

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

Uitwerkingsplan Nieuwe Vesting Plandeel De Nieuwe Kaai (Fase 2)

Toelichting en planregels

INHOUDSOPGAVE

<u>Hoofdstuk 1 Inleiding</u>	5
1.1 Aanleiding en doel van de procedure	5
1.2 Begrenzing en ligging van het uitwerkingsplan	5
<u>Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving</u>	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Beoogde situatie	7
2.3 Bouwprogramma en beeldregie	8
2.4 Ontsluiten en parkeren.....	9
2.5 Ladder duurzame verstedelijking	9
<u>Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten</u>	13
3.1 Water	13
3.2. Geluid	13
3.3 Energie & Duurzaamheid	13
3.4 Archeologie	13
<u>Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid</u>	15
4.1 Economische uitvoerbaarheid	15
4.2 Juridische aspecten	15
4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	15

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van de procedure

Bij besluit van 21 november 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Nieuwe Vesting' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is een zogeheten globaal uit te werken bestemmingsplan. Hiermee kan de ontwikkeling van het gebied fasegewijs en flexibel qua programma en bouwregeling worden uitgewerkt.

Het beoogde programma voor Nieuwe Vesting bestaat uit een stedelijke herstructurering met circa 600 nieuwe woningen en daarbij behorende voorzieningen, aansluitend op het historische Havenkwartier en de Binnenstad. Fase 1 van Nieuwe Vesting, globaal het gebied tussen de (doorsteek naar de) Ham en de Smitsvest, is daarvoor verder opgedeeld in diverse kleinere plandelen/woonbuurten.

Het deelplan Nieuwe Kaai wordt in meerdere fases uitgewerkt. Op 4 september 2015 het uitwerkings- en wijzigingsplan 'Nieuwe Vesting deel de Nieuwe Kaai (fase 1)' vastgesteld door de gemeenteraad. Middels het onderhavig uitwerking- en wijzigingsplan wordt het juridisch planologisch kader voor Nieuwe Kaai (fase 2) nader uitgewerkt. Het betreft de ontwikkeling van 26 grondgebonden woningen.

1.2 Begrenzing en ligging van het uitwerkingsplan

Het plangebied ligt ten noordwesten van de stadskern van Bergen op Zoom en wordt aan de noord-westzijde globaal begrenst door de Van Gorkumweg en (de doorsteek naar) de Ham en aan de zuid-oostzijde door de Rijtuigweg.



Afbeelding 1: Situering projectgebied Nieuwe Kaai tweede fase

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Inleiding

Nieuwe Vesting wordt gerealiseerd op het voormalige Nedalco terrein. Het uitgangspunt van de ontwikkeling is het creëren van een aantrekkelijk woongebied rondom de historische haveningang bij de Ham. Met de nieuwe waterstructuur rond Nieuwe Vesting wordt een (sfeer)relatie gelegd tussen de Ham/Kaai en de Oude Buitenhaven. Daarnaast zal het stadsdeel Nieuwe Vesting op vanzelfsprekende wijze aansluiten op het huidige Havenkwartier en de historische binnenstad.



Afbeelding 2: Situering en sfeerimpressie plandeel Nieuwe Kaai (deel 2) binnen Nieuwe Vesting

2.2 Huidige situatie

Bergen op Zoom ontstond in de 13^e eeuw langs rivier de Weele die de stad met de Schelde verbond. Door de gunstige ligging aan het water kon de stad zich ontwikkelen tot een vestingstad. Na de slechting van de vestingwerken is er nieuwe havengerelateerde bedrijvigheid gekomen, waaronder de Nedalco. Sinds recente sloop en sanering van Nedalco-terrein ligt het gebied er nagenoeg open en braak bij, met uitzondering van de monumentale gebouwen van het Groot Arsenaal en de schoorsteen.

Het plandeel Nieuwe Kaai maakt onderdeel uit van het beschermde stadsgezicht voor de binnenstad. Deze gebiedsbescherming is met name gericht op consolidatie van de historische context. Met het verrichte archeologisch onderzoek zijn binnen het plangebied diverse historische structuren ontdekt. Waar mogelijk zijn deze in het stedenbouwkundig plan als uitgangspunt gebruikt. In het kader van het bestemmingsplan Nieuwe Vesting heeft hierover overleg plaats gevonden met Welstand en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Uit deze overleggen volgt dat bij de ontwikkeling het te hanteren Welstandbeleid en de te voeren beeldregie in twee sporen worden opgedeeld:

Behoud – conserveren

In 2013 vond een archeologische begeleiding van de sanering in het plandeel 'Nieuwe Kaai' plaats. De kanalen en constructies van de suikerfabriek werden bij de sanering gedocumenteerd en (gedeeltelijk) verwijderd.

Sporen die na de sanering nog resteren, zijn de aftekeningen van de grachten uit de 18de eeuw. Zij reiken echter zo diep (meer dan 3 meter onder maaiveld), dat zij bij de sanering ongemoeid zijn gelaten. Het gaat niet om stenen relikten maar om verschillen in grondopbouw.

Versterken - vernieuwen

De overige nieuwbouw zal landschappelijk stedenbouwkundig een vanzelfsprekend onderdeel moeten gaan uitmaken van de binnenstad. Daarvoor worden de herkenbare structuren opgepakt, versterkt en vernieuwd. Zo krijgt de waterloop van de Zoom, direct ten noorden van het plangebied, een open en zichtbare uitstroming in de nieuwe singelstructuur rondom Nieuwe Vesting. Met betrekking tot het plangebied wordt hieronder nader ingegaan op de beoogde bebouwing en beeldregie.

2.3 Bouwprogramma en beeldregie

Binnen het plangebied zijn maximaal 26 woningen voorzien die qua type als volgt zijn onderverdeeld:

<i>De Nieuwe Kaai</i>	<i>Woningtype</i>	<i>Maximale aantallen</i>
<i>Aan de Kaai (noordzijde)</i>	Rijwoningen/herenhuis	8
<i>In het Hofje (oostzijde)</i>	Rijwoningen	6
<i>Arsenaalwoningen (zuidzijde)</i>	Rijwoningen	6
<i>Prinsekaai laanwoningen (westzijde)</i>	Rijwoningen	6
Totaal		26

Het versterken van bovengenoemde structuren betreft veelal de openbare ruimte. De beeldregie bij de nieuwe bebouwing zal hierop aansluiten.

Qua architectuur is met schaal en stijkenmerk aansluiting gezocht op de aangrenzende bebouwing van met name het Havenkwartier. Tegelijkertijd is bij de architectonische uitwerking van de woningen een eigentijds handschrift ontwikkeld “met een knipoog naar het verleden”. Woningen uit de 21^e eeuw in een herstelde historische context.

De woningen zijn over het algemeen direct aan de stoep/straat gesitueerd. Zo ontstaat het gewenste stedelijk beeld zoals dat elders in het Havenkwartier en binnenstad aanwezig is. Er zijn dus geen voortuinen beoogd, wel is het mogelijk om bij de entrees en in de plint van gebouwen een zorgvuldige aansluiting naar het openbaar gebied te maken (Bergse stoep) en daarmee de individualiteit van woningen binnen stadsblokken te benadrukken. De mogelijkheid van geveltuintjes is hierbij meegenomen. Overige private (buiten)ruimten zijn zo veel mogelijk aan de geluidsluwe zijde van de woning gesitueerd.

Qua architectuur is binnen het plangebied met schaal en stijkenmerk aansluiting gezocht op de aangrenzende bebouwing van met name het Havenkwartier. Tegelijkertijd is bij de architectonische uitwerking van de woningen een eigentijds handschrift ontwikkeld “met een knipoog naar het verleden”. Woningen uit de 21^e eeuw in een herstelde historische context. Ten behoeve van de uitwerking en de verkoop van de woningen zijn architectuurimpressies gemaakt (afbeelding 3).

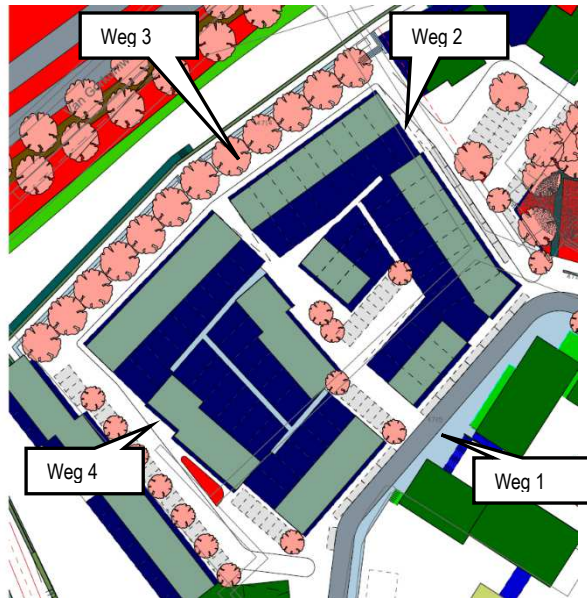


Afbeelding 3 schetsen

Deze (gevel)impressies fungeren als beeldreferentie voor de individuele bouwplannen en vormen zodoende het toetsingskader voor de beeldregie en advisering door Welstand.

2.4 Ontsluiten en parkeren

Het deelplan Nieuwe Kaai is voor het autoverkeer bereikbaar via de Blauwe Schuit (weg 1) (erftoegangsweg 30 km/u) die aansluit op de Rijtuigweg. De Rijtuigweg sluit vervolgens aan op de Van Konijnenburgweg, de stedelijke randweg (gebiedsontsluitingsweg 50 km/u). De Rijtuigweg heeft een verzamel functie met hogere intensiteiten (+/- 6000 mvt/etm). De Van Konijnenburgweg wordt de belangrijkste aanrijroute naar deze woonbuurt binnen Nieuwe Vesting. De huidige aansluiting voor het autoverkeer via de Smitsvest op het Boerenverdriet/ Randweg West komt te vervallen. Hier blijft wel een verbinding beschikbaar voor fietsers en voetgangers.



Afbeelding 4: inrichtingstekening

Vanaf de Blauwe Schuit (weg 1) is de Prinsenkaai (wegen 2 en 4) bereikbaar. Deze erftoegangswegen ('woonstraten') zijn onderling verbonden via de Prinsenkaai (weg 3), zodat de woonbuurt twee in/uitgangen krijgt en zo een goede verkeersafwikkeling voor bewoners en bezoekers kan plaatshebben. Omdat binnen de woonbuurt geen sprake is van een doorgaande route voor autoverkeer is naar verwachting nauwelijks sprake van overlast van gebiedsvreemd verkeer.

De bereikbaarheid van de woonbuurt voor het langzaam verkeer verloopt eveneens via De Blauwe Schuit (weg 1) naar de Rijtuigweg. De erftoegangswegen binnen het plangebied worden conform Duurzaam Veilig als 30 km/uur gebied ingericht.

De fietser rijdt op de erftoegangswegen op de rijbaan. Vanwege de verzamel functie van de Rijtuigweg met hogere intensiteiten wordt bij de inrichting aandacht hieraan besteed. Voor de voetganger is het trottoir beschikbaar.

Het parkeren vindt in het openbaar gebied plaats.

Binnen de woonbuurt Nieuwe Kaai is het parkeren uitgewerkt op basis van de normen in de Nota Parkeernormering. Voor de totaal circa 26 grondgebonden woningen (80-100m²) wordt 1,6 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd (totaal 42 parkeerplaatsen). Indien een verandering plaatsvindt in het aantal of soort te realiseren woningen, dient op basis van de Nota Parkeernormering het aantal te realiseren parkeerplaatsen te worden aangepast.

Het parkeren is gereguleerd. Dit betekent dat hier een parkeerregime geldt van gecombineerd vergunninghouders- en betaald parkeren.

2.5 Ladder duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer

bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Met behulp van de handreiking is de ladder voor duurzame verstedelijking toegepast:

Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

Bij iedere stedelijke ontwikkeling dient te worden beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Op regionaal niveau hebben de gemeenten in de regio West-Brabant (Bergen op Zoom, Halderberge, Moerdijk, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen en Woensdrecht + Tholen) in samenwerking met de Provincie Noord-Brabant de Regionale Agenda Wonen opgesteld. Deze jaarlijks geactualiseerde woonagenda formuleert vanuit de actuele ontwikkelingen op de regionale woningmarkt de gezamenlijke regionale opgaven die de regio met de provincie jaarlijks wil oppakken. De actuele thema's betreffen regionale woningbouwafspraken voor een periode van ca 10 jaar, waarin gemeenten toewerken naar een programma conform de prognose. Het betreft vooral procesafspraken. Tweejaarlijks informeren gemeenten elkaar over de ontwikkeling van de harde plancapaciteit, vooral in relatie tot de afspraken over harde plancapaciteit. Aan het eind van ieder jaar wordt afspraken geactualiseerd.

Als resultaat van de regionale woningbouwafspraken zijn de woningen in Nieuwe Vesting opgenomen in de harde plancapaciteit en opgenomen in het Beleidsplan Wonen. Gemeenten nemen een regierol op en brengen marktpartijen bij elkaar om (individueel of samen) om vraag en aanbod beter af te stemmen. Met het Beleidsplan Wonen geeft Bergen op Zoom invulling aan die afspraak.

De in dit uitwerkingsplan beoogde stedelijke voorzieningen is een uitwerking van het moederplan "Nieuwe Vestiging" waarin de ontwikkelingsmogelijkheid reeds, zij het indirect mogelijk is. Met de ontwikkeling van Nieuwe Vestiging wordt voorzien in een regionale behoefte aan woonruimte. Waarbij de flexibiliteit bestaat om qua woningtype aan te sluiten bij de actuele vraag uit de regio.

Voor de 19 gemeenten in de regio West-Brabant is een bevolkings- en woningbehoefteprognose uitgevoerd. Uit de update (9 oktober 2014) blijkt dat tussen 2014 en 2019 een groei van de woningvoorraad van 17.600 woningen is voorzien. Tussen 2020 en 2029 is een groei voorzien van 18.200 woningen. Er ligt voor de regio nog een behoorlijke bouwopgave. Ook in het kader van het Beleidsplan Wonen is de jaarlijkse effectieve vraag tot 2020 in beeld gebracht. Deze is tot 2020 gemiddeld 200 woningen per jaar.

In de bevolkings- en woningbehoefteprognose is een capaciteitsindicatie opgenomen gebaseerd op de opgave vanuit de bevolkingsgroei afgezet tegen de totale plancapaciteit in de regio en de harde plancapaciteit in de regio. Het plan voor de Nieuwe Vesting is onderdeel van de harde plancapaciteit nu het bestemmingsplan voor dit gebied is vastgesteld. Harde plannen blijven op de rol staan voor ontwikkeling in de komende jaren. Zachte plannen lenen zich beter voor herprogrammering of herfasering. Voor de middellange termijn ziet de capaciteit er als volgt uit:

capaciteitsindicatie middellange termijn	opgave	plus	=			indicator totale plancapaciteit	indicator harde plancapaciteit
2011 t/m 2020	prognose 2011	verwachte sloop ¹	benodigde capaciteit	totale capaciteit in plannen ²	waarvan harde capaciteit ²	streefwaarden 100%	streefwaarden 100% ⁴
Noord-Brabant	101.065	18.780	119.845	130.090	70.850	109%	59%
Stedelijke concentratiegebieden	73.110	13.870	86.980	90.930	53.630	105%	62%
Landelijke gebieden	27.955	4.910	32.865	39.160	17.220	119%	52%
RRO West-Brabant	24.810	4.880	29.690	34.490	22.070	116%	74%
RRO Midden-Brabant	16.840	3.850	20.690	20.020	12.850	97%	62%
RRO Noordoost-Brabant	28.650	3.780	32.430	38.640	14.150	119%	44%
RRO Zuidoost-Brabant	30.765	6.270	37.035	36.940	21.780	100%	59%

De in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 10-tallen.

In de regio West-Brabant is de harde capaciteit voor de periode 2011-2020 in totaal 22.070 woningen en de benodigde capaciteit 29.690 woningen. Dit betekent dat er voldoende ruimte is om regionaal de harde capaciteit, waaronder het plan Nieuwe Vesting, te realiseren binnen de regionale woningbehoefte.

Trede 2 Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Bij trede 2 moet de beschikbare ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio inclusief zicht op de haalbaarheid van de intensivering worden vastgesteld. Het betreft een bestaande ontwikkelingsmogelijkheid die voortvloeit uit de geldende planologische kaders. Het voorziet in het realiseren van deelgebieden van Schelde Veste die reeds lange tijd is voorzien. Het plangebied is een transformatiegebied van industrie-/ bedrijventerrein naar een woongebied en past binnen de visie van een duurzame stedelijke ontwikkeling. De gronden zijn, mede gelet op de bodemsanering, waar mogelijk al vooruitlopend op de realisatie van het plan bouwrijp gemaakt. Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied zoals dit ook is vastgelegd in de Verordening Ruimte.



Afbeelding 5: Weergave stedelijk gebied met als rode ster de globale ligging van het plangebied

Trede 3 Bouwen buiten stedelijk gebied

De regionale behoefte is op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied. Trede drie is niet aan de orde.

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk zijn de voor het uitwerkingsplan relevante milieuaspecten in beeld gebracht. Alle benodigde onderzoeken zijn in het kader van het moederplan verricht. Voor deze aspecten wordt verwezen naar het moederplan "Nieuwe Vesting" inclusief de bijbehorende bijlagen. In het bestemmingsplan "Nieuwe Vesting" (vastgesteld op 21 november 2013) is aangetoond dat de beoogde woningbouwontwikkeling mogelijk is.

3.1 Water

In het moederplan "Nieuw Vesting" is een uitgebreide waterparagraaf opgenomen. Betreffende de wateraspecten is bij de totstandkoming van dit plan overleg gevoerd met het waterschap Brabantse Delta. Het plan is zodanig opgesteld dat er ruim wordt voorzien in de noodzakelijke retentievoorziening van water voor dit gebied. De plannen worden verder uitgewerkt in samenspraak met het waterschap en omwille waar nodig afgestemd voor de noodzakelijke vergunningen / ontheffingen vanuit de keur. Concreet betekent dat een detail waterhuishoudkundigplan per stroomgebied wordt opgesteld door de gemeente in samenwerking met het Waterschap voor heel Nieuwe Vesting. Korthedshalve wordt verwezen naar de waterparagraaf uit het moederplan.

3.2 Geluid

Ten behoeve van het plan Nieuwe Vesting te Bergen op Zoom is op 21 november 2013 door de raad van de gemeente Bergen op Zoom een bestemmingsplan vastgesteld. Het plan is gelegen binnen de invloedssfeer van wegverkeerswegen en een industrieterrein, die krachtens de Wet geluidhinder gezoneerd zijn. Ten behoeve van het plan heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom op 21 november 2013 zodoende een hogere waarde krachtens de Wet geluidhinder vastgesteld. Het college heeft het hogere waarde besluit gebaseerd op de rapportage 'Akoestisch onderzoek industrie- en wegverkeerslawaa plan Nieuwe Vesting te Bergen op Zoom', opgesteld door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant d.d. 15 maart 2013 met projectnummer 13020528. De uitwerking zoals vastgelegd in dit uitwerkingsplan is in lijn met voornoemd onderzoek en voldoet daarmee aan de vastgestelde hogere waarden krachtens de Wet geluidhinder.

3.3 Energie & Duurzaamheid

Op de regelgeving rondom energie en duurzaamheid is het bouwbesluit van toepassing. De ambitie van de gemeente is om met dit project een EPL 7,0 (Energieprestatie op Locatie) te halen. Hiervoor kan onder andere gekeken worden naar alternatieve vormen van het opwekken van energie, zoals bijvoorbeeld zonnepanelen of warmtekrachtkoppeling.

3.4 Archeologie

Het plangebied Nieuwe Kaai had tot voor kort over het hele oppervlak een hoge archeologische verwachting, hetgeen in het bestemmingsplan in een dubbelbestemming archeologie was vertaald.

In het gebied werden resten verwacht van een oud havenkanaal uit 1529, havenwerken uit de 17de eeuw en resten van een groot stuk vestingwerk uit de jaren 1740-1744: de zogeheten Tenaille Van Dun.

In 2012 vond archeologisch onderzoek plaats door middel van proefsleuven en (deels) door vlakdekkend onderzoek.

Daarbij werd vastgesteld dat er van de geul uit 1529 en van de havenwerken uit de 17de eeuw nagenoeg geen sporen meer bewaard waren. Zij waren uitgewist door latere ingrepen in het terrein gedurende de 18de en 19de eeuw.

In het terrein werden wel aanzienlijke resten teruggevonden van de 18de-eeuwse tenaille Van Dun. Dat is een gemetselde V-vormige structuur, onderdeel van de vestingwerken naar ontwerp van Menno van Coehoorn en daterend uit de periode 1740-1744. Het muurwerk is bijna 2 meter dik en enkele meters diep gefundeerd. De westelijke flank van de tenaille werd van de 18de eeuw tot ver in de 20ste eeuw tevens als waterkerende muur van de open haven gebruikt en was daarom nog redelijk goed bewaard gebleven. Vanwege de gaafheid van de muur en het feit dat het schaarse resten van de Coehoornvesting zijn, is in 2015 een procedure opgestart om de muren als gemeentelijke monumenten aan te wijzen. Een zuidelijk deel van de muur, dat overigens grotendeels buiten het Uitwerkingsplan Nieuwe Kaai Fase 2 valt, zal opgenomen worden in de parkeerkelder van de nieuwbouw.

Tegen de noordwestelijke zijde van de genoemde muur werd onverwacht een aanzienlijke infrastructuur van de voormalige suikerfabriek "Van der Linden & co" aangetroffen. Het gaat om een open bezinkbassin voor de buitenpulp, aangelegd in de beginjaren van de fabriek, kort na 1870. Dit bassin bestond uit gemetselde stroomgoten en schuine gemetselde walkanten. Het was 10 meter breed en meer dan 17 meter lang. Het stond via een sluis in verbinding met de open haven. De westelijke begrenzing kon niet worden blootgelegd vanwege de palenfundering van een melassetank.

In 2013 vond een archeologische begeleiding van de sanering in het plandeel 'Nieuwe Kaai' plaats. Een deel van de structuren van het bezinkbassin werd verwijderd; alleen de diepere stroomgoten (meer dan 2 meter onder maaiveld) zijn nu nog aanwezig. Bij de sanering werden de muren van de tenaille Van Dun ongeroerd gelaten.

Sporen die na de sanering nog resteren, zijn de stroomgoten van het bezinkbassin en de muren van de tenaille Van Dun. Deze stroomgoten zijn gedocumenteerd en hoeven niet in situ gehandhaafd te blijven. Overigens zal er bij het boren van palen relatief weinig verdere schade aan worden toegebracht.

De westelijke flankmuur van de tenaille Van Dun, aanwezig over een lengte van 50 meter, is wel als archeologisch relict gehandhaafd en behoudt zijn archeologische bescherming.

Samengevat betekent dit, dat er in het plangebied 'Nieuwe Kaai Fase 2' alleen nog sprake is van één archeologisch terreingedeelte: namelijk het volume van de westelijke muur van tenaille Van Dun, over een oppervlak van 50 bij 4 meter. Voor het overige vervalt de archeologische voorbescherming in het plandeel.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid is een exploitatieopzet opgesteld door de gemeente Bergen op Zoom. Hierin zijn de baten en de lasten van het gehele plangebied uitgewerkt. Uit de exploitatieopzet blijkt dat de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling 'Uitbreidingsplan De Nieuwe Kaai, fase 2' is gewaarborgd.

4.2 Juridische aspecten

Uitgangspunt bij een uitwerkingsplan is dat dit juridisch gezien deel gaat uitmaken van het 'moederplan', in dit geval het bestemmingsplan Nieuwe Vesting. Ter plaatse van het uitwerkingsplan wordt de globale bestemming 'Wonen - Uit te werken' in het 'moederplan' vervangen door gedetailleerde bestemmingen, i.c. de bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen'; dit alles binnen het juridisch kader van het 'moederplan'.

In principe zijn de regels van het bestemmingsplan Nieuwe Vesting, direct van toepassing op dit uitwerkingsplan. Met name Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen en de overgangsbepalingen in Hoofdstuk 4 van de regels van dat 'moederplan' gelden direct voor dit uitwerkingsplan. In dit uitwerkingsplan zijn alleen die regels opgenomen, die nodig of nuttig zijn voor de toepassing van de in dit plan opgenomen bestemmingen. De regels van het onderhavige uitwerkingsplan zijn ingedeeld in vier hoofdstukken, conform de eisen van het SVBP2012 (Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012).

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Bro is het ontwerp uitwerkingsplan naar de wettelijk verplichte en andere door de gemeente erkende overlegpartners verzonden. De overlegpartners hebben in een eerder stadium bij de procedure van het bestemmingsplan 'Nieuwe Vesting' geadviseerd over de ontwikkeling van het gehele gebied waar voorliggend uitwerkingsplan onderdeel van uitmaakt.

Zienswijzen

Het ontwerp uitwerkingsplan ligt zes weken ter inzage. Gedurende deze periode heeft een ieder de gelegenheid om een zienswijze omtrent het plan naar voren te brengen.