

Bestemmingsplan Westerblokker achter 143

Bestemmingsplan Westerblokker achter 143

Toelichting

Status: Ontwerp
NL.IMRO.0405.BPWesterbl143achter-on01
Opgesteld door:
Themis ruimtelijk advies

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Geldende bestemmingsplan
- 1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie

- 2.1 Bestaande situatie
- 2.2 Toekomstige situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Regionaal beleid
- 3.4 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

- 4.1 Ecologie
- 4.2 Cultuurhistorie en archeologie
- 4.3 Water
- 4.4 Milieuzonering
- 4.5 Bodem
- 4.6 Geluid
- 4.7 Luchtkwaliteit
- 4.8 Externe veiligheid
- 4.9 Verkeer
- 4.10 Duurzaamheid
- 4.11 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

- 5.1 Algemeen
- 5.2 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2 Economische uitvoerbaarheid

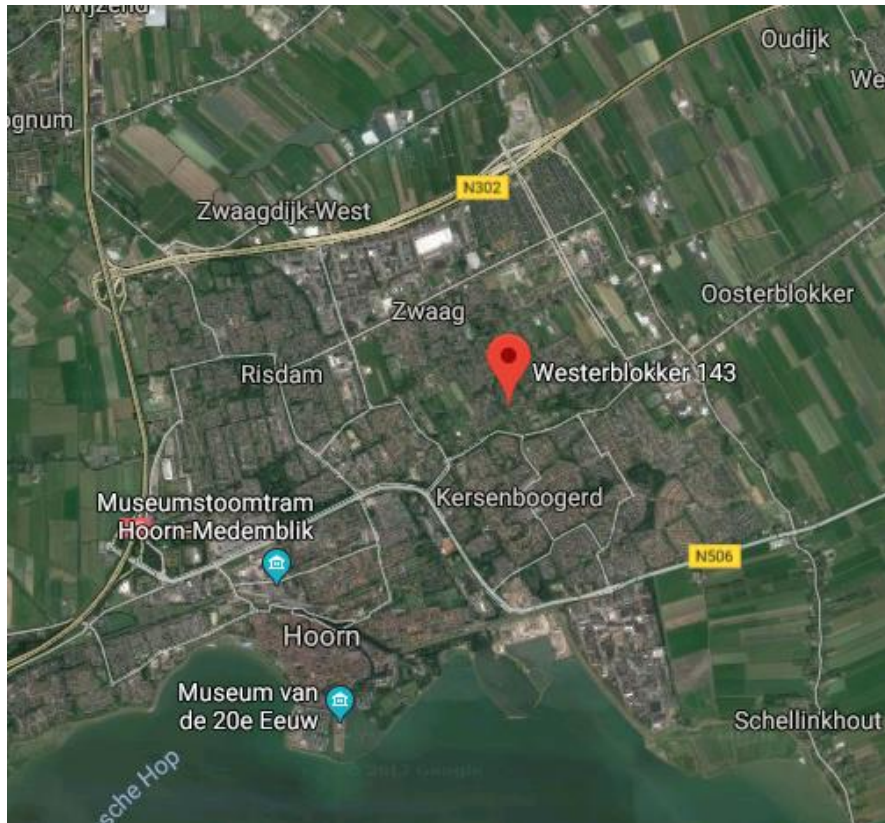
Bijlagen bij de toelichting:

- 1 Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
- 2 Akoestisch onderzoek
- 3 Ecologisch onderzoek
- 4 Memo stikstofdepositie

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het dorp Blokker ligt het perceel Westerblokker 143. Het perceel is qua oppervlakte fors in verhouding tot de omliggende percelen. Het plan bestaat om een gedeelte van het perceel af te splitsen en daar twee vrijstaande woningen te bouwen. De locatie van het plangebied is in figuur 1 te zien.



Figuur 1 ligging van het plangebied in de omgeving Hoorn/Blokker

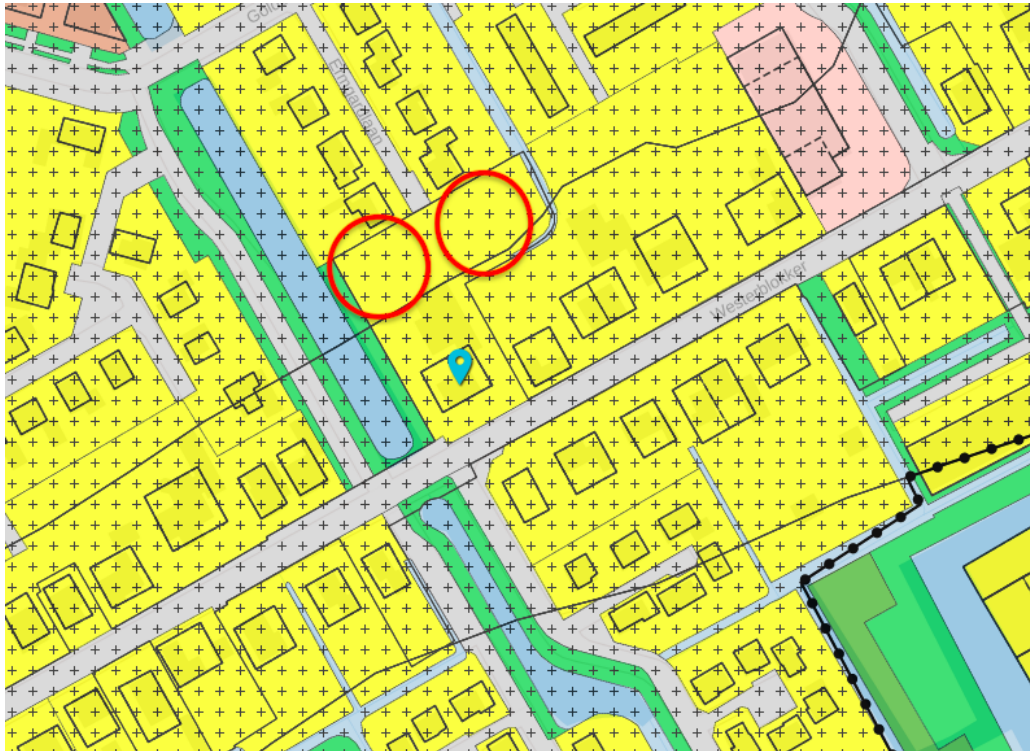
1.2 Geldende bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Blokker, Zwaag en Nieuwesteen-oost' dat op 15 maart 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het perceel maakt onderdeel uit van de kadastrale percelen gemeente Hoorn, sectie H0000k G000, nummer 2060.

Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde archeologie' (zie figuur 2). Verder geldt het paraplubestemmingsplan 'archeologie', waar het perceel de bestemming 'waarde – archeologie 2' en 'waarde - archeologie 5' heeft'. Volgens de bij deze bestemming behorende regels zijn binnen de bestemming 'Wonen' woningen uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Tot slot maakt het plangebied deel uit van het paraplubestemmingsplan parkeren & laden en lossen. De parkeerregels zoals opgenomen in dit bestemmingsplan worden in dit bestemmingsplan overgenomen.

De beoogde woningen zijn buiten het bouwvlak geprojecteerd, zodat om deze te kunnen bouwen, van het bestemmingsplan moet worden afgeweken. De beoogde woningen zijn grotendeels geprojecteerd op grond met de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 5'. Op grond met deze dubbelbestemming mogen geen bouwwerken worden gebouwd met een oppervlakte van meer dan 10.000 m², tenzij op

basis van archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van archeologische waarden.



Figuur 2 ligging van het plangebied in het bestemmingsplan 'Blokker, Zwaag en Nieuwesteen-oost'

De gewenste ontwikkeling is alleen mogelijk te maken met een nieuw bestemmingsplan of een uitgebreide omgevingsvergunning. Gekozen is voor een bestemmingsplan omdat dit meer flexibiliteit biedt. Dit bestemmingsplan geeft daarom een regeling die het mogelijk maakt om op het perceel Westerblokker 143 in Blokker twee nieuwe woningen te bouwen. Hiermee wordt het ook mogelijk om de bestaande sloot door te trekken.

1.3 Leeswijzer

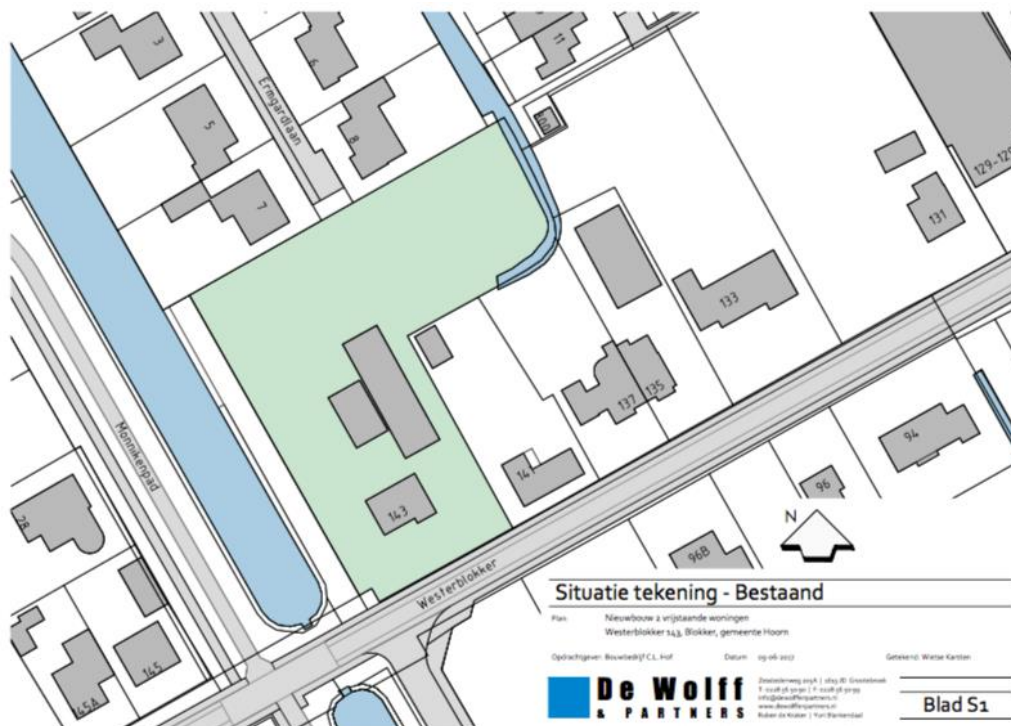
Na dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een toelichting gegeven op de bestaande en de gewenste situatie. De gewenste situatie is immers het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan. De ontwikkeling wordt getoetst aan het geldende beleid in hoofdstuk 3. Daarbij wordt ook gekeken naar de mogelijke uitgangspunten vanuit het beleid voor dit plan. In hoofdstuk 4 vindt toetsing plaats aan de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op het juridische deel van het bestemmingsplan; de regels en ruimtelijke verbeelding. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie

In dit hoofdstuk staat een beschrijving van de bestaande en de toekomstige situatie. De bestaande situatie is de basis waarin de gewenste situatie een goede plaats moet krijgen. De toekomstige situatie is het belangrijkste vertrekpunt voor dit bestemmingsplan en de daarin opgenomen regeling.

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied grenst zowel aan de Westerblokker als aan de Ermgardlaan te Blokker. Het perceel Westerblokker 143 ligt midden in de bebouwde kom en heeft een oppervlakte van 3.380 m². Aan de westzijde wordt het perceel begrenst door bomen en een sloot. Aan de oostzijde van het perceel sluit het direct aan op de lintbebouwing. Op het oostelijk gelegen gedeelte waar de nieuwe woning is geprojecteerd bevindt zich eveneens een sloot. Aan de noordzijde grens het perceel aan woonbebouwing aan de Ermgardlaan (zie figuur 3). Momenteel wordt het perceel gebruikt als tuin bij Westerblokker 143.



Figuur 3: Ligging van het plangebied in Blokker



Figuur 4: Aangezicht bouwperceel vanaf de Ermgardlaan



Figuur 5: Aangezicht bouwperceel vanaf de Westerblokker



Figuur 6: Zicht op het plangebied vanaf de Westerblokker

2.2 Toekomstige situatie

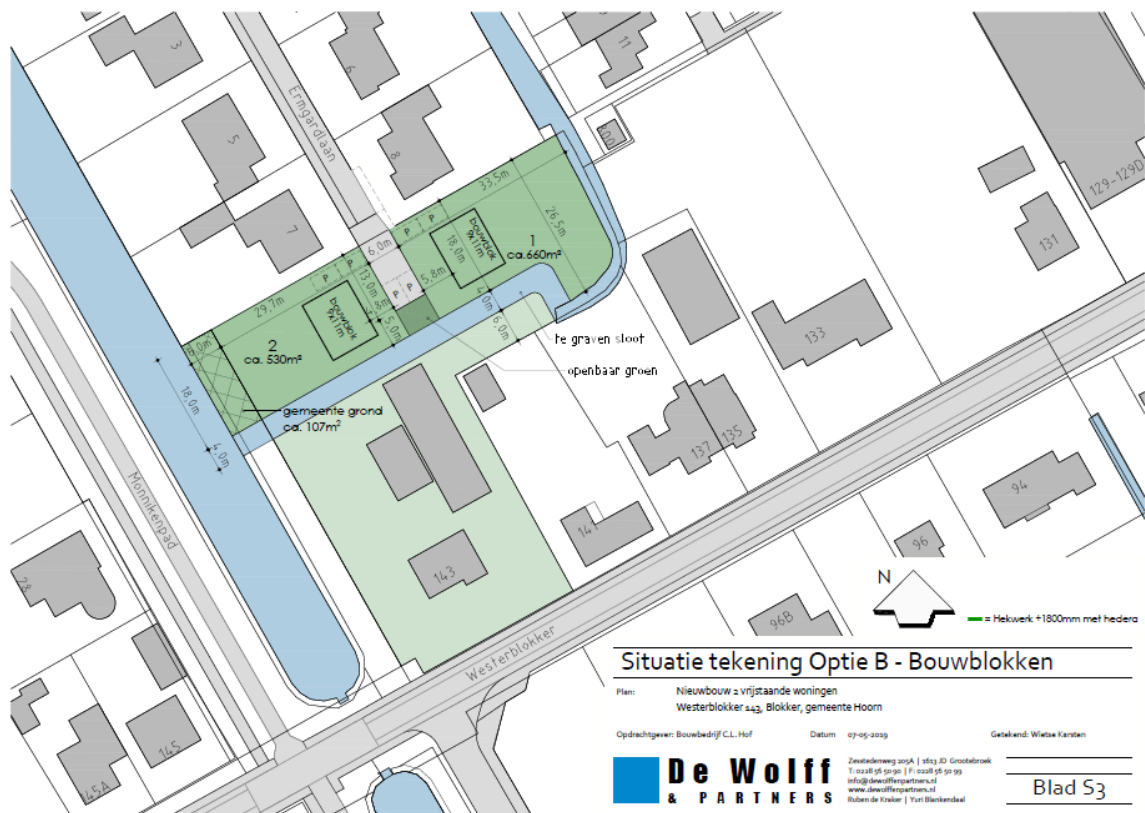
Het initiatief bestaat uit het realiseren van twee nieuwe bouwkavels. Hiertoe wordt een gedeelte van de tuin van het perceel Westerblokker 143 afgesplitst. Op het perceel Westerblokker 143 zal de bestaande woning gehandhaafd blijven. Daarnaast is het kavel dusdanig ruim opgezet dat het ruimte biedt voor twee nieuwe woningen en waarvan de inpassing stedenbouwkundig goed mogelijk is. De bouwhoogte van de nieuwe woningen is afgestemd op de goot- en bouwhoogte van omliggende woningen. Dit is 3,5 meter en respectievelijk 8 meter.

De nieuwe woningen worden ontsloten via de Ermgardlaan. De bestaande sloten zullen gehandhaafd blijven net als de bestaande boomsingel. Bij het bouwplan wordt de bestaande sloot doorgetrokken, tot de boezemsloot. Om dit mogelijk te maken wordt een strook van de gemeente door de initiatiefnemers aangekocht. Deze doortrekking van de sloot zal gerealiseerd worden door de initiatiefnemer en worden onderhouden door de toekomstige kopers. Dit zal privaatrechtelijk worden vastgelegd.

De bestaande Ermgardlaan is 5,5 meter breed. Deze wordt aan 1 zijde (oostzijde) vanaf de oorspronkelijke groenstrook tot aan de nieuwe oostelijke bouwkavel verbreed naar 6 meter. De nieuwe groenstrook tussen de verlengde Ermgardlaan en de nieuwe sloot krijgt een breedte van 6 meter en diepte van 5 meter. De bouwpercelen voor de twee woningen worden iets naar voren gelegd ten opzichte van de aangrenzende percelen. Alle woningen in de Ermgardlaan verspringen iets ten opzichte van elkaar, de nieuwe bouwkavels sluiten op deze wijze hierop aan.

Er worden conform figuur 7 twee parkeerplaatsen per bouwkavel aangelegd. Aanvullend worden er twee parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan het nieuwe einde van de Ermgardlaan aangelegd.

Vanaf de Westerblokker zullen de nieuwe woningen nagenoeg niet zichtbaar zijn door de afschermende werking van de bebouwing op Westerblokker 143. Zie figuur 4, 5 en 6 voor het zicht op het kavel vanuit de omliggende straten en figuur 7 voor een situatietekening van de gewenste situatie. Hoe de woningen er exact uit komen te zien zal in de omgevingsvergunningfase nader worden uitgewerkt.



Figuur 7: Gewenste situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk komen enkele beleidsstukken aan bod die een directe doorwerking kunnen hebben op dit bestemmingsplan. Daarbij wordt alleen in gegaan op rijks-, provinciaal regionaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

De bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Kern van de Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het rijk en de provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De belangrijkste nationale belangen die gevolgen hebben voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zijn als volgt geformuleerd:

a. Efficiënt gebruik van de ondergrond

In de ondergrond moet onder andere rekening gehouden worden met archeologie, ondergrondse rijksinfrastructuur (tunnels en buisleidingen) en de bescherming van de grondwaterkwaliteit en -kwantiteit;

b. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem en water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's

Het rijk en de waterschappen beschermen en verbeteren de waterkwaliteit door het treffen van fysieke maatregelen, het uitgeven van vergunningen en handhaving. Luchtkwaliteit, geluidsoverlast, wateroverlast, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en het transport van gevaarlijke stoffen kennen een grote samenhang met de andere nationale belangen. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen;

c. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten

Het rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht

zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de randvoorwaarden waar deze ruimtelijke ontwikkeling aan dient te voldoen. Daarin komen ook de nationale belangen aan bod, waaronder archeologie, buisleidingen, waterhuishouding en cultureel erfgoed. Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan ruimtelijke besluiten van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur (NNN), of met het vrijwaren van functies.

Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden. Het gaat daarbij om de volgende belangen:

- a. Rijksvaarwegen.
- b. Project Mainportontwikkeling Rotterdam.
- c. Kustfundament.
- d. Grote rivieren.
- e. Waddenzee en waddengebied.
- f. Defensie.
- g. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen.
- h. Elektriciteitsvoorziening.
- i. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.
- j. Ecologische hoofdstructuur.
- k. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.
- l. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).
- m. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en de voorgenomen ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het Barro.

Besluit ruimtelijke ordening

Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik bij stedelijke ontwikkeling, waartoe ook woningbouw wordt gerekend, is een 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze 'ladder' is een procesvereiste en gebaseerd op de zogenaamde 'SER-ladder'. Naast de ladder voor duurzame verstedelijking, is ook een goed en bestendig ontwerp onderdeel van een gedegen afweging in de planvormende fase.

Per 1 juli 2017 is de volgende tekst in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen (artikel 3.16, lid 2):

"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat

een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.”

Het gebruik van de ladder moet nodeloze uitbreiding van het stedelijk gebied voorkomen en leegstand tegengaan. In de overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 (nr. 201608869/1/R3) gaat de Afdeling in op de vraag wanneer de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. De voorziene ontwikkeling dient volgens de Afdeling voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. De Afdeling noemt uitgangspunten, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Daarbij is onder meer beschreven dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. In dat kader is met voorliggend planvoornemen voor de realisatie van twee woningen dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierom hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden doorlopen.

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

Op 19 november 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. Dit besluit is op 6 december 2018 bekend gemaakt. De huidige provinciale plannen (Structuurvisie, het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan, het Milieubeleidsplan, de Watervisie en de Agenda Groen) zijn vervallen en opgegaan in één integrale omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie is geen 'nietje' door de bestaande plannen, maar een nieuwe visie die gedragen wordt door zoveel mogelijk partijen. Hiervoor zijn verschillende participatievormen ingezet (co-creatie, consultatie) om zowel online als offline het gesprek aan te gaan. Wat betekent de vergrijzing voor hoe wij straks willen wonen en recreëren? Wat betekenen de veranderingen in de manier van werken en winkelen voor de ontwikkeling van vastgoed? Hoe ziet de toekomstige vraag naar voorzieningen eruit? Wat voor effecten hebben technologische ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit -denk aan de zelfrijdende auto op de leefomgeving? Wat voor gevolgen heeft de switch van een lineaire naar een circulaire economie voor het ruimtegebruik? Over dit soort vragen gaat de Omgevingsvisie NH2050.

De Omgevingsvisie NH2050 wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zo kan voor toekomstige generaties het welvaarts- en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau gehouden worden. Dit betekent dat in Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd; de ruimte voor economische ontwikkeling wordt altijd in samenhang met dit uitgangspunt beschouwd.

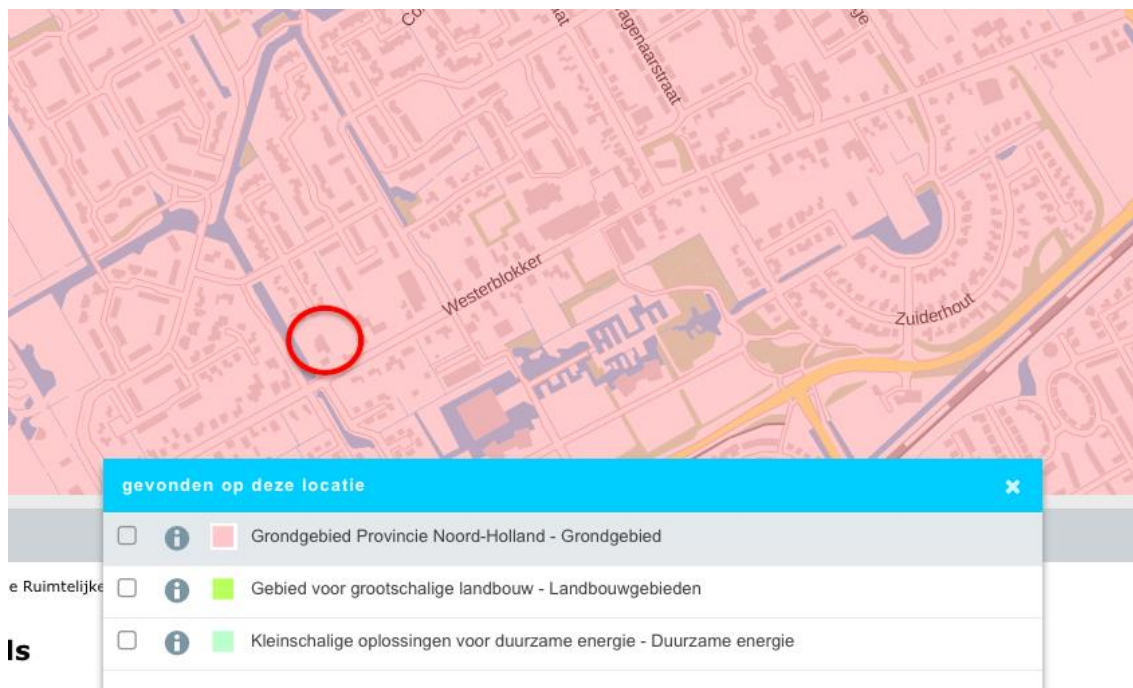
Duurzame economische ontwikkeling is nodig voor de werkgelegenheid en daarmee voor de bestaanszekerheid van inwoners. Maar ook om de grote investeringen op te brengen die nodig zijn voor onder meer de transitie naar een duurzame-energiehuishouding, de overgang naar een circulaire economie en het behoud van ons karakteristieke landschap.

De omgevingsvisie geeft enerzijds richting, en daarmee houvast naar een onbekende toekomst, en anderzijds voldoende ruimte en handelingsperspectief om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen. De provincie presenteert dus geen eindbeeld voor 2050, maar laat in algemene zin zien wat de

ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Voor de woningbouwbehoefte wordt vooral ingezet op het bouwen in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Nabijheid van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe. Het voorliggende initiatief past binnen deze visie.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

De meest recente versie van de PRV is op 1 februari 2019 in werking getreden. Het perceel aan de Westerblokkerweg/Ermgardlaan valt in de PRV binnen het bestaand stedelijk gebied (zie figuur 8), gelet op de bestemming 'Wonen-Lintbebouwing'. Dit betekent dat het beoogde bouwplan getoetst dient te worden aan de regels voor het gehele provinciale grondgebied (Hoofdstuk 2). Uit de toetsing kan worden geconcludeerd dat het bouwplan, gelet op de beperkte aard, omvang en ruimtelijke consequenties en de ligging in het bestaand bebouwd gebied van Blokker, niet in strijd is met de verordening.



Figuur 8: Ligging van het plangebied in de PRV

Provinciale Woonvisie 2010-2020

In september 2010 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de provinciale woonvisie vastgesteld. Deze woonvisie moet het beleidskader scheppen voor het doel van de provincie om in 2020 over voldoende woningen met een passende kwaliteit te beschikken en duurzaam ruimtegebruik in de provincie stimuleren. De provincie wil dit bereiken door met de regio's duidelijke afspraken te maken over de woningbouwprogramma's en deze vast te leggen in Regionale actieprogramma's (RAP's).

In de provinciale woonvisie worden drie speerpunten benoemd:

1. verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
2. verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
3. verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Deze speerpunten zijn verder uitgewerkt in concrete opgaven. In het kader van de goede afstemming

tussen vraag en aanbod zet de provincie sterk in op de goede kwaliteit van het woningaanbod. Er moet een gevarieerd en goed aanbod zijn, voor met name starters en senioren. Voor de woonomgeving wordt ingezet op de leefbaarheid van de kernen. Herstructurering en transformatie van het bestaan stedelijk gebied is, ook in het kader van de duurzaamheid, een belangrijk speerpunt.

Provinciale Milieuverordening (PMV)

De Provinciale Milieuverordening (PMV) is gebaseerd op de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet bodembescherming. Op 6 februari 2017 is de 10e tranche vastgesteld. In de Provinciale Milieuverordening staan specifieke milieuregels voor de provincie Noord-Holland. Deze regels gaan onder andere over waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, aardkundige monumenten en stiltegebieden. Het perceel aan de Westerblokker/Ermgardlaan valt niet binnen de bovengenoemde gebieden waar regels van de PMV op van toepassing zijn. Ook de twee algemene thema's die voor het gehele grondgebied van Noord-Holland van toepassing zijn (onthefving rioleringsplicht en gebruik van na 1996 gesloten stortplaatsen) zijn niet van toepassing op het plan.

Op basis van de bovenstaande toetsing kan worden geconcludeerd dat het plan niet strijdig is met het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

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

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

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

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

De speerpunten uit het woonbeleid zijn:

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

In dit kader wordt de indicatieve woningbehoefte in de regio, zoals hieronder in tabel 1 weergegeven gehanteerd.

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

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

Tabel 1: indicatieve woningbehoefte regio Westfriesland

Kwantitatieve Woningbouwprogrammering regio Westfriesland 2017-2026

Onderdeel van het RAP is een regionale woningbouwprogrammering met een regionaal afwegingskader wonen. Op basis van in dit kader uitgevoerde inventarisatie wordt de onderstaande (tabel 2) kwantitatieve woningbouwprogrammering voor de periode 2017-2026 vastgesteld.

								
	Drechterland	Enkhuizen	Hoorn	Koggenland	Medemblik	Opmeer	Stede Broec	Regio WF
Woningbehoefte 2016-2026	870	510	2670	790	1240	310	460	6850
Gerealiseerd 2016	47	35	120	27	149	36	21	435
Sloop 2016	6	18	100	11	19	3	4	161
Woningbehoefte 2017-2026	819	493	2650	774	1110	277	443	6576
Harde plancapaciteit	288	600	1350	305	657	354	465	4019
Zachte plancapaciteit	289	38	1083	469	453	0	62	2394
Totaal plancapaciteit 2017-2026	577	638	2433	774	1110	354	527	6413
Ruimte kwantitatief 2017-2026	252	-145	217	0	0	-77	-84	163
								Buffer 250

Tabel 2: Kwantitatieve woningbouwprogrammering, regio Westfriesland. Peildatum 8 maart 2017

De voorziene ontwikkeling van twee woningen maakt onderdeel uit van de woningbouwprogrammering (zachte plancapaciteit) en maakt hierdoor onderdeel uit van de regionale woningafspraken. De voorgenomen ontwikkeling speelt in op de speerpunten en is hierdoor in lijn met het regionale woonbeleid van Westfriesland.

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie Hoorn 2005 – 2025

Op 17 mei 2005 heeft de gemeenteraad van Hoorn de stadsvisie Hoorn 2005-2025 vastgesteld. Het doel van de Stadsvisie is een beeld te schetsen van de toekomst van de gemeente Hoorn voor de komende twintig jaar, tot het jaar 2025. De Stadsvisie is het resultaat van een uitgebreid interactief proces met inwoners, bedrijven en instellingen van de gemeente Hoorn.

Hoorn wil een stad zijn voor alle leeftijdsgroepen en voor alle rassen en standen. Kortom: een stad voor iedereen. Dat betekent dat er voor alle bevolkingsgroepen voorzieningen moeten zijn om Hoorn als woonplaats (en vestigingsplaats voor bedrijven) voldoende aantrekkelijk te maken: een levendige stad met voor elk wat wils.

Verdere groei van Hoorn is noodzakelijk en onontkoombaar voor de opvang van de eigen, autonome bevolkingsontwikkeling. Binnen de stad kan verdichting plaatsvinden. Met name aan de rand van het stadscentrum bevinden zich enkele grote inbreidingslocaties die als het ware een bijzondere status hebben. Uit berekeningen blijkt dat tot het jaar 2020 ruim 6.100 woningen nodig zijn. In de uitbreidingswijk Bangert en Oosterpolder kunnen ongeveer 3.300 woningen worden gebouwd. De overige woningen zullen op inbreidingslocaties worden gerealiseerd. De voorliggende ontwikkeling betreft een beperkte verdichting van bebouwing en is daarmee niet strijdig aan de Stadsvisie Hoorn 2005-2025

Structuurvisie Hoorn 2012

Op 10 juli 2012 heeft de gemeenteraad van Hoorn de structuurvisie 'Ondernemende stad aan het blauwe hart' vastgesteld. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de stadsvisie 'Een levendige stad voor iedereen' die in 2005 is vastgesteld door de gemeenteraad van Hoorn.

De structuurvisie vormt het kader voor (ruimtelijke) ontwikkelingen en benoemt de opgaven waar Hoorn de komende jaren voor staat. De focus van de structuurvisie liggen op het vlak van kleinschaligheid, identiteit, wijkgerichtheid, kwaliteiten van de bestaande stad en het stimuleren van bottom-up initiatieven.

Om de toepassing van de structuurvisie te concretiseren heeft de gemeente Hoorn zes wijkprofielen benoemd (centrum historisch, centrum nieuw, stadswijk, levendige wijk, rustige woonwijk, dorpse wijk). Iedere wijk is vervolgens ingedeeld in 1 van deze wijkprofielen. Blokker heeft daarbij het wijkprofiel 'dorpse wijk' gekregen vanwege het dorpse milieu en fijnmazige afwisseling en functiemenging. De wijken met een 'dorps' wijkprofiel bieden ruimte aan alle doelgroepen. De ontwikkelstrategie voor deze wijken is consoliderend van aard. Dit betekent dat de gemeente inzet op beheer en dat er geen grote ontwikkelingen zijn te verwachten. De huidige kwaliteit die het dorp nu heeft wil men behouden.

In de visie zet Hoorn daarbij in op het versterken en benutten van twee kernkwaliteiten te weten ondernemersgeest en gemeenschappelijkheid. Om Hoorn gemeenschappelijk en ondernemend te maken dienen interventies en ingrepen in de stad getoetst te worden of ze bijdragen aan een duurzame, historische, leefbare en gemengde stad.

1. Duurzame stad

De structuurvisie biedt voorstellen om de stad fysiek te verduurzamen, zowel in de ontwikkelings- als de beheerfase. Daarnaast gaat deze structuurvisie ook in op de economische duurzaamheid en de sociale duurzaamheid. Hiermee wordt aangesloten bij de Klimaatvisie Hoorn 2040. Hier wordt onderstaand nader op ingegaan.

2. Historische stad

Hoorn is een historische stad. Op de plekken waar de historie zichtbaar en beleefbaar is, zijn de

kwaliteiten van de stad het grootst. De opgave is om bij iedere interventie de onderliggende lagen te betrekken bij de planvorming. Enerzijds zijn dat de cultuurhistorische, landschappelijke lagen, anderzijds zijn dit de 'lagen van de nieuwe historie': de sociale en stedenbouwkundige structuren van de naoorlogse woonwijken.

Het plangebied ligt aan het historische dorpslint van Blokker. De linten vormen de belangrijkste dragers. Deze worden gekoesterd.

3. Leefbare stad

Hoorn wil een leefbare stad zijn. De wijken dienen kindvriendelijk, veilig, comfortabel en levensloopbestendig te zijn. Dit wil men bereiken door bijvoorbeeld veilige routes te creëren, het groen goed te onderhouden en in te zetten op grondgebonden woningbouw.

4. Gemengde stad

De gemeente Hoorn wil ruimte geven voor de ondernemersgeest die er is in de gemeente en haar omgeving. Dit doet men o.a. door in verschillende delen van de gemeente perceel. Voor de wijken met het profiel 'dorpse wijk' betekent dit dat in de centrumzone en de oude linten mogelijkheden worden geboden voor werk aan huis (mits niet hinderlijk). Iets grootschaliger activiteiten (milieucategorie I / II) zoals research & development, horeca, detailhandel, zorg en welzijn, wellness, kleine kantoren en dienstverlening en lichte bedrijvigheid zijn ook mogelijk. De gemeente past maatwerk toe bij de wijze waarop dit wordt vertaald.

De ontwikkeling om twee woningen toe te voegen aan de Ermgardlaan in Blokker past binnen het toepassen van maatwerk voor de dorpse linten. Per aanvraag wordt door de gemeente afgewogen in hoeverre de nieuwe ontwikkeling passend is in de bestaande structuur en opzet. Voor de woningen die door middel van deze ruimtelijke procedure mogelijk worden gemaakt, is geconcludeerd dat deze passend zijn in de bestaande structuur van de dorpse linten. Dit komt doordat de bestaande stedenbouwkundige structuur van ruime kavels met individuele bebouwing wordt doorgezet.

Woonvisie Hoorn 2013 - 2020 (herziening 2015)

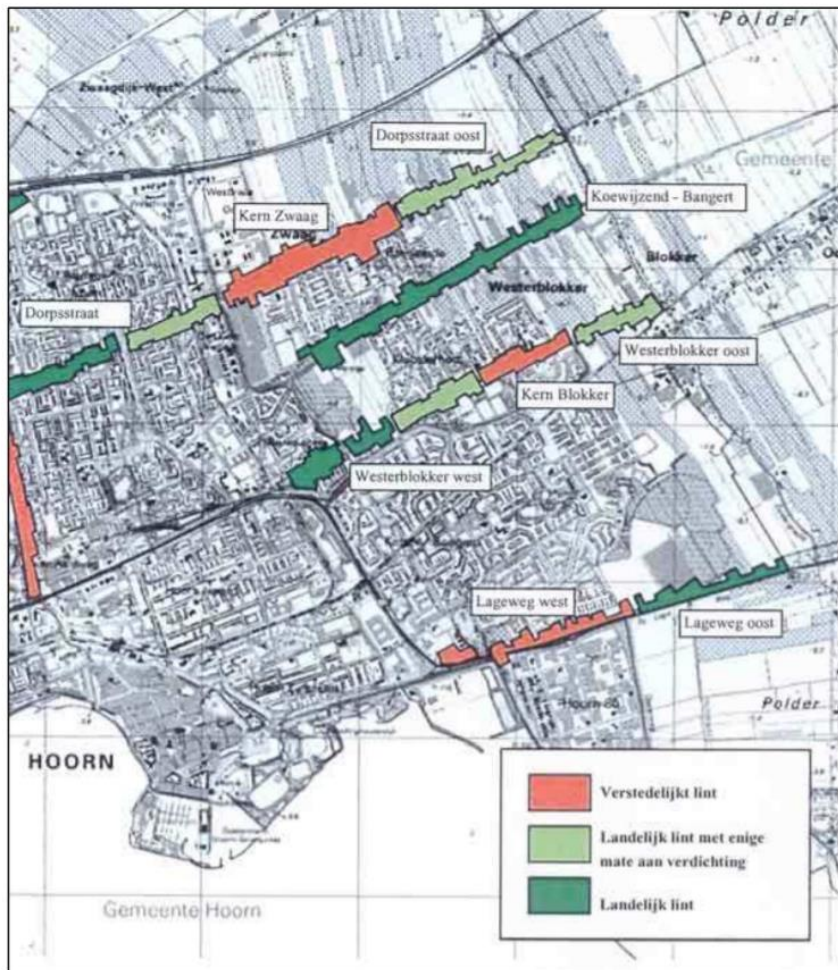
In de woonvisie, welke in maart 2015 is vastgesteld, wordt aangegeven dat nieuwbouw noodzakelijk is om woonmilieus te bieden die niet in de bestaande voorraad kunnen worden gerealiseerd met functiemenging en een gevarieerd woningaanbod. In toenemende mate moet de nadruk bij woningbouw komen te liggen op locaties binnen bestaand stedelijk gebied, zoals dat in dit bestemmingsplan het geval is. Er is ruimte voor en behoefte aan meer verstedelijking in Hoorn en versterking van de kleinstedelijke woonmilieus in de stad. Dit betekent het verlevendigen van buurten door menging van de functies wonen en (kleinschalig) werken. Nieuwbouw dient een kwalitatieve aanvulling te zijn op de bestaande woningvoorraad, zowel qua woningtypen – en segment als qua woonmilieus. Met voorliggend plan kunnen twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Deze woningen kunnen geheel naar de wensen van de koper worden gebouwd. In die zin zal zullen de te bouwen woningen aansluiten bij de vraag. De voorgenomen ontwikkeling van woningen past daarom binnen de kaders van de gemeentelijke woonvisie.

Beeldkwaliteitsplan de linten 25 juni 2002 en Zicht op de linten mei 2004

Westerblokker 143 ligt in het lint van Blokker. Om de ruimtelijke kwaliteiten van de linten te behouden, is in juni 2002 door de gemeenteraad het "Beeldkwaliteitplan De Linten" vastgesteld. Het beleid volgens het Beeldkwaliteitplan De Linten is overgenomen in de gemeentelijke Welstandsnota Hoorn 2017. Het Beeldkwaliteitplan De Linten is uitgewerkt in de stedenbouwkundige visie "Zicht op de linten", die op 29 september 2004 in de raadscommissie Stadsontwikkeling en Leefomgeving is behandeld. Hoewel deze visie alleen betrekking had op de Dorpsstraat Zwaag zijn de uitgangspunten uit deze visie ten aanzien van

de frontbreedte en de totale frontbreedte van de woningen ook van toepassing op de andere linten, zowel wat betreft ligging, vorm en detaillering van de bebouwing als wat betreft de inrichting van de openbare ruimte.

In het geval van de Westerblokker is er sprake van een Landelijk lint met enige mate van verdichting (zie figuur 9)



Figuur 9: typering van de verschillend linten

De verschillende typen linten onderscheiden zich van elkaar door de mate van verdichting met vrijstaande en geschakelde bebouwing, verschil in profiel en mate van openheid van het achterliggende land. Uitgangspunt is dat de linten vanuit de huidige en de gewenste context vragen om ontwikkeling van nieuwe kenmerken gerelateerd en/of beargumenteerd vanuit de bestaande waarden en eigenschappen. De volgende centrale stedenbouwkundige uitgangspunten zijn hierbij van belang:

1. behoud van continuïteit van het lint in de lengterichting (qua bebouwingsbeeld, maar ook functioneel);
2. bij nieuwbouw dient het primaat te liggen bij de karakteristiek van het lint;
3. de sfeer van de landelijke linten dient behouden te blijven en het contrast met de landelijke linten dien te worden benadrukt.

Voor wat betreft de ontwikkeling van de twee kavels achter Westerblokker 143 kan worden opgemerkt dat de continuïteit en ritmiek van het lint niet wordt aangetast. De nieuwe woningen komen ruim

achterop het kavel te liggen waardoor de nieuwe woningen geen afbreuk doen aan het aangezicht van het lint. De nieuw te bouwen woningen sluiten aan op de Ermgardlaan en worden daarop georiënteerd. De nieuwe woningen worden gescheiden van de lintbebouwing door het doortrekken van de bestaande sloot. Stedenbouwkundig onderscheiden de nieuwe woningen zich hierdoor op natuurlijke wijze van de woning in het lint.

De voorgenomen ontwikkeling van woningen past daarom binnen de kaders van De lint en Zicht op de linten.

Klimaatvisie Hoorn 2040

De gemeente Hoorn wil meehelpen aan een beter (leef)klimaat. Daarom heeft de gemeente Hoorn in 2008 een Klimaatvisie opgesteld. Het belangrijkste doel in de Klimaatvisie is het verminderen van de uitstoot van broeikasgassen (CO₂) door de overgang naar meer klimaatvriendelijke (duurzame) vormen van energie (zoals wind- en zonne-energie) en producten (zoals recyclede of biologische producten). Daarnaast wil de gemeente ook maatregelen nemen om met de gevolgen van klimaatverandering om te gaan.

De gemeente Hoorn wil in 2040 een klimaatneutrale gemeente zijn. Om daar te komen heeft de gemeente een onderzoek gedaan naar wat zij moet doen om dat te bereiken. Dit heeft zij omschreven in het 'Puur Hoorn Programma'. Hierin staat welke projecten de gemeente Hoorn de komende jaren gaat inzetten op het gebied van duurzaamheid.

Puur Hoorn

In het programma Puur Hoorn, gericht op klimaatneutraliteit in 2040, zijn concrete doelstellingen voor de periode 2015-2018 geformuleerd. De gemeente besteedt via Puur Hoorn regelmatig aandacht aan energiebesparing in bestaande woningen en aan eventueel daarvoor in te zetten subsidies. Sinds januari 2013 kunnen inwoners via www.duurzaamheidbouwloket.nl niet alleen kennis nemen van informatie over maatregelen in en aan hun woning en de invloed van gedrag op het energiegebruik maar kunnen er ook digitaal vragen worden gesteld. Verder geeft de gemeente zelf het goede voorbeeld door bij stichting en renovatie van openbare gebouwen duurzaamheid als uitgangspunt te nemen. Ten aanzien van nieuwbouw wordt primair ingezet op het stimuleren van het behalen van een lagere EPC dan wettelijk voorschreven door optimalisatie van o.a. het isolatieniveau, gebruik van duurzame materialen en het aanwenden van alternatieve energiebronnen voor stroom of warmte. Voor het bepalen van de duurzaamheidsprestatie wordt het instrument GPR-Gebouw ingezet.

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moet komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

4.1 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Op grond van deze wet zijn de Natura 2000-gebieden beschermd. Daarnaast regelt de Wet natuurbescherming ook de bescherming van planten- en diersoorten. In deze wet zijn de EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). Nationaal beschermde soorten vallen ook onder deze wet. De doelstelling is de bescherming en behoud van in het wild levende planten en dieren. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zonder ontheffing verboden zijn. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen vooraf de effecten op Natura 2000-gebieden onderzocht te worden. Ook dient vooraf onderzocht te worden of en welke beschermde dier- en plantensoorten voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Hierover wordt ten aanzien van het plangebied het volgende gemeld.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

In deze situatie is het dichtstbijzijnde natuurgebied Markermeer & IJmeer (afstand circa 2 kilometer). Bij woningbouw is de uitstoot van stikstof op Natura 2000-gebieden van belang. Voor het plan is een stikstofdepositie berekening gemaakt van zowel de bouwfase als de gebruiksfase (bijlage 4). Uit deze berekening volgt dat zowel in de bouwfase als in de gebruiksfase er geen sprake is van een verhoging van de depositie op de verschillende Natura 2000-gebieden. Er is daarom geen vergunning van de Wet natuurbescherming nodig.

De locatie ligt daarnaast op circa 3 kilometer van de Natuur Netwerk Nederland (NNN) gebied 'Buiten en Binnen-Uiterdijk'. De NNN heeft geen externe werking. Gezien de omvang van het plan, de afstand en de tussenliggende stedelijke voorzieningen worden negatieve gevolgen niet verwacht.

Soortenbescherming

Beschermde planten en dieren (en hun verblijfsplaatsen) mogen als gevolg van een ruimtelijk plan niet verstoord worden. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn, zoals vleermuizen, en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen.

Om de effecten op beschermde planten en dieren in beeld te brengen is er door Els & Linde een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3 van de toelichting. Uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat er geen beschermde soorten voorkomen op het perceel. Ook in de aangrenzende woningen worden geen beschermde soorten verwacht. Er is wel een kans dat de vaart aan de westzijde van het perceel een vliegroute voor vleermuizen is. Door de vaart en de oever niet te verlichten zal er geen effect ontstaan op het functioneren. Er is geen aanvullend onderzoek nodig, en er is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

Vanuit de ontwikkeling zal geen effect ontstaan op de doelstellingen van de Natura 2000. Er is geen vergunning van de Wet natuurbescherming nodig of een verklaring van geen bedenkingen voor het voornemen. Er is geen aanvullend onderzoek nodig. Gelet hierop vormt het onderwerp ecologie geen beletsel voor realisatie van het plan.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

Cultureel erfgoed omvat sporen, objecten en patronen of structuren die, zichtbaar of niet zichtbaar, onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. Het omvat zowel het archeologisch, historisch-(steden)-bouwkundig als het historisch-landschappelijk erfgoed.

Cultuurhistorie

Blokker is een oud dorp dat in de dertiende eeuw al bestond en al eeuwen opgedeeld is in twee delen; een oostelijk en een westelijk deel. De plaatsnaam Blokker is de 'verbasterde' naam voor Blokweer(en). Die benaming is een verwijzing naar het rechthoekige en vierkante land dat gevormd werd door de twee sloten die aan weerszijden van het land zijn gelegen.

De linten van de Dorpsstraat, Westerblokker, Bangert en Koewijzend zijn een bepalend onderdeel geweest bij de stedelijke ontwikkeling van het huidige Hoorn (zie figuur 10). De ontginning van het natte West - Friesland achter de zeedijk heeft ooit vanuit de bebouwingslinten plaatsgevonden. De snelle ontwikkeling van de stad na de jaren '60 maakte dat de meeste "linten" ingebouwd zijn in de stad. Zo ook de Westerblokker. Het gemeentelijk beleid is er op gericht om de kwaliteiten van de linten te behouden.

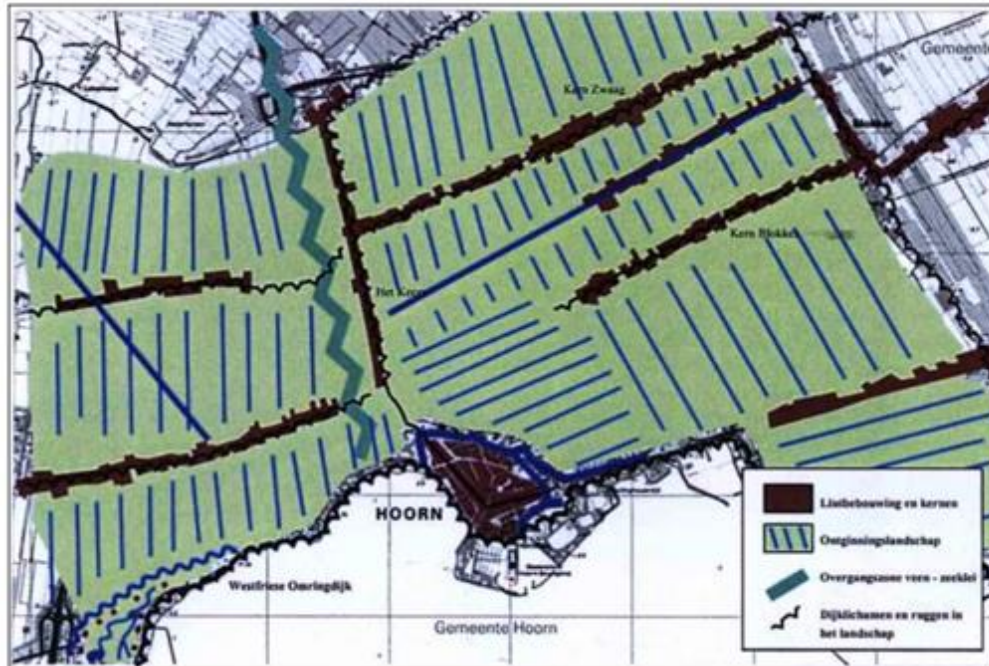
Westerblokker is van origine een ontginningsbasis waarvandaan zowel in noordelijke als zuidelijke richting ontginningen hebben plaatsgevonden. Tegenwoordig is het grootste gedeelte van het lint omgeven door stedelijke uitbreidingswijken. De kern van het dorp Blokker vormt het middendeel en draagt het karakter van een verstedelijkt lint. Hier is ook sprake van een centrum. De bebouwing bestaat voornamelijk uit woningen met één of twee lagen met zadeldak of mansardekap. Slechts in het centrumgebied staat de bebouwing direct aan het trottoir. Op de overige delen is de bebouwing iets teruggelegen. Alleen in het centrum is sprake van meer grootschalige gebouwen. In het verstedelijkte lint is sprake van verdichte vrijstaande en geschakelde bebouwing. Het westelijk deel van het lint is landelijk en wordt gekarakteriseerd door vrijstaande bebouwing op ruime kavels. Het gaat hier grotendeels om woningen met één of twee bouwlagen met zadeldak. De te bouwen woningen worden niet direct aan het lint gebouwd, maar op het gebied direct daarachter. Door de bouw van de twee woningen wordt de karakteristiek van het lint niet aangetast.

Archeologie

Het perceel ligt in een gebied met een archeologische verwachtingswaarde. Daarom heeft het gebied in het vigerende paraplubestemmingsplan 'archeologie' de dubbelbestemmingen 'waarde - archeologie 2' en 'waarde - archeologie 5' gekregen. De dubbelbestemming 'waarde - archeologie 5' geldt voor bijna het hele perceel. Bij deze dubbelbestemming moet voor bouwprojecten of ingrepen in de bodem met een oppervlakte aan gebouwen van meer dan 10.000 m², waarbij dieper dan 30 centimeter in de grond wordt geroerd, archeologisch onderzoek te worden verricht. Dit onderzoek komt aan de orde bij de aanvraag om omgevingsvergunning indien er daadwerkelijk sprake is van een overschrijding van de eerder genoemde 10.000 m². De oppervlakte die bebouwd wordt bij de realisatie van de woningen ligt zeer ruim onder de gestelde norm.

De dubbelbestemming 'waarde - archeologie 2' geldt voor een klein gedeelte van het perceel. Bij deze

dubbelbestemming moet voor bouwprojecten of ingrepen in de bodem met een oppervlakte van meer dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter archeologisch onderzoek te worden verricht. Er zijn geen ingrepen op dit deel van het perceel gepland. Wel zal de dubbelbestemming op dit deel van het perceel komen te liggen, in verband met mogelijk toekomstige ingrepen.



Figuur 10: Oorspronkelijke verkavelingspatroon en linten van Hoorn

4.3 Water

Van belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Waterkwaliteit

De ambitie van het hoogheemraadschap is om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakten te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage. Het HHNK adviseert voor de nieuwe ontwikkeling om een gescheiden rioolstelsel aan te leggen.

Het HHNK adviseert om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen. Indien uit architectonische overwegingen gekozen wordt voor bijvoorbeeld een zinken dak, kan een zuiverende voorziening noodzakelijk zijn.

Bij de uitvoering van het plan zal rekening gehouden worden met de adviezen van het hoogheemraadschap.

Watercompensatie.

Na realisatie van het bouwvoornemen zal de totale oppervlakte aan extra bebouwing en verharding in

beperkte mate toenemen (maximaal 516 m², zijnde hoofdgebouwen plus bijbehorende bouwwerken). Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert een beleidsregel dat er geen watercompensatie hoeft plaats te vinden als de toename aan verhard oppervlak onder de 800 m² blijft. Er wordt, in verband met het bouwplan geen oppervlaktewater op of nabij het perceel gedempt. De hoeveelheid water neemt toe doordat de bestaande sloot wordt doorgetrokken naar een andere bestaande sloot.

Vanwege de beperkte toename van het verhard oppervlak, er water wordt gegraven door een sloot door te trekken en het feit dat de verhardingstoename onder de door het Hoogheemraadschap gehanteerde grens van 800 m² blijft, hoeft er geen aanvullend compenserend water te worden gerealiseerd.

Waterkering

De te bouwen woningen aan de Ermgardlaan ligt niet in de invloedssfeer van een door het Hoogheemraadschap aangewezen waterkering. Op dit aspect is de keur derhalve niet van toepassing.

Waterloop

Het plangebied bevindt zich binnen de zonnering van een primaire waterloop. Op basis van het wateradvies is gebleken dat dit geen beletsel oplevert voor de realisatie van het plan, mits de bestaande sloot wordt doorgetrokken.

In het plangebied is een uitbreiding van de bestaande sloot ingetekend. De nieuwe sloot wordt doorgetrokken tot de boezemsloot. Om de sloot te kunnen verlengen tot de boezemsloot is het noodzakelijk dat er een stuk grond door de initiatiefnemer van de gemeente wordt aangekocht. De gemeente is hiertoe bereid en hierdoor ontstaat een verbinding met de aanliggende waterloop. De kosten voor het doortrekken van de sloot worden gedragen door de initiatiefnemer.

De nieuwe sloot is 4 meter breed. Deze zal niet worden onderhouden door het waterschap, omdat het waterschap een minimale breedte van 6 meter eist. In de nieuwe situatie zullen alle aanliggende eigenaren onderhoudsplichtig zijn voor de helft van de sloot die grenst aan het eigen perceel. Dit zal privaatrechtelijk worden vastgelegd bij verkoop van de kavels.

De diepte van de nieuwe sloot is minimaal 0,40 meter ten opzichte van het laagste streefpeil en de taludhelling tenminste 1:2.

Ruimtelijke adaptatie

Er komen meer grote regenbuien, maar ook periodes waarin water schaars wordt en droogte optreedt. Daarom is het voor ruimtelijke adaptatie van belang om hemelwater zo veel mogelijk vast te houden en bijvoorbeeld in de bodem te infiltreren of tijdelijk in een voorziening te bergen. Op deze wijze kan worden geanticipeerd op de hemelwateroverschotten (denk hierbij aan clusterbuien) en watertekorten (periodes van droogte en hitte). Om hier in het plangebied nader invulling aan te geven adviseert het waterschap om het verhard oppervlak zoveel mogelijk te beperken en waterdoorlatende verharding aan te leggen. Daarbij kan worden gedacht aan het aanleggen van groene daken. Zie voor uitleg en inspiratie hierover: <http://www.ruimtelijkeadaptatie.nl>, <https://deltaprogramma2018.deltacommissaris.nl/viewer/publication/1/2-deltaprogramma-> en <http://www.groenblauwenetwerken.nl/>.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het bouwvoornemen voor wat betreft de relevante wateraspecten uitvoerbaar is.

4.4 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening streeft naar het bevorderen van een duurzame ruimtelijke kwaliteit in een dynamische samenleving. Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen of uitbreiding van bestaande woningen op een verantwoorde afstand bedrijven gesitueerd worden. De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG geeft richtafstanden waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. De richtafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. Het is mogelijk om door middel van maatregelen overlast te beperken en daardoor af te wijken van de afstanden. In dat geval zal aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden. Bij het planologisch mogelijk maken van de bouw van twee particuliere woning is nagegaan of in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen en actief zijn die vanwege de bouw van de woningen mogelijk worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

Uitwaartse werking

In het plangebied wijzigt de milieusituatie. Een nieuwe milieugevoelige functie wordt toegevoegd. De toevoeging van twee woningen kan een effect hebben op de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. De nieuwe woning heeft in de praktijk geen effect naar de omgeving, omdat het dichtbijgelegen bedrijfsbestemming op circa 190 meter ligt (Westerblokker 90). Binnen deze bestemming zijn bedrijfsactiviteiten tot en met maximaal milieucategorie 2 toegelaten (richtafstand ten opzichte van een rustige woonwijk 30 meter). Bovendien bevinden zich tussen het plangebied en de bedrijfsbestemming reeds meerdere particuliere woningen. De nieuw te bouwen woningen leveren dus geen beperking op voor het bestaande bedrijfsbestemming.

Inwaartse werking

Ook functies uit de omgeving kunnen invloed hebben op de nieuwe woningen. De nieuwe woningen liggen op een afstand van circa 190 meter van de eerder genoemde milieucategorie 2 bedrijfsbestemming aan de Westerblokkerweg 90. Hierdoor is de milieuhinder van de bestaande bedrijven op de (nieuwe) woningen uitgesloten.

Vanuit het oogpunt van milieu zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Bodem

Bij een ruimtelijkbesluit moet inzicht worden gegeven over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht moet worden verkregen in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering.

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet worden voorkomen dat op gronden waarvan bekend is dat de milieuhygiënische kwaliteit onvoldoende is, functies worden toegelaten die daarvoor gevoelig zijn.

Bodemkaart

De Regionale Uitvoeringsdienst Noord Holland Noord heeft een bodemloket. Het bodemloket biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd. Ook is er informatie opgenomen over bedrijven of terreinen waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd.

In figuur 11 is het voor het plangebied betreffende fragment van de bodemkaart opgenomen. Uit de informatie van het bodemloket blijkt dat er in het plangebied geen bodemonderzoeken en/of bodemsaneringen bekend zijn. Ook zijn voor het plangebied geen bedrijven of terreinen bekend waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden.



Figuur 11: fragment uit het bodemloket

De grond waarop de woning gebouwd zal worden is tot op heden als tuin bij een woning in gebruik geweest. Er zijn geen indicaties dat de bodem verontreinigd is. Op basis van de beschikbare informatie kan de grond als geschikt kan worden beschouwd voor het bouwen van 2 woningen. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal een bodemonderzoek worden overlegd.

Vanuit het oogpunt van bodem bestaan geen belemmeringen voor realisatie van het plan.

4.6 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Binnen het plangebied dient rekening te worden gehouden met wegverkeerslawaaï. Voor wegverkeerslawaaï geldt bij geluidgevoelige functies een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor het realiseren van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg kan een hogere waarde voor de geluidbelasting worden vastgesteld tot maximaal 63 dB voor binnenstedelijke situaties en 53 dB voor buitenstedelijke situaties.

Bij de ontwikkeling van geluidgevoelige functies moet gekeken worden of de voorkeurs- grenswaarde niet wordt overschreden. Indien wel overschrijding plaatsvindt dan moeten hogere waarden voor de ontwikkeling worden aangevraagd. Onderzoek moet plaatsvinden in geval de nieuwe ontwikkeling zich bevindt binnen een bepaalde zone van een weg waar 50 km/h of meer gereden mag worden. In onderstaand tabel is de omvang van de geluidzones aangegeven, gemeten vanuit de as van de weg.

Aantal rijstroken	Buitenstedelijk gebied	Binnenstedelijk gebied
Of meer	600 meter	350 meter
3 of 4	400 meter	350 meter
Of 2	250 meter	200 meter

Beoordeling

Het plan bestaat uit de realisatie van twee woningen aan de Ermgardlaan in Blokker. De Ermgardlaan is een rustige doodlopende straat waar een snelheidsregime van 30 km/uur geldt. De verkeersintensiteit is hier zeer laag waardoor een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

De nieuw te realiseren woningen zijn echter ook gelegen binnen de zone van Westerblokker. Deze weg heeft 2 rijstroken, ligt binnen de bebouwde kom van Hoorn en aldus in binnenstedelijk gebied waar een snelheidsregime van 50 km/uur geldt. Deze weg kent een geluidszone waaruit de verplichting tot het uitvoeren van akoestisch onderzoek voortvloeit.

Door Sound Force One is op 20 mei 2018 een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Uit de berekeningen volgt dat de gecumuleerde gevelbelasting van alle wegen op het maatgevende meetpunt maximaal 50 dB bedraagt. Op grond van ex artikel 110g Wgh moet voor wegverkeer, voor toetsing van de berekende geluidbelasting op de gevel aan de grenswaarde, een aftrek worden toegepast. Deze aftrek bedraagt op grond van artikel 3.4 van de Reken- en meetvoorschrift geluid (Rmg) voor wegen met een maximumsnelheid van minder dan 70 km/uur 5 dB.

De gevelbelasting bedraagt, inclusief aftrek conform artikel 3.4 van de Rmg, maximaal 45 dB op het meest maatgevende waarneempunt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee niet overschreden.

Gezien de aard van het gebied en de hoogte van de gevelbelasting kan geconcludeerd worden dat de 'goede ruimtelijke ordening' niet in het geding is.

De nieuwe woningen dienen op basis van het Bouwbesluit 2012 te voldoen aan de grenswaarde voor het binnenniveau van 33 dB. Bij een gecumuleerde gevelbelasting van 50 dB is dan maximaal een gevelwering nodig van 20 dB (minimumeis bouwbesluit 2012).

Railverkeergeluid

In het geval van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen geldt voor railverkeerslawaaï een voorkeurswaarde van 55 dB en een maximale grenswaarde van 68 dB. Bij overschrijding van de voorkeurswaarden kan onder voorwaarden een hogere waarde worden vastgesteld. Nabij het plangebied bevindt zich het baanvak Hoorn – Enkhuizen. De geluidszone die bij deze spoorlijn behoort en waarbinnen onderzoek naar de geluidbelasting van het spoor verplicht is, is 100 meter. Het plangebied bevindt zich op een afstand van meer dan 500 meter ten opzichte van het spoor. Nader onderzoek naar railverkeergeluid is daarom niet noodzakelijk.

Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling “Niet in betekenende mate”

(luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Deze ruimtelijke onderbouwing gaat over de bouw van twee woningen. Een dergelijk project draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan geeft geen belemmeringen voor de luchtkwaliteit.

Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.8 Externe veiligheid

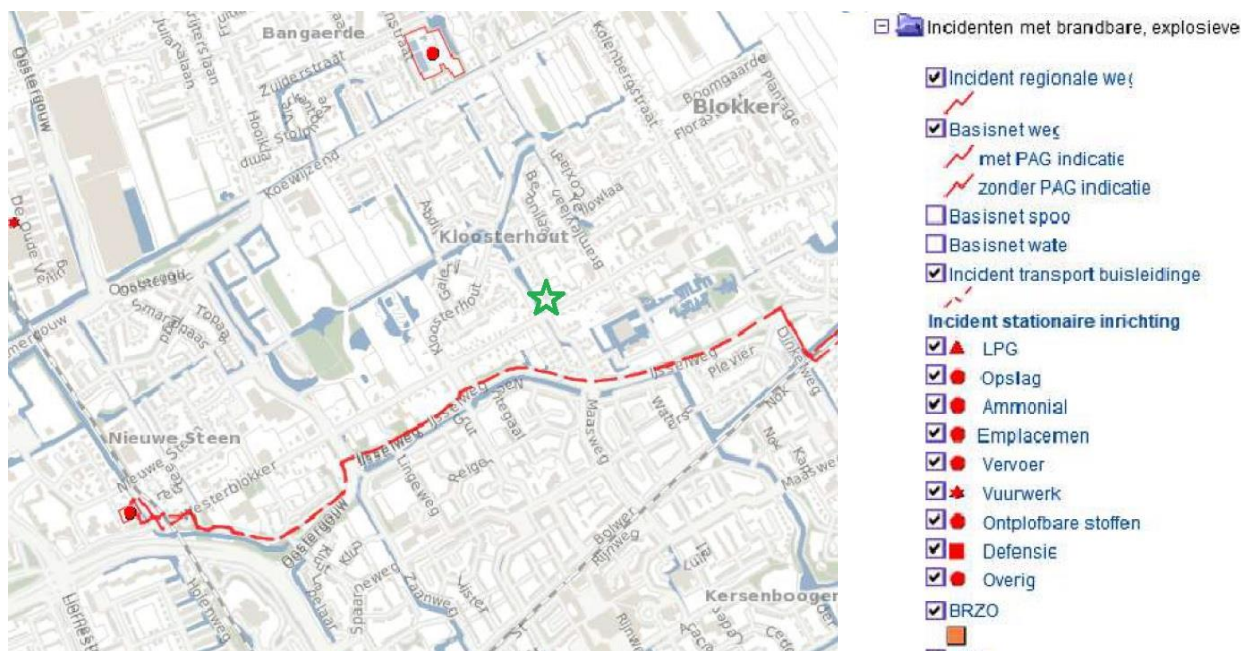
Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaar opleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de "Besluit externe veiligheid transportroutes " (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb).

Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Ten aanzien van risicovolle inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen worden de risico's gemeten in twee maten: plaatsgebonden risico (voor individuen) en groepsrisico (voor groepen mensen).

Uit de risicokaart blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen bevinden die van invloed zijn op het plangebied (zie figuur 12). Van deze risicokaart valt af te leiden dat aan de zuidkant van het plangebied een aardgastransportleidingen van de Gasunie loopt (leiding W-573-12). Het plangebied bevindt zich echter buiten de plaatsgebonden risicocontour (de leiding ligt op meer dan 200 meter van het plangebied) en daarnaast is er geen sprake van een significante toename van het groepsrisico. Voor de ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes in dit Basisnet vormt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) het kader. Er zijn in de omgeving van het plangebied geen wegen in het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen opgenomen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Bedrijven (o.a. LPG station, vuurwerkopslag en zwembad) waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen, verwerkt of geproduceerd zijn op een afstand van meer dan 700 meter van het plangebied. Deze afstand is dusdanig dat het bouwplan buiten de invloedssfeer van risicovolle bedrijven ligt.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voorliggende bouwplan.



Figuur 12: fragment risicokaart (groene ster is het plangebied)

Voor wat betreft de bereikbaarheid door hulpdiensten wordt opgemerkt dat er sprake is van de situering van twee vrijstaande woningen aan een doodlopende weg. De weg breedte is circa 7 meter, zonder keer mogelijkheid. In de handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid is opgenomen dat bij dit soort situaties de bereikbaarheid voldoende is als de wegbreedte minimaal 5 meter bedraagt. Aan deze eis wordt voldaan.

4.9 Verkeer

Met de realisatie van de woningen aan de Ermgardlaan worden er ook twee inritten gecreëerd. Gelet op de lage verkeersintensiteit van de Ermgardlaan, de situering van de inritten op het einde van een doodlopende weg, vormen de inritten geen aantasting van de verkeersveiligheid ter plekke.

Conform de eisen uit het paraplubestemmingsplan 'Parkeren & laden en lossen' en de daaraan gekoppelde parkeernormnota Hoorn, dienen er op het eigen terrein 2,3 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd te worden. Afgerond komt dit neer op twee parkeerplaatsen per woning. Omdat deze parkeerplaatsen achter elkaar liggen, wordt hiermee niet de parkeernorm gehaald. Om deze reden worden er ook twee parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan het nieuwe einde van de Ermgardlaan aangelegd. Met het realiseren van deze parkeeroplossing wordt aan de parkeernorm voldaan en zal de toevoeging van twee woningen niet leiden tot extra parkeerdruk in de omgeving.

4.10 Duurzaamheid

Er wordt gestreefd naar een energiezuinig project. Per 1 januari 2015 is de EPC-eis aan de energieprestatie van gebouwen aangescherpt en aangepast in het Bouwbesluit. De aanpassing betekent een aanscherping van de eis van 20% tot 50%. Voor woningen geldt een EPC-eis van 0,4. Dit is de minimale wettelijke eis. In overleg met de toekomstige eigenaren zullen de mogelijkheden voor een scherpere norm besproken en vormgegeven worden.

Naast de verplichting om aan te tonen dat een nieuw gebouw voldoet aan de EPC-eisen geldt de verplichting om bij oplevering van het gebouw een geldig energielabel te overhandigen aan de koper. In

het verleden was een gewaarmerkte EPC-berekening voor nieuwe gebouwen voldoende, maar tegenwoordig moet er een officieel energielabel opgesteld worden.

Het gemeentebestuur van Hoorn heeft zich in de duurzaamheidsvisie 2020 uitgesproken voor een energiezuinige en duurzaam gebouwde omgeving. In 2040 wil de gemeente klimaatneutraal zijn. In 2020 mogen alleen nog energieneutrale of energieopwekkende woningen worden gebouwd. Opdrachtgevers, architecten en aannemers bereiden zich daar nu op voor. Door gemeenten en RUD is een praktische brochure "Duurzaam bouwen en wonen in Noord-Holland Noord" ontwikkeld.

Per 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energietransitie (VET) van kracht geworden. Het is vanaf 1 juli 2018 wettelijk niet meer toegestaan om nieuwbouw met aardgas aansluiting te realiseren. Dit betekent dat de woningen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt aardgasvrij worden gebouwd. Zonnepanelen op het dak zijn een zeer belangrijke manier om zelf elektriciteit op te wekken. Het is verstandig om hier met de situering van de woningen en de vorm/uitvoering van het dak rekening mee te houden. Dit zijn punten die met de potentiële kopers besproken worden.

Voor de plaats van de milieuprestatie in het rijksbeleid is verder de kabinetsbrief 'Groene Groei voor een sterke, duurzame economie' (28 maart 2013) van belang. Het kabinet schrijft hierin dat innovatie in de bouw een drijvende kracht is om te komen tot energiezuinige en energie neutrale nieuwbouw en renovatie. Het gaat er om de focus te richten op beperking van CO₂-emissies (energiebesparing) en uitputting van grondstoffen. De bepalingsmethode 'Milieuprestatie gebouwen en GWW-werken' geeft regels voor het kwantificeren van die milieueffecten. Onder verwijzing naar deze bepalingsmethode zijn in het Bouwbesluit 2012 bouwtechnische voorschriften gegeven.

Het materiaalgebruik zal er op gericht zijn zo min mogelijk uitlopende materialen te gebruiken, hout met een FSC keurmerk toe te passen en zoveel mogelijk gebruik te maken van materialen die van gerecyclede bron afkomstig zijn en die in de toekomst weer te recyclen zijn.

4.11 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (grote afstand tot gevoelige gebieden, de locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten, de activiteit leidt niet tot grote emissies, de ruimtelijke consequenties van het plan zijn beperkt e.d.). Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een beperkte ruimtelijke ontwikkeling. De bouw van twee woningen leidt niet tot een overschrijding van de drempelwaarde. Voor woningbouw (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) wordt de drempelwaarde bereikt wanneer het plangebied een oppervlakte van 100 ha of meer omvat, het een aaneengesloten gebied betreft voor 2.000 of meer woningen, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². Het bevoegde gezag heeft daarom geoordeeld dat het opstellen van een m.e.r. niet nodig is.

Geconcludeerd wordt dat als gevolg van het plan geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. De toelichting cq de vormvrije m.e.r.-beoordeling geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5.2 Opzet van de planregels

De planregels van het bestemmingsplan kennen de volgende hoofdstuk indeling:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk begint met de begripsbepalingen, waarin - om misverstanden bij de toepassing van het bestemmingsplan te voorkomen - een aantal in het bestemmingsplan gehanteerde begrippen wordt toegelicht. In het daarop volgende artikel, de wijze van meten, wordt aangegeven op welke wijze de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering moet worden berekend. Ook dit artikel dient om interpretatieproblemen te vermijden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de voorschriften opgenomen die behoren bij de verschillende op de plankaart opgenomen bestemmingen die aan de gronden zijn toegekend. Ieder artikel begint met een bestemmingsomschrijving, waarin duidelijk de bestemmingen zijn weergegeven, waarvoor de gronden met de betreffende bestemming gebruikt mogen worden. Vervolgens wordt door middel van de bouwregels aangegeven wat en in welke mate op de gronden met deze bestemming mag worden bebouwd. In de ontheffing van de bouwregels staat onder welke voorwaarde van welk bouwvoorschrift mag worden afgeweken. De gebruiksregels geven aan wat verboden gebruik is en tenslotte wordt in de strafbepaling beschreven wat strafbaar is in dit kader. Onder voorwaarden mag soms ook van de gebruiksregels worden afgeweken.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelbepaling, algemene aanduidingsregels, de algemene afwijkingsbevoegdheid, de overige regels, de overgangsbepalingen en de slotbepaling opgenomen. Dit zijn regels die in hun algemeenheid voor het gehele bestemmingsplan gelden en min of meer losstaan van de bestemmingsbepalingen.

In de Algemene Afwijkingsregels zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de verschillende maatvoeringen in het plan. Deze afwijkingen zijn uitdrukkelijk bedoeld om op onvoorziene ontwikkelingen te kunnen inspelen.

In de overige regels zijn de regels uit het paraplubestemmingsplan “Parkeren & laden en lossen” overgenomen. Met uitzondering van de regels voor wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsplichten omdat deze niet in dit plan zijn opgenomen.

Het bestemmingsplan wordt afgesloten met de Overgangs- en slotregels, hoofdstuk 4.

5.3 Verbeelding

Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding (voorheen plankaart) veranderd. Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen bestemmingsplannen (ook in voorbereiding zijnde plannen voor zover deze ter inzage zijn gelegd) worden ingezien. Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien. Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

De in het plan voorkomende bestemmingen bestaan uit twee vlakken: een bestemmingsvlak én een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangeduid waarvoor de mogelijkheden om hoofdgebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Op de overige gronden kunnen onder voorwaarden bijbehorende bouwwerken worden opgericht.

5.4 Verantwoording keuze bestemmingen

In het plangebied is sprake van vijf bestemmingen, namelijk “Verkeer-verblijfsgebied”, “Water”, “Wonen” en de dubbelbestemmingen “waarde archeologie - 2” en “waarde archeologie - 5”. Een nadere toelichting op de regeling staat in deze paragraaf.

5.4.1 Water

Deze bestemming is noodzakelijk voor de sloot die wordt doorgetrokken naar de boezemsloot. Voor de regels is aangesloten bij de bestemming “Water” van het bestemmingsplan “Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen-Oost”.

5.4.2 Verkeer-verblijfsgebied

Deze bestemming is noodzakelijk voor het doortrekken van de Ermgardlaan. Voor de regels is aangesloten bij de bestemming “Verkeer-verblijfsgebied” van het bestemmingsplan “Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen-Oost”.

5.4.3 Wonen

Het perceel heeft nu reeds de bestemming “Wonen”. Dit blijft ongewijzigd en hierbij is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan “Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen-Oost”. Wel zijn twee bouwvlakken

toegevoegd. Voor de twee nieuwe woningen is een goot- en bouwhoogte van 3,5 meter en respectievelijk 8 meter opgenomen. Dit komt overeen met de maatvoering van de omliggende woningen. Daarnaast is een regel toegevoegd dat de afstand van bouwwerken tot de bestemming "Water" minimaal 1 meter bedraagt.

5.4.2 Waarde archeologie - 2

Voor de waarde archeologie - 2 is aansluiting gezocht met het paraplubestemmingsplan "archeologie". Deze bestemming ligt nu ook al op het perceel. De planologische regeling uit het paraplubestemmingsplan is overgenomen.

5.4.3 Waarde archeologie - 5

Voor de waarde archeologie - 5 is aansluiting gezocht met het paraplubestemmingsplan "archeologie". Deze bestemming ligt nu ook al op het perceel. De planologische regeling uit het paraplubestemmingsplan is overgenomen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijk vastgelegde procedure, waarmee de maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond kan worden.

Overleg met instanties

Gelet op de bestuurlijke zorgvuldigheid moet bij een herziening van het bestemmingsplan het bestuursorgaan overleg voeren met elke instantie die enig belang behartigt dat naar redelijke en geobjectiveerde maatstaven in het geding zijn bij de betreffende bestemmingsplanherziening. Betrokken partijen dienen er voor te zorgen dat dit overleg in verhouding staat tot de aard en de omvang van de herziening van het bestemmingsplan. Als het gaat om een bestemmingsplan- herziening van geringe omvang dan wel van in planologisch opzicht ondergeschikt belang, waarbij niet of in geringe mate herschikking van de betrokken belangen aan de orde is, kan het bestuursorgaan dat belast is met de bestemmingsplanherziening, afzien van het overleg.

Overleg met de direct omwonenden

Naast een verplicht overleg met overheidsinstanties is het voor het maatschappelijk draagvlak ook wenselijk om overleg met de direct omwonenden te plegen. Op 4 en 5 september 2018 zijn de bewoners van de Westerblokker 137, 141, (143 is eigenaar van de te verkopen grond), Ermgardlaan 7 en Ermgardlaan 8 mondeling en schriftelijk geïnformeerd over het initiatief. De bewoners van Ermgardlaan 7 waren bij een tweetal bezoeken niet thuis en zijn schriftelijk geïnformeerd, met de mogelijkheid om contact op te nemen wanneer zij aanvullende informatie willen hebben. De reactie van de andere bewoners was positief over de wijze van informatie verstrekking, maar zij willen graag weten hoe de woningen er uit komt te zien. Dat is op dit moment nog niet bekend, maar zal worden gedeeld wanneer deze informatie wel beschikbaar is. De plannen zijn niet afwijzend ontvangen door de omwonenden waar mondeling contact mee is geweest.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Eventueel ingediende zienswijzen worden voorzien van een passend antwoord en opgenomen in de toelichting.

Vervolg

Als de binnengekomen zienswijzen geen aanleiding geven om de bestemmingsplanprocedure te beëindigen, wordt het bestemmingsplan vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRVs). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid moet aangetoond worden. Bepalend daarbij zijn de grondexploitatieregeling en de financiële haalbaarheid van de ontwikkelingen die in het plangebied mogelijk worden gemaakt.

Grondexploitatieregeling en financiële haalbaarheid

Op 1 juli 2008 is de Wro inwerking getreden. In deze wet is de Grondexploitatiewet opgenomen. Doelstelling van de wet is een goede regeling voor het kostenverhaal, binnenplanse verevening en eventuele locatie-eisen. Een van de belangrijkste items in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Een gemeente moet in principe de kosten verhalen.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van twee vrijstaande woningen. Daarmee voorziet het volgens het daarover bepaalde in artikel 6.2.1 Bro in een aangewezen bouwplan.

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Het kostenverhaal en overige afspraken tussen de gemeente Hoorn en de initiatiefnemer zullen in een anterieure overeenkomst worden vastgelegd.

Ook wordt met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst worden gesloten, zoals bedoeld in artikel 6.4a Wro. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Hoorn komt, maar voor rekening van de initiatiefnemer.