

# Missiehuis e.o.

Vastgesteld  
20 februari 2018



|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING.....</b>                            | <b>1</b>  |
| 1.1      | AANLEIDING.....                                  | 1         |
| 1.2      | LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED.....            | 1         |
| 1.3      | VIGEREND PLANOLOGISCH KADER.....                 | 2         |
| 1.4      | LEESWIJZER.....                                  | 3         |
| <b>2</b> | <b>RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR.....</b> | <b>4</b>  |
| <b>3</b> | <b>BELEIDSKADER.....</b>                         | <b>6</b>  |
| 3.1      | EUROPEES BELEID.....                             | 6         |
| 3.2      | RIJKSBELEID.....                                 | 7         |
| 3.3      | PROVINCIAAL BELEID.....                          | 12        |
| 3.4      | REGIONAAL BELEID.....                            | 14        |
| 3.5      | GEMEENTELIJK BELEID.....                         | 16        |
| 3.6      | CONCLUSIE.....                                   | 24        |
| <b>4</b> | <b>NIEUWE SITUATIE.....</b>                      | <b>25</b> |
| 4.1      | STEDENBOUWKUNDIG PLAN.....                       | 25        |
| 4.2      | BEELDKWALITEITSPLAN.....                         | 30        |
| <b>5</b> | <b>OMGEVINGSTOETS.....</b>                       | <b>37</b> |
| 5.1      | CULTUURHISTORISCHE WAARDEN.....                  | 37        |
| 5.2      | ECOLOGIE.....                                    | 39        |
| 5.3      | WATERPARAGRAAF.....                              | 40        |
| 5.4      | GELUID.....                                      | 45        |
| 5.5      | LUCHTKWALITEIT.....                              | 46        |
| 5.6      | EXTERNE VEILIGHEID.....                          | 47        |
| 5.7      | BODEM.....                                       | 49        |
| 5.8      | BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....                 | 49        |
| 5.9      | DUURZAAMHEID.....                                | 50        |
| 5.10     | MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....                      | 50        |
| 5.11     | REGIONALE BEHOEFTE.....                          | 52        |
| <b>6</b> | <b>JURIDISCHE TOELICHTING.....</b>               | <b>54</b> |
| 6.1      | ALGEMEEN.....                                    | 54        |
| 6.2      | BESTEMMINGSPLANPROCEDURE.....                    | 54        |
| 6.3      | JURIDISCHE PLANOPZET.....                        | 55        |
| <b>7</b> | <b>UITVOERBAARHEID.....</b>                      | <b>57</b> |
| 7.1      | MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....            | 57        |
| 7.2      | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....                 | 57        |
| 7.3      | GRONDEXPLOITATIE.....                            | 57        |
| 7.4      | HANDHAVING.....                                  | 58        |

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Voor de Missiehuislocatie zijn door initiatiefnemer De Nijs Projectontwikkeling B.V. plannen opgesteld voor de herontwikkeling van de locatie. Deze herontwikkeling bestaat eruit dat het bestaande gebouw wordt gewijzigd en verbouwd naar zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen. Daarnaast is in de plannen ruimte voor horeca en voor vergader- en bijeenkomstruimten. In plaats van de eerder voorziene kantoren (deze zijn niet gerealiseerd) worden nieuwe appartementengebouwen gebouwd.

Deze ontwikkelingen wijken op onderdelen af van het geldende bestemmingsplan. Om dit initiatief planologisch mogelijk te kunnen maken, is een nieuw toetsingskader in de vorm van het nu voorliggende bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in voldoende flexibiliteit, die nodig is voor een toekomstbestendig plan. Het uitgangspunt van de planopzet is dan ook dat tijdens de gehele planperiode dat het bestemmingsplan zal gelden gebruik gemaakt moet kunnen worden van dit planologische kader inclusief de bijbehorende onderzoeken. Hierdoor is het ook mogelijk om de realisatie van de herontwikkeling te faseren zonder dat telkens bij realisatie van een nieuwe fase aanvullende onderzoeken of extra planologische procedures vereist zijn.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westrand van Hoorn, op circa 300 meter afstand ten oosten van afrit 8 'Hoorn' van de A7. Het plangebied wordt begrensd door de Provincialeweg aan de zuidrand, de Westfriese Parkweg aan de westrand, de sloot ten zuiden van het sportpark De Blauwe Berg aan de noordrand en de Blauwe Berg aan de oostrand.



Afbeelding: Ligging en begrenzing plangebied (indicatief)

### 1.3 Vigerend planologisch kader

Tot inwerkingtreding van het nu voorliggende bestemmingsplan is het bestemmingsplan De Blauwe Berg (vastgesteld 1 september 2009, onherroepelijk sinds 6 oktober 2009) van toepassing. De onderhavige planlocatie is hierin bestemd voor 'Maatschappelijke voorzieningen' en 'Kantoren'. De openbare ruimte is bestemd voor 'Verkeer – verblijf' en 'Groen'.



Afbeelding: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan De Blauwe Berg (plangebied 'Missiehuis e.o.' indicatief omlijnd)

Voor de wijziging van het gebruik van het voormalige Missiehuis zijn in het verleden al bouwvergunningen verleend. Beoogd werd het gebouw in te richten voor hoogwaardige functies (kantoren, conferentieruimte, galerie/museum en een restaurant). Dit plan liet voorts toe dat het binnenhof werd overdekt en gekoppeld aan de kapel en dat een beheerderswoning in de aanwezige boerderij kon worden gerealiseerd. Het voormalig Missiehuis werd ook bestemd voor diverse andere maatschappelijke doeleinden, zoals een trouwlocatie, ondersteunende horeca en medische- en sportvoorzieningen.

Daarnaast zijn aan de noordzijde van het voormalig Missiehuis vier losstaande kantoorgebouwen met een hoogte van 16,5 meter toegelaten. Aan de oostzijde van het voormalige Missiehuis, tussen de Onderwijs Begeleidingsdienst en het Westfries Archief, is eveneens een kantoorgebouw met een hoogte van 16,5 meter toegelaten. De gezamenlijke oppervlakte van genoemde kantoren bedraagt maximaal 6.000 m<sup>2</sup>.

Parkeerplaatsen zijn mogelijk ten oosten, westen (deels) en noorden van het voormalig Missiehuis. Ten noorden en westen van de kantoorvilla's zijn eveneens parkeerplaatsen toegestaan. Het is planologisch mogelijk gemaakt om de kantorencluster rechtstreeks via de Westfriese Parkweg te ontsluiten.

#### **1.4 Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 omvat de verkenning van de uitgangspunten waarbij wordt ingegaan op de historische waarden en de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied.

In hoofdstuk 3 is het beleidskader voor dit bestemmingsplan opgenomen. Dit omvat het voor het plangebied geldende beleid van zowel het rijk, de provincie, de regio als wel de gemeente.

In hoofdstuk 4 staan de hoofdzaken van de toekomstige plannen voor het gebied beschreven. Hoofdstuk 5 omvat de omgevingstoets, waarin de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling getoetst worden aan de relevante omgevingsaspecten, zoals ecologie, geluid en bodemkwaliteit. Hoofdstuk 6 bevat de juridische toelichting van de systematiek van dit bestemmingsplan en in hoofdstuk 7 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan behandeld.



## 2 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

Het plangebied bevindt zich aan de rand van Hoorn en heeft een parkachtige uitstraling. Door de ontwikkeling van de relatief grootschalige infrastructuur ligt het gebied aan de ingang van Hoorn.



*Afbeelding: zicht op het Missiehuis vanuit de Provincialeweg*

Centraal in het plangebied domineert het Missiehuis uit 1928 het plangebied in een landgoedachtige setting. Het Missiehuis is de enige goedbewaarde seminarie in West-Friesland. Naast de cultuurhistorische waarde, heeft het complex ook grote architectonische waarde aangezien het als het belangrijkste werk uit het oeuvre van de Hoornse architect S.W. Langius gezien kan worden. Het gebouw is opgezet volgens de traditionele kloosterbouw maar heeft daarbij vele laat Amsterdamse School kenmerken. Het resultaat is een omvangrijk complex bestaande uit vier vleugels (1 hoger voorhuis) rond een rechthoekige binnentuin en een uitgestrekt (voor)terrein.



*Afbeelding: zicht op het Missiehuis vanuit de Westfriese Parkweg*

Na de sluiting van het Missiehuis in 1983 heeft het pand verschillende, kleine en met name uitwendige, verbouwingen ondergaan; het interieur met prachtige stijlelementen is echter merendeels oorspronkelijk gebleven. Op het uitgestrekte terrein bevinden zich nog een boerderij en varkensstal uit 1939 (gebouwd in Delftse Schoolstijl) die ooit bij het Missiehuis hoorden.



Oorspronkelijk beleefde men het Missiehuis aan de voorzijde vanuit de Provincialeweg als een robuust gebouw, mooi en monumentaal gepositioneerd, achter de ruime voortuin.



Afbeeldingen: boerderij (links) en stallingsgarage (rechts)

Na de sluiting in '83 is het Missiehuis ook gebruikt als kantoor. Het staat echter nu al jaren leeg en verkeert in slechte staat. De oude boerderij en een aantal andere functionele bijgebouwen aan de achterzijde van het complex vormen een soort werkgebied. Ook deze gebouwen staan leeg en verkeren in een slechte staat.



Afbeelding: Westfries Aarchief aan de Blauwe Berg

Aan de weg de Blauwe Berg, die momenteel nog vanuit de Provincialeweg wordt ontsloten, bevinden zich naast een parkeerterrein ook het Westfries Archief en het Clusius College.



Afbeelding: parkeerterrein en gebouw Clusius College



### 3 BELEIDSKADER

Bij het toekennen van bestemmingen in het plangebied van dit bestemmingsplan is het van belang de doorwerking na te gaan van eerder vastgesteld ruimtelijk beleid van de overheid. Hierbij is een groot aantal beleidsstukken van de overheid van belang, zowel Europees, van het Rijk, de provincie, als de gemeente Hoorn.

De doorwerking van het beleid van hogere overheden en van het wettelijk kader komt eveneens aan de orde bij de toets aan de omgevingsaspecten. Het bestemmingsplan moet voldoen aan de wettelijke vereisten van de watertoets, archeologische wetgeving, externe veiligheid, de wetgeving ten aanzien van luchtkwaliteit, etc.

#### 3.1 Europees beleid

##### 3.1.1 Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

1. van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
2. de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
3. het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
4. de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Deze kaderrichtlijn is onderdeel van het gemeentelijk beleid en derhalve ook van het ruimtelijk beleid. In dat verband speelt het Nationaal Bestuursakkoord Water, dat op 25 juni 2008 onder andere in verband met de implementatie van deze richtlijn is geactualiseerd. In dit akkoord zijn de inspanningen beschreven om de waterhuishouding tegen de achtergrond van de richtlijn en de nieuwe klimaatscenario's op orde te brengen en te houden. Dit geactualiseerde bestuursakkoord is uitgangspunt voor het ontwikkelen en uitvoeren van ruimtelijke plannen.

De KRW moet er voor zorgen dat het Europese oppervlakte- en grondwater een 'goede toestand' bereikt. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft in zijn gebied gewerkt aan de uitwerking van de richtlijn. Dit gebeurde samen met alle overheden en in overleg met maatschappelijke organisaties.

Dit bestemmingsplan wordt in overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier opgesteld en voldoet aan de kaderrichtlijn Water.

##### 3.1.2 Europese richtlijn over de beoordeling en het beheer van overstromingsrisico

Deze richtlijn heeft tot doel een kader voor de beoordeling en het beheer van overstromingsrisico's vast te stellen, ten einde de negatieve gevolgen te beperken, die overstromingen voor de gezondheid van de mens, het milieu, het cultureel erfgoed en de economische bedrijvigheid met zich mee brengen. In de nota Water in beeld 09 'Voortgangsrapportage over het waterbeheer in Nederland in het jaar 2008' (nota Water in Beeld) wordt dat uitvoerig beschreven.

Dit bestemmingsplan wordt in overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier opgesteld en voldoet aan de Europese richtlijnen.

### 3.1.3 Europese aanbeveling betreffende de uitvoering van een geïntegreerd beheer van kustgebieden

Deze aanbeveling (zie Rapportage over implementatie in Nederland december 2005) is gericht op:

1. bescherming van het kustmilieu;
2. erkenning van de bedreiging van kustgebieden;
3. erkenning van de gevaren, die voortvloeien uit de stijging van de zeespiegel en de steeds frequentere en heviger stormen;
4. passende ecologisch verantwoorde maatregelen ter bescherming van kustgebieden alsmede van woongebieden en cultureel erfgoed langs de kust;
5. duurzame economische mogelijkheden en werkgelegenheid;
6. een functioneren maatschappelijk en cultureel systeem in de lokale gemeenschappen;
7. voldoende voor het publiek toegankelijke gebieden voor zowel recreatie als voor esthetische doeleinden;
8. het behouden en bevorderen van samenhang tussen afgelegen kustgemeenschappen;
9. een betere coördinatie van de acties, die door alle betrokken autoriteiten, zowel op zee als op het land worden ondernomen bij het beheer van de wisselwerking tussen de zee en het land.

De aanbevelingen hebben geen directe gevolgen voor dit bestemmingsplan.

### 3.1.4 Conclusie

Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de relevante Europese beleidskaders.

## 3.2 Rijksbeleid

### 3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Per 1 juli 2017 treedt de vereenvoudigde Ladder in werking. Gemeenten, provincies en projectontwikkelaars hoeven dan alleen nog bij nieuwbouwplannen buiten stedelijke

gebieden uitgebreid te motiveren waarom de nieuwbouw daar nodig is. Binnen stedelijke gebieden geldt een beperkte motiveringsplicht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling worden beschreven. Dit met het oog op het tegengaan van ongewenste leegstand en het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik. In paragraaf 5.11 wordt de behoefte gemotiveerd.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, doormiddel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd.

Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie vervolg).

### *3.2.2 AMvB Ruimte: Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. In 2012 is het Barro aangevuld.

In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

1. Rijkswaardwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende bestemmingsplan.

### *3.2.3 Crisis- en herstelwet (Chw)*

De Crisis- en herstelwet is op 31 maart 2010 in werking getreden en is, gericht op de versnelling van infrastructurele projecten. Hieronder vallen grote bouwprojecten en projecten op het gebied van duurzaamheid, energie en innovatie. Tevens beoogt de wet een economische impuls te geven aan de bouwsector ten tijde van de kredietcrisis.

De Crisis- en herstelwet versnelt enerzijds de procedures voor deze grote projecten, maar handhaaft anderzijds de noodzakelijke waarborgen voor zorgvuldige besluitvorming. De wet bevat een groot aantal wetswijzigingen, waarmee procedures worden ingekort, het aantal benodigde vergunningen wordt teruggedrongen en meer duidelijkheid wordt geschapen in bestuurlijke verantwoordelijkheden waarbij Europese en internationale regelgeving wel volledig van kracht blijft.

In december 2011 heeft de ministerraad ingestemd met een voorstel om de wet voor onbepaalde tijd te verlengen. Sinds 25 april 2013 heeft de Crisis- en herstelwet (Chw) een permanent karakter gekregen.

In deze wet zijn categorieën projecten aangewezen waarvoor de procedurele aspecten van deze wet van toepassing zijn. In bijlage 1 van de wet is als besluit opgenomen het bestemmingsplan waarmee de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden wordt mogelijk gemaakt. Voor een dergelijk bestemmingsplan zijn de procedurele bepalingen van afdeling twee van de Chw van toepassing. De bedoeling daarvan is om de bouwnijverheid als economisch vitale sector een stimulans te geven. Deze stimulans is gevonden in een vergaande stroomlijning en vereenvoudiging van besluitvormingsprocessen. Het plan staat de bouw van meer dan 11 woningen toe. De Crisis- en herstelwet is op het onderhavige bestemmingplan van toepassing.

#### *3.2.4 Wet natuurbescherming*

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig: 1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland  
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden en  
3. vereenvoudiging van regels.

##### *Gebiedsbescherming*

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden zijn de Veluwe, Rijntakken (rivieren) en de Waddenzee. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning Natuurbeschermingswet wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen.

In de nieuwe Wet natuurbescherming blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de EHS / het NNN of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap.

##### *Soortbescherming*

Zowel in de Flora- en faunawet als in de nieuwe Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde diersoorten zijn verboden. Verboden activiteiten wijzigen nauwelijks. Wel zijn enkele definities aangepast. Zo is onopzettelijk verstoren niet meer strafbaar en is opzettelijk verstoren van vogels in sommige situaties toegestaan. Maar verstoren zonder dat tevoren goed onderzoek naar beschermde soorten is uitgevoerd, blijft strafbaar.



Met de nieuwe wet wijzigt wel de lijst van beschermde soorten. Waar de Flora- en faunawet uitgaat van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen: Strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. In de tweede categorie staan andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst. De bescherming van vaatplanten uit tabel 1 en tabel 2 is vervallen. Onder de Wet natuurbescherming worden nog 75 soorten vaatplanten beschermd, waaronder soorten die niet eerder werden beschermd. De bescherming van mieren vervalt. Vrijwel alle zoogdieren blijven beschermd. Meer soorten libellen en vlinders worden beschermd.

Bij een ontheffingsaanvraag onder de nieuwe wet wordt nog steeds getoetst aan drie criteria:

- Is er sprake van bepaalde, in de wet genoemde belangen?
- Is er een 'andere bevredigende oplossing' mogelijk?
- Doet de ontheffing afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort?

Daarmee verandert er weinig in vergelijking met de huidige toetsingspraktijk.

#### *Bescherming van houtopstanden*

De Boswet kende twee belangrijke instrumenten: meldingsplicht en herplantplicht. Wie (een deel van) een houtopstand velt, moet dit tevoren melden en heeft de plicht om hetzelfde areaal te herplanten. Dit instrumentarium blijft behouden. Provincies gaan bepalen welke gegevens bij een melding moeten worden aangeleverd. De herplantplicht vervalt voor het vellen van een houtopstand in verband met realisatie van een Natura 2000-doel.

In het kader van dit bestemmingsplan is een ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 5.2).

#### *3.2.5 Nationaal Waterplan*

Het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 is het rijksplan voor het waterbeleid. Dit nieuwe Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn verwerkt:

- Hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid
- Gewenste ontwikkelingen, de werking en de bescherming van de watersystemen in Nederland
- Benodigde maatregelen en ontwikkelingen
- Beheerplannen voor de stroomgebieden
- Beheerplannen voor de gebieden met overstromingsrisico
- Mariene Strategie
- Beleidsnota Noordzee
- Functies van de rijkswateren

Het Nationaal Waterplan vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen. Er is geen formele hiërarchie tussen deze plannen, maar op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zoals het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel) kan bij het vaststellen van een regionaal waterplan of een beheerplan niet zo maar worden afgeweken van het Nationaal Waterplan.

Het Nationaal Waterplan heeft geen directe gevolgen voor dit bestemmingsplan.

### 3.2.6 Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de cultuurhistorie in Nederland. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met het erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd.

Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die naar verwachting in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019. Het betreft dan:

1. Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten
2. Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie
3. Bescherming van stads- en dorpsgezichten

Zaken zoals het certificeringsstelsel en de aanwijzing van archeologische rijksmonumenten blijven in de Erfgoedwet.

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenwet doorgevoerd via een wijziging van artikel 3.6. lid 2 van *Besluit ruimtelijke ordening*. In de toelichting van een bestemmingsplan moet voortaan het volgende worden opgenomen. Een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierdoor dienen cultuurhistorische waarden dus uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Gemeenten zullen een inventarisatie moeten (laten) maken van alle cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied, dus niet alleen de archeologische waarden. Daarnaast moeten gemeenten aangeven welke conclusies zij daaraan verbinden en op welke wijze deze waarden in het bestemmingsplan gewaarborgd worden. Dit is één van de pijlers van de Modernisering Monumentenzorg (MoMo).

De Rijksdienst helpt gemeenten om hieraan te voldoen met de Handreiking erfgoed en ruimte. Hierin staat hoe gemeenten zo'n inventarisatie en analyse kunnen uitvoeren. Ook wordt in deze handreiking aangegeven op welke wijze gemeenten cultuurhistorische waarden kunnen opnemen in een bestemmingsplan, compleet met voorbeeldbepalingen.

In dit bestemmingsplan is een beschrijving van de cultuurhistorische waarden in het plangebied opgenomen. Daarnaast zijn gronden, die cultuurhistorisch van belang zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie', waardoor deze waarden voldoende beschermd worden.

### 3.2.7 Conclusie

Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met het relevante rijksbeleid.

### 3.3 Provinciaal beleid

#### 3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Op 3 november 2010 is de Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 in werking getreden en sindsdien enkele malen op onderdelen herzien. In de Structuurvisie heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en aangegeven hoe zij deze visie denkt te realiseren. De structuurvisie is uitsluitend zelfbindend. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar de gemeenten toe, staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking, zoals een provinciale ruimtelijke verordening.

Uitgangspunt is dat Noord-Holland aantrekkelijk moet blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. De provincie kiest daarbij voor stedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen en houdt het landelijk gebied open en dichtbij. Verder worden de waterkeringen versterkt en calamiteitenbergingen aangelegd om wateroverlast te voorkomen. Door het landelijk gebied te ontwikkelen vanuit de kenmerken van Noord-Hollandse landschappen en de bodemfysische kwaliteiten blijft de provincie bijzonder en aantrekkelijk om in te wonen, te werken en om te bezoeken.

Eén van de doelstellingen is het duurzaam en efficiënt gebruiken van de beschikbare ruimte. Uitgangspunt voor bestemmingsplan 'Missiehuis e.o.' is verdichting van het gebied tot een stedelijk woongebied met bijbehorende functies. Op deze wijze wordt de beschikbare binnenstedelijke ruimte zo optimaal mogelijk benut, ontstaat draagvlak voor een economisch rendabel gebruik van voorzieningen en infrastructuur. Dit past binnen de hoofddoelstellingen van het provinciale beleid.

#### *Archeologie en cultuurhistorie*

In de structuurvisie is archeologie aangewezen als één van de kernkwaliteiten van het landschap. Daarnaast gaat de provincie Noord-Holland uit van een ontwikkelingsgerichte benadering, omdat ook tegenwoordige ruimtelijke ontwikkelingen het landschap vormen, zodat zorgvuldig wordt omgegaan met de bestaande (historische) kenmerken van het landschap. In de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (zie volgende paragraaf) heeft de provincie regels geformuleerd omtrent de inhoud van en de toelichting in bestemmingsplannen als er sprake is van provinciaal belang.

#### 3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar gemeenten toe, heeft de provincie de beschikking gekregen over de zogenaamde provinciale verordening. Deze verordening bevat algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. Wel zal hierin duidelijk het provinciaal belang naar voren moeten komen. Het uitgangspunt daarbij is dat de bevoegdheden ter doorwerking van het ruimtelijk beleid zoveel mogelijk proactief worden ingezet en het provinciale beleid daarbij zoveel mogelijk eenduidig wordt geregeld.

Tegelijkertijd met de structuurvisie is de Provinciale Ruimtelijke Verordening in werking getreden (november 2010) en daarna meermalen herzien of geactualiseerd. Voor dit bestemmingsplan is de verordening van belang zoals deze in werking is getreden per 1 maart 2017.

### *Bestaand Stedelijk Gebied (BSG)*

Het hele plangebied van het onderhavige bestemmingsplan ligt in het 'Bestaand Stedelijk Gebied' (BSG) zoals benoemd in de verordening. De herontwikkeling tot een gemengd stedelijk gebied past binnen de kaders van de provinciale ruimtelijke verordening.

### *Nieuwe stedelijke ontwikkeling*

Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. De voor dit bestemmingsplan relevante afspraken zijn in paragraaf 3.4 toegelicht. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

### *Bedrijventerreinen en kantoorlocaties*

In de verordening zijn beperkende regels gesteld ten aanzien van nieuwe bedrijventerreinen en kantoorlocaties binnen het 'Bestaand Stedelijk Gebied' (BSG). Een bestemmingsplan binnen bestaand stedelijk gebied kan voorzien in een nieuw bedrijventerrein en kantoorlocatie of een uitbreiding van een bestaand terrein voor zover deze in overeenstemming zijn met de geldende provinciale planningsopgave. Onder een bedrijventerrein of een kantoorlocatie wordt verstaan: een terrein van minimaal 1 ha bruto dat vanwege zijn bestemming bestemd en geschikt is voor gebruik ten behoeve van bedrijven, kantoorgebouwen en openbare gebouwen.

In dit plan is geen sprake van een nieuw bedrijventerrein of kantoorlocatie, noch van een uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein of kantoorlocatie. Toetsing aan de geldende provinciale planningsopgave is niet aan de orde. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

### *Grootschalige en perifere detailhandel*

In de verordening zijn beperkende regels gesteld ten aanzien van grootschalige en perifere detailhandel op bedrijventerreinen en kantoorlocaties binnen het 'Bestaand Stedelijk Gebied' (BSG).

Dit bestemmingsplan staat geen realisatie van nieuwe grootschalige en perifere detailhandel toe, zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

### *Archeologie en cultuurhistorie*

In de verordening wordt bepaald dat in een bestemmingsplan duidelijk omschreven moet worden hoe er omgegaan wordt met de cultuurhistorische objecten (waaronder archeologische waarden).

De provincie speelt een belangrijke rol op het gebied van ruimtelijke ordening. Door haar ruimtelijk beleid bepaalt de provincie in belangrijke mate hoe de ruimte in Noord-Holland wordt ingericht. In het licht van de Wro spitst de provinciale rol vanuit cultuur en cultuurhistorie in de ruimtelijke inrichting zich toe op drie terreinen, daar waar de provincie:

- Haar cultuurhistorische provinciaal belang heeft gedefinieerd in de Structuurvisie;
- Wettelijk bevoegd gezag is bij ingrepen die een relatie hebben met cultuurhistorie, bijvoorbeeld bij ontgrondingen of de aanleg van provinciale wegen;
- Initiatiefnemer is bij projecten van het Rijk een (beschermende) taak hebben verkregen, zoals bij de nationale landschappen en Unesco-gebieden.

Op provinciaal niveau is het beleidskader en de leidraad Landschap en Cultuurhistorie van belang voor onderhavig bestemmingsplangebied (zie volgende paragraaf).



### 3.3.3 *Beleidskader en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie*

De provinciale visie op de gewenste ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland. Deze vernieuwde leidraad is een uitwerking van het in 2006 vastgestelde Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie, dat werd gebruikt als leidraad voor ruimtelijke plannen als bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en structuurplannen. Daarnaast bood het handreikingen aan gemeenten om landschap en cultuurhistorie als uitgangspunt te gebruiken bij planvorming.

De provincie Noord-Holland heeft 10 archeologische gebieden van provinciaal belang gedefinieerd. Het plangebied ligt in een dergelijk gebied: West-Friesland. Als in gebieden van provinciaal belang het maatschappelijk belang dusdanig groot is dat waardevolle archeologische vindplaatsen aangetast moeten worden, vraagt de provincie aan te geven op welke wijze archeologische waarden door compenserende maatregelen in het plan zijn ondergebracht. Bovendien vraagt de provincie de aanwezige waarden te benutten bij de inrichting van een gebied.

Het archeologiebeleid van de provincie Noord-Holland is primair gericht op het behouden van de archeologische waarden in de bodem. Dit is geheel in de 'geest' van het Verdrag van Malta.

### 3.3.4 *Provinciale Woonvisie 2010-2020*

Speerpunt uit de Provinciale Woonvisie 2010-2020 is om te zorgen voor een voldoende gevarieerd, volwaardig en betaalbaar aanbod aan woningen dat aansluit bij de vraag van de bewoners. Speciale aandacht verdienen hierbij specifieke doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning. De meeste woningen worden uitgevoerd als levensloop bestendige woningen. Indien noodzakelijk, kunnen deze woningen worden omgevormd tot (zorg)woningen (zie ook paragraaf 3.5.3).

### 3.3.5 *Conclusie*

Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met het relevante beleid van de provincie.

## 3.4 **Regionaal beleid**

### 3.4.1 *Regionale Woonvisie en Regionaal Actieprogramma Wonen Noord-Holland Noord 2017-2021 regio West-Friesland (RAP)*

Voor de regio West-Friesland is recentelijk een nieuwe Regionale Woonvisie en een nieuw RAP opgesteld en inmiddels nagenoeg door alle raden/colleges in de regio vastgesteld.

De Regionale Woonvisie zal samen met het RAP bijdragen aan de binnen het Pact van Westfriesland uitgesproken ambitie, om tot de top 10 woonregio's van Nederland te behoren. Samen met het RAP wordt uitvoering gegeven aan realistische doelen die in de regio opgepakt worden om de woningmarkt (meer) toekomstbestendig te maken en te behouden.

In het RAP voor West-Friesland werken de West-Friese gemeenten Hoorn, Medemblik, Koggenland, Opmeer, Enkhuizen Drechterland en Stede Broec samen aan een evenwichtig en afgestemd actieprogramma voor het woonbeleid in de regio. Naast de gemeenten, hebben ook betrokken marktpartijen zoals woningcorporaties, zorgpartijen, bouwers, ontwikkelaars en huurdersvereniging input geleverd voor dit RAP.

De speerpunten uit het woonbeleid zijn:

- Bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen.
- Vitale kernen: leefbaar West-Friesland tot in de kern.
- Nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten.
- Scheiden van wonen en zorg: Langer Zelfstandig Wonen bevorderen.
- Flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven





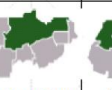

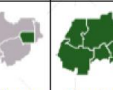

In dit kader wordt de indicatieve woningbehoefte in de regio, zoals hieronder weergegeven gehanteerd.

| <i>Indicatieve woningbehoefte regio Westfriesland</i> |                    |                    |                    |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| Gemeente  | Behoefte 2016-2021 | Behoefte 2016-2026 | Behoefte 2016-2030 |
| Drechterland  | 510                | 870                | 1.030              |
| Enkhuizen   | 280                | 510                | 730                |
| Hoorn   | 1.410              | 2.670              | 3.250              |
| Koggenland  | 400                | 790                | 1.000              |
| Medemblik   | 780                | 1.240              | 1.440              |
| Opmeer  | 180                | 310                | 370                |
| Stede Broec   | 240                | 460                | 570                |
| Westfriesland   | 3.790              | 6.850              | 8.400              |

Bron: Woonvisie Westfriesland (STEC, 2016) o.b.v. huishoudensprognose provincie NH 2015

#### *Kwantitatieve Woningbouwprogrammering regio Westfriesland 2017-2026*

Onderdeel van het RAP is een regionale woningbouwprogrammering met een regionaal afwegingskader wonen. Op basis van in dit kader uitgevoerde inventarisatie wordt de onderstaande kwantitatieve woningbouwprogrammering voor de periode 2017-2026 vastgesteld.

|                                 |  |  |  |  |  |  |  |  |
|---------------------------------|---|---|---|---|--|---|---|---|
|                                 | Drechterland  | Enkhuizen   | Hoorn   | Koggenland  | Medemblik  | Opmeer  | Stede Broec   | Regio WF  |
| Woningbehoefte 2016-2026        | 870   | 510   | 2670  | 790   | 1240   | 310   | 460   | 6850  |
| Gerealiseerd 2016               | 47  | 35  | 120   | 27  | 149  | 36  | 21  | 435   |
| Sloop 2016                      | 6   | 18  | 100   | 11  | 19   | 3   | 4   | 161   |
| Woningbehoefte 2017-2026        | 829   | 493   | 2650  | 774   | 1110   | 277   | 443   | 6576  |
| Harde plancapaciteit            | 288   | 600   | 1350  | 305   | 657  | 354   | 465   | 4019  |
| Zachte plancapaciteit           | 289   | 38  | 1083  | 469   | 453  | 0   | 62  | 2394  |
| Totaal plancapaciteit 2017-2026 | 577   | 638   | 2433  | 774   | 1110   | 354   | 527   | 6413  |
| Ruimte kwantitatief 2017-2026   | 252   | -145  | 217   | 0   | 0  | -77   | -84   | 163   |
|                                 |   |   |   |   |  |   | Buffer  | 250   |

*Kwantitatieve woningbouwprogrammering, regio Westfriesland. Peildatum 8 maart 2017*

De in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkeling van woningen maakt onderdeel uit van de woningbouwprogrammering (zachte plancapaciteit) en maakt hierdoor onderdeel uit van de regionale woningafspraken. Het bestemmingsplan speelt in op de speerpunten, waaronder het bevorderen van het langer zelfstandig wonen en is hierdoor in lijn met het regionale woonbeleid van Westfriesland.

### 3.5 Gemeentelijk beleid

Centraal in het gemeentelijke ruimtelijke ordeningsbeleid staat de in 2012 vastgestelde structuurvisie. Daarnaast zijn er voor het bestemmingsplan diverse relevante beleidsnota's die zijn vertaald in de planregels. In deze paragraaf worden deze beleidsdocumenten behandeld.

#### 3.5.1 Structuurvisie Hoorn

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

1. Bouwen en transformeren voor de vergrijzing.
2. Vasthouden van jonge gezinnen.
3. Ontwikkelen van aantrekkelijke stad in een complete regio.
4. Bestaande woningvoorraad aantrekkelijk houden.
5. Balans wonen en werken.
6. Economie verbreden.
7. Compleet pakket aan voorzieningen bieden.
8. Branding en profilering van Hoorn verbeteren.

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

Specifiek voor het plangebied heeft de structuurvisie het volgende gebiedsgerichte beleid, waaruit motto's voortvloeien.

#### *Regionale woningmarkt*

Westfriesland heeft een sterk regionale woningmarkt. Het grootste deel van de verhuisbewegingen vindt plaats binnen Hoorn en de direct omliggende gemeenten. Uiteraard zijn er verhuisbewegingen van en naar buiten de regio, maar deze zijn beperkt. Een uitschieter is de relatie met Amsterdam. Het zijn waarschijnlijk de jongeren die naar Amsterdam trekken en vervolgens (soms) terugkeren. De toekomstige bouwopgave komt dan ook vooral van de lokale (en regionale) bevolking.

Dit vormt de basis voor de opgave. Hoorn wil tenminste de huidige jongeren aan zich binden en voorkomen dat zij vertrekken. Daarnaast wil Hoorn de jongeren die wegtrekken, bijvoorbeeld vanwege studie, verleiden om nadien terug te keren. Tenslotte denken Hoorn en de regio West-Friesland een kwalitatieve, bovenregionale potentie te hebben voor bijvoorbeeld jonge gezinnen. Dit onder het motto 'als je aantrekkelijk bent voor je eigen bewoners, ben je dit ook voor anderen'. Hoorn vormt voor senioren een aantrekkelijke woonlocatie vanwege de nabijheid van voorzieningen. Het Missiehuis is dan ook bij uitstek een locatie die senioren vanuit de regio kan trekken naar Hoorn.

#### *De woonaantrekkelijkheid*

De zogenaamde woonaantrekkelijkheid wordt sterk sturend bij de keuze voor een woonplek. Als de woonaantrekkelijkheid goed is afgestemd op de behoeften van de bewoners kan Hoorn de bewoners binden. De overwegende woonwens van de inwoners van Hoorn is geen grootstedelijke. Veel inwoners zijn hier komen wonen vanwege de rustige, suburbane woonwijken met grondgebonden woningen nabij een aantrekkelijk stadscentrum. Dit blijft de overheersende woonvoorkeur. Door maatschappelijke en demografische ontwikkelingen (vergrijzing, ontgroening, éénpersoonshuishoudens, samenlevingsvormen) is echter wel meer diversiteit wenselijk: van stedelijk en compact tot groen en ontspannen. In het kader

van verdichting rondom de knopen wordt er wel degelijk gekeken naar het toevoegen van een meer hoogstedelijk woonmilieu.

Hoorn kan veel bieden, maar Hoorn en de regio hebben elkaar nodig. Samen vormen ze een complete regio. De woonaantrekkelijkheid hangt onder andere samen met:

- de kwaliteit van de leefomgeving (van woning tot stedelijke en landschappelijke kwaliteit),
- het aanbod (bereikbare) werkgelegenheid en
- de kwaliteit van de voorzieningen.

Hoorn heeft veel kwaliteiten, maar op een aantal thema's zijn extra impulsen nodig.

De in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen verhogen de kwaliteit van de leefomgeving, zorgen voor het behoud en de renovatie van een monument en voegen kwalitatief hoogwaardige reguliere woningen en zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen toe aan de woningvoorraad van Hoorn. Het bestemmingsplan is hiermee in lijn met de structuurvisie.

### *3.5.2 Woonvisie Hoorn 2013-2020 (herziening 2015)*

In de woonvisie wordt aangegeven dat nieuwbouw noodzakelijk is om woonmilieus te bieden die niet in de bestaande voorraad kunnen worden gerealiseerd met functiemenging en een gevarieerd woningaanbod. In toenemende mate moet de nadruk bij woningbouw komen te liggen op locaties binnen bestaand stedelijk gebied, zoals dat in dit bestemmingsplan het geval is. Er is ruimte voor en behoefte aan meer verstedelijking in Hoorn en versterking van de kleinstedelijke woonmilieus in de stad. Dit betekent het verlevendigen van buurten door menging van de functies wonen en (kleinschalig) werken. Nieuwbouw dient een kwalitatieve aanvulling te zijn op de bestaande woningvoorraad, zowel qua woningtypen – en segment als qua woonmilieus. Circa een derde van de nieuwbouw moet seniorgeschikt worden gerealiseerd. Dit bestemmingsplan voorziet onder anderen ook in zorgwoningen, waardoor woningen voor een specifieke groep gerealiseerd worden. In de omgeving van de locatie zijn geen woningen gelegen. Door de realisatie van woningen vindt functiemenging plaats waardoor ook de levendigheid van het gebied wordt vergroot, zoals dat in de woonvisie wordt beoogd.

De in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkeling van woningen past binnen de kaders van de gemeentelijke woonvisie.

### *3.5.3 Notitie levensloopgeschikt wonen*

Op 18 februari 2014 is de beleidsnotitie 'Levensloopgeschikt wonen' vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Er is een toenemende vraag naar levensloopgeschikte woningen. Belangrijke oorzaken hiervan zijn de wens en de noodzaak om zelfstandig te blijven wonen in combinatie met de vergrijzing. Aangezien er minder nieuwbouw wordt gerealiseerd dan in het verleden, zal nieuw aanbod van levensloopgeschikte woningen vooral moeten worden gecreëerd binnen bestaande bebouwing. Voor bestemmingsplannen betekent dit dat deze moeten voorzien in het mogelijk maken van zowel de bouw van levensloopgeschikte woningen als de verbouw en aanpassing van bestaande woningen. Naast het fysieke domein is ook het sociale domein van belang, waarbij het gaat om zorgvoorzieningen die het de ouder wordende bewoner mogelijk maken om lang in een woning te blijven wonen. De notitie 'Levensloopgeschikt wonen' streeft een integrale benadering tussen het fysieke en het sociale domein na.

De gemeente streeft er tevens naar dat nieuwbouwwoningen voldoen aan het Woonkeur. Ook moeten projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties uitgedaagd worden om zich



meer te richten op de bouw van levensloopbestendige woningen. Over het algemeen willen mensen die prettig in hun huis wonen, daar tot op hoge leeftijd volhouden. De maatregelen die gericht zijn op levensloopgeschikt wonen kunnen daarom op zich op een groot maatschappelijk draagvlak rekenen.

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte (zorg)woningen spelen goed in op het streven naar meer levensloopgeschikte woningen.

### *3.5.4 Horecanota Hoorn Gastvrij (2009)*

In september 2009 is de horecanota door de gemeenteraad vastgesteld. De nota zet in op:

#### 1. Verbeteren verblijfsklimaat:

De centrale doelstelling van het gemeentelijk horecabeleid is het verbeteren van het verblijfsklimaat door een verbetering, kwalitatief en kwantitatief, van het horeca-aanbod. Daarbij gaat verbetering van kwaliteit boven die van kwantiteit. Trefwoorden zijn: verbeteren van de uitstraling van de binnenstad, waarborgen van het woon- en leefklimaat in onze gemeente, ondernemers armslag bieden om te kunnen ondernemen, vergroten van de variatie in horeca-aanbod en uitbreiding van horeca. De gemeente acht uitbreiding noodzakelijk, wil de marktwerking zijn rol goed kunnen vervullen. De horeca op de Blauwe Berg (locatie Van der Valk) en het Oostereiland zijn uitbreidingen die al hebben plaatsgevonden.

#### 2. Ontwikkelingen faciliteren met maatwerk:

In het beleid worden de trends en ontwikkeling van mengvormen (veelzijdige concepten) herkend en de gemeente geeft aan dat voor een gezonde ontwikkeling van het horeca-aanbod, het noodzakelijk is dat gemeentelijk beleid rekening houdt met deze trends: 'We kunnen deze ontwikkelingen faciliteren door zodanig maatwerk te leveren, dat de branche geen onnodige beperkingen opgelegd worden'.

#### 3. Horecavestigingsbeleid buiten de binnenstad via bestemmingsplan:

De gemeente heeft in haar vestigingsbeleid geen speciaal beleid opgenomen voor horeca-aanbod buiten de binnenstad. Daarom blijft het horecavestigingsbeleid buiten de binnenstad alleen in de bestemmingsplannen geregeld. Uitgangspunt is de huidige situatie met daarop toegepast de algemene onderdelen van het nieuwe vestigingsbeleid uit deze nota zoals de horecaclassificatie (in het kort: categorie 1; met groot effect, categorie 2; verkoop van eten en drinken en categorie 3; ondersteunend) en het sluitingsuurbeleid.

Dit bestemmingsplan maakt horeca mogelijk. Hierbij wordt de classificatie uit het beleid toegepast. Ook is er sprake van maatwerkinpassing van de beoogde horecavoorziening en trouwlocatie. Deze horecainitiatieven passen binnen de beleidskaders van de gemeente.

### *3.5.5 Beleid verblijfsruimte toeristen*

De gemeente Hoorn richt zich op het stimuleren van toerisme. Een belangrijk onderdeel daarvan is de beschikbaarheid van voldoende verblijfsruimten voor toeristen om aan deze vraag te voldoen. Attracties, horeca en detailhandel zijn voor een deel afhankelijk van het verblijfstoeerisme. Daarbij stimuleert toerisme het voorzieningenniveau en draagt het, zowel direct als indirect, bij aan werkgelegenheid.

De gemeente wil ook consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten in woningen stimuleren. Onderdeel hiervan is het bieden van de mogelijkheid aan bewoners om verblijfsruimten aan toeristen te kunnen bieden. In de notitie worden de voorwaarden bepaald die gesteld worden aan pensions en bed & breakfast om de belangen van bewoners te waarborgen.

Ten aanzien van pensions kan geen algemeen geldend beleid worden ontwikkeld, omdat de situaties te veel verschillen en dit juist te beperkend zou werken. De beoordeling of een pension wel of niet passend is op een bepaalde locatie, wordt per geval afgewogen en waar nodig worden hier voorwaarden aan verbonden.

In tegenstelling tot een pension, is de impact van een bed & breakfast beperkt. Een bed & breakfast is daarom aanvaardbaar binnen een woonbestemming. De impact van een bed & breakfast is relatief gering en ondergeschikt aan wonen. De woonfunctie blijft dus de hoofdfunctie. Mits die behouden blijft en eventuele overlast voor de omgeving wordt beperkt, kan medewerking worden verleend aan de vestiging van een bed & breakfast. In de beleidsnotitie zijn de geldende voorwaarden bepaald, die als uitgangspunt zijn genomen voor het voorliggende bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan maakt geen bed & breakfast mogelijk. In het Missiehuis wordt op de begane grond voorzien in de mogelijkheid om maximaal twee appartementen te gebruiken voor logiesverstrekking. Dat past binnen het beleid van de gemeente.

### *3.5.6 Fietsnota Fietsend verder naar 2020*

De fiets is voor inwoners van Hoorn een belangrijk vervoermiddel. Gemiddeld wordt circa 35% van de verplaatsingen met de fiets gedaan.

De nota heeft de volgende doelstellingen:

1. Het terugdringen van het aantal ongevallen;
2. De bereikbaarheid verbeteren;
3. Infrastructuur optimaliseren en verhogen comfort
4. Terugdringen fietsendiefstal
5. Voldoende veilige stallingplaatsen
6. Uitbreiden OV-Fiets locaties
7. Bewegwijzering uitbreiden

#### *Het fietsnetwerk*

Het nieuwe fietsnetwerk is samengesteld op basis van het netwerk uit de nota 'Veiliger fietsen' en de fietsintensiteiten van de metingen uit 2007. Dit heeft geleid tot een andere opzet van het netwerk met hoofdfietsroutes en ontsluitingsroutes. Het netwerk uit de nota 'Veiliger fietsen' kende nog drie typen routes: hoofd-, secundaire en ontsluitingsroutes. Vanuit de diverse invalswegen lopen hoofdfietsroutes richting de Binnenstad van Hoorn. Daarnaast kennen de wijken diverse ontsluitingsroutes die aantakken op de hoofdroutes.

Langs de Provincialeweg aan de zuidrand van het onderhavige plangebied loopt een hoofdfietsroute (zie volgende afbeelding). Daarnaast is er in het kader van de ontwikkeling van de Blauwe Berg een nieuwe langzaamverkeersontsluitingsroute ten noorden van de onderhavige planlocatie aangelegd.



Afbeelding: Fietsnetwerk Hoorn, plangebied geel omcirkeld

In het onderhavige bestemmingsplan wordt ook aandacht besteed aan fietsgebruik. Openbare ruimte met bijbehorende fietspaden en andere voorzieningen worden conform de gestelde eisen ingericht. Het gebied zal ook via de Blaauwe Berg op het fietsnetwerk aangesloten worden.

### 3.5.7 Masterplan Infrastructuur

In juli 2007 is het 'Masterplan hoofdinfrastructuur Hoorn' vastgesteld door de gemeenteraad. Dit beleidsrapport gaat in op de toekomstige verkeersstructuur van de gemeente Hoorn. Het Masterplan dient niet één doel. Het Masterplan speelt in op verschillende thema's. Kort gezegd komt het erop neer dat het Masterplan als doel heeft om tot een visie te komen waarin recht wordt gedaan aan Hoorn als een:

- goed bereikbare stad;
- veilige stad om aan het verkeer deel te nemen;
- prettige leefbare stad wat betreft de overlast die het verkeer veroorzaakt.

Het Masterplan is meer dan een visie ten aanzien van de hoofdinfrastructuur. Er zijn maatregelen bedacht die ervoor zorgen dat de visie werkelijkheid gaat worden. Deze maatregelen zullen geïmplementeerd moeten worden. Er is een onderscheid gemaakt in korte en lange termijnmaatregelen. Korte termijnmaatregelen hebben betrekking op de

periode tot 2010 en lange termijnmaatregelen op de periode 2010-2020. Een overzicht van maatregelen -inclusief een prioriteitenlijst, een globale uitvoeringsplanning en een grove kostenindicatie- is onderdeel van het Masterplan. het Masterplan stelt daarmee effectieve maatregelen voor die het verkeer zodanig verdelen dat sprake is van een zo duurzaam mogelijke oplossing.

De Provincialeweg die ten zuiden van het plangebied loopt maakt onderdeel uit van de hoofdinfrastructuur van Hoorn. Mede in het kader van de ontwikkeling van de Blauwe Berg ten noorden van het onderhavige bestemmingsplangebied zullen eventueel een aantal aanpassingen aan diverse wegen plaatsvinden.

Het Masterplan heeft geen directe consequenties voor dit bestemmingsplan.

### *3.5.8 Groenbeleidsplan*

Het doel van het Groenbeleidsplan is om een leidraad te bieden waarmee een aantrekkelijke, gezonde en duurzame groenstructuur kan worden gecreëerd en in standgehouden, tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De visie in het Groenbeleidsplan moet leiden tot ingrepen die de verschillende identiteiten van de stad versterken en een plezierig en toegankelijk gebruik van het groen mogelijk maken.

Het Groenbeleidsplan stelt ingrepen voor om de hoofdwegenstructuur te versterken en een heldere hiërarchie te geven, om de verschillende karakters van de wijken te versterken en om de groene plaatsen binnen de stad te verbinden met een routes langs het groen.

Identiteit, recreatie en natuurwaarden zijn de sleutelwoorden waar de visie in het Groenbeleidsplan op gebaseerd is. Daarmee legt het Groenbeleidsplan de basis voor een duurzaam en samenhangend groenbeeld van de stad Hoorn. Het dient als leidraad bij herontwikkelingen en nieuwe ontwikkelingen.

Het onderhavige plangebied valt in het gebied dat in het Groenbeleidsplan is aangewezen als park en recreatiegebied Blauwe Berg. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in regels die de parkachtige uitstraling van het gebied beschermen. Zo is het maximum bebouwd oppervlak per ontwikkelveld beperkt. De monumentale tuin van het Missiehuis heeft een monumentenstatus en wordt hierdoor nog extra beschermd.

Het bestemmingsplan voldoet hiermee aan het Groenbeleidsplan.

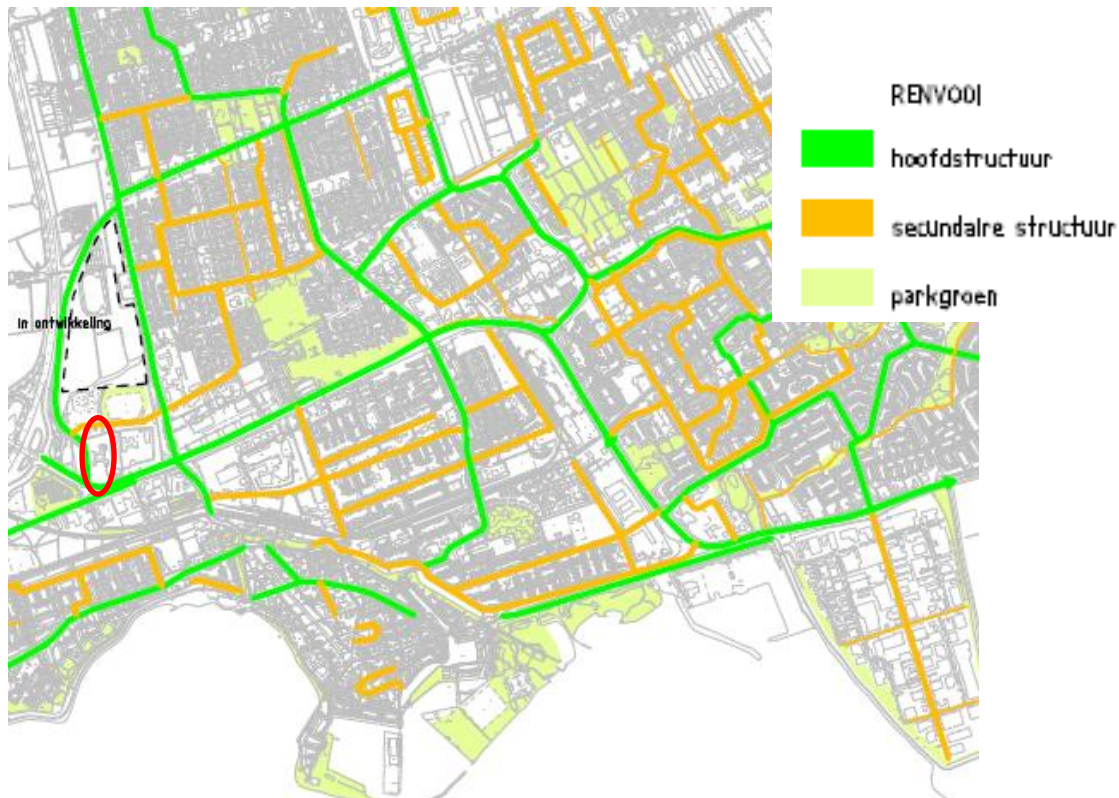
### *3.5.9 Bomenbeleidsplan*

Het Bomenbeleidsplan steunt op het Groenbeleidsplan uit 2004. Centraal in het boembeleid van Hoorn staan het beschermen van het huidige en toekomstige bomenbestand en het scheppen van voorwaarden voor een optimale ontwikkeling en verzorging van bomen. Het gekozen motto daarbij is: RUIJTE VOOR BOMEN.

Het gekozen motto houdt in dat Hoorn actief zorgt voor de bomen die ze heeft. Via het principe 'niet kappen tenzij..' worden de gemeentebomen zoveel mogelijk beschermd. De kapprocedure volgens de regelgeving van de APV komt tegemoet aan dit principe. De bomenkaart vormt de onderlegger voor het Bomenbeleidsplan. De belangrijke huidige en gewenste boomstructuren zijn vastgelegd op kaart. Deze boomstructuren zijn onderverdeeld in hoofdstructuur, secundaire structuur en het wijkgroen en parkgroen. De hoofdstructuur valt grotendeels samen met de ontsluitingsstructuur vanuit de wijken en de stad. De secundaire structuur bestaat uit een aantal lange routes door de wijk langs wegen, fietspaden en watergangen. Langs deze routes staan beeldbepalende boomrijen. Hoorn zet zich in voor het handhaven en optimaliseren van deze boomstructuren. Er wordt een prioriteitenlijst



gemaakt van structuren die moeten worden verbeterd. Op kaart zijn ook de parken weergegeven, maar de overige bomen in de wijken zijn niet ingetekend.



Afbeelding: Bomenkaart, plangebied rood omcirkeld

Aan de zuid- en westrand van het plangebied loopt de hoofdstructuur langs de Provincialeweg en de Westfrieze Parkweg. Langs de noordrand loopt de secundaire structuur. Deze structuren vallen buiten het onderhavige bestemmingsplangebied.

### 3.5.10 Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR)

De overheid laat steeds meer activiteiten aan de markt over. Bij nieuwe ontwikkelingen in de gemeente ontwikkelt een initiatiefnemer niet alleen privaat terrein, maar ook de openbare ruimte, zoals dat ook in het onderhavige plangebied het geval is. Nadat de openbare ruimte gereed is, neemt de gemeente deze over in beheer en eigendom. Daarom is het belangrijk dat de gemeente vooraf kan aangeven welk kwaliteitsniveau zij wenst. Om tijdens de contractvorming al inzicht te hebben in de wensen van de gemeente ten aanzien van de te ontwikkelen openbare ruimte, is een Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) opgesteld.

De inrichting van de openbare ruimte in het bestemmingsplangebied geschiedt conform in de LIOR gestelde eisen. Met betrekking tot parkeren wordt conform de LIOR uitgegaan van de normen van het CROW (ASVV 2012).

### 3.5.11 Welstandsnota 2017 Gemeente Hoorn

Op 11 juli 2017 heeft de gemeenteraad van Hoorn de nieuwe Welstandsnota 2017 vastgesteld. De welstandsnota uit 2004 sloot niet meer aan bij de ontwikkelingen van deze tijd. Het is daarom nodig geweest om een nieuw toetsingskader met welstandscriteria vast te stellen, zodat aanvragers vooraf weten aan welke criteria een bouwplan moet voldoen om aan 'redelijke eisen van welstand' te voldoen. In de nieuwe welstandsnota zijn criteria duidelijker beschreven. Daardoor is de nota toegankelijker. Voor de Commissie voor Monumenten en Welstand is het belangrijk dat er duidelijke criteria zijn. Zij beoordelen de bouwaanvragen en kunnen dan objectiever de plannen toetsen. De nieuwe nota maakt het mogelijk om voor veel kleine en veel voorkomende bouwplannen de behandelingsprocedures te verkorten.

Met de nieuwe indeling van de nota wordt deregulering bereikt. Door minder regels en welstandsvrije gebieden kunnen inwoners en andere pandeigenaren bij kleine en veel voorkomende bouwplannen naar eigen inzicht wijzigingen aan hun pand aanbrengen. Dit geeft ook meer mogelijkheden voor de toepassing van nieuwe technologieën op het gebied van energiebesparing en -opwekking, wat bijdraagt aan de ambitie een klimaatneutrale stad te zijn. Daar waar het kan, is het welstandsvrij om maatregelen te nemen om technologieën toe te passen die energie opwekken of energie besparen. Daar waar ze niet vergunningsvrij kunnen worden geplaatst, zijn er duidelijke criteria hoe ze kunnen worden toegepast. Het toepassen van zonnecollectoren op nieuwbouwobjecten als onderdeel van de architectuur wordt gestimuleerd. De formulering die nu is gekozen, kan worden heroverwogen als er nieuwe toepassingen komen door technische ontwikkelingen.

Voor de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling, is een beeldkwaliteitsplan gemaakt, dat momenteel getoetst wordt door de Commissie voor Monumenten en Welstand. In paragraaf 4.2 wordt hierop nader ingegaan.

### 3.5.12 Gemeentelijk archeologiebeleid

In 2012 heeft Archeologie Erfgoed VVH een nieuwe Beleidskaart Archeologie van de gemeente Hoorn vervaardigd. Deze is vastgesteld op 12 maart 2013, samen met de Erfgoedverordening 2013 van de gemeente Hoorn. Op basis van aanvullend bureauonderzoek, getoetste verwachtingen in het veld en kaartanalyse is een nieuwe kaart vervaardigd met andere vrijstellingsgrenzen dan de oude Beleidskaart Archeologie uit 2007.

In 2017 is daarnaast een paraplubestemmingsplan Archeologie door de gemeente Hoorn vastgesteld.

De herziene Monumentenwet verplicht gemeenten om 'rekening te houden met aanwezige of te verwachten archeologische waarden'. Het bestemmingsplan staat hierbij centraal. Hierin worden bouw- en aanlegvoorschriften opgenomen. Indien belangrijke archeologische waarden als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen niet in de bodem behouden kunnen blijven, dient de informatie te worden veiliggesteld d.m.v. een opgraving. De Monumentenwet gaat hierbij uit van een algemene vrijstelling voor ingrepen tot 100 m<sup>2</sup>, maar biedt de gemeente ook de nodige beleidsruimte om haar eigen afweging te maken. De gemeente Hoorn heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeester en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarnaast is een omgevingsvergunning vereist voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd. De bescherming van archeologische waarden wordt geregeld via een dubbelbestemming.

Dit bestemmingsplan heeft deze dubbelbestemming conform het gemeentelijke beleid opgenomen in de bij dit bestemmingplan horende regels.

### **3.6 Conclusie**

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen passen binnen de beleidskaders van alle overheden.

## 4 NIEUWE SITUATIE

### 4.1 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van het behoud en de renovatie van het Missiehuis (een gemeentelijk monument) met bijbehorende monumentale tuin. De overige bebouwing in het plangebied zal gesloopt worden ten behoeve van vier woonblokken met appartementen.



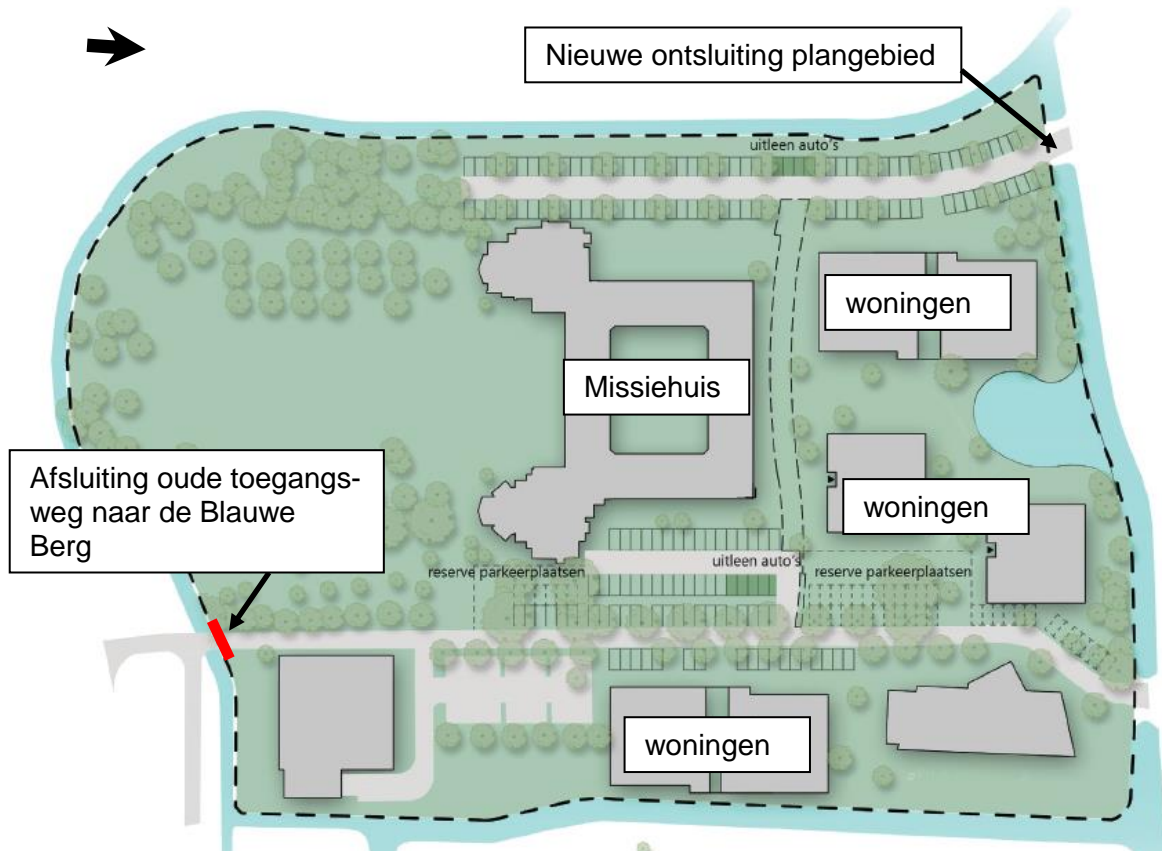
*Afbeelding: vogelvlucht impressie vanuit het westen*

De ontsluiting van het complex, inclusief het Westfries Archief (dat buiten het bestemmingsplangebied ligt) zal worden georganiseerd vanaf de Westfriese Parkweg, en dus meer aan de 'achterzijde van het terrein' (zie volgende afbeelding).

De voorgestelde nieuwbouw in het gebied 'achter het Missiehuis' wordt daarmee, in de benadering vanuit de auto, meer de voorzijde. Daarom en om een mooie setting voor de nieuwe woningen te realiseren wordt een zo landschappelijk mogelijke allure beoogd, met ruimte voor weldadig groen en water en mogelijk een iets geaccidenteerd veld. Door de benodigde parkeerplaatsen in een soort bomenlaan zo terughoudend mogelijk te organiseren, wordt de inbreuk van 'blik' op landschap zo veel mogelijk getemd. Om dit te borgen zijn in het beeldkwaliteitsplan landschappelijke eisen opgenomen. Deze eisen zijn ook opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. De inpassing van de parkeerplaatsen wordt zorgvuldig gedaan, waarbij het advies uit de bomen effect analyse van onderzoeksbureau Copijn (zie bijlage behorend bij Beeldkwaliteitsplan) gevolgd zal moeten worden, om de schade aan de bomen te minimaliseren.

Tussen twee langwerpige woongebouwen (met circa 30 woningen) ontstaat straks een woonpark waarin twee vierkante appartementenvilla's (een lage met circa 10 en een hogere met circa 20 woningen) zijn gesitueerd.





Afbeelding: nieuwe situatie plangebied

### Volume

Waar het Missiehuis in zijn massa is opgebouwd uit een hoofdgebouw geflankeerd door twee zijvleugels (kerk en zusterhuis) en een carré-vormig blok rond de binnenplaats, is de maat en schaal van de nieuwe blokken kleiner. Deze vier woongebouwen worden geleed door ze op te bouwen als twee op elkaar -in plastic en kleur- inspelende volumes.

### Architectuur

Qua karakter is het Missiehuis, immers gebouwd als klooster, een relatief gesloten en daarmee zwaar gebouw. Deze zal door renovatie in ere worden hersteld. Daarnaast zullen er ook aanpassingen plaatsvinden, voor bijvoorbeeld liften en galerijen (aan de binnenkant, zie volgende pagina).



Afbeelding: impressie Missiehuis met monumentale tuin na de renovatie





*Afbeelding: ontsluiting (zorg)woningen aan de binnenkant van het Missiehuis*

Voor het karakter van de nieuwe appartementen en voor het parkgebied is daarbij een genuanceerd vormgegeven open binnen buiten relatie vanzelfsprekend en gewenst. Een duet tussen robuust relatief introvert en lichtvoetig genuanceerd extrovert zal de identiteit van de elkaar respecterende delen en de geschiedenis van het geheel versterken.



*Afbeeldingen: impressie nieuwbouw woningen*

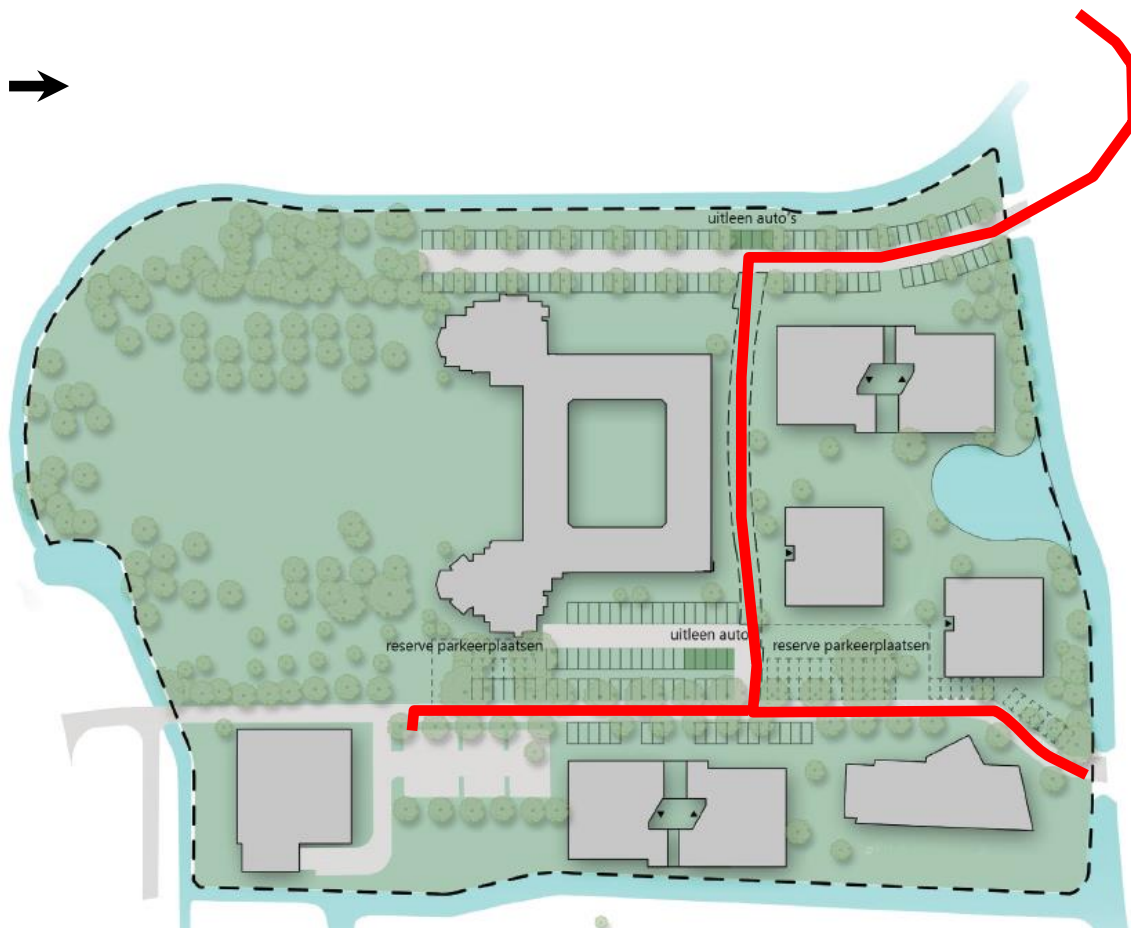
Dit aspect van binnen-buiten comfort, is vormgegeven in een horizontale geleding van de gevel met sprekende oplichtende vloer. In de gevel achter de balkons roepen de tussen de vloeren opgespannen stroken, afwisselend raam en paneel, een levendig beeld op.

### *Programma*

Het project voorziet in de nieuwbouw van maximaal 90 woningen. Daarnaast worden door de transformatie van het Missiehuis maximaal 45 woningen gerealiseerd, waarvan circa 21 mogelijke zorgwoningen. Daarnaast wordt hier ruimte gereserveerd voor horeca, een trouwlocatie, vergader- en bijeenkomstruimten, logies en aan de zorgfunctie gerelateerde voorzieningen (waaronder ook genoemde bijeenkomstruimten). In totaal is maximaal 1.150 m<sup>2</sup> (bvo) aan niet-woonfuncties mogelijk.

### *Verkeer en parkeren*

De ontsluiting van het complex, inclusief het Westfries Archief (dat buiten het bestemmingsplangebied ligt) zal worden georganiseerd vanaf de Westfriese Parkweg, en dus meer aan de 'achterzijde van het terrein' (zie volgende afbeelding). Het huidige bestemmingsplan maakt reeds kantoren en andere functies mogelijk. De nu voorziene woningbouw, zal niet tot een significante toename aan verkeersbewegingen leiden.



Conform de met de gemeente gemaakte afspraken worden 152 parkeerplaatsen op eigen terrein op maaiveld gerealiseerd. Daarnaast worden op eigen terrein 41 parkeerplaatsen gereserveerd, zodat er in totaal maximaal 193 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden. Door dubbelgebruik van het terrein bij het Westfries Archief kan, indien nodig, 50% van de capaciteit van dit terrein ook worden toegerekend aan de woonfunctie van dit bestemmingsplan. Het gaat hierbij om 13 mogelijke extra parkeerplaatsen. Indien op grond van de bij de regels van dit bestemmingsplan horende parkeernormen meer

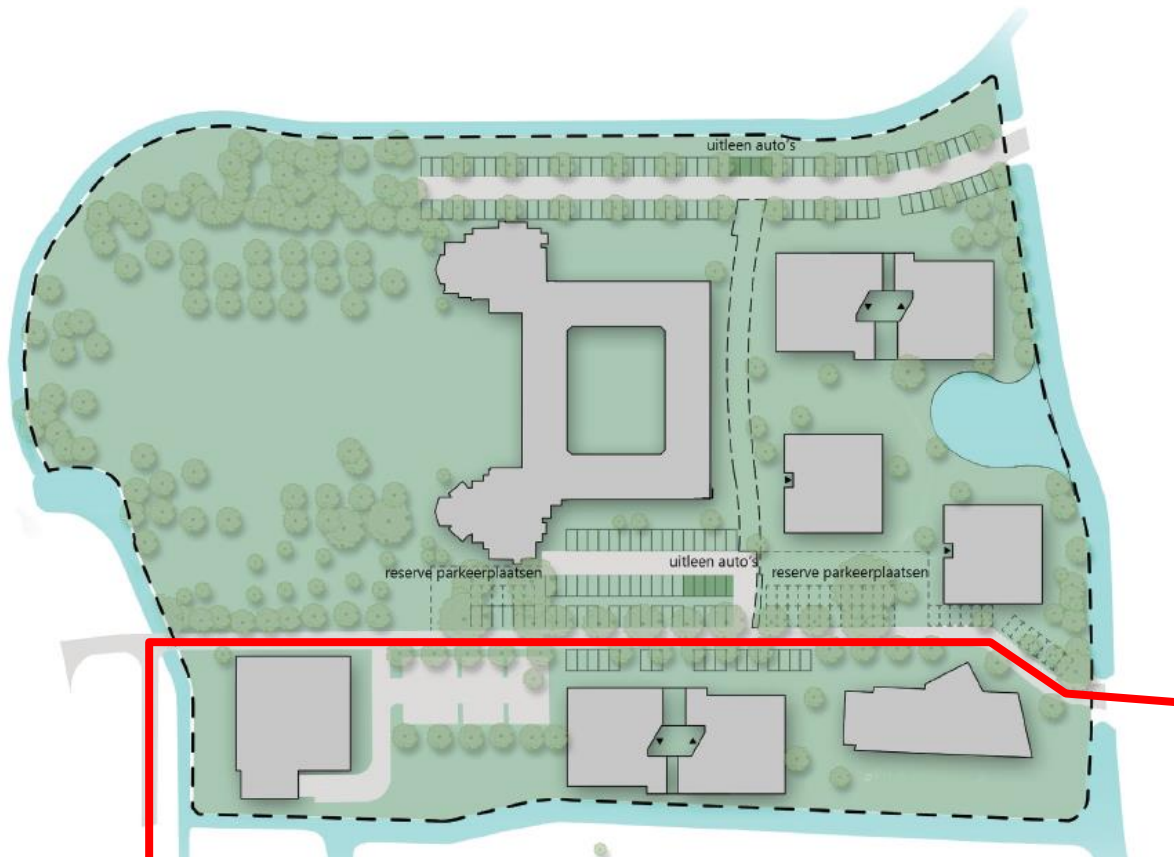


parkeerplaatsen nodig zijn, dan dienen deze in of onder de appartementengebouwen gerealiseerd te worden.

De geldende parkeernormen en aanwezigheidspercentages zijn opgenomen in een bijlage bij de regels.

#### *Langzaam verkeersroutes*

Aan de oostrand van het plangebied lopen de langzaam verkeersroutes voor fietsers en voetgangers langs de Blauwe Berg (zie volgende afbeelding).



Afbeelding: nieuwe langzame verkeersroutes voor fietsers en voetgangers

## 4.2 Beeldkwaliteitsplan

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

Het beeldkwaliteitsplan dat ten behoeve van dit bestemmingsplan is opgesteld (zie bijlage), voorziet in deze welstandscriteria ten aanzien van de geplande ontwikkeling. De aanvraag om omgevingsvergunning wordt door de Commissie voor Monumenten en Welstand getoetst aan het beeldkwaliteitsplan.

### Ruimtelijke kader

Doel is om de identiteit en kwaliteit van het Missiehuis, het bijhorende terrein en het groene karakter van de Blauwe Berg te behouden en te versterken. Nieuwbouw mag worden toegevoegd mits dit onderschikt is aan het Missiehuis en zich laat voegen in het concept ‘wonen in het groen’. Behoud van het gemeentelijke monument en het onbebouwd laten van de monumentale tuin zijn hierbij belangrijke uitgangspunten. De ‘Blauwe Berg’ wordt als laan vormgegeven, waar ook parkeren plaatsvindt.

### Spelregels landschap

Om invulling te geven aan het beoogde woonmilieu en het ruimtelijke kader zijn de volgende algemene spelregels opgesteld:

- Behoud kwalitatieve bomen
- Doortrekken watergang zuidzijde
- Aanleg bomenlaan met parkeren
- Materialisatie parkeervakken en wegen krijgen groen karakter
- Woongebouwen voldoen aan concept wonen in groen
- Afstemming nieuwbouw op Missiehuis

### *Maatoplossing bestaande en nieuwe bomen*

Door Copijn Tuin en Landschapsarchitecten is in 2017 een bomeninventarisatie en bomen effect analyse gemaakt voor het terrein Missiehuis. Dit om te beoordelen wat de toekomst verwachting is van de bomen in combinatie met de nieuwe terreinindeling. Dit rapport is bijgevoegd als bijlage bij het beeldkwaliteitsplan. Het hierin opgenomen advies geldt als eis voor de inrichting van de bomenlanen met parkeerplaatsen tussen deze bomen. Om de beoogde bomenlanen te maken zal er ook aan de westkant van het terrein een tweetal bomenrijen worden aangeplant, zodat het Missiehuisterrein aan beide zijden wordt geflankeerd door een stevige bomenlaan, waar onder de bomen auto's kunnen worden geparkeerd. De inrichting de bomenlanen met parkeren geschied conform de in het beeldkwaliteitsplan opgenomen profielen voor de bomenlanen (zie ook volgende pagina). Hierbij zal ook het beplantingsadvies uit het genoemde rapport van Copijn als eis gelden.

### *Ontsluiting en parkeren*

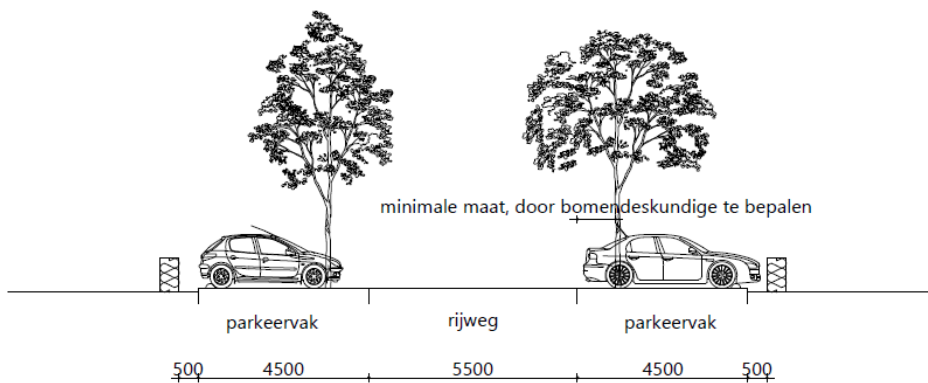
De ontsluiting van het terrein voor auto's zal vanuit de Westfriese Parkweg plaats gaan vinden. De huidige aansluiting van de Blauwe Berg langs de Provincialeweg wordt omgevormd tot een fietsverbinding.



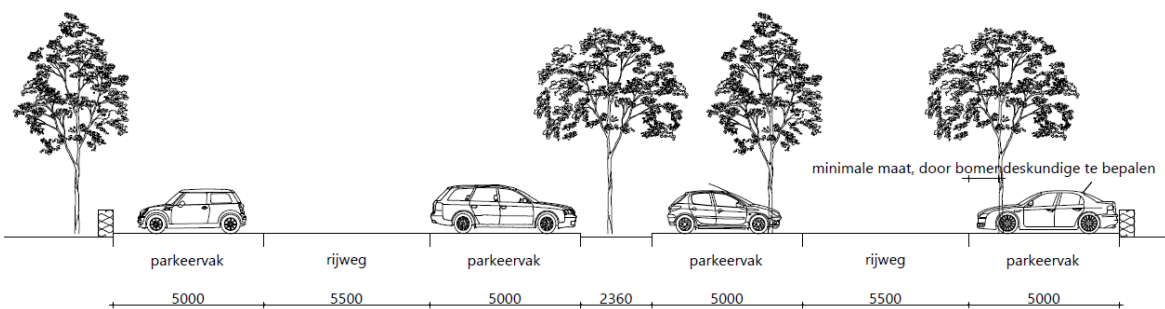
Afbeelding: ontsluiting plangebied

Het stimuleren van meer fietsen en minder auto's vraagt ook om een goede oplossing voor de fietsen van bezoekers. Daartoe is er bij de toegang tot het entreehof van de langwerpige blokken een royale en overdekte fietsenstalling voorzien.

Parkeren kan op het maaiveld worden gerealiseerd mits het groene karakter overheersend blijft. Voorkeur geniet om de aanwezigheid van het parkeren minder in het oog te laten springen door het op te nemen in een bomenlaan en/of met hagen en daarmee de auto's aan het direct zicht te onttrekken en ondergeschikt te maken aan het groen.



Afbeelding: Profiel doorsnede van de parkeerlaan ten westen van het Missiehuys



Afbeelding: Profiel doorsnede van de parkeerlaan ten oosten van het Missiehuys



Parkeervelden worden bestraat met graskeien. Verschillende parkeervelden dienen met elkaar te zijn verbonden.



*Afbeeldingen: voorbeelden inrichting parkeerplaatsen*

Parkeernormen zijn afgestemd met de gemeente. Daarbij wordt de strategie gehanteerd om een deel van de berekende capaciteit nog enige tijd in depot te houden, in afwachting van het werkelijke, te monitoren, gebruik. Zowel door de beoogde doelgroep, maar ook door het actief inzetten op het beschikbaar maken van deelauto's is de verwachting dat op de lange termijn minder individueel autobezit kan worden gestimuleerd.

#### *Inrichting voortuin*

Het Missiehuis wordt omgeven door een prachtig groen gebied, dat van oudsher nog vele malen groter was. Dat groene gebied stond in het verleden ten dienste van het Missiehuis om in eigen voeding en materialen te kunnen voorzien en om de jonge missionarissen daarin te onderwijzen. De voortuin had bovendien een verwelkomende functie en vormde de entree naar het Missiehuis. Om tot een goede invulling van het buitenterrein te komen, passend bij de nieuwe functie van het Missiehuis en de nieuwe omgeving, is het van belang om juist die elementen te gebruiken die van oudsher een rol spelen.

Om een gedragen en goed ontwerp te krijgen en om de samenhang met de omgeving te bewaren, wordt (op initiatief van de eigenaar van het Missiehuis) met de stakeholders in de omgeving van het Missiehuis (onder meer het Clusius College, het Westfries Archief, het Van der Valk Hotel) en met de gemeente gesproken over een passende inrichting van de voortuin.

De uitgangspunten die daarbij gehanteerd worden zijn het monumentale karakter van de voortuin, het openbaar toegankelijk maken van (een deel van) het terrein en toekomstige samenwerking. Opties voor de inrichting zijn veelzijdig en voorbeelden van verschillende functies die geopperd zijn door de stakeholders zijn wandelpaden langs een beeldentuin, een moestuin die het zelfvoorzienende karakter van het Missiehuis in het verleden benadrukt, het inzichtelijk maken van de bijzondere flora en fauna op het terrein door bordjes te plaatsen, een mooi terras bij een (kleinschalige)horecafunctie in het Missiehuis, een uitnodigende (nieuwe) ontsluiting richting het Clusius College of misschien zelfs een wandelpad door de hele Blauwe Berg langs de sportvelden richting het Van der Valk hotel en het Hof Van Holland.

## Bebouwing

### *Bestaande bebouwing: Het monument, het Westfries Archief en de school*

Het monumentale gebouw van het Missiehuis zal zo authentiek mogelijk gerestaureerd en herbestemd worden. Dit plan kent inmiddels al een geschiedenis van ca 10 jaar. De herbestemming is erop gericht om zowel zelfstandig wonen als ondersteuning qua zorg te verlenen. Daarnaast zal de oorspronkelijke kerkzaal ook voor meer publieke bijeenkomsten gebruikt kunnen gaan worden.

Het gebouw wordt het centrum van het nieuwe woonpark.

Het Westfries Archief is recent gebouwd in een moderne architectuur. Daarin treden geen wijzigingen op met dien verstande dat de ontsluiting via de Provincialeweg naar de Blauwe Berg zal worden opgeheven. De nieuwe ontsluiting voor auto's zal gaan via de Westfriesse Parkweg. De parkeerplaats voor het Westfries Archief blijft voorlopig ongewijzigd.

Vooralsnog is niet bekend of het bestaande schoolgebouw aangepast zal gaan worden. Uitgangspunt is dat het in de hoek van het nieuwe woonpark zal staan en daar verder geen directe invloed op zal hebben.

### *Nieuwbouw*

Voor de nieuwbouw gelden de volgende uitgangspunten voor de beeldkwaliteit:

1. Architectonische uitstraling: moderne open architectuur met sprekende witte horizontale vloerranden waartussen puien en steenachtige dichte panelen.
2. Kleur en materiaal: glas, wit beton en neutrale steen
3. Geen kappen, maar platte daken
4. Schaal: De nieuwe volumes reageren in schaal en karakter op het Missiehuis en het concept van een nieuw landgoed.
5. Balkons en uitkragingen vormen een integraal onderdeel van de architectuur van de gevel en benadrukken daarmee het op de buitenruimte gerichte karakter van de appartementen. Zoveel mogelijk wordt voorkomen dat balkons boven elkaar liggen zodat de gevel eerder horizontaal dan als een verticale stapeling wordt gelezen.
6. De aansluiting op het maaiveld benadrukt het openbare karakter van het woonpark. Op de begane grond liggen duidelijk gemarkeerde privéruimten als ware het iets opgetilde balkons. Plinten en berging-gevels zijn hoogwaardig afgewerkt. Blinde gevels ter plaatse van de bergingen dienen hoogwaardig te worden gematerialiseerd dan wel in hun presentie gerelativeerd door middel van een oplopend maaiveld of terug te laten springen onder een overstek.
7. Er zijn geen private erfafscheidingen. Eventueel kan besloten worden de blokken te omzomen met een collectief aangelegde en onderhouden haag
8. Geluid: Belangrijk voor de kwaliteit van de semi-openbare ruimte en de woningen is dat de bebouwing bijdraagt aan het zoveel mogelijk tegenhouden van het van de omliggende wegen komend geluid.



*Afbeelding: impressie nieuwbouw*

### *Dove gevel*

De inbedding in de stevige infrastructuur maakt het noodzakelijk ook het geluidstechnisch comfort in de woningen nader te bestuderen. Bij voorkeur wordt het geluid zo dicht mogelijk bij de bron opgevangen en worden vervolgens de noodzakelijke maatregelen voor en in de gevel getroffen.



*Afbeelding: gevelmaatregelen*

Overwogen zou kunnen worden toch ook mogelijke maatregelen dicht bij de bron te onderzoeken. Zoals langs de Provincialeweg zou een groen geluidsscherm geïntegreerd in de daar reeds aanwezige dichte begroeiing niet alleen de woningen en hun directe private buitenruimten ontlasten maar ook de verblijfskwaliteit in de monumentale ruimte verbeteren. Ook het combineren van de twee onafhankelijke rotondes tot één langwerpige of grotere rotonde zou kunnen maken dat het aantal keer dat het verkeer moet afremmen en optrekken niet alleen zou verminderen maar ook dicht bij de A7 en op iets groter afstand van de bebouwing plaats laten vinden.



Sfeer en uitstraling Woonpark



*Afbeeldingen: voorbeelden sfeer en uitstraling deelgebied B*



## 5 OMGEVINGSTOETS

In het kader van een bestemmingsplanprocedure dient voor alle milieuaspecten de wettelijk noodzakelijke milieu-informatie te worden verzameld. Bij de uitwerking van de plannen wordt met de milieusituatie rekening gehouden. Indien nodig worden maatregelen getroffen om de milieusituatie in het plangebied te laten voldoen aan de milieunormen.

### 5.1 Cultuurhistorische waarden

#### 5.1.1 Historische ruimtelijke beschrijving

In opdracht van Sint Joseph's Congregatie van Mill Hill werd in 1927-1928 het Missiehuis gebouwd naar een ontwerp van de Hoornse architect Sjoerd Wopke Langius. Karakteristiek voor het ontwerp is de baksteenarchitectuur met kenmerken van de late Amsterdamse School.

Na de sluiting van het Missiehuis op 12 juni 1983, werd het pand naar ontwerp van architectenbureau Bakker en Boots verbouwd tot onderkomen van het Samenwerkingsorgaan Westfriesland (SOW). Op 17 mei 1984 stelde Minister Rietkerk van Binnenlandse Zaken het als zodanig in gebruik. Uitwendig onderging het gebouw door de verbouwing slechts kleine wijzigingen: onder meer werd de beeltenis boven in de voorgevel dichtgezet (het Bonifaciusbeeld verhuisde naar Amsterdam) en het merendeel van de kleine tweeruits verdiepingsvensters (met horizontale middenroede) in de achter- en zijvleugels naar beneden verlengd. Het interieur is merendeels is oorspronkelijke staat gebleven.

Het Missiehuis heeft een zodanig historische waarde dat behoud en herontwikkeling van dit gebouw van groot belang is voor de geschiedenis van de regio. Het gebouw met bijbehorend voorterrein is van algemeen belang vanwege architectonische- en cultuurhistorische waarde. Deze is zeer karakteristiek, het betreft namelijk een grotendeels gaaf bewaard gebleven seminarie daterend uit het interbellum. Het vormt een herinnering aan het werk van de congregatie van de fathers van Mill Hill.

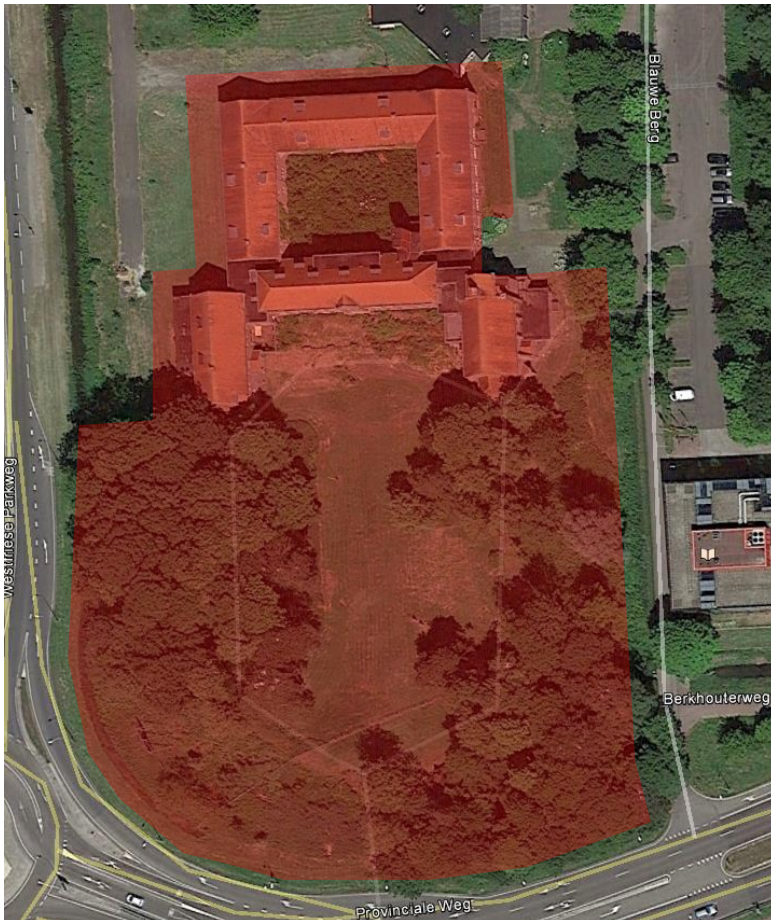
Het monumentale pand heeft daarnaast zeldzaamheidswaarde als enige voormalige seminarie in West-Friesland, en stedenbouwkundige waarde vanwege de beeldbepalende ligging aan de Provincialeweg, waarvan het door een ruim en parkachtig voorterrein wordt gescheiden. Ook is het gebouw van belang als belangrijkste werk uit het oeuvre van de Hoornse architect Sjoerd Wopke Langius.

Bij de nu voorziene herontwikkeling van het gebied zal het behouden en versterken van de cultuurhistorische identiteit van het Missiehuis met voorterrein centraal staan.

#### *Gemeentelijk monument*

Het Missiehuis en de bijbehorende tuin is een gemeentelijk monument. Het gebouw heeft een traditionele, bij de middeleeuwse kloosterbouw aansluitende hoofdopzet, bestaande uit vier vleugels rond een rechthoekige binnentuin. De hoofdvleugel aan de voorzijde telt drie bouwlagen onder een schilddak, met terracotta hoekpijlers, en wordt geflankeerd door haaks op de voorgevel staande (onderkelderde) nevenvolumes met zadeldak. Aan de ene zijde de voormalige kapel en aan de andere zijde het voormalige zusterhuis.

Het zusterhuis wordt door een vooruitspringend tussenlid van twee bouwlagen met plat dak verbonden met de hoofdvleugel, de kapel door een hoger trapsgewijs opgebouwd tussenlid, waarvan de parterre sterk naar voren springt en de minder uitgebouwde eerste verdieping evenals de terug liggende tweede verdieping voorzien is van een plat dak.



Afbeelding: gemeentelijk monument, Missiehuis en tuin (indicatief rood gemarkeerd)

De zijvleugels ter weerszijden van de binnentuin zijn twee bouwlagen hoog en beide voorzien van een zadeldak. Tussen beide daken ligt het zadeldak van de even hoge, maar langere achtervleugel ingeklemd. Zowel op de daken van de zijvleugels als van de achtervleugel staan twee dakkapellen voorzien van twee liggende ramen en een plat dak met overstek en, op de nok, twee vierkante houten ventilatieopbouwen met door een sierbol bekroond tentdakje. Bij alle vier vleugels is de parterre aanzienlijk hoger dan de verdieping(en).

De voorzijde van het zusterhuis heeft een bij de kapel aansluitende plastische gevelopbouw met een uitgeknikte erker onder een tweezijdig dak, en inspringende hoeken waarin een terugliggend volume en één bouwlaag onder lessenaardak. De laatste zijn voorzien van een enkel venster, de door een liseen gedeelde erker van twee kruisvensters. Boven het erkerdak heeft het middendeel drie lancetboogvormige glas-in-loodramen (de buitenste ramen zijn kleiner uitgevoerd), en bovenin de puntgevel drie kleine vensters met versmalde top.

Zoals eerder naar voren is gekomen verkeert het monument in een slechte staat. Dit bestemmingsplan voorziet onder andere ook in de renovatie hiervan, zodat het monument weer in ere wordt hersteld en bruikbaar wordt voor een nieuwe invulling.

#### *Water en groen*

Het gebouw wordt door een ruim voorterrein (circa 100 meter diep) gescheiden van de Provincialeweg. Van het uitgestrekte terrein rondom het gebouw heeft alleen het onbebouwde voorterrein een monumentale status.

### 5.1.2 Archeologie

In 1992 werd het Europese Verdrag van Malta ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland. Doelstelling van dit verdrag is de veiligstelling van het (Europese) archeologische erfgoed. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid. Concreet heeft dit tot gevolg dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en dat in bestemmingsplannen een beschermende regeling moet worden opgenomen ten aanzien van archeologische waarden.

Op de op 12 maart 2013 door de gemeente vastgestelde 'Beleidskaart Archeologie' is de onderhavige locatie aangewezen als een gebied met een geringe verwachting. Hiervoor geldt dat bij plannen met een omvang groter dan 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm rekening moet worden gehouden met archeologische waarden.



Afbeelding: Ligging plangebied (rood omcirkeld) op de Beleidskaart Archeologie van de gemeente Hoorn

Het plangebied heeft een oppervlakte van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>, maar de bodemingrepen zijn duidelijk geringer van omvang. Dat is ook in de regels gewaarborgd met het opnemen van een maximaal bebouwd oppervlak. Archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

### 5.1.4 Conclusie

In het bestemmingsplan worden historische waarden voldoende beschermd, zodat aanwezige waarden niet worden aangetast.

## 5.2 Ecologie

Bij nieuwbouwprojecten dient vooraf te worden bepaald of ter plaatse vaste verblijfplaatsen van vleermuizen, gierzwaluw, huismus en/of andere beschermde soorten aanwezig zijn. De eerste stap bestaat uit een bureauonderzoek en veldbezoek (quick scan ecologie). Indien de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen niet kan worden uitgesloten en het project gevolgen voor deze vaste verblijfplaatsen kan hebben is het nodig een nadere inventarisatie uit te laten voeren die in geval van vleermuizen gedurende een langere periode (mei – oktober) moet worden uitgevoerd. Als uit de quick scan blijkt dat de aanwezigheid van vaste

verblijfplaatsen en/of mogelijke gevolgen van het project kunnen worden uitgesloten dan is een nadere inventarisatie niet aan de orde.

#### *5.2.1 Ecologische quickscan*

In april 2017 is door onderzoeksbureau Els & Linde B.V. een ecologische quickscan uitgevoerd. Hierbij is door een ecooloog op 20 april 2017 op locatie beoordeeld of er beschermde planten- en diersoorten aanwezig zijn binnen de planlocatie en of deze soorten schade ondervinden van de gewenste ontwikkelingen.

Uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat de aanwezigheid van vleermuizen, marters en de blauwe reiger niet is uit te sluiten. Een afdoend onderzoek is naar deze soorten nodig. In de bomen op het perceel kunnen tijdens de broedperiode vogels broeden. Er is mogelijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

#### *Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland*

Effecten op de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland zijn niet te verwachten. Er is geen vergunning van de Wet natuurbescherming nodig of een verklaring van geen bedenkingen voor het voornemen. Er is geen aanvullend onderzoek nodig.

#### *5.2.2 Afdoend onderzoek*

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan is in het voorjaar en het najaar van 2017 door onderzoeksbureau Els & Linde een afdoend onderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten is gebleken dat binnen de planlocatie een grote verblijfplaats aanwezig is van gewone dwergvleermuizen en een broedplaats van een kolonie blauwe reigers. De broedkolonie van de Blauwe reiger blijft met zekerheid behouden en wordt niet verstoord. Voor de gewone dwergvleermuis is of werken zonder dat een effect wordt veroorzaakt, of als dat niet gegarandeerd kan worden is werken met een ontheffing (en compensatie) noodzakelijk.

#### *5.2.2 Conclusie*

Er bevinden zich o.a. dwergvleermuizen in het plangebied. Bij het verrichten van werkzaamheden dient hiermee rekening te worden gehouden.

Voorafgaande en tijdens de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de aanwezige soorten die vallen onder het zorgbeginsel van de Wet natuurbescherming. Aangetroffen dieren die niet uit zichzelf het werkgebied kunnen verlaten, dienen in veiligheid te worden gebracht en buiten het werkgebied te worden uitgezet, in vergelijkbaar geschikt habitat in de omgeving. Schuil- en overwinteringsplekken zoals bladhopen, hout- en steenstapels e.d. dienen eerst te worden gecontroleerd op overwinterende en of schuilende dieren.

### **5.3 Waterparagraaf**

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening 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 waterhuishoud-kundig 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 (zie ook hoofdstuk 3), waarvan de eerste versie tegelijk met de Waterwet is verschenen, een formele rol in de ruimtelijke ordening. Het tweede Nationaal Waterplan, zoals vastgesteld op 10-12-2015, is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening. Dit Nationaal Waterplan is opgesteld voor de planperiode 2016-2021.

### *Gebiedsbeschrijving*

Het plangebied is gelegen in peilgebied 6130W-13 in de polder Westerkogge. Het ter plaatste geldende streefpeil is NAP -3,20 meter. Het gebied watert af middels een stelsel van secundaire- en primaire waterlopen naar het gemaal Westerkogge. Daar wordt het water via dit gemaal op het Markermeer uitgeslagen.

### *Riolering*

Afvalwater wordt afgevoerd via het gemeentelijk riool (droogweerafvoer - DWA). Hemelwater dat op daken, parkeerverharding en opritten valt, moet als dat mogelijk is worden afgekoppeld van het DWA en afgevoerd naar het oppervlaktewater. Hemelwater dat op wegen valt, dient via bodempassages te worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

### *Volksgezondheid*

Door het afkoppelen van hemelwater van de DWA worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd. Indien nieuwe wateren worden gerealiseerd en/of oevers van bestaande wateren worden vergraven, verdient het aanbeveling flauwe, natuurvriendelijke oevers te creëren.

### *Grondwateroverlast*

Het grondwater zit (vrij) ondiep. Indien ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat.

### *Waterkwaliteit*

Een groot deel van de aanwezige watergangen en oppervlaktewateren staat met elkaar in verbinding, zodat ze goed doorspoeld worden. Dit komt de waterkwaliteit ten goede. Het tegengaan van riooloverstorten door de afkoppeling van hemelwater van de DWA komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede. Het ontstaan van (nieuwe) vervuilingbronnen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten. Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen bij de toekomstige ontwikkelingen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee dienen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink of teerhoudende dakbedekking te worden gebruikt op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

### *Keur en Legger*

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het Hoogheemraadschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het Hoogheemraadschap. De Legger Wateren is een register waarin functie, afmetingen en onderhoudsplichtigen van wateren (zoals sloten en vaarten), waterbergingen en natuurvriendelijke oevers vastgelegd zijn. Ook geeft de legger de ligging van wateren, waterbergingen en natuurvriendelijke oevers aan, zodat duidelijk is waarop de Keur van toepassing is.



### *Beheer en onderhoud*

Op 13 mei 2013 hebben de besturen van de gemeente Hoorn en het Hoogheemraadschap een overeenkomst gesloten tot overdracht van het onderhoud van stedelijk oppervlaktewater van de gemeente Hoorn aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de onderhoudsverdeling van al het stedelijk oppervlaktewater binnen de gemeente Hoorn. De gemeentelijke waterlopen moet bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud. Voor bijna alle waterlopen binnen Hoorn is vastgelegd dat het hoogheemraadschap en de gemeente deze gezamenlijk onderhouden, ieder met in de genoemde overeenkomst vastgelegde verplichtingen. Het groot onderhoud, zoals het jaarlijks maaien en schonen van sloten (de schouw) en het baggeren van de sloten wordt door het Hoogheemraadschap gedaan. De gemeente verwijdert het drijfvuil, kadavers en dode vis.

Het onderhoud van de secundaire en tertiaire wateren ligt bij de eigenaren van de aangrenzende percelen en het water zelf. Het onderhoud aan afvoervoorzieningen en bergingsvijvers van hemelwater op eigen terrein is eveneens voor rekening van de eigenaren van de betreffende percelen dan wel de eigenaren van het betreffende water.

In de Legger Wateren wordt voor alle wateren een uitwerking gegeven van de bepalingen over de onderhoudsplichten uit de Keur. Activiteiten binnen deze onderhoudsstroken zijn vergunningplichtig op grond van de Keur. Onderhoudsstroken dienen (zwaar) onderhoudsmaterieel te kunnen dragen. Er mogen zich geen obstakels bevinden in de onderhoudsstroken. In voorkomende gevallen kan van bovengenoemde maten worden afgeweken met een ontheffing van het Hoogheemraadschap, mits het onderhoud gewaarborgd is en op een reguliere manier kan worden uitgevoerd.

### *Gevolgen van het bestemmingsplan voor de waterhuishouding*

In de huidige situatie is ongeveer 7.100 m<sup>2</sup> van het plangebied bebouwd of verhard. Door de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen, zal de verharding toe kunnen nemen tot circa 11.000 m<sup>2</sup>. Dat is een toename van circa 3.900 m<sup>2</sup>. Het Hoogheemraadschap hanteert een compensatieplicht van 18% van deze toename in nieuw wateroppervlak. Hierbij is uitgegaan van een peilstijging van 0,25 meter die statistisch eens in de 25 jaar kan voorkomen, een bemalingscapaciteit van 14,4 mm/dag, een drooglegging van 1,2 meter en grondsoort veen. De compensatie moet binnen peilgebied 6130W-13 plaatsvinden. Dat betekent dat circa 700 m<sup>2</sup> aan wateroppervlak gecreëerd moet worden. Eventuele dempingen dienen één op één te worden gecompenseerd.



inrichting van Nederland klimaatbestendig en water robuust te maken. Alle overheden en marktpartijen hebben daar een verantwoordelijkheid in.

Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen hebben zich door de ondertekening van de 'Bestuursovereenkomst Deltaprogramma' gecommitteerd aan de onderstaande ambities.

- Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen hebben de ambitie dat Nederland in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig en water robuust is ingericht en bij (her) ontwikkelingen geen extra risico op schade en slachtoffers ontstaat voor zover dat redelijkerwijs haalbaar is.
- Klimaatbestendig- en water robuust inrichten is uiterlijk in 2020 onderdeel van het beleid en handelen van deze partijen, door in hun regionale en lokale ruimtelijke afwegingen de waterrobuustheid en klimaatbestendigheid van het eigen plangebied te analyseren, de resultaten van deze analyse te vertalen in een gedragen ambitie en een adaptatiestrategie met concrete doelen en de beleidsmatige- en juridische doorwerking van deze ambitie te borgen voor de uitvoering.
- Ieder van de partijen aan de overeengekomen gezamenlijke ambitie invulling geeft op basis van de eigen verantwoordelijkheden en bevoegdheden.

#### *Klimaatbestendige stad*

Klimaatadaptatie is een actueel en urgent onderwerp. Het is belangrijk alle mogelijke kansen te benutten die water robuust- en klimaatbestendig bouwen bieden. De veranderingen in het klimaat, van welke aard en omvang ook, gaan gevolgen hebben voor de manier waarop wij wonen, werken en onze vrije tijd doorbrengen. Het is niet eenvoudig om de opgaven te relateren aan het dagelijks werk in de lokale (ruimtelijke) praktijk. En juist de combinatie van verstedelijking en klimaatverandering kan tot een opeenstapeling van problemen leiden. Daar liggen echter óók veel kansen: bij grotere- en kleinere stedelijke projecten, variërend van herbestrating tot gebiedsherontwikkeling, kunnen diverse ruimtelijke maatregelen getroffen worden die weinig tot niets extra kosten maar wel de weerbaarheid van de stad tegen extreem weer doen toenemen.

#### *Water robuust bouwen*

Als gevolg van toenemende risico's door veranderende rivierafvoeren, bodemdaling en zeespiegelstijging, gekoppeld aan demografische groei rondom onze rivieren is er begin deze eeuw voor gekozen anders om te gaan met water. Hoewel de kans op een overstroming relatief klein is, zullen de gevolgen van een mogelijke overstroming zeer groot zijn. Daarom is het concept van meerlaagsveiligheid opgesteld.

Naast het voorkomen van een overstroming (eerste laag), richt de aandacht zich in dit concept ook op gevolgenbeperking als een overstroming zich toch voordoet (tweede laag). Er is immers altijd een zogenoemd 'restrisico'. De omvang van dit restrisico wordt bepaald door het verloop van een overstroming, het aanwezige kapitaal en de hoeveelheid inwoners van een gebied. En door de mate waarin vitale functies en kwetsbare objecten al dan niet onherstelbaar worden getroffen. Het gaat dan om energienetwerken (gas, elektra), de drinkwatervoorziening en ICT, telecommunicatie- en zorgvoorzieningen. Het al dan niet intact blijven van deze sectoren is mede bepalend voor de omvang van een ramp en de mogelijkheid tot relatief snel herstel nadien.

Door maatregelen te treffen in de ruimtelijk inrichting, kan het aantal slachtoffers en de hoeveelheid schade worden beperkt. Daarnaast is er in het concept van meerlaagsveiligheid aandacht voor rampenbeheersing in de vorm van evacuatie en rampenplannen (de derde laag). Ook aan deze derde laag kan de ruimtelijke inrichting een bijdrage leveren, door bijvoorbeeld het realiseren van vluchtroutes.

### *Vergunningen en ontheffingen*

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan oppervlaktewater, waterkeringen en wegen in het beheer van het Hoogheemraadschap en het aanleggen van  $\geq 800 \text{ m}^2$  verharding is een watervergunning of ontheffing van het Hoogheemraadschap nodig.

### *Conclusie*

De inhoud van dit bestemmingsplan is getoetst door het Hoogheemraadschap. Het advies is in deze toelichting verwerkt. Door de toename aan verharding door de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen is compensatie door extra aanleg van oppervlaktewater aan de orde. Dat zal in overleg met het Hoogheemraadschap uitgevoerd worden. Hiervoor zal een watervergunning worden aangevraagd.

## **5.4 Geluid**

### *Wet geluidhinder*

Het plangebied valt binnen de geluidszones van diverse wegen. De geprojecteerde appartementen bevinden zich in de wettelijke geluidszone van de Rijksweg A7, de Provincialeweg S9, de Berkhouterweg en de Westfriese Parkweg. Daarom is in december 2017 door onderzoeksbureau DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Hierbij is de geluidsbelasting vanwege genoemde wegen berekend en getoetst aan de eisen van de Wet geluidhinder, waarbij wordt uitgegaan van een 'nieuwe situatie' met een voorkeurswaarde van 48 dB.

### *Geluidsbelastingen*

De locatie is hoog geluidbelast vanwege het verkeer op de Rijksweg A7, de Westfriese Parkweg en de Provincialeweg. De geluidsbelastingen ten gevolge van de Berkhouterweg en de Blauwe Berg is lager dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Omdat de geluidsbelasting ten gevolge van de Rijksweg A7 op meerdere gevels hoger is dan de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 53 dB, zullen de betreffende gevels doof of met een vliesgevel moeten worden uitgevoerd. De maximale ontheffingswaarde voor de Westfriese Parkweg en de Provincialeweg wordt niet overschreden. De hoogste berekende gecumuleerde geluidsbelasting is 64 dB zonder aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder.

### *Geluidsmaatregelen*

Bron- en schermmaatregelen zijn voor de verschillende wegen onderzocht en zijn doelmatig volgens het doelmatigheidscriterium. De realisering van een geluidswal/scherm van 2 meter hoog in het plangebied is onderzocht: het effect van dit scherm is op de lager gelegen bouwlagen groter dan op de hogere bouwlagen. De gecumuleerde geluidsbelasting daalt hierdoor niet of nauwelijks. Gezien de zeer beperkte geluidreducerende werking van het scherm, wordt deze niet geplaatst.

### *Aanvaardbaar woon- en leefklimaat*

De ontwikkelaar overweegt in samenspraak met de gemeente Hoorn of de gecumuleerde geluidsbelasting van maximaal 64 dB aanvaardbaar is. Om vervolgens 'groen licht' te geven voor de vaststelling van de hogere grenswaarden, zal bij de uitwerking van het ontwerp van de appartementen rekening moeten worden gehouden met een geluidsluwe zijde en een geluidsluwe buitenruimte. Hierbij kan ook worden gedacht aan een gemeenschappelijke binnentuin.

### *Hogere grenswaarden*

Voor de realisatie van de nieuwe appartementen is door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hoorn op 2 januari 2018 besloten om hogere grenswaarden van 53 dB vast te stellen voor woningen in het Missiehuis en op het achterliggende terrein



van maximaal 53 dB voor de rijksweg A7, maximaal 50 dB voor de Westfriese Parkweg en maximaal 60 dB voor de Provincialeweg. Het besluit is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. Daar waar de geluidsbelasting vanwege de Rijksweg A7 de maximale grenswaarde van 53 dB overschrijdt, kunnen geen hogere grenswaarden worden vastgesteld. Voor betreffende gevels geldt dat deze in de vorm van dove gevels en/of vliesgevels uitgevoerd dienen te worden.

#### *Bouwkundige voorzieningen*

Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal moeten worden aangetoond dat voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 ten aanzien van de geluidwering van de gevel. In hoeverre de gevels voldoende geluidwerende eigenschappen bezitten, is onder andere afhankelijk van de geluidsbelasting (gecumuleerd wegverkeer zonder aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder). Hierbij is ook van belang of een mechanische of natuurlijke ventilatie wordt toegepast. Dit zal in het kader van de vergunningverlening nader moeten worden uitgewerkt.

#### *Conclusie*

Er is een hogere grenswaarde vastgesteld. Voor een aantal appartementen is dat niet mogelijk en moeten hier bouwkundige voorzieningen, zoals het toepassen van dove gevels, getroffen worden.

### **5.5 Luchtkwaliteit**

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit, wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor zwevende deeltjes wordt eveneens op diverse locaties overschreden.

In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan, de luchtkwaliteit moet worden betrokken in de afwegingen. Met name de in de Wet milieubeheer opgenomen 'grenswaarden' zijn in dit kader relevant. Grenswaarden geven een niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat, op een aangegeven moment zoveel mogelijk moet zijn bereikt, en waar die kwaliteit al aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarin de grenswaarden worden overschreden of bestaande overschrijdingen toenemen, moet bij het opstellen van ruimtelijke plannen getoetst worden aan de grenswaarden. Een eventuele (toename van een) overschrijding van deze waarden kan als consequentie hebben dat bepaalde nieuwe ontwikkelingen niet mogelijk zijn.

Voorafgaand aan vaststelling van een bestemmingsplan dient onderzoek te zijn verricht naar de luchtkwaliteit. Het dient ten aanzien van de genormeerde stoffen aan te tonen welke concentraties zich in de lucht voordoen en of grenswaarden worden overschreden. Tevens dient vastgesteld te worden welke toe- of afname van concentraties wordt veroorzaakt door het project. Gegevens kunnen worden gegenereerd door meting of berekening. Ten aanzien van de verschillende stoffen dient op verschillende data aan de normen te worden voldaan. Onderzoek dient inzicht te geven in de waarden op deze data. Dat betreft toekomstige situaties, voor de bepaling van de toekomstige waarden zijn berekeningen noodzakelijk.

### *Besluit en Regeling niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)*

In het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* is vastgelegd wanneer een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. Een plan draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de jaargemiddelde concentraties in de buitenlucht van zowel NO<sub>2</sub> als PM<sub>10</sub> niet meer bedraagt dan 3% van de grenswaarde voor die stoffen. Dit komt voor beide stoffen overeen met een maximale toename van de jaargemiddelde concentraties met 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Plannen of projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

In de *Regeling niet in betekenende mate bijdragen*, die onder het gelijknamige Besluit hangt, zijn categorieën van gevallen opgenomen die per definitie 'niet in betekenende mate' zijn. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een woningbouwontwikkeling van minder dan 1.500 woningen of een kantoorontwikkeling van minder dan 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak. Deze ontwikkelingen hoeven dan niet nader onderzocht te worden op een eventuele bijdrage aan de luchtkwaliteit en hiervoor hoeft geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden.

### *Beoordeling effect plan*

In 2012 is door onderzoeksbureau Goudappel Coffeng de luchtkwaliteit ter plaatse van het onderhavige plangebied onderzocht (zie bijlage). Hieruit is gebleken dat in geen geval sprake is van een (dreigende) overschrijding van de normen voor stikstofdioxide en fijn stof. De hoogst berekende concentratie stikstofdioxide bedraagt 30,0 µg/m<sup>3</sup>. Deze concentratie is berekend in de situatie in 2012. Ook in deze 'worst case'-benadering wordt ruim voldaan aan de norm (40 µg/m<sup>3</sup>). De hoogste berekende concentratie fijn stof bedraagt 17,6 µg/m<sup>3</sup> (2012). Ook voor de concentratie fijn stof wordt dus ruim aan de normen voldaan.

Uit het voorafgaande is al gebleken dat de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen kwalificeren als NIBM.

### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat, op basis van de berekeningen, luchtkwaliteit geen probleem vormt voor de realisatie van woningen in het plangebied.

## **5.6 Externe veiligheid**

In mei 2017 is door onderzoeksbureau DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. een onderzoek naar de externe veiligheid uitgevoerd (zie bijlage).

In het onderzoek zijn binnen 1 km van het plangebied alle mogelijke bronnen geïventariseerd. Gezien de afstand tot het plangebied zijn geen effecten te verwachten van de twee LPG-tankstations op 500 meter afstand. Het spoor op 300 meter afstand van het plangebied wordt niet gebruikt voor transport van geklasseerde stoffen. Over de Rijksweg A7 worden wel geklasseerde stoffen vervoerd, maar deze weg bevindt zich op meer dan 200 meter van het plangebied. Daarom hoeft de omvang en verandering van groepsrisico niet kwantitatief te worden bepaald voor deze transportroute. Ook over de Provincialeweg worden geklasseerde stoffen vervoerd. Omdat deze weg binnen 200 meter van het plangebied ligt, heeft DGMR de externe risico's van transporten over deze weg wel nader onderzocht.

De transportaantallen over de Provincialeweg zijn zodanig laag dat langs deze weg geen 10<sup>6</sup> PR-contour aanwezig is. Daarmee wordt voldaan aan het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico als gevolg van het plan verandert niet en blijft gelijk op 0,7 keer de oriëntatiewaarde.

Het bevoegd gezag moet een wijziging van het bestemmingsplan verantwoorden. Conform artikel 7 van het Bevt moet het bevoegd gezag bij vaststelling van een bestemmingsplan de mogelijkheden tot bestrijding van een ramp toelichten en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen onderzoeken. Dit geldt voor de transportroutes Rijksweg A7 en Provincialeweg.

De voorgenomen ontwikkeling past bij de gemeentelijke visie dat het groepsrisico niet toeneemt als gevolg van het plan. De mate van verantwoording staat voor een gelijk blijvend groepsrisico lager dan de oriëntatiewaarde niet beschreven in de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Hoorn.

Het bevoegd gezag hoeft niet nader in te gaan op de omvang en veranderingen van het groepsrisico, maatregelen ter beperking van het groepsrisico en mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager risico. De Rijksweg A7 bevindt zich namelijk op meer dan 200 meter van het plangebied en voor de Provincialeweg is het groepsrisico is lager dan de oriëntatiewaarde en neemt niet toe. De mogelijkheden tot voorbereiding van de bestrijding en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen, wordt in de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen nader uitgewerkt.

#### *Advies Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord*

Op 30 mei 2017 heeft de RUD advies externe veiligheid uitgebracht over dit bestemmingsplan en het hiervoor beschreven onderzoek (zie bijlage). De RUD heeft aangegeven akkoord te gaan met het onderzoek. Het bestemmingsplan voldoet aan het plaatselijk geldende beleid, zoals is vastgelegd in de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Hoorn. Verder is het bestemmingsplan niet in strijd met het externe veiligheidsbeleid van de provincie Noord Holland ten aanzien van het clusteren van risicovolle activiteiten.

Verder wordt aangegeven dat zich het plan binnen een invloedsgebied van activiteiten met gevaarlijke stoffen bevindt. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord moet in de gelegenheid worden gesteld advies te verstrekken ten aanzien van rampenbestrijding en zelfredzaamheid. In het kader van de gemaakte werkafspraken legt het cluster EV van de RUD de aangepaste stukken formeel voor aan de VR. In de ruimtelijke procedure zal het plan formeel worden voorgelegd aan de veiligheidsregio.

#### *Conclusie*

Het onderwerp externe veiligheid vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen.

## 5.7 Bodem

In januari 2014 is door onderzoeksbureau SEARCH een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd (zie bijlage). Door middel van dit onderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van het onderzoekslocatie. Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat op de verschillende deellocaties de navolgende verontreinigingen zijn aangetroffen.

*Plaatselijk is de bovengrond licht verontreinigd met koper, zink, molybdeen en kwik. De zintuiglijk schone bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met PAK. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink.*

Onder de asfaltverharding van het aanwezige parkeerterrein is een volledige puinlaag aangetroffen. Indien de puinlaag in de toekomst verwijderd zal worden dan dient de kwaliteit van het puin nader onderzocht te worden om de hergebruiksmogelijkheden van het puin te bepalen. Hierbij dient tevens onderzocht verricht te worden naar de aanwezigheid van asbest in het puin conform de NEN5897.

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese 'niet verdachte locatie' strikt genomen niet juist is. Gezien de relatief lage gehalten en de huidige c.q. toekomstige bestemming van de locatie is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese.

### *Conclusie*

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek hoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het huidig c.q. toekomstig gebruik van de locatie. Derhalve vormt de milieuhygiënische staat van de bodem geen belemmering met betrekking tot het aanvragen van een omgevingsvergunning in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ten behoeve van nieuwbouw.

Opgemerkt wordt dat rekening gehouden dient te worden met verhoogde afvoerkosten voor het puin en het asfalt. Wanneer de asfaltverharding wordt verwijderd dan dient voorafgaand aan de werkzaamheden de teerhoudendheid van het asfalt bepaald te worden.

## 5.8 Bedrijven en milieuzonering

Binnen de maximale indicatieve hinderafstanden van nabijgelegen functies (sport- en recreatiedoeleinden en onderwijsinstellingen) worden geen ontwikkelingen geprojecteerd. De afstand van de nieuwe woningen tot de grens van het complex van de veldsportcomplexen (met verlichting) van de atletiek, de tennis en de rugby bedragen respectievelijk 73 meter, 120 meter en 26 meter. De afstand tot het rugbyveld (waar de verlichting staat) bedraagt 54 meter. De afstand tot het gebouw van de tafeltennis bedraagt 23 meter. Deze sport wordt echter binnen beoefend en is in dit kader niet van belang.

De lichtmasten bevinden zich op meer dan 50 meter afstand tot woningen met gebouwen en bomen daartussen. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter voor een verlicht sportveld zoals wordt aangegeven in de VNG-publicatie. Gelet hierop mag redelijkerwijs worden aangenomen dat de huidige sportcomplexen van atletiek, tennis en rugby geen onoverkomelijke milieuhinder ten aanzien van licht voor het beoogde woongebied veroorzaakt.

Het gebouw van de Onderwijsbegeleidingsdienst aan de noordoostgrens van het plangebied (buiten het plangebied gelegen) is eigendom van het Clusius College en zal op korte termijn



voor onderwijsdoeleinden in gebruik worden genomen. In de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' wordt voor onderwijsinstelling een richtafstand tot woningen van 30 meter voor een rustig woongebied en 10 meter voor gemengd gebied gehanteerd. Gezien de diverse functies in en rond het gebied en het geluidsniveau van de infrastructuur in de omgeving kan voor onderhavige situatie uit worden gegaan van een afstand van 10 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. Vanuit de systematiek van 'Bedrijven en milieuzonering' wordt daarmee een voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd. Dit geldt zowel vanuit het plangebied als vanuit de omgeving.

In de bestemming Gemengd zijn, naast het wonen, meerdere functies toegestaan. Een deel van deze functies is nu al toegestaan. Op dit moment is nog niet duidelijk welke functies waar in het gebouw komen. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning en/of gebruiksvergunning voor bebouwing en gebruik van deze bestemming wordt de inpassing van (onder andere) de horecafunctie nader beoordeeld. Hierbij wordt ingegaan op het effect van de functie op nabijgelegen (bestaande en nieuwe) woningen en op muziekgeluid, openingstijden, stemgeluid, terras(sen) en dergelijke.

## 5.9 Duurzaamheid

De gemeente Hoorn streeft naar een klimaatneutrale toekomst. Onder het motto "Puur Hoorn" neemt de gemeente extra maatregelen om de uitstoot van broeikasgassen te verminderen en naar meer klimaatvriendelijke vormen van energie en producten over te gaan. Daarnaast zet de gemeente zich actief in om bewustwording en energiebesparing bij inwoners, bedrijven en instellingen te verminderen.

Om een klimaatneutrale stad te bereiken, is het van belang om fossiele brandstoffen uit te faseren. Het landelijk en provinciaal beleid is ook hierop gericht.

Binnen het plan wordt hieraan bijgedragen door het streven om een warmte-koudeopslag-installatie te plaatsen, mogelijk in samenwerking met andere stakeholders in het gebied Blauwe Berg.

Op de nieuwe woongebouwen worden zonnepanelen geplaatst om hernieuwbare energie op te wekken. De woningen worden levensloopbestendig (drempelloos) gebouwd.

De nieuwe woningen worden voorzien van individuele warmtepompen. Er komen geen gasaansluitingen.

Bij het plan wordt rekening gehouden met de klimaatveranderingen. In fysieke zin betekent dit dat rekening gehouden wordt met de opvang van heftig wordende regenbuien. En dat er voldoende groen in de woonomgeving is om hittestress te voorkomen (bomen, grasdaktuinen).

In het plan is aandacht voor mobiliteit en het inspelen op ontwikkelingen door de aanleg van oplaadpunten voor elektrische auto's, stimuleren van meer fietsen en minder auto's en stimuleren van de inzet van deelauto's.

## 5.10 Milieueffectrapportage

### *Wettelijk kader*

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn

opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Op grond van het op 1 april 2011 gewijzigde Besluit milieueffectrapportage moet het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben (de zogenaamde 'vergewisplicht'), ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven.

Het komt er op neer dat voor een bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.(-beoordeling) plaatsvinden.

De diepgang van de vormvrije m.e.r.-beoordeling hangt af van:

1. de aard van de voorgenomen activiteit;
2. de (gevoeligheid van de) omgeving waarin de activiteit is gesitueerd;
3. de maatschappelijke aandacht voor de activiteit;
4. mate van beschikbaarheid van informatie, bijvoorbeeld over de gevoeligheid van gebieden.

#### *M.e.r. en m.e.r. beoordeling*

Dit bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in bijlage D van het Besluit m.e.r. Echter wordt ver onder de drempels van 100 hectare, 2.000 woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> gebleven en worden geen nadelige gevolgen voor het milieu verwacht, zodat een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat.

In het kader van dit bestemmingsplan zijn alle relevante milieueffecten onderzocht (zie voorafgaande paragrafen van deze toelichting). De herontwikkeling leidt niet tot een bijzondere toename aan nieuwe emissies of een bijzondere nieuwe verkeersaantrekkende werking. Integendeel: De herontwikkeling leidt tot de transformatie van een kantorenlocatie tot een rustige woonbuurt, wat minder milieubelastend is dan de te vervangen bestemming.

Het ruimtebeslag is vergelijkbaar met de bestaande (planologische) situatie. Er zijn geen gevoelige gebieden in de nabijheid die beïnvloed zouden kunnen worden door de herontwikkeling.

#### *Samenhang met De Blauwe Berg*

Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan 'De Blauwe Berg' is in 2004 een MER uitgevoerd. Aanleiding voor het opstellen van een MER was de ontwikkeling van De Blauwe Berg tot een vrijetijdspark. Belangrijke conclusie van het MER was dat geen ernstige negatieve milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling van de vrijetijdsfuncties te verwachten waren.

Het bestemmingsplan maakte voorts de bouw van 226 woningen mogelijk. Dit vormde geen aanleiding voor het uitvoeren van een MER, wegens het (ten opzichte van de drempel voor de MER-plicht) geringe aantal woningen. Ook de woningbouw (circa 135) die nu wordt mogelijk gemaakt op grond van het nieuwe bestemmingsplan 'Missiehuis e.o.' in samenhang met de 226 woningen in De Blauwe Berg blijft ver onder het aantal van 2.000.

#### *Conclusie*

De conclusie is dat de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen hebben en daarom geen m.e.r. of m.e.r. beoordeling behoeft te worden gemaakt.

### **5.11 Regionale behoefte**

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. Om een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dient op grond van artikel 3.1.6 Bro bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.





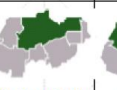
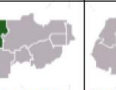
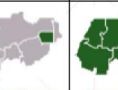

De motivering dient te gebeuren aan de hand van een drietal treden:

1. Actuele regionale behoefte;
2. Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied;
3. Mogelijkheden om locatie passend te ontsluiten in geval van realisatie buiten bestaand stedelijk gebied.

Omdat het projectgebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied zijn alleen de eerste twee treden aan de orde. Er dient daarbij te worden aangetoond dat er een actuele (regionale) behoefte bestaat aan de nieuwe invulling van de projectlocatie en dat hiervoor beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied kunnen worden benut.

#### *Actuele regionale behoefte*

In paragraaf 3.4 is het regionale woonbeleid van Westfriesland beschreven. In de bij dit beleid horende woningbouwprogrammering wordt uitgegaan van een woningbehoefte in Hoorn van 2.670 extra woningen tot 2026.

|                                 |  |  |  |  |  |  |  |  |
|---------------------------------|---|---|---|---|--|---|---|---|
|                                 | Drechterland  | Enkhuizen   | Hoorn   | Koggenland  | Medemblik  | Opmeer  | Stede Broec   | Regio WF  |
| Woningbehoefte 2016-2026        | 870   | 510   | 2670  | 790   | 1240   | 310   | 460   | 6850  |
| Gerealiseerd 2016               | 47  | 35  | 120   | 27  | 149  | 36  | 21  | 435   |
| Sloop 2016                      | 6   | 18  | 100   | 11  | 19   | 3   | 4   | 161   |
| Woningbehoefte 2017-2026        | 829   | 493   | 2650  | 774   | 1110   | 277   | 443   | 6576  |
| Harde plancapaciteit            | 288   | 600   | 1350  | 305   | 657  | 354   | 465   | 4019  |
| Zachte plancapaciteit           | 289   | 38  | 1083  | 469   | 453  | 0   | 62  | 2394  |
| Totaal plancapaciteit 2017-2026 | 577   | 638   | 2433  | 774   | 1110   | 354   | 527   | 6413  |
| Ruimte kwantitatief 2017-2026   | 252   | -145  | 217   | 0   | 0  | -77   | -84   | 163   |
|                                 |   |   |   |   |  |   | Buffer  | 250   |

Kwantitatieve woningbouwprogrammering, regio Westfriesland. Peildatum 8 maart 2017

Hiervan zijn 2.433 woningen opgenomen in harde en zachte plannen. De in dit bestemmingsplan voorziene woningen zijn in deze woningbouwprogrammering meegenomen en vallen in de categorie zachte plannen. Daarnaast is er ook nog ruimte voor 217 extra woningen tot 2026.

Het in dit bestemmingsplan beoogde programma van circa 135 woningen (waarvan circa 20 zorgwoningen) met bijbehorende voorzieningen past binnen de kwantitatieve behoefte die bestaat in de gemeente Hoorn als de woningmarktregio (naast Hoorn bestaat deze uit de gemeenten Enkhuizen, Stede Broec, Opmeer, Drechterland, Koggenland en Medemblik) waarmee Hoorn een sterke verhuisrelatie (vestiging en vertrek) heeft. Er is sprake van voldoende behoefte aan zowel eengezins- als meergezinswoningen en zowel koop- als huurwoningen. Het beoogde programma op de projectlocatie voorziet ook in deze kwalitatieve behoefte. Over het programma heeft regionale afstemming plaatsgevonden.

Bij de niet woonfuncties gaat het vooral om aan de zorgwoningen horende functies, zoals ruimte voor fysiotherapie, bijeenkomst- of vergaderruimten of ondergeschikte horeca. Daarnaast bestaat ook de mogelijkheid om een restaurant en een trouwlocatie in het Missiehuis te vestigen. Deze ontwikkeling is echter zeer beperkt van omvang en is goed inpasbaar in het gebied. Het restaurant zal ook gebruikt worden door bezoekers van de zorgwoningen.

#### *Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied*

Het project wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Het project voorziet daarnaast ook deels in de transformatie van bestaande gebouwen. Er is daarmee volop sprake van het benutten van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied.

#### *Conclusie*

Uit het voorafgaande is gebleken dat dit bestemmingsplan voorziet in een actuele regionale behoefte, dat binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd wordt. Het woonprogramma is afgestemd met de regio en opgenomen in het regionale woningbouwprogramma.



## 6 JURIDISCHE TOELICHTING

### 6.1 Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de komende jaren voor de ruimtelijke en functionele gewenste situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten; ook uit deze aspecten blijkt een aantal randvoorwaarden naar voren te komen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

In dit hoofdstuk wordt de te volgen procedure beschreven en vervolgens de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan (regels en plankaart) hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en in beeld op een verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

### 6.2 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 voorontwerp bestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente. Het voorontwerp bestemmingsplan wordt voor overleg gezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties. Ook kan de gemeente aan belangstellenden de mogelijkheid bieden om te reageren op het voornemen. De gemeente geeft een reactie op mogelijke reacties die voor zover noodzakelijk worden verwerkt in de regels en verbeelding. In het geval van het voorliggende bestemmingsplan is gekozen voor informatiebijeenkomsten voor geïnteresseerden, omwonenden en andere belanghebbenden.

#### *Ontwerpfase*

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

#### *Vaststellingsfase*

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

#### *Beroepsfase*

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Gedurende de periode van 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## 6.3 Juridische planopzet

### 6.3.1 Systematiek en techniek

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, aanlegvergunningen, e.d.);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaardbegrippen;
- een standaardwijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de verbeelding;
- standaardbenamingen van aanduidingen op de digitale verbeelding van het bestemmingsplan en in de regels.

In het kader van de huidige wet- en regelgeving is het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet het aan de RO standaarden 2012. Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet.

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels, gebruiksregels en regels in verband met het verplicht stellen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen.

In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering enzovoorts van gebouwen en bouwwerken.

De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

In de regels is daarnaast een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen, zoals het rooien van bomen of het afgraven van gronden.

### 6.3.2 Toelichting op de bestemmingen

#### *Gemengd*

Onder deze bestemming valt het gemeentelijke monument het Missiehuis. Hierin zijn naast reguliere woningen ook zorgwoningen met bijbehorende (maatschappelijke) voorzieningen toegestaan. Hier bestaat ook de mogelijkheid om een restaurant, een trouwlocatie en beperkt logiesverstrekking te realiseren.

#### *Groen*

Deze bestemming betreft vooral plantsoenen, groenstroken en beplantingen, maar ook waterlopen en waterpartijen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en/of geluidwerende voorzieningen toegestaan.

#### *Verkeer – Verblijf*

Deze bestemming heeft betrekking op de openbare woonstraten in het plangebied. Ook het kleine snippergroen en parkeervoorzieningen vallen onder deze bestemming. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en/of geluidwerende voorzieningen toegestaan.

#### *Wonen - Woongebouw*

De bestemming 'Wonen - Woongebouw' heeft betrekking op de gestapelde woningen in het plangebied. Voor de hoofdgebouwen zijn per bouwvlak de bouwmogelijkheden op de verbeelding aangegeven.

#### *Waarde – Archeologie 5 en Waarde – Cultuurhistorie (Dubbelbestemmingen)*

Deze dubbelbestemmingen bevatten regels ter bescherming van de archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied.

#### *6.3.3 Overige bepalingen*

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

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

## 7 UITVOERBAARHEID

### 7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft over het project geïnteresseerden, omwonenden en andere belanghebbenden geïnformeerd. Daarvoor is op 18 juli 2017 een informatiebijeenkomst gehouden. Daarbij is de invulling voor het plangebied getoond en zijn vragen uit de omgeving beantwoord. Het verslag van de bijeenkomst is als bijlage bij deze plandoelichting gevoegd. Naar aanleiding van deze informatiebijeenkomst is het plan niet aangepast.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 24 oktober tot en met 4 december 2017 voor iedereen ter inzage gelegen. De kennisgeving daarvan is gepubliceerd in het weekblad Westfreisland op Zondag en in de Staatscourant. Ook is het plan geplaatst op de website van de gemeente en op de landelijke voorziening ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)). Aan de overige instanties is een kennisgeving gestuurd.

Over het bestemmingsplan is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze wordt uitvoerig in een aparte Nota van Zienswijzen en Wijzigingen (zie bijlage) behandeld. Hierin zijn ook de wijzigingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp opgenomen. Deze zijn conform de Nota in het voorliggende bestemmingsplan verwerkt.

### 7.2 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro wordt aangegeven dat een bestemmingsplan vergezeld dient te gaan van een toelichting, waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. De kosten voor dit bestemmingsplan en de in het bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen worden gedragen door de ontwikkelaar. Dat is contractueel in een anterieure overeenkomst vastgelegd. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee gewaarborgd.

### 7.3 Grondexploitatie

Artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeenteraad in een aantal, in art. 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen, gevallen tot het vaststellen van een exploitatieplan, tenzij de uitzondering van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening zich voordoet.

Volgens die bepaling kan de gemeenteraad besluiten om van het vaststellen van een exploitatieplan af te zien als het verhaal van de exploitatiekosten anderszins is verzekerd, er geen noodzaak is de ontwikkeling te faseren en er geen noodzaak is om via een exploitatieplan eisen te stellen aan onder meer het bouwrijpmaken van gronden of de inrichting van de openbare ruimte. Wat verhaalbare kosten zijn vloeit voort uit artikel 6.13 Wro.

De kosten voor het voorliggend bestemmingsplan zijn anderszins verzekerd, namelijk via een anterieure overeenkomst. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk.



## 7.4 Handhaving

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

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

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

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