

ETFAL Onderbouwing BOPA
BuitenStad
Gemeente Hoorn



Colofon

Gegevens over het project:

Plannaam:	BuitenStad
Status:	Definitief
Datum:	16 februari 2026
Projectnummer Buro SRO:	SR220154

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	STED Project 5 B.V.
----------------	---------------------

Gegevens Buro SRO:

Bezoekadres:	't Goylaan 11 3525 AA Utrecht
Telefoon:	030-2679198
E-mail:	utrecht@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en ambitie	5
1.2	Aanduiding plangebied	6
1.3	Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit	8
1.4	Leeswijzer	8
2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9
2.1	Participatie	9
2.2	Bestuurlijk overleg	10
3	Huidige situatie	11
4	Planbeschrijving	13
4.1	Ruimtelijke opzet en inpassing in omgeving	13
4.2	Verschillen tussen Stedenbouwkundige plan en Definitief Ontwerp	15
4.3	Functionele ontwikkeling en programma	16
5	Toetsing aan omgevingsplan	22
5.1	Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden	22
5.2	Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan	23
6	Beleid	24
6.1	Rijksbeleid	24
6.2	Provinciaal beleid	29
6.3	Regionaal beleid	34
6.4	Regionale detailhandelsvisie Westfriesland 2024	37
6.5	Gemeentelijk beleid	38
7	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	47
7.1	Verkeer en parkeren	47
7.2	Duurzaamheid en gezondheid	51
7.3	Sociale veiligheid en gezondheid	53
7.4	Geluid	54
7.5	Activiteiten en milieuzonering	56
7.6	Luchtkwaliteit	61
7.7	Archeologie en cultuurhistorie	63
7.8	Bodem	65
7.9	Trillingen	68
7.10	Windhinder	70
7.11	Bezonning	71
7.12	Niet-gesprongen Explosieven	74
7.13	Omgevingsveiligheid	75
7.14	Natuur	79
7.15	Water	82



7.16	M.e.r.-beoordeling	88
8	Financiële haalbaarheid	90
9	Conclusie	91

Overzicht bijlagen

1. **Eindverslag Participatie** De Selectie / De Profclub, 1 november 2024
2. Nota van Uitgangspunten 15-03-2022
3. **Ladderonderbouwing wonen** Sweco, d.d. 17 september 2025
4. **Ladderonderbouwing supermarkt** Sweco, d.d. 21 oktober 2024
5. **Ladderonderbouwing voorzieningen** Sweco, d.d. 16 september 2025
- 5a. **Formulier Onderbouwing Klimaatadaptatie Omgevingsplan**
6. **Hoogbouw Effect Rapportage** SVP 29 april 2024
- 6a. **Advies HET op hoogbouweffectrapportage**
7. **Windhinderonderzoek** Peutz, Rapportnummer HB 7766-2-RA d.d. 11 november 2025,
8. **Mobiliteitsonderzoek** Goudappel 021884.20251004.R1.02 d.d. 9 oktober 2025
9. **Verkeerafwikkeling** Goudappel 021140.20250901.N1.02 d.d. 17 september 2025
10. **Risicoanalyse overweg** Movares X23-EJO-HS-RAP-23010098, 6 februari 2024
11. **Akoestisch onderzoek** Peutz, H 7766-14-RA-004 d.d. 20 november 2025
12. **Luchtkwaliteitsonderzoek** Peutz, H 7766-16-RA-002 d.d. 3 november 2025
13. **Archeologische quickscan** ,Gemeente Hoorn 20156 05-08-2024
14. **Bodemonderzoek** Infrasoil, 31 mei 2023 / 01.20.2048 / 01.23.2425
15. **Bodemonderzoek** Infrasoil 31 mei 2023 / 01.23.2425
16. **Bodemonderzoek** Infrasoil 3 september 2025 / 01.25.2636B
17. **Memo bodem** Infrasoil memo 19 maart 2025
18. **Bodemonderzoek** Infrasoil 17 juli 2025/ 01.25.2636
19. **Bodemonderzoek** Infrasoil 29 september 2025 / 01.25.2636A
20. **Trillingenonderzoek** Peutz H7766-4-RA-002, 10 oktober 2025
21. **Trillingenonderzoek** DGMR onderzoek spoortrillingen, 15 september 2025
22. **Bezonningsstudie** SVP Stedenbouw en Architectuur 16 oktober 2025
23. **Quickscan Niet Gesprongen Explosieven** IDDS A2540-04/KMA/QS1, d.d. 24 oktober 2024
24. **Onderzoek externe veiligheid** Prevent adviesgroep 708-650 V01, 18 november 2024
25. **Ecologische quickscan** IDDS A1801-03/MAL/nt1, 20 februari 2025
26. **Stikstofberekeningen** Peutz H 7766-15-RA-001 d.d. 20 oktober 2025
27. **Geohydrologisch onderzoek** Loots 1620122b.1, 7 november 2024
28. **Aanmeldnotitie MER Buro** SRO, 13 februari 2026
29. **Memo beschrijving Zuidtracé**



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en ambitie

STED Project 5 BV heeft een aanvraag om omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (Bopa) ingediend voor de herontwikkeling van de planlocatie, bekend als 'BuitenStad', gelegen in het westelijke deel van het Stationskwartier te Hoorn. De bestaande bebouwing binnen het plangebied wordt gesloopt en maakt plaats voor het project 'BuitenStad Hoorn'. Dit plan omvat meerdere vrijstaande en geschakelde woongebouwen, waaronder een hoogteaccent van 24 bouwlagen, gecombineerd met openbaar toegankelijke groen ingerichte buitenruimten. Tevens wordt gezorgd voor een goede ruimtelijke aansluiting op de aangrenzende percelen. Op de planlocatie worden in totaal 543 woningen gerealiseerd voor verschillende doelgroepen en ruimte voor overige voorzieningen. Naast 543 woningen wonen voorziet het programma in:

- Een supermarkt, BVO gelijk aan de supermarkt aan de Van Dedemstraat;
- Een buurtkamer (ondersteunende horeca) 100 tot 200 m²;
- Voorzieningen (kantoren/dienstverlening/zorg/sport) tot circa 600 m²

Naast de bouwontwikkeling omvat de aanvraag ook de aanleg van het zogenoemde 'Zuidtracé', een nieuwe weg bestaande uit twee rijbanen voor gemotoriseerd verkeer, die aan de zuid- en westzijde van het plan wordt gerealiseerd. Het westelijke deel van dit tracé voorziet in de ontsluiting van het plangebied, terwijl het gehele tracé deel uitmaakt van de toekomstige binnenstadontsluiting.

Het plan is tot stand gekomen in samenwerking met de gemeente Hoorn. Tijdens het proces zijn op meerdere momenten participatieactiviteiten georganiseerd. Het initiatief sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om het stationsgebied te transformeren tot een hoogwaardig en aantrekkelijk stadsdeel, in lijn met het beleid om Hoorn completer, krachtiger en leefbaarder te maken.

Voor de bouwontwikkeling met buitenruimten is een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Omdat het hoogteaccent volgens gemeentelijk beleid als hoogbouw wordt aangemerkt, is tevens een hoogbouweffectrapportage opgesteld. Daarnaast zijn de relevante omgevingsaspecten onderzocht.

Het initiatief past niet binnen het geldende Omgevingsplan gemeente Hoorn. In het bestemmingsplan 'Venneweg-Middelweg-Berkhouterweg' heeft de locatie hoofdzakelijk de bestemming 'Bedrijf', deels de bestemming 'Verkeer' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5'. Het plan is eveneens in strijd met het bestemmingsplan 'Parkeren & laden en lossen', omdat wordt afgeweken van de daarin vastgestelde parkeernormen. Ook voldoet het plan niet aan de Welstandsnota, nu daarin geen regels zijn opgenomen voor deze ontwikkellocatie. Hierdoor is sprake van één of meerdere buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA's).

De initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht de uitgebreide voorbereidingsprocedure te doorlopen, zodat – met inachtneming van eventuele zienswijzen – een weloverwogen besluit kan worden genomen. Gelet op de raadsbesluiten van 8 februari 2022 over het Bindend advies onder de Omgevingswet en Participatie onder de Omgevingswet, is bij dit plan sprake van een adviesrecht van de gemeenteraad en daarmee van verplichte participatie. Het participatieproces en de resultaten daarvan maken integraal onderdeel uit van de planvorming en zijn toegelicht in twee bijlagen bij deze onderbouwing.



1.2 Aanduiding plangebied

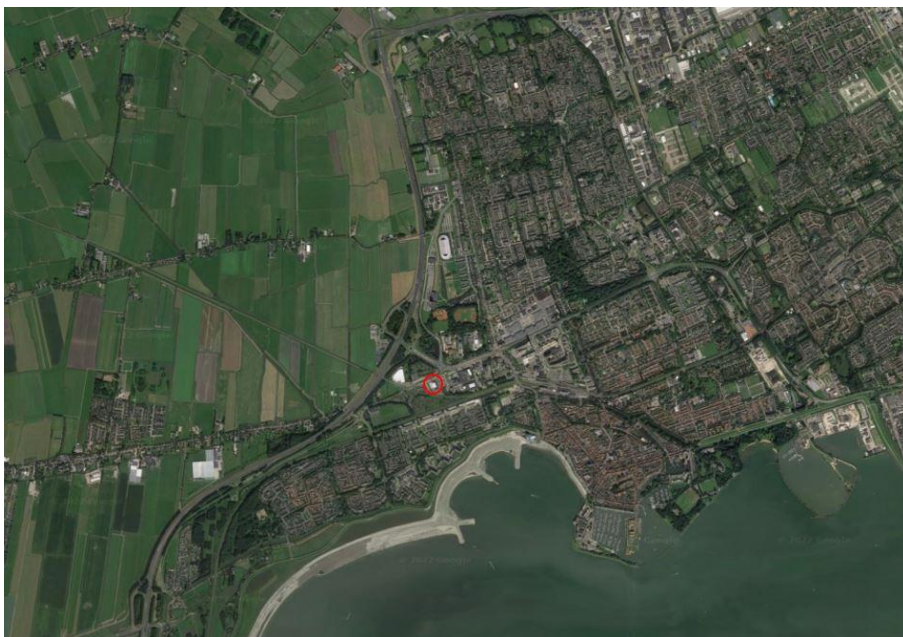
Het plangebied van het voorliggende initiatief bevindt zich in het uiterste westelijke deel van het Stationskwartier te Hoorn. Aan de noordzijde grenst het gebied aan de Berkhouterweg, aan de oostzijde aan Dampden en aan de zuidwestzijde aan de spoorlijn Alkmaar–Hoorn. De locatie ligt in een stedelijke omgeving met uiteenlopende functies in de nabijheid, waaronder scholen, volkstuinen en bedrijven.

De planlocatie is kadastraal bekend onder de gemeente Hoorn, sectie C, percelen 4049, 4050, 4051, 4055, 4057, 4060, 3194, 1288, 2910 en 1475. Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

De navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied ten opzichte van het Stationskwartier, rood omkaderd (bron: Stedenbouwkundigplan 12 januari 2024 SVP architectuur en stedenbouw)



Globale ligging planlocatie, rood omkaderd (bron: Google Maps)



Globale begrenzing planlocatie, rood omkaderd (bron: Google Maps)

1.3 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

1. Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen.
2. Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de huidige situatie, gevolgd door een toelichting op de beoogde ontwikkeling in hoofdstuk 4, waarbij zowel de ruimtelijke als de functionele aspecten aan bod komen. In hoofdstuk 5 wordt het initiatief getoetst aan het geldende Omgevingsplan van de gemeente Hoorn en worden de strijdigheden in kaart gebracht. Hoofdstuk 6 gaat in op het relevante beleidskader voor de locatie en de omgeving. In hoofdstuk 7 volgt de toetsing aan de aspecten van de fysieke leefomgeving, waaronder de verschillende milieuaspecten. In hoofdstuk 8 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Het document wordt afgesloten met een conclusie in hoofdstuk 9.



2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. De gemeenteraad moet voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet aangeven in welke gevallen participatie verplicht wordt gesteld. Daarbij moet aandacht besteed worden aan de rol en/of het doel van de participatie.

In beginsel is bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken. In sommige gevallen kan het college echter wel bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten de uitgebreide procedure op basis van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing verklaren. Bij de reguliere procedure bestaat de mogelijkheid voor bezwaar. Bij de uitgebreide procedure bestaat geen mogelijkheid voor bezwaar. Daar bestaat de mogelijkheid zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen.

Voor de onderhavige aanvraag heeft aanvrager de gemeente Hoorn verzocht de uitgebreide procedure toe te passen op grond van het bepaalde in artikel 16.65 lid 1 onder b Omgevingswet.

2.1 Participatie

Het participatieproces is in 2021 gestart en begeleid door De Selectie / De Profclub. In totaal zijn zes bijeenkomsten georganiseerd, variërend van persoonlijke gesprekken tot inloop- en informatiebijeenkomsten. Van het gehele traject is een eindverslag opgesteld, dat als bijlage is toegevoegd (De Selectie / De Profclub, 1 november 2024, bijlage 1). Onderdeel van het eindverslag zijn 11 bijlagen welke ook zijn toegevoegd aan het stuk.

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de verschillende participatiemomenten. De verslagen en terugkoppelingen van de afzonderlijke bijeenkomsten zijn eveneens als bijlage toegevoegd (bijlagen bij bijlage 1).

- Persoonlijke gesprekken – tussen 14 en 27 oktober 2021
- Eerste bijeenkomst – 27 oktober 2021
- Tweede bijeenkomst – 11 mei 2022
- Derde bijeenkomst – 13 juni 2022
- Vierde bijeenkomst – 31 mei 2023
- Vijfde bijeenkomst – 17 juli 2024

In het eindverslag is het gehele traject beschreven van alle bijeenkomsten. In hoofdstuk 5 van het eindverslag zijn de resultaten van het participatietraject opgenomen. In het kort kwamen uit de bijeenkomsten en terugkoppelingen de navolgende punten van zorg als kansen naar voren:

- Zorgpunten betroffen voornamelijk de verkeersafwikkeling en parkeergelegenheid, de mogelijke geluidsoverlast van spoor en snelweg, en de sociale veiligheid in het gebied. Deze onderwerpen vragen blijvende aandacht en zijn in de planvorming waar mogelijk meegenomen of voorzien van een onderbouwing.
- Kansen lagen met name in de toevoeging van een breed woningaanbod voor verschillende doelgroepen, de realisatie van hoogbouw op een logische locatie, het creëren van een groene en aantrekkelijke woonomgeving, en het toevoegen van voorzieningen in het gebied.



2.2 Bestuurlijk overleg

De bestuurlijke overlegpartners (Provincie Noord-Holland, Veiligheidsregio Noord-Holland Noord, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en ProRail) hebben een eerder concept van de voorliggende onderbouwing ontvangen en beoordeeld. De hieruit volgende adviezen zijn meegenomen in voorliggend stuk.



3 Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich in het uiterste westelijke deel van het Stationskwartier, ingeklemd tussen de spoorlijn, de weg Dampten en de Berkhouterweg, en beslaat een oppervlakte van circa 2,2 hectare. De locatie omvat enkele bedrijfspercelen die thans grotendeels in gebruik zijn (of recentelijk waren) door Van der Linden Sprankhuizen (reeds vertrokken) en Dapper & Harder (reeds vertrokken). De aanwezige bedrijfsgebouwen zijn gerealiseerd in de periode 1966–2006 en worden ontsloten via de Berkhouterweg (noordzijde) en Dampten (oostzijde). Een aanzienlijk deel van het terrein wordt gebruikt als parkeerterrein en bestaat hoofdzakelijk uit verhard oppervlak.

De directe omgeving van het plangebied kent uiteenlopende functies. Aan de zuidzijde ligt een sloot en de spoorlijn Alkmaar–Hoorn, met daarachter volkstuinen. Aan de westzijde bevindt zich een kinderdagverblijf. Ten noorden van de Berkhouterweg is een crematorium gesitueerd, terwijl aan de oostzijde van de Dampten een school en een bedrijf zijn gevestigd.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied dat bekendstaat als 'Dampten'. Dit gebied kent een mix van functies, waaronder onderwijs- en welzijnsvoorzieningen, bedrijven, kantoren en een begraafplaats. De huidige ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied wordt als matig beoordeeld. De gemeente Hoorn heeft daarom de wens uitgesproken het gebied te transformeren tot een hoogwaardig en aantrekkelijk stedelijk milieu.

Het plangebied valt tevens binnen de ontwikkelzone 'Poort van Hoorn', bestaande uit meerdere deelgebieden waarvoor afzonderlijke ontwikkelambities zijn geformuleerd. Voor de locaties Pelmolendpad en het stationsgebied zijn deze ambities en kaders juridisch-planologisch vastgelegd in bestemmingsplannen (thans: omgevingsplan). Deze vormen de basis voor de nu voorliggende aanvraag om omgevingsvergunning. De overige beleidsmatige ambities en kaders worden toegelicht in de hoofdstukken 4 en 5 van deze onderbouwing.

De navolgende afbeeldingen tonen de huidige situatie van het plangebied.



Huidige situatie plangebied, gezien vanaf de Berkhouterweg (bron: Google Maps)



Huidige situatie plangebied, (bron: Google Maps)

4 Planbeschrijving

4.1 Ruimtelijke opzet en inpassing in omgeving

Met het voorliggende plan wordt de planlocatie aan de Berkhouterweg ontwikkeld. Er wordt een ensemble van acht (woon-)gebouwen gebouwd met 543 wooneenheden en ruimte voor overige voorzieningen. Voor de ontwikkeling van de locatie BuitenStad zijn in de Nota van Uitgangspunten (15 maart 2022, bijlage 2) en vervolgens specifiek in de anterieure overeenkomst programmatische uitgangspunten opgenomen voor een passende woonmix.

Het plan BuitenStad Hoorn combineert de stedelijke identiteit van de Hoornse bakens en de Poort van Hoorn met de intimiteit van hofjes en binnentuinen, zoals die in de historische binnenstad van Hoorn te vinden zijn, én met de groene kwaliteiten van het omliggende buitengebied. De naam en het concept van het plan zijn rechtstreeks verbonden aan de ligging van de locatie:

- Enerzijds vormt BuitenStad, als markant 'kopstuk', een duidelijk onderdeel van de stedelijke structuur van de Poort van Hoorn en Dampden: het is nadrukkelijk stad;
- Anderzijds ligt de locatie direct aan het buitengebied van Hoorn, en fungeert het plan vanuit het westelijk gelegen landschap als entree en eerste kennismaking met de stad;

Juist deze combinatie van stedelijkheid en landschap vormt de kern van BuitenStad: een gemengd woongebied waar stad en natuur elkaar ontmoeten en met elkaar verweven raken.

Het plan omvat een ensemble van acht woongebouwen met een gevarieerde bouwhoogte, variërend van 5 tot 24 bouwlagen. De hoogte van de verdiepingen verschilt per functie: bouwlagen die worden ingezet voor detailhandel of bedrijvigheid krijgen een grotere verdiepingshoogte, terwijl de woonlagen compacter zijn.

In de navolgende afbeelding is een 3D-impressie van de planopzet opgenomen. Binnen de gemeente Hoorn geldt dat gebouwen boven de 8 bouwlagen/meer dan 30 meter hoog worden aangemerkt als hoogbouw. Voor dergelijke gebouwen is een extra proces van toepassing, namelijk het opstellen van een Hoogbouweffectrapportage (HER) en toetsing door het hoogbouwexpertteam (HET). Dit proces is opgenomen in de visie 'Hoornse Hoogte'.





Impressie van de planontwikkeling (bron: Ontwerpboek BuitenStad Hoom Definitief Ontwerp 20 juni 2025 SVP)



Impressie van de ontwikkeling in vogelvlucht (bron: Ontwerpboek BuitenStad Hoom Definitief Ontwerp 20 juni 2025 SVP)

4.2 Verschillen tussen Stedenbouwkundige plan en Definitief Ontwerp

Voor het project BuitenStad is een stedenbouwkundig plan vastgesteld. Op onderdelen is hierop afgeweken. Als gevolg van de architectonische uitwerking (VO en DO) is het project op enkele punten aangepast. Dit is ook nader toegelicht in het Ontwerpboek BuitenStad Hoorn (31 maart 2025, p. 14). De wijzigingen omvatten kleine positieverschuivingen van volumes. Het betreft dan:

1. De definitieve positie van de kelderwand ligt iets zuidelijker dan in het SP voorzien; hierdoor ontstaat meer ruimte aan de Berkhouterweg.
2. Het plan dient meer afstand te houden van de hoofdwaterleiding aan de oostzijde. De rooilijn van het plan is binnen het plangebied iets meer naar het westen verschoven.
3. Door een wijziging in typologie voor de woningen in het sociale huursegment zijn de volumes 3 en 4 slanker geworden waardoor de binnenhoven ruimer zijn geworden.

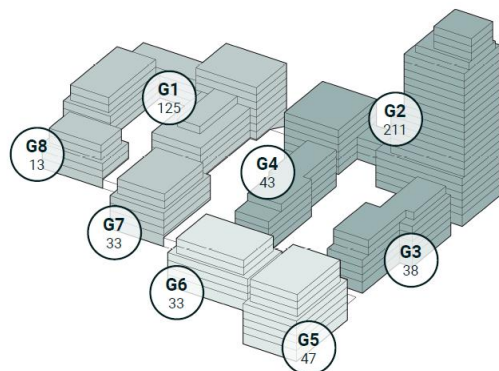
Daarnaast zijn de blokken G3 en G4 in typologie gewijzigd van corridor- naar galerijontsluiting. Dit staat toegelicht in het Ontwerpboek BuitenStad Hoorn (31 maart 2025, p. 14 en p15). Deze aanpassing creëert meer ruimte voor het sociale woonprogramma en verkleint de footprint van de bebouwing, waardoor het groene hof groter wordt en er meer openheid ontstaat in het plan. Daarnaast biedt de galerijtypologie dubbelzijdige oriëntatie (oost en west) en krijgen alle woningen in G3 en G4 een buitenruimte op de gunstige W-ZW zijde, met optimaal zonlicht en uitzicht op de groene binnenhoven.

Met de uitwerking van het plan zijn ook de definitieve aantallen per wooncategorie bepaald. Dit staat toegelicht in het Ontwerpboek BuitenStad Hoorn (31 maart 2025, p. 16 en p. 17). Het SP benoemt dat het plan ruimte biedt aan circa 550 woningen. Het totale aantal te realiseren woningen komt in het definitieve plan op 543 uit. De woonmix is verdeeld conform de anterieure overeenkomst. In de navolgende paragraaf wordt hier verder op in gegaan.



4.3 Functionele ontwikkeling en programma

De ontwikkeling maakt in totaal 543 wooneenheden mogelijk in 8 (woon-)gebouwen. De onderstaande tabel laat het woonprogramma per gebouw zien. Als vertrekpunt voor het woonprogramma geldt de Nota van Uitgangspunten. Hierin is de woonvisie van de gemeente Hoorn als uitgangspunt genomen. De woonvisie kent een verdeling van 30% van de woningen betreft betaalbare woningbouw, 40% middeldure woningen en 30% dure koop. Het uiteindelijke woonprogramma sluit hier grotendeels op aan.



Totaaloverzicht aantal appartementen per categorie per blok:

	G1	G2	G3	G4	G5	G6	G7	G8	
Sociale huur			38	43					81
Sociale koop laag	11	37							48
Sociale koop hoog	14	51							65
Middeldure koop	69	85			4	4	17		179
Vrije sector	31	38			43	29	16	13	170
	125	211	38	43	47	33	33	13	543

Woonprogramma (bron: Ontwerpboek BuitenStad Hoorn Definitief Ontwerp 20 juni 2025 SVP)

Hiermee worden de afspraken uit de anterieure overeenkomst nagekomen, waarbij gekozen is voor een iets groter volume sociale huur. De procentuele verdeling is voor betaalbaar 36%, middeldure woningen 33% en vrije sector 31%. Daarmee sluit de verdeling van het woonprogramma aan op de gemaakte afspraken met de gemeente Hoorn.

Overige functies

Naast wonen voorziet het programma in:

- Een supermarkt, BVO gelijk aan de supermarkt aan de Van Dedemstraat;
- Een buurtkamer (ondersteunde horeca) 100 tot 200 m²;
- Voorzieningen (kantoren/dienstverlening/zorg/sport) tot circa 600 m²

Met de beoogde ontwikkeling worden de 'supermarkt meters aan de Van Dedemstraat verplaatst naar de Berkhouterweg. De omvang (winkelvloeroppervlak) van de supermarkt op de planlocatie blijft gelijk aan die op de huidige locatie. De komst van een supermarkt in het plangebied draagt er aan bij om een meer gemengd stedelijk woongebied te creëren. Het geeft een kwalitatieve impuls aan de omgeving en kan fungeren als een ontmoetingsplaats voor de inwoners en bezoekers en werkt daardoor versterkend voor de sociale cohesie in de wijk.

De behoefte aan de te verplaatsen supermarkt maakt onderdeel uit van de huidige en toekomstige marktruimte. Kwantitatief is die ruimte dan ook aanwezig, hiervoor is ook een ladderonderbouwing opgesteld (Sweco, ladderonderbouwing verplaatsing Albert Heijn Hoorn, d.d. 21 oktober 2024, bijlage 3).

Parkeren

Alle auto's van BuitenStad Hoorn worden ondergebracht in een gebouwde parkeervoorziening, zodat er géén auto's zichtbaar zijn op straat. Dit draagt direct bij aan de beoogde ruimtelijke kwaliteit met een volledig autovrij maaiveld.

De parkeergarage heeft een omvang van circa 17.000 m² en bestaat uit twee bouwlagen: deels op de begane grond en deels in een nog te realiseren parkeerkelder. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bewonersparkeren, bezoekersparkeren en parkeren voor de voorzieningen.

- Voorzieningen: parkeren vindt plaats op de begane grond, direct grenzend aan de supermarkt en ontsloten vanaf de Berkhouterweg;
- Bewoners en bezoekers: parkeren vindt plaats in de gebouwde parkeervoorziening, bewoners parkeren op -1;
- Deelauto's: nabij de in- en uitrit van de parkeer-/stallingsgarage wordt ruimte gereserveerd voor deelauto's. De inzet is om het eigen autobezit terug te dringen, in lijn met de stedelijke leefstijl van de beoogde doelgroep.

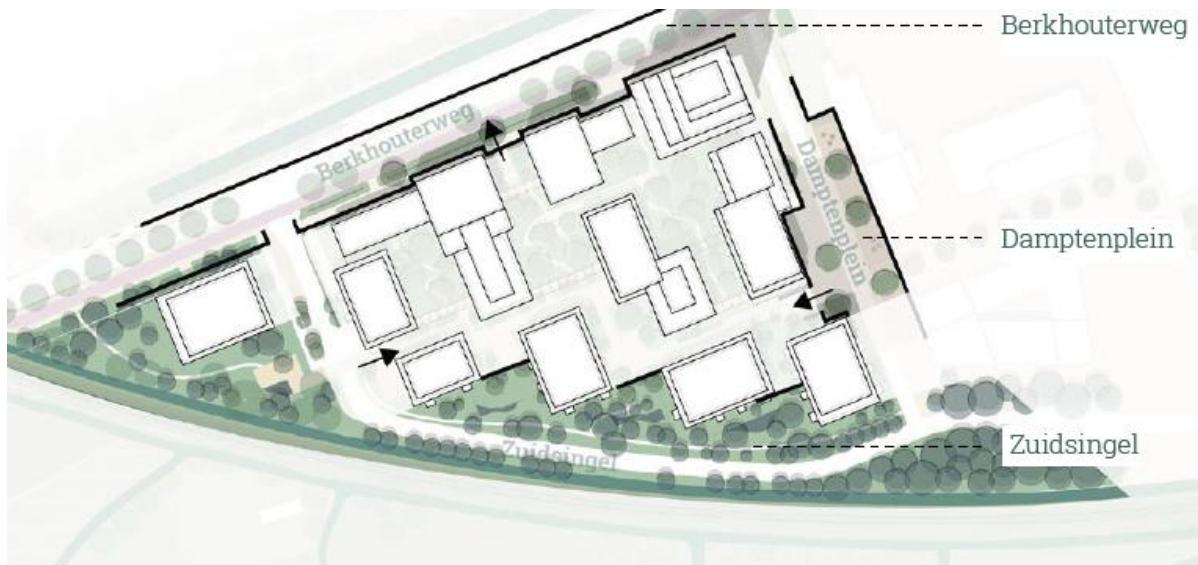
Gezien de ligging direct bij het station en de sterke inzet op hoogwaardige fietsvoorzieningen, is in overleg met de gemeente Hoorn gekozen voor een lagere parkeernorm dan gebruikelijk. In het kader van de anterieure overeenkomst is een parkeerbalans onderling overeengekomen. In paragraaf 7.1 wordt nader ingegaan op het aspect parkeren.

Openbare ruimte

De openbare ruimte van het plangebied ligt ingesloten tussen de Berkhouterweg en de spoorlijn naar Alkmaar. Het heeft de typische context van een stadsperiferie. De A7 geeft op het dijklichaam een heldere afronding van de stad en een scherpe scheidslijn met de westelijke polders van Berkhout en Lekerveer. Het weidse landschap is nabij en nog enigszins voelbaar bij het volgen van de Berkhouterweg. Het overwegende beeld is toch vooral een door infrastructurele lijnen versneden landschap met daarin een variëteit van relatief besloten en ingetogen gebieden en terreinen. Voor de buitenruimte, buitenwereld genoemd in het plan, wordt in het beeldkwaliteitsplan een onderscheid gemaakt naar drie deelgebieden:

- Berkhouterweg;
- Damptenplein;
- Zuidsingel.





Ligging deelgebieden (bron: beeldkwaliteitsplan SVP 9 april 2024)

De uitwerking van het groen in de verschillende deelgebieden is verwerkt in een inrichtingsplan voor de buitenruimte. Dit inrichtingsplan is opgesteld door Copijn. De onderstaande afbeelding laat de beoogde inrichting van de buitenwereld zien.



Inrichting buitenwereld (bron: Copijn 12 mei 2025)

In het beeldkwaliteitsplan zijn de ambities voor de deelgebieden beschreven. Hieronder is een korte samenvatting opgenomen van de ambities zoals deze benoemd zijn in het beeldkwaliteitsplan zoals opgesteld door SVP.

Damptenplein

Het Damptenplein vormt binnen BuitenStad de meest stedelijke plek en fungeert als schakel tussen de Poort van Hoorn en BuitenStad. Het plein heeft een hoge verblijfskwaliteit, met commerciële functies aan de plint, waaronder een supermarkt als belangrijkste trekker, en daarboven woningen met zicht op het plein. De inrichting is als shared space voor voetgangers en fietsers, met één vlakke verharding, plantvakken met bomen en zitranden die verblijf en ontmoeting stimuleren.

De architectuur sluit aan bij het levendige karakter: variërende hoogtes, een toren aan de noordzijde en een hoogteaccent van acht lagen aan de zuidzijde markeren het plein. Donkere aardetinten, diepe geveldetailering en een hoge arcade versterken de stedelijke uitstraling en zorgen voor een prettige overgang van binnen naar buiten.

Het plein is een belangrijk knooppunt met de entree van de collectieve fietsenstalling en de toegang tot het openbaar toegankelijke woondek. Via een royale trap en hellingbaan ontstaat een aantrekkelijke wandelroute die BuitenStad fysiek en sociaal verbindt met het stedelijk weefsel van Hoorn.

Berkhouterweg

De Berkhouterweg is een belangrijke entree van Hoorn, waar het karakter verschuift van landelijk naar stedelijk, met als hoogtepunt BuitenStad en de toren bij de kruising met de Provinciale weg. Het gebied krijgt een levendige en dynamische uitstraling met woongebouwen, royale entrees, studio's aan de straat, commerciële functies onder de toren en toegankelijke fietsenstallingen.

De openbare ruimte sluit hierbij aan: richting het Damptenplein stedelijk en robuust met verhoogde plantvakken en aardse tinten, en richting het westen groener met wadi's, laanbeplanting en meer privacy voor bewoners. Architectuur wordt gevarieerd met verspringende rooilijnen, ensembles in aardse kleuren (van donker naar licht) en stevige gevelgeleding.

De toren krijgt een hoge arcade voor een prettige wandelroute en een zachte overgang tussen binnen en buiten. Buitenruimtes zijn vooral inpandig vormgegeven om bewoners te beschermen tegen geluid, wind en inkijk. Maisonnettes hebben eigen voordeuren aan de straat. Opgangen naar de woonhoven zorgen voor verbinding, licht en lucht, maar ook voor een besloten karakter van de hoven.

Zuidsingel

De Zuidsingel heeft een groen en parkachtig karakter en vormt een belangrijk onderdeel van de hoofdgroenstructuur van Hoorn, die het buitengebied verbindt met de binnenstad. Hier worden wadi's aangelegd voor waterbuffering, en de aanwezige groene en blauwe structuren vervullen tevens een ecologische functie. Langs de singel staan vrijstaande woongebouwen als paviljoens in het groen, inclusief een buurtkamer die sociale verbindingen versterkt tussen bewoners en tussen maaiveld en dek.



De openbare ruimte krijgt een natuurlijke uitstraling met grote bomen, bloemrijk grasland, bermen, meanderende paden en glooiende taluds die het landschap naar het dek optrekken. Auto- en busverkeer (30 km/uur) wordt door beplanting uit het zicht van woningen gehouden. De architectuur sluit aan bij de overige zijden van BuitenStad, maar benadrukt hier wonen in het groen met lichte aardetinten, minder diepe gevelnegges en extra aandacht voor klimgroen in de plinten, dat de verbinding tussen stad en landschap symboliseert.

De woningen aan de Zuidsingel hebben privé buitenruimtes, deels inpandig of als uitpandige balkons, zorgvuldig gepositioneerd voor privacy en uitzicht over het landschap. Overgangen tussen openbaar en privé worden versterkt door verhoogde vloerpeilen en strategisch geplante beplanting. Stapstenen en hellingbanen zorgen voor toegankelijke verbindingen tussen maaiveld en dek, waarbij één route westelijk als belangrijke stedelijke verbinding volledig toegankelijk is.



Impressie groene singel (bron: Ontwerpboek SVP, 30 juni 2025)

Hittestress en biodiversiteit

In het plan zijn voorzieningen opgenomen op het gebied van hittestress en biodiversiteit. Met de voorgenomen ontwikkeling neemt de hoeveelheid verhard oppervlak af, wat een gunstig effect heeft op het lokale (micro-)klimaat. Door de aanleg van groene hoven met gevarieerde beplanting en het parkachtige karakter van de Zuidsingel wordt schaduw gecreëerd en de verdamping bevorderd, wat bijdraagt aan het verminderen van hittestress. Deze maatregelen zorgen samen voor een aangener en koeler verblijfsklimaat, zowel voor bewoners als bezoekers.

Het plan versterkt de biodiversiteit door natuurinclusieve maatregelen te integreren in zowel het 'landschap' als de bebouwing. Het plan is gericht op een gevarieerde beplanting die voedsel en schuilgelegenheid biedt voor insecten, vogels en kleine zoogdieren. Daarbij worden in de gebouwen nest- en verblijfvoorzieningen opgenomen voor inheemse soorten, zoals gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen. De groene hoven, wadi's en waterbufferende zones dragen niet alleen bij aan een robuuster ecosysteem, maar ook aan een natuurlijke overgang tussen bebouwing en openbaar groen, waardoor de ecologische waarde van het gebied toeneemt.



5 Toetsing aan omgevingsplan

5.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Alle voorheen geldende bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Hoorn. Voor de projectlocatie geldt, naast een parapluplan en een drietal veegplannen, het bestemmingsplan 'Venneweg – Middelweg – Berkhouterweg'. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van dat bestemmingsplan, die is opgegaan in het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Hoorn.



Uitsnede bestemmingsplan 'Venneweg – Middelweg – Berkhouterweg', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden van het plangebied zijn voorzien van de bestemmingen 'Bedrijf'. Daarnaast beschikt de grond over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'.

Bedrijf

Ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' zijn de gronden bestemd voor bedrijven uit de categorie 1 en 2. Tevens zijn dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, productiegebonden detailhandel, een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder LPG uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg", en een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" toegestaan. De bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de aangegeven op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.

Dubbelbestemmingen

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Overige bestemmingsplannen

Naast het bestemmingsplan 'Venneweg - Middelweg - Berkhouterweg' geldt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeren & laden en lossen', vastgesteld op 13 november 2018 door de gemeenteraad van de gemeente Hoorn. Met dit bestemmingsplan is het parkeerbeleid van de gemeente Hoorn juridisch geborgd. In bestemmingsplan Veegplan 3 is dit opnieuw opgenomen in artikel 39 van de planregels.

Bovendien gelden 'Veegplan', vastgesteld op 8 december 2020 en 'Veegplan 2', vastgesteld op 31 mei 2022 waarin de planlocatie in beide is aangemerkt met de gebiedsaanduiding 'overige zone - Venneweg - Middelweg - Berkhouterweg'. Met deze twee plannen is de plansystematiek in Hoorn zoveel als mogelijk uniform gemaakt en op elkaar afgestemd.

5.2 Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan

Het voorliggende plan is in strijd met het Omgevingsplan op meerdere onderdelen:

- Bouwactiviteit: het plan voorziet in gebouwen die hoger zijn dan toegestaan en buiten het vastgestelde bouwvlak worden gerealiseerd.
- Welstandsnota: aangezien de welstandsnota geen criteria bevat voor nieuwe ontwikkelingen, is het plan ook op dit onderdeel strijdig.
- Afwijken van regels: de realisatie van woningen, een huiskamer, een supermarkt en overige commerciële functies is niet toegestaan binnen het Omgevingsplan, evenals de aanleg van het Zuidtrace. Het plan wijkt derhalve af van de geldende functionele bepalingen.
- Parkeernormennota: het plan voldoet niet aan de vastgestelde parkeernormen zoals opgenomen in de parkeernormennota.
- Uitweg: voor de ontsluiting van het plangebied is een nieuwe uitweg noodzakelijk in de vorm van een toegang tot de parkeergarage vanaf het Zuidtrace. Ook dit vormt een strijd met het Omgevingsplan.

Geconcludeerd kan worden dat het plan voor meerdere activiteiten strijdig is waarmee de aanvraag een buitenplanse activiteit betreft. Het gaat dan over:

- Bouwactiviteit omgevingsplan;
- Omgevingsplanactiviteit afwijken van de regels (voor alle overige (functionele) strijdigheden);
- Omgevingsplanactiviteit uitweg.

In het kader van de aanvraag wordt het bovenstaande ook door het bevoegd gezag opnieuw getoetst.



6 Beleid

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

De ontwikkeling sluit aan op de NOVI door bij te dragen aan sterke en gezonde steden, klimaatadaptatie en zorgvuldig ruimtegebruik en voldoet tegelijk aan de rijksinstructieregels uit het Bkl. In het vervolg wordt ingegaan op de relevante aspecten vanuit het Bkl waar het gaat om:

1. Waarborgen van de veiligheid (par 5.1.2 Bkl)
2. Beschermen van de waterbelangen (par 5.1.3 Bkl)
3. Beschermen van de gezondheid en van het milieu (par 5.1.4 Bkl)
4. Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (par 5.1.5 Bkl)
5. Behoud van ruimte voor toekomstige functies (par 5.1.6 Bkl)
6. Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (par 5.1.7 Bkl)
7. Gebruik van bouwwerken (par 5.1.7a Bkl)
8. Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (par 5.1.8 Bkl)

De onderbouwing en de uitgevoerde onderzoeken gaan uitvoerig in op de aspecten 1, 2, 3 en 4. Voor de aspecten onder 5 t/m 7 geldt dat deze minder of niet relevant zijn in relatie tot de beoogde ontwikkeling. Voor nummer 8 geldt dat de beoogde inrichting van het plangebied gericht is op gebruik van de buitenruimte door de toekomstige bewoners en omwonenden. In de planbeschrijving komt dit nader aan de orde.



Uit de navolgende onderbouwing blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies die de leefomgevingskwaliteit versterkt en in lijn is met de NOVI en het Bkl. Met het initiatief wordt aangesloten op de ambities en belangen van het Rijk, zoals het ontwikkelen van sterke en gezonde steden en regio's, het realiseren en behouden van een goede leefomgevingskwaliteit en het realiseren van woningen.

6.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In Artikel 5.129g wordt bepaald dat bij een plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden moet worden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Planspecifiek

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor een stedelijke ontwikkeling. Wel zijn in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 543 woningen en is daarmee aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Om die reden dient de beoogde ontwikkeling getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bestaand stedelijk gebied

Volgens bijlage I van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bestaand stedelijk gebied *'op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen.'* Het plangebied ligt in het bebouwde gebied van Hoorn. In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende functies, zoals bedrijvigheid, scholen en maatschappelijke functies aanwezig. Daarnaast ligt ten zuiden van het plangebied de woonwijk de Grote Waal. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de planlocatie binnen bestaand stedelijk gebied ligt.



Behoefte

Wonen

In de Provinciale Woonagenda Noord-Holland 2020-2025 wordt aangegeven dat er in het deelgebied Noord-Holland Noord een behoefte is aan circa 22.000 nieuwe woningen in de periode 2020-2024. Tevens wordt er gesteld dat er in Noord-Holland nog steeds sprake is van een substantiële inhaalvraag van 10.400 woningen. Meer specifiek voor Hoorn geldt dat het aantal huishoudens gedurende de periode 2024-2035 in zowel Hoorn als in Westfriesland groeit. In de gemeente Hoorn groeit het aantal huishoudens in deze periode met circa 4.050, dit komt neer op een groei van 12%. Voor het bepalen van de vraag naar woningen zijn naast huishoudensgroei ook achterstanden in woningbouwproductie en verhuisbewegingen relevant. In de woningwetregio Noord-Holland Noord is in 2024 een woningtekort geschat van ca. 11.990 woningen (3,8%). In de Metropoolregio Amsterdam is het woningtekort geschat op 79.510 woningen (6,5%). Om dit hoge woningtekort terug te dringen is het noodzakelijk om boven op de vraag die voortkomt uit de huishoudensgroei extra woningen te programmeren.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat er een behoefte aan nieuwe woningen is in de regio West-Friesland en de gemeente Hoorn.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de toevoeging van 543 woningen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat er vraag is naar deze beoogde woningen. Hiervoor is een zogenaamde 'ladderonderbouwing' opgesteld. Deze ladderonderbouwing is opgesteld door Bureau Stedelijke Planning en geactualiseerd nadat dit bedrijf door Sweco Nederland is overgenomen (Sweco, actualisatie quickscan ladderonderbouwing BuitenStad Hoorn, d.d. 17 september 2025, zie bijlage 4).

Kwantitatieve vraag

Door Sweco is in beeld gebracht wat de behoefte aan woningen is binnen de gemeente Hoorn. Tussen 2024 en 2035 neemt het aantal huishoudens zowel in de gemeente Hoorn als in de regio Westfriesland toe. Voor Hoorn wordt in deze periode een groei van circa 4.050 huishoudens verwacht, wat neerkomt op een toename van ongeveer 12%. In de regio Westfriesland als geheel gaat het om een toename van circa 7.980 huishoudens, oftewel een groei van circa 8%.

Bij het bepalen van de woningvraag spelen niet alleen de huishoudensgroei, maar ook de bestaande achterstanden in de woningbouwproductie en verhuisbewegingen een belangrijke rol. In de woningwetregio Noord-Holland Noord is het woningtekort in 2024 geraamd op circa 11.990 woningen (3,8%). Voor de Metropoolregio Amsterdam bedraagt het tekort zelfs circa 79.510 woningen (6,5%). Om dit substantiële tekort terug te dringen, is het noodzakelijk om bovenop de vraag die voortkomt uit de huishoudensgroei extra woningen te programmeren. Dit is des te belangrijker omdat een deel van de geplande woningbouw doorgaans niet tot realisatie komt.

Op basis van de verwachte huishoudensgroei en het beschikbare harde planaanbod is de woningbehoefte tot en met 2035 in kaart gebracht. Hieruit blijkt dat er in de gemeente Hoorn ruimschoots behoefte bestaat aan de realisatie van 543 woningen in BuitenStad Hoorn. De totale woningbehoefte in Hoorn bedraagt circa 1.362 woningen, terwijl in de regio Westfriesland een behoefte van circa 3.039 woningen is vastgesteld.



Kwalitatieve vraag

BuitenStad Hoorn wordt ontwikkeld tot een stedelijk woonmilieu en het plan bestaat volledig uit appartementen. In de regio Westfriesland heeft 42% van de huishoudens een voorkeur voor een appartement. Dit komt neer op een vraag naar circa 3.352 appartementen gedurende de periode 2024-2035. In gemeente Hoorn is het percentage met voorkeur voor een appartement hoger, namelijk 50%. Dit komt neer op een vraag van 2.025 appartementen.

Aan de hand van de woonvoorkeuren afgeleid uit het woonwensenonderzoek, de verwachte huishoudensontwikkeling en het planaanbod is de behoefte aan appartementen berekend. Het programma in BuitenStad Hoorn bestaat uit 543 appartementen. De woningen passen binnen de geconstateerde woningbehoefte in de regio Westfriesland. In de regio Westfriesland is behoefte aan 785 appartementen

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde 543 woningen passen binnen de kwantitatieve ruimte zoals deze er is in de periode 2024 - 2035. Kwalitatief is er een behoefte aan circa 3.352 appartementen. De beoogde 543 appartementen passen zowel kwalitatief als kwantitatief.

Voorzieningen

Het plan voorziet in de verplaatsing van de bestaande supermarkt en de toevoeging van extra voorzieningen. Voor zowel de gewenste verplaatsing van de supermarkt als de toevoeging van extra stedelijke voorzieningen zijn eveneens door Bureau Stedelijke Planning een ladderonderbouwing opgesteld.

Supermarkt

Voor de beoogde verplaatsing van de supermarkt is, zoals hierboven reeds beschreven, een ladderonderbouwing en actualisatie uitgevoerd (Sweco, ladderonderbouwing verplaatsing Albert Heijn Hoorn, d.d. 21 oktober 2024, zie bijlage 4). Uit het onderzoek blijkt dat er binnen de gemeente Hoorn er slechts in beperkte mate marktruimte is. Uitbreiding van supermarktareaal is daarmee niet wenselijk. Voorliggend plan ziet echter op een verplaatsing van de supermarkt. De behoefte aan de te verplaatsen supermarkt maakt daarmee onderdeel uit van het huidige supermarktaanbod.

Uit dit onderzoek blijkt dat de komst van een supermarkt bijdraagt om een meer gemengd stedelijk woongebied te creëren, geeft het een kwalitatieve impuls aan de omgeving en kan fungeren als een ontmoetingsplaats voor de inwoners en bezoekers en werkt daardoor versterkend voor de sociale cohesie in de wijk.

Overige voorzieningen

Voor een aantrekkelijk stedelijk woon- en werkmilieu in BuitenStad worden naast woningen ook horeca (niet zelfstandig), maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening gerealiseerd. Deze functies dragen bij aan de levendigheid en sociale samenhang binnen het gebied. In het huidige Omgevingsplan zijn dergelijke functies nog niet toegestaan op de planlocatie. Om de behoefte aan deze functies te onderbouwen, is in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking een ladderonderbouwing opgesteld (Sweco, Actualisatie ladderonderbouwing voorzieningen BuitenStad Hoorn, d.d. 16 september 2025, zie bijlage 5).



In overleg met de gemeente Hoorn is in het programma opgenomen dat er ruimte komt voor een buurtkamer met ondersteunende, niet-zelfstandige horeca (circa 200 m² bvo), alsmede voor maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening binnen een bandbreedte van 680 tot 1.970 m² bvo. De buurtkamer sluit aan bij de Richtlijn Buurtkamer BuitenStad (d.d. 28 juli 2022). Dienstverlening omvat hierbij zowel kleinschalige dienstverlenende bedrijvigheid als commerciële (publieks)dienstverlening.

Uit de ladderonderbouwing blijkt dat, gelet op de verwachte bevolkingsgroei en de marktruimte in Hoorn, voldoende behoefte bestaat aan de beoogde maatschappelijke en dienstverlenende functies binnen BuitenStad. Daarmee voorziet het programma in een realistisch en regionaal passend voorzieningenaanbod dat bijdraagt aan een levendig en aantrekkelijk woon-werkmilieu. De ontwikkeling voldoet hiermee aan de vereisten van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Hoewel de ladderonderbouwing laat zien dat er ook marktruimte bestaat voor zelfstandige horeca in Hoorn en in BuitenStad, heeft de gemeente aangegeven op grond van haar beleid geen zelfstandige horecavestiging in dit gebied toe te willen staan. Er wordt uitsluitend ruimte geboden aan ondersteunende (niet-zelfstandige) horeca binnen de buurtkamer. Het horecabeleid van de gemeente wordt momenteel geactualiseerd; het is nog niet bekend of dit op termijn gevolgen heeft voor de horecafunctie in BuitenStad.

Tot slot onderschrijft de gemeente Hoorn dat er binnen het programma geen ruimte is voor functies zoals kapsalons en schoonheidssalons, maar wél voor bijvoorbeeld een fietsenmaker.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.



6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 vastgesteld door de Provinciale Staten. Deze vervangt de structuurvisie voor ruimtelijke ordening, het waterplan, het milieubeleidsplan, het verkeers- en vervoerplan en de ruimtelijke aspecten van de natuurnvisie uit de voorziene Wet natuurbescherming.

De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. Daarbij wordt er uitgegaan van het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'.

In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving:

- a. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
- b. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
- c. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
- d. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
- e. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Planspecifiek

In de Omgevingsvisie wordt gesteld dat wonen en werken zoveel als mogelijk binnenstedelijk wordt gerealiseerd en geconcentreerd. Met de beoogde ontwikkeling worden 543 appartementen een supermarkt, twee commerciële ruimtes en een buurtkamer gerealiseerd. Deze ontwikkeling vindt plaats in het stedelijk gebied van Hoorn. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient de bestaande bebouwing gesloopt te worden. Met de ontwikkeling van meerdere appartementencomplexen en bovengenoemde voorzieningen wordt een bijdrage geleverd aan het versterken van de kern Hoorn. Hierbij wordt het gebruik van bestaand stedelijk gebied geoptimaliseerd. Daarnaast is ook het punt 'sterke kernen, sterke regio's' bijzonder relevant voor dit initiatief. De beweging 'Sterke kernen, sterke regio's' heeft als speerpunten: ontwikkelen op basis van eigen kracht en kwaliteiten, voorzieningenniveau (het plan voorziet in ruimtes voor voorzieningen) en bereikbaarheid op peil houden, behoud en ontwikkeling van krachtige identiteiten, principe van versterken complementariteit en regionale netwerken, mogelijkheden om te bouwen voegen zich naar de vraag op dat moment. De beweging 'Sterke kernen, sterke regio's' beoogt handvatten te geven om de werkgelegenheid, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid op peil te houden en om dorpen, steden en regio's de krachtige identiteit die ze zo kenmerkt te laten behouden of te ontwikkelen.



6.2.2 Omgevingsverordening NH2022

De laatste versie van de Omgevingsverordening NH2022 is op 1 juli 2025 in werking getreden. De regels en wetten die terugkomen in de Omgevingsverordening NH2022 komen grotendeels overeen met de Omgevingsverordening NH2020, maar zijn omgezet conform de nieuwe eisen die de Omgevingswet stelt. In de Omgevingsverordening NH2022 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Hierdoor is het makkelijker om te zien welke regels waar gelden.

In de Omgevingsverordening NH2022 zijn gebieden benoemd waar uitgebreid omschreven staat welke activiteiten mogelijk zijn en onder welke voorwaarden. Enkele voorbeelden van deze zogeheten 'werkingsgebieden' zijn het Landelijk Gebied, het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Provinciale Wegen. Deze gebieden en de bijbehorende regels zijn opgenomen in een digitale kaart (Regels op de kaart). Zo is in een oogopslag duidelijk welke regels waar gelden in Noord-Holland.

De omgevingsverordening heeft de volgende doelstellingen:

- het bereiken van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur;
- het behoud en herstel van de biologische diversiteit; en
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

In de omgevingsverordening zijn in hoofdstuk 6 van de verordening verschillende instructie regels opgenomen. Hieronder is een opsomming opgenomen van de instructieregels welke relevant zijn voor deze ontwikkeling:

- Stedelijke functies
- Klimaatadaptatie

Hieronder worden de relevante instructieregels nader toegelicht en uitgewerkt.

Planspecifiek

Stedelijke functies

Op grond van artikel 6.3 van de Omgevingsverordening kan een ruimtelijk plan slechts voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien die ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio vastgelegde schriftelijke afspraken. Dit vereiste geldt aanvullend op de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De beoordeling van de provinciale beleidskaders is geïntegreerd in de laddertoets. In paragraaf 6.3 en 6.4 zijn de relevante regionale afspraken weergegeven; daaruit volgt dat de voorgenomen ontwikkeling verenigbaar is met het geldende provinciale beleid.



Klimaatadaptatie

In artikel 6.75 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat bij een omgevingsplan rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering. In de beschrijving wordt in ieder geval betrokken op het risico:

- a. wateroverlast;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte (watertekort en verzilting);
- e. natuurinclusiviteit en biodiversiteit; en
- f. ecologische en chemische waterkwaliteit.

Toetsingsformulier

Om de relevante klimaatrisico's te identificeren, analyseren en te vertalen naar effectieve maatregelen die voldoen aan het basisveiligheidsniveau voor ruimtelijke ontwikkelingen is door de gemeente Hoorn een sjabloon opgesteld. Dit sjabloon ondersteunt bij het systematisch onderbouwen van klimaatadaptatie in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de ontwikkeling BuitenStad is dit formulier (Onderbouwing Klimaatadaptatie Omgevingsplan – Artikel 6.75, bijlage 5a) ook ingevuld voor de thema's:

- Wateroverlast;
- Overstroming;
- Hitte;
- Droogte (watertekort/ verzilting);
- Natuurinclusiviteit en biodiversiteit;
- Ecologische en chemische waterkwaliteit;

De te verwachten risico's en maatregelen zijn:

Wateroverlast

Uit de klimaatatlas blijkt dat het plangebied enigszins gevoelig is voor wateroverlast na extreme neerslag. Het zuiden van het plangebied, langs de spoorweg, is lager gelegen en is daarmee gevoelig voor wateroverlast. In de planbeschrijving (hoofdstuk 4) zijn de maatregelen voor hitte en biodiversiteit beschreven. De zuidelijke rand van het plangebied (Zuidsingel) krijgt in de toekomstige situatie een groen karakter en natuurinclusiviteit en biodiversiteit beschreven. Door de aanleg van een parkachtige sfeer wordt aangesloten op de hoofdgroenstructuur van Hoorn. In het plangebied wordt met wadi's ruimte gegeven aan water. Het hemelwater wordt stapsgewijs afgevoerd: van de hogere daken naar de intensieve daktuin, vervolgens naar ondergrondse infiltratiekratten en daarna naar de wadi, met een overstort op de A-watgang. De laagste punten en overstorten zijn zodanig gepositioneerd dat zij altijd onder het vloerpeil liggen, waardoor wateroverlast in de woningen wordt voorkomen. Met deze maatregelen vormt wateroverlast geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Met de inrichting van het openbaar gebied en voorzieningen in bebouwing wordt de natuurinclusiviteit en biodiversiteit verder versterkt.



Overstroming

Uit raadpleging van de klimaatatlas van Noord-Holland blijkt dat er ter plekke van het plangebied een kleine kans op overstroming geldt (1/300 tot 1/3.000 per jaar). De onderste woonlaag (peil 0) van de nieuwbouw ligt circa 1 meter boven het omliggende straatniveau en ongeveer 3,5 meter boven de A-watergang. Het peil van de begane grond (1e verdieping) en de hoven ligt 3 à 4 meter boven maaiveld, waardoor de vloerpeilen ruim boven het waterniveau zijn gepositioneerd. De parkeer-/ stallingsgarage wordt uitgevoerd met een pompput voor een veilige ontwatering.

Hitte

In de huidige situatie is er in het plangebied sprake van een vergelijkbare of lagere temperatuur vergeleken met de omgeving. Uit raadpleging van de hittekaart van het RIVM blijkt niet dat de locatie kritisch is. Ten opzichte van het woongebied aan de oostzijde is de bestaande situatie niet kritisch. Met de beoogde ontwikkeling neemt de verharding in het plangebied af, ook worden er maatregelen getroffen om hitte tegen te gaan. De beoogde groene hoven met beplanting dragen bij aan het tegengaan van hittestress. Daarnaast krijgt de zuidsingel een groen en parkachtig karakter. Ook dit planonderdeel draagt bij aan het tegengaan van hittestress. Ongeveer 40% van de daken wordt uitgevoerd als intensief groendak. In combinatie met de hoogbouw zorgen bomen op het dek voor aanzienlijke beschaduwning, terwijl de diverse plantvakken op het polderdek extra verkoeling bieden. Hierdoor neemt de hittestress merkbaar af. De bouwkundige installaties worden ondergebracht in de kelder of op de hogere dakvlakken. De verwachting is dat de hitte(stress) met de voorgenomen ingrepen afneemt.

Droogte (watertekort/verzilting)

Op basis van de klimaatatlas blijkt dat je in het plangebied in de huidige situatie geen sprake is van droogte door watertekort. Met de beoogde ontwikkeling neemt de verharding in het plangebied af. Het is daarmee niet te verwachten dat watertekort een belemmering zal vormen. De nieuwbouw wordt gerealiseerd op een kunstmatig dek. Hierdoor is er geen contact met het grondwater, waardoor verzilting niet kan optreden en verdroging wordt voorkomen via technische voorzieningen. De intensieve daktuinen zijn aangelegd op waterretentiekragen met een minimale watervoorraad van circa 70 dagen. Tijdens droge perioden kunnen deze kragen worden aangevuld via een suppletiesysteem. In het plan wordt voorzien in waterbufferende groenstroken. Tussen de beoogde fietspaden en trottoirs is hiervoor ruimte gereserveerd. Aan de zuidsingel wordt voorzien in grotere wadi's waar water kan worden geborgen.

Natuurinclusiviteit en biodiversiteit

Het plan voorziet in diverse maatregelen om natuurinclusiviteit en biodiversiteit te versterken. Het landschapsontwerp is gericht op het vergroten van het voedselaanbod voor insecten en vogels, met veel toepassing van inheemse beplanting. Daarnaast worden in het bouwplan gebouwgebonden nestvoorzieningen opgenomen voor verschillende inheemse vogelsoorten, vleermuizen en insecten, aangevuld met een terreininrichting die extra nest- en schuilgelegenheid biedt.

Ecologische en chemische waterkwaliteit

Binnen het plan worden geen werkzaamheden uitgevoerd die de waterkwaliteit zouden kunnen beschadigen. Binnen het plangebied zijn ook geen watergangen aanwezig. Het oppervlaktewater wordt in stand gehouden en deels uitgebreid.



Verder zijn er geen relevante aanvullende eisen ten aanzien van het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening NH2020 waarmee gesteld kan worden dat het plan in overeenstemming is met het provinciale ruimtelijke beleid. In het kader van het wettelijk vooroverleg is door de provincie Noord-Holland op 15 januari 2025 aangegeven dat ingestemd kan worden met het plan.



6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Regionaal woonakkoord 2020-2025

De regio West-Friesland is een aantrekkelijke regio om te wonen. In de regionale woonvisie hebben de zeven Westfriese gemeenten hun ambities vastgelegd ten aanzien van het wonen in de regio in het Woonakkoord 2020-2025. Naast het aantrekkelijk houden van de regio als woonregio is dat bijvoorbeeld de ambitie om voldoende betaalbare woningen te hebben en om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen. De regio heeft tot doel om de inwoners van West-Friesland naar wens en tevredenheid te laten wonen en een breed scala aan woonwensen binnen de regio te realiseren. De regio West-Friesland zet zich onder andere op:

- Versnelling van de woningbouwopgave met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor iedere doelgroep. Tot 2025 dienen jaarlijks minimaal 800 – 900 woningen opgeleverd te worden;
- Het op peil houden en uitbouwen van de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de bestaande voorraad;
- Leefbaar en bereikbaar West-Friesland tot in de kern;
- Onderscheidende en complementaire nieuwbouwproducten.

De regio West-Friesland kent een groeiende woningvraag, onder meer als gevolg van de toenemende aantrekkelijkheid van de regio, het inlopen van de woningbouwachterstand en een positief migratiesaldo. Recente trends laten zien dat de woningbehoefte naar verwachting hoger zal uitvallen dan eerdere prognoses. In de provinciale bevolkingsprognose is voor de periode 2019–2030 een indicatieve behoefte van circa 7.150 woningen opgenomen.

Voor het plangebied geldt het provinciale uitgangspunt van binnenstedelijke ontwikkeling, waarbij primair wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik binnen bestaand stedelijk gebied.

Planspecifiek

Voor de gemeente Hoorn geldt dat, op basis van de harde en zachte plancapaciteit, tot 2032 nog ruimte bestaat voor circa 3.335 nieuwe woningen. De gemeentelijke ambitie is om jaarlijks minimaal 900 passende woningen te realiseren.

De voorgenomen ontwikkeling van 543 woningen levert hieraan een belangrijke bijdrage en sluit aan bij de regionale en provinciale behoefte.



6.3.2 Regionaal Afstemmingskader Woningbouwplannen 2023

Sinds 2017 hanteren de Westfriese gemeenten het kwantitatieve afwegingskader Wonen, dat in 2019 is aangevuld met een kwalitatief afwegingskader. In 2021 is dit kader verder doorontwikkeld, met nadruk op de kwantitatieve onderbouwing, het objectiveren van het Westfriese vooruitdenken en de concretisering van ambities op het gebied van duurzaamheid en circulariteit.

In maart 2023 heeft de regio Westfriesland de regionale Woondeal Noord-Holland Noord ondertekend. In deze woondeal zijn de gezamenlijke kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwambities vastgelegd tussen de gemeenten in de regio Noord-Holland Noord, het Rijk en de Provincie Noord-Holland. Daarnaast heeft de regio in 2023 een onafhankelijk woonbehoefteonderzoek laten uitvoeren en zijn de regiogemeenten aangesloten bij het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Dit convenant, dat ook door diverse andere gemeenten in Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland is ondertekend, bevat eenduidig gedefinieerde duurzaamheidscriteria op verschillende ambitiesniveaus.

De afspraken uit de Woondeal, het woonbehoefteonderzoek en het Convenant Toekomstbestendig Bouwen vormen aanleiding om het Westfriese afwegingskader 2021 te actualiseren. Daarbij worden zowel de kwantitatieve onderdelen (zoals aantallen woningen) als de kwalitatieve onderdelen (betaalbaarheid, specifieke doelgroepen en duurzaamheid) herzien.

Het afstemmingskader vormt de basis voor de regionale woningbouwprogrammering. Op basis hiervan wordt de totale planvoorraad regionaal onderbouwd, gemonitord en afgestemd. Het afstemmingskader bestaat uit twee onderdelen: De Regionale Woningbouwafspraken, waarin de afspraken per gemeente zijn vastgelegd en die via de regionale woningbouwmonitor periodiek worden gevolgd en de Checklist Westfriese Woningbouwplannen, waarmee nieuwe plannen kwalitatief worden getoetst en afgestemd binnen de regionale context.

De regionale woningbouwafspraken zijn gericht op het behalen van de verplichte doelstellingen op gemeenteniveau, te weten:

- Ambitie of harde plancapaciteit
- Betaalbaar Wonen
- Woningbouw binnenstedelijk of landelijk gebied

In bijlage 1 van het Afstemmingskader is de woningbouwopgave per gemeente opgenomen. Voor Hoorn worden tot het jaar 2030 3.900 woningen voorzien waarvan 1.800 sociaal.

Het woonprogramma ziet in totaal op 81 sociale huurwoningen, 48 sociaal koop laag en 65 sociaal koop hoog. Dat is bijna 36% van het totale woonprogramma. Het beoogde programma en de toegepaste verdeling is in overeenstemming met de hierover gemaakte afspraken met de gemeente Hoorn.

Conform de afspraken binnen de regio is het woningbouwprogramma regionaal afgestemd. Het programma is op 5 februari 2025 ambtelijk besproken en op 6 maart 2025 bestuurlijk geaccordeerd. Daarmee is voldaan aan de vereiste regionale afstemming zoals vastgelegd in de Provinciale Omgevingsverordening.



6.3.3 Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord

De Woondeal 2.0 vormt het kader waarin Rijk, provincie, gemeenten, corporaties en marktpartijen gezamenlijk werken aan het realiseren van voldoende en betaalbare woningen in de regio. In deze samenwerking leggen de betrokken overheden hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij de gezamenlijke opgave op het gebied van woningbouw.

De woningbouwopgave staat niet op zichzelf, maar is nauw verbonden met andere ruimtelijke en maatschappelijke vraagstukken. Het gaat daarbij onder meer om het borgen van betaalbaarheid, het verbeteren van bereikbaarheid, het versterken van de economie en het realiseren van voorzieningen die bijdragen aan brede welvaart. Via de Woondealtafel kunnen knelpunten die bij de uitvoering ontstaan, gezamenlijk worden besproken en waar mogelijk opgelost. Waar andere routes effectiever zijn, wordt in overleg bepaald hoe de regionale context en betrokkenheid kunnen worden meegenomen.

In de Woondeal NHN 2.0 ligt de nadruk op de woningbouwopgave, met waar nodig verbindingen naar bredere thema's zoals mobiliteit, klimaatadaptatie, circulariteit en energie. Het doel is niet enkel het bouwen van woningen, maar het versterken van de leefomgeving als geheel, met aandacht voor duurzaamheid, natuurinclusiviteit en maatschappelijke samenhang.

De betrokken partijen hebben afgesproken welke inzet zij leveren om de afgesproken doelen te realiseren. Daarbij is erkend dat de uitvoering afhankelijk is van een aantal kritische succesfactoren, zoals het creëren van stikstofruimte en het investeren in regionale bereikbaarheid. Zonder deze randvoorwaarden zijn de doelstellingen uit de Woondeal niet haalbaar. Deze factoren zijn nader uitgewerkt in de Woondeal. De ondertekenende partijen erkennen dat de uitwerking hiervan tijd vraagt, maar onderstrepen dat versnelling van de woningbouw gebaat is bij snelle agendering en voortdurende bestuurlijke aandacht.

Binnen de Woondeal 2.0 is bovendien verdieping aangebracht op drie cruciale onderdelen: betaalbaarheid, samenwerking en realisatiecapaciteit. Deze thema's vormen de basis voor een gezamenlijke aanpak om de woningbouwdoelen daadwerkelijk te kunnen realiseren.

Planspecifiek

In de Woondeal is in tabel 3 de onderhavige locatie opgenomen als 'versnellingslocatie' en zijn de verschillende succesfactoren in beeld gebracht. Voor dit plan zijn de verschillende succesfactoren ingevuld zoals stikstof, energie, betaalbaarheid, toekomstbestendig bouwen en focus op uitvoering waarmee voortgang geboekt kan worden. De benodigde aandacht voor duurzaamheid, natuurinclusiviteit en maatschappelijke samenhang is omschreven in de planbeschrijving van het plan, Hoofdstuk 4.



6.4 Regionale detailhandelsvisie Westfriesland 2024

De provincie Noord-Holland verplicht de deelregio's, waaronder de regio Westfriesland, om regionaal detailhandelsbeleid te ontwikkelen en dit periodiek te actualiseren. Het doel van de regionale detailhandelsvisie is een toekomstbestendige detailhandel schetsen voor de regio. Op 4 februari 2025 is de Regionale Detailhandelsvisie Westfriesland 2024 vastgesteld.

De Regionale Detailhandelsvisie West-Friesland richt zich op het toekomstbestendig houden van de detailhandelsstructuur door concentratie van winkelveorzieningen in de bestaande hoofdwinkelgebieden. De regio zet in op het versterken van recreatieve centra, boodschappencentra en wijk- en buurtcentra, met beperkte uitbreiding en transformatie waar nodig. Nieuwe solitaire ontwikkelingen buiten deze structuur worden terughoudend beoordeeld en alleen toegestaan als zij bijdragen aan de leefbaarheid, met name in kleine kernen. De visie anticipeert op trends zoals online winkelen, krimp van winkelvloeroppervlak en verschuiving in consumentengedrag, en stuurt op compactere centra, functiemenging en sanering van verspreide winkelmeters. Regionale afstemming is verplicht voor plannen met bovenlokale impact en uitbreiding boven bepaalde metrages. De ambitie is een vitale, robuuste en samenhangende winkelstructuur die economische dynamiek, leefbaarheid en zorgvuldig ruimtegebruik ondersteunt.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in een verplaatsing van 'supermarkt meters' en daarnaast een beperkte toevoeging (600 m²) van voorzieningen (kantoren/dienstverlening/zorg/sport). De verplaatsing van de supermarktmeters is in het kader van de detailhandelsvisie afgestemd. Hiervoor kan verwezen worden naar bijlage 1 van de visie. De overige planonderdelen hebben geen bovenregionale impact of zien op detailhandelsfuncties waarvoor aanvullende afstemming nodig is. Voldaan wordt aan de vereiste afstemming.



6.5 Gemeentelijk beleid

6.5.1 Omgevingsvisie Hoorn

op 14 februari 2022 is de Hoorn vastgesteld. De Omgevingsvisie beschrijft de gewenste toekomst van de fysieke leefomgeving in Hoorn. Dat is de omgeving waarin we wonen, werken en onze vrije tijd doorbrengen. De Omgevingsvisie is de zogenoemde 'stip op de horizon' bij het uitwerken van plannen en ideeën in Hoorn.

- De Omgevingsvisie beschrijft vijf ambities:
- het aantrekkelijk maken van bestaande en nieuwe wijken
- het voortbouwen op economische en toeristische kansen
- het verbeteren van bereikbaarheid via weg, spoor en water
- het werken aan een socialere, gezondere en veiligere omgeving
- het verder verduurzamen en vergroenen

Hoorn wil 'Meer stad worden'. Dat is een keuze voor groei. Het is een keuze om nieuwe ontwikkelingen te starten om de gemeente nog aantrekkelijker te maken. Dat is nodig om mensen van alle leeftijden aan de gemeente te binden. De woningbouwopgave is dan ook groot. Hoorn wenst tot 2025 minimaal 500 woningen per jaar te realiseren. Binnen het gebied Dampden - Berkhouterweg wordt, blijkens de illustratie op pagina 26 van de Omgevingsvisie, de nieuwbouw van 600 tot 1.600 woningen voorzien.

Planspecifiek

De omgevingsvisie de nadruk op het bevorderen van woningbouw binnen het gebied. De ontwikkeling van het BuitenStad-project maakt een integraal onderdeel uit van het grotere gebied dat bekendstaat als Dampden - Berkhouterweg. Dit gebied is aangewezen voor de nieuwbouw van 600 tot 1.600 woningen.

Het plan (zie planschrijving in hoofdstuk 4) voorziet in voorzieningen en maatregelen waarmee invulling wordt gegeven aan het verder verduurzamen en vergroenen van de planlocatie.

Geconcludeerd kan worden dat het voorgestelde initiatief passend is binnen de Omgevingsvisie Hoorn. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de bredere stedelijke ontwikkelingsdoelen van de stad.



6.5.2 Woonvisie Hoorn 2020-2025

Op 20 oktober 2020 heeft de raad van de gemeente Hoorn de Woonvisie Hoorn 2020-2025 'Een nieuwe koers' vastgesteld. De woningmarkt van Hoorn vraagt om een nieuwe koers. Er is een tekort aan woningen. Tegelijkertijd wil de gemeente 'meer stad' worden. Deze opgave is urgent en noodzakelijk, om in de toekomst ook een aantrekkelijke woonstad te blijven. Deze woonvisie geeft richting aan de opgave voor de gemeente.

In de woonvisie staan drie ambities centraal:

- Stedelijk centrum in West-Friesland
- Inclusieve samenleving
- Duurzaam, toekomstbestendig en betaalbaar

Uit de drie ambities zijn vier woonopgaven naar voren gekomen.

1. Versnelling en ontwikkeling
2. Wonen, zorg en welzijn
3. Duurzaam wonen
4. Sociale huurmarkt, woonwagenvoerders en buitenlandse werknemers

De gemeente Hoorn wil zich blijven ontwikkelen om een ook in de toekomst een levendige en aantrekkelijke stad te blijven. Kansen voor groei liggen voornamelijk in de stedelijke rand rondom de binnenstad. Deze rand wordt ook wel de 'gouden rand' genoemd. De gemeente gaat voor een samenleving waarin iedereen meedoet, met duurzame, toekomstbestendige en betaalbare woningen.

Planspecifiek

De gemeente streeft naar 12.000 extra woningen in Hoorn. Daarbij komt dat Hoorn weinig ruimte heeft voor ontwikkelingen. Een groot deel van de woningen dient met name in de binnenstad en nabij de stations gebouwd te worden. Hierbij is intensieve hoogbouw, met name in de 1.200 meter zone rond de stations, het uitgangspunt. De planlocatie bevindt zich op ca. 900 m van het station Hoorn. Daarmee ligt de locatie binnen de 1.200 meter zone. Op deze locatie is woningbouw in de vorm van appartement complexen, bedrijven en voorzieningen met een stedelijke uitstraling dan ook wenselijk. Met de realisatie van de 543 appartementen door middel van meerdere appartementencomplexen wordt er een bijdrage geleverd aan de woningbehoefte in de gemeente. In de Nota van Uitgangspunten voor deze ontwikkeling is de Woonvisie als programmatisch uitgangspunt genomen. Met het beoogde woningprogramma wordt niet exact voldaan aan de opgenomen percentages in de woonvisie. Het woonprogramma zoals nu voorzien in de aanvraag komt overeen met de afspraken die zijn gemaakt met de gemeente Hoorn en ook zijn opgenomen in de onderliggende anterieure overeenkomst.



Natuurinclusiviteit, biodiversiteit en hittestress

Het plan bevat diverse maatregelen om de natuurinclusiviteit en biodiversiteit in het plangebied te versterken, zie ook hoofdstuk 4. Het landschapsonwerp richt zich op het creëren van een gevarieerde en inheemse beplanting die voedsel en schuilgelegenheid biedt aan insecten, vogels en andere diersoorten. Daarnaast worden in de gebouwen nest- en verblijfvoorzieningen geïntegreerd voor verschillende inheemse soorten, waarmee de ecologische waarde van het gebied wordt vergroot.

De ontwikkeling draagt tevens bij aan het tegengaan van hittestress. De hoeveelheid verharding in het plangebied neemt af en er worden groene hoven aangelegd met beplanting die bijdraagt aan verkoeling en waterinfiltratie. De Zuidsingel krijgt een groen, parkachtig karakter, waardoor ook dit deel van het plan bijdraagt aan een aangename klimaat. Door deze samenhangende maatregelen wordt verwacht dat zowel de temperatuurbelasting in de omgeving afneemt als de ecologische kwaliteit toeneemt.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Woonvisie Hoorn 2020-2025 'Een nieuwe Koers'.

6.5.3 Hoornse Hoogte

Op 8 februari 2022 is de visie 'Hoornse hoogte, visie op stedelijke groei en hoogbouw' vastgesteld. Met deze visie wil de gemeente Hoorn richting geven aan de groei van de stad. In eerdere besluiten (Meer Stad Worden, Woonvisie en Omgevingsvisie Hoorn) heeft de gemeenteraad al besloten om meer woningen en arbeidsplaatsen binnen de bestaande stad te willen stimuleren. Deze visie geeft aan wat dat concreet betekent voor de bouwopgave: Waar (op welke plekken in de stad), wat (met welke bebouwing en openbare ruimte) en hoe zijn we erover in gesprek (besluitvormingsproces).

De visie heeft een directe relatie met de omgevingsvisie, waarin de gemeente integraal toekomstige ontwikkelingen in beeld brengt. Ook waar het bijvoorbeeld gaat over mobiliteit, klimaatadaptatie en toerisme. In de visie is de inbreng van zoveel mogelijk inwoners en ondernemers meegewogen. Deze inbreng is opgehaald tijdens gespreksavonden, via enquêtes en op scholen. Ook is er de mogelijkheid geboden om te reageren op een concept visie. De rode lijn is: er is veel behoefte aan woningen, maar bouwen in de stad moet wel passen bij de omgeving. Hoorn is een unieke stad en dat wil iedereen graag zo houden.

Hoornse hoogte maakt onderscheid tussen vier verschillende gebieden: Binnenstad en langs de oude dorpslinten, het gemengd stedelijk gebied van de Provincialeweg en stations, klein stedelijke wijken rond binnenstad en stationsgebied, en de Groene woonbuurt. De groei van de stad vangt Hoorn zoveel mogelijk op in intensiveringsgebieden. Plekken in de stad waar, bijvoorbeeld door het vertrek van bedrijven, of in combinatie met bedrijven, ruimte ontstaat in de stad voor wonen, werken en voorzieningen.

Planspecifiek

Het plangebied ligt binnen het gemengd stedelijk gebied op de grens met het klein stedelijk gebied. Binnen gemengd stedelijk gebied is gevarieerde stadsbebouwing toegestaan tussen de 3 en 6 bouwlagen met accenten tot en met 8 lagen (30 meter). Hoger dan 8 lagen is mogelijk, echter dan geldt de verplichting voor een Hoogbouw Effect Rapportage. Voor het plan is een Hoogbouweffect Effect Rapportage (verder: HER) opgesteld (SVP,



Hoogbouw Effect Rapportage 29 april 2024, bijlage 6). In de HER worden alle ruimtelijke effecten als gevolg van de beoogde hoogbouw beschouwd en in beeld gebracht.

Het initiatief gaat uit van gebouwen met een bebouwingshoogte van, in de basis, maximaal 5 á 6 lagen. Daarnaast zijn enkele 'accenten' voorzien van 8, 10 en 24 bouwlagen. Omdat er sprake is van hoogbouw hoger dan 8 bouwlagen dient een Hoogbouw Effect Rapportage te worden opgesteld, deze is dan ook opgesteld. In de rapportage wordt getoetst op omgevingseffecten en worden de kansen voor de omgeving in beeld gebracht. De Hoogbouw Effect Rapportage wordt beoordeeld door een expertteam hoogbouw, dat ruimte biedt aan belanghebbenden om hun mening over de planvorming kenbaar te maken. Uiteindelijk maakt de gemeenteraad bij hun rol in de planologische procedure de finale belangenafweging

Het bebouwd oppervlak van steden wordt uitgedrukt in (Bruto) FSI (floor space index). FSI is het aantal vierkante meters gebouw per vierkante meter grond. De maximale FSI (floor space index) van intensiveringsgebieden bedraagt 1,5 (mits parkeren op eigen terrein onzichtbaar vanaf de straat, slim kan worden opgelost) of 2,5 (mits parkeren gebouwd, niet zichtbaar, is opgelost). Voor dit plangebied geldt een FSI van 2,5 nu parkeren in een gebouwde voorziening wordt opgelost.

Er wordt een stedelijk leefmilieu nagestreefd waar op de begane grond juist publieke of gezamenlijke voorzieningen zijn en waar je minder afhankelijk bent van eigen auto's, bijvoorbeeld in de buurt van stations, of deelvoorzieningen. Verdichting moet gelijk op gaan met vergroening. Duurzaamheid, gezondheid en klimaatadaptatie zijn belangrijke thema's voor de ontwerpen van gemengd stedelijke gebieden. In het plan is hierin voorzien door onder andere de zogenaamde groene hoven en het groene karakter van de zuidsingel. Ook voorziet het plan in opklimmend groen op verschillende gevels in het plangebied.

Voor de planontwikkeling is een windhinderonderzoek uitgevoerd (Peutz, Rapportnummer HB 7766-2-RA d.d. 11 november 2025, bijlage 7) en een onderzoek naar bezonning als onderdeel van de hoogbouweffectrapportage (HER). Zie hiervoor paragraaf 7.10. De HER is beoordeeld door het Hoogbouw Expertteam (HET) van de gemeente Hoorn (HER advies 1 mei 2024). Het Hoogbouw Expertteam heeft de Hoogbouw Effect Rapportage voor BuitenStad beoordeeld en acht deze compleet en correct. Het plan voldoet aan de doelstellingen van de Visie Hoornse Hoogte, mits de omgevingskwaliteit goed wordt geborgd. Daarbij adviseert het HET aandacht te besteden aan de kwaliteit en openbaarheid van de hoven, de groeninrichting en compensatie van het bomen-tekort, wind- en geluidsaspecten, en de inpassing van technische voorzieningen. Met deze voorwaarden acht het expertteam de ontwikkeling van BuitenStad vanuit hoogbouwperspectief aanvaardbaar.



6.5.4 Groenvisie

De gemeente Hoorn heeft op 15 augustus 2019 de Groenvisie 2019-2029 vastgesteld. In de Groenvisie is het beleid op het gebied van groen en natuur vastgelegd. In de Groenvisie maakt de stad voor de komende 10 jaar keuzes voor het beheer, inrichting en gebruik van het groen. Groen is één van de belangrijkste stofferingen in de openbare ruimte. Een groene aankleding zorgt voor sfeer en beleving. Ook is groen van belang voor klimaatbestendigheid en een gezond leefklimaat in een steeds meer dichtbevolkte gemeente. Door inbreiding van woningen ontstaat meer druk op de groengebieden. De kwaliteit en kwantiteit van het groen wordt zo nog belangrijker voor de stedelijke leefbaarheid. Het groen in de openbare ruimte kan tenslotte bijdragen aan andere maatschappelijke doelen, zoals het verbeteren van de sociale cohesie. Binnen vijf pijlers zijn ambities gevormd:

- Samen met de stad
- Biodiversiteit
- Gebruik openbaar groen
- Identiteit & beleving
- Klimaatbestendig & duurzaam

Planspecifiek

Het beleid is om in nieuwbouwwijken de kwaliteit en kwantiteit van het toekomstige groen te borgen. Het plangebied ligt in een gebied met verbindingen en ten zuiden van het plangebied is reeds een groene verbinding aanwezig. Het beoogde plan veroorzaakt geen belemmeringen voor de aanwezige groene verbinding. Hier is in hoofdstuk 4 verder op ingegaan.

In het ontwerp wordt op stedelijke schaal voorzien in de creatie van groen. Meer op planniveau voorziet het plan en het landschapsonwerp in een plan gericht op voedsel voor insecten en vogels. Daarnaast worden in het bouwplan gebouwgebonden nestvoorzieningen aangebracht voor verschillende inheemse vogelsoorten. Zie ook de planbeschrijving in hoofdstuk 4.

Geconcludeerd kan worden is dat het beoogde plan in lijn is met de groenvisie 2019-2029.

6.5.5 Bomenbeleidsplan Hoorn

In december 2009 is het Bomenbeleidsplan Hoorn 'Ruimte voor Bomen' vastgesteld door de gemeente Hoorn. Ten tijde van vaststelling van het geldende beleidsplan staan er in Hoorn 1,3 bomen per woning (40.000 bomen en 30.500 woningen). Conform het gemeentelijk bomenbeleidsplan moet voor elke extra nieuwbouwwoning 1,3 boom worden geplant.

Het vaststellen van een bomennorm garandeert voldoende aanplant van bomen bij nieuwbouw en een evenwichtige spreiding van bomen over de stad. Dit kan zowel binnen het plangebied worden opgelost, maar ook daar buiten. Wanneer het niet (geheel) binnen het plangebied mogelijk is kan "vergroening" op een andere passende wijze worden ingevuld in het plangebied (waarbij goedkeuring nodig is van de gemeente) en indien dit niet mogelijk is kan door een financiële bijdrage deze verplichting worden geregeld door de gemeente door buiten het plangebied hieraan uitvoering te geven.



Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling laat 543 woningen toe. Door de bomennorm van 1,3 per woning aan te houden komt dit neer op 706 die aangeplant dienen te worden. Binnen het plangebied kan niet voorzien worden in de aanplant van 706 bomen. Waar binnen een plangebied het fysiek niet mogelijk is het voorgeschreven aantal bomen te kunnen aanplanten voorziet het beleid in een 'afkoopregeling'. Deze regeling komt er eenvoudig gezegd op neer dat het te investeren bedrag voor bomen door de gemeente Hoorn elders wordt ingezet voor realisatie of versterking van groen. In de anterieure overeenkomst zijn hier afspraken over gemaakt. De norm geeft aan 1,3 boom per nieuwbouwwoning. Voor 543 appartementen komt dit neer op afgerond 706 aan te planten bomen.

In de anterieure overeenkomst is met de gemeente afgesproken dat er 180 bomen worden gecompenseerd door de gemeente doordat het zuidtracé is toegevoegd en hierdoor minder ruimte is voor het planten van bomen.

In het plan worden 182 bomen geplant. Het resterende deel wordt gecompenseerd aan de gemeente Hoorn door de initiatiefnemer.

6.5.6 Leidraad Inrichting Openbare Ruimte 2023

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

Planspecifiek

De inrichting van de openbare ruimte in het plangebied geschiedt conform de in de LIOR gestelde eisen. Eventuele afwijkingen zullen uitsluitend na goedkeuring van de gemeente mogelijk zijn.

6.5.7 Welstandsnota

Op 4 februari 2020 is de 'Welstandsnota gemeente Hoorn 2020' vastgesteld. Om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte zouden ontsieren, zijn er 'redelijke eisen van welstand' opgesteld. Een vergunningaanvraag voor een bouwplan of renovatie wordt getoetst aan deze eisen. Dit welstandstoezicht wordt uitgevoerd door de gemeente en door een onafhankelijke commissie, de ruimtelijke adviescommissie Hoorn (RAC).

Planspecifiek

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. In sommige gevallen kan dan worden volstaan met het verwijzen naar criteria van naastgelegen of andere vergelijkbare gebieden in de gemeente. In andere gevallen wordt bij de beoordeling teruggegrepen op de algemene criteria. Ook kan de gemeenteraad besluiten in het kader van de planvorming nieuwe welstandscriteria vast te stellen als aanvulling op de welstandsnota.

Voor de beoogde planontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan wordt na vaststelling onderdeel van de welstandsnota. Daarmee kan voor bebouwing het beeldkwaliteitsplan dienen als toetsingskader. Het beeldkwaliteitsplan kent ook inrichtingseisen voor de (onbebouwde) buitenruimte.



6.5.8 Detailhandel

Op 21 april 2021 heeft de raad de Detailhandelsnota 2020-2025 Gemeente Hoorn (verder: detailhandelsnota) vastgesteld. In de detailhandelsnota staan de uitgangspunten verwoord voor een toekomstbestendig detailhandelsbeleid.

Het detailhandelsbeleid van de gemeente Hoorn richt zich op een duidelijke en zorgvuldig afgestemde ruimtelijke ordening van winkel- en publieksfuncties. Het winkelaanbod wordt zoveel mogelijk geconcentreerd binnen de reguliere winkelgebieden, terwijl in samenspraak met belanghebbenden wordt toegewerkt naar een compacter publiekshart in de binnenstad waar alle publieksfuncties welkom zijn. Het Hof van Hoorn blijft daarbij de aangewezen locatie voor winkels van minimaal 1.000 m² bruto vloeroppervlak (750 m² wvo) die volumineuze artikelen binnen het thema 'wonen' verkopen. Tot 2025 is er geen ruimte voor uitbreiding van het supermarktaanbod, al biedt schaalvergroting wel mogelijkheden. De verplaatsing van de supermarkt van de Van Dedemstraat wordt toelaatbaar geacht vanwege het zwaarwegende belang van de Poort van Hoorn. Nieuwe detailhandel of uitbreiding van bestaande detailhandel op bedrijventerreinen voor woon-gerelateerde volumineuze artikelen is in principe niet toegestaan. Internetafhaalpunten waar goederen worden getoond zijn evenmin toegestaan op bedrijven- of kantoorterreinen; dergelijke afhaalpunten zonder productpresentatie zijn daar wel mogelijk.

Planspecifiek

In de Detailhandelsnota 2020 - 2025 is het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen opgenomen alsmede het uitvoeringprogramma om de winkelstructuur te versterken. De gemeente streeft naar een gezonde en toekomstbestendige detailhandelsstructuur, waarbij winkels zoveel mogelijk worden geconcentreerd in de reguliere winkelgebieden en het publiekshart in het centrum compacter wordt gemaakt, met ruimte voor aanvullende publieksfuncties. Voor supermarkten is geen kwantitatieve marktruimte beschikbaar en nieuwe winkelontwikkelingen buiten de bestaande structuur worden terughoudend benaderd. Ook uitbreiding of verplaatsing van solitaire winkels wordt in principe als ongewenst beschouwd. Alleen bij zwaarwegende belangen kan van deze uitgangspunten worden afgeweken. Voor de toevoeging van een solitaire supermarkt in BuitenStad is een uitzonderingssituatie gecreëerd. In de detailhandelsnota is de groeiambitie in de Poort van Hoorn, de entreezone van de stad, benoemd. Om hieraan uitvoering te kunnen geven is gesignaleerd dat de supermarkt aan de van Dedemstaat moet verplaatsen naar een andere locatie en een binnenstadformule kan worden toegevoegd. In de nota wordt het gebied Dampden-Berkhouterweg benoemt als locatie waaraan gedacht. In de detailhandelsnota is daarmee aangesloten op het raadsbesluit voor de Poort van Hoorn (24 september 2019).

Op 24 september 2019 zijn de Uitgangspunten gebiedsontwikkeling Poort van Hoorn vastgesteld. Hierin is ingezet op verplaatsing van de supermarkt naar een andere locatie in Hoorn. Voor de Poort van Hoorn is dit interessant, omdat het direct leidt tot een forse verkleining van de parkeeropgave. Bovendien gaat het om een stedelijke voorziening die niet noodzakelijkerwijs moet zijn gehuisvest nabij het station. Als gevolg van de besluitvorming omtrent de Poort van Hoorn is in de detailhandelsnota rekening gehouden met de verplaatsing van de supermarkt naar het gebied Dampden-Berkhouterweg.



Met dit plan wordt uitvoering gegeven aan de ambities uit de Poort van Hoorn door in het plan ruimte te reserveren voor de verplaatsing van de supermarkt. Met de beoogde verplaatsing wordt geen winkelvloeroppervlak toegevoegd. De verplaatsing voorziet niet in een uitbreiding. Omdat het laden en lossen in pandig wordt opgelost is er wel sprake van een uitbreiding van het brutovloeroppervlak.

Het plan is in overeenstemming met de detailhandelsnota.

6.5.9 Mobiliteitsvisie Hoorn 2030

De Mobiliteitsvisie legt de denkkaders voor ontwikkelingen vast en geeft vorm aan de hoofdkeuzes voor de ontwikkeling van de infrastructuurnetwerken en het Hoornde denken over mobiliteit. Meer stad worden gaat niet zomaar. Mobiliteit is een belangrijke voorwaarde bij het meer stad worden. Daarvoor zijn de navolgende punten ontwikkeld:

1. Vervoerwijze afhankelijk van het schaalniveau van de reis.
2. Kwaliteit toevoegen voor lopen, fiets en OV. Autokwaliteit op peil houden.
3. Een sterke stedelijke knoop rondom de binnenstad en het station.
4. De wijken buiten de stedelijke knoop hebben een onderscheidende woonkwaliteit dankzij de nabijheid van zowel het stedelijke kerngebied als het groene landschap.
5. Gebiedsontwikkeling als vliegwiel voor routekwaliteit en innovaties.
6. Een veilige stad voor elke verplaatsing.
7. Verduurzaming van de automobilititeit: laden en delen.

Planspecifiek

Om het gebied tot ontwikkeling te laten komen dient de verkeersontsluiting van het gebied aan te sluiten bij deze uitgangspunten. In paragraaf 7.1.1 wordt hier verder op ingegaan.

6.5.10 Verordening doelgroepen sociale/middeldure huur en sociale koop Gemeente Hoorn 2023

Vanaf 2019 heeft de gemeente Hoorn een Doelgroepenverordening ingevoerd. Deze regeling zorgt ervoor dat er genoeg betaalbare huurwoningen en betaalbare koopwoningen worden gebouwd, en dat deze woningen ook in de toekomst betaalbaar blijven. De Doelgroepenverordening legt vast welke groepen mensen in aanmerking komen, wat de maximale huur- en koopprijzen zijn, en hoe lang deze woningen hun betaalbaarheid behouden.

In april 2023 is een nieuwe Doelgroepenverordening vastgesteld. Door ontwikkelingen op de woningmarkt was het nodig om de Doelgroepenverordening uit 2019 aan te passen. Bij deze update is geprobeerd om een evenwicht te vinden tussen de betaalbaarheid voor mensen die op zoek zijn naar een woning en de haalbaarheid voor de partijen die de woningen bouwen, zodat de gewenste woningen daadwerkelijk gebouwd kunnen worden. Met deze nieuwe verordening is deze balans gevonden.



Planspecifiek

In de gemaakte afspraken met de gemeente Hoorn (anterieure overeenkomst) is doelgroepenverordening als uitgangspunt genomen. Het nu voorgestelde woonprogramma is in lijn met de verordening. De te realiseren woningen zullen onder de werkingssfeer van de doelgroepenverordening komen te vallen. Daarmee is geborgd dat de woningen die als zodanig gerealiseerd worden ook voor een langere periode beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroep.



7 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

7.1 Verkeer en parkeren

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Mobiliteitsonderzoek

Het beoogde multifunctioneel complex zorgt voor verkeer en een parkeerbehoefte. Om deze effecten in beeld te brengen is door Goudappel een mobiliteitsstudie uitgevoerd mobiliteitsonderzoek (021884.20251004.R1.02, Goudappel, d.d. 9 oktober 2025, bijlage 8).

Parkeren

Voor de ontwikkeling, met in totaal 543 appartementen en diverse commerciële functies, is door Goudappel een integrale parkeeranalyse uitgevoerd. De parkeerbehoefte is door Goudappel berekend op basis van lokale parkeernormen, referentiebuurten in Hoorn en de uitgangspunten uit CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren". Daarbij is rekening gehouden met duurzaam mobiliteitsgedrag, zoals het gebruik van deelauto's en het dubbelgebruik van parkeerplaatsen tussen bewoners, bezoekers en commerciële functies.

Op het drukste moment, de zondagmiddag, is de parkeerbehoefte vastgesteld op 543 parkeerplaatsen. Binnen het plan wordt voorzien in 544 parkeerplaatsen in een parkeer-/stallingsgarage die voldoet aan de geldende NEN-norm. Daarmee is sprake van een sluitende parkeerbalans en een acceptabele parkeersituatie in de eindsituatie. Om tot een vermindering van de parkeerdruk te komen en daarmee tot een sluitende balans wordt gebruik gemaakt van deelauto's. De toepassing van deelauto's leidt tot een vermindering van het autobezit en dus tot een duurzamer mobiliteitssysteem. Ingezet wordt op de inzet van 11 deelauto's. Uitgaande van dit aantal deelauto's en de daarmee samenhangende afname van het benodigd aantal parkeerplaatsen komt Goudappel op een sluitende parkeer balans.



Gefaseerde ontwikkeling

De ontwikkeling van het plan vindt plaats in meerdere fasen, zie onderstaande afbeelding. In de eerste fase wordt de helft van de parkeerkelder gerealiseerd, voorzien van een tijdelijke inrit aan de zuidzijde van het plangebied. Na voltooiing van deze fase wordt het parkeren voor de supermarkt tijdelijk opgevangen op een parkeerterrein aan het zuidtracé met circa 120 parkeerplaatsen. Zodra fase 2 is afgerond, zijn alle definitieve parkeervoorzieningen in gebruik. Daarna volgt de uitvoering van fase 3. Gedurende de gehele bouwperiode wordt, door inzet van tijdelijke parkeeroplossingen, continu in de parkeerbehoefte voorzien.



Fasering (Bron: Goudappel, Mobiliteitsstudie BuitenStad Hoorn 9 oktober 2025))

Verkeersgeneratie

De verwachte verkeersgeneratie van het plan bedraagt circa 5.500 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde werkdag. Deze berekening is uitgevoerd met de minimale kencijfers uit CROW-publicatie 381, passend bij de stedelijke context van Hoorn en het relatief lage autobezit in de gemeente. De verkeersstromen verdelen zich naar verwachting voor 65% richting het oosten en 35% richting het westen.

De verkeersafwikkeling is getoetst voor de aansluiting van BuitenStad op de Berkhouterweg. Uit de berekeningen blijkt dat de doorstroming in zowel de ochtend- als avondspits overwegend goed is. Alleen voor het linksafslaande verkeer vanuit BuitenStad treden in de avondspits langere wachttijden op. Dit kan worden opgelost door het realiseren van een verkeerslichtenregeling met cyclustijden van circa 49 seconden in de ochtendspits en 61 seconden in de avondspits. Met deze maatregel is sprake van een acceptabele verkeersafwikkeling en voldoende capaciteit op de omliggende infrastructuur.

Conclusie

Samenvattend toont de mobiliteitsstudie aan dat het plan BuitenStad Hoorn vanuit zowel parkeer- als verkeerskundig perspectief haalbaar en uitvoerbaar is. De ontwikkeling sluit aan bij de ambities voor duurzame mobiliteit en stedelijke verdichting van Hoorn en kan worden gerealiseerd zonder dat sprake is van structurele parkeer- of verkeersknelpunten

Verkeerafwikkeling rondom BuitenStad

Door Goudappel (021140.20250901.N1.02, 17 september 2025, bijlage 9) is in opdracht van de gemeente Hoorn ook de verkeerafwikkeling rond BuitenStad beschouwd. In de beschouwing is door Goudappel ook de nieuwe Stadstoegang Hoorn met ongelijkvloerse kruising van het spoor en de verbinding Dampden-van Dedemstraat meegenomen. De ontsluiting van BuitenStad verloopt in de nieuwe situatie via het zogenaamde Zuidtracé. Het Zuidtracé sluit aan op de Berkhouterweg en maakt zo verbinding met de hoofdwegenstructuur van Hoorn. Daarbij is rekening gehouden met de toekomstige Stadstoegang Hoorn, die een ongelijkvloerse kruising met het spoor krijgt en de verbinding vormt tussen Dampden en de Van Dedemstraat. Deze nieuwe infrastructuur zorgt ervoor dat verkeer uit Dampden en het noordelijk deel van het Stationsgebied niet langer via het Keern rijdt, maar via het Zuidtracé wordt afgewikkeld.

Verkeersintensiteiten

Volgens het verkeersmodel bedraagt de intensiteit op het Zuidtracé circa 5.000 motorvoertuigen per etmaal, terwijl de Berkhouterweg tussen 7.500 en 9.800 motorvoertuigen per etmaal verwerkt. Deze waarden vallen binnen een normaal stedelijk verkeersbeeld en duiden op een beheersbare verkeersdruk.

Kruispunt Berkhouterweg – Zuidtracé

Voor dit kruispunt is een verkeersregelininstallatie ontworpen. De analyse laat zien dat in de ochtendspits een cyclustijd van 47 seconden en in de avondspits van 50 seconden voldoende is voor een goede doorstroming. Alle richtingen beschikken over voldoende opstelruimte en de wachtrijen blijven beperkt. Eventuele beperkte aanpassingen in de Maelsonstraat kunnen de afwikkeling verder verbeteren, maar zijn niet essentieel om een goed verkeersbeeld te behouden.

Kruispunt Berkhouterweg – Provincialeweg

Dit is het drukst belaste kruispunt in het gebied. Uit de berekeningen blijkt dat in de ochtendspits een cyclustijd van 66 seconden en in de avondspits 79 seconden voldoende zijn voor een goede verkeersafwikkeling. Hoewel er enkele richtingen zijn waar de opstelruimte beperkt is of tijdelijk geblokkeerd wordt door aangrenzende wachtrijen, blijft de totale verkeersdoorstroming op een acceptabel niveau.

Conclusie

De studie concludeert dat de toekomstige verkeersafwikkeling in 2040 rondom BuitenStad goed uitvoerbaar en verkeerskundig aanvaardbaar is. Zowel het Zuidtracé als de aansluitende kruispunten functioneren binnen de normen voor een stedelijke omgeving. Door de inrichting met verkeerslichten, voldoende opstelruimte en een logische verdeling van verkeersstromen kan het verkeer van en naar BuitenStad Hoorn veilig en efficiënt worden verwerkt zonder dat sprake is van structurele knelpunten in de doorstroming.



Door de gemeente Hoorn (12 september 2024) is de memo Zuid-tracé opgesteld. Deze memo heeft als doel een globaal inzicht te geven in een nieuwe weg met de werknaam Zuid-tracé. Met deze beschrijving van het Zuid-tracé kan deze nieuwe weg onderdeel zijn van de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwplan BuitenStad Hoorn.

De weg wordt aangelegd met twee rijstroken, één per rijrichting, zonder aparte voorzieningen voor fietsers of voetgangers. Voor voetgangers komt aan de noordzijde een losliggend voetpad in een groene setting. Het Zuid-tracé sluit aan op de Berkhouterweg en gaat aan de oostzijde over in de bestaande weg Dampten, die na aanleg wordt omgevormd tot het Damptenplein, een 'shared space'-gebied. Via dit plein blijft de supermarkt in BuitenStad bereikbaar voor bevoorrading. De bestaande ontsluiting van het nabijgelegen kinderdagverblijf aan de Berkhouterweg blijft behouden voor langzaam verkeer, terwijl de nieuwe aansluiting via het Zuid-tracé wordt gebruikt voor gemotoriseerd verkeer.

Door de parkeergarage aan te sluiten op de zuidelijke ontsluitingsweg is het mogelijk om een goede - verkeersafwikkeling te realiseren bij zowel de in-/uitgang van de parkeergarage als de aansluiting op de Berkhouterweg. De meest optimale situatie ontstaat als de ingang van de garage op minimaal 100 m afstand gerealiseerd wordt. Het uitzicht van de garage is dan optimaal en er is meer ruimte om autoverkeer op te stellen op piekmomenten. De verkeersontwikkeling bij de aansluiting op de Berkhouterweg is voor beide onderzochte kruispuntconfiguraties goed. Aanbevolen wordt om hier zowel een links- als een rechtsafvak te realiseren op de zuidelijke ontsluitingsweg. Verkeer zal sneller de Berkhouterweg op kunnen rijden en de wachtrijen zullen aanmerkelijk korter zijn. Vooral op piekmomenten zal dit een voordeel zijn. Door vijf meter ruimte te creëren tussen het fietspad en de rijbaan verbetert de verkeersafwikkeling. Omdat automobilisten in twee keer de tegenmoet komende voertuigen en fietsers/voetgangers kunnen kruisen.

Het Zuid-tracé zorgt voor een goede verkeersafwikkeling van BuitenStad en de omliggende gebieden, mits enkele aanpassingen aan de Berkhouterweg en Dampden worden doorgevoerd. Daarmee vormt het tracé een belangrijke schakel in de toekomstige verkeerscirculatie van Hoorn en draagt het bij aan een betere bereikbaarheid en doorstroming van het gebied.

Spoorwegovergang Berkhouterweg

Op circa 120 meter ten westen van het plangebied bevindt zich een spoorwegovergang (hierna: overweg) over de Berkhouterweg. Bij een verandering aan de situatie rondom een overweg dient geanalyseerd te worden of de verandering invloed heeft op de veiligheid en dienen, zo nodig, maatregelen getroffen te worden. Uit de door Movares uitgevoerde analyse (X23-EJO-HS-RAP-23010098, 6 februari 2024, bijlage 10) blijkt dat het risico op de overweg als gevolg van de beoogde ontwikkeling afneemt. Dit als gevolg van het toevoegen van de zuidtracé. Door de extra ontsluitingsweg aan de zuidkant van het plangebied wordt de intensiteit van wegverkeer op de Berkhouterweg lager dan in de huidige situatie. Het treffen van maatregelen is daarmee niet nodig.

Conclusie

Over het algemeen is er sprake van een acceptabele doorstroming en een passende verkeersoplossing. Geconcludeerd kan worden dat het aspect verkeer geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

7.2 Duurzaamheid en gezondheid

De aspecten duurzaamheid en de gezondheid van mensen zijn steeds belangrijkere thema's geworden. Om die reden zijn duurzaamheid en gezondheid in de Omgevingswet verankerd. In artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit als een belangrijk maatschappelijk doel opgenomen. In een omgeving die gezond gedrag stimuleert, zijn de bewoners over het algemeen gezonder dan in een omgeving die daar niet op is ingericht. Toetsing aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze thema's. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid in het omgevingsplan, zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden.



De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De eisen houden in dat nieuwe woningen (bijna) energieneutraal gebouwd moeten worden. Dit beleid wordt voortgezet in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bal) dat per 1 januari 2024 van toepassing is, als opvolger van het Bouwbesluit.

Gemeente/provincie specifiek (omgevingswaarden)

In paragraaf 4.5 van de Omgevingsvisie van Hoorn, vastgesteld op 14 februari 2022, worden de duurzaamheidsambities- en doelstellingen van de gemeente beschreven. De gemeente heeft als doelstelling om klimaatneutraal te worden. Hiervoor gaat de gemeente opzoek naar schone energiebronnen en het gasvrij maken van alle wijken en buurten. Ook gaat de gemeente zich voorbereiden op het veranderende klimaat. Hiervoor zet de gemeente in op 'ontstenen' en het toevoegen van meer groen.

Planspecifiek

De beoogde woningen en voorzieningen worden gasloos en conform de BENG-methodiek (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) gerealiseerd. Hiermee wordt invulling gegeven aan de duurzaamheidsambities zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Hoorn. Hierbij wordt een collectieve oplossing geboden waarmee er geen gebruik gemaakt hoeft te worden van warmtepompen met bijbehorende buitenunits.

Naast energiezuinig bouwen wordt sterk ingezet op natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen. Het plan omvat verschillende maatregelen die bijdragen aan de versterking van biodiversiteit en de beperking van hittestress. Zo worden groene daken, wadi's en groene hoven met inheemse beplanting aangelegd, die zowel water vasthouden als verkoelend werken in warme perioden. Het Zuidtracé (voorheen: de zuidsingel) krijgt een groen en parkachtig karakter, wat bijdraagt aan de verblijfskwaliteit en verkoeling van de omgeving.

Daarnaast worden in de bebouwing gebouwgebonden voorzieningen opgenomen, zoals neststenen en vleermuiskasten, ter ondersteuning van inheemse vogel- en vleermuissoorten. Het landschapsonwerp richt zich op variatie in beplanting en de aanleg van bloemrijke zones die voedsel en schuilgelegenheid bieden aan insecten en kleine fauna. Daarmee draagt het plan bij aan de versterking van de ecologische structuur en de leefomgeving van diverse soorten.

In de Omgevingsverordening Noord-Holland is aandacht besteed aan de risico's van klimaatverandering en de gevolgen daarvan voor ruimtelijke ontwikkelingen. Uit de Klimaatatlas Noord-Holland blijkt dat er voor het plangebied geen noemenswaardige klimaatrisico's zijn.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken en de genoemde maatregelen wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan duurzaamheid, natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie. Ook blijkt dat het aspect gezondheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan.



7.3 Sociale veiligheid en gezondheid

7.3.1 Sociale veiligheid

De stedenbouwkundige opzet van BuitenStad is gericht op een levendige, goed leesbare en sociaal veilige buurt, passend bij een hoge dichtheid. Het plan combineert een publiek dek en hoofdroute met luwere, groen ingerichte woonhoven. De woonhoven worden hoofdzakelijk benut voor wonen en groen, terwijl de meeste voorzieningen aan het Dampdenplein zijn gesitueerd, waardoor functies met reuring geconcentreerd blijven waar dat past en woonmilieus rustiger kunnen blijven. Dit draagt bij aan een duidelijke ruimtelijke hiërarchie (publiek–collectief–privé) en daarmee aan sociale veiligheid en woonkwaliteit.

De centrale publieke route start bij het Dampdenplein, dat deels als shared space voor fietsers en voetgangers is ontworpen, met een groen en uitnodigend verblijfsgebied (boomvakken, zitranden en plantvakken). Laden en lossen kan het plein wel kruisen, maar het laden en lossen zelf vindt buiten de shared space zone plaats, wat bijdraagt aan overzichtelijkheid en het beperken van conflicten in het verblijfsgebied.

Voor de sociale veiligheid is daarnaast de overgang openbaar–privé expliciet een ontwerpthema: door niveauverschillen, afstandsmarges en beplanting wordt privacy geborgd en worden ongewenste inkijk en “grensconflicten” tussen route en woning verminderd. Concreet wordt bij de opgangen en langs de route gewerkt met plant- en boomvakken die óók als afscherming tussen publieke route en woningen functioneren.

Bovendien liggen woningen op het dek verhoogd ten opzichte van de loopzone en wordt beplanting ingezet om afstand te creëren tussen de woning en de collectieve middenzone van de hoven, wat de kans op hinder en onveiligheidsgevoelens vermindert. De buurt krijgt daarnaast een herkenbaar “hart” met de buurtkamer op een centrale en zonnige plek, gekoppeld aan de belangrijkste routes over het dek en met ruimte voor een terras. De buurtkamer is bedoeld als laagdrempelige ontmoetingsplek die communityvorming stimuleert. Dit ondersteunt sociale cohesie en kan daarmee ook de veiligheidsbeleving positief beïnvloeden.

Het stedenbouwkundig plan benoemt dat een VvE noodzakelijk is voor inrichting en onderhoud van daktuinen en ziet de VvE ook als instrument voor communityvorming. Dit is relevant voor sociale veiligheid omdat goed beheer/onderhoud (schoon, heel, verlicht, groen op orde) aantoonbaar bijdraagt aan de veiligheidsbeleving.

7.3.2 Gezondheid

BuitenStad beoogt een natuurrijk en stads woonmilieu met veel ruimte voor ontmoeting en ontspanning in groene buitenruimtes, waarmee de leefomgeving “uitnodigt tot gezond gedrag”. Dit sluit aan bij de insteek van het RIVM dat een gezonde leefomgeving prettig is, uitnodigt tot gezond gedrag en de druk op gezondheid zo laag mogelijk houdt.

Het plan zet in op actieve mobiliteit en toegankelijkheid, voetgangers en fietsers kunnen het gebied vanaf alle zijden goed bereiken; het dek is openbaar toegankelijk en hellingbanen maken het dekniveau ook bereikbaar voor mindervaliden en mensen met kinderwagens. Dat vergroot de dagelijkse loop- en fietsbewegingen en ondersteunt daarmee gezondheidsdoelen. Dit past ook bij de RIVM/Gids Gezonde Leefomgeving-benadering waarin inrichting die beweging stimuleert bijdraagt aan het vaker halen van beweegrichtlijnen.

Daarnaast draagt de inrichting bij aan hittestressreductie, waterrobuustheid en biodiversiteit. BuitenStad wordt ten opzichte van de huidige, grotendeels verharde situatie een vergroening, met aandacht voor variatie in beplanting,



groene daken/muren en klimaatadaptieve waterberging. Een dergelijke klimaatadaptieve groen-blauwe inrichting ondersteunt gezondheid via koelere microklimaten en prettigere verblijfsruimten.

7.3.3 Conclusie

De stedenbouwkundige opzet versterkt de sociale controle en beperkt onoverzichtelijke of conflicterende situaties. Daarmee is sprake van een ruimtelijk aanvaardbare en sociaal veilige inrichting die past bij de beoogde functiemenging.

De ontwikkeling draagt bij aan een gezonde leefomgeving door het stimuleren van lopen en fietsen (goede doorwaadbaarheid en toegankelijkheid), het toevoegen van kwalitatief groen en verblijfsplekken (ontmoeting en ontspanning) en een klimaatadaptieve inrichting (waterberging en beperking hittestress). In samenhang bezien is sprake van een aanvaardbare leefkwaliteit en een plan dat gezondheid en welzijn aantoonbaar ondersteunt.

7.4 Geluid

De regels voor geluid zijn opgenomen in de bruidsschat en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag moet bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De kern is dat geluidsgevoelige gebouwen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Een geluidgevoelig gebouw (Artikel 3.21 Bkl) wordt gedefinieerd als een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- gebouw voor kinderopvang met bedden;
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige gebouwen gebeurt aan de hand van vastgestelde geluidaandachtsgebieden, waarbij instructieregels gelden. De volgende geluidbronsoorten hebben een aandachtsgebied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen.

Planspecifiek

Een woning is een geluidsgevoelig object zoals bedoeld in artikel 3.21 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige gebouwen dient erop toe te worden gezien dat het geluid op dat gebouw niet hoger is dan de standaardwaarden, zoals bedoeld in artikel 5.78t lid 1 Bkl. Het plangebied ligt in het geluidaandachtsgebied van diverse (spoor)wegen, waaronder de A7, de Berkhouterweg, Provincialeweg, Dampden en de spoorverbinding Heerhugowaard-Hoorn-Enkhuizen.

Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is in dit kader noodzakelijk om te bepalen of voldaan kan worden aan de waarden van het Bkl. Derhalve is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (Peutz, H 7766-14-RA-004 d.d. 20 november 2025, zie bijlage 11). Navolgend zijn de resultaten en conclusies van dit onderzoek beschreven.



In dit onderzoek is door Peutz in beeld gebracht wat de geluidsbelasting van de omliggende wegen op de beoogde appartementen is. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de geluidbelasting vanwege rijkswegen maximaal 64 dB bedraagt (hoger dan de standaardwaarde van 50 dB en plaatselijk boven de grenswaarde van 60 dB), vanwege gemeentewegen maximaal 64 dB (boven de standaardwaarde van 53 dB maar beneden de grenswaarde van 70 dB) en vanwege hoofdspoorwegen maximaal 60 dB (boven de standaardwaarde van 55 dB maar beneden de grenswaarde van 65 dB). De gecumuleerde belasting uit weg- en railverkeer bedraagt maximaal 65 dB en wordt geclassificeerd als “tamelijk slecht”.

Onderzocht is of bron- en/of overdrachtsmaatregelen doelmatig zijn. De voorgestelde maatregelen blijken onvoldoende effectief of stuiten op overwegende stedenbouwkundige en financiële bezwaren. Een scherm langs de A7 heeft slechts een beperkte reductie op de rijkswegbelasting en reduceert de gemeentelijke en spoorwegbelasting niet, zodat dit niet proportioneel is. Gebouwgebonden maatregelen zijn daarentegen doelmatiger omdat zij meerdere bronnen tegelijk mitigeren.

Voor de woningen waar de standaardwaarde wordt overschreden maar de grenswaarde niet, wordt verzocht hogere waarden vast te stellen (rikswegen, gemeentewegen en hoofdspoorwegen). Voor geveldelen met een rijkswegbelasting > 60 dB worden niet-geluidgevoelige gevels toegepast. Eventuele buitenruimten worden uitgevoerd met geluidabsorberend plafonds. Daarnaast wordt de woningindeling zodanig geoptimaliseerd dat een geluidluwe zijde wordt gerealiseerd en worden geluidwerende voorzieningen getroffen zodat aan de geldende binnenwaarde-eisen uit het Bbl wordt voldaan. Het treffen van voldoende maatregelen bij de ontvanger wordt technisch haalbaar geacht door Peutz.

Met het vaststellen van de gevraagde hogere waarden en de borging van de genoemde gebouwgebonden maatregelen (via een vergunningvoorschrift) is in voldoende mate verzekerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect geluid staat de uitvoerbaarheid en ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief niet in de weg.

Conclusie

Voor de woningen waar de standaardwaarde wordt overschreden maar de grenswaarde niet, wordt een hogere waarden vastgesteld voor rijkswegen, gemeentewegen en hoofdspoorwegen. Voor geveldelen met een geluidbelasting > 60 dB vanwege de rijksweg A7 worden als niet-geluidsgevoelige gevels uitgevoerd. Buitenruimten worden als loggia uitgevoerd met een geluidabsorberend plafond. De gevels van de appartementen worden zodanig geluidsisolerend uitgevoerd dat het binnenniveau maximaal 33 dB bedraagt. Indien de diepte van balkons de werking van het gebouwgebonden scherm vermindert, wordt een speciaal ventilatierooster toegepast om de beoogde reductie te borgen.



7.5 Activiteiten en milieuzonering

Het aspect activiteiten en milieuzonering gaat in op de invloed die activiteiten hebben op hun omgeving. In de Omgevingswet wordt in de bijlage bij artikel 1 het begrip milieubelastende activiteit (mba) gedefinieerd. Dit gaat feitelijk om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten). Milieubelastende activiteiten zijn niet in alle gevallen aan de orde. Er moet gecontroleerd worden of het Bkl, Bal of Bbl instructieregels bevatten die relevant zijn voor het project.

In het gemeentelijke omgevingsplan wordt het milieuspoor verder geïntegreerd. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) heeft in 2019 de uitgave 'Milieuzonering nieuwe stijl' gepubliceerd. Met deze uitgave wordt de toelating van bedrijven gereguleerd op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieuwaarden. De uitgave is verder doorontwikkeld tot geïntegreerde staalkaart. De Staalkaart Bedrijventerrein maakt inzichtelijk hoe activiteiten met gebruiksruimte en milieugevolgen inpasbaar kunnen worden gemaakt en welke regeling in het omgevingsplan hiervoor kan worden opgenomen. De staalkaart zal vervangen worden door de VNG-uitgave 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2024'. Deze kan ook worden toegepast buiten bedrijventerreinen, in tegenstelling tot de uitgave uit 2019 en de geïntegreerde staalkaart.

Bij milieuzonering gaat het om de milieuthema's die afstandsgerelateerd zijn en niet op een andere wijze zijn gereguleerd. Afstandsgerelateerd wil zeggen dat de milieubelasting afneemt bij grotere afstand, zoals bij geluid en geur.

In het stedelijk gebied kunnen grofweg drie soorten gebieden worden onderscheiden:

- industrieterreinen, bedrijventerreinen of andere werkgebieden: dit zijn gebieden waar de bedrijfsfunctie (of een andere werkgerelateerde functie) prevaleert;
- woongebieden: dit zijn gebieden waar de woonfunctie (en andere milieugevoelige functies) prevaleert;
- gemengde gebieden met wonen (functiemenging): dit zijn gebieden met een tussenvorm met zowel milieugevoelige functies als bedrijfsfuncties, maar ook andere milieubelastende functies zoals horeca, detailhandel, etc.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling op deze planlocatie voorziet in de realisatie van 543 woningen. Een woning wordt in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een gevoelige bestemming. Derhalve is gekeken naar milieubelastende activiteiten in de omgeving van de locatie.

De VNG-publicatie stelt dat een gebied gezien kan worden als 'Gemengd gebied' indien er sprake is van een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving van het plangebied zijn verschillende functies aanwezig, zoals zorgfuncties, bedrijvigheid, kinderopvang en scholen. Daarnaast is het plangebied nabij de Rijksweg A7 en een spoorlijn gelegen. Conform de VNG-publicatie kunnen gebieden nabij de hoofdinfrastructuur gekenmerkt worden als 'gemengd gebied'. Om die reden kan de richtafstand, met uitzondering van het aspect gevaar, met één afstandsstap worden verminderd. In de navolgende tabel is staan de milieubelastende activiteiten in de omgeving weergegeven.



Activiteit	SBI-2008	Adres	Milieucategorie	Richtafstand (gemengd gebied)	Minimale afstand tot de woningen (m)
Kinderopvang	8891	Berkhousterweg 17	2	10 m	20 m
Tuincentrum	4752	Berkhousterweg 26A	2	10 m	145 m
Werkzaam Westfriesland, sociale werkplaats (verpleeghuizen)	871	Dampten 26	2	10 m	120 m
De Makerij/Calidus (dagbesteding)	8810	Dampten 28	2	10 m	20 m
School	8532	Berkhousterweg 5	2	10 m	30 m
Crematorium	96032	Berkhousterweg 26	3.2	50 m	75 m

Zoals in de bovenstaande tabel is af te lezen wordt er voldaan aan de gestelde richtafstanden uit de VNG-publicatie. Daarmee kan, zonder nader onderzoek, verondersteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Aanvullend zijn verschillende activiteiten in de nabijheid van de planlocatie nader beschouwd.

Kinderopvang, Berkhousterweg 17

De kinderopvang bevat een buitenspeelsterrein. Dit heeft een geluiduitstralende werking op de omgeving vanwege het stemgeluid van spelende kinderen. Deze buitenruimte is aan de westzijde van het gebouw, welke gebruikt wordt als kinderdagverblijf, gesitueerd. Daarmee vormt het bestaande gebouw een akoestische afscherming ten opzichte van de buitenruimte van de beoogde woningen. De afstand van de buitenruimte tot de woningbouw is daarmee circa 30 meter. In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn voorschriften verbonden ten aanzien van geluid, echter stemgeluid is daarbij uitgezonderd van beoordeling gedurende de openingstijden van de inrichting. Het kinderdagverblijf wordt daarmee niet gehinderd in haar bedrijfsvoering als gevolg van het voorliggende plan.

Vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient er rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van deze functie bij het tot stand brengen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de geprojecteerde woningen. Gezien de onderlinge afstand en de afschermded werking van het bestaande gebouw en de tussenliggende ontsluitingsweg is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Werkzaam Westfriesland, sociale werkplaats Dampten 26

Aan de Dampten 26 is de sociale werkplaats Werkzaam Westfriesland gevestigd. Deze locatie ligt op circa 120 meter afstand van de projectlocatie. Deze functie is aan te merken als een bedrijf/instelling met een overwegend ambachtelijk en ondersteunend karakter, waarbij geluidproductie in hoofdzaak kan samenhangen met bedrijfsactiviteiten in het gebouw en met gebouwgebonden installaties. De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering biedt voor dergelijke functies richtafstanden om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te borgen en tegelijkertijd bestaande bedrijfsvoering niet onevenredig te beperken. Aan de toepasselijke richtafstand wordt voldaan.



Op het dak van Dampten 26 is geluidproducerende apparatuur aanwezig zoals ventilatie-/luchtbehandelings- of koelinstallaties. Deze installaties betreffen doorgaans gebouwgebonden voorzieningen die functioneel zijn voor het pand. Het geluid daarvan is in beginsel regelbaar en begrensd via het geldende milieurechtelijke kader, waarmee ook bij functiemenging een aanvaardbare situatie kan worden geborgd.

Het plan leidt niet tot een uitbreiding of intensivering van de bron, maar voegt een nieuwe geluidgevoelige functie toe in de nabijheid van de bedrijfslocatie Dampten 26/28. Dat betekent dat het uitgangspunt in de ruimtelijke afweging primair is: of ter plaatse van de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is te verwachten, en of de bestaande bedrijfsvoering niet onevenredig wordt beperkt. Omdat aan de VNG-richtafstand wordt voldaan en de omgeving reeds kenmerken van functiemenging kent, is sprake van een situatie die in beginsel ruimtelijk inpasbaar is.

Tegelijkertijd wordt onderkend dat zonder bron- en immissiegegevens niet exact kan worden vastgesteld welke bijdrage de dakinstallaties leveren op de gevel van de nieuwe woningen. Om een toekomstig conflict over naleving van geldende geluidvoorschriften te voorkomen, wordt in de planuitvoering geborgd dat bij de verdere uitwerking aandacht wordt besteed aan de feitelijke geluidbelasting van gebouwgebonden installaties.

Daarmee is het risico op een strijdige situatie beheersbaar en wordt zowel het woon- en leefklimaat als de bedrijfscontinuïteit voldoende geborgd.

De Makerij, Calidus Dampten 28

Aan Dampten 28 te Hoorn is De Makerij gevestigd, onderdeel van Calidus. De Makerij is een locatie voor dagbesteding en arbeidsmatige/activerende begeleiding voor jeugdigen, volwassenen en ouderen met een lichte tot matige verstandelijke beperking. De Makerij biedt verschillende dagbestedingsactiviteiten, variërend van arbeidsmatige dagbesteding waaronder transport-/koeriersdiensten en klussen voor bedrijven, het maken van producten zoals in de bakkerij en houtbewerking. Maar ook activerende, creatieve, wereldwijd- en beweegactiviteiten. De locatie beschikt over circa 13 groepen/lokalen en ontvangt ongeveer 90 cliënten per dag.

Planologisch wordt De Makerij aangemerkt als milieucategorie 2. In een gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 10 meter. Het naastgelegen initiatief is passend omdat het gaat om een functie met beperkte milieubelasting. De activiteiten vinden hoofdzakelijk in pandig en overdag plaats. Daarmee zijn effecten zoals geluid, verkeersbewegingen en laad-/losactiviteiten in de regel verenigbaar met wonen. Uitgaande van de richtafstand van 10 meter in gemengd gebied, is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woningen en worden de bedrijfs-/zorgactiviteiten van De Makerij niet beperkt.

School, Berkhouterweg 5

Aan de Berkhouterweg 5 is het Tabor College d'Ampte gevestigd. Het betreft een VO school op circa 100 meter van de projectlocatie. De school aan de Berkhouterweg 5 is aan te merken als een maatschappelijke voorziening die op grond van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering valt binnen milieucategorie 2. Voor deze categorie geldt in een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter ten opzichte van gevoelige functies zoals woningen. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.



Het geluidaspect van een school wordt in hoofdzaak bepaald door stemgeluid van leerlingen op het schoolplein en bij aankomst en vertrek. Dit betreft geen continu, industrieel of installatietechnisch geluid, maar een vorm van sociaal geluid dat inherent is aan het functioneren van een school en bovendien plaatsvindt gedurende beperkte tijdvakken op werkdagen en binnen reguliere schooltijden. In de avond, nacht en in weekenden is geen sprake van structurele geluidproductie.

De school is een bestaande functie in een omgeving waarin reeds sprake is van functiemenging. De toevoeging van woningen leidt niet tot een intensivering of wijziging van de activiteiten van de school. Het plan maakt uitsluitend een nieuwe gevoelige functie mogelijk, zonder dat de bestaande situatie aan de bron verandert. Eventuele geluidhinder is daarmee voorzienbaar en past bij het karakter van de omgeving.

Daarnaast geldt dat scholen op grond van het geldende milieurecht reeds gebonden zijn aan algemene regels voor geluid. Mocht in de toekomstige situatie blijken dat niet wordt voldaan aan de toepasselijke geluidnormen, dan biedt het bestaande wettelijke kader voldoende mogelijkheden voor handhaving en maatwerk. Dit risico kan niet worden aangemerkt als een belemmering voor de ruimtelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen en dat de bedrijfsvoering van de school niet onevenredig wordt beperkt. Een aanvullend akoestisch onderzoek wordt in dit geval niet noodzakelijk geacht.

Crematorium, Berkhouterweg 26

Aan de Berkhouterweg 26 is het PC Uitvaart - Crematorium en Uitvaartcentrum Hoorn gevestigd. De bedrijfslocatie bevindt zich op circa 50 meter van de projectlocatie. Ten aanzien van het aspect geluid kan volstaan worden met een verwijzing naar de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Op basis van de beschikbare informatie bestaat er geen aanleiding te veronderstellen dat de bedrijfsvoering dusdanig anders is dat de richtafstand niet toepasbaar zou zijn. Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Ten aanzien van geur kan verwezen worden naar de Herziene Handreiking Activiteiten en Milieuzonering. In de uitgave van oktober 2024 is voor crematoria een richtafstand van 100 meter opgenomen voor het aspect geur. Daarbij is het onderscheid tussen een rustig en een gemengd gebied komen te vervallen. Het hanteren van een kleinere richtafstand wordt in dit specifieke geval gemotiveerd aanvaardbaar geacht. Daarbij wordt van belang geacht dat de richtafstanden uit de handreiking indicatief van aard zijn en dat gemotiveerd kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de bedrijfsvoering van het crematorium niet onevenredig wordt beperkt.

Uit de meest recente milieucontroles van het crematorium, uitgevoerd door de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (bezoekverslag d.d. 26 februari 2023 en brief d.d. 2 maart 2024), blijkt dat het crematorium beschikt over passende en doelmatige geur reducerende maatregelen. De verbrandingsoven functioneert conform de geldende technische en milieuhygiënische eisen en behaalt een voldoende hoge verbrandingstemperatuur, waarmee geurvorming en geuruitstoot tot een minimum worden beperkt. Uit deze controles zijn geen overschrijdingen of structurele geurklachten naar voren gekomen.



Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het crematorium aan de Berkhouterweg 26 geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling en dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Beoogde commerciële ruimten/zorg- en of sport, supermarkt

In het bouwplan worden ook nieuwe niet woonfuncties voorzien. Het plan maakt in de plint van de te realiseren gebouwen circa 3.750 m² aan commerciële en maatschappelijke functies mogelijk. Het programma bestaat uit een supermarkt met een bruto vloeroppervlak gelijk aan de supermarkt aan de Van Dedemstraat, maximaal 200 m² voor een buurtkamer (met ondergeschikte horeca) als ontmoetingsplek voor de wijk en maximaal 1.000 m² aan dienstverlening, zorg en/of sport. Deze functies worden gecombineerd met woningen in hetzelfde bouwblok, hetgeen past binnen een stedelijke context met functiemenging.

De beoogde functies kunnen op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering globaal als volgt worden getypeerd:

- Supermarkt: milieucategorie 2;
- Buurtkamer (ondersteunende horeca): milieucategorie 1 à 2;
- Dienstverlening, zorg en sport: overwegend milieucategorie 1.

Voor deze categorieën gelden in een gemengd stedelijk gebied beperkte richtafstanden of wanneer uitgegaan wordt van de 'Lijst van functiemenging' dat veelal een bouwkundige scheiding volstaat. De ontwikkeling voorziet in een functiemenging waarbij de commerciële functies zich in de plint bevinden en de woningen daarboven en daarnaast zijn gesitueerd.

Een supermarkt en aanverwante functies kunnen geluid produceren door onder meer installaties (zoals koel- en ventilatieapparatuur), activiteiten in de winkel, winkelwagens en laad- en losbewegingen. In dit plan wordt hier expliciet rekening mee gehouden. De bevoorrading van de supermarkt vindt inpandig plaats. Daarmee wordt voorkomen dat laad- en losactiviteiten direct in de openbare ruimte of nabij woninggevels plaatsvinden. Dit beperkt zowel direct geluid als indirecte hinder door manoeuvrerend vrachtverkeer. Daarnaast biedt een inpandige laad- en losvoorziening de mogelijkheid om openingstijden en logistieke processen te reguleren binnen het geldende milieurechtelijke kader.

Geluidproducerende installaties (zoals koelinstallaties) worden gebouwgebonden geplaatst en vallen onder de geldende milieuregels voor inrichtingen. Deze installaties zijn technisch goed beheersbaar en kunnen, indien nodig, worden voorzien van bronmaatregelen zoals dempers, omkastingen of situering op afstand van geluidgevoelige gevels.

Ten aanzien van indirecte hinder, zoals verkeersbewegingen van bezoekers en bevoorrading, geldt dat deze past binnen het stedelijke karakter van de omgeving. De verkeersgeneratie van een supermarkt en buurtgerichte voorzieningen is grotendeels gespreid over de dag en vindt hoofdzakelijk plaats binnen dag- en avondperioden. Eventuele piekmomenten worden planologisch aanvaardbaar geacht binnen een gemengd stedelijk milieu.



Bij de bouwkundige uitwerking is rekening gehouden met de ligging van geluidgevoelige ruimten. Waar nodig worden woningen voorzien van een voldoende geluidwerende gevel en wordt gestreefd naar een situering van verblijfsruimten en buitenruimten aan de geluidluwe zijde. Hiermee wordt geborgd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, ook in combinatie met de functies in de plint.

Hiermee is, vooralsnog, voldoende aannemelijk gemaakt dat de combinatie van wonen en de beoogde functies ruimtelijk aanvaardbaar zijn. De exacte invulling van de commerciële ruimten, zoals openingstijden, type installaties en logistieke organisatie, is op dit moment nog niet volledig bekend. Dit maakt een gedetailleerd akoestisch onderzoek op voorhand niet noodzakelijk.

Wel wordt onderkend dat bij de verdere uitwerking en vergunningverlening aandacht moet worden besteed aan het aspect geluid, inclusief indirecte hinder. Indien uit de concrete invulling blijkt dat dit nodig is, kan een akoestisch onderzoek worden verlangd en kunnen aanvullende voorwaarden of maatregelen worden gesteld. Daarmee is het risico op toekomstige overschrijding van geluidnormen beheersbaar.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde commerciële ruimten, supermarkt, buurtkamer en dienstverlening, zorg en/of sport ruimtelijk inpasbaar zijn in combinatie met het te realiseren woonprogramma.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

7.6 Luchtkwaliteit

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in en nabij de zogenoemde aandachtsgebieden aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden.

Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Er is een uitzondering voor activiteiten die weinig bijdragen aan luchtvervuiling: niet in betekenende mate (NIBM). Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Standaardgevallen NIBM, conform artikel 5.54 Bkl.
2. Op een andere manier zoals de NIBM-tool of detailberekeningen.



Planspecifiek

De planlocatie ligt niet in een aandachtsgebied luchtkwaliteit, zoals bedoeld in artikel 5.51 lid 2 Bkl. De ontwikkeling van gebouwen met een woonfunctie tot maximaal 1.500 woningen (één ontsluitingsweg) wordt per definitie aangemerkt als project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarmee is het project in het kader van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar. Om de luchtkwaliteit in beeld te brengen is Door Peutz in onderzoek gedaan naar de effecten voor luchtkwaliteit als gevolg van de beoogde ontwikkeling (Peutz, H 7766-16-RA-002 d.d. 3 november 2025, bijlage 12).

Huidige situatie

Voor de beschrijving van de bestaande luchtkwaliteit is aangesloten bij de jaargemiddelde achtergrondconcentraties die het RIVM jaarlijks per kilometervak publiceert. In de omgeving van het plangebied bedragen deze in 2025 (maatgevend) circa NO₂ 13,0 µg/m³, PM10 15,1 µg/m³ en PM2,5 7,6 µg/m³; richting 2030 nemen deze waarden verder af. Daarmee sluit de uitgangssituatie aan bij de rijksomgevingswaarden en is 2025 als worst-case rekenjaar gehanteerd.

Toekomstige situatie

Als gevolg van het project BuitenStad Hoorn vinden emissies van luchtverontreinigende stoffen (stikstofoxiden en fijn stof) plaats vanwege verkeer van en naar het plangebied. Deze emissies kunnen leiden tot verhoogde concentraties NO₂, PM10 en PM2,5 ter plaatse van het bouwplan en in de nabije omgeving. Door Peutz zijn deze effecten voor luchtkwaliteit als gevolg van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht.

Uit de berekeningen volgt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof aan de maatgevende gevelposities ruim onder de geldende omgevingswaarden blijven. De hoogste berekende concentraties liggen voor NO₂ rond het midden van de tien tot twintig microgram per kubieke meter en voor PM10 en PM2,5 in de orde van respectievelijk midden-tien en enkele microgrammen per kubieke meter. Ook het aantal etmaaldagen met een uurgemiddelde PM10 boven vijftig microgram per kubieke meter blijft binnen de norm. In alle gevallen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en wordt voldaan aan de wettelijke kaders.

Conclusie

Op grond van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid en ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan. De berekende concentraties blijven onder de omgevingswaarden en de verwachting is dat de achtergrondwaarden in de komende jaren verder zullen verbeteren als gevolg van de autonome ontwikkeling. Aanvullende mitigerende maatregelen zijn niet noodzakelijk.



7.7 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Een gemeente moet in haar omgevingsplan rekening houden met cultureel erfgoed. Maar er zijn ook algemene rijksregels: in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan regels voor erfgoedactiviteiten. Artikel 13.8 Bal geeft aan gemeenten de mogelijkheid om in het omgevingsplan maatwerkregels te stellen ter invulling van de specifieke zorgplicht (3.7 Bal).

Gemeenten bepalen zelf of ze voor hun erfgoedbeleid archeologische beleidskaarten en/of cultuurhistorische waardenkaarten (laten) ontwikkelen. De archeologische verwachtingen en cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in archeologische en cultuurhistorische dubbelbestemmingen. Deze dubbelbestemmingen worden opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan—in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

In de bruidsschat is een algemene vrijstelling van het archeologisch onderzoek opgenomen in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid met een oppervlakte van minder dan 100 m². Gemeenten kunnen hier wel van afwijken door een andere oppervlakte op te nemen.

Planspecifiek

Archeologie

In het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente Hoorn is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Archeologie – Waarde 5'. Dit houdt in dat er weinig tot geen verwachtingen zijn over archeologische waarden in de bodem. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk wanneer het plangebied een oppervlakte heeft die dieper dan 0,40 worden uitgevoerd met een oppervlakte van meer dan 10.000 m². Het plangebied bedraagt meer dan 10.000 m².

In artikel 20.2.2 'Advies archeoloog' van het vigerende bestemmingsplan staat het volgende vermeld:

"Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 20.2.1 winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld. In sommige gevallen volstaat een archeologische quickscan als duidelijk is dat de geplande ingrepen geen onevenredige afbreuk doen aan de aanwezige archeologische waarden."

Uit de archeologische quickscan (20156, Gemeente Hoorn, 05-08-2024, bijlage 13) is gebleken dat binnen het plangebied een lage archeologische verwachting geldt voor vindplaatsen uit alle perioden. Indien de (grondroerende) plannen ongewijzigd blijven, is nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk. Archeologie West-Friesland adviseert de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie. Deze vrijgave onder voorwaarden.



Ten behoeve van het doen van waarnemingen dient wel in de omgevingsvergunning te worden opgenomen dat Archeologie West-Friesland toekomstige graafwerkzaamheden wil monitoren. Vondstmateriaal dat bij het uitvoeren van het werk wordt aangetroffen zal door Archeologie West-Friesland worden aangeleverd aan het gemeentelijk depot voor bodemvondsten.

Cultuurhistorie

Om te onderzoeken of het gebied cultuurhistorische waarden bevat is de Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Hoorn geraadpleegd. Hierop is te zien dat het gebied geen cultuurhistorische waarden bevat. Het aspect cultuurhistorie veroorzaakt geen belemmering voor het initiatief.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect archeologie geen belemmeringen veroorzaken voor het voorgenomen initiatief. In het kader van de anterieure overeenkomst is afgesproken dat de aanleg van de parkeergarage archeologisch wordt gemonitord.



7.8 Bodem

Een omgevingsplan bevat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Een bodemgevoelige locatie en een bodemgevoelig gebouw worden als volgt gedefinieerd:

- Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw;
- Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Onder een bodemgevoelig gebouw vallen ook een woonschip of een woonwagen. Een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk tot 50 m² valt niet onder het begrip bodemgevoelig gebouw.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89K Bkl, artikel IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling ziet toe op het realiseren van bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie. Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw en het mogelijk maken van een bodemgevoelige locatie dient bij een aanvraag omgevingsvergunning een bodemonderzoek te worden verstrekt. Voor de beoogde ontwikkeling zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Hieronder worden de onderzoeksresultaten per onderzoek beschreven.

Actualiserend en aanvullend bodemonderzoek Berkhouterweg 11 te Hoorn

Door Infrasoil is in mei 2023 een actualiserend onderzoek uitgevoerd (Infrasoil, 31 mei 2025, 01.20.2048 / 01.23.2425, bijlage 14). In 2022 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in verband met de aankoop van het perceel ten behoeve van de nieuwbouwplannen. Omdat de plannen ook de realisatie van een parkeergarage omvatten, is in 2023 aanvullend onderzoek gedaan naar de milieuhygiënische kwaliteit van de diepere ondergrond. De resultaten van beide onderzoeken zijn samengebracht in één rapport.

Uit historisch onderzoek blijkt dat de locatie sinds circa 1970 in gebruik is als industrieterrein en daarvoor een agrarische functie had. Tijdens het veldwerk is onder de bestrating een funderingslaag van wisselende samenstelling en dikte aangetroffen. Bij boring 13 is een sterke olie-waterreactie waargenomen met een PID-waarde van 120 ppm, wat aanleiding gaf tot aanvullend onderzoek om de omvang van de verontreiniging vast te stellen. De verontreiniging met minerale olie is zowel visueel als analytisch in beeld gebracht. In het puinhoudende fundatiemateriaal onder de verharding is geen asbest aangetroffen. Over het algemeen zijn in de boven- en ondergrond geen tot licht verhoogde concentraties gemeten, met uitzondering van de locatie bij boring 13. Buiten dit punt kan de grond indicatief worden ingedeeld in de klasse achtergrondwaarde of wonen conform het Besluit bodemkwaliteit. In de onderzochte grondmengmonsters zijn geen overschrijdingen van de PFAS-toetswaarde voor de klasse wonen vastgesteld. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium, molybdeen en xylenen aangetroffen.



Verkennd bodemonderzoek Berkhouterweg 13/15 te Hoorn

Door Infrasoil is ook de locatie Berkhouterweg 13 en 15 onderzocht (Infrasoil 31 mei 2023 / 01.23.2425, bijlage 15). Uit dit bodemonderzoek blijkt dat de locatie Berkhouterweg 13 en 15 sinds circa 1970 in gebruik is als industrieterrein en daarvoor agrarisch werd benut.

Tijdens het veldwerk is onder de bestrating een funderingslaag aangetroffen die varieert in samenstelling en dikte. In dit fundatiemateriaal is geen asbest vastgesteld, het geanalyseerde puinmonster onder de verharding is indicatief schoon bevonden. In de zandige bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aangetroffen aan minerale olie, koper en molybdeen. De kleiige bovengrond bevat een licht verhoogde waarde aan kwik en in de zandige ondergrond is een lichte verhoging van PAK (10 VROM) gemeten. In het grondwater zijn lichte verhogingen aangetroffen van barium, molybdeen, tolueen, benzeen en xylenen.

Verkennd bodemonderzoek Berkhouterweg Zuidtracé te Hoorn

Door Infrasoil (3 september 2025 / 01.25.2636B, bijlage 16) is een deel van de locatie onderzocht, te weten de percelen C-4049, 4055 en 4057). Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de onderzoekslocatie sinds 1971 bebouwd is en daarvoor werd gebruikt als agrarisch perceel, deels voor fruitteelt. Rond 1968 is het terrein opgehoogd en ingericht als industrieterrein. In het verleden hebben over en nabij de locatie watergangen gelegen, waarvan onbekend is met welk materiaal deze zijn gedempt.

De bovengrond bestaat plaatselijk uit veen en zand met een ophooglaag van circa één meter dik. In deze ophooglaag zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. De grond valt binnen de kwaliteitsklasse Landbouw/Natuur en voldoet aan de interventiewaarden. In het oude maaiveld en in de voormalige watergangen zijn zeer licht verhoogde gehalten aan lood en kwik vastgesteld, eveneens binnen de klasse Landbouw/Natuur. De veenbodem, zowel met als zonder bijmengingen van baksteen, bevat licht tot matig verhoogde waarden aan lood. In de ondergrond (zand en klei) zijn geen verhoogde concentraties geanalyseerd. Slechts in één monster van de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan bestrijdingsmiddelen aangetroffen. In de overige monsters zijn geen verhoogde waarden gemeten. In het grondwater zijn plaatselijk lichte verhogingen van xylenen, nikkel en barium vastgesteld.

Memo bodemonderzoeken Berkhouterweg/ Dampden te Hoorn

De memo van Infrasoil van 19 maart 2025, bijlage 17, geeft een samenvattend beeld van de bodemkwaliteit op de percelen Berkhouterweg 9 tot en met 11 in Hoorn. De locatie, met een oppervlakte van ongeveer 13.500 vierkante meter, kent een lange geschiedenis van industrieel gebruik, waaronder een autobedrijf, een tankstation en eerder een PTT-regiokantoor. Daarvoor was het terrein in agrarisch gebruik, onder meer voor fruitteelt. Uit de verzamelde onderzoeken blijkt dat sinds de jaren zestig verschillende ondergrondse tanks voor benzine, diesel, smeerolie en afgewerkte olie aanwezig zijn geweest. De meeste van deze tanks zijn in de jaren negentig gesaneerd of buiten gebruik gesteld, maar enkele exemplaren onder de werkplaats zijn mogelijk nog aanwezig. Deze zijn destijds afgeschuimd, maar certificaten van verwijdering ontbreken.

In de loop der jaren zijn op verschillende plekken verontreinigingen met minerale olie en PAK's vastgesteld, vooral nabij de voormalige wasplaats en tankzones. Bij het tankstation aan de Berkhouterweg 11 heeft eind jaren negentig een grond- en grondwatersanering plaatsgevonden, waarna de gemeten waarden sterk zijn gedaald en in latere monitoring geen noemenswaardige overschrijdingen meer zijn aangetroffen. Recente onderzoeken uit 2022 en 2023 tonen aan dat de bodem overwegend schoon is, met slechts plaatselijk lichte verhogingen van metalen zoals



kobalt, nikkel, barium en molybdeen. Tijdens één boring werd een sterke olie-waterreactie waargenomen, maar vervolgonderzoek wees uit dat de verontreiniging beperkt en niet meer aantoonbaar was.

In geen van de onderzoeken is asbest aangetroffen. Wel is bekend dat in het verleden fruitteelt en slootdempingen hebben plaatsgevonden, die mogelijk bodemvreemd materiaal of bestrijdingsmiddelen konden achterlaten. De uitgevoerde analyses geven hiervoor echter geen aanleiding tot zorg. De algemene conclusie luidt dat de locatie milieuhygiënisch grotendeels in orde is. Historische olie- en metaalverontreinigingen zijn gesaneerd of beperkt van omvang, en de huidige bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik. Wel wordt geadviseerd om bij toekomstige bouw- of graafwerkzaamheden aandacht te blijven besteden aan de nog aanwezige ondergrondse, afgeschuimde tanks en de controle van de olie- en benzineafscidders.

Nulsituatie – eindsituatie Berkhouterweg 9-11 te Hoorn

Door Infrasoil (17 juli 2025/ 01.25.2636, bijlage 18) is ook perceel C-3193 (Berkhouterweg 9-11) onderzocht. Uit het bodemonderzoek zijn verschillende resultaten naar voren gekomen. Tijdens het nulsituatieonderzoek uit 2021 is vastgesteld dat ter plaatse van de werkplaats van OBAS een sterke olieverontreiniging in de grond aanwezig was. Het grondwater op die locatie bevatte een licht verhoogd gehalte aan minerale olie.

In het eindsituatieonderzoek is overwegend een zandige bovengrond aangetroffen tot circa 1,1 à 2,0 meter onder maaiveld, plaatselijk afgewisseld met een kleilaag. Daaronder komt veen en/of klei voor tot de maximaal onderzochte diepte van 2,5 meter. In meerdere boringen is een funderingslaag van repac aangetroffen. Bij boring 2001 is tussen 0,5 en 1,2 meter onder maaiveld een zwakke tot matige olie-waterreactie waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt echter dat er hoogstens sprake is van een lichte verontreiniging met minerale olie. In het grondwater zijn lichte overschrijdingen van de streefwaarde vastgesteld voor minerale olie, naftaleen, barium, xylenen, nikkel en molybdeen.

Met dit onderzoek is de milieuhygiënische eindsituatie van de bodem bij Berkhouterweg 9–11 vastgelegd. Vergelijking met het nulsituatieonderzoek toont aan dat er als gevolg van de bedrijfsactiviteiten geen nieuwe verontreinigingen zijn ontstaan of achtergebleven. Inpandige boringen zijn niet uitgevoerd. Hoewel dit niet waarschijnlijk wordt geacht, kan niet volledig worden uitgesloten dat zich onder de vloeiستofdichte betonvloer van het bedrijfspand nog een verontreiniging bevindt.

Verkennd bodemonderzoek Berkhouterweg 13 & 15 te Hoorn Dapper & Harder

Infrasoil (29 september 2025 / 01.25.2636A, bijlage 19) heeft ten behoeve van de beoogde ontwikkeling een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd ter plaatse van de Berkhouterweg 13 & 15 te Hoorn. Dit terrein staat bekend als Dapper & Harder. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit aan de Berkhouterweg 13 en 15 in Hoorn overwegend goed is.

De locatie kent een lange gebruiksgeschiedenis, maar uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat er geen sprake is van ernstige verontreinigingen die een belemmering vormen voor het huidige of toekomstige gebruik. In de bovengrond zijn slechts lichte verhogingen aangetroffen van onder andere minerale olie, koper en molybdeen, terwijl in het grondwater enkele lichte overschrijdingen zijn gemeten voor barium, molybdeen, toluen, benzeen en xylenen. Deze waarden liggen binnen de bandbreedte die past bij een locatie met een langdurig stedelijk en industrieel gebruik. Er zijn geen aanwijzingen voor grootschalige of diepgaande verontreinigingen, en er is geen asbest aangetroffen. De bodem kan daarom als milieuhygiënisch geschikt worden beschouwd voor verdere planontwikkeling. Eventuele vervolgacties kunnen zich beperken tot regulier toezicht tijdens grondwerkzaamheden om onverwachte bodemvreemde materialen tijdig te signaleren.



Advies omgevingsdienst Noord-Holland Noord

Op 9 oktober 2025 heeft de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord haar advies over de uitgevoerde bodemonderzoeken toegezonden aan de gemeente Hoorn (OMG-065506/DMS515055). Op basis van de uitgevoerde onderzoeken komt de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord tot de conclusie dat de bodem in beginsel geschikt is voor het beoogde gebruik en dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Wel zijn voor de fase van de omgevingsvergunning bouwen nog enkele aandachtspunten benoemd, waaronder aanvullend onderzoek naar organochloorbestrijdingsmiddelen in het oostelijk deel van het plangebied, inpandige boringen en onderzoek naar (voormalige) ondergrondse tanks en een nadere uitwerking van het vooronderzoek in een geactualiseerde memo. Deze nadere onderzoeken kunnen in het vervolgtraject worden uitgevoerd en staan de planologische besluitvorming niet in de weg.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde (aanvullend) onderzoek is de bodemkwaliteit inzichtelijk gemaakt en is een reservering gedaan voor het nadere onderzoek en de eventueel daaropvolgende sanering. De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord heeft in haar advies van 6 januari 2026 aangegeven in te kunnen stemmen met de voorlopige bevindingen en kan in stemmen met het uitvoeren van nader onderzoek na het wegnemen van de nu aanwezige fysieke belemmeringen hiervoor op het terrein. Hiermee vormt het aspect bodem geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

7.9 Trillingen

De instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wijzen trillinggevoelige gebouwen en trillinggevoelige ruimten aan. De instructieregels uit het Bkl hebben uitsluitend betrekking op door het Rijk aangewezen trillinggevoelige gebouwen. Dit zijn gebouwen of een gedeelte van een gebouw met een woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie met bedgebied of een bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan. Voor andere gebouwen en functies moeten de gemeenten zelf de mate van bescherming tegen trillinghinder bepalen.

Uit de taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (artikel 4.2 van de Omgevingswet) volgt dat ook voor gebouwen en locaties die niet door het Rijk zijn aangewezen het aspect trillingen in sommige gevallen van belang is. Vaak is een beperkt beschermingsniveau acceptabel en zijn specifieke regels niet nodig. In bepaalde situaties is een motivatie van de bescherming nodig. Hier is bij nieuwbouw een onderzoek naar trilling binnen 100 meter van de bron de norm. Het gaat dan bijvoorbeeld om het toelaten van kantoren of recreatiewoningen. Kantoormedewerkers of recreanten kunnen namelijk hinder ondervinden van trillingen. Behalve het beschermen van gebouwen kan ook het beschermen van bepaalde locaties wenselijk zijn, bijvoorbeeld begraafplaatsen of binnentuinen in parken.

Voor het bepalen of er sprake is van onevenredige trillinghinder worden aangesloten bij de door de Stichting Bouwresearch Rotterdam (SBR) opgestelde richtlijn 'Hinder voor personen in gebouwen 2006'. Deze richtlijn, die grotendeels aansluit bij internationale richtlijnen, gaat in op schade aan gebouwen, op hinder voor personen in gebouwen en op storing aan apparatuur. Naast aandacht voor de meting van trilling bevat de richtlijn ook een beoordelingssystematiek. In de richtlijn zijn streef-, standaard- en grenswaarden voor trillingen opgenomen. Overschrijding van deze waarden leidt tot een reële kans op hinder. De trillingsfrequentie en trillingsintensiteit worden bepaald als de trillingsbron in werking is. Daarna kan een beoordeling of toetsing aan de streef-, standaard



en grenswaarden plaatsvinden. Achteraf worden de uitkomsten omgerekend om de trillingen te toetsen aan de beoordelingscriteria. Dit gebeurt bijvoorbeeld op het einde van de werkdag of na een referentieperiode. Daarnaast kunnen trillingen in gebouwen berekend worden met: gegevens van de trillingsbron, de afstand tussen bron en ontvanger of de kenmerken van de bodem en de gebouwen. Dit kan onder andere worden toegepast bij het beoordelen van toekomstige situaties, zoals mogelijke nieuwbouw langs een spoorweg.

Planspecifiek

Trillingonderzoek Peutz

Door Peutz is een onderzoek uitgevoerd naar trillingen die in het plangebied ten gevolge van railverkeer kunnen optreden (H7766-4-RA-002, Peutz, 10 oktober 2025, bijlage 20).

Op basis van de uitgevoerde metingen blijkt dat de in de SBR-richtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen door trillingen" (Stichting Bouwresearch, augustus 2006) opgenomen streefwaarden voor trillinghinder in woningen waarschijnlijk zullen worden overschreden. Hoewel deze overschrijding een aandachtspunt vormt voor de realisatie van een goed woon- en leefklimaat, wordt op basis van deskundige inschatting door Peutz aangenomen dat dit probleem met passende technische maatregelen kan worden beheerst. De aard en omvang van deze maatregelen zijn in de aanvraag nader uitgewerkt in overleg met het DGMR.

Maatregelonderzoek DGMR

Om in beeld te brengen welke maatregelen getroffen moeten worden voor de bebouwing dicht bij het spoor heeft DGMR aanvullend onderzoek uitgevoerd (onderzoek spoortrillingen, DCMR, 15 september 2025, bijlage 21). Uit dit onderzoek blijkt dat er relatief eenvoudig kan worden voldaan aan de streefwaarden van de SBR-B. Dit in verband met de inzet van het lichtere sprintermateriaal (ten opzichte van intercity's) en de lage snelheid (60km/u) vanwege de nabijheid van station Hoorn. In de huidige situatie (nagenoeg uitsluitend inzet sprintermaterieel) kan aan de streefwaarden worden voldaan met de volgende maatregelen:

- Een op palen gefundeerd bouwwerk van minstens drie bouwlagen.
- Vloeren met een laagste buig-eigenfrequentie van 8 Hz.
- Er wordt ook voldaan als vanaf de begane grondvloer houtbouw wordt toegepast.

Naast de bovenstaande maatregelen wordt geadviseerd om aanvullende maatregelen te treffen om ook rekening te houden met zwaarder reizigersmaterieel (bijvoorbeeld de dubbeldekkers). Ook is het mogelijk dat dit soort (leeg) materieel in de nachturen op hogere snelheid wordt overgebracht van de ene naar de andere locatie. In dat geval wordt het volgende aanbevolen:

- Een op palen gefundeerd bouwwerk van minstens vier à vijf bouwlagen.
- Vloeren met een laagste buig-eigenfrequentie van 10 Hz.
- Bij voorkeur betonbouw, maar houtbouw (vanaf begane grondvloer) mogelijk.

Tot slot wordt geconcludeerd dat vanaf 40 meter van het spoor er geen beperkingen meer zijn.



In het kader van het wettelijk vooroverleg is een reactie van ProRail (9 januari 2025) ontvangen. ProRail heeft daarbij gewezen op de mogelijkheid van een toekomstige spoorverdubbeling op het traject Hoorn–Obdam. Daarnaast is, vanuit het project Poort van Hoorn, formeel melding gemaakt van een eventuele aanleg van een vierde spoor op dit traject.

Over de aanleg van dit vierde spoor is nog geen besluit genomen en er zijn ook geen concrete plannen in voorbereiding. Dit betekent dat er in de huidige planvorming voor BuitenStad geen rekening wordt gehouden met een uitbreiding van het spoor.

7.10 Windhinder

Naast nuttig (windenergie) kan wind ook hinderlijk of zelfs gevaarlijk zijn. De mate van wind bepaalt mede of er sprake is van windhinder of niet. Windhinder treedt op rondom hoge gebouwen. Hier is sprake van verhoogde windsnelheden, die het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam of zelfs gevaarlijk kunnen maken.

In Nederland bestaat tot op heden geen wetgeving ter voorkoming van windhinder of windgevaar. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen windhinder of windgevaar niet hoeft te worden meegenomen in de afwegingen. De grondslag voor de beoordeling van het aspect windhinder vindt zijn grondslag in de zorg voor een evenwichtige toedelen van functies aan locaties. Op basis hiervan is een windhinderonderzoek in de volgende situaties noodzakelijk:

- gebouwen hoger dan 30 meter > windonderzoek is noodzakelijk;
- beschut gelegen gebouwen, hoogte 15 tot 30 m > deskundige beoordeelt of windonderzoek noodzakelijk is;
- onbeschut gelegen gebouwen, hoogte tot 30 m > deskundige beoordeelt of windonderzoek noodzakelijk is.

Planspecifiek

Met het voorliggende plan worden meerdere appartementengebouwen met verschillende bouwhoogtes tot maximaal 70 m gerealiseerd. Bouwplannen met een hoogte van meer dan 25 meter kunnen van invloed zijn op het windklimaat op maaiveld niveau. Daarnaast schrijft ook het gemeentelijk beleid voor dat bij bouwplannen met meer dan 8 bouwlagen een windklimaatonderzoek uitgevoerd moet worden. Om die reden is door Peutz een windklimaatonderzoek met behulp van de windtunnel uitgevoerd (H7766-2-RA, Peutz, 11 november 2025, bijlage 7).

Middels het onderzoek is het windklimaat binnen het plangebied onderzocht en is ook de impact ervan op de omliggende omgeving in beeld gebracht. Voorafgaand aan deze studie zijn diverse ontwerpvarianten opgesteld, waarvan een geselecteerd aantal nader is onderzocht in een windtunnel. Op basis van de verzamelde meetgegevens is vervolgens aanvullend onderzoek uitgevoerd om mogelijke verbeteringen in het windklimaat te identificeren en in kaart te brengen.



Op basis van het door Peutz uitgevoerde windtunnelonderzoek, conform NEN 8100, kan worden geconcludeerd dat het windklimaat in het plangebied BuitenStad en de directe omgeving, mede gelet op de relatief open ligging, na realisatie van het plan en de daarin opgenomen maatregelen als aanvaardbaar kan worden beschouwd. Uit de metingen volgt dat de nieuwbouw zonder maatregelen op enkele plaatsen leidt tot een verslechtering van het windklimaat, met lokaal een slecht klimaat en zelfs windgevaar bij de toren. Door toepassing van gerichte mitigerende maatregelen, waaronder een afhangend scherm bij de toegang tot hof 1, bladhoudende heesters bij de toegang tot hof 2, windschermen of bladhoudend groen bij entrees van de toren, een aangepast scherm tussen G2 en G3, een scherm bij de fietsenentree bij G6 en een scherm bij het terras van de buurtkamer, alsmede het ontoegankelijk maken van de gebouwhoek onder het overstek en de aanleg van windremmende begroeiing, verbetert het windklimaat echter zodanig dat overal sprake is van een goed tot matig windklimaat en de situatie per saldo gelijk of gunstiger is dan in de referentiesituatie. Voorwaarde is dat deze maatregelen en de daarbij behorende windbestendige en deels bladhoudende begroeiing planologisch en landschappelijk worden geborgd.

De in het windhinder onderzoek opgenomen bouwkundige maatregelen zijn onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning en worden uitgevoerd. Het in standhouden van deels bladhoudend begroeiing wordt door middel van een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning waardoor na aanleg van dit groen deze ook in stand moet blijven.

7.11 Bezonning

Voor bezonningstudies bestaan geen wettelijk vastgestelde normen. Bij wijzigingen in de planologische situatie, bijvoorbeeld bij de realisatie van nieuwbouw, moet in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden gemotiveerd of de voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is. Afhankelijk van de aard en omvang van het plan kan het daarom wenselijk zijn een bezonningstudie op te stellen.

Een bezonningstudie geeft inzicht in de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de bezonning van de omliggende (woon-)bebouwing en het geeft inzicht in de bezonning van de nieuw beoogde gebouwen. Voor de inzet en inhoud van een dergelijke studie bestaat geen directe wettelijke grondslag. Wel zijn door TNO richtlijnen opgesteld, gebaseerd op minimum- en streefnormen die zijn afgeleid van de Engelse wetgeving.

Planspecifiek

Om te beoordelen of het beoogde plan gevolgen heeft voor de bezonning van de omliggende woningen en inzichtelijk te krijgen wat de bezonningssituatie is van de nieuw beoogde (woon-)gebouwen is een bezonningsstudie uitgevoerd (16 oktober 2025, SVP Stedenbouw en Architectuur, bijlage 22).

Aan de hand van schaduwdiagrammen is onderzocht in hoeverre de ontwikkeling leidt tot hinder door schaduwwerking in de omgeving en wat de mate van bezonning is binnen het plangebied zelf. De onderstaande afbeeldingen geven de situatie weer op 21 maart. Voor een volledig overzicht van de resultaten en een beter inzicht (duidelijkere afbeeldingen) wordt verwezen naar de bijlage.





Bezonning op 22 december / 21 maart (Bron: SVP 3430)

Conclusie

Omliggende woongebouwen

Uit de bezonningstudie blijkt dat omliggende woongebouwen geen vermindering van zon- of daglichttoetreding ondervinden als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

Beoogde woongebouwen

Uit de bezonningstudie blijkt dat de beoogde woongebouwen onderling wel effect hebben voor wat betreft de zon- en daglicht toetreden. Daarmee dient de bezonningssituatie nader beschouwd te worden. Zonder de noordgeoriënteerde gevels mee te wegen, is in een eerste toets aan de lichte TNO-bezonningseis geconstateerd dat het stedenbouwkundig plan enkele kritische locaties kende. In de HER zijn mogelijke mitigerende maatregelen benoemd; een deel daarvan is in de nadere planuitwerking overgenomen. Concreet zijn de bouwblokken G3 en G4 gewijzigd van een corridor- naar een galerijtypologie, waardoor alle woningen in deze blokken aan de (lichte) TNO-norm voldoen. Daarnaast is de totale bebouwingsmassa beperkt (minder bebouwd oppervlak, meer open ruimte), hetgeen de toetreding van daglicht verbetert en grotere zonplekken in de hoven en langs de stedelijke loper oplevert. De hoofdentrees van de blokken G5–G8 zijn bewust op de voorheen kritische posities gesitueerd; de hoofdentrees van de blokken G1–G4 liggen overwegend aan de beschaduwde noordzijde.

Voor de enkele woningen die, ondanks deze optimalisaties, niet volledig aan de lichte norm voldoen, is binnen het plan voorzien in volwaardige compenserende zonplekken ("sunspots"). Daarmee is in voldoende mate verzekerd dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse en in de omgeving.



Met de doorgevoerde ontwerpaanpassingen en de getroffen compenserende maatregelen vormt het aspect bezonning geen belemmering voor de uitvoerbaarheid en de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan.



7.12 Niet-gesprongen Explosieven

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitie uit de Tweede Wereldoorlog. Tot op heden worden bij grond- en waterwerkzaamheden nog nagenoeg dagelijks conventionele explosieven gevonden. Onder Conventionele Explosieven wordt verstaan: elk explosief dat niet als geïmproviseerd, nucleair, biologisch of chemisch kan worden aangemerkt. Voorheen werden CE ook wel aangeduid als Niet Gesprongen Explosieven. Volgens een mondiale, militaire inschatting is van al het materieel dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1940-1945) verschoten of afgeworpen is, ondergronds 10% en onder water 15% niet tot ontploffing gekomen. Wanneer deze explosieven bij werkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de publieke veiligheid. Daarnaast kunnen deze vondsten een zware belasting voor het milieu vormen.

Planspecifiek

De planlocatie ligt in de directe nabijheid van het spoor. Om die reden is er een quickscan Niet Gesprongen Explosieven uitgevoerd (A2540-04/KMA/QS1, IDDS, d.d. 24 oktober 2024, bijlage 23). Uit de uitgevoerde QuickScan blijkt dat binnen het onderzoeksgebied Buiten Stad Hoorn geen aanwijzingen zijn gevonden voor oorlogshandelingen of de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog. Zowel eerdere vooronderzoeken, uitgevoerd conform het werkveldspecifiek certificatieschema voor het opsporen van conventionele explosieven, als aanvullende bronnenonderzoeken door IDDS bevestigen dat het gebied onverdacht is.

Analyse van onder meer luchtfoto's uit 1945, archiefmateriaal van het Nederlands Instituut voor Militaire Historie en literatuur over oorlogshandelingen in Hoorn leverde geen indicaties op van bombardementen, gevechtshandelingen of verdedigingswerken binnen of nabij het onderzoeksgebied.

Het onderzoeksgebied kan daarom als onverdacht worden beschouwd, wat betekent dat geen aanvullende maatregelen of vervolgonderzoeken noodzakelijk zijn in het kader van explosievenopsporing. Wel blijft het, conform goed veiligheidsbeleid, raadzaam om uitvoerend personeel voorafgaand aan graaf- en bouwwerkzaamheden te instrueren over het Protocol spontaan aantreffen ontplofbare oorlogsresten. Op die manier wordt geborgd dat in het uitzonderlijke geval van een onverwachte vondst adequaat en veilig wordt gehandeld.

Geconcludeerd wordt dat het aspect niet-gesprongen explosieven geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.



7.13 Omgevingsveiligheid

Gemeenten nemen in hun omgevingsplan regels op over externe veiligheid. Dat geldt onder meer als zij in de buurt van een risicobron nieuwe gebouwen toestaan. Of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan. Waar onder het oude recht de regels over externe veiligheid verspreid waren, waaronder in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), zijn de belangrijkste regels over externe veiligheid onder de Omgevingswet opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Kwetsbare gebouwen en locaties

Om kwetsbare gebouwen en locaties te beschermen tegen externe veiligheidsrisico's, gaat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in op drie categorieën waar afstanden voor kunnen gelden: 'beperkt kwetsbare gebouwen en locaties', 'kwetsbare gebouwen en locaties' en 'zeer kwetsbare gebouwen'. Beperkt kwetsbaar zijn bijvoorbeeld verspreid liggende woningen en recreatieterreinen voor nachtverblijf van ten hoogste 50 personen, bij kwetsbaar gaat het hierbij om meer dan 50 personen. Onder kwetsbare gebouwen vallen gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing), kantoren en sportgebouwen. De categorie zeer kwetsbaar is nieuw en hieronder vallen gebouwen die groepen mensen bevatten die niet of slecht zelfredzaam zijn. Deze vielen voorheen onder de categorie kwetsbaar en bevatten onder meer onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang en dagverblijven.

Aandachtsgebieden

De Omgevingswet vult het groepsrisico anders in dan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) het geval was. Bij risicovolle activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) regelt het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dat gemeenten aandachtsgebieden aanwijzen. Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden: brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied.

De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Dit is opgenomen in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. Aan het groepsrisico wordt voldaan door in het aandachtsgebied geen (zeer, beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties toe te laten. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat kan ook door het beperken van het aantal personen of de verblijftijd van personen in deze gebouwen of op deze locaties. Deze maatregelen dienen te geschieden met voorschriftengebieden. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen. Deze aanvullende bouweisen staan in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).



Plaatsgebonden risico

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn er geen inhoudelijke wijzigingen voor het plaatsgebonden risico. Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties is in het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.7) een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico opgenomen van ten hoogste één op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar). In het omgevingsplan moet deze grenswaarde 'in acht worden genomen'. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen daarom niet binnen de PR (plaatsgebonden risico) 10^{-6} -contour van een activiteit worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties, zoals verspreid liggende woningen en kleine sportlocaties, geldt de PR- 10^{-6} -contour als standaardwaarde. Hiermee moet in het omgevingsplan 'rekening gehouden worden'. Dit houdt in dat aan de norm van ten hoogste één op de miljoen per jaar moet worden voldaan, tenzij er redenen zijn om af te wijken. Het Bkl geeft in de bijlagen ook aan wat de PR-contouren en aandachtsgebieden zijn.

Seveso-inrichtingen

De milieubelastende activiteit Seveso-inrichting wordt in paragraaf 3.3.1 van het Bal aangewezen. Deze activiteit kan schadelijk zijn voor het milieu. Er zijn vooral nadelige gevolgen voor de omgevingsveiligheid vanwege de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen. Bij een Seveso-inrichting gaat het om een bedrijf waar een gevaarlijke stof aanwezig is of mag zijn, of kan ontstaan bij verlies van controle over de processen. In bijlage VII van het Bkl staan de afstanden voor het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Onderdeel E6 gaat in op Seveso-inrichtingen. Daar staat dat beide afstanden moeten berekend worden.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Er geldt verschillende nationale en internationale wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit zorgt ervoor dat de kans op een ongeval en het vrijkomen van deze stoffen zo klein mogelijk is. Er bestaat wet- en regelgeving voor vervoer van gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water, oftewel het Basisnet. Regels over vervoer van gevaarlijke stoffen blijven buiten de Omgevingswet bestaan onder de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs). Alle artikelen over de ruimtelijke ordening gaan over naar de Omgevingsregeling.

In bijlage VII onder C bij het Bkl zijn de afstanden voor de aandachtsgebieden voor het Basisnet:

- 30 meter voor een brandaandachtsgebied
- 200 meter voor een explosieaandachtsgebied

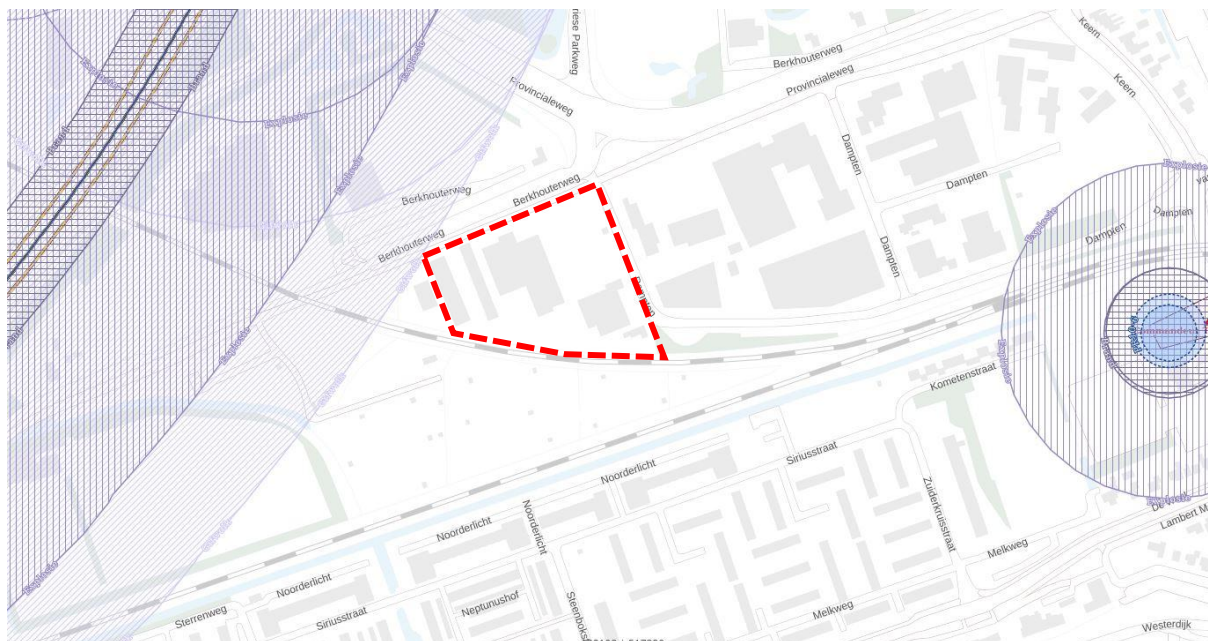
De Omgevingsregeling (artikel 2.23 Invoeringsregeling Omgevingswet) wijst wegen en spoorwegen aan die een aandachtsgebied hebben. Welke wegen en spoorwegen dit zijn, staat in de Regeling basisnet, tabellen I en II. Voor deze wegen en spoorwegen gelden dan de eerdergenoemde aandachtsgebieden.

Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. Uit de gegevens van de risicokaart valt op te maken dat in de directe nabijheid (binnen 250 meter) geen risicovolle inrichtingen en/of andere risicobronnen aanwezig zijn. De snelweg A7, waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, is gelegen op ca. 300 meter afstand van de projectlocatie. Verder zijn twee LPG-tankstations op meer dan 500 meter afstand van de projectlocatie gelegen. De planlocatie is gelegen binnen een aandachtsgebied van de N506.



De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart.



Uitsnede Atlas Leefomgeving (plangebied rood omkaderd) (Bron: Atlas Leefomgeving)

Om de effecten in het kader van externe veiligheid in beeld te brengen is door Prevent Adviesgroep een Toetsing externe veiligheid opgesteld (708-650 V01, Prevent adviesgroep, 18 november 2024, bijlage 24). In dit advies is nader onderzocht of en welke risicobronnen van invloed zijn op de beoogde ontwikkeling. De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord heeft op 8 januari 2025 (VRNHN-2024-0010) aangegeven dat de bereikbaarheid van het plangebied voldoende is. De bereikbaarheid van de objecten in het plangebied met de bijbehorende opstelplaatsen en bluswatervoorzieningen voldoen echter niet aan de uitgangspunten van de handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid VRNHN 2021. Op 27 augustus 2025 is een advies van de brandweer en veiligheidsregio ontvangen. De voorgestelde inrichting, hoewel deze niet volledig voldoet aan de handreiking, wordt door de brandweer Noord-Holland Noord en de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord als het meest doelmatig en eenduidig beoordeeld en ondersteunt een snelle en veilige interventie.

Provinciale weg N506

De N506 maakt geen deel uit van het basisnetweg, derhalve er zijn geen explosieaandachtsgebieden volgens het Bkl vastgesteld. Voor wegen buiten het Basisnet met aanzienlijke hoeveelheden gevaarlijke stoffen moet de gemeente/provincie specifiek beleid ontwikkelen, maar voor de N506 is dit niet gedaan. De geplande bebouwing ligt meer dan 30 meter van de N506, maar een groot deel bevindt zich binnen 200 meter, waardoor het plangebied volgens de systematiek van de Bkl binnen het explosieaandachtsgebied valt.

Er worden vloeibare brandstoffen (stofcategorie LF1 en LF2) en LPG/propana (stofcategorie GF3) over de N506 vervoerd, met 197 GF3-transporten in 2007. Door de opening van de N307 is dit aantal afgenomen, er zijn echter nog wel twee LPG-tankstations die via de N506 bevoorraadt worden. Externe veiligheidsaspecten blijven hierdoor relevant.



Plaatsgebonden risico

De N506 ligt binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 50 km/uur ter hoogte van het plangebied. Westelijk van het plangebied geldt 80 km/uur (buiten de bebouwde kom) en oostelijk 70 km/uur (binnen de bebouwde kom). In de handleiding Risicoanalyse Transport (HART) worden vuistregels gegeven voor het plaatsgebonden risico, waarbij voor wegen binnen de bebouwde kom (50 km/uur) en buiten de bebouwde kom (80 km/uur) wordt gewerkt. Voor het 70 km/uur-gedeelte wordt uitgegaan van een weg buiten de bebouwde kom. Vuistregel 2 stelt dat er geen $PR=10^{-6}$ contour is bij minder dan 500 GF3-transporten per jaar. Het aantal GF3-transporten op de N506 ligt onder deze grens, waardoor er geen plaatsgebonden risicocontour is en wordt de beoogde ontwikkeling niet belemmerd.

Berekening groepsrisico

Door Prevent is voor de bestaande situatie en de nieuwe situatie voor de N506 een groepsrisico berekend van maximaal 1,35 maal de oriëntatiewaarde. Gebleken is dat de voorgenomen ontwikkeling geen effect heeft op de hoogte van het groepsrisico langs de N506. Aangezien de ontwikkeling met de gekozen worst case benadering qua modellering geen effect heeft op de hoogte van het groepsrisico zijn maatregelen om het groepsrisico terug te brengen niet relevant.

Bestrijdbaarheid calamiteit

Bij een externe beschadiging van een tankwagen met GF3-stoffen (zoals LPG) kan een koude BLEVE optreden, waarbij brandbaar gas vrijkomt en direct een vuurbal en drukgolf ontstaat. Dit kan leiden tot dodelijke warmtestraling tot 200 meter en onherstelbare schade aan gebouwen binnen 80 meter. Het optreden van een koude BLEVE is een snel scenario dat direct plaatsvindt. Voor dit scenario zijn er vanuit bestrijdbaarheidsperspectief geen mogelijkheden om dit scenario te voorkomen. Als een tankwagen met GF3 -stoffen betrokken raakt bij een brand kan na enige tijd de tank bezwijken waardoor de gehele inhoud aan brandbaar gas direct vrijkomt en ontscheidt (zogenaamde warme BLEVE). Bij de dreiging van een warme BLEVE door brand rondom/nabij een tankwagen met brandbare gassen bestaat er voor de brandweer gedurende enige tijd de mogelijkheid om de tankwagen te koelen met water om een warme BLEVE te voorkomen. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn.

Na een koude of warme BLEVE kunnen er branden ontstaan die door de brandweer geblust kunnen worden. Het plangebied is goed bereikbaar voor hulpdiensten via de Berkhouterweg en Dampden. Er is sprake van voldoende bereikbaarheid.

Zelfredzaamheid

De personen in de woningen, de supermarkt en commerciële ruimten zullen zelfredzaam zijn. Binnen het plangebied is er geen reservering voor wooneenheden voor personen met een specifieke zorgvraag en daarmee een verminderde zelfredzaamheid. Bij een ontvluchting vanuit de woningen/bedrijfsruimten of preventieve ontruiming van de woningen/bedrijfsruimten bij een dreigende calamiteit met een LPG-tankwagen op de N506 kunnen de bewoners zelfstandig de woning ontvluchten naar veilig gebied. Bij incidenten zal een afweging gemaakt moeten worden tussen schuilen of vluchten. Het optreden van een koude BLEVE is een snel scenario waarbij er geen tijd beschikbaar is om te kunnen vluchten. Bij het optreden van een warme BLEVE is voorafgaand in beginsel voldoende tijd aanwezig om de betreffende woningen/bedrijfsruimten te ontruimen. Indien bij een dreigende BLEVE door de hulpdiensten wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen, van de bron af (in



zuidelijke richting), kunnen vluchten. Direct in zuidelijke richting vluchten is niet mogelijk vanwege de aanwezige spoorbaan. Afhankelijk van de plaats van het incident op de N506 kan via Berkhouterweg of de Dampten worden gevlucht.

Bluswatervoorzieningen

Voor opstelplaatsen en bluswatervoorzieningen heeft overleg plaatsgevonden met de brandweer Noord-Holland Noord en de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord. Op 27 augustus 2025 is een advies van de brandweer en veiligheidsregio ontvangen. De voorgestelde inrichting wordt door de brandweer Noord-Holland Noord en de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord als het meest doelmatig en eenduidig beoordeeld en ondersteunt een snelle en veilige interventie. Extra aansluit- of vulpunten zouden het systeem onnodig complex maken en de inzetbaarheid verminderen. Voor dit plan wordt daarom gemotiveerd afgeweken van artikel 4.221 van het Bbl. Deze afwijking wordt beschreven en geborgd in de vergunningsstukken, met inbegrip van de situatietekening en eventuele voorwaarden aan bereikbaarheid, obstakelvrije zones en bedrijfszekerheid van de voorzieningen. Hiermee is in voldoende mate verzekerd dat de brandweer over adequate opstel- en bluswatervoorzieningen beschikt en vormt dit aspect geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Conclusie

Uit de toetsing externe veiligheid (Prevent Adviesgroep, 18 november 2024, bijlage 24) en de beoordeling van deze rapportage door de Omgevingsdienst blijkt dat de ontwikkeling niet wordt belemmerd door de aanwezigheid van de Provincialeweg N506. Er is geen plaatsgebonden risicocontour aanwezig en de ontwikkeling heeft geen effect op de hoogte van het groepsrisico. De aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn daarbij voldoende geborgd.

De Omgevingsdienst heeft aangegeven dat een robuuste planontwikkeling mogelijk is, mits de gemeente voorafgaand aan besluitvorming beleidsmatig de invloed van de N506 op de leefomgeving vastlegt. Dit betreft een bredere beleidsafweging die niet de uitvoerbaarheid van dit plan in de weg staat.

7.14 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met de natuurwaarden ter plaatse. De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Bij een ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden dat voldaan wordt aan natuurregelgeving uit de Omgevingswet.

De uitgangspunten, begrippen en systematiek van de Wet natuurbescherming zijn de afgelopen jaren al zoveel mogelijk afgestemd op de vergunning- en ontheffingverlening onder de Omgevingswet. De regels uit de Wet natuurbescherming zijn beleidsneutraal overgeheveld naar de Omgevingswet. Dat betekent dat het normenkader en de instrumenten ongewijzigd blijven. Hetzelfde geldt voor het beschermingsniveau voor habitatsoorten, vogelsoorten en andere (beschermde) soorten. Anders gezegd: de bescherming blijft op peil. Bovendien blijft ook de algemene zorgplicht bestaan.



Activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten in het wild worden flora- en fauna-activiteiten genoemd. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. Een activiteit die significant nadelig kan zijn voor een Natura 2000-gebied wordt een Natura 2000-activiteit genoemd. Verder geeft de Omgevingswet ook regels over het vellen van houtopstand en herbeplanten om bossen te beschermen.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Omgevingswet zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden (NNN-gebieden) en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen voor habitattypen en -soorten opgesteld. Deze instandhoudingsdoelstellingen geven aan of de instandhouding moet zijn gericht op alleen behoud, of dat ook herstel moet worden nagestreefd om een habitatype of -soort weer in gunstige staat te brengen.

In het kader van de gebiedsbescherming is ook het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones, en heeft ook ten doel om de structuur te laten aansluiten op ecologische verbindingzones in het buitenland. Het NNN is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van:

- aanwezige dier- en plantensoorten;
- typen natuurlijke habitats;
- leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen.

Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN.

Soortenbescherming

Om de natuur te beschermen, geeft het Rijk regels voor flora- en fauna-activiteiten. Voor flora- en fauna-activiteiten met gevolgen voor dieren en planten in het wild, kan een omgevingsvergunning nodig zijn.

De beschermde soorten blijven in twee groepen verdeeld:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Voorts geldt dat iemand die weet of kan weten dat een flora- en fauna-activiteit nadelig kan zijn voor natuurbescherming, zich altijd moet houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit. De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten. De zorgplicht moet nageleefd worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Houtopstanden

Er gelden rijksregels als sprake is van het (deels) vellen van houtopstanden. Bij vellen kan een herbeplantingsplicht gelden. In het Besluit activiteiten leefomgeving worden echter uitzonderingen genoemd, zoals voor houtopstanden binnen stedelijk gebied, op erven of in tuinen en met een oppervlakte van minder dan 10 are.



Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling ziet toe op werkzaamheden die mogelijk schadelijk kunnen zijn voor beschermde soorten en gebieden. De bestaande bebouwing is deels gesloopt en enkele bomen zijn gekapt. Dit betreft een Flora- en Fauna-activiteit zoals geformuleerd in de Omgevingswet. Derhalve is voor de beoogde ontwikkeling een ecologische quickscan uitgevoerd (A1801-03\MAL\nt1, IDDS, 20 februari 2025, bijlage 25). Ten behoeve van de actualisatie is de locatie op 3 februari 2025 opnieuw bezocht.

Soortbescherming

Binnen het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten aangetroffen. Om overtreding van verbodsbepalingen te voorkomen, moeten werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (15 februari – 15 augustus), of vooraf worden getoetst door een ecooloog. Indien broedgevallen worden aangetroffen, dient gewacht te worden tot de nesten zijn verlaten. Voor overige soortgroepen, zoals vleermuizen, huismus, gierzwaluw, ransuil, steenuil en rugstreeppad, zijn geen nadelige effecten te verwachten. Daarmee is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Houtopstanden

Er is geen sprake van effecten op houtopstanden onder bescherming van de Omgevingswet.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of het Bijzonder Provinciaal Landschap Noord-Holland. Er is geen sprake van areaalverlies of significant negatieve effecten op beschermde habitats of soorten. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied ligt op circa 17,4 kilometer afstand. Mogelijke stikstofeffecten zijn daardoor zeer beperkt, maar vanwege de uitspraak van de Raad van State (2 november 2022, Porthos) moet bij bouw- en sloopactiviteiten alsnog een AERIUS-berekening worden uitgevoerd om de stikstofdepositie inzichtelijk te maken. Gezien de grote afstand is de verwachting dat stikstof geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. Aanvullend is een stikstofonderzoek uitgevoerd waarbij gebruik gemaakt is van de meest recente versie van AERIUS Calculator (Peutz H 7766-15-RA-001 d.d. 20 oktober 2025, bijlage 26). Voor de Natura 2000-gebieden geldt dat er zowel in de bouw- als gebruiksfase er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. De beoogde ontwikkeling heeft geen significante gevolgen voor de Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de natuurregelgeving van de Omgevingswet.



7.15 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.a.) voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Beleid

De Omgevingswet verplicht overheden om een aantal programma's vast te stellen t.a.v. het aspect water. Dit zijn hoofdzakelijk het 'Nationaal waterprogramma' dat door het Rijk is vastgesteld, het 'Regionaal waterprogramma' dat door de provincie wordt vastgesteld en het 'Waterbeheerprogramma' van het waterschap. De grenzen van beperkingengebieden voor waterstaatswerken in beheer bij het Rijk staan in de Omgevingsregeling. De grenzen van beperkingengebieden voor regionale waterstaatswerken staan in de waterschapsverordening. Tot slot stelt elk waterschap een waterschapsverordening op.

Nationaal Waterprogramma

Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de waterschapsverordening de keur en de algemene regels van het hoogheemraadschap vervangen. In de waterschapsverordening staan alle regels die bepalen, welke activiteiten, waar mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden. De waterschapsverordening berust op artikel 2.5 van de Omgevingswet en vervangt de Keur HHNK 2016, de Algemene regels bij de Keur HHNK 2016 en de Wegenverordening HHNK 2016

Weging van het waterbelang

Het begrip 'weging van het waterbelang' houdt in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. In bepaalde gevallen kan de provincie in de omgevingsverordening regels stellen over activiteiten met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betekent dat er een balans moet zijn tussen de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen hebben.



Berging van water in de bodem

Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen moet minimaal 20 mm van elke grote bui in 24 uur in de bodem opgevangen worden. De eis geldt voor al het nieuwe verharde oppervlak. De neerslag moet opgevangen worden in het naastgelegen onverharde oppervlak, of onder het eigen verharde oppervlak.

Watercompensatie

Er moet extra waterberging gerealiseerd worden in een plan als het verhard oppervlak 500 m² of groter is. Bij het realiseren van nieuw oppervlaktewater is het oppervlakte minimaal even groot is als 15% van de toename in het hard oppervlak. Is de toename van hard oppervlak in het plangebied meer dan 5.000 m², dan moet ervoor gezorgd worden dat in 24 uur minimaal 90 millimeter neerslag kan worden opgevangen binnen het plangebied. De 90 mm-regel zorgt ervoor dat wateroverlast in het plangebied zoveel mogelijk wordt voorkomen en dat de kans op overlast in het omliggende gebied niet toeneemt en in veel gevallen zelfs afneemt.

Planspecifiek

Watercompensatie

De planlocatie is in de huidige situatie nagenoeg volledig verhard en bebouwd. Buitenstad betreft de herontwikkeling van het huidige industrieterrein dat gekenmerkt wordt door bedrijfsbebouwing en een circa volledig verharde ondergrond. In het plan worden meerdere meerlaagse gebouwen ondergronds met elkaar verbonden door middel van een supermarkt en een parkeergarage. Hierdoor ontstaat op maaiveldniveau één groot dek, dat wordt ingericht als daktuin met verharding en intensief groen.

Op de daklagen van de gebouwen worden groene daken toegepast. De zones rondom de bebouwing blijven bestaan uit vollegrond tot aan de werkgrenzen, waarin een afwisseling wordt gerealiseerd van groen, verharding en wadi's.

Vanuit de gemeente, het waterschap en de ambities van het bouwteam is de centrale vraag hoeveel hemelwater binnen de projectgrenzen kan worden geborgen. Uitgangspunt daarbij is een neerslaggebeurtenis met een herhalingstijd T=100 en een duur van 1 uur, waarbij een bergingsopgave geldt van 70 mm. De onderstaande tekening laat schetsmatig het plan zien.



Een belangrijke doelstelling voor de BuitenStad is het volledig kunnen opvangen van een neerslaggebeurtenis met een herhalingstijd $T=100$. Dit betreft niet alleen een formele eis, maar sluit tevens aan bij de ambitie om een klimaatadaptief plan te realiseren.

Afvoeiingscoëfficiënt

Voor de daken wordt gekozen voor de toepassing van een polderdak: zoveel mogelijk hemelwater wordt tijdelijk op het dak vastgehouden en benut voor de water- en vochtvoorziening van de beplanting. De exacte dakopbouw en de mogelijkheden voor de toe te passen beplanting zijn afhankelijk van de specifieke situatie per gebouwdeel. In de volgende paragrafen worden deze situaties toegelicht.

Neerslaghoeveelheden die de $T=100$ -bui overstijgen mogen in beginsel worden afgevoerd naar de singel. De ambitie van het bouwteam is echter om zoveel mogelijk water vast te houden of ten minste vertraagd af te voeren.

Op een kaal dak vindt slechts beperkte verdamping plaats, waardoor vrijwel al het hemelwater direct wordt afgevoerd. In de Buitenstad wordt daarom op alle daken een drainagemat toegepast, met daarop een laag substraat waarin beplanting kan groeien. Deze opbouw zorgt voor vertraagde afvoer van water: het substraat houdt een aanzienlijk volume vast, terwijl de beplanting dit water benut voor haar vochtbehoefte.

Door de verdamping en het waterverbruik door de vegetatie kan een reductiefactor worden toegepast, de zogenoemde afvoeiingscoëfficiënt. Hierdoor blijft van de ontwerpneerslag (in dit geval de $T=100$ -bui van 70 mm in één uur) effectief minder water over dat moet worden geborgen. Hoe dikker de substraatlaag, des te groter het waterbergend vermogen en des te omvangrijker de beplanting die kan worden toegepast.

Waterretentie

Bij toepassing van de afvoeiingscoëfficiënt resteert er, ondanks verdamping en gebruik door de beplanting, een hoeveelheid water die aanvullend moet worden geborgen. Binnen de Buitenstad bestaat daarom de ambitie om op het dek waterkratten toe te passen, geplaatst tussen de dakbedekking en het substraat, als alternatief voor de traditionele drainagemat. Deze kratten dienen zowel als tijdelijke waterberging als voor onderaf bewatering van de daktuin.

Het gebruik van waterkratten heeft constructieve consequenties: een krat van 10 cm leidt tot een extra belasting van circa 1 kN/m². Indien de volledige inhoud van de kratten moet kunnen functioneren als berging, moet het systeem voorafgaand aan een zware neerslaggebeurtenis (deels) worden geleegd, zodat voldoende buffercapaciteit beschikbaar blijft.

Oplossing

Voor de beoogde ontwikkeling wordt er gebruik gemaakt van diverse dakopbouwen. In tabel 1 is aangegeven voor welke dakopbouw er is gekozen voor welk deelgebied. In een nader stadium zal dit verfijnd worden. De eis om 70mm conform de normbui $T=100$ te bergen resulteert in een bergingseis van ca. 1590 m³ binnen de werkgrenzen. Veel water zal verbruikt of verdampt zijn conform de Afvloeiing coëfficiënt. Uiteindelijk blijft ca. 600 m³ over wat



geborgen dient te worden. Het beoogde dek heeft een oppervlakte van 6795 m². Een berging van 0,09 m over het volledige dek zou al voldoende zijn indien er gebruik wordt gemaakt van waterretentiekragen. Daarnaast worden er drainagematten op overige daken, leidingen, kragen tegen de wanden parkeergarage op het dakdeel geplaatst en in de volle grond infiltratie, (IT)riool, kragen en wadi's.

Oplossingsrichting

Daken

Op de hogere dakvlakken wordt een dun sedumpakket aangebracht. Sedum draagt bij aan waterreductie, versterkt de biodiversiteit en klimaatadaptatie, en beschermt de dakbedekking tegen UV-belasting.

Dekdelen (begane grond niveau)

De dekdelen functioneren als gebruiks- en verblijfsruimte. Hier wordt uitgegaan van een gemiddelde pakketdikte van circa 50 cm (circa 40 cm in plantvakken en 70–80 cm ter plaatse van boomposities). Het dek is bij uitstek geschikt voor toepassing van waterretentiekragen onder het substraat en de verharding. Aandachtspunt zijn de constructiesprongen, die veelal samenhangen met de onderliggende parkeergarage: boven rijbanen is meer constructiehoogte nodig dan boven parkeerplaatsen. Grote bomen worden geplaatst boven kolommen, waar extra draagvermogen beschikbaar is en de constructie hierop is ontworpen.

Waterretentiekragen

Het resterende water dat niet verdampt, gebruikt wordt door beplanting of infiltreert, wordt afgevoerd naar waterretentiekragen, bijvoorbeeld onder de uitsparing in het dek in de zuidoosthoek. In deze kragen kan het water infiltreren. Daken kunnen afwateren op de dekdelen of rechtstreeks op de kragen worden aangesloten.

Volledige kragen vereisen een noodoverstort. Daarnaast moet rekening worden gehouden met buien die de ontwerpwaarde van 70 mm overschrijden. In die gevallen storten de kragen over naar de wadi's in de buitenruimte en/of via afscheidings- of doseerputten op de singel.

De waterretentiekragen worden omhuld met een waterdicht doek, wat zorgt voor hun bufferende werking. Het water uit de drainagematten en/of retentiekragen wordt via zijdelingse afvoeren afgevoerd.

Waterkeringen

Uit het raadplegen van de legger van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) blijkt dat er binnen en in de directe omgeving van het plangebied geen primaire en/of regionale waterkeringen aanwezig zijn.

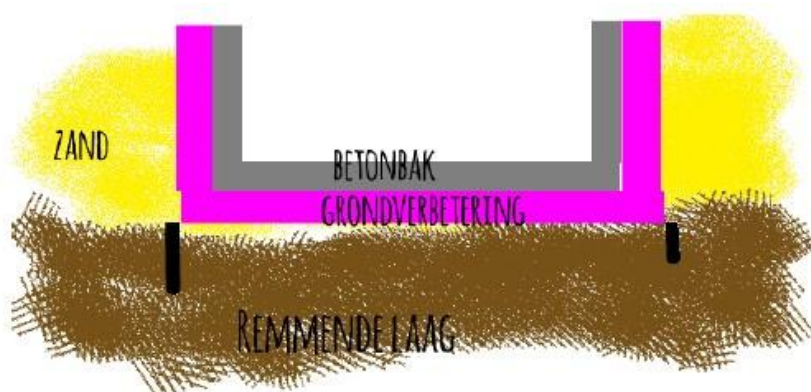
Grondwater

Het plan voorziet in de aanleg van een omvangrijke parkeerkelder. Om de effecten van deze kelder op het grondwater in beeld te brengen is een geohydrologisch/grondwateronderzoek uit te voeren om vast te stellen of er eventuele belemmeringen zijn (1620122b.1, Loots, 7 november 2024, bijlage 27).



Loots concludeert in haar rapportage dat voldaan kan worden aan een grondwaterneutraal ontwerp. Er wordt gebruik gemaakt van de oplossing 'grondverbetering traditioneel'. Een voorwaarde hiervoor is dat de damwanden niet in gebruik zijn en/of niet aanwezig zijn na de bouw en polderbodem aanwezig onder grondverbetering. De oplossing 'grondverbetering traditioneel' kan worden toegepast in de praktijk onder verschillende voorwaarden:

1. Ontgraving zonder damwanden, dit kan alleen bij kleine ontgravingsdiepte of wanneer bebouwing op grotere afstand staat van het project;
2. Bouwpunt met damwanden, waarbij damwanden (vanaf niveau onderkant bouwwerk of lager) getrokken kunnen worden. Dat kan soms bij nieuwbouw, vaak is het niet mogelijk bij bouw onder of direct tegen bestaande bebouwing;
3. Ontgravingsniveau van dit project is hoger dan de aanlegniveau houten palen burens (houten palen vallen niet droog in de bouw fase).



Oplossing Grondverbetering traditioneel: principe (paars is maatregel), verticale zwarte strepen is een voorbeeld waarbij restand damwand (beneden onderkant barrière) niet verwijderd wordt (bron: Loots, 07-11-2024)

Het beoogde initiatief brengt geen belemmeringen met zich mee wanneer 'grondverbetering traditioneel' toegepast wordt. De oplossing dient wel uitgevoerd te worden binnen het blauwe vlak en tegen de kelderwanden, gele lijnen zoals op de onderstaande afbeelding te zien is.



Oplossing Grondverbetering traditioneel: betreft blauwe vlak en gele lijnen (bron: Loots, 07-11-2024)

Watertoets en overleg

Voor de beoogde ontwikkeling is overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Op 17 november 2025 is een eerste reactie van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier ontvangen. In deze reactie is door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier het navolgende aangegeven.

Waterkwantiteit

In de toekomstige situatie neemt de mate van verharding met versnelde afvoer toe. Zonder mitigerende maatregelen zou dit leiden tot een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie. Daarom wordt binnen het plan ingezet op waterbergende voorzieningen die voldoen aan de eisen van het hoogheemraadschap voor het opvangen van de relevante ontwerpneerslag.

Binnen het plan worden onder meer waterbergende kratten toegepast om hemelwater tijdelijk te kunnen vasthouden. Bij deze voorzieningen wordt uitgegaan van een bergingscapaciteit die overeenkomt met het opvangen van een T=100-bui, wat aansluit bij de beleidsmatige uitgangspunten voor klimaatadaptieve inrichting. Daarnaast wordt een deel van de openbare verharding zodanig aangelegd dat infiltratie in de bodem wordt gestimuleerd.

Door deze combinatie van infiltratiebevorderende maatregelen en aanvullende bergingscapaciteit wordt ruimschoots voldaan aan de watercompensatie-eisen van het hoogheemraadschap en draagt het plan aantoonbaar bij aan een klimaatadaptieve stedelijke ontwikkeling.

Wateroverlast

Uit analyse blijkt dat een deel van het plangebied gevoelig is voor wateroverlast bij extreme neerslag, met name in het zuidelijke deel langs de spoorzone. In het ontwerp is hiermee nadrukkelijk rekening gehouden door de aanwezige laagte in dit gebied te benutten als wadi. Deze voorziening fungeert zowel als tijdelijke berging als vertraagde afvoer en sluit aan op de normen die het hoogheemraadschap hanteert voor alternatieve vormen van waterberging.

Op basis van de aangeleverde gegevens wordt verwacht dat de afvoer vanuit de wadi binnen de toegestane afvoernorm blijft. Daarmee wordt het risico op wateroverlast op een robuuste wijze gemitigeerd.

Grondwater

Het plan omvat de realisatie van een omvangrijke parkeerkelder, wat potentieel invloed kan hebben op de grondwaterstand en -stroming. In de projectdocumentatie is een geohydrologische analyse uitgevoerd waarin verschillende oplossingsrichtingen zijn uitgewerkt om het plan grondwaterneutraal te realiseren. Deze oplossingsrichtingen richten zich onder meer op het beheersen van opwaartse druk, het voorkomen van grondwateroverlast in de omgeving en het minimaliseren van verstoring van de grondwaterstroming.

Het geohydrologisch onderzoek is ter beoordeling voorgelegd aan de grondwaterspecialist van het hoogheemraadschap. Een terugkoppeling volgt nog. Indien uit de beoordeling aanvullende opmerkingen of voorwaarden voortkomen, worden deze zo spoedig mogelijk verwerkt in het ontwerp en de verdere planuitwerking.



Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat binnen de ontwerpkaders van BuitenStad een groen en klimaatadaptief plan ontwikkeld zal worden passend bij de bergingseis van T=100 en de aanvullend gestelde ambities. Het aspect water zal geen belemmeringen vormen voor de beoogde ontwikkeling. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de planvorming. Bij de verdere uitwerking van het plan zal het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier betrokken blijven.

7.16 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er zal niet meer getoetst worden aan de limitatieve lijst van m.e.r.-plichtige plannen en programma's uit de bijlage bij het Besluit m.e.r. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt aangewezen. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, dan is er een m.e.r.-plicht. Als het project voldoet aan de voorwaarden in kolom 3, dan is er een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Een m.e.r.-beoordeling bestaat uit twee verplichte stappen.

- Stap 1: Mededeling van de initiatiefnemer aan het bevoegd gezag.
- Stap 2: Beslissing bevoegd gezag over wel of geen milieueffectrapportage.

De initiatiefnemer van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag. De mededeling is vormvrij, wel zijn er eisen aan de inhoud zoals opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit. Dit kan een aparte aanmeldnotitie zijn.

Het bevoegd gezag beoordeelt de informatie uit de mededeling en houdt bij de m.e.r.-beoordeling rekening met de criteria uit Bijlage III van de m.e.r.-richtlijn. De drie hoofdcriteria zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn:

1. de kenmerken van het project
2. de plaats van het project
3. de kenmerken van de potentiële effecten



Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de realisatie van 543 woningen en het planologisch mogelijk maken van een nieuwe weg met twee rijstroken. Onderhavig plan is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Artikel 16.43 van het Omgevingsbesluit beschrijft wanneer er sprake is van mer-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten. Artikel 16.43 lid 1 luidt als volgt:

Bij algemene maatregel van bestuur worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten aangewezen:

- a. die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt; en
- b. waarvoor moet worden beoordeeld of die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben, en, als dat het geval is, waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Onderhavig initiatief is een project als bedoeld onder b. Er dient daarom te worden gezien of er wordt voldaan aan de beoordelingscriteria van bijlage III van de Europese richtlijn milieubeoordeling projecten. Een beschouwing van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect komen hierbij aan bod. Voor de beoogde ontwikkeling is een aanmeldnotitie opgesteld. Deze is als bijlage bij deze onderbouwing toegevoegd (Buro SRO, 13 februari 2026, bijlage 28).

Conclusie

Op basis van deze aanmeldnotitie kan geconcludeerd worden dat het project niet gepaard gaat met activiteiten die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Ook uit de getoetste milieuaspecten blijkt dat er op deze onderdelen geen belangrijke milieugevolgen optreden dan wel dat deze effecten met mitigerende maatregelen kunnen worden beperkt. De nu opgestelde onderbouwing en de reeds uitgevoerde onderzoeken geven in voldoende mate inzicht in de eventuele milieueffecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal dan ook niet leiden tot een andere conclusie. Het bevoegd gezag kan op basis van deze aanmeldnotitie een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen.



8 Financiële haalbaarheid

Het kostenverhaal is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer. Het gaat over overheidskosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Bijvoorbeeld kosten voor het wijzigen van het omgevingsplan en het aanleggen van openbare voorzieningen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het exploitatieplan komen te vervallen. Het publiekrechtelijk kostenverhaal is daarmee geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Het bevoegd gezag kan voorschriften verbinden aan een vergunning voor een BOPA. Deze voorschriften zijn mogelijk voor zover ze betrekking hebben op het gebied waar de vergunningaanvraag op ziet én voor zover de voorschriften betrekking hebben op de aangevraagde ontwikkeling.

De overheid (meestal een gemeente) en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenoemde 'anterieure overeenkomst'. De Omgevingswet en het Omgevingsbesluit biedt daarvoor een grondslag. Indien een aanvraag aan te merken is als een 'bouwplan' is het verhaal van gemeentelijke kosten verplicht.

Planspecifiek

De gemeente heeft ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst wordt, naast het verhaal van de gemeentelijke (plan)kosten, de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. De overige kosten worden door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald. Het plan is hierdoor economisch uitvoerbaar.



9 Conclusie

Zowel het bouwplan als de nieuwe weg zijn in overeenstemming met de Rijks instructieregels vanuit hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en de provinciale instructieregels van hoofdstuk 6 uit de provinciale omgevingsverordening. Daarnaast sluiten beide plannen goed aan op het regionale en gemeentelijke beleid. Vanuit de fysieke leefomgeving zijn er geen belemmeringen voor beide ontwikkelingen. Het plangebied vormt één van de herontwikkelingslocatie binnen het gebied Poort van Hoorn dat een belangrijke bijdrage levert aan de woningbouwopgave in Hoorn en de regio. Hoewel de akoestische situatie aandacht vraagt, worden gerichte maatregelen getroffen om een hoogwaardig woon- en leefklimaat te waarborgen. De nieuwe weg vervult naast de ontsluiting van het plangebied zelf een belangrijke rol in de toekomstige verkeerssituatie in het programmegebied Poort van Hoorn. Alles afwegende biedt de locatie daarmee een evenwichtige toedeling van de beoogde functies aan de locatie.





www.buro-sro.nl