanbod van potentiële locaties (verouderde gebouwen) die herontwikkeld kunnen worden naar bedrijfsverzamelgebouwen liggen met name op de bedrijventerreinen HN 80 en De Oude Veiling.
Het is in verband met een optimale spreiding van bedrijfsverzamelgebouwen te verdedigen om ook kleine bedrijfsunits op 't Zevenhuis toe te staan. Het vestigingsbeleid ten aanzien van bedrijfsverzamelgebouwen zal niet teniet worden gedaan wanneer op 't Zevenhuis een eerste tranche van maximaal 50 units kleiner dan 150 m² (units van minimaal 75 m²) wordt toegestaan. Voor een aantal groter aantal dan 50 wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Hiervoor zal ruimte worden geboden in het ontwerpbestemmingsplan.

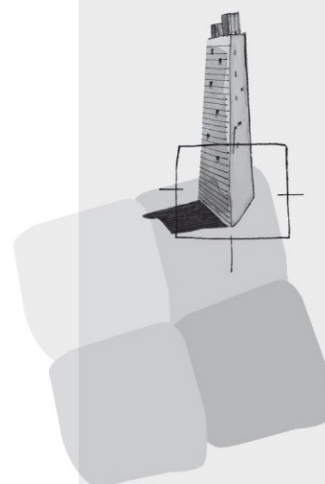
- L. De tuinzone langs de Westfrisiaweg betreft uitgeefbaar terrein. In de regels is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen dat het hierin is toegestaan om te parkeren mits er een businesscase ligt waarbij het parkeren landschappelijk wordt ingepast in combinatie met voorzieningen die bijdragen aan duurzaamheid en klimaatneutraliteit. Het parkeren moet daarbij vanaf de Westfrisiaweg aan het zicht zijn onttrokken.

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Hoorn

Bestemmingsplan
BugelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
800.31.00.01.02



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