

**Bestemmingsplan Oude Schouwburg
Westerdijk**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Bestemmingsplan Oude Schouwborg
Westerdijk**

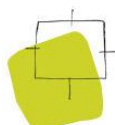
V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen
Regels + bijlagen
Verbeelding

Separaat bijgevoegd:
Onderzoeken

Vastgesteld op:
15 september 2015
Projectnummer 800.31.00.22.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doel van het plan	6
1.3	Systematiek	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Verkenning en uitgangspunten	9
2.1	Omgevingskenmerken	9
2.2	Voorgenomen ontwikkeling	10
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	Omgevingstoets	17
4.1	Algemeen	17
4.2	Wet geluidhinder	17
4.3	Externe veiligheid	19
4.4	Hinder van bedrijven	20
4.5	Bodem	21
4.6	Luchtkwaliteit	22
4.7	Ecologie	22
4.8	Water	23
4.9	Archeologie	24
4.10	Cultuurhistorie	24
4.11	Duurzaamheid	25
4.12	Vormvrije m.e.r. -beoordeling	25
4.13	Kabels en leidingen	26
5	Juridische toelichting	27
5.1	Inleiding	27
5.2	Bestemmingsplanprocedure	28
5.3	Crisis- en Herstelwet	29
5.4	Toelichting op de bestemmingen	29
6	Uitvoerbaarheid	31
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6.2	Economische uitvoerbaarheid	32
6.3	Exploitatieplan	32
6.4	Handhaving	32

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de Oude Schouwborglocatie aan de Westerdijk. In 2005 schreef de gemeente voor de invulling van deze locatie een prijsvraag uit. Bij het op de markt brengen van het winnende plan voor een gebouw met appartementen en horeca, bleek er onvoldoende interesse te zijn. Het project werd stopgezet. De locatie heeft, na jaren braak te hebben gelegen, een tijdelijke invulling gekregen met parkeren en spelen. Op dit moment is er een marktpartij met concrete plannen voor de invulling van de locatie. Deze invulling bestaat uit grondgebonden woningen en eventueel appartementen. Grondgebonden woningen zijn niet passend in het bestemmingsplan Binnenstad. Ter plaatse was wel een herstructurering voorzien, maar dan in de vorm van een appartementengebouw. De bestemming voor het gebied moet daarom worden herzien. Dit nieuwe bestemmingsplan zal de planologisch-juridische basis vormen voor de ontwikkeling.

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit de locatie van de Oude Schouwborg. Het plangebied is aangegeven op de hierna volgende overzichtskaart.



Figuur 1. Weergave plangebied (bron: Topografische Dienst Kadaster, Emmen 2013)

Het Bestemmingsplan Binnenstad dat op 8 september 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad wordt door dit bestemmingsplan voor een deel herzien.

1.2

Doel van het plan

Met het nieuwe bestemmingsplan heeft de gemeente voor de komende tien jaar een actueel juridisch instrument in handen voor het ruimtelijk beleid voor het plangebied. Daarmee kan vorm worden gegeven aan de sinds lange tijd beoogde invulling van de locatie, waardoor de kwaliteit van het gebied verbetert.

Karakter van het bestemmingsplan

Het planvoornemen en daarmee ook onderhavig bestemmingsplan zijn ontwikkelingsgericht van aard.

1.3

Systematiek

Digitaal uitwisselbaar plan

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

- aan alle verschillende objecten op de verbeelding IMRO2012-coderingen zijn toegekend;
- de digitale kaart is vertaald naar de standaardtechniek van uitwisseling GML;
- de toelichting en regels in digitale vorm aan de verbeelding zijn gekoppeld.

Gebruik van de IMRO2012-coderingen zorgt ervoor dat de bestemmingen in de verbeelding eenduidig worden geclassificeerd en dat, met behulp van een conversieprogramma, de verbeelding met regels ook door de ontvanger kan worden gelezen.

Bij de vormgeving van de verbeelding is aangesloten bij het standaardrenvooi, zoals dat is opgenomen in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

1.4

Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit een zestal hoofdstukken. Na deze inleiding is in hoofdstuk twee een verkenning van de ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied en de omgeving gedaan. Tevens is de voorgenomen

ontwikkeling geschetst. In hoofdstuk drie komen de verschillende beleidskaders aan de orde. In hoofdstuk vier is verslag gedaan van het onderzoek naar de randvoorwaarden en belemmeringen die gelden vanuit de diverse planologische en milieukundige toetsingskaders. In hoofdstuk vijf is de juridische toelichting op het bestemmingsplan gegeven. Hoofdstuk zes gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan, dat in een economisch en maatschappelijk facet uiteengelegd wordt. Tevens is daarbij ingegaan op het aspect handhaving.

Verkenning en uitgangspunten

2

2.1

Omgevingskenmerken

Het plangebied ligt aan de Westerdijk binnen de bebouwde kom van Hoorn. Het plangebied grenst aan de dijk met het IJsselmeer. De locatie heeft, na jaren braak te hebben gelegen, een tijdelijke invulling gekregen met parkeren en spelen. Het bestaat in de huidige situatie uit een speelveld (gras) met twee doeltjes en een parkeerterrein voor een twintigtal auto's. In het plangebied is geen bebouwing en oppervlaktewater aanwezig. Ook is geen opgaande begroeiing aanwezig.



Figuur 2. Bestaande situatie (bron: Google Streetview)



Figuur 3. Bestaande situatie (bron: Google Streetview)

2.2

Voorgenomen ontwikkeling

Het plan

De bebouwing zal bestaan uit woningen (stadswoningen en/of appartementen). Deze woningen zullen architectonisch één geheel gaan vormen met samenhangende stijlkenmerken. Relevant daarbij zijn balkons aan de voorzijde, op de begane grond een eigen voordeur aan de straatzijde en een hoge verdiepingshoogte van de eerste bouwlaag.

Het planontwerp bestaat in beginsel uit 10 grondgebonden woningen, met achtertuinen en garages en een openbaar gebied in het binnenterrein. Eventueel is de invulling van een woning met meerdere appartementen ook mogelijk. Met het plan wordt ingespeeld op de vraag naar grote, nieuwe woningen, gelegen dicht bij de binnenstad, en naar levensloopbestendige woningen.

Voor het ontwerp is gekeken naar de bebouwingsstructuur om de locatie heen. Er zijn stedelijke bouwblokken te zien. Dit bouwplan vult de huidige open plek op (een hiaat in deze structuur). Er is gestreefd om de lijn van bebouwing langs de kust te laten doorlopen.



Figuur 4. Beoogde invulling Oude Schouwburglocatie (bron: Van der Laan Architecten)

Parkeren

Binnen het plangebied worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn op het binnenterrein voorzien. Bij de realisering van de woningen moet worden voldaan aan parkeernormen. Deze staan aangegeven in bijlage 1 van de planregels en zijn gespecificeerd per woningtype. Wanneer appartementen worden gebouwd, zal het benodigde aantal parkeerplaatsen ook aan deze normen moeten voldoen. Daarmee wordt op het eigen erf voorzien in de parkeerbehoefte.

3.1**Rijksbeleid****Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte. In de structuurvisie staan alle plannen voor ruimte en mobiliteit voor de komende decennia. Met de structuurvisie wordt een vereenvoudiging van de bestaande regelgeving nagestreefd, waarin meer verantwoordelijkheid bij de lagere overheden komt te liggen.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk wil inzetten op topsectoren, zoals logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw, waar de kracht van Nederland ligt ten opzichte van internationale concurrenten. De bereikbaarheid en mobiliteit van personen en goederen is daarbij van groot belang. Ontwikkelingen in leefbaarheid en veiligheid hangen sterk samen met bevolkingsgroei en -krimp. De veranderende behoeften op het gebied van wonen en werken leggen daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit gaat voor kwantiteit. Voor elk van de in de SVIR opgenomen rijksdoelen worden in de nota specifieke nationale belangen benoemd. Het project voldoet aan deze belangen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiverings-eis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Daarin staat dat er pas sprake kan zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende ruimte bieden om aan de ruimtevraag van het plan te voldoen. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is daarbij als volgt gedefinieerd: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Het onderhavige project voorziet in de ontwikkeling van een woonproject. Daarom moet worden ingegaan op de regionale woningbehoefte. De gemeentelijke Woonvisie 2013-2020 geeft aan dat er behoefte is naar het type woningen dat door het onderhavige project wordt mogelijk gemaakt (zie paragraaf 2.2). Het project is daarbij een herstructurering binnen het stedelijk gebied. Het plan is daarmee in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking.

AMvB Ruimte

De borging van de uitspraken uit de SVIR heeft in juridische zin plaatsgevonden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit Besluit is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn de verschillende nationale belangen vastgelegd die doorwerking moeten krijgen bij lagere overheden. Het gaat om de volgende nationale belangen: rijkswaagewegen, project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, Ecologische Hoofdstructuur, erfgoederen van universele waarden, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied. Hoewel het plangebied grenst aan delen waarop deze nationale belangen spelen, is het project niet strijdig met deze belangen.

3.2

Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)

Op 22 juni 2010 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de Structuurvisie Noord-Holland 2040 “Kwaliteit door veelzijdigheid” vastgesteld. Op 3 november 2010 is deze in werking getreden. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar moet worden ontwikkeld. De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen uit de structuurvisie door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie opgesteld. In deze verordening zijn de ruimtelijke regels weergegeven.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS, 2010, gewijzigd 2012)

De PRVS omvat “algemene regels (...) omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is”.

Het gehele plangebied wordt tot het bestaand bebouwd gebied gerekend. Dit betekent dat er in principe (nieuwe) stedelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Op het gebied van invulling van bestaand bebouwd gebied geeft de provincie grote vrijheid aan gemeenten.

Het plangebied maakt ook onderdeel uit van de zone primaire waterkeringen voor de hele kust van het Markermeer, waarvoor een vrijwaringszone van 100 meter binnendijks geldt. Het oprichten van bouwwerken op primaire waterkeringen binnen het bestaand bebouwd gebied van kustplaatsen kan mogelijk worden gemaakt mits er geen zand wordt onttrokken aan de waterke-

ring en bij ontgravingen een onbelemmerd functioneren van de waterkering zeker wordt gesteld. Bij het project wordt hieraan voldaan.

De ruimtelijke ontwikkeling die met de omgevingsvergunning wordt mogelijk gemaakt, past in de regels zoals die zijn geformuleerd in de PRVS.

3.3

Gemeentelijk beleid

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.

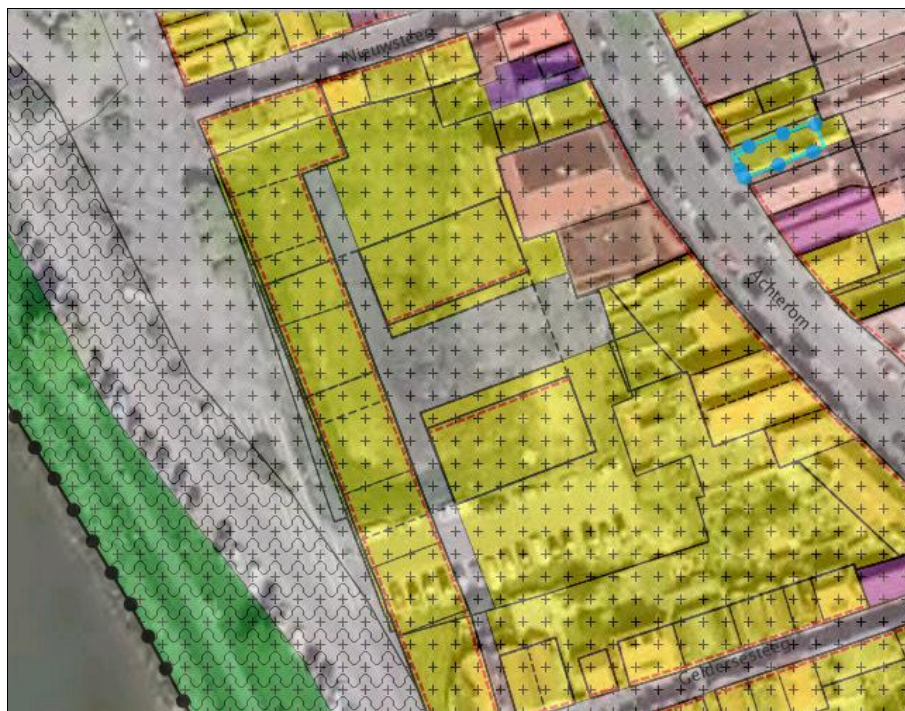
In de structuurvisie wordt aangegeven dat Hoorn een andere fase in gaat: van groeikern naar volwassen stad. De laatste uitbreidingsplannen worden afgerond en de aandacht verschuift naar de bestaande stad. De toekomstige behoeften moeten daarbij worden opgevangen via de herstructurering en de inbreiding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

Programma Waterfront

In de structuurvisie voor Hoorn heeft de gemeenteraad aangegeven dat het waterfront van Hoorn nader onderzocht moest worden. Naar aanleiding hiervan is het programma Waterfront in 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. De visie vormt de basis voor de gemeentelijke projecten aan de kust. Op dit moment is de gemeente gestart met drie projecten ter uitvoering van het programma Waterfront. Het gaat hier om de invulling van de Oude Schouwborglocatie, het aanleggen van een stadsstrand in de Grote Waal en een nieuwe inrichting van de Westerdijk. Dit project heeft betrekking op de invulling van de Oude Schouwborglocatie. De bebouwing op die locatie zal bestaan uit woningen (appartementen en/of stadswoningen). Deze woningen zullen architectonisch één geheel gaan vormen met samenhangende stijlkenmerken. Relevant daarbij zijn balkons aan de voorzijde, op de begane grond een eigen voordeur aan de straatzijde en een hoge verdiepingshoogte van de eerste bouwlaag. Deze uitgangspunten bieden het beleidsmatige kader voor het onderhavige project.

Bestemmingsplan Binnenstad

Het Bestemmingsplan Binnenstad is op 8 september 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. Het projectgebied is daarin voorzien van de bestemmingen 'Wonen - Woongebouw', 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' en 'Waarde - Archeologie'. In de navolgende figuur is een fragment van de plankaart van het plan weergegeven. Het project is niet passend binnen het bestemmingsplan omdat ter plaatse was voorzien in een appartementengebouw. Grondgebonden woningen zijn in de bestemming niet toegestaan. De toegelaten bouwhoogte varieert tussen 16,5 m en 19,5 m. Het huidige plan overschrijdt dit niet.



Figuur 5. Uitsnede vigerend bestemmingsplan Binnenstad

Ten aanzien van het eerder beoogde nieuwbouwplan ter plaatse van het beschermde stadsgezicht is in het bestemmingsplan het volgende opgemerkt. Bij de Westerdijk is nieuwbouw in de oorspronkelijke structuur gerealiseerd. Hier zijn vooral het stratenpatroon en de schaal van de bebouwing de te beschermen waarden. Het project gaat wat betreft het stratenpatroon en de schaal van de bebouwing uit van dezelfde uitgangspunten. Daarmee is het plan in overeenstemming met de uitgangspunten voor het beschermde stadsgezicht.

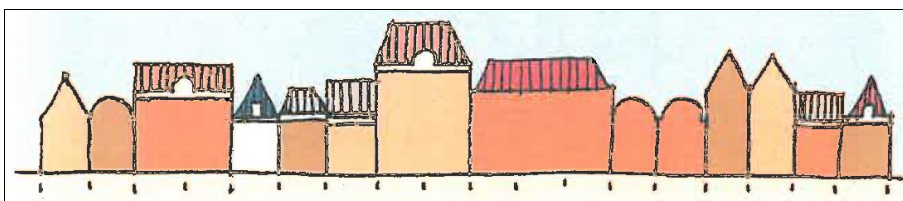
Woonvisie 2013-2020

De Woonvisie 2013-2020 (deel 1) is in 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. In de woonvisie staat de woningvoorraad in Hoorn centraal. Welke en hoeveel woningen zijn nodig om aan de toekomstige vraag te voldoen en in hoeverre sluit dat aan op de bestaande woningvoorraad? Gelet op de beperkte mogelijkheden van nieuwbouw in Hoorn ligt er vooral een opgave in de kwalitatieve verbetering en omvorming en vervanging van de bestaande voorraad.

In de visie wordt aangegeven dat de ontwikkelingen op de woningmarkt in de afgelopen jaren sterk beïnvloed zijn door de financiële en economische crisis van 2008 en de daaruit voortgekomen crisis op de woningmarkt. Dit leidt ertoe dat de belangstelling in de markt voor de nieuwbouw is gedaald, waarbij de dure categorie het zwaarst wordt getroffen. De verwachting is dat de komende jaren in Hoorn zo'n 100 woningen te weinig worden gebouwd. Op termijn zal hierdoor het woningtekort gaan oplopen. Er is vooral een behoefte aan centrum-kleinstedelijk wonen. Het onderhavige project voorziet hierin.

Beeldkwaliteitsplan Westerdijk (2000)

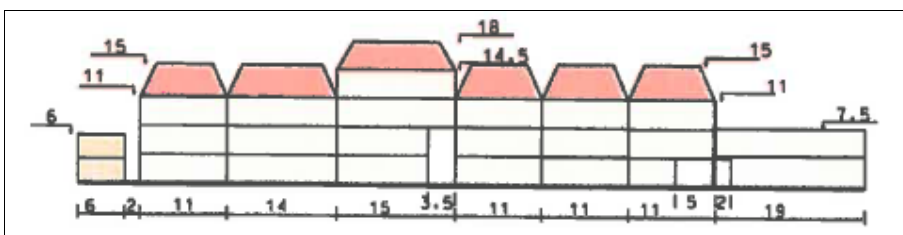
In april 2000 is het Beeldkwaliteitsplan Westerdijk vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan gaat in op de ontwikkelingsgeschiedenis en de (toenmalige) kwaliteiten van de structuur die wordt gevormd door de bebouwing en het openbaar gebied. Aan de hand daarvan is een ruimtelijk ontwikkelingsmodel uitgewerkt voor het gebied. Voor de Westerdijk wordt een gevelwand voorgesteld die qua maat en schaal aansluit bij de binnenstad. Een voorbeelduitwerking van de gevelwand geeft het uitgangspunt weer.



Figuur 6. Voorbeelduitwerking gevelwand

SPvE locatie Oude Schouwburg (2005)

Het stedenbouwkundig programma van eisen voor de locatie Oude Schouwburg is op 19 juli 2005 vastgesteld door de gemeenteraad. In dit programma is vastgesteld dat de Westerdijk verandert van de achterkant van de stad naar de voorkant van de stad. In het programma van eisen is aangegeven dat de gevelwand tussen de Nieuwesteeg en de Geldersesteeg geschikt is voor hogere bebouwing. Dit is in het navolgende principeprofiel weergegeven.



Figuur 7. Principeprofiel aanzicht vanaf Westerdijk

4.1

Algemeen

Om de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan te toetsen, is het noodzakelijk dat verschillende onderzoeken worden uitgevoerd. Er is daarom onderzoek gedaan naar de volgende aspecten: geluidhinder, externe veiligheid, hinder van bedrijven, bodem, luchtkwaliteit, ecologie, water, archeologie en cultuurhistorie, duurzaamheid en kabels en leidingen.

4.2

Wet geluidhinder

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het bouwen van een tiental woningen. De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een zogenaamd geluidsgevoelig gebouw. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat zich langs alle wegen een geluidszone bevindt, uitgezonderd:

- de wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- de wegen waarop een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

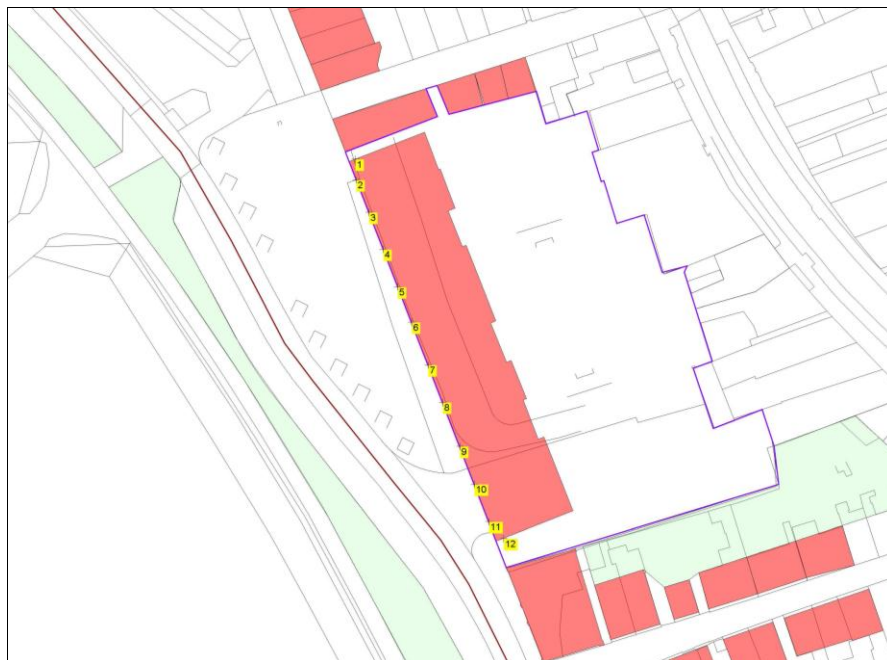
De naast de locatie gelegen weg Westerdijk kent een maximum snelheid van 30 km/uur. Zoals hiervoor is aangegeven, zijn dergelijke wegen vrijgesteld van een formeel akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder. Wel dient in het kader van goede ruimtelijke ordening rekening te worden gehouden met het geluid afkomstig van deze weg indien aannemelijk is dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden kan worden.

De Westerdijk kent een zekere verkeersfunctie. Op grond daarvan kan niet op voorhand worden gesteld dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Daarom is de geluidsbelasting op de gevel van de langs deze weg te realiseren woningen bepaald.

De gebruikte verkeersintensiteiten zijn verkregen uit de telgegevens van de gemeente Hoorn. Ter plaatse bedraagt de verkeersintensiteit 3.764 mvt/etmaal (2014). Verwacht wordt dat deze verkeersintensiteit in 2024 gestegen zal zijn tot ruim 4.100 mvt/etmaal.

De geluidsbelasting op de woningen is berekend met behulp van standaard rekenmethode II vanwege de Westerdijk (zie afbeelding en tabel). De berekeningen zijn inclusief een aftrek van 5 dB(A) op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder.

De rekenbladen zijn in de bijlagen opgenomen.



Figuur 8. Waarneempunten

Tabel 1: Geluidsbelasting waarneempunten in dB

Waarneempunt	1 ^e bouwlaag	2 ^e bouwlaag	3 ^e bouwlaag
1	46 dB	46 dB	45 dB
2	50 dB	50 dB	50 dB
3	50 dB	50 dB	50 dB
4	50 dB	50 dB	50 dB
5	51 dB	51 dB	51 dB
6	51 dB	51 dB	51 dB
7	52 dB	52 dB	52 dB
8	52 dB	52 dB	52 dB
9	53 dB	53 dB	53 dB
10	54 dB	54 dB	53 dB
11	55 dB	55 dB	54 dB
12	51 dB	51 dB	51 dB

Uit de resultaten blijkt dat de geluidsbelasting op de woningen ten gevolge van verkeer op de Westerdijk ten hoogste 55 dB bedraagt. Dit betekent dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden.

Zoals vermeld, zijn overeenkomstig de Wet geluidhinder dergelijke wegen niet zoneplichtig en behoeft formeel geen verdere actie te worden ondernomen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening (en een goed leefklimaat voor

de bewoners) is toch nader gekeken naar eventuele mogelijke maatregelen om de geluidsbelasting op de woningen of in de ruimten te beperken.

Bronmaatregelen

Het toepassen van geluidsreducerend wegdek heeft bij dergelijke lage snelheden minder effect. Het aandeel motorgeluid zal bij een lage snelheid vaak bepalend zijn in plaats van het geluid van de banden op het asfalt.

Overdrachtsmaatregelen

De Westerdijk is een erfontsluitende weg waarlangs geen scherm mogelijk is.

Ontvangersmaatregelen

Om een goed leefklimaat in de woningen te garanderen is een aanvaardbaar binnengeluidsniveau in de nieuw te bouwen woningen gewenst. Hiervoor is aan te bevelen om een nader onderzoek naar de gevelwering van de woningen/appartementen uit te laten voeren en aan de hand daarvan maatregelen te bepalen waardoor het wettelijk binnenniveau van 33 dB niet wordt overschreden.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de gevel ten hoogste 55 dB bedraagt. Deze geluidsbelasting wordt in de (centrumstedelijke) omgeving waarin het plangebied zich bevindt aanvaardbaar geacht. De regels van het Bouwbesluit schrijven voor dat de binnengeluidswaarde ten hoogste 33 dB bedraagt. Daarmee wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Dit betekent dat de gevel, op de plek waar de geluidbelasting 55 dB is, een geluidsreductie van 27 dB zal moeten hebben. Daaraan kan goed worden voldaan. Bij de omgevingsvergunning zal moeten worden aangetoond dat de gevel voldoende geluidswering heeft. Het plan mag wat betreft het aspect geluidhinder uitvoerbaar worden geacht.

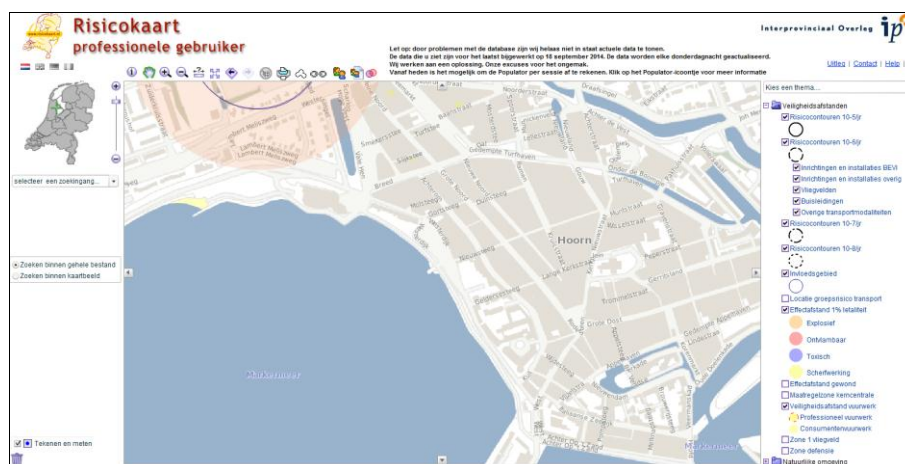
4.3

Externe veiligheid

De overheid heeft de afgelopen jaren veiligheidsnormen vastgelegd die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Onderdeel van het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen, ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben, duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

Landelijk is de zogenoemde professionele risicokaart ontwikkeld. Hierop is onder andere informatie over risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen opgenomen. In de navolgende figuur is een fragment van deze risicokaart

weergegeven. De locatie ligt niet binnen een invloedsg gebied van een inrichting of een transportroute voor gevaarlijke stoffen.



Figuur 9. Uitsnede risicokaart

Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet door risico's vanwege het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt belemmerd.

Er zijn geen belemmeringen in het kader van externe veiligheid voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.4

Hinder van bedrijven

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen voor de exploitatie van het bedrijf verplicht te voldoen aan de eisen van het Activiteitenbesluit, waarbij onder andere rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Dit geldt tenzij anders bepaald is in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht of wanneer bedrijven in Bijlage 1 van het Activiteitenbesluit zijn aangewezen als vergunningplichtige inrichting.

Uit de geactualiseerde publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf of voorziening en hindergevoelige objecten, zoals woningen, om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

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

In de omgeving is biljartvereniging Horna aan het Achterom 53 aanwezig. Ter plaatse is sprake van ondersteunende horeca. Het betreft activiteiten die minder milieubelastend zijn dan die van een café. In de VNG-Brochure Bedrijven en Milieuzonering heeft een café een te hanteren afstand van 10 m. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

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

4.5

Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is een onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een bestemmingsplan. Hierbij wordt opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

Op de locatie Oude Schouwborg zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Het meest recente onderzoek is van september 2009. Op deze locatie is sprake van sterke verontreinigingen met lood en koper in de grond tot circa 3 meter beneden maaiveld. De verontreiniging is over het gehele perceel aanwezig. Deze verontreiniging zal voorafgaand aan c.q. tijdens de ontwikkeling van de locatie moeten worden gesaneerd.

In 2010 is er een saneringsplan opgesteld voor het toenmalige bouwplan. Dit plan is goedgekeurd door de provincie (brief 6 mei 2010, kenmerk 2010-11759). Ook heeft de provincie in een beschikking vastgesteld dat sprake is van een ernstige verontreiniging zonder spoedeisendheid. Daarom is geen termijn gesteld aan de start van een sanering (brief 1 augustus 2011, kenmerk 2011-43542). De locatie is bij de provincie geregistreerd onder de code NH/0405/00310. Het huidige bouwplan wijkt af van het eerdere bouwplan. Het saneringsplan uit 2010 zal daarom aangepast moeten worden. De Wet bodembescherming is daarvoor het kader. De locatie zal worden gesaneerd door de gemeente Hoorn.

De locatie zal conform de uitgangspunten van de Wet bodembescherming worden gesaneerd. Het plan mag wat betreft het aspect bodemkwaliteit, gegeven de hiervoor genoemde voorwaarden, uitvoerbaar worden geacht.

4.6

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Projecten die “niet in betekenende mate” (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In dit Besluit is aangegeven dat een project als “niet in betekenende mate” kan worden gekwalificeerd als het gaat om projecten met minder dan 500 woningen, in geval van één ontsluitingsweg, of minder dan 1000 woningen, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling of minder dan 33.333 m² kantoren.

Het project behelst de bouw van 10 woningen. Dit is ruim minder dan 500 woningen. Het plan is daarom niet in betekenende mate van invloed op de luchtkwaliteit.

Het plan mag ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar worden geacht.

4.7

Ecologie

Om de in hoofdstuk twee beschreven ontwikkeling mogelijk te maken, is het conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) noodzakelijk een onderzoek uit te voeren naar effecten op de natuurwaarden (soortenbescherming en gebiedsbescherming). Voor het project is ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het betreft een onderzoek naar de algemene natuurwaarden (soortenbescherming en gebiedsbescherming). Rapportage daarvan heeft plaatsgevonden in de ‘Ecologische beoordeling van herinrichting terrein aan Westerdijk te Hoorn, Altenburg & Wymenga, 25 augustus 2014’. Hierin worden de volgende conclusies getrokken ten aanzien van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De herinrichting van het plangebied veroorzaakt geen conflict met de ecologische wet- en regelgeving ten aanzien van gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet, Ecologische Hoofdstructuur en overige gebiedsbescherming).

Soortenbescherming

Het plan veroorzaakt geen conflict met de Flora- en faunawet, mits geen verstoring plaatsvindt van broedende vogels en hun in gebruik zijnde nesten.

Conclusie

Het bestemmingsplan mag wat betreft het aspect ecologie uitvoerbaar worden geacht.

4.8

Water

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

Het plan is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). In de navolgende tekst wordt de reactie van het hoogheemraadschap weergegeven.

Waterkering

De huidige gevellijn wordt aangehouden. Er wordt niet dichter naar de dijk gebouwd dan de naastliggende huidige gevellijnen. Er worden geen kelders gemaakt. De eventueel nodige beperkte ontgravingen vormen geen risico voor de waterkerende veiligheid. Er zijn voor de waterkering geen aanvullende maatregelen zoals een damwand nodig. Mogelijk zijn er in verband met de weg wel tijdelijke maatregelen nodig.

Omdat de plannen grenzen aan, of net vallen binnen, de keurzone Waterstaatswerk en ook de bijbehorende activiteiten mogelijk binnen de zone komen, moet er voor de plannen ook een watervergunning bij het HHNK worden aangevraagd.

Watersysteem

Omdat er in het verleden reeds verharding aanwezig was, is toename van verharding of compensatie niet aan de orde.

Betreffende de riolering

Het HHNK verzoekt om een gescheiden riolering aan te leggen of het systeem hierop te voorzien.

Conclusie

Aan de uitgangspunten van het hoogheemraadschap wordt voldaan. Het bestemmingsplan mag wat betreft de waterhuishouding uitvoerbaar worden geacht.

4.9

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde ‘veroorzakerprincipe’. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in planologische procedures.

Op de locatie van de Oude Schouwburg is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek toont aan dat van vroegere bebouwing op het terrein zeer weinig is teruggevonden. De gaafheid van het bodemarchief is niet van dien aard, dat een uitgebreider vlakdekkend onderzoek in de toekomst noodzakelijk wordt geacht. Het onderzoek is als separate bijlage bijgevoegd. Het plan mag wat betreft het aspect archeologie uitvoerbaar worden geacht.

4.10

Cultuurhistorie

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft tot een wijziging van artikel 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geleid, waardoor ieder bestemmingsplan vanaf 1 januari 2012 tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied moet bevatten. In de toelichting van een bestemmingsplan dient een beschrijving opgenomen te zijn van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierbij dient ook de historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze worden geborgd in het bestemmingsplan.

Het plan voorziet in nieuwbouw binnen het beschermde stadsgezicht van Hoorn. In paragraaf 3.3 is ingegaan op de beschrijving van de waarden van het

beschermde stadsgezicht voor de locatie. Het project wordt binnen die uitgangspunten gerealiseerd. Daarvoor zijn door middel van een dubbelbestemming ook regels in het bestemmingsplan opgenomen.

Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.11

Duurzaamheid

De gemeente Hoorn heeft een duurzame, toekomstbestendige ontwikkeling hoog in het vaandel. Het gemeentebestuur heeft uitgesproken in 2040 klimaatneutraal te willen zijn. Ten aanzien van bestaand gebied worden geen regels opgenomen ten aanzien van duurzaamheid. Er wordt vooral gestreefd naar een vrijwillige en gezamenlijke inzet. De bestaande bouw is verantwoordelijk voor een groot deel van het totale energiegebruik van Hoorn. De gemeente voert met allerlei belanghebbenden (huurders, particuliere bezitters van woningen en bedrijven, corporaties) gesprekken om te komen tot gezamenlijke oplossingen. Te denken valt hierbij aan ondersteuning in de vorm van subsidies (ook het eenvoudiger aanvragen daarvan), waar mogelijk het soepeler verkrijgen van vergunningen en gezamenlijke aanschaf van duurzame artikelen; denk aan isolatiemateriaal en dergelijke. Door de alsmar stijgende prijzen van energie zijn de investeringen in duurzame oplossingen steeds sneller terugverdiend.

Naast veel aandacht voor energiegebruik is er ook aandacht voor andere duurzame strategieën, zoals het optimaal benutten van de beschikbare ruimte. Daarnaast wordt voor zover mogelijk gestreefd naar gecombineerde ontwikkelingen. Bij dit ontwikkelingsplan heeft het streven naar duurzaamheid een hoge prioriteit. Gestreefd wordt naar:

- Hoge isolatiewaarde van de muren, vloeren en daken.
- Het toepassen van hoogwaardig isolatieglas (minimaal Hr++).
- Grote aandacht voor de detaillering ten behoeve van de kierdichtheid.
- Ventilatiesysteem met warmteterugwinning.
- Toepassing van warmteterugwinning uit douchewater.
- Een verwarmingssysteem en de warmtapwatervoorziening met een zeer hoog rendement.
- De toepassing van zonnepanelen.
- Toepassing van duurzame materialen.

Het plan voorziet hiermee in een duurzame invulling van het gebied.

4.12

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden

uitgevoerd, is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld moet worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt erop neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit en die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze paragraaf voorziet in deze beoordeling.

Het onderhavige bestemmingsplan behelst een stedelijke herstructurering. De milieueffecten van het project zijn in de voorgaande paragrafen beschreven. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (afstand tot gevoelige gebieden in relatie tot de ingreep, de locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten, de activiteit leidt niet tot grote emissies, de ruimtelijke consequenties van het plan zijn beperkt e.d.). Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken. Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

4.13

Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die planologisch-juridische bescherming verdienen.

Juridische toelichting

5

5.1

Inleiding

Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2012 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wro en het Bro.

Op grond van artikel 3.1.3 van het Bro moet een bestemmingsplan worden uitgewerkt in:

- een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
- bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en afwijkingsregels.

Ook moet op grond van artikel 3.1.6 van het Bro een bestemmingsplan samengaan met een toelichting waarin ten minste zijn opgenomen:

1. een onderbouwing van de in het bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen;
2. de resultaten van de (noodzakelijke) voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken;
3. de resultaten van het overleg en de inspraak op grond van artikel 3.1.1 van het Bro.

Op grond van artikel 1.2.1 van het Bro (in werking getreden op 1 januari 2010) moet het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld worden. Om dit mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden uitgewerkt in een zogenoemde GML. In de GML is er een koppeling tussen de kaart, regels en toelichting (het bestemmingsplan) gemaakt. Deze koppeling van de kaart, regels en toelichting is de zogenoemde verbeelding van het bestemmingsplan. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden opgesteld overeenkomstig de RO-standaarden:

- Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).
- Standaard toegankelijkheid ruimtelijke instrumenten (STRi2012).
- Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP2012).

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

- alle verschillende onderdelen van de kaart een zogenoemde IMRO2012-code hebben;
- de digitale kaart is opgesteld volgens de standaardtechniek voor uitwisseling GML;
- de regels overeenkomstig de SVBP2012 zijn opgesteld;
- de toelichting en regels digitaal aan de kaart zijn gekoppeld.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 zijn de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wabo is een deel van de Wro opgenomen in de Wabo.

Op grond van de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning ingevoerd. In de omgevingsvergunning worden verschillende vergunningstrajecten (zoals bouwvergunning, milieuvergunning, et cetera) gebundeld. In artikel 2.1 van de Wabo is een algemeen gebruiksverbod opgenomen. Op grond hiervan is voor een gebruik dat op grond van een bestemmingsplan niet is toegestaan een omgevingsvergunning noodzakelijk.

5.2

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 bestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor overleg gezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties. Bovendien wordt gelegenheid geboden voor inspraak op de wijze zoals die in de gemeentelijke inspraakverordening is vastgelegd.

Ontwerpfase

Na aankondiging in de Staatscourant en in één of meer plaatselijke dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen wordt het ontwerpbestemmingsplan 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.

5.3

Crisis- en Herstelwet

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 zo'n bestemmingsplan zijn de procedurele bepalingen van afdeling 2 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.

5.4

Toelichting op de bestemmingen

Dit plan is erop gericht om een planologisch kader te geven voor de ontwikkeling van de locatie Oude Schouwburg. Hieronder worden de bestemmingen die in het plan zijn opgenomen kort besproken.

Verkeer - Verblijf

Binnen deze bestemming vallen wegen en straten met hoofdzakelijk een functie voor verblijf, alsmede ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden. De bestemming is vooral gericht op de ontsluiting van de gronden achter de woningen en het parkeren. Ook snippergroen valt binnen deze bestemming. In deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Wonen

De bestemming 'Wonen' heeft betrekking op de gebouwen en erven voor de woningen. De bestemming staat grondgebonden en appartementen toe. Levensloopbestendige woningen zijn toegestaan. Hoofdgebouwen mogen alleen in het bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte van de gebouwen is aangegeven op de verbeelding. Daarbij is een gevellijn opgenomen. Daarmee is voorgeschreven dat de gebouwen in de gevellijn aan de straatzijde gebouwd moeten worden.

Waarde - Beschermd stadsgezicht

De dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' ligt over het hele plangebied. Deze dubbelbestemming valt samen met het op grond van de Monumentenwet aangewezen gebied van het Beschermd Stadsgezicht Hoorn (zie ook de bijlage bij de regels). Het doel is de essentiële waarden van dit Beschermd Stadsgezicht te beschermen.

Overig

In hoofdstuk 3 van de regels zijn de algemene regels van het plan opgenomen. Hierin staat de anti-dubbeltelregel vermeld. De anti-dubbeltelregel voorziet in het tegengaan van oneigenlijk gebruik van de bestemmingsregels. In de 'Algemene bouwregels' zijn regels opgenomen ten behoeve van het parkeren. 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.

Uitvoerbaarheid

6

Op basis van artikel 9, lid 2 Bro bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Tevens is een paragraaf over handhaving van het plan toegevoegd.

6.1

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Over het project zijn de omwonenden geïnformeerd. Daarvoor is op 20 november 2014 een informatiebijeenkomst georganiseerd. Daarin is ingegaan op het plan en zijn vragen uit de omgeving beantwoord. Het verslag van de bijeenkomst is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.

Overleg

Artikel 3.1.1 van het Bro verplicht om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te voeren met het Rijk, de provincie en het waterschap. Facultatief kan overleg worden gevoerd met andere maatschappelijke organisaties. Dit overleg is vormvrij en de betreffende instanties kunnen ook aangeven wanneer overleg niet nodig is.

Rijk

Op 1 januari 2012 is de VROM-Inspectie samengevoegd met de Inspectie V&W tot de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). De ILT heeft in het nieuwe toezichtbeleid geen adviserende en coördinerende rol meer met betrekking tot de advisering over voorontwerp gemeentelijk ruimtelijke plannen. Het Rijk gaat ervan uit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden, goed door hen worden behartigd. Waar het Barro bepalingen bevat gericht op gemeentelijke plannen, gaat het Rijk ervan uit dat deze doorwerking krijgen.

Provincie

Het plan is ambtshalve aan de provincie voorgelegd. Omdat het plan in feite een variant is op de invulling die door het eerdere bestemmingsplan ook is mogelijk gemaakt, ziet de provincie geen aanleiding om op het plan te reageren.

Waterschap

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft in het kader van de watertoets gereageerd op het onderhavige project. Voor de behandeling van de reactie wordt verwezen naar paragraaf 4.8 van deze plantoelichting.

6.2

Economische uitvoerbaarheid

Met de in hoofdstuk twee beschreven ontwikkelingen zijn kosten gemoeid. Deze worden gedekt uit de inkomsten van de uitgifte van de gronden. Onder het plan ligt een sluitende gemeentelijke grondexploitatie. Op basis daarvan mag het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht.

6.3

Exploitatieplan

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

6.4

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 zorgdragen. 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 Hollands Noorderkwartier ligt.