

BESTEMMINGSPLAN VAN AALSTWEGGEBIED

**BESTEMMINGSPLAN HOORN VAN
Aalstweggebied**

CODE 092002 / 02-10-12

GEMEENTE HOORN / 02-10-12
BESTEMMINGSPLAN HOORN VAN AALSTWEGGEBIED

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding van het plan	1
1. 2. Inleiding	3
1. 3. Doel van het plan	7
1. 4. Vigerend bestemmingsplan	7
1. 5. Digitalisering	8
1. 6. Leeswijzer	8
2. BELEIDSKADER	9
2. 1. Inleiding	9
2. 2. Provinciaal beleid	9
2. 3. Gemeentelijk beleid	14
3. BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED	19
3. 1. Inleiding	19
3. 2. Bestaande situatie wijdere omgeving	19
3. 3. Bestaande situatie directe omgeving	20
3. 4. Huidige situatie plangebied	21
4. NIEUWE ONTWIKKELINGEN PLANGEBIED	23
4. 1. Algemeen	23
4. 2. Verkeer	28
5. OMGEVINGSASPECTEN	30
5. 1. Milieu	30
5. 2. Externe veiligheid	35
5. 3. Water	36
5. 4. Natuurbeschermingswet 1998, Flora- en faunawet	37
5. 5. Archeologie en cultuurhistorie	37
6. JURIDISCHE PLANOPZET	39
6. 1. Algemeen	39
6. 2. Systematiek en techniek	39
6. 3. Toelichting op de bestemmingen	40
7. UITVOERBAARHEID	43
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
7. 2. Grondexploitatie/economische uitvoerbaarheid	44
7. 3. Raadsvaststelling	44

BIJLAGEN

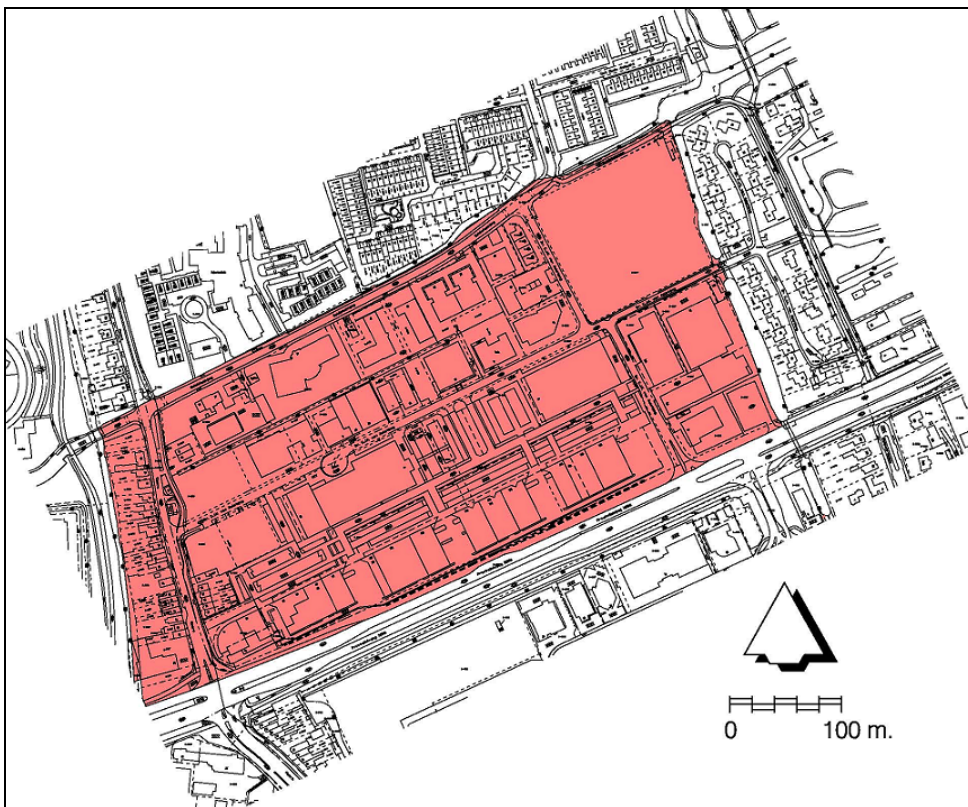
- Bijlage 1** **Quicksan uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden Van Aalstweggebied, juni 2005**
- Bijlage 2** **Branchering Van Aalstweg, november 2008**
- Bijlage 3** **Welstandsbeleid, mei 2011**
- Bijlage 4** **Stedenbouwkundig pve Beemsterboerlocatie, febr. 2009**
- Bijlage 5** **Verkeerseffecten Van Aalstweggebied, febr. 2006**
- Bijlage 6** **Akoestisch onderzoek, nov. 2011**
- Bijlage 7** **Akoestisch onderzoek Lijndraaier, nov. 2011**
- Bijlage 8** **Toetsing Luchtkwaliteit Van Aalstweggebied, jan. 2011**
- Bijlage 9** **Advies MDWF Bodem, jan. 2011**
- Bijlage 10** **Bodemonderzoek Beemsterboerlocatie, febr. 2011**
- Bijlage 11** **Externe Veiligheid Van Aalstweggebied, nov. 2011**
- Bijlage 12** **Advies EV Veiligheidsregio en MDWF, juli 2011**
- Bijlage 13** **Kwantitatieve risicoanalyse Schermen Wijnkoper v.o.f., jan. 2007**
- Bijlage 14** **Nota van Overleg en Inspraak, 12 juli 2011**
- Bijlage 15** **Nota van Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Van Aalstweggebied, augustus 2012**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding van het plan

Voor het Hof van Hoorn aan de Van Aalstweg te Hoorn zal dit bestemmingsplan het vigerende bestemmingsplan (Hoorn Noord-West 1971) vervangen. In het vigerende plan heeft het plangebied primair een bedrijfsbestemming, waarbij de al aanwezige detailhandel door middel van vrijstellingsprocedures is toegestaan.

Het plangebied aan de Van Aalstweg is van oudsher een locatie waar bedrijvigheid plaatsvindt. Sprake was van een terrein met vooral productiebedrijven. Sinds 1971 hebben diverse ontwikkelingen plaatsgevonden. De laatste belangrijke ontwikkeling vond plaats medio jaren '90 van de vorige eeuw door de vestiging van diverse winkels in de stofferings- en meubelbranche in nieuwe bebouwing aan de zuidzijde van onderhavig plangebied. De functie van het terrein is door de jaren heen veranderd van productieterrein naar het winkelgebied Hof van Hoorn. Alle grootschalige winkels zijn gerealiseerd met toepassing van artikel 19 WRO.



Figuur 1. Ligging plangebied

De gemeente Hoorn heeft in 2005 een quick-scan laten uitvoeren door het adviesbureau BRO naar de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden van het Van Aalstweggebied.

Centraal in deze quick-scan staan het benaderen van de distributieve ruimte voor een zestal detailhandelsbranches in Hoorn, een afweging van de wenselijkheid van een aantal initiatieven en de gevolgen hiervan op de structuur (zie **bijlage 1**). Conclusie uit dit onderzoek is dat om het Van Aalstweggebied de komende jaren met succes verder te ontwikkelen een aanpak op verschillende fronten noodzakelijk is. De inzet zou een duidelijk herkenbaar thematisch winkelgebied moeten zijn, waarmee de sterke lokale en regionale functie verder uitgebouwd kan worden. Het gebied moet ook aan de noodzakelijke randvoorwaarden voor een succesvol functioneren voldoen. Een goede bereikbaarheid, voldoende parkeren en een prettig winkelklimaat. Geconstateerd is dat er in functioneel opzicht een versterking van een aantal functies noodzakelijk (doe-het-zelf) of mogelijk (wonen, electro) is. De huidige sterke marktpositie en de groei van de lokale en regionale bevolking maken deze versterkingen ook haalbaar. Dit onderzoek heeft ertoe geresulteerd dat de gemeente Hoorn een kwalitatieve verbetering en een kwantitatieve uitbreiding van het Hof van Hoorn heeft opgepakt, resulterend in een aantal ontwikkelingszones in het plangebied

De raad van de gemeente Hoorn heeft op 7 april 2009 besloten een bestemmingsplan voor het Van Aalstweggebied op te stellen en heeft daarbij de volgende uitgangspunten geformuleerd:

1. voor de Compas-locatie een invulling van 7.400 m² bruto vloeroppervlak (bvo) ten behoeve van de vestiging van Media Markt en de hervestiging van Leen Bakker;
2. voor de locatie Hof van Hoorn een uitbreiding van detailhandelsvoorzieningen met een bvo van maximaal 12.000 m²;
3. voor de locatie Keern 46 t/m 56 een invulling met maximaal 3.000 m² bvo detailhandelsvoorzieningen in combinatie met de functie kantoren, middels bevoegdheid van burgemeester en wethouders te wijzigen in de functie wonen, waarbij 2 blokken uit 4 lagen bestaan met een maximale nokhoogte van 12,5 meter waarbij de 4^e laag wordt teruggedrooid en 1 blok uit 3 lagen bestaat met een maximale nokhoogte van 9,5 meter;
4. voor de locatie Beemsterboer een invulling met maximaal 3.000 m² bvo detailhandelsvoorzieningen in combinatie met de functie kantoren, middels bevoegdheid van burgemeester en wethouders te wijzigen in de functie wonen, waarbij het blok uit 3 lagen bestaat met een maximale nokhoogte van 9,5 meter;
5. aan genoemde uitbreidingen de voorwaarde verbinden dat per locatie voldaan moet worden aan de normatieve parkeerbehoefte, indien noodzakelijk met gebouwde parkeervoorzieningen;
6. waar het de branchering betreft:
 - a. een omvangcriterium hanteren van minimaal 1.000 m² bvo per vestiging;
 - b. afwijzen van vestigingsaanvragen van "binnenstads-, wijk- en buurtversterkende" functies van kunst, cultuur, kleinschalige specialistische winkels, horeca, vermaak en diensten als reisbureaus en kappers;

- c. geen strikte toets uitvoeren op ruimtelijke criteria voor branches en thema's "In en om huis", sport, spel, kamperen, hobby, (brom)-fietsen en overig plant en dier;
 - d. verkoop van schoeisel en kleding als nevenassortiment met sportartikelen, inclusief de aan de sportartikelen gerelateerde schoeisel en kleding, binnen een vestiging toestaan tot 20% van het verkoopvloeroppervlak met een maximum van 300 m² per vestiging;
 - e. aan alle nieuwe ontwikkelingen (incl. bruin- en witgoed/elektra) de voorwaarde verbinden dat eerst een distributieplanologisch onderzoek wordt uitgevoerd en wanneer een "duurzame ontvrichting van de winkelstructuur" het gevolg is geen medewerking wordt verleend;
7. mits juridisch mogelijk en technisch haalbaar voor nieuwbouw hanteren, dat het energieneutraal wordt gerealiseerd en de GPR-score op de overige modules tenminste 8 bedraagt.

Het nieuw vast te stellen bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaand detailhandelgebied en is deels een actualisatie van het bestaande plan, en derhalve conserverend van aard. Voor het merendeel is het een afstemming van de planologische regeling op de bestaande situatie. Bestaande perifere detailhandel ¹⁾ en grootschalige detailhandel ²⁾ zal worden toegestaan volgens de huidige situatie, waarbij nieuwe perifere detailhandel binnen de bestemming perifere detailhandel overal mogelijk is. Ook uitwisseling van perifere detailhandel is overal mogelijk. Bestaande grootschalige detailhandel is alleen toegestaan daar waar aangeduid. Nieuwvestiging van grootschalige detailhandel zal na vaststelling van het bestemmingsplan uitsluitend worden toegestaan middels een wijzigingsbevoegdheid en na distributieplanologisch onderzoek.

1. 2. Inleiding

Het Van Aalstweggebied in Hoorn is een goed gelegen en bereikbare perifere detailhandelslocatie met een omvang van ca. 33.000 m² verkoopvloeroppervlak. Op het terrein bevinden zich bouwmarkten, woon(gerelateerde) winkels, bruin- en witgoedzaken, garagebedrijven, een lunchroom, een fitnesscentrum en enkele niet-detailhandelsbedrijven. De kwaliteit van de openbare ruimte en van de panden op delen van het terrein laat te wensen over. Eind 2009 is met vrijstelling / ontheffing medewerking verleend aan de vestiging van Media Markt en Bouchiersport binnen het gebied. Deze formules zullen op hun locatie worden ingepast.

1) **Perifere detailhandel:** detailhandel volgens een formule die vanwege de aard en/of omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens en sanitair, alsmede woninginrichtingsartikelen, waaronder meubelen

2) **Grootschalige detailhandel:** detailhandel die vanwege de qua aard en omvang van de gevoerde artikelen in een kernwinkelgebied thuishoort, maar die vanwege de grootschaligheid van het aanbod een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van fietsen, autoaccessoires, verlichtingsartikelen, dierenodigheden, speelgoed, babyartikelen, bruin- en witgoed, elektronica en outdoorartikelen.

Het gebied van het Hof van Hoorn maakt onderdeel uit van het gebied "Poort van Hoorn". Voor dit gebied wordt momenteel (2009) een structuurvisie opgesteld. Besloten is om de planontwikkeling voor het Hof van Hoorn naar voren te halen en het beleid hiervoor te beschouwen in de context van de totale ontwikkeling van de detailhandel binnen Hoorn. Die beschouwing is opgesteld door het bureau Decisio (zie **bijlage 2** 'Branchering Van Aalstweg Hoorn: analyse, uitgangspunten en ontwikkelingsrichtingen').

Ontstaan en typering

Het Van Aalstweggebied was oorspronkelijk een bedrijventerrein. In de jaren negentig van de vorige eeuw is het terrein getransformeerd naar een locatie met perifere detailhandelsvestigingen (PDV). Op de Van Aalstweg – volgens het vigerende bestemmingsplan formeel nog steeds een bedrijventerrein – is tot nu toe via artikel 19 WRO-procedures perifere detailhandel toegestaan voor doelgerichte aankopen met een brutovloeroppervlakte (bvo) van meer dan 1.000 m². Op het terrein bevinden zich bouwmarkten, woon(gerelateerde) winkels (meubels, woondecoratie, keukens, badkamers, bedden), bruin- en witgoedwinkels, garagebedrijven, een lunchroom en een fitnesscentrum. Daarnaast is een aantal niet-detailhandelsbedrijven op het terrein gevestigd. Het assortiment van de meeste winkels bevindt zich in het midden- of lagere segment. Met in totaal circa 33.000 m² verkoopvloeroppervlak behoort de Van Aalstweg tot de middelgrote PDV-locaties van Nederland. Van het totale vvo is 30.240 m² doelgericht assortiment en tot voor kort 2.460 m² recreatief. De gemiddelde omvang van de vestigingen is om en nabij 1.500 m² vvo. Om het Van Aalstweggebied als detailhandelslocatie te versterken is een grotere omvang gewenst. Om succesvol te zijn wordt in het algemeen een minimale omvang van 40 á 50.000 m² aangehouden als kritische massa voor een perifere.

Ligging, bereikbaarheid en parkeren

Het Van Aalstweggebied is gelegen aan de Provincialeweg, de invalsweg van Hoorn vanaf de A7. De afstand tot het station en de binnenstad is met vijf minuten lopen (gerekend vanaf de hoek Keern-Provincialeweg) niet groot, waarmee het eigenlijk geen echte *perifere* locatie is. De autobereikbaarheid van het Van Aalstweggebied is voor bezoekers uit zowel Hoorn als de regio goed. Ook is het parkeren bij vrijwel alle winkels (ruime parkeergelegenheid voor de deur) goed geregeld. Het terrein kan met de auto bereikt worden via de Geldelozeweg en de Provincialeweg.

Bereik en concurrerende PDV-locaties

De Van Aalstweg heeft een sterke regionale functie. 42 procent van de niet-dagelijkse aankopen in West-Friesland worden bij de winkels in het Van Aalstweggebied gedaan. Voor Hoorn is deze koopkrachtbinding zelfs 59 procent. De Van Aalstweg is de enige compacte PDV-locatie van substantiële omvang in West-Friesland.

In Stede Broec bevindt zich wel de zogeheten Woon- en Autostraat, maar deze is beperkter in omvang (9.000 m² vvo) en de winkels zijn hier meer verspreid, zodat niet kan worden gesproken van een compacte locatie. De gemeente Stede Broec ziet voor dit gebied vooral een verdere ontwikkeling van de autobranche en niet voor meer woonwinkels.

Daarnaast heeft de gemeente Opmeer aangegeven meer perifere detailhandel te willen ontwikkelen en is er in de regio een versnipperd aanbod aan grootschalige al dan niet perifere detailhandelsvestigingen, zoals Intersport Hoorn (winkelcentrum Huesmolen), Karwei (bedrijventerrein Oude Veiling), Stefan van den Berg (bedrijventerrein Hoorn'80) en Karsten Tenten en Outdoor (bedrijventerrein Westfrisia) in Hoorn; Theo Bot in Zwaag; Karsten slaapcomfort en Baderie Breman Reus in Blokker. Buiten West-Friesland kunnen Overstad in Alkmaar en de Woonstrip in Heerhugowaard als concurrenten worden beschouwd en in de toekomst de Kop van West in Purmerend.

Zichtbaarheid

Vanaf de Provincialeweg zijn de namen van de woonwinkels op de gevels te zien, waarbij met name vanuit het (zuid)westen de BCC een blikvanger is. Desondanks maakt het gebied mede door de massieve, gesloten bebouwing langs de Provincialeweg geen uitnodigende indruk. Veel mensen die niet bekend zijn in Hoorn, zullen er derhalve gemakkelijk voorbij rijden.

Uitstraling en functioneren

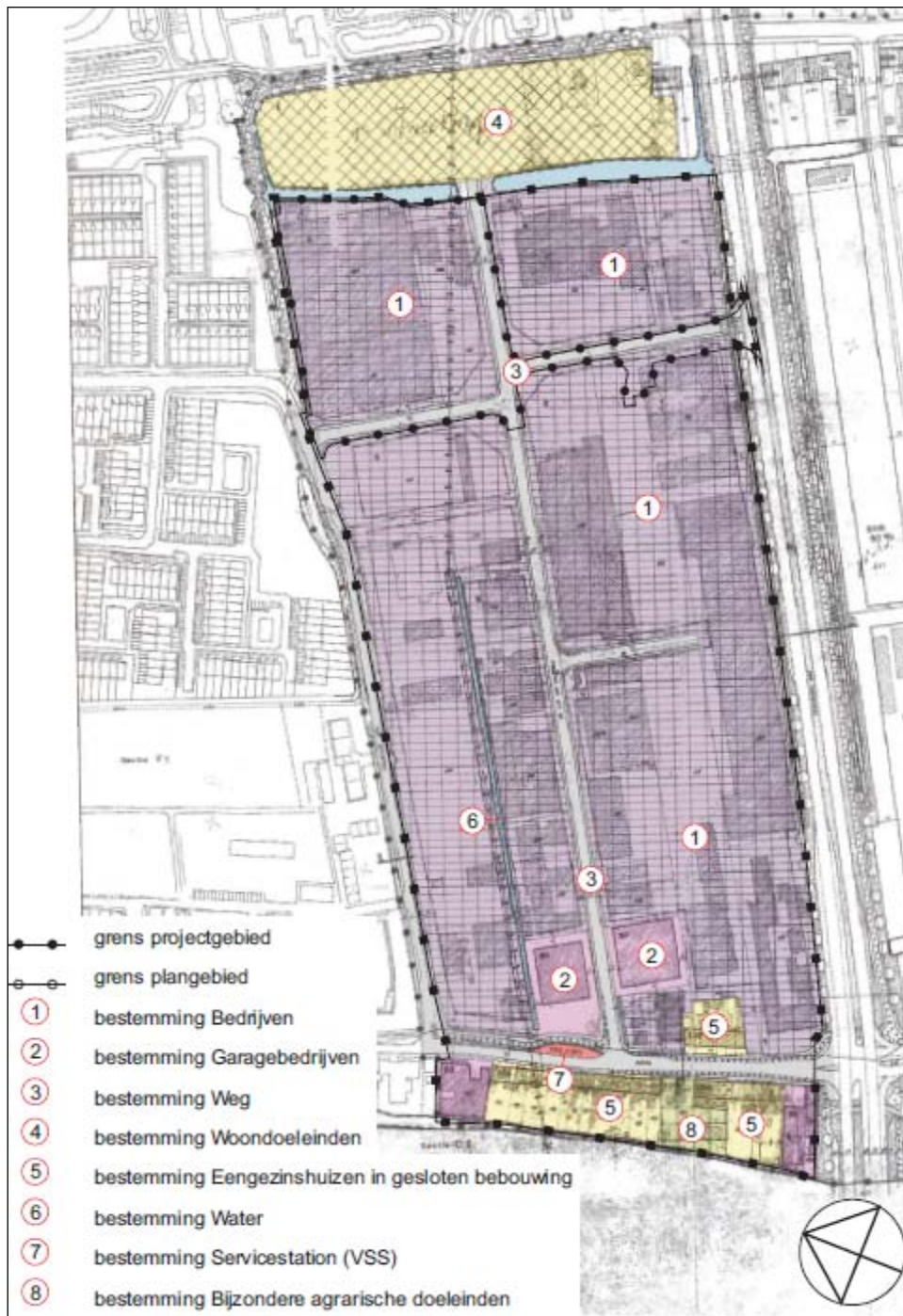
De uitstraling van het gebied ten noorden en ten oosten van de Van Aalstweg laat te wensen over. Het Hof van Hoorn heeft mede door de recente opknabbeurt een betere kwaliteit van de openbare ruimte. Ook de panden zien er hier beter uit. Ondanks de (collectieve) beveiliging was er vooral in de avonduren overlast van hangjongeren en worden er ruiten ingegooid. Recent is het toezicht geïntensiveerd en zijn de problemen afgenomen. Ondernemers in het RSC geven aan in het afgelopen jaar een omzetzakking van 10 procent te hebben en dat het aantal bezoekers met 15 procent per jaar is afgenomen in de laatste twee jaar. Dit heeft deels te maken met de afzwakkende conjunctuur en de daarmee samenhangende afnemende consumentenbestedingen, maar landelijk is de omzetontwikkeling minder negatief. Desondanks is er weinig leegstand, is het aantal mutaties gering en is er vanuit diverse kanten belangstelling uit de markt om zich op het terrein te vestigen.

Leegstand

Er is enige leegstand binnen het Hof van Hoorn. De voormalige speelhal Hocus Pokus staat leeg. Nikka Interieur Design heeft eind 2009 de deuren gesloten. De geluiden over een mogelijke dreigende verdere toename van de leegstand lopen uiteen. Enkele jaren geleden werd in een brief aan de gemeente Hoorn van de toenmalige eigenaar van het RSC gesproken over een dreigende leegstand van 9.000 m², maar dit is - vooralsnog - niet uitgekomen.

Plannen

Voor de vestiging op de Compas-locatie van een Media Markt (4.400 m²) en de verplaatsing van Leen Bakker (3.000 m²) daar naartoe (vanaf het Medec-terrein) is een artikel 19 WRO procedure gevolgd. Die procedure bevindt zich inmiddels (november 2009) in de beroepsfase. Daarnaast is Heren2 bezig in opdracht van de eigenaar (Rockspring) een ontwikkelingsvisie op te stellen voor het Hof van Hoorn.



Figuur 2. Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Hoorn Noord-West 1971"

Het gaat daarbij om een revitalisering van het gebied, het uitbreiden van de bouwmarkten en het dichtbouwen van de open ruimtes tussen de panden aan de zijde van de Provincialeweg. Daarnaast is een andere ontsluiting van het RSC voorzien. Heren2 is voor de opvulling van de nieuwe ruimten in contact met diverse potentiële huurders.

Het onderzoeksbureau Seinpost heeft in opdracht van Heren2 onderzocht dat er momenteel marktruimte is voor een uitbreiding van het grootschalige winkelgebied met 7.000 m², binnen een brede branchering. Heren2 gaat in haar plannen uit van winkels met een minimale oppervlakte van 1.000 m². Voorts zijn er ideeën om het bevoorradend en het bezoekersverkeer te scheiden.

1. 3. Doel van het plan

Doel van het bestemmingplan Hoorn Van Aalstweg is het bieden van een adequate en eenduidige planologische regeling voor het plangebied. Het Hof van Hoorn is toe aan een herstructurering.

1. 4. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Hoorn Noord-West 1971" (vastgesteld door de gemeenteraad op 10 december 1974 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 20 mei 1975).

Bovenstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende plankaart. De relevante vigerende bestemmingen zijn genummerd:

1. bestemming Bedrijven
Binnen deze gronden zijn gebouwen toegestaan ten dienste van nijverheid en handel met de daarbijbehorende dienstwoningen en andere bouwwerken.
Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 75%. De afstand van gebouwen tot de perceelsgrens moet minimaal 3 m bedragen. De goot of boeihoogte mag niet meer bedragen dan 8 m. Op basis van een vrijstellingsbevoegdheid is een bouwhoogte van maximaal 12 m toegestaan.
2. bestemming Garagebedrijven
Deze gronden zijn bestemd voor garagebedrijven, met bijbehorende woningen.
3. bestemming Weg
Deze bestemming heet voluit 'Weg, voetpad of plein, parkeerterrein en/of parkeerstrook, rijwielpad' en omvat de verkeershoofdstructuur op het Hof van Hoorn. Binnen deze bestemming is alleen bebouwing toegestaan die aan de bestemming is gerelateerd.
4. bestemming Woondoeleinden, Eengezinshuizen
De woonbuurt aan de Van Aalstweg is bestemd voor Woondoeleinden, Eengezinshuizen. Deze bestemming is in de 1e uitwerking van dit bestemmingsplan nader uitgewerkt.
5. bestemming Eengezinshuizen in gesloten bebouwing
De woningen aan het Keern liggen binnen deze bestemming.
6. bestemming Water
De waterlopen binnen het plangebied liggen binnen de bestemming Water.
7. bestemming Servicestation (VSS)
Aan het Keern ligt een tankstation dat specifiek bestemd is als Servicestation.

8. bestemming Bijzondere agrarische doeleinden

Ter plaatse is geen agrarisch bedrijf meer actief, maar is sprake van gebruik van de bebouwing voor wonen.

1. 5. Digitalisering

De per 1 juli 2008 van kracht geworden Wet ruimtelijke ordening zorgt voor een belangrijke verandering voor gemeenten: vanaf 1 januari 2010 moeten alle nieuwe bestemmingsplannen gestandaardiseerd en digitaal beschikbaar zijn, voorzien van een rechtsgeldige elektronische handtekening. Het doel hiervan is dat de plannen uitwisselbaar en goed met elkaar te vergelijken zijn en dat buitenstaanders ze gemakkelijker kunnen interpreteren. Derhalve zijn er technische standaarden in de wet vastgelegd en richtlijnen voor de vormgeving. Ook de toegankelijkheid is wettelijk geregeld: de digitale bestemmingsplannen moeten via internet beschikbaar zijn. Dat kan via de landelijke ICT-voorziening RO-Online (Ruimtelijke Ordening Online) van de overheid, waarop burgers, bedrijven en overheidsinstellingen ruimtelijke plannen kunnen raadplegen. De portal www.ruimtelijkeplannen.nl maakt deze voorziening voor iedereen toegankelijk.

1. 6. Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgezet:

Hoofdstuk 2: Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het beleidskader waarbinnen de voorziene ontwikkelingen in het plangebied dienen te passen. Hier wordt ingegaan op het beleid van provincie Noord-Holland en de gemeente Hoorn.

Hoofdstuk 3: In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het Hof van Hoorn weergegeven.

Hoofdstuk 4: Dit hoofdstuk gaat in op de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied.

Hoofdstuk 5: Dit hoofdstuk doet verslag van het onderzoek naar de randvoorwaarden en belemmeringen die gelden vanuit het oogpunt van de veiligheid en de omgevingskwaliteit voor de bewoners en vanuit oogpunt van het behoud en de versterking van kwetsbare ecologische of cultuurhistorische functies. Ook uit de omgevingstoets (waaronder milieuaspecten) komen voorwaarden naar voren die in het bestemmingsplan hun vertaling krijgen.

Hoofdstuk 6: In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen van het plan (bestaande uit verbeelding en regels) aangegeven en worden de juridische regels over de bestemmingen met de gebruiks- en bouwregels toegelicht.

Hoofdstuk 7: Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid van het plan.

2. BELEIDSKADER

2. 1. Inleiding

Het detailhandelsbeleid van zowel het rijk als de provincie is gericht op de instandhouding van de detailhandelsstructuur in binnensteden en wijken. De invulling en uitvoering van dat beleid wordt aan de regio's en de gemeenten overgelaten. De provincie laat het onderscheid tussen PDV en GDV los en spreekt alleen nog over 'perifere locaties', die levensvatbaar moeten zijn en specifiek bedoeld zijn voor doelgerichte, niet-dagelijkse aankopen. Het aanbod op de perifere locaties moet complementair zijn aan dat in de binnensteden. Voor ontwikkelingen met een bovenlokale, regionale impact is het de bedoeling dat advies wordt ingewonnen bij op te richten regionale winkelplanningscommissies. Het beleid van de gemeente Hoorn sluit hier goed bij aan: versterking binnenstad en bestemmen van de Van Aalstweg als opvanglocatie voor grootschalige ontwikkelingen waar in de binnenstad geen ruimte voor is. Daarnaast streeft Hoorn naar versterking van haar regionale positie als centrumstad in West-Friesland.

In dit hoofdstuk wordt kort het relevante vigerende beleid met betrekking tot onderhavig plangebied toegelicht. Achtereenvolgens komen aan de orde de relevante beleidsrapporten op:

- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

2. 2. Provinciaal beleid

2.2.1. Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord

Op 25 oktober 2004 is door Provinciale Staten van Noord-Holland het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (streekplan) vastgesteld. In het Ontwikkelingsbeeld wordt gesteld dat door het herstructureren van verouderde bedrijventerreinen de ruimte op bestaande bedrijventerreinen economisch beter wordt benut. Algemene voorwaarde hierbij is dat ruimte voor economie in stedelijke gebieden behouden blijft.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan niet in strijd is met het beleid van het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord.

2.2.2. Beleidsnota locatiebeleid bedrijven

Door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland is op 26 april 2005 de beleidsnota Een Goede Plek voor Ieder Bedrijf vastgesteld waarin het provinciale locatiebeleid voor bedrijven is opgenomen. De ontwikkelingen op het Hof van Hoorn worden gezien als 'grootschalig'. Het locatiebeleid uit het voornoemde provinciale beleidsstuk is daarop van toepassing.

Op basis van enerzijds de relatie tussen de vestiging van activiteiten (welke functies passen binnen de vestigingsmilieus) en anderzijds de eigenschappen van het vestigingsmilieu (welke mobiliteitseffecten heeft de vestiging en welke invloed heeft dat op de bereikbaarheid) is door de provincie een typologie van vestigingsmilieus opgesteld.

Het Hof van Hoorn ligt binnen het specifieke werkmilieu B1a: Vrijtijdseconomie en volumineuze en grootschalige detailhandel (PDV en GDV). In onderstaand schema is een overzicht weergegeven van de kenmerken en gewenste ontwikkelingen binnen de categorie B1a. Voorts is van belang dat in de parkeerbehoefte wordt voorzien (7).

1	Karakter:	regionaal concentratiepunt voor recreatief en/of volumineus kopen, respectievelijk grootschalige vrijetijdsbesteding
2	Kenmerken:	functionele ruimtelijke kwaliteit
3	Eisen:	hoge dichtheid van de bebouwing geen menging met wonen
4	Ligging:	nabij het hoofdwegennet en mogelijk per rail
5	Ontsluiting:	via het hoofdwegennet en zo mogelijk door een vervoersknooppunt per rail
6	Vestiging van:	<ul style="list-style-type: none"> - recreatieve en toeristische voorzieningen (zoals attractieparken); - grootschalige detailhandel, zoals meubelzaken, tuincentra, bouwmarkten, grotere supermarkten, factory outlet centra en A(uto), B(oten) en C(aravan)-activiteiten. Hierbij kunnen bepaalde activiteiten worden geconcentreerd in op die branche gerichte locaties zoals woon- of autoboulevards. Ook zijn combinaties van dergelijke activiteiten/branches op een bepaalde locatie mogelijk, bijvoorbeeld een woonboulevard naast een autoboulevard. - horeca / vermaak / cultuur (indien onvoldoende ruimte voor deze activiteiten aanwezig is op de locatietypen A1 en A2) - kantoren (met of zonder baliefunctie) - zorg en onderwijs <p>Voor de vestiging van kantoren, zorg en onderwijs, gelden als voorwaarden dat voor deze activiteiten geen ruimte in het stedelijk gebied in de vestigingsmilieus A1 (regionale toplocatie) en A2 (binnenstedelijke subcentra) kan worden gevonden, dat de vestigingslocaties multimodaal ontsloten zijn en dat de ruimte die door deze activiteiten in beslag wordt genomen zoveel mogelijk gelijktijdig elders in de regio wordt gecompenseerd. Dit laatste houdt in dat de eventuele procedure die voor een dergelijke compensatie noodzakelijk is in gang gezet dient te zijn.</p>
	Voorbeelden:	Beverwijk - Woonboulevard en Bazaar Amsterdam - Villa Arena met Megabioscoop / Music-hall en Arenastadion

Toetsing

1. Het bestaande Hof van Hoorn heeft, naast een lokale functie voor de gemeente Hoorn, een regionale functie voor de omliggende gemeenten. De in dit plan opgenomen ontwikkelingen versterken de regionale functie.
2. Thans is sprake van een menging van diverse soorten bedrijvigheid, grootschalige detailhandel en lichte industrie functioneren naast elkaar. In dit plan worden de vestigingsmogelijkheden voor grootschalige detailhandel vergroot.
3. Het bebouwingspercentage van het Hof van Hoorn is thans 50%. Het parkeren op maaiveldniveau neemt relatief gezien vrij veel ruimte in. Op het Hof van Hoorn zelf liggen geen woningen.
- 4/5. Het Hof van Hoorn ligt aan de Provincialeweg die de belangrijkste ontsluitingsweg vormt voor het zuidelijke deel van Hoorn. De afstand van het Hof van Hoorn tot aan zowel de autosnelweg A7 als het NS-station Hoorn bedraagt ruim 1 km. Voorts rijdt in de directe omgeving van het plangebied buslijn 49, met een frequentie van elk half uur overdag en één maal per uur 's avonds. Deze buslijn rijdt over het Keern en Haltert aan de nabijgelegen Geldelozeweg. Voor het fietsverkeer zijn enkele noord-zuid- en een oost-westroute aanwezig. Eén noord-zuidroute loopt via het Keern, een andere loopt via de fietstunnel onder de Provincialeweg ter hoogte van de Koepoortweg en sluit aan op de Geldelozeweg. De oost-westroute loopt via de Provincialeweg. Het kruispunt van de Provincialeweg met het Keern vormt een knelpunt in de fietsroutes. Thans wordt de mogelijkheid tot het aanleggen van een ongelijkvloerse passage bezien. Vanaf het Keern is het Hof van Hoorn voor fietsers bereikbaar via de aansluiting van de Van Aalstweg op het Keern. Voorts is het Hof van Hoorn bereikbaar vanaf het wijkpark Risdammerhout. De voetgangers maken gebruik van de loopstroken en trottoirs langs de bestaande wegen. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een goede ontsluiting van het Hof van Hoorn voor alle soorten verkeer.
6. Op het Hof van Hoorn zijn thans woninginrichtingzaken en bouwmarkten gevestigd. Voorts is sprake van detailhandel in bruin-, wit en grijsgoed. Het plan behelst nieuwvestiging van aan het Hof van Hoorn gerelateerde detailhandel.
7. Zoals vermeld is op het Hof van Hoorn een ruime parkeervoorziening opgenomen. Voor de bezoekers van Media Markt en Leen Bakker wordt een eigen parkeerterrein aangelegd, dat voldoende capaciteit biedt. De bezoekers van het overige deel van het Hof van Hoorn maken gebruik van het bestaande parkeerterrein, dat thans voldoende groot is. Het openbaar gebied van het Hof van Hoorn wordt heringericht. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt een gemiddelde parkeernorm van 2,5 parkeerplaats per 100 m² bvo gehanteerd.

2.2.3. Regionale detailhandelsvisie

In 2008 is in de regio West-Friesland een regionale detailhandelsvisie opgesteld. Hierin wordt een aantal beleidskeuzes gemaakt die in grote lijnen regionaal worden gedragen:

- recreatief winkelen vindt plaats in de historische centra, waar met modern aanbod, in combinatie met een historische setting en leisurevoorzieningen wordt ingespeeld op het kijken, vergelijken en verblijven;
- bij binnenstedelijke herontwikkeling wordt aandacht besteed aan grootschalige winkelformules van 600 tot 1.000 m²;
- doelgerichte aankopen vinden plaats in ruimtelijk geconcentreerde en herkenbare winkelgebieden. Er is mede op aandringen van de gemeente Hoorn afgesproken dat er naast de Van Aalstweg in West-Friesland geen ruimte is voor een tweede grootschalig cluster met hetzelfde profiel. Om aantrekkelijk te blijven zijn voor de Van Aalstweg volgens deze visie de uitstraling en omvang een aandachtspunt;
- nieuwe grootschalige ontwikkelingen (>1.500 m²) dienen aan te sluiten bij bestaande concentraties.

2.2.4. Detailhandels- en leisurevisie Noord Holland

De provincie geeft in het rapport 'Detailhandel- en leisurevisie Noord Holland' van mei 2009 prioriteit aan hoofdwinkelgebieden zoals Hoorn. Deze hoofdwinkelgebieden zijn bepalend voor de aantrekkingskracht voor de Noord-Hollandse detailhandelstructuur en (boven)regionale koopkrachtbinding. Dit betekent ook dat uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen bij voorrang in of aansluitend aan deze bestaande hoofdwinkelgebieden worden geaccommodeerd. De provincie is terughoudend in het ontwikkelen van nieuwe winkelgebieden. Hoofdwinkelgebieden zijn in eerste instantie stadscentra en grote perifere locaties. Deze locaties zijn omvangrijk (ten minste 30.000 m² wvo) en hebben een gedifferentieerd aanbod.

Regionale adviescommissie

De provincie acht het nodig om een regionale adviescommissie in te stellen, naar voorbeeld van de Regionale Winkelplanningscommissie van Stadsregio Amsterdam, en naar voorbeeld van de platforms Regionale Economische Ontwikkeling (REO) van de provincie Zuid-Holland. De taak van de regionale adviescommissies is het adviseren over grootschalige ontwikkelingen. Ontwikkelingen groter dan 1.500 m² wvo op perifere locaties, en 5.000 m² binnenstedelijk zijn grootschalig, en moeten worden voorgelegd aan de regionale adviescommissie. Ontwikkelingen van deze orde hebben impact op de regionale structuur en koopstromen. Voor een juiste beoordeling is een goede onderbouwing noodzakelijk, bijvoorbeeld in de vorm van een distributieplanologisch onderzoek. Hierin moeten onder meer de plaats en het draagvlak van de ontwikkeling vanuit de regionale structuur en markt, de mobiliteitseffecten en de ruimtelijke inpassing worden onderzocht. De ontwikkelingen mogen niet leiden tot duurzame ontwrichting van de bestaande structuur. De verplichting om grootschalige initiatieven in te brengen in regionale adviescommissies zal de provincie vastleggen in de provinciale verordening van de structuurvisie.

Perifere locaties

Dit zijn winkelconcentraties op perifere locaties (buiten de binnenstad en de bestaande winkelgebieden). In de traditionele benadering is branchebeperking kenmerkend voor PDV-locaties (alleen voor volumieuze goederen), en omvangbeperking voor GDV-locaties (winkels groter dan 1.500 m²

vloeroppervlak). In Noord-Holland is een aantal PDV/GDV locaties gerealiseerd, waarvan de grootste zijn: Arena Boulevard Amsterdam, Cruquius Haarlemmermeer, Van Aalstweg Hoorn, Overstad Alkmaar, Ravelijn Den Helder, Woonboulevard Beverwijk en Zuiderhout Zaanstad.

1. De provincie laat het onderscheid tussen PDV en GDV los, en spreekt in plaats daarvan over 'perifere locaties'. Het formuleren van branchebeperkingen en/of omvangbeperkingen, en handhaving van deze beperkingen, is een verantwoordelijkheid van de lokale overheid. Wat de provincie betreft moet het uitgangspunt zijn dat de perifere locatie een levensvatbaar gebied is voor specifieke doelgerichte aankopen met een lagere bezoekfrequentie dan een locatie voor dagelijkse boodschappen.
2. Perifere locaties zijn bedoeld voor de clustering van winkels die niet of zeer moeilijk kunnen worden ingepast in bestaande winkelgebieden.
3. Perifere ontwikkelingen mogen niet tot ontwrichting van de bestaande binnenstedelijke structuur leiden.

2.2.5. Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringd door aantrekkelijk recreatief groen. Daar zet Noord-Holland de komende dertig jaar op in. In de Structuurvisie geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Hierbij gaat het om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie gaat in de Structuurvisie onder andere in op "detailhandel", "kantoren" en "nieuw locatiebeleid".

Detailhandel

Detailhandel in de binnensteden is belangrijk voor de economie en draagt bij aan de leefbaarheid en toeristische aantrekkelijkheid van Noord-Hollandse steden. De Provincie Noord-Holland hecht aan de instandhouding van de hoofdwinkelstructuur en wil stedelijke detailhandel behouden en versterken. Zij beschouwt nieuwe vormen van detailhandel hierbij als een welkome aanvulling, indien deze de bestaande structuur niet aantasten. De Provincie Noord-Holland onderscheidt in haar detailhandelsstructuur hoofdwinkelcentra, bovenlokaal verzorgende centra, lokaal verzorgende centra, perifere locaties en thematische centra. Deze vormen hebben ieder hun eigen economische en sociale functie. Voor de provincie staat de versterking van de hoofdwinkelcentra, die ook voor het toerisme en het behoud van levendige binnensteden van belang zijn, centraal. De provincie zorgt voor monitoring en via regionale adviescommissies voor regionale afstemming van bovenlokale detailhandelsontwikkeling.

Kantoren

Het belang van kantoren als fysieke werkplek in Noord-Holland neemt sterk toe. Daardoor wordt het belang van kantoorontwikkeling steeds prominenter.

ter voor de ruimtelijke inrichting. Het gaat daarbij niet alleen om de gebouwen zelf en de inpassing in de omgeving maar ook om de infrastructuur, inclusief parkeermogelijkheden. Ook de bereikbaarheid met het openbaar vervoer is belangrijk, om verkeercongestie te voorkomen. In het stedelijk gebied is menging van kantoorfuncties met stedelijke functies als wonen, recreëren, winkelen en cultuur belangrijk om monofunctionele, geïsoleerde werkgebieden te voorkomen.

Nieuw locatiebeleid

De provincie Noord-Holland gaat in 2010/2011 verkennen op welke wijze zij een nieuwe invulling kan geven aan locatiebeleid. De ambitie is dat ruimtelijke ontwikkelingen goed aansluiten bij de kwalitatieve en kwantitatieve omgevingskenmerken, waarvan bereikbaarheid een belangrijke is en dat ruimtelijke ontwikkelingen worden gestimuleerd die goed aansluiten op bestaande weg- en openbaarvervoerinfrastructuur en OV-knooppunten. De provincie Noord-Holland streeft ernaar dat bij toekomstige besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen bereikbaarheid een sturend element wordt. De bereikbaarheidspotentie van een gebied moet optimaal benut worden benut.

De provincie streeft naar een duurzaam ruimtegebruik:

1. Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken.
2. Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten.
3. Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting.

Geconcludeerd kan worden dat de in het onderhavige plan voorgestelde ontwikkeling van het Hof van Hoorn niet in strijd is met de op provinciaal en regionaal niveau gemaakte afspraken.

2. 3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Structuurvisie Buitenstad (2001)

Op 11 december 2001 is de Structuurvisie Buitenstad vastgesteld. Hierin geeft de gemeente Hoorn aan bewoners een zo breed mogelijk pakket aan detailhandelsvoorzieningen te willen bieden, de positie van Hoorn als regionaal koopcentrum te willen versterken en de dynamiek in de detailhandel te willen bevorderen. De gemeente kiest hierbij voor schaalvergroting en verruiming van de PDV-branches (zoals met electro op de Van Aalstweg is gebeurd), maar dit mag nadrukkelijk niet ten koste gaan van het functioneren van de binnenstad en het voorzieningenniveau in de wijken en buurten. Het grootste gedeelte van het Van Aalstweggebied is de Structuurvisie Buitenstad aangeduid als gebied voor 'thematische grootschalige detailhandel'.

De strook langs de Geldelozeweg blijft beschikbaar voor kleinschalige bedrijvigheid. Voor de Compas-locatie ging in de Structuurvisie de voorkeur uit naar kleinschalige bedrijvigheid in combinatie met wonen, omdat grootschalige bedrijvigheid daar zowel qua beeld als qua functie niet bij het aanliggende woongebied zou passen.

De functionele aspecten van het Hof van Hoorn worden in de Structuurvisie Buitenstad als volgt omschreven:

citaat:

“Het thema van het Hof van Hoorn is gezien de huidige invulling ‘wonen en doe-het-zelf’. Dit kan uitgebreid worden naar ‘alles voor in en om het huis’. (...) Vanwege de aard van het assortiment (deels volumineus, dicht bij ‘woninginrichting’) is een brancheverbreiding met elektra verdedigbaar. Bruin-, wit- en grijsgoed maken immers onmiskenbaar onderdeel uit van het interieur, zowel van de woonkamer, keuken als andere ruimtes. (...) Er zijn in distributieve zin ook uitbreidingsmogelijkheden in deze branche.”

einde citaat

Voorts wordt gesteld dat de uitstraling / presentatie van het Hof van Hoorn te wensen overlaat. Door toevoeging van nieuwe winkelruimte kan het Hof van Hoorn een kwaliteitsimpuls krijgen.

Analyse

In de Structuurvisie Buitenstad gaat voor de Compas-locatie de voorkeur uit naar kleinschalige bedrijvigheid in combinatie met wonen, omdat grootschalige bedrijvigheid zowel qua beeld als qua functie niet past bij het aanliggende woongebied. Bij de vaststelling van het voorbereidingsbesluit van 13 december 2005 voor het gebied is die zienswijze verlaten en is ook dit deel van het gebied aangewezen voor de vestiging van grootschalige winkels.

Inmiddels is voor de locatie met toepassing van artikel 19 WRO bouwvergunning verleend voor nieuwe grootschalige winkels voor Media Markt en Leen Bakker.

Er wordt een duidelijke ruimtelijke en functionele scheiding tussen het Hof van Hoorn en het woongebied gerealiseerd door de aanleg van een aarden wal met begroeiing. De realisatie van de winkels voor Media Markt en Leen Bakker wijkt weliswaar deels af van het beleid uit de structuurvisie, maar voldoet wel aan het recentere provinciale locatiebeleid (geen menging met wonen). Bovendien leidt wonen op het Hof van Hoorn niet tot een gewenste stedenbouwkundige en planologische situatie. Aan de zijde van het Keern is (middels toepassen van de wijzigingsbevoegdheid) wel woningbouw mogelijk. De betreffende strook is echter volledig op het Keern georiënteerd en mengt zich niet met het Hof van Hoorn.

De in de Structuurvisie Buitenstad geuite wens om het assortiment van het Hof van Hoorn uit te breiden met de branche bruin-, wit- en grijsgoed is reeds geëffectueerd met de vestiging van winkels van BCC en Electronic Partner (EP): Beerepoot. De realisatie van het project Media Markt/Leen Bakker kan worden gezien als een voortzetting van de ‘ingeslagen weg’.

De vestiging van Media Markt wordt gezien als een nieuwe ‘trekker’ op het Hof van Hoorn.

Ook de andere winkels op het Hof van Hoorn zullen hiervan profiteren. Bovendien zal in samenhang met de nieuwe bebouwing op de Compas-locatie en de overige ontwikkelingen op het Hof van Hoorn verbetering optreden van de uitstraling/presentatie.

De voorgenomen herinrichting van de Van Aalstweg en het parkeerterrein zullen daar ook aan bijdragen.

Conclusie

De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied met uitbreiding van bebouwing op het bestaande Hof van Hoorn en de geplande 'upgrading' passen binnen het terzake vastgestelde gemeentelijke beleid.

2.3.2. Stadsvisie Hoorn 2005-2025

Door de gemeenteraad van Hoorn is op 17 mei 2005 de Stadsvisie Hoorn 2005-2025 vastgesteld. De stadsvisie geeft de richting aan waarin Hoorn zich wil ontwikkelen op weg naar het jaar 2025.

Ten aanzien van het Hof van Hoorn worden de volgende aanbevelingen gedaan:

citaat:

"De positie van het Hof van Hoorn aan de Van Aalstweg zal versterkt worden om concurrerend te kunnen blijven met soortgelijke centra in de (wijde) omgeving. Daarvoor zijn nodig:

- *een verbetering in de ontsluitingsstructuur en verruiming van de parkeermogelijkheden;*
- *sloop en nieuwbouw van delen van het terrein;*
- *een opwaardering van de openbare ruimte;*
- *brancheverruiming en nieuwe formules.*

Ten aanzien van brancheverruiming speelt de relatie met de binnenstad een grote rol. Een te vrij vestigingsbeleid zou een te grote uitholling van de positie van de binnenstad betekenen en daar is de stad als geheel niet bij gebaat. Een te streng regime (geen brancheverruiming) zou echter betekenen dat bepaalde formules zich niet in Hoorn zouden kunnen vestigen of ontwikkelen, zodat koopkracht uit Hoorn weglekt naar plaatsen in de omgeving (Alkmaar, Purmerend, etc.). Ook daar is de stad als geheel niet bij gebaat. Er wordt daarom gezocht naar een goed evenwicht. Daarbij spelen ook de problemen rond de binnenstad een rol. In de eerste plaats biedt de binnenstad onvoldoende ruimte voor grotere formules, onder meer omdat het samenvoegen van winkelpanden niet overal mogelijk of gewenst is. Verder heeft de binnenstad een beperkend parkeerregime. Het is daardoor lang niet altijd mogelijk om met de auto dicht bij een bepaalde winkel te komen, ook als dat vanwege de aard of omvang van een aankoop noodzakelijk is. Tenslotte staat de bereikbaarheid van de binnenstad als geheel dermate onder druk, dat het op bepaalde momenten niet meevalt om überhaupt met de auto de binnenstad in of uit te komen. Een ruimer vestigingsbeleid op het Hof van Hoorn kan de binnenstad ontlasten, zonder dat dit ten koste hoeft te gaan van de aantrekkelijkheid van de binnenstad. Met het oog daarop blijft vestiging op het Hof van Hoorn beperkt tot de volgende categorieën winkels:

- *winkels met een dusdanig winkelvloeroppervlak, dat er redelijkerwijs geen plaats voor gevonden kan worden in de binnenstad;*
- *winkels met volumineuze producten, waarvoor de directe bereikbaarheid met een auto essentieel is;*
- *winkels waar de consument zeer doelgericht en met de auto naar toe gaat (geen combinatiebezoek, niet of nauwelijks kijken en vergelijken).*

Qua branches gaat het dan om meubels en wonen, doe-het-zelf, bruin-, wit- en grijsgoed en outdoor en vrije tijd, met dien verstande dat winkels in

andere branches die wél voldoen aan bovengenoemde criteria eveneens mogelijk zijn. Branches die in ieder geval niet voor vestiging op het Hof van Hoorn in aanmerking komen zijn onder meer supermarkten en andere winkels voor de dagelijkse levensbehoefte (zoals die voorkomen in de wijkwinkelcentra) en winkels die het moeten hebben van kijken en vergelijken, combinatiebezoek en 'funshoppen' (zoals die thuishoren in de binnenstad)."
einde citaat

Samengevat wordt in de Stadsvisie Hoorn 2005-2025 ruimte geboden voor een verdere ontwikkeling van het Hof van Hoorn om de dynamiek in de schaalvergroting van winkels een plaats te geven.

2.3.3. Visie op winkelstructuur

De belangrijkste doelstelling van de in 2005 door de gemeenteraad vastgestelde detailhandelsnota is te komen tot een evenwichtige en hoogwaardige detailhandelsstructuur. Binnen de context van Hoorn betekent dit dat primair wordt gestreefd naar versterking van voorzieningen in de binnenstad en de woonwijken. Voorzieningen, waaronder winkels, horen in principe thuis in de binnenstad of in de wijkcentra. Ondanks belangstelling van bedrijven voor vestiging van detailhandelsformules buiten deze gebieden, op de bedrijventerreinen, moeten bezoekersintensieve functies daar in beginsel niet worden toegestaan. Het is de taak van de gemeente om de bestaande winkelstructuur te versterken, waarbij het criterium geldt van de "juiste winkel op de juiste plaats". Dit verlangt maatwerk. De detailhandelsnota gaat wat betreft het Hof van Hoorn uit van de volgende doelstelling. Het Hof van Hoorn is bestemd voor de opvang van grootschalige winkels waarvoor een plek elders niet geschikt of ongewenst is. De gemeente staat, buiten de huidige branchering op het Hof van Hoorn, winkels pas toe als deze in of tegen de binnenstad geen plek kunnen krijgen. De regionale functie van het Hof van Hoorn is in de regionale detailhandelsnota vastgelegd. Om deze regionale functie vast te houden is het voor Hoorn wel van belang dat zij de dynamiek in de schaalvergroting een plaats geeft.

2.3.4. Ruimtelijke kwaliteit Van Aalstweggebied

Door de gemeente is een notitie opgesteld waarin de bestaande ruimtelijke kwaliteit van het Van Aalstweggebied wordt beschreven, alsmede de gewenste toekomstige situatie (notitie: "Ruimtelijke kwaliteit Van Aalstweggebied", Gemeente Hoorn, augustus 2006).

In het algemeen geldt dat gestreefd wordt naar een hoger niveau qua ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit. Op het niveau van de architectuur wordt daarbij gerefereerd aan de recent gerealiseerde voorbeelden als EP Beerepoot en Bedo Woninginrichting (inmiddels Bouchier sport). Een en ander is nader uitgewerkt in welstandscriteria. Op het niveau van de stedenbouw moet zoveel mogelijk worden toegewerkt naar ruimtelijke samenhang binnen het terrein en naar een goede inpassing van het terrein in de omgeving.

Op 13 september 2011 heeft de gemeenteraad besloten de notitie "Ruimtelijke kwaliteit Van Aalstweggebied" van augustus 2006, als aanvulling op de Welstandsnota Hoorn vast te stellen (Gedeeltelijke wijziging Welstandsnota 2004, mei 2011) en deze notitie als toetsingskader voor het Van Aalstweggebied te hanteren. Deze is opgenomen in **bijlage 3**.

2.3.5. Notitie Vestigingsbeleid Bedrijventerreinen

Op 19 april 2011 heeft het college de notitie Vestigingsbeleid Bedrijventerreinen vastgesteld. In deze notitie is een beleid uitgestippeld hoe om te gaan met de vestiging van detailhandel, kantoren en overige functies (dansscholen, commerciële sportvoorzieningen, medische en paramedische voorzieningen) op de diverse bedrijventerreinen in Hoorn. De huidige praktijk is dat dit soort aanvragen tot veel discussie leiden, zowel ambtelijk als bestuurlijk. Enerzijds is er de wens om zo veel mogelijk bedrijvigheid te faciliteren. Anderzijds is er ook vastgesteld beleid waaraan getoetst moet worden. Het gaat hierbij met name om het detailhandelsbeleid, het kantorenbeleid en de geldende bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen.

2.3.6. Duurzaamheid

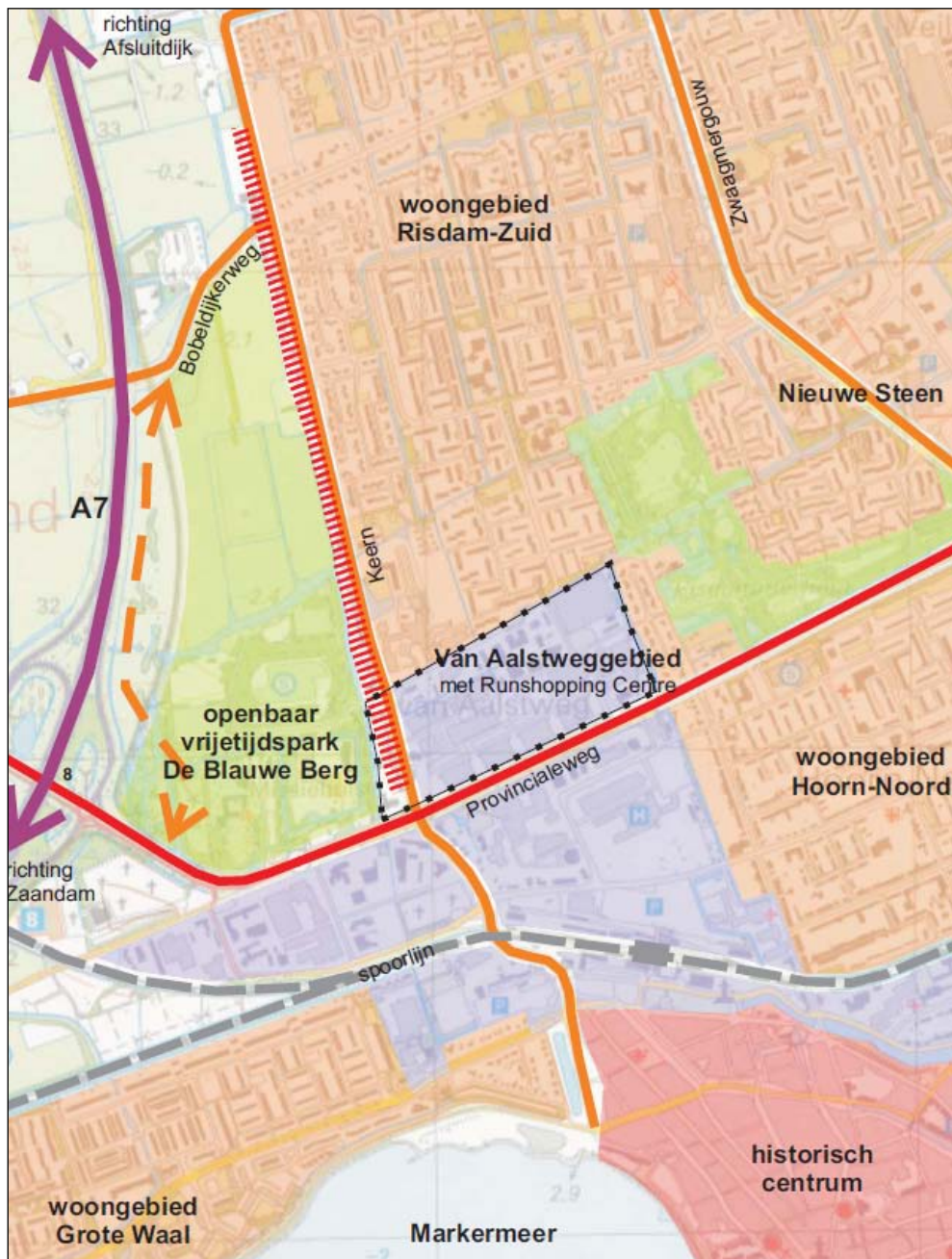
Het bestemmingsplan is een instrument waarin enkele duurzame energie aspecten geregeld kunnen worden. Zo kunnen in de voorschriften en/of op de plankaart randvoorwaarden voor passieve en actieve zonne-energie als zuidoriëntatie van bebouwing, dakhellingen, nokrichtingen en onderlinge oriëntatie van bebouwing ter vermindering van schaduwwerking worden vastgelegd. De mogelijkheden zijn echter beperkt. Voor ambitieuze duurzame energie doelstellingen dienen derhalve extra instrumenten, zoals bijvoorbeeld privaatrechtelijke overeenkomsten, ingezet te worden. Omdat de gemeente binnen dit plangebied geen grondpositie heeft is inzet van dat instrument niet aan de orde. Aan de voorschriften van het bestemmingsplan is overigens een regel toegevoegd op grond waarvan plaatsing van zonnecollectoren op daken mogelijk wordt.

3. BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED

3. 1. Inleiding

In dit hoofdstuk zal nader ingezoomd worden op de bestaande situatie van het plangebied.

3. 2. Bestaande situatie wijdere omgeving



Figuur 3. Omgeving Van Aalstweggebied met Hof van Hoorn

Ontsluiting

Het Hof van Hoorn is goed ontsloten. De belangrijkste ontsluitingsweg van Hoorn is de autosnelweg A7. Via afslag 9 (niet afgebeeld) is de noordzijde van Hoorn ontsloten. Afslag 8 ontsluit via de Provincialeweg het centrale gedeelte van Hoorn met het plangebied. Het plangebied wordt ontsloten via het Keern en de Van Aalstweg. Besloten is het Keern na opwaardering van de Van Aalstweg in te richten als langzaamverkeerroute (en dus voor het autoverkeer af te sluiten van de Provincialeweg).

Ruimtelijk-functioneel

Het historische centrum van Hoorn ligt aan het Markermeer. Dit heeft tot gevolg dat de latere uitbreidingen voornamelijk aan de noord- en noordoostzijde hebben plaatsgevonden. Aan de westzijde ligt de uitbreiding Grote Waal. Het gebied rondom de Provincialeweg en de spoorlijn betreft een gemengd gebied dat wordt gebruikt voor van bedrijvigheid, kantoren en maatschappelijk functies. Ten westen van het oude dorpslint Keern ligt het in ontwikkeling zijnde openbare vrijetijdspark De Blauwe Berg, met onder meer een kunstijsbaan. In de toekomst zullen in dit gebied een nog een hotel, dansgelegenheid, bioscoop en - in de zone langs het Keern, woningbouw worden gerealiseerd.

3. 3. Bestaande situatie directe omgeving

De zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door de Provincialeweg. Deze weg is de belangrijkste ontsluitingsweg van Hoorn. Vanaf de Provincialeweg is de Van Aalstweg bereikbaar. Direct ten zuiden van de Provincialeweg ligt bebouwing met gemengde (niet-woon)functies.

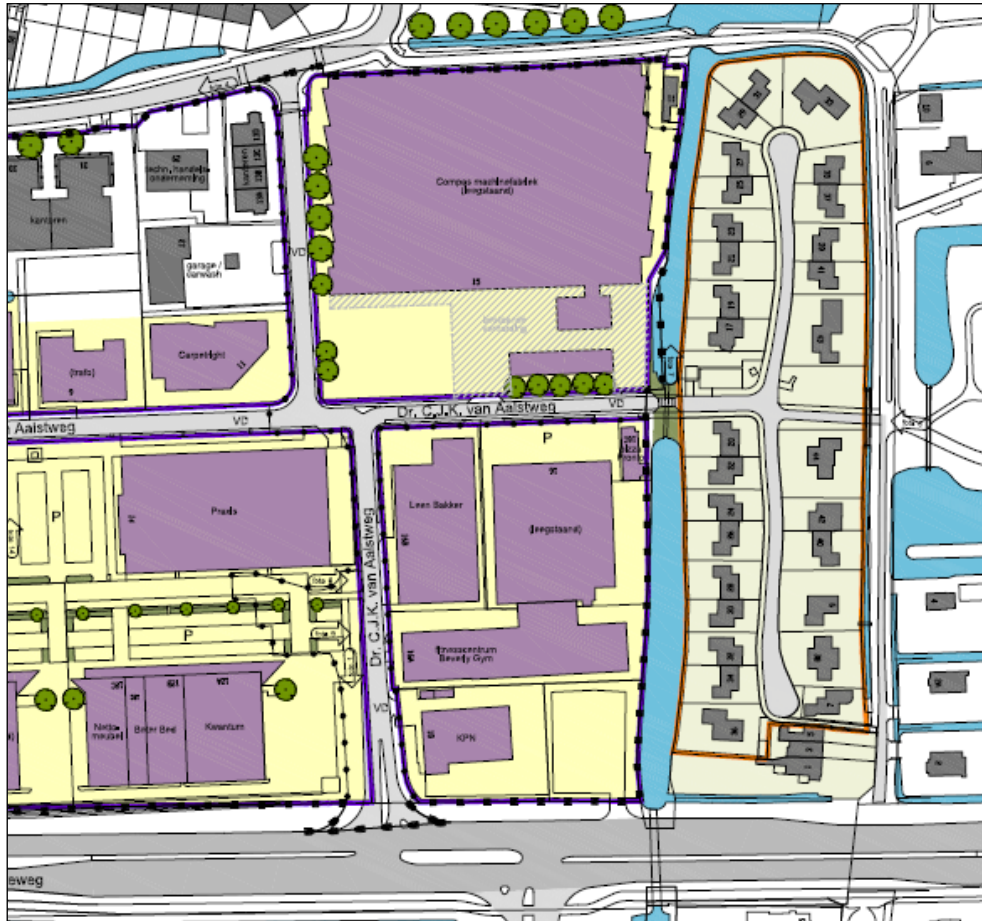
De westzijde van het plangebied wordt gevormd door het oude lint Keern. Ter hoogte van het plangebied is feitelijk sprake van een 'half' dorpslint. Er is alleen een compleet dorpslint aan de westzijde. Aan de zijde van het plangebied is nauwelijks lintbebouwing aanwezig. Alleen de woningen Keern 46 t/m 56, 62 en 64 maken deel uit van het oude lint. De overige bebouwing is van een andere schaal.

De percelen aan de Geldelozeweg vormen de noordgrens van het plangebied. Op deze percelen staat bedrijfsbebouwing ten behoeve van ambachtelijke bedrijven en kantoren. De percelen zijn onderdeel van het Van Aalstweggebied, maar behoren niet tot het Hof van Hoorn. De bebouwing ten noorden van de Geldelozeweg behoort tot het woongebied Risdam-Zuid. Deze bestaat gedeeltelijk uit appartementengebouwen en gedeeltelijk uit grondgebonden woningen met achtertuinen.

De oostgrens wordt gevormd door de woonbuurt Van Aalstweg. Het betreft hier vrijstaande en half-aaneengebouwde woningen. De woonbuurt wordt ontsloten via het Van Aalstweggebied. Een brede waterloop vormt de grens tussen de woonbuurt en het Hof van Hoorn.

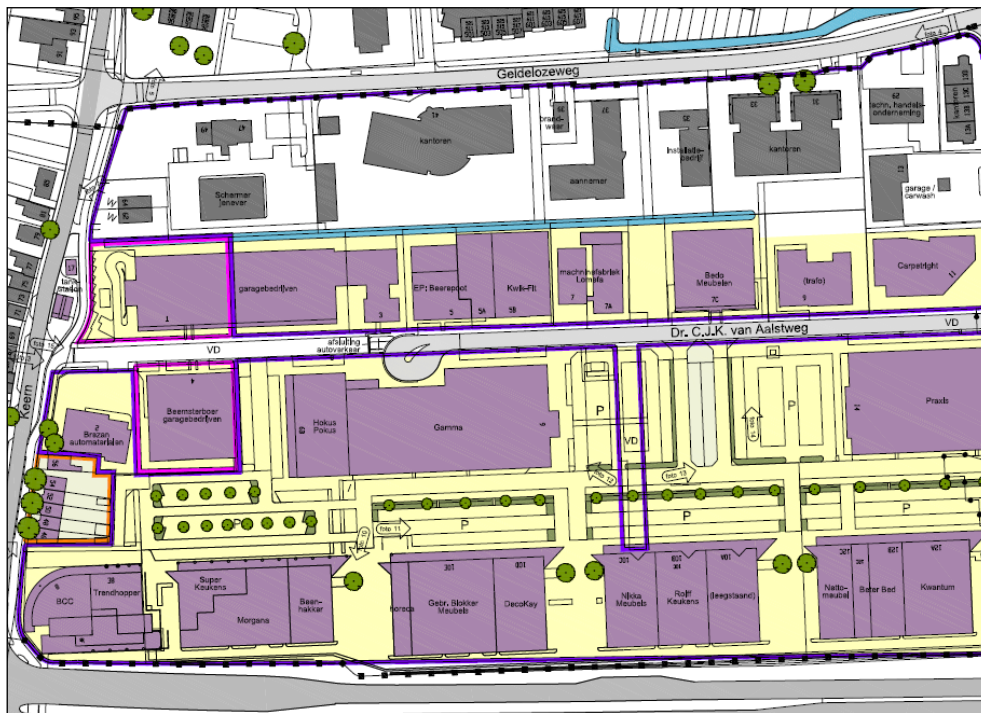
3. 4. Huidige situatie plangebied

Op onderstaande figuren zijn het oostelijk en westelijk plangebied weergegeven met de bestaande bebouwing.



Figuur 4. Bestaande functies oostelijk plandeel

In de noordoosthoek van het plangebied, op het perceel Dr. C.J.K. van Aalstweg 15, stond de Compas machinefabriek. Deze fabriek is inmiddels gesloopt. Op het perceel Dr. C.J.K. van Aalstweg 16 staan een 4-tal gebouwen. Het gebouw Dr. C.J.K. van Aalstweg 16 is in gebruik bij de formule Mega Tegel & Sanitair. Het gebouw 16a is gedeeltelijk in gebruik als fitnesscentrum (Beverly Gym) en gedeeltelijk voor opslagdoeleinden. In het gebouw 16b was tot voor kort de winkelformule Leen Bakker gevestigd. Deze winkel is in augustus 2009 door brand verwoest. Op de locatie zal een nieuwe winkel worden gebouwd, waarbij aantal en situatie van het parkeren zal worden verbeterd. In het gebouw 16c is Pronto Hoorn, een ambachtelijke pizzabakkerij, gevestigd. In het gebouw Dr. C.J.K. van Aalstweg 18 is een vestiging van KPN-internetdiensten gevestigd. Aan de westzijde van de Compas-locatie, op de percelen Dr. C.J.K. van Aalstweg 11, 13 en 13a t/m d, zijn respectievelijk Carpetright / Hamex Meubelen, een garage / car-wash en een aantal kantoren gevestigd.



Figuur 5. Bestaande functies westelijk plandeel

Langs de Geldelozeweg bevinden zich van west naar oost Schermer Wijkopers en Distillateurs, kantoren, een brandweergarage, een aannemer, een installatiebedrijf, kantoren en een technische handelsonderneming. Aan de noordzijde van de Van Aalstweg bevinden zich van west naar oost de braakliggende gronden van Beemsterboer Holding, het magazijn van IntermarisHoeksteen (nr. 3), EP: Beereboot (nr. 5), Electro Servicegroep Westfriesland (nr. 5a), Kwik-fit (nr. 5b), Automobielfabriek Hiemstra (nr. 7), Machinefabriek Lomefa (nr. 7a), Bedo-meubelen, RightRent Autoverhuur (nr. 7b), Bouchier Sport (nr. 7c), een trafogebouw (nr. 9) en Carpetright / Hamex Meubelen (nr. 11). Aan de zuidzijde van de Van Aalstweg bevinden zich van west naar oost de braakliggende gronden van Beemsterboer Holding, het leegstaande gebouw Dr. C.J.K. van Aalstweg 6b (voormalig Hokus Pokus), Gamma (nr. 6) en Praxis (nr. 14). Langs de Provincialeweg bevinden zich van west naar oost BCC/Trendhopper (nr. 8), Profijt Meubels, Super keukens, Lampenier, Morgana en Beenhakker (nrs. 8a t/m d), Lunchroom Bread & Butter, Blokler Art of Living, DecoKay en Teak Outlet (nrs. 10b en c), Nikka Interieur Design, Bruynzeel Keukens en Kvik Keuken, Bad & Garderobe (nr. 10a), Netto Meubel, Beter Bed en Kwantum (nrs. 12a t/m c). Tot slot bevinden zich aan de oostzijde van het Keern nog een aantal woningen (nr. 46 t/m 64).

4. NIEUWE ONTWIKKELINGEN PLANGEBIED

4. 1. Algemeen

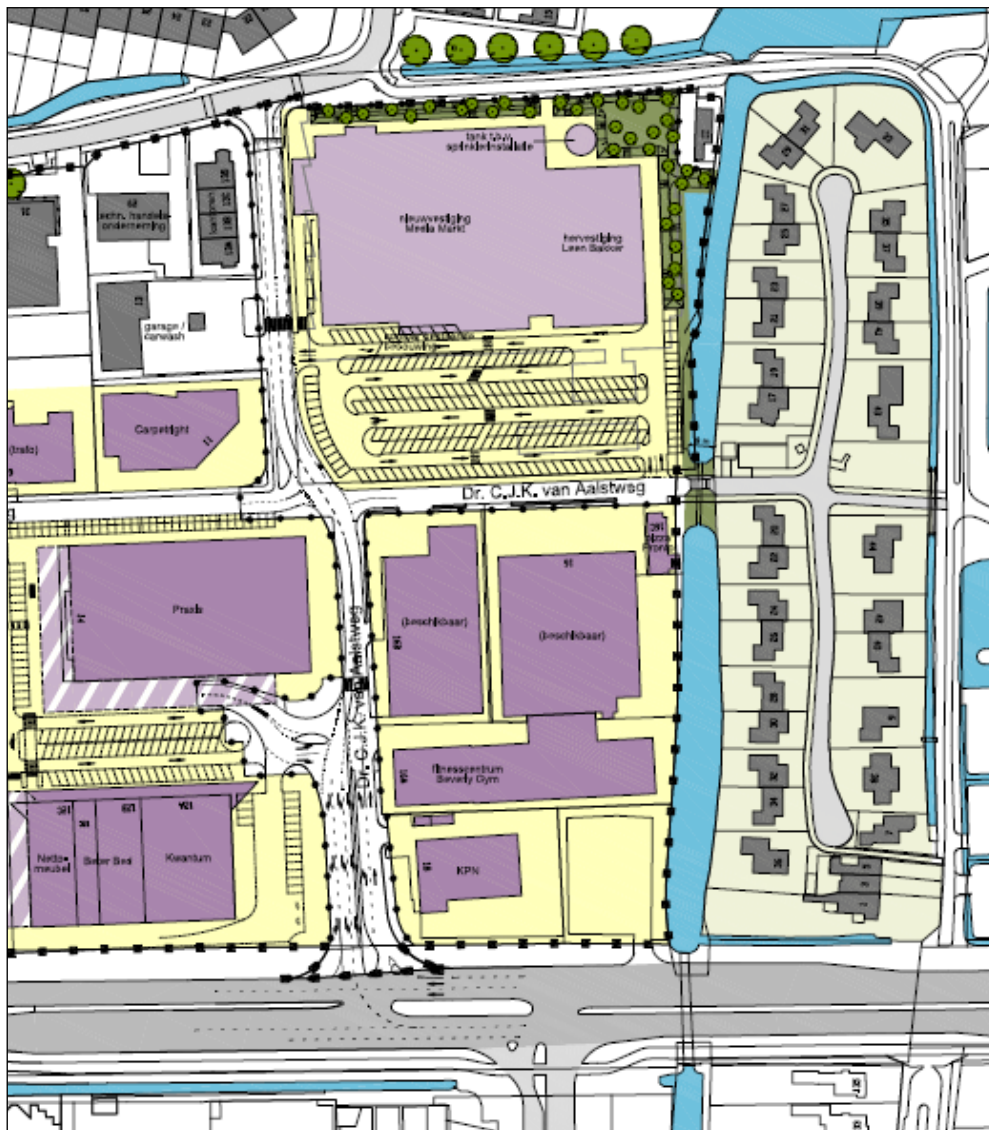
De beoogde versterking van de positie van het Hof van Hoorn ziet er als volgt uit.

- er vindt een aanpassing plaats van de infrastructuur binnen het gebied van de Van Aalstweg. Die aanpassing zorgt voor een betere ontsluiting van het Hof van Hoorn als geheel en zorgt tevens voor betere doorstroming naar de achterliggende woonwijk. De ontsluiting van de ten oosten van het plangebied gelegen woonbuurt aan de Van Aalstweg blijft gewaarborgd. De parkeernorm voor nieuwe vestigingen binnen het gebied zal worden verhoogd van 2,2 naar 2,5 parkeerplaats per 100 m² bvo;
- vestiging van Media Markt/Leen Bakker op de locatie van de oude (Compas) machinefabriek. In dat kader heeft sloop plaatsgevonden van ca 10.200 m² verouderde bebouwing. Deze wordt vervangen door 5.900 m² nieuwbouw. Op de overige delen van het Hof van Hoorn is eveneens verouderde bebouwing gesloopt (zone langs het Keern). Ook deze locatie wordt ingevuld met nieuwe bebouwing voor grootschalige winkels aan de zijde van het Hof van Hoorn en kantoren (eventueel na wijziging woningen) aan de zijde van het Keern;
- uitbreiding van de branchering met andere formules/branches binnen de thema's "In en om huis", sport, spel, kamperen, hobby, (brom)fietsen en overig plant en dier. In dat kader is in november 2009 medewerking verleend aan de vestiging van de grootschalige sportwinkel Bouchier in het pand Dr. C.J.K. van Aalstweg 7C (voorheen Bedo-meubelen);
- opwaardering en uitbreiding van de bebouwing van de bestaande grootschalige winkels op het Hof van Hoorn (uitbreiden bouwmarkten en opvullen hoven tussen de winkels aan de zijde van de Provincialeweg);
- algehele herinrichting en opwaardering van de openbare ruimte binnen het gebied.

In dit hoofdstuk zal nader ingezoomd worden op de ontwikkelingen in het Van Aalstweggebied, onderverdeeld in een aantal ontwikkelingszones.

1. nieuwbouw Media Markt en Leen Bakker op de Compas-locatie;
2. aanpassing verkeerssituatie Van Aalstweg;
3. uitbreiding van de bebouwing, verbetering van de uitstraling door een cosmetische wand en aanpassing gevels, en herinrichting openbare ruimte.

Deze ontwikkelingen hangen ruimtelijk-functioneel onlosmakelijk met elkaar samen. Hieronder zullen deze ontwikkelingszones nader worden toegelicht.



Figuur 6. Nieuwe invulling oostelijk plandeel

Ontwikkeling Media Markt / Leen Bakker op Compas-locatie

Het betreft hier de locatie waar de Media Markt en Leen Bakker zich zullen vestigen aan de Dr. C.J.K. van Aalstweg 15. Media Markt is een electrowarenhuis. Het assortiment bestaat uit alle elektrische bruin-, wit- en grijsgoed artikelen. Daarnaast voert Media Markt een aan het electrowarenhuis gerelateerd assortiment, zoals cd's en dvd's en foto- en filmartikelen. Het assortiment van Leen Bakker bestaat uit woninginrichtingartikelen (waaronder meubelen, vloerbedekking en textiel).

Voor de nieuwbouw van Media Markt en Leen Bakker is bouwvergunning verleend met toepassing van de procedure als bedoeld in artikel 19 lid 1 WRO.

De start van de bouw is gepland in voorjaar 2010. In dit bestemmingsplan wordt de invulling van de Compas-locatie planologisch dan ook als een bestaande locatie gezien.

De omvang van de bestaande bebouwing bedraagt ca 10.200 m². Zoals vermeld wordt de bestaande bebouwing binnen het plangebied gesloopt. Dit vindt plaats conform de daarvoor geldende regels (sloopvergunning). Ten behoeve van de vestiging van Media Markt en Leen Bakker wordt een nieuw gebouw opgericht met een oppervlakte van ca 5.900 m². Media Markt gaat gebruik maken van het westelijke gedeelte van het gebouw (ca 4.400 m²); Leen Bakker vestigt zich in het oostelijke deel (ca 3.000 m² in 2 lagen). Hoewel sprake is van één gebouw, hebben de beide gedeeltes een eigen vormgeving en uitstraling passend bij de 'huisstijl' van het betreffende winkelbedrijf. De hoogte van het gebouw bedraagt 7,30 m voor het gedeelte van Media Markt en 10,5 m voor het Leen Bakker-gedeelte. Voorts zijn de entrees gemarkeerd door middel van erker/luifel. Ook de laad-/losplaats is voorzien van een vergelijkbaar element ten behoeve van het inpandig laden en lossen. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de voor-gevel.



Figuur 7. Impressie voorgevel Media Markt en Leen Bakker

Herinrichting Van Aalstweg

Het plan voor de herinrichting van de Van Aalstweg is gebaseerd op het rapport "Van Aalstweggebied Hoorn, Verkeerseffecten" (GDB003/Pme/0018, 09-02-2006), opgesteld door het bureau Goudappel Coffeng. Het rapport bevat, naast de beschrijving van de te verwachten verkeersintensiteiten voor herinrichting van de weg, een beschrijving van de verkeerseffecten op de ruimere omgeving van het plangebied. De herinrichting houdt samengevat het volgende in.

- het profiel van de weg is breder geworden;
- komend vanaf de Provincialeweg is een extra entree gemaakt naar het Hof van Hoorn tussen de vestigingen van Kwantum (Van Aalstweg 12a) en Praxis (Van Aalstweg 14);
- het verloop van de Van Aalstweg richting Geldelozeweg is 'soepeler' gemaakt. De afslagen in oostelijke richting, naar de entree van de aan de afslag gevestigde winkels en de woonbuurt, en in westelijke richting blijven feitelijk onveranderd. Dat geldt ook voor de aansluiting met de Geldelozeweg;
- het gedeelte van de Van Aalstweg tussen de Provincialeweg en de huidige entree tot het Hof van Hoorn (tussen Praxis en Carpetright) wordt uitgevoerd zonder stroken voor het fietsverkeer. De bestaande trottoirs worden gerenoveerd;

- aan weerszijden van de Van Aalstweg tussen Carpetright en de Gelde-lozeweg worden fietsstroken gesitueerd;
- komend vanaf het Hof van Hoorn richting Provincialeweg is een extra rijstrook voor linksaf gemaakt, dit om de weg voor rechtsafslaand ver-keer vrij te houden;
- het verkeer op de kruising van de Provincialeweg en de Van Aalstweg wordt geleid met behulp van een verkeersregelininstallatie. Deze installa-tie maakt onderdeel uit van de 'groene golf' op de Provincialeweg. Voorts vindt de werking van de verkeerslichten plaats op commando en/of verkeersafhankelijk. De bestaande verkeersregelininstallatie wordt aangepast op de nieuwe situatie met meer rijstroken.

Uitbreiding van de bebouwing, verbetering van de uitstraling door een cosmetische wand en aanpassing gevels en herinrichting openbare ruimte bestaande gedeelte Hof van Hoorn

Dit ontwikkelgebied bestaat uit het grootste gedeelte van het Hof van Hoorn. Beoogd wordt een verbetering van de uitstraling van het totale ge-bied tot stand te brengen. Het gebied is in drie delen op te splitsen:

1. nieuwbouwmogelijkheden langs de Provincialeweg;
2. nieuwbouw Gamma en Praxis;
3. nieuwbouwmogelijkheden aan de noordzijde van de Van Aalstweg;
4. herontwikkeling gronden aan de zijde van het Keern.

Het openbare gebied tussen de gebouwen is ingericht voor wegen en par-keren. Mede als gevolg van de extra entree tot het Hof van Hoorn vanaf de Van Aalstweg zal een herinrichting plaatsvinden van het openbare gebied. Er is ruimte voor 709 parkeerplaatsen.

Ad 1. Nieuwbouwmogelijkheden langs de Provincialeweg

Langs de Provincialeweg staan vier gebouwen met detailhandel in de inte-rieur- en decoratiebranche. De winkels zijn georiënteerd op de Van Aalst-weg. De gebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 11.000 m². De bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt ca 21.000 m². De onderlinge afstand tussen de gebouwen bedraagt 25 meter. De tussenliggende ruimten zijn ingericht als bevoorradingshoven. Eigenaar Rockspring bv onderzoekt de mogelijkheid om de bevoorradingshoven te bebouwen en hiermee de be-drijfsvloeroppervlakte van het Hof van Hoorn te vergroten met 5000 m². De nieuwe bebouwing zal dan worden 'ingevuld' met binnen het Hof van Hoorn passende detailhandel. Tevens heeft Rockspring bv in studie om de uitstra-ling van de gebouwen te verbeteren door middel van aanpassen van de gevels.

Ad 2. Uitbreidingsplannen Gamma en Praxis

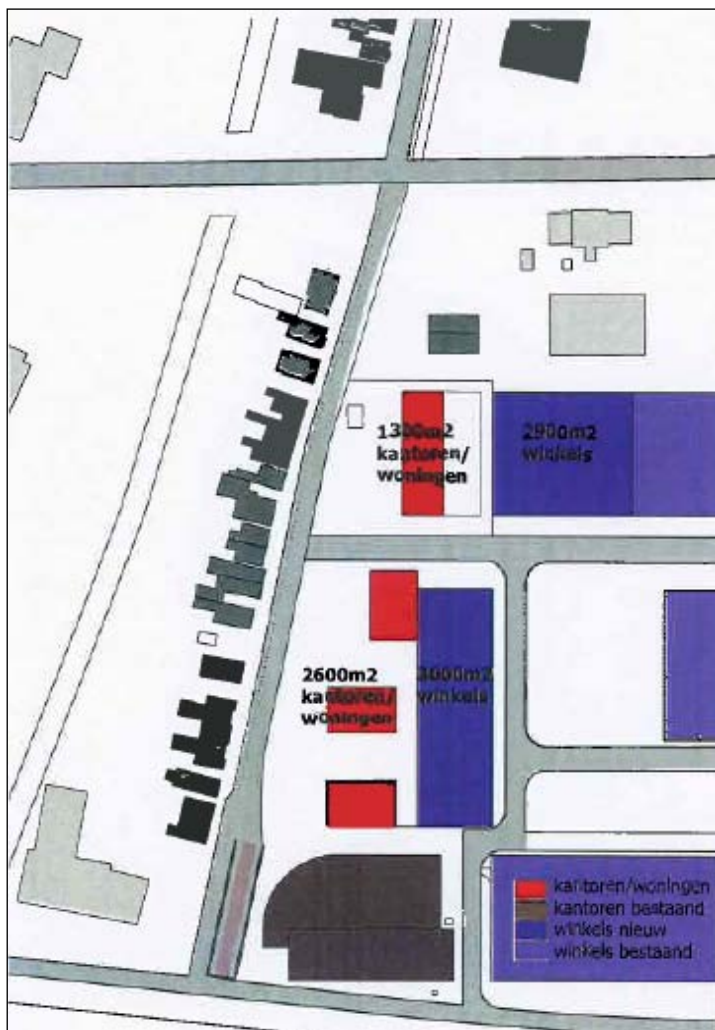
De gebouwen van Gamma en Praxis zijn ook eigendom van Rockspring bv. De plannen voor de verbetering van de uitstraling hebben ook betrekking op deze panden. De vestiging van Praxis bedraagt thans 3275 m² bvo. In overweging is een uitbreiding met maximaal 2000 m² tot 5275 m² bvo.

De Gammavestiging heeft een bvo van 3615 m². Ook Gamma voorziet in de toekomst mogelijk een uitbreiding met maximaal 2000 m² tot 5615 m² bvo.

Ad 3. Nieuwbouwmogelijkheden aan de noordzijde van de Van Aalstweg

De derde zone betreft de bedrijven aan de noordzijde van de Van Aalstweg. Deze gronden zijn eigendom van diverse bedrijven. Op dit gedeelte van het Hof van Hoorn is een mengmoes van bebouwingstypen en functies aanwezig. Afwisselend is sprake van oude en nieuwe bebouwing. De oude bebouwing huisvestte voorheen productie- en garagebedrijven, behorende bij de voormalige functie van het Van Aalstweggebied. In de nieuwere bebouwing zijn bedrijven gevestigd, passend bij het Hof van Hoorn, zoals EP: Beerepoot, Kwik-Fit, Bouchier Sport en Carpetright / Hamex Meubelen. Tezamen is sprake van ca 7000 m² bvo in deze zone.

De bebouwing van Garage Beemsterboer binnen deze zone is inmiddels grotendeel gesloopt.

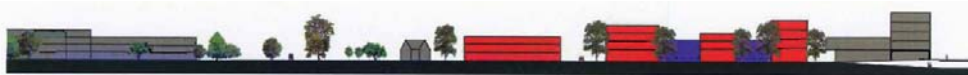


Figuur 8. Nieuwe functies Beemsterboerlocatie

Hiermee komt ruimte voor een nieuw gebouw van 1000 m² in twee bouwlagen (2000 m² bvo) beschikbaar ten behoeve van op het Hof van Hoorn passende detailhandel. De verwachting is dat deze strook zich op termijn geheel zal vernieuwen onder invloed van de ontwikkeling van het Hof van Hoorn.

Ad 4. Herontwikkeling gronden aan de zijde van het Keern

Aan de westzijde van het plangebied langs het Keern was tot voor kort een menging van wonen en bedrijvigheid aanwezig. De bebouwing is inmiddels gesloopt. Voor de ontwikkeling van de gronden is een stedenbouwkundig programma van eisen opgesteld door het stedenbouwkundig bureau Wurck (zie **bijlage 4**). Het programma van eisen voorziet in de realisering van in totaal 6.000 m² bvo detailhandelsvoorzieningen in combinatie met de functie kantoren. De functie van kantoren kan middels bevoegdheid van burgemeester en wethouders worden gewijzigd in de functie wonen. Hieronder is de massastudie van de geprojecteerde nieuwbouw vanaf het Keern weergegeven.



4. 2. Verkeer

Door bureau Goudappel Coffeng is een onderzoek gedaan naar de verkeerseffecten van de ontwikkelingen op het Hof van Hoorn voor de omgeving. Het rapport "Van Aalstweggebied Hoorn, Verkeerseffecten" (GDB003/Pme/0018, 09-02-2006) is als **bijlage 5** bij dit bestemmingsplan gevoegd. In het onderzoek zijn, naast de ontwikkelingen op het Hof van Hoorn, de overige verkeersontwikkelingen in de omgeving meegenomen, waaronder de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg door de Blauwe Berg (de Westfriese Parkweg) en de toekomstige afsluiting van het Keern ten noorden van de Provincialeweg.

De verschillende ontwikkelingen leiden tot veranderingen in de verkeersstromen. Voor het Keern nabij de Provincialeweg zijn de effecten het grootst. In de wijk Risdam-zuid is sprake van kleinere effecten. Goudappel Coffeng concludeert dat de herontwikkeling van het Van Aalstweggebied nauwelijks gevolgen heeft voor het omliggende gebied. Er is sprake van een toename van het verkeer als gevolg van autonome ontwikkelingen en overige ontwikkelingen, zoals een afsluiting van het Keern. De ontwikkelingen op het Hof van Hoorn zijn hieraan ondergeschikt (bron: rapport Van Aalstweggebied, Verkeerseffecten). Door Goudappel Coffeng is een voorstel voor herinrichting van het openbare gebied van het Hof van Hoorn gemaakt. Op bijgevoegde kaart 2 is de nieuwe inrichting aangegeven. Zoals hiervoor al is aangegeven wordt tussen Kwantum en Praxis een extra entree tot het Hof van Hoorn aangelegd. Het kruispunt nabij de vestigingen van Praxis en Carpetright wordt hiermee ontlast.

Dit kruispunt wordt voorts gereconstrueerd ter bevordering van het doorgaande verkeer richting de achterliggende woonwijk. De afslagen in oostelijke- en westelijke richting worden gehandhaafd. Voorts is de afsluiting voor het autoverkeer, behoudens calamiteitenverkeer, ter hoogte van EP Beerepoot (Van Aalstweg 5b) circa 50 m in westelijke richting verplaatst. Hierdoor is het mogelijk 'rond' te rijden, hetgeen de bereikbaarheid van de diverse winkels op het Hof van Hoorn ten goede komt.

Laden en lossen

Het laden en lossen van de goederen bij de vestigingen aan de zijde van de Provincialeweg (zone Super Keukens tot aan Kwantum) gaat plaatsvinden aan de zuidzijde van de bebouwing. Het overige laden en lossen blijft ongewijzigd.

Herinrichting Keern tot langzaamverkeerroute

Met de aanleg van de Westfriese Parkweg is de verkeersontsluiting van het noordwestelijke deel van Hoorn verbeterd. De Westfriese Parkweg heeft de verbindende functie van het Keern-noord overgenomen. De raad van de gemeente Hoorn heeft op 3 juli 2007 bij de vaststelling van het Masterplan Hoofdinfrastructuur via amendement besloten Keern-noord af te sluiten voor het autoverkeer. Keern-noord is begin 2011 afgesloten voor het doorgaand gemotoriseerd verkeer.

5. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de van belang zijnde omgevingsaspecten beoordeeld en gekeken of deze een belemmering voor de uitvoering van dit plan vormen.

5. 1. Milieu

5.1.1. Milieuzonering

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan dient de invloed van bestaande bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Om milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten al in het ruimtelijk spoor te voorkomen, kan in het bestemmingsplan grenzen worden gesteld aan de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten. Het instrument hiervoor is milieuzonering. Hiermee wordt een ruimtelijke scheiding aangebracht tussen milieubelastende functies (zoals bedrijven of industrie) en milieugevoelige functies (zoals wonen). In de praktijk wordt deze scheiding aangebracht door de toelaatbaarheid van bedrijven via de regels van een bestemmingsplan te koppelen aan een lijst van bedrijfsactiviteiten. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de lijst van bedrijfstypen uit de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (uitgave 2009, Sdu Uitgevers) van de VNG. In deze basiszoneringlijst zijn vrijwel alle algemeen voorkomende bedrijfstypen ondergebracht volgens de SBI van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Elk type bedrijf is op deze wijze voorzien van een SBI-Code. In de VNG-brochure worden de bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën worden de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten gebruikt: geur, stof, geluid en gevaar (met name brand- en explosiegevaar). Er wordt een indeling in meerdere categorieën gemaakt. Per categorie wordt een indicatieve afstand ten opzichte van een 'rustige woonwijk' gegeven. Deze indicatieve afstanden lopen op per categorie:

- 10 meter voor bedrijven in categorie 1;
- 30 meter voor bedrijven in categorie 2;
- 50 meter voor bedrijven in categorie 3.1.;
- 100 meter voor bedrijven in categorie 3.2.;
- 200 meter voor bedrijven in categorie 4.1.;
- 300 meter voor bedrijven in categorie 4.2.;
- 500 meter voor bedrijven in categorie 5.1.;
- 700 meter voor bedrijven in categorie 5.2.;
- 1.000 meter voor bedrijven in categorie 5.3.;
- 1.500 meter voor bedrijven in categorie 6.

Hoewel het bestemmingsplan een conserverend plan is, bestaat de mogelijkheid dat andere bedrijven zich op het bestaande bedrijventerrein vestigen. Primair gaat het bestemmingsplan uit van het opnieuw bestemmen van bestaande mogelijkheden. Om echter maximaal gebruik te kunnen maken van de diverse bedrijventerreinen is toepassing gegeven aan het inwaarts zonereren van deze bedrijventerreinen.

Dat wil zeggen hoe groter de afstand tot de woonbebouwing (met uitzondering van bedrijfswoningen), hoe groter de toelaatbare hinder.

In de bestemming 'bedrijf' worden bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 toelaatbaar geacht. Bestaande bedrijven met een zwaardere milieucategorie dan volgens de basiszoneringslijst uit de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering (uitgave 2009, Sdu Uitgevers), worden vanwege de bestaande situatie apart in het bestemmingsplan opgenomen. Bij bedrijfsbeëindiging kan dan alleen die specifiek opgenomen functie worden voortgezet of een nieuw bedrijf uit een lagere milieucategorie.

In het plangebied bevinden zich diverse PDV en GDV bedrijven, naast een bandenbedrijf, Schermen Wijnkopers, een brandweergarage, een schildersbedrijf, een installatiebedrijf, een trafo, een technische handelsonderneming en een vestiging van KPN-internetdiensten.

Detailhandelsvestigingen hebben in principe een milieucategorie 1 met een hindercirkel van 10 meter. Bouwmarkten, tuincentra en hypermarkten hebben een milieucategorie 2 met een hindercirkel van 30 meter. Ten opzichte van de in het plangebied opgenomen bestemming detailhandel liggen de woningen op voldoende afstand.

Het bandenbedrijf op de hoek van het Keern en de Provincialeweg heeft een milieucategorie 2 met een hindercirkel van 30 meter. Gezien de afstand tot de woningen aan het Keern dient dit bedrijf specifiek te worden bestemd.

Het bedrijf Schermer Wijnkopers aan de Geldelozeweg is een destilleerbedrijf met een zwaardere milieucategorie. Gezien de bestaande afstand tot de woningen aan het Keern en de woningen aan de overzijde van de Geldelozeweg dient dit bedrijf specifiek te worden bestemd.

De brandweergarage aan de Geldelozeweg heeft een milieucategorie 3.1. met een hindercirkel van 50 meter. Gezien de afstand van 30 meter tot de bestaande woningen aan de Geldelozeweg wordt deze brandweergarage specifiek bestemd.

Het schildersbedrijf aan de Geldelozeweg heeft een werkplaats kleiner dan 1.000 m². Derhalve kent dit bedrijf een milieucategorie 2 met een hindercirkel van 30 meter. De bestaande afstand tot de woningen aan de Geldelozeweg is meer dan 30 meter. Dit perceel krijgt in het bestemmingsplan dan ook een bedrijfsbestemming tot en met milieucategorie 2.

Machinefabriek Lomefa aan de Van Aalstweg 7 en 7a heeft een productieoppervlak kleiner dan 2.000 m². Derhalve kent het bedrijf een milieucategorie 3.2 met een hindercirkel van 100 meter. De bestaande woningen aan de Geldelozeweg liggen op een afstand van 90 meter. Het bedrijf wordt specifiek bestemd.

Het installatiebedrijf aan de Geldelozeweg 35 betreft een gesloten gebouw met een productieoppervlakte groter dan 200 m². Het betreft een bedrijf met een milieucategorie 3.2 met een hindercirkel van 50 meter.

De bestaande woningen aan de overzijde van de Geldelozeweg liggen op een afstand van 44 meter. Het bedrijf wordt specifiek bestemd.

De trafo aan de Van Aalstweg is specifiek bestemd.

De technische handelonderneming aan de Geldelozeweg 29 heeft als groothandel in ijzer- en metaalwaren met een bedrijfsvloeroppervlakte kleiner dan 2.000 m² een milieucategorie 2 met een hindercirkel van 30 meter. Gezien de afstand tot de bestaande woningen aan de overzijde van de Geldelozeweg krijgt dit perceel in het bestemmingsplan dan ook een bedrijfsbestemming tot en met milieucategorie 2.

De bebouwing van KPN-internetdiensten op de hoek van de Van Aalstweg en de Provincialeweg heeft een milieucategorie 2 met een hindercirkel van 30 meter. Dit perceel krijgt in het bestemmingsplan dan ook een bedrijfsbestemming tot en met milieucategorie 2.

5.1.2. Geluid

De gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Hoewel afkomstig uit de milieuhoeak is de Wgh in zijn uitwerking vooral aan te merken als een wet op het gebied van de ruimtelijke ordening. Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen.

Wegverkeerslawaa

Het nieuwe bestemmingsplan maakt een aantal ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de geluidssituatie. De Wet geluidhinder schrijft voor dat bij gewijzigde situaties akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. De gemeente Hoorn heeft Goudappel Coffeng BV opdracht gegeven om dit onderzoek uit te voeren. Dit onderzoek is in dit bestemmingsplan opgenomen als **bijlage 6**. Voor de vier te bouwen appartementencomplexen aan het Keern en de twee woningen op de hoek Keern/Geldelozeweg, alsmede de bestaande woningen Lijndraaier 21, 22, 23 en 24 wordt de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder overschreden. De maximaal toelaatbare ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. Met maatregelen zoals geluidreducerend asfalt en/of het verlagen van de maximumsnelheid kan de geluidsbelasting worden gereduceerd. Met reëel inpasbare maatregelen kan echter niet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor de nieuwe woningen. Het aanvragen van hogere grenswaarden is voor deze locatie dan ook een logische oplossing. De Milieudienst Westfriesland heeft op 18 november 2011 aangegeven in te stemmen met bovengenoemd advies.

Door de gemeente Hoorn zal een procedure worden doorlopen waarmee voor bovengenoemde woningen een hogere grenswaarde wordt vastgelegd. Daarbij zal als voorwaarde worden gesteld dat wordt aangetoond dat het geluidniveau in de verblijfsruimten van deze woningen ten gevolge van het wegverkeer op de Van Aalstweg en de Geldelozeweg ten hoogste 33

dB bedraagt, dan wel dat er geluidwerende voorzieningen aan de woningen worden getroffen om dit binnenniveau te kunnen waarborgen.

In opdracht van de gemeente Hoorn is door Het GeluidBuro onderzocht hoe hoog de geluidwering van de betreffende woningen in de bestaande situatie is, en of er - en zo ja, welke - geluidwerende voorzieningen benodigd zijn om het geluidniveau ten gevolge van het wegverkeer op de Van Aalstweg en de Geldelozeweg in de verblijfsruimten van die woningen niet meer te laten bedragen dan 33 dB (**zie bijlage 7**). In dit rapport is voor de woningen Lijndraaier 21, 22, 23 24 een advies opgenomen met betrekking tot het nemen van geluidwerende voorzieningen om aan het geluidniveau ten gevolge van het wegverkeer op de Van Aalstweg en de Geldelozeweg in de verblijfsruimten van die woningen niet meer te laten bedragen dan 33 dB. In het kader van de Wet geluidhinder zal de gemeente Hoorn de benodigde maatregelen treffen.

Industrielawaai

Industrieterreinen kennen hun eigen regime op grond van de Wgh. Niet alle industrieterreinen zijn een industrieterrein in de zin van de Wgh. Pas als daarop inrichtingen toegestaan zijn als bedoeld in artikel 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (en de daarbij behorende bijlage) is daarvan sprake. Dit zijn 'inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken' ofwel grote lawaaimakers. Net als bij wegverkeerslawaai wordt in dat geval gebruik gemaakt van zones, maar bij industrielawaai is de omvang daarvan niet door de wet gefixeerd, maar moet deze vastgesteld worden aan de hand van de feitelijk optredende geluidsbelasting en eventueel in acht te nemen toekomstige ontwikkelingen. De zone is het gebied rondom het industrieterrein en de zogenaamde 50 dB(A)-contour. Op het huidige terrein bevinden zich geen inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (en de daarbij behorende bijlage). Dergelijke geluidsproducerende bedrijven worden ook niet toegestaan. Dit terrein is dus niet gezoneerd. Het geluid afkomstig van de bedrijven wordt gereguleerd via de Wet milieubeheer.

5.1.3. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. Deze wet vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005* en maakt onderdeel uit van een wijziging van de *Wet milieubeheer*. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit in sommige delen van het land.

De *Wet milieubeheer* voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling

tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging of;
- een project is opgenomen in het NSL.

De ontwikkelingen op het Hof van Hoorn leiden tot toename van het verkeer. Bureau Goudappel Coffeng bv heeft daarom een onderzoek verricht naar de effecten van de ontwikkeling van het gehele Hof van Hoorn op de luchtkwaliteit. Het rapport “Onderzoek Luchtkwaliteit Van Aalstweggebied Hoorn” d.d. 13 januari 2011 is als **bijlage 8** bij dit bestemmingsplan opgenomen

Conclusie van het rapport is dat in geen van de beschouwde jaren normoverschrijdingen zijn geconstateerd. Langs alle wegen in en rond het plangebied wordt voldaan aan de normen zoals gesteld in de *Wet milieubeheer*. De luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de bestemmingsplanprocedure. Er kan beroep worden gedaan op artikel 5.16, lid 1 onder A van de *Wet milieubeheer*.

5.1.4. Bodem

Bij het toekennen van bestemmingen aan gronden is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. Het moet in strijd met een goede ruimtelijke ordening worden geacht om gevoelige bestemmingen zoals woondoeleinden te plannen op gronden die (later) verontreinigd blijken te zijn. In het bijzonder wanneer een nieuw bestemmingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen, is het van belang om bij de planvoorbereiding onderzoek naar de bodemkwaliteit te laten uitvoeren.

Bij functies waar gedurende langere tijd veel mensen verblijven (zoals woningen, maar ook onderhavige PDV en GDV-locaties) dient vooraf bekeken te worden of de ondergrond geschikt is voor de boogde functie. Binnen het bestemmingsplan is ruimte voor uitbreiding/nieuwvestiging van detailhandelsbedrijven. Daarnaast is een woningbouw opgenomen langs het Keern (de Beemsterboerlocatie). Gezien de bestaande functies en gebruik van het Van Aalstweggebied kan dit gekoppeld worden aan de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen, waarbij aangetoond moet worden dat de bodem zódanig schoon is dat er zonder risico voor de volksgezondheid gewoond kan worden. Daar waar dat niet het geval is, zal een bodemsanering worden uitgevoerd. Dit zal gekoppeld zijn aan de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

Op 10 januari 2011 heeft de Milieudienst Westfriesland een advies uitgebracht met betrekking tot het aspect Bodem. Deze is aan dit bestemmingsplan toegevoegd als **bijlage 9**.

Algehele conclusie van de Milieudienst Westfriesland is dat:

- Ter plaatse van de voorgenomen woonbestemming op de Beemsterboerlocatie bestaat onvoldoende informatie over de bodemkwaliteit. Geadviseerd wordt om een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren naar de aandachtspunten MTBE/ETBE en gedempte sloten.
- Voor de rest is er geen sprake van belemmeringen voor het bestemmingsplan voor wat betreft de bodemkwaliteit. In het algemeen kan gesteld worden dat het werken in en afvoeren van sterk verontreinigde grond een belemmering kan zijn voor de uitvoering maar geen belemmering vormt voor een bedrijfsmatige bestemming.
- In de meeste gevallen zal bij de nieuwbouw een verkennend bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. In het gebied tussen Gamma en Praxis is een mogelijke olieverontreiniging daarbij een aandachtspunt. Op het perceel Van Aalstweg 7B komen sterke verontreinigingen met zware metalen voor. In veel gevallen vormen ook gedempte sloten een aandachtspunt.

Op 2 maart 2011 heeft KWINFRA Milieu een bodemonderzoek ter hoogte van de voormalige Beemsterboerlocatie (Keern 17) te Hoorn uitgevoerd. Deze is als **bijlage 10** bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Conclusie van het rapport is dat de aangetroffen lichte verontreinigingen geen beperkingen opleveren. Vrijkomende grond is echter niet vrij toepasbaar. Er is visueel geen asbest aangetroffen. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de resultaten geen belemmering vormen voor de voorgenomen nieuwbouw.

Dit wordt nog eens bevestigd door het Milieudienst Westfriesland in haar advies van 2 maart 2011. Hierin geeft de Milieudienst Westfriesland aan dat voor het werken in deze grond en in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nog wel moet worden aangetoond dat de grond vrij is van met het oog niet-zichtbare asbesthoudende materialen en vezels. De kans hierop acht de milieudienst gezien ervaringen met andere gedempte sloten erg klein. Tevens moet nagegaan worden of het dempingsmateriaal verwijderd moet worden ten behoeve van de nieuwe bestemming. Als ter plaatse waterpartijen, openbaar groen en/of tuinen worden aangelegd adviseert de Milieudienst Westfriesland al het dempingsmateriaal te verwijderen. Als ter plaatse alleen bebouwing en/of verharding wordt gerealiseerd is er in principe geen noodzaak om het materiaal te verwijderen. Ook voor de afvoer van het materiaal zijn asbestanalyses noodzakelijk.

5. 2. Externe veiligheid

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, lpg en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "ex-

terne veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

Eind 2010 heeft onderzoek plaatsgevonden met betrekking tot de externe veiligheid voor het plangebied. Dit onderzoek (HRN091/Kih/0314) is opgenomen als **bijlage 11**. Dit rapport gaat in op het groepsrisico van de provinciale weg.

Naar aanleiding van dit rapport heeft de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord d.d. 12 juli 2011 advies uitgebracht en heeft de Milieudienst Westfriesland hierop gereageerd op 19 juli 2011. Beide zijn aan dit bestemmingsplan toegevoegd als **bijlage 12**. De conclusies hieruit zijn opgenomen in het uiteindelijk onderzoek (HRN091/Kih/0314) d.d. 14 november 2011. In de conclusies en aanbevelingen in dit rapport wordt een verantwoording van het groepsrisico gegeven.

Hiermee verantwoord het bestuur van de gemeente Hoorn de verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Tevens spreekt het bestuur van de gemeente Hoorn zich uit dat het, gezien alle maatregelen om de veiligheid te optimaliseren, de verantwoording van het restrisico neemt.

Binnen het plangebied bevindt zich daarnaast nog een bedrijf voor de opslag en bottelary van, alsmede handel in alcoholhoudende dranken aan de Geldezoweg 47/49 te weten Schermer Wijnkopers v.o.f. Aan een dergelijk bedrijf kunnen veiligheidsrisico's voor de omgeving verbonden zijn. Daarom is in 2006 een onderzoek hiernaar gedaan, zie **bijlage 13**. Het onderzoek heeft aangegeven dat aan de normstelling wordt voldaan en dat er geen belemmeringen voor omgevingsontwikkelingen zijn.

Op het gebied van Externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen te verwachten.

5. 3. Water

Een belangrijke wettelijke verankering van de relatie tussen het bestemmingsplan en de waterhuishouding vond plaats in 2003, toen de zogenaamde watertoets in het Bro werd opgenomen. De watertoets is het hele proces vanaf vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. In het kader de totstandkoming van het bestemmingsplan zal in een vroegtijdig stadium van planvorming overleg plaatsvinden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) over de consequenties van het bestemmingsplan ten aanzien van de waterhuishouding en de te nemen waterhuishoudkundige maatregelen.

De opmerkingen van het waterschap zullen in het conceptplan worden verwerkt. Voor het Hof van Hoorn geldt dat thans reeds sprake is van een nagenoeg volledige verharding/bebouwing. Uitbreiding van de bebouwing leidt derhalve niet tot een verandering van de waterhuishoudkundige situatie. Als gevolg van het bouwplan voor Media Markt en Leen Bakker op het perceel Dr. C.J.K. van Aalstweg 15 is de verharding binnen het gebied met 1.400 m² toegenomen.

De verharding is door middel van het toevoegen van 178 m² water gecompenseerd.

5. 4. Natuurbeschermingswet 1998, Flora- en faunawet

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur.

Om een overzicht te verkrijgen van de binnen het plangebied en de omgeving aanwezige beschermde soorten en de eventuele gevolgen van het bouwplan voor deze soorten is een quickscan uitgevoerd. De quickscan bestaat uit een literatuuronderzoek. De geraadpleegde bron betreft Het natuurloket (via internet te raadplegen: www.natuurloket.nl).

Voor de kilometerhokken waarbinnen het plangebied ligt (131-517, 131-518, 132-517, 132-518) zijn de onderstaande gegevens beschikbaar over de hele verspreiding van beschermde soorten.

soortgroep	Flora- en faunawet		Habitat- of Vogelrichtlijn	Rode lijst
	Vrijstelling	Beschermd		
vaatplanten	6	1	-	3
mossen	-	-	-	1
zoogdieren	4	5	5	-
broedvogels	7	3	5	-
amfibieën	5	-	-	-
dagvlinders	-	-	-	2

Het plangebied ligt in een bedrijfsterrein met een hoge mate van verharding. Op het plangebied zijn geen biotopen aanwezig van beschermde soorten. De ontwikkelingen binnen het plangebied leiden derhalve niet tot versterking van biotopen van beschermde soorten.

Conclusie

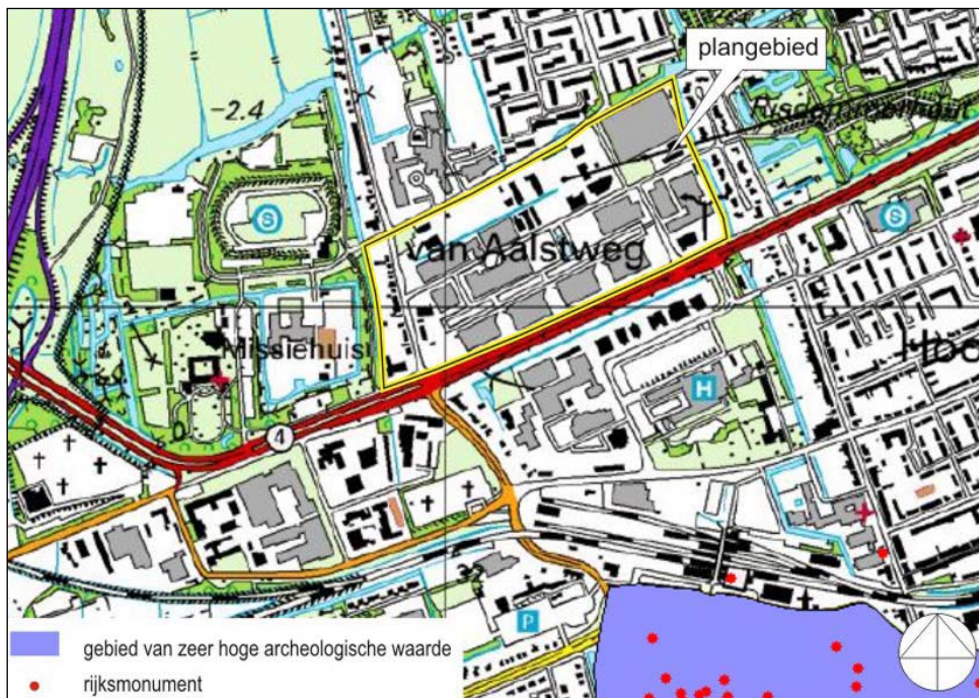
Er wordt geen ontheffing van de Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet 1998 nodig geacht.

5. 5. Archeologie en cultuurhistorie

Voor de wettelijke bescherming van archeologische waarden is sinds 1 september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, onderdeel van de Monumentenwet van kracht.

Toetsing van het plangebied aan de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie leert dat het plangebied niet ligt binnen archeologisch waardevol gebied (bron: Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Holland). Zie onderstaande afbeelding.

De ontwikkelingen op het Hof van Hoorn vinden deels op geroerde grond plaats en deels op ongeroerde grond. Gezien het feit dat ter plaatse de archeologische verwachtingswaarde laag is, wordt ook hier geen nader archeologisch onderzoek nodig geacht.



Figuur 9. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Noord-Holland

Conclusie

Een archeologisch vooronderzoek wordt niet nodig geacht. Op het gebied van archeologie zijn er dan ook geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

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 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 (voorheen de voorschriften) en in beeld op een verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

6. 2. Systematiek en techniek

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). 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 2008. Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Er zal een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf 1 januari 2010 overigens verplicht.

De regels zijn vervat in artikelen die onderverdeeld zijn in drie delen:

In de *Inleidende regels* zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen.

In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze dient te worden gemeten. Door deze vaste omschrijving van de begrippen en van de wijze van meten wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot.

In de *Bestemmingsregels* zijn de bestemmingen en de gebruiks- en/of bebouwingmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd. In paragraaf 6.4 volgt een nadere toelichting op de bestemmingen. 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, aanlegvergunningen en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, aantal bouwlagen 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 *Algemene regels* staan artikelen benoemd die voor alle of meerdere bestemmingen gelden. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende gebruiksregels en de algemeen geldende ontheffingsregels.

De algemene ontheffingsregels zorgen voor enige verruiming van de flexibiliteit van het plan. Deze ontheffingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht, zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen.

6. 3. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen zoals deze in de regels zijn opgenomen en op de plankaart zijn weergegeven, beschreven.

Bedrijf

Binnen de bestemming bedrijf zijn bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Daar waar bedrijven een zwaardere milieucategorie hebben zijn deze specifiek aangeduid. Dit betreffen een destilleerderij, een brandweergarage en twee nutsvoorzieningen. Bedrijven langs de Geldelozeweg kunnen middels een wijzigingsbevoegdheid omgezet worden naar kantoren, mits het past binnen de regionale behoefte. Tevens is een antenemast met een maximale hoogte van 40 meter binnen de bestemming opgenomen.

Detailhandel - Perifeer

Perifere detailhandel is vrijwel op het gehele Van Aalstweggebied toegestaan.

Binnen de bestemming is een aanduiding 'specifieke vorm horeca-afhaalrestaurant' opgenomen (ten behoeve van een afhaalrestaurant), een specifieke vorm van detailhandel - sportzaak, een specifieke vorm van bedrijf - machinefabriek en een sportcentrum. De bouwhoogte van een gebouw en het bebouwingspercentage van een bouwvlak zal ten hoogste de in de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bouwhoogte respectievelijk het aangegeven percentage bedragen. De gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd indien voldaan wordt aan de parkeernormen, zoals deze zijn opgenomen in bijlage 2, met dien verstande dat deze regeling niet van toepassing is op de bestaande bebouwing.

Groen

Om de overgang van Media Markt en Leen Bakker naar de woningen aan de noord- en oostzijde te verzachten en de overlast te verminderen wordt aan de noord- en oostzijde een aarden wal met opgaande begroeiing (groenblijvers) worden aangebracht, die een gesloten 'haag' vormt. De aarden wal krijgt een hoogte van ca 3 m aan de oostzijde en 2 m aan de noordzijde. Deze zone heeft in het bestemmingsplan een specifieke groenbestemming gekregen. Ook de groenstrook langs de provinciale weg is specifiek bestemd.

Horeca

Midden op het parkeerterrein is een horecavoorziening opgenomen. Het gaat hier om horeca 2.3 (daghoreca).

Kantoor

De bestaande kantoren langs de Geldelozeweg en de hoek Geldelozeweg/Van Aalstweg hebben een specifieke bestemming kantoor gekregen. Voor de kantoren langs de Geldelozeweg is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen om kantoren hoogte toe te staan.

Verkeer

De binnen het plangebied gelegen hoofdwegen, de Dr. C.J.K. van Aalstweg, de Gelderseweg en het Keern, hebben een specifieke bestemming Verkeer gekregen.

Verkeer - Parkeren

Op het bestaande Hof van Hoorn (ten zuiden en westen van de Van Aalstweg is ruimte om te voorzien in circa 750 parkeerplaatsen. Het parkeerterrein voor Media Markt en Leen Bakker biedt ruimte voor circa 200 parkeerplaatsen. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt een gemiddelde parkeernorm van 2,5 parkeerplaats per 100 m² bvo gerekend. Binnen de bestemming is een aanduiding opgenomen voor een reclame-uiting van ten hoogste 15,00 meter.

Ter plaatse van de wro-wijzigingszone kan een parkeerdek worden gerealiseerd.

Water

Het water aan de oostzijde van het plangebied heeft een bestemming 'Water' gekregen.

Wonen

De bestaande woningen langs het Keern hebben een woonbestemming gekregen.

7. UITVOERBAARHEID

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1. Inspraak

Het voorontwerp van het “Bestemmingsplan Hoorn – Van Aalstweggebied” heeft van 18 maart tot en met 28 april 2010 ter inzage gelegen in het stadhuis. De stukken zijn tevens via de website van de gemeente (www.hoorn.nl) digitaal raadpleegbaar gemaakt. Er zijn 16 inspraakreacties ontvangen. Op 12 juli 2011 heeft de gemeenteraad de Nota van overleg en inspraak voorontwerp bestemmingsplan Hoorn - Van Aalstweggebied vastgesteld. De wijzigingen zijn in het ontwerp verwerkt.

7.1.2. Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van het Overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan “Hoorn - Van Aalstweggebied” verzonden naar de volgende instanties:

1. Provincie Noord-Holland
2. VROM-Inspectie (voor alle betrokken rijksdiensten)
3. Rijksdienst voor de Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM)
4. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
5. Westfries Genootschap, Commissie voor Landelijk Schoon
6. Kamer van Koophandel Noordwest-Holland
7. Stichting Welstandszorg Noord-Holland
8. Hoornse Ondernemersfederatie (HOF)
9. Milieudienst Westfriesland
10. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

De volgende instanties hebben een inhoudelijke reactie op het voorontwerp gegeven:

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
2. VROM-Inspectie (voor alle betrokken rijksdiensten)
3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
4. Kamer van Koophandel Noordwest-Holland
5. Hoornse Ondernemersfederatie (HOF)
6. Milieudienst Westfriesland
7. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

De nota van Overleg en Inspraak is opgenomen in **bijlage 14** van dit bestemmingsplan.

Op 12 juli 2011 heeft de gemeenteraad de Nota van overleg en inspraak voorontwerp bestemmingsplan Hoorn - Van Aalstweggebied vastgesteld. De wijzigingen zijn in het ontwerp verwerkt.

7. 2. Grondexploitatie/economische uitvoerbaarheid

Onder de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) was het al verplicht de financiële haalbaarheid van ruimtelijke plannen aan te tonen. De mogelijkheden voor (gemeentelijk) kostenverhaal op particulieren en/of projectontwikkelaars waren beperkt. Door middel van de grondexploitatie regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken de gemeenten over meer mogelijkheden voor kostenverhaal.

Daarnaast heeft de gemeente meer sturingsmogelijkheden, doordat zij in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels kunnen stellen. Dit kan gebeuren door middel van het privaatrechtelijke spoor (anterieure of posterieure overeenkomsten), dan wel door middel van een exploitatieplan. Een combinatie van beiden is ook mogelijk.

Het opstellen van een exploitatieplan is verplicht wanneer er sprake is van relevante bouwplannen. De gemeenteraad kan alleen besluiten géén exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van bovengenoemde kosten anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen aan werken en werkzaamheden eveneens niet noodzakelijk is (Art. 6.12 lid 2 Wro). Het exploitatieplan is een zelfstandig plan, dat bij voorkeur tegelijk met het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, maar in ieder geval gelijktijdig met het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Het exploitatieplan wordt samen met het bestemmingsplan als één besluit aangemerkt.

De verplichting om een exploitatieplan vast te stellen vervalt wanneer het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd. In dit geval is voor de in het bestemmingsplan opgenomen bouwprojecten geen exploitatieplan nodig, omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd, door middel van een anterieure overeenkomst.

7. 3. Raadsvaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan Van Aalstweggebied heeft van 12 april tot en met 23 mei 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken.

De "Nota van Zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Van Aalstweggebied", d.d. augustus 2012 is als **bijlage 15** aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Op 2 oktober 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Van Aalstweggebied gewijzigd vastgesteld.

===