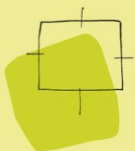


Wijzigingsplan 't Zevenhuis - Noord



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Wijzigingsplan 't Zevenhuis - Noord

V A S T G E S T E L D

Inhoud

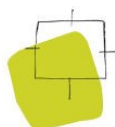
Toelichting + bijlagen

Regels + bijlage

Verbeelding

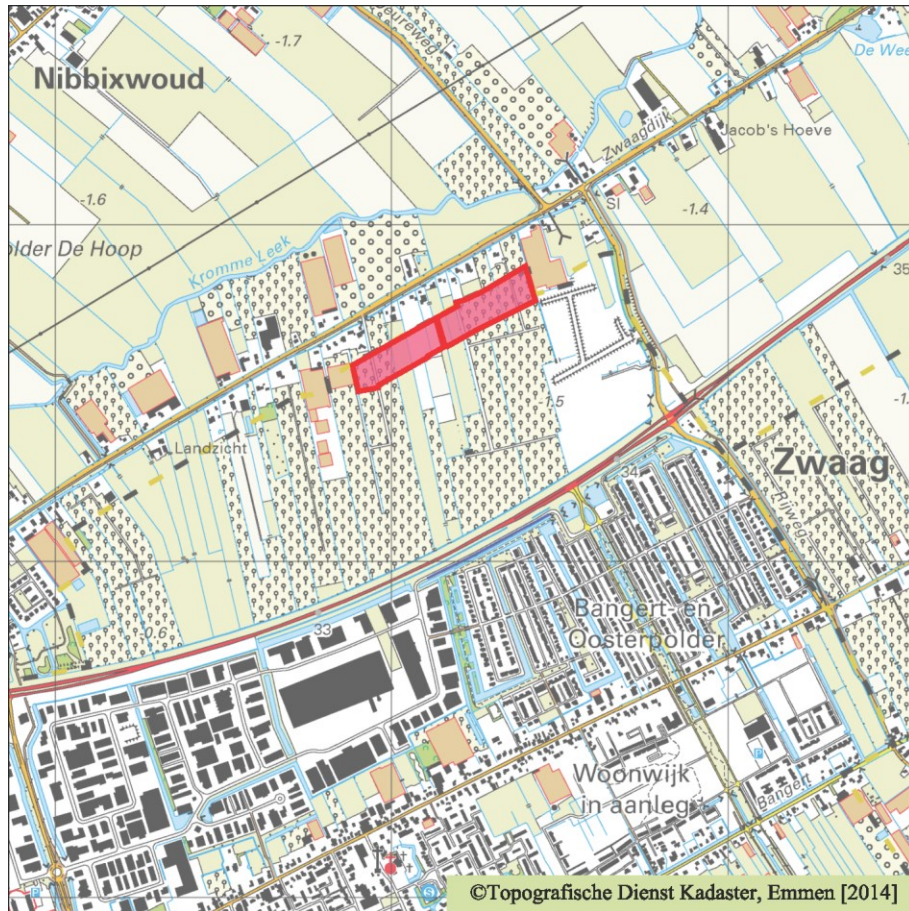
22 mei 2018

Projectnummer 800.31.00.01.08



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doelstellingen	5
1.3	Plangebied	5
1.4	Systematiek	6
1.5	Leeswijzer	6
2	Planuitleg	7
2.1	Ruimtelijk	7
3	Beleidskader	9
3.1	Vooraf	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.3	Provincie	10
3.4	Regionale afspraken	10
3.5	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	10
4	Planologische randvoorwaarden	11
4.1	Vooraf	11
4.2	Natuurwaarden - leefgebied steenuil	11
5	Juridische toelichting	13
6	Uitvoerbaarheid	15
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
6.2	Economische uitvoerbaarheid	15

Bijlagen:

Bijlage 1:

Ontheffing Bestemmingsplan Bedrijventerrein 't Zevenhuis - provincie Noord-Holland

Bijlage 2:

- a. Ontheffing Wet natuurbescherming - provincie Noord-Holland (RUDNHN)
d.d. 20 maart 2018, rechtsopvolger van:
- b. Ontheffing Wet natuurbescherming - provincie Noord-Holland (RUDNHN)
d.d. 18 december 2017

Inleiding



1.1

Aanleiding

De gemeente Hoorn heeft het bedrijventerrein Zevenhuis in ontwikkeling gebracht op basis van het bestemmingsplan ‘t Zevenhuis’ zoals vastgesteld op 26 juni 2012. De ontwikkeling van Zevenhuis verloopt via de Exploitatiemaatschappij Zevenhuis BV (kortweg EM).

In het vigerende bestemmingsplan ligt op het noordelijk plandeel de bestemming ‘Groen-Uilengebied’. Deze bestemming is toegekend vanwege de geconstateerde aanwezigheid van de steenuil in de nabijheid van het plangebied. Voor de steenuil zijn deze gronden van belang als leefgebied. De bestemming ‘Groen - Uilengebied’ bevat een wijzigingsbevoegdheid om deze bestemming aan te passen naar ‘Groen’ en ‘Bedrijventerrein’. Deze zijn voorzien van voorwaarden waaraan voldaan dient te worden.

Aan deze voorwaarden kan nu worden voldaan doordat een alternatief leefgebied voor de steenuil is aangelegd en er ontheffing is verleend door de provincie Noord Holland. Dit wordt uitgelegd in onderhavig wijzigingsplan dat dan tevens voorziet in de daarbij behorende juridische uitwerking middels regels en verbeelding.

1.2

Doelstellingen

De doelstelling van het moederplan blijft gelden voor het hier voorliggende plan.

1.3

Plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van de gemeente Hoorn en aan de noordzijde van het bedrijventerrein Zevenhuis. Ten noorden van het plangebied bevindt zich het lintdorp Zwaagdijk-West. Het plangebied is aangegeven op de kaart voorafgaand aan deze plantoelichting.

1.4

S y s t e m a t i e k

Digitaal uitwisselbaar plan

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

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

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

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

1.5

L e e s w i j z e r

De toelichting legt het accent op de voorwaarden zoals die zijn gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid van het moederplan. In hoofdstuk twee wordt ingegaan op de planopzet uitleg. In hoofdstuk drie komen de verschillende beleidskaders aan de orde voor zover deze nadere aandacht behoeven. In hoofdstuk vier is verslag gedaan van het onderzoek vanuit de diverse planologische en milieukundige toetsingskaders. Ook hier geldt dat deze zijn toegelicht voor zover nodig ten opzichte van het moederplan. In hoofdstuk vijf is de juridische toelichting op het wijzigingsplan gegeven. Hoofdstuk zes gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan, dat in een economisch en maatschappelijk facet uiteengelegd wordt.

2.1**Ruimtelijk**

In het moederplan 't Zevenhuis zijn in Hoofdstuk 4 de ruimtelijke en functionele principes toegelicht. Het plan legt de totale hoofdstructuur voor bedrijventerreinen uiteen en focust vervolgens op de ontwikkeling van de eerste fase. Voor dat deel is ook het bestemmingsplan uitgewerkt en van toepassing. In de uitwerking is geconstateerd dat op een deel van het plangebied sprake was van een leefgebied van steenuil. Als gevolg hiervan is destijds besloten om de noordelijke zone van de eerste fase te voorzien van een groenbestemming met een daaraan verbonden wijzigingsbevoegdheid.

De wijzigingsbevoegdheid geeft aan onder welke voorwaarden, gerelateerd aan het leefgebied van de steenuil, de omzetting naar een bedrijventerrein (categorie I en II) met aan de noordzijde een groene rand kan plaatsvinden. Voor het overige zijn de regels van het moederplan van overeenkomstige toepassing.

Resumerend wordt de ruimtelijke opzet gevolgd zoals die was voorzien in het moederplan.

Ook het geldend beeldkwaliteitsplan (Beeldkwaliteitsplan 't Zevenhuis, BDP Khandekar 2012) blijft van toepassing.

3.1

Vooraf

Voorliggend plan veroorzaakt ten opzichte van het moederplan geen structurele beleidsmatige veranderingen. Dat betekent dat er qua rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid geen aanleiding is tot een hernieuwde afweging. Ook niet voor zover beleidsdocumenten inmiddels zijn geactualiseerd.

Hieronder worden wel enkele ijkpunten aangehaald. Daarbij gaat het om de relatie met de Ladder voor duurzame verstedelijking, afspraken met de provincie, de regio en met het hoogheemraadschap.

3.2

Rijksbeleid

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Per 1 oktober 2012 is de Ladder als motiveringseis in artikel 3.16, tweede en derde lid van het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De Ladder is een instrument waarmee vraag en aanbod van stedelijke functies goed op elkaar afgestemd worden om zo de ruimte in stedelijke gebieden optimaal te benutten.

Per 1 juli 2017 is de Ladder aangepast. De Ladder moet worden doorlopen als sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die in het plan mogelijk wordt gemaakt. De aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving bepaalt of er sprake is van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling.

Voorliggend plan is een wijzigingsplan van het 'Bestemmingsplan 't Zevenhuis'. Een wijzigingsplan is een nieuw besluit en daarmee dient formeel opnieuw te worden afgewogen of er sprake is van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling,

Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Voor de verantwoording hiervoor wordt teruggegrepen op het moederplan. Immers, in het moederplan was de behoefte aan de capaciteit beoordeeld voor het hele gebied van fase I maar werd omwille van het leefgebied van de steenuil, geen rechtstreekse ontwikkeling geboden. Gelet op de eerder geleverde motivering en het feit dat deze ontwikkeling in ruimtelijke zin was voorzien, is daarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Een nadere verantwoording in relatie tot de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet nodig. Verwezen wordt naar de onderbouwing op dit punt in het moederplan 't Zevenhuis.

Voorliggend wijzigingsplan dient de verantwoording ten aanzien van het aspect leefgebied steenuil en de daaraan gekoppelde voorwaarden, te motiveren.

3.3

Provincie

In relatie tot het moederplan heeft de provincie ontheffing (bij brief van 11 juli 2012 met kenmerk 2012-29466; zie ook bijlage 1) verleend voor de ontwikkeling van 30 hectare netto bedrijventerrein. Het vigerende en onherroepelijke bestemmingsplan 't Zevenhuis bood ruimte aan 24,4 hectare en gaf ruimte om ca 4,4 ha bedrijventerrein toe te voegen via de wijzigingsbevoegdheid in de bestemming Groen - Uilengebied. Aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is voldaan (met name aan het aspect leefgebied steenuil is voldaan; zie paragraaf natuurwaarden).

Met voorliggend wijzigingsplan wordt 4,4 ha impliciete ruimte uit het vigerend bestemmingsplan bekrachtigd. De netto toename bedrijventerrein zal uitkomen op 28,8 ha en valt daarmee binnen de 30 ha en is in overeenstemming zijn met de verleende provinciale ontheffing.

3.4 Regionale afspraken

Het wijzigingsplan past binnen de kaders van het regionaal beleid zoals verantwoord in het moederplan 't Zevenhuis.

3.5

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein zijn in het kader van het moederplan afspraken vastgelegd om de waterberging te garanderen. Die afspraken zijn ook van toepassing in relatie tot voorliggend plan.

Planologische randvoorwaarden



4.1

Vooraf

Het voorliggende wijzigingsplan is opgesteld op basis van een wijzigingsbevoegdheid in het moederplan 't Zevenhuis. Naar aanleiding van de uitkomsten van het ecologisch onderzoek in het kader van het moederplan is voor een deel van de gronden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze keuze kwam voort uit de aanwezigheid van steenuil en de te nemen maatregelen om de gronden toch te kunnen ontwikkelen tot bedrijventerrein. Inmiddels zijn de te nemen maatregelen, de aanleg van een nieuw leefgebied voor de steenuil, gerealiseerd. Gezien deze achtergrond is het wijzigingsplan grotendeels gebaseerd op het onderzoek zoals in het moederplan werd uitgevoerd. Hierna wordt alleen ingegaan op relevante aspecten ten opzichte van het moederplan en dat betreft de verantwoording in relatie tot het leefgebied van de steenuil.

4.2

Natuurwaarden – leefgebied steenuil

In het moederplan was er aanleiding om eerst de bestemming 'Groen - Uilengebied' op te nemen en daar een wijzigingsbevoegdheid aan te verbinden. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan indien door een deskundig eco-loog is aangetoond dat er geen sprake is van een leefgebied voor de steenuil dan wel indien door het daartoe bevoegd gezag is ingestemd met een mitigatieplan. Gelet op bovenstaande is het volgende aan de orde:

De steenuil heeft een broedlocatie aan de Zwaagdijk 310 te Zwaagdijk. Dat ligt buiten het plangebied maar het leefgebied van de steenuil strekt zich uit tot over delen van het plangebied. Het leefgebied of foerageergebied van de steenuil kan als gevolg van de beoogde ontwikkeling tot bedrijventerrein in het gedrang komen.

Om de mogelijk negatieve effecten tegen te gaan, zijn aan de noordoostelijke zijde van de Zwaagdijk maatregelen getroffen. Het betreft hier de inplaatsing van een nieuwe nestkast waardoor de kans bestaat dat de steenuil verhuist. Voorts is een maatregelenplan opgesteld als onderdeel van het compensatie- en inrichtingsplan. De maatregelen komen er globaal op neer dat er een 7 hectare groot gebied ten noordoosten van de broedlocatie, met overlapping van het huidige leefgebied, ingericht is als foerageergebied. Een en ander is uitgevoerd onder toezicht van een erkend eco-loog.

Het maatregelenplan is voorgelegd aan het bevoegd gezag, zijnde de provincie Noord Holland met het verzoek om ontheffing te verlenen.

Gedeputeerde Staten hebben bij besluit van 20 maart 2018 (kenmerk RUD17.232974) ontheffing verleend (zie bijlage 2¹). Aan het besluit zijn voorschriften, beperkingen en een geldigheidsduur verbonden. De ontheffing is afgegeven conform de vereisten van de Wet natuurbescherming (Wnb).

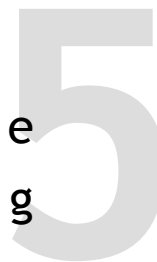
In de ontheffing zitten enkele ruimtelijk relevante zaken waarop aandacht nodig is. Onder verwijzing naar de bijlage gaat het daarbij om:

- a. Punt 11 waarin genoemd staat dat het resterende foerageergebied naast het geplande bedrijventerrein niet kunstmatig direct of indirect belicht mag worden. Het voorliggend plan houdt daar rekening mee. Allereerst door een groene buffer aan te leggen. Ten tweede is middels het geldende beeldkwaliteitsplan afgesproken dat aan de noordzijde geen lichtreclames mogen komen. In het wijzigingsplan is via een voorwaardelijke bepaling de waarborg op het punt van lichthinder opgenomen.

Het wijzigingsplan is daarmee uitvoerbaar waarbij gelet op het afgegeven ontheffingsbesluit van Gedeputeerde Staten, een voorwaardelijke bepaling wordt opgenomen teneinde de naleving van de ruimtelijk relevante zaken uit het GS-besluit te respecteren. Voorts blijft de naleving van het ontheffingsbesluit op grond van de Wet natuurbescherming van toepassing.

¹ Op 18 december 2017 is de Ontheffing Wet natuurbescherming - provincie Noord-Holland (RUDNHN) ontvangen. Inmiddels is deze ontheffing rechtens opgevolgd door de Ontheffing Wet natuurbescherming - provincie Noord-Holland (RUDNHN) d.d. 20 maart 2018. Beide ontheffingen zijn in bijlage 2 opgenomen.

Juridische toelichting



Voorliggend plan is een wijzigingsplan dat nauw is gerelateerd aan het bestemmingsplan 't Zevenhuis. Het plan bestaat uit een verbeelding, toelichting en regels.

De verbeelding bevat een aantal bestemmingsvlakken en aanduidingen.

VERBEELDING

In de voorliggende toelichting is hoofdzakelijk ingegaan op een motivering in relatie tot de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 't Zevenhuis. Beleidsmatig en ruimtelijk is geen sprake van nieuw beleid of nieuwe inzichten. Waar nodig is daartoe nog een nadere uitleg gegeven.

TOELICHTING

De regels zijn overeenkomstig de wijzigingsbevoegdheid van het moederplan, te weten het bestemmingsplan 't Zevenhuis. Vanwege de verleende ontheffing in relatie tot het leefgebied van de steenuil is een voorwaardelijke bepaling toegevoegd aan de bestemming 'Bedrijventerrein'. Voor het aspect lichthinder is zowel aan de bouwregels als aan de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke bepaling gekoppeld. De voorwaarden voor de bouw- en gebruiksfase zoals die zijn beschreven in de verleende ontheffing zijn gewaarborgd in de regels van het wijzigingsplan en kunnen krachtens voorschrift aan een omgevingsvergunning worden verbonden. In de voorwaardelijke bepaling wordt verwezen naar de Ontheffing Wet natuurbescherming - provincie Noord-Holland (RUDNHN) d.d. 18 december 2017. Tevens is aangegeven dat diens rechtsopvolger onderdeel uitmaakt van de regels. Ten tijde van de vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan is er sprake van een rechtsopvolger, zijnde de Ontheffing Wet natuurbescherming - provincie Noord-Holland (RUDNHN) d.d. 20 maart 2018. Omwille van consistent informeren zijn beide ontheffingen zijn als bijlage 2 bij de voorliggende toelichting opgenomen.

REGELS

De regels zijn aangepast aan het beoogde gebruik binnen het wijzigingsgebied. Zo is bedrijvigheid in categorie 1 en 2 toegestaan. Een verwijzing naar hogere categorieën is niet opgenomen in de regels, terwijl deze mogelijkheden wel in de regels van het moederplan zitten. Daarnaast is de Staat van bedrijven, opgenomen als bijlage 1 bij de regels, afgestemd op de toegestane categorieën bedrijvigheid in het wijzigingsgebied.

Uitvoerbaarheid



Op basis van artikel 3.1.6 Bro bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Tevens is een paragraaf over handhaving van het plan toegevoegd.

6.1

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het voortraject ten behoeve van het wijzigingsplan is overleg geweest met de Exploitatiemaatschappij Zevenhuis. De gemeente heeft balans gehouden met het bredere maatschappelijke belang.

Het plan is op grond van artikel 3.1.1 Bro voor overleg aan een aantal (mogelijk) belanghebbende (overheids-)instanties aangeboden. De resultaten hiervan worden hierna behandeld.

De provincie Noord-Holland heeft aangegeven geen reactie in de dienen. Van de overige geïnformeerde (overheids-)instanties is geen reactie ontvangen.

6.2

Economische uitvoerbaarheid

Alle gronden zijn in handen van derden en met de initiatiefnemer is een kostenverhaalovereenkomst gesloten. Voor planrealisatie zijn ook ingrepen buiten het plangebied noodzakelijk die verband houden met compenserende en mitigerende maatregelen voor de steenuil. Ook deze komen voor rekening van de initiatiefnemer en zijn reeds gerealiseerd.

Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggende wijzigingsplan voldoende aangetoond.