

Nieuwe Steen

Goede ruimtelijke onderbouwing

Opdrachtgever	A-Zeven Projectontwikkeling B.V.
Gemeente	Hoorn
Versie	Versie 9
Datum	7 januari 2025
Opsteller	M. Schmeink
Projectnummer	1054

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Geldende bestemmingsplannen	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	De ontwikkeling	8
3	Beleid	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid	15
3.4	Regionaal beleid	16
3.5	Gemeentelijk beleid	17
4	Milieu- en omgevingsaspecten	24
4.1	Algemeen	24
4.2	Water	24
4.3	Bodem	25
4.4	Archeologie	26
4.5	Cultuurhistorie	26
4.6	Natuur	26
4.7	Verkeer en parkeren	27
4.8	Geluid wegverkeer	29
4.9	Luchtkwaliteit	30
4.10	Externe veiligheid	31
4.11	Bedrijven en milieuzonering	32
4.12	Bezonning	33
4.13	Kabels en leidingen	33
4.14	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	34
4.15	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	34
5	Uitvoerbaarheid	35
5.1	Procedures	35
5.2	Participatie	35
5.3	3.1.1 overleg	35
5.4	Financiële uitvoerbaarheid	36

Bijlagen

- Bijlage 1: Beeldkwaliteitplan
- Bijlage 2: Maaiveldinrichting
- Bijlage 3: Bezonningsstudie
- Bijlage 4: Digitale watertoets
- Bijlage 5: Verkennend en aanvullend bodemonderzoek
- Bijlage 6: Aanvullend bodemonderzoek
- Bijlage 7: Stikstofberekening
- Bijlage 8: Quickscan natuurwetgeving
- Bijlage 9: verkeer en parkeren
- Bijlage 10: Actualisatie bereikbaarheid IKEC Hoorn
- Bijlage 11: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 12: Uitwerking geluidreducerende gebouwgebonden maatregelen
- Bijlage 13: Oplegnotitie geluidluwe gemeenschappelijke buitenruimte

Bijlage 14: Onderzoek karakteristieke geluidwering van de gevel
Bijlage 15: Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 16: Aanmeldnotitie m.e.r.
Bijlage 17: Participatienota

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

A-Zeven Projectontwikkeling B.V. heeft het voornemen om op de locatie Nieuwe Steen 6 een nieuwbouwprogramma te realiseren bestaande uit 81 appartementen, enkele bedrijfsruimten, parkeerruimte en openbare ruimte met groen.

Omdat deze ontwikkeling niet past binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan wordt middels een uitgebreide Wabo-procedure afgeweken van het bestemmingsplan. Ten behoeve van de Wabo-procedure dient een ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voorliggend document vormt deze Goede ruimtelijke onderbouwing (Gro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan het doorgaande deel van de straat met de naam Nieuwe Steen, aan de oostzijde aan het perceel Nieuwe Steen 8 en aan een doodlopende zijstraat met ook de naam Nieuwe Steen. Aan de westzijde wordt het plangebied begrenst door het perceel van het belastingkantoor. Aan de zuidkant grenst het plangebied aan het fietspad met de naam Stenenpad en de direct daar weer aangrenzende Provincialeweg.



Afbeelding 1.1: luchtfoto met ligging plangebied (rood)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van de projectlocatie gelden de volgende bestemmingsplannen:

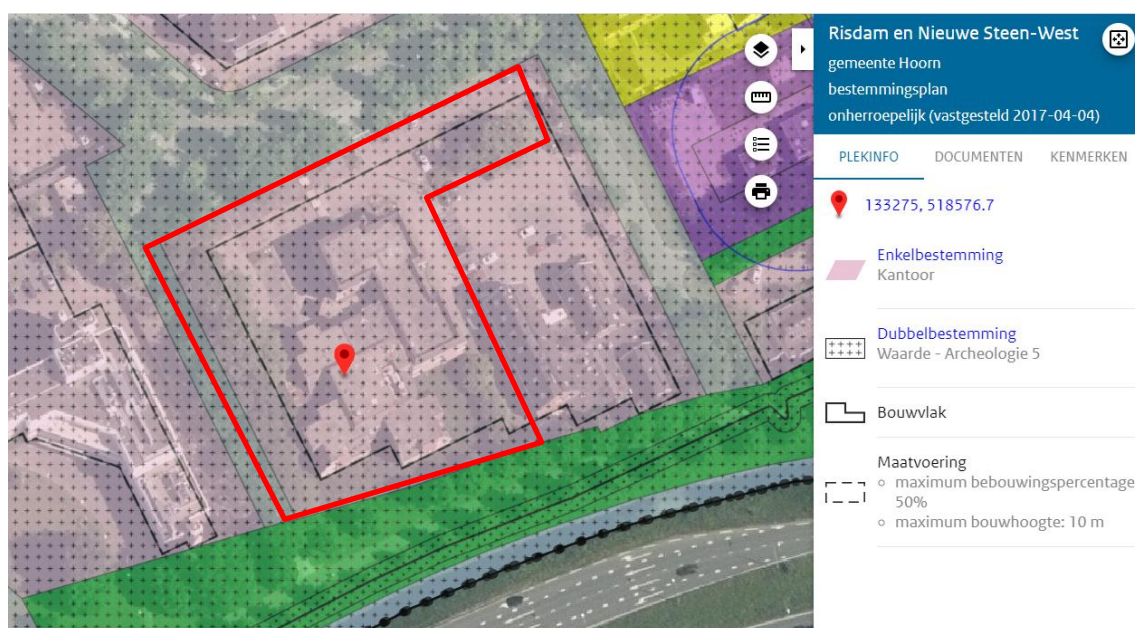
- Bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen-West, vastgesteld op 04-04-2017
- Paraplubestemmingsplan parkeren & laden en lossen, vastgesteld op 13-11-2018
- Veegplan, vastgesteld op 08-12-2018
- Veegplan 2, vastgesteld op 31-05-2022
- Veegplan 3, ontwerp 04-12-2023

Hieronder wordt per bestemmingsplan beschreven hoe het project zich ertoe verhoudt.

1.3.1 Bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen-West, vastgesteld op 04-04-2017

De projectlocatie is aangewezen met de bestemming 'Kantoor'. Binnen deze bestemming is het volgende gebruik toegestaan:

- kantoren;
- dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen met de daarbij behorende;
- bedrijfswoningen, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- wegen en paden;
- water;
- nutsvoorzieningen;
- (gebouwde) parkeervoorzieningen;
- tuinen, erven en terreinen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.



afbeelding 3.1: uitsnede uit bestemmingsplan Risdam en Nieuwe-Steen. Projectlocatie binnen de rode lijn (bron: ruimtelijkeplannen).

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- bedrijfswoningen mogen uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" worden gebouwd;
- het aantal bedrijfswoningen mag per kantoor en/of dienstverlenende bedrijf en/of dienstverlenende instelling ten hoogste één bedragen;
- indien een bebouwingspercentage is aangegeven mag het bebouwingspercentage van een bouwvlak niet meer bedragen dan het aangegeven percentage ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)";
- de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)";

- f. de afstand van de niet-aaneengebouwde zijde van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder bedragen dan 3 m, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder is.

Zoals op de verbeelding is te zien mag het bouwvlak voor 50% worden bebouwd en geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Het bouwplan is in strijd met de volgende artikelen uit het vigerende bestemmingsplan:

- het bepaalde in artikel 9.1. omdat binnen de bestemming Kantoor geen woningen zijn toegestaan.
- het bepaalde in artikel 9.2.1. a. omdat er bebouwing wordt gerealiseerd buiten het bouwvlak.
- het bepaalde in artikel 9.2.1. e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter. Het nieuwbouwplan kent ter plaatse van het hoogste bouwblok een hoogte van circa 24 meter.

1.3.2 Paraplubestemmingsplan parkeren & laden en lossen, vastgesteld op 13-11-2018

Dit betreft een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een groot deel van het grondgebied van de gemeente.

In de regels van het paraplubestemmingsplan zijn voor parkeren en laden en lossen normen opgenomen zoals opgenomen in de door de gemeenteraad vastgestelde Parkeernormennota van 28 juni 2018.

Het bouwplan is in strijd met dit bestemmingsplan omdat wordt afgeweken van de standaard norm voor bezoekers van 0.3 pp per woning naar 0.15 pp per woning. In paragraaf 4.7 wordt hier nader op ingegaan.

1.3.3 Veegplan, vastgesteld op 08-12-2018

Dit veegplan beoogd om in aanloop naar de Omgevingswet de huidige bestemmingsplannen zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen. Het plan heeft geen rechtstreekse gevolgen voor de bestemming Kantoor ter plaatse van de projectlocatie.

1.3.4 Veegplan 2, vastgesteld op 31-05-2022

Dit veegplan beoogd om in aanloop naar de Omgevingswet de huidige bestemmingsplannen zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen. Het plan heeft geen rechtstreekse gevolgen voor de bestemming Kantoor ter plaatse van de projectlocatie.

1.3.5 Veegplan 3, ontwerp 04-12-2023

Dit veegplan beoogd om in aanloop naar de Omgevingswet de huidige bestemmingsplannen zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen. Het plan heeft geen rechtstreekse gevolgen voor de bestemming Kantoor ter plaatse van de projectlocatie.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze Gro wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het perceel Nieuwe Steen 6 maakt deel uit van de wijk Nieuwe Steen. Het gebied Nieuwe Steen is van oorsprong een monofunctioneel kantorengedrag. Het 'Structuurplan Hoorn' (2012) heeft een transformatieproces ingezet, waarbij het gebied langzaam verkleurt naar een gemengd stedelijk gebied. Dit beleid is voortgezet in de recentelijk vastgestelde 'Omgevingsvisie' (2022). Daarin wordt het gebied omschreven als kleinstedelijk gebied, een gebied met meerdere stedelijke functies en een hogere dichtheid dan de omliggende wijken. Volgens de kaarten uit de recent vastgestelde visie 'Hoornse Hoogte' (2022) ligt het projectgebied op de grens van 'klein stedelijk' en 'gemengd stedelijk' gebied. De projectlocatie is goed ontsloten door de nabijheid van de Provincialeweg.



Afbeelding 2.1: Artist impressie van het plangebied

Het plangebied ligt in het zuidelijk deel van deze wijk. Op het perceel Nieuwe Steen 6 stond het voormalige BDO kantoor, dat sinds 2008 leeg staat, in 2016 door A-Zeven projectontwikkeling is aangekocht en eind 2024 begin 2025 is gesloopt. Aan de west- en noordzijde zijn de bijbehorende parkeerplaatsen gelegen. Het plangebied wordt aan de noord-, zuid- en westzijde omgeven door veel groen. Dit is deels particulier en deels gemeentelijk eigendom.

De percelen kadastraal bekend bij de gemeente Hoorn, sectie F, nummers 4782 en 6123 vormen tezamen het grootste deel van het plangebied (opgeteld ongeveer 5.200 m²) en zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Daarnaast zal een stuk gemeentegrond aan de westzijde van dit eigendom (nu groenstrook en fietspad) onderdeel zijn van het plangebied. De initiatiefnemer zal de bestaande parkeerkoffer gelegen aan de Nieuwe Steen (voorzien van 30 parkeerplaatsen) en het nieuwe fietspad na voltooiing van het complete plan aan de gemeente overdragen. Deze zaken zullen in afzonderlijke overeenkomsten worden vastgelegd.

Op dit moment is het perceel Nieuwe Steen 6 vrijwel geheel verhard. Uitsluitend de rand van het gebied is groen ingericht. Het terrein biedt ruimte aan 87 parkeerplaatsen. Aan de westzijde

ligt een openbaar fietspad dat in een groene setting ligt. In de toekomstige situatie verdwijnt dit fietspad en daarmee ook (een deel van) dit direct aangrenzende groen.

2.2 De ontwikkeling

Het plangebied vormt een zichtlocatie aan de hoofdstructuur Provincialeweg en aan de gebiedsontsluitingsroute Nieuwe Steen. De zone langs de Provincialeweg heeft een groen karakter, begeleid door water, groenstructuur en laanbomen. Er bevinden zich fietsverbindingen aan beide zijde van het plangebied in verbinding met aangrenzend fietspad langs de Provincialeweg.

2.2.1 Het programma

Het initiatief betreft de sloop van het bestaande gebouw en de bouw 4 woongebouwen (A, B, C en D) met een programma bestaande uit 81 appartementen en sociale / commerciële ruimten zonder baliefunctie, volgens de volgende verdeling:

- Blok A: 32 vrije sector koopappartementen;
- Blok B: 25 kleine goedkope huurappartementen;
- Blok C: 12 midden en 2 vrije sector koopappartementen en 270 m2 sociale / commerciële ruimten zonder baliefunctie.
- Blok D: 8 midden en 2 vrije sector huur appartementen en 270 m2 sociale / commerciële ruimten zonder balie-functie.

Bij het invullen van de sociale / commerciële ruimten zonder baliefunctie wordt gestreefd naar wijkondersteunende functies.

Op het eigen terrein worden 98 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast worden in het openbaar gebied 6 parkeerplaatsen gerealiseerd.

2.2.2 Stedenbouwkundige opzet

Het plan bestaat uit 4 gebouwen. In de plint van de bebouwing langs de Nieuwe Steen worden 2 ruimten gerealiseerd voor sociale en/of commerciële functies zonder baliefunctie. Deze niet-woonfuncties zijn mede bedoeld om de levendigheid van de wijk te vergroten.

De twee gebouwen aan de zijde van de Provincialeweg hebben respectievelijk 8 en 5 woonverdiepingen. De hoogte van het hoogste gebouwdeel blijft onder de 30 meter. Half verdiept onder deze bouwdelen wordt een aantal parkeerplaatsen aangelegd. Bergingen worden inpandig gerealiseerd.

De twee gebouwen aan de zijde van de Nieuwe Steen kennen respectievelijk 4 en 5 verdiepingen waarbij de bovenste verdieping van beide gebouwen in een “set-back” zijn uitgevoerd (hier ligt de gevel van deze bouwlaag terug ten opzichte van de rest van het gebouw).



Afbeelding 2.2: Indicatief aanzicht bebouwing en terrein

2.2.3 Openbare ruimte

De nieuwe bebouwing vormt een stedenbouwkundig ensemble van meerdere individuele gebouwen rondom een collectieve ruimte. De collectieve ruimte functioneert als woonhof met een drukke buitenzijde en een rustige woonsfeer aan de binnenzijde.

De onbebouwde ruimte wordt ingericht met bomen en groenstroken, parkeerplaatsen en verblijfsruimte. Het bestaande groen verdwijnt maar er komt nieuw groen voor in de plaats.



Afbeelding 2.3: Indicatieve indeling van het terrein

Als verbinding tussen het Stenenpad en de Nieuwe Steen wordt door het plangebied een openbare route voor langzaam verkeer toegevoegd. Het fietspad tussen de belastingdienst en de locatie wordt daarmee in feite verplaatst in oostelijke richting. Door de transformatie zal het gebied een moderne eigentijdse uitstraling krijgen in een groene setting.

In het Beeldkwaliteitplan¹ Nieuwe Steen 6 van 9 september 2024 (zie bijlage 1) wordt nader ingegaan op de bebouwing en de openbare ruimte.

2.2.4 Duurzaamheid

Energieconcept

Het energieconcept van de woningen gaat uit van een gasloos gebouw welk gebruikt maakt van een Warmte Koude Opslag (WKO) installatie. Een WKO-installatie verwarmt en koelt gebouwen door middel van bodemenergie: het grootschalig opslaan van warmte en koude in water diep onder de grond. In de zomer wordt koud water uit de bodem gehaald en via een warmtewisselaar ingezet om het gebouw te koelen. Tegelijkertijd wordt de warmte uit het gebouw afgevoerd en in de bodem opgeslagen voor gebruik in de winter.

De (collectieve) warmtepompinstallatie bevindt zich in de parkeerkelder tussen gebouwen A & B. Vanuit de collectieve installatie wordt warm / koud water geleverd aan alle woningen.

De collectieve warmtepomp is in beheer bij een n.t.b. bepalen partij. Deze partij zal de collectieve installatie gaan exploiteren. Naast de collectieve warmtepompinstallatie krijgt elke woning een individueel balansventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW). Balansventilatie is een systeem van mechanische ventilatie waarbij de hoeveelheid aangevoerde verse lucht volledig in balans is met de hoeveelheid afvoerde vervuilde lucht. Daarnaast zorgt een warmtewisselaar ervoor dat verse koude lucht wordt opgewarmd door vervuilde lucht, hierdoor wordt er in de woningen zeer energiezuinig geventileerd.

Naast bovenstaande zullen de woningen uitstekend worden geïsoleerd, bij opleveringen zullen de woningen voldoen aan de BENG 1 norm zoals bouwbesluit deze voorschrijft.

Energievoorziening

Voor bovenstaand concept is het noodzakelijk om de elektra netwerk te verzwaren. In samenwerking met de gemeente en Liander wordt een aparte trafo gerealiseerd in de buitenruimte. Voor een dergelijk gebouw in de buitenruimte is geen vergunning nodig.

¹ Beeldkwaliteitplan Nieuwe Steen 6, bureau Ursem, 9 september 2024

3 Beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als Rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

De NOVI richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De NOVI helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes:

1. Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
2. De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
3. Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
4. Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Voorliggende ontwikkeling is in lijn met de ambities en doelstellingen zoals die volgen uit de NOVI.

3.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De nationale belangen worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) juridisch geborgd. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken tot in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Deze onderwerpen zijn niet aan de orde bij voorliggend bouwplan.

De uitbreiding van de ruimtelijke ordeningsregels Barro is op 1 oktober 2012 in werking getreden. Deze uitbreiding betreft rijksregels ten aanzien van de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet, de veiligheid rond Rijksvaarwegen, de verstedelijking in het IJsselmeer, de bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Deze uitbreiding van het Barro heeft voor wat betreft het voorliggende plan geen consequenties.

Voorliggende ontwikkeling is in overeenstemming met het Barro.

3.2.3 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan: De toelichting bij een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de

behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Onder een stedelijke ontwikkeling wordt op grond van artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Wat tot het bestaand stedelijk gebied moet worden gerekend, volgt uit artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, van het Bro: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

In alle gevallen geldt dat de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling onderbouwd moet worden.

In de motivering van het ruimtelijk plan wordt de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het licht geplaatst van een goede ruimtelijke ordening en wordt de behoefte aan die ontwikkeling met het oog op het tegengaan van ongewenste leegstand en het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik onderbouwd. De behoefte wordt onderbouwd en afgewogen op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn daarbij bepalend voor de reikwijdte van de beschrijving van en het overleg over de behoefte, waarvan de resultaten ook zijn opgenomen in de beschrijving.

Het gaat daarbij niet alleen om de kwantitatieve behoefte, maar ook om de kwalitatieve behoefte, zijnde de behoefte aan het specifieke karakter van de voorziene stedelijke ontwikkeling.

De toename van programma en bouwmogelijkheden die mogelijk wordt gemaakt, is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de behoefte aan de toevoeging van het programma onderbouwd dient te worden.

3.2.3.1 Vraag naar nieuwe woningen

Afbakening verzorgingsgebied

Voor het bepalen van de vraag en het aanbod moet volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking worden gekeken wat het verzorgingsgebied (de woningmarkt) is van het bouwplan. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

De locatie van het initiatief ligt in de gemeente Hoorn. Een analyse van de verhuisbewegingen (CBS 2022) toont dat 60% van de verhuizingen in de gemeente Hoorn plaatsvindt binnen de eigen gemeente. Dit betekent dat er in de gemeente sprake is van een hoog aandeel interne verhuizingen. Daarnaast komt 14% van de verhuisbewegingen naar de gemeente Hoorn vanuit gemeenten binnen de regio Westfriesland. Regio Westfriesland is opgebouwd uit zes gemeenten, namelijk Drechterland, Enkhuizen, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec.

Verder is 6% van de verhuisbewegingen naar gemeente Hoorn is afkomstig uit Amsterdam.

Op basis van deze cijfers wordt gemeente Hoorn als primaire verzorgingsgebied voor de ontwikkeling gehanteerd, en de regio Westfriesland als secundair verzorgingsgebied. Gemeente Amsterdam wordt buiten beschouwing gelaten omdat de omvang van de ontwikkeling in Hoorn beperkt is (81 woningen) in vergelijking met de Amsterdamse woningmarkt en de ontwikkeling naar verwachting geen grote aantrekkingskracht zal hebben op woningzoekers in Amsterdam.

Woondeal Noord-Holland Noord

Op 15 maart 2023 is de Woondeal Noord-Holland Noord tussen het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeenten in Noord-Holland Noord overeengekomen. De vraag naar nieuwe woningen in Westfriesland is groot. De regiogemeenten hebben zich gecommitteerd jaarlijks minimaal 1.300 woningen te bouwen. De totale opgave betreft 12.500 woningen tot en met 2030 en 16.000 woningen tot 2040.

Bij de woondeal zijn de volgende zaken van belang:

- Kansrijke locaties waar de partijen snel veel woningen kunnen bouwen.
- Duidelijke kaders vanuit de overheid.
- Versnelde procedures gericht op realisatie.
- Voldoende overprogrammering in de plancapaciteit zodat adaptief programmeren mogelijk is.
- Nauwe samenwerking tussen overheden, corporaties en marktpartijen.

Afgesproken is dat de regio's in Noord-Holland Noord in 2023 het regionale aandeel in de bouwopgave verdelen per gemeente. De gemeente Hoorn heeft afgesproken om van deze opgave 6.000 woningen te realiseren tot 2030.

	Regionaal behoefte onderzoek	Versnellings locaties Woondeal	Woningbouw- opgave naar gemeente
Drechterland	650	450	1.000
Enkhuizen	825	1.210	1.200
Hoorn	5.425	7.610	6.000
Koggenland	750	1.065	1.100
Medemblik	1.700	967	1.650
Opmeer	400	300	825
Stede Broec	725	647	900
West Friesland	10.475	12.249	12.675

Afbeelding 3.1: Tabel overzicht van de woningbouwopgave per gemeente (bron: Woondeal NHN)

3.2.3.2 Aanbod in Hoorn

De provincie Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam monitoren gezamenlijk de woningbouwcapaciteit. De monitor plancapaciteit heeft als doel actueel in beeld te hebben wat de capaciteit in woningbouwplannen is. Het gaat hierbij om zowel harde (vastgestelde) als zachte woningbouwplannen (incl. potentiële locaties voor woningbouw).

Volgens de Monitor plancapaciteit zijn er in Hoorn in totaal 24 openbare plannen voor 8.631 woningen in de monitor opgenomen in de periode 2023 – 2050. Volgens de volgende fasering:

Fasering nieuwbouw	
2023 - 2024	1379
2025 - 2030	4470
2031 - 2039	1770
2040 - 2050	80
Onbekend	932
Totaal	8631

De verschillende plannen worden ingedeeld per planstatus: onherroepelijk, voorbereiding, potentieel en onbekend.

Planstatus	
Onherroepelijk	2975
Vorbereiding	611
Potentieel	5045
Onbekend	0
Totaal	8631

Zoals blijkt uit de tweede tabel bestaat het grootste deel van de planvoornemens uit 'zachte' plancapaciteit. In werkelijkheid zal een deel van deze plannen geen doorgang vinden of met minder woningen. Naar mate de plannen verder in de toekomst liggen is de haalbaarheid ervan onzekerder.

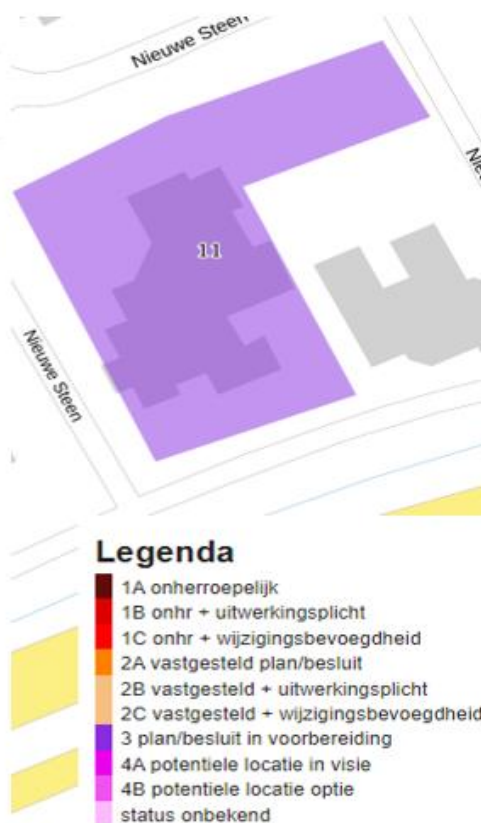
In de Woondeal is afgesproken om adaptief te programmeren. Dit vraagt een overcapaciteit aan plannen zodat er geschakeld kan worden in het geval van planuitval. De Woondeal gaat ervan uit dat 130% overcapaciteit nodig is om het doel (100%) te halen.

Het voorliggende bouwplan is met 81 woningen opgenomen in de Monitor plancapaciteit met de planstatus 'plan/besluit in voorbereiding'.

Gemeente: **Hoorn**

Bouwplan: **Nieuwe Steen 6**

Kaartnummer		11
Naam		Nieuwe Steen 6
Planstatus		3 plan/besluit in voorbereiding
Type plan		Functieverandering Kantoren (na sloop)
Fasering nieuwbouw		
2023 - 2024		
2025 - 2030		81
2031 - 2039		
2040 - 2050		
Onbekend		
Totaal		81
Te slopen		0
Koop / Huur		
	Koop	Huur
klasse I		25
klasse II		24
klasse III		
klasse IV	32	
Totaal	32	49
Koop/huur onbekend		0



Afbeelding 3.2: Uitsnede uit kaart Monitor plancapaciteit

3.2.3.3 Kwalitatieve behoefte

De regio Westfriesland streeft naar het opvoeren van de woningbouwproductie, met nieuwbouw die zoveel mogelijk klimaatneutraal en/of –adaptief is en die de diversiteit in het woningaanbod vergroot.

Het bouwplan voorziet in een gevarieerd woningaanbod met 81 appartementen (zowel koop als huur), variërend in prijs en met verschillende woonoppervlakken. Daarmee voegt het initiatief kwaliteit toe aan de voorraad.

Gemeente Hoorn wil jongeren en hoogopgeleiden aantrekken en vasthouden. Een geschikt woningaanbod is hiervoor van belang. Appartementen sluiten aan bij de behoeften van starters. Tegelijkertijd voldoen grotere appartementen ook aan de behoeften van ouderen. Het is belangrijk om te stimuleren om te verhuizen naar andere woningen om uiteindelijk de doorstroom in goedkopere woningen te activeren.

Betekenis voor het project

Het bouwplan is opgenomen in de kwantitatieve behoefteramingen binnen de Noord-Holland Noord en de regio Westfriesland. De ontwikkeling wordt binnenstedelijk gerealiseerd op de plek van een leegstaand kantoorgebouw. Het programma voorziet in een mix van koop- en huurappartementen van verschillende omvang in verschillende prijsklassen.

Het aspect “de ladder voor duurzame verstedelijking” levert geen belemmeringen op voor de realisatie van het planvoornemen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie NH2020 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid

Met het op 28 november 2018 vaststellen van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 heeft de provincie voor ogen om een balans te creëren tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuur inclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond. In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving:

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

Betekenis voor het project

Hoewel de 5 bewegingen onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden, is vooral beweging 3 in het bijzonder relevant voor dit initiatief. De beweging 'Sterke kernen, sterke regio's' heeft als speerpunten: ontwikkelen op basis van eigen kracht en kwaliteiten, voorzieningenniveau 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 woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt. De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op een binnenstedelijke transformatie waarbij een leegstaand gebouw wordt vervangen door een appartementengebouw en sluit aan op de ambities uit de omgevingsvisie.

3.3.2 Provinciale Omgevingsverordening NH2020

Op 22 oktober 2020 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De Omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020. In deze verordening zijn regels opgenomen die de provinciale belangen beschermen. De verordening vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening.

In hoofdstuk 6 van de omgevingsverordening zijn instructieregels opgenomen. Dit zijn regels die door decentrale overheden in acht moeten worden genomen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De instructieregels zien onder meer op nieuwe stedelijke ontwikkelingen, bijzonder landschap, verblijfsrecreatie en detailhandel.

Betekenis voor het project

Voor de ontwikkeling ligt het accent bij artikel 6.3, een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. De essentie is dat bij woningbouwplannen sprake dient te zijn van regionale afstemming. Omdat onderhavig woningbouwplan regionaal is afgestemd volgens de regionale afspraken wordt voldaan aan deze verordening. Het plan is afgestemd in het regionaal bestuurlijk overleg 'VVRE' op 2 november 2023.

Het plan is opgenomen in de monitor plancapaciteit van de provincie Noord-Holland.

3.3.3 Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

Op 31 maart 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld door Provinciale Staten. De Woonagenda is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland voor de komende vijf jaar. De Woonagenda volgt uit en past binnen de randvoorwaarden van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de provinciale Omgevingsvisie NH2050 en het coalitieakkoord 'Duurzaam doorpakken'. Vanuit het provinciaal én regionaal belang dat de woningmarkt goed functioneert en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Noord-Holland, maakt deze agenda de inzet en bijdrage van de provincie daaraan concreet. De Woonagenda bestaat uit drie delen die samen de uitvoeringsagenda voor de komende vijf jaar bevat:

- Actieagenda 2020-2025;
- De ambitie, doelstelling, rol en ruimtelijke uitgangspunten;
- Speerpunten provincie en richtinggevende principes voor het woonbeleid.

De actiepunten die uit deze drie onderdelen volgen, zijn:

1. Maatwerkafspraken in regionale woonakkoorden;
2. We bieden kennis, meedenkkraft en hulp;
3. Versnellen woningbouwproductie;
4. Samenwerking stimuleren;
5. Verduurzaming wonen;
6. Meer flexibiliteit in de woningmarkt;
7. Stimuleren circulair bouwen;
8. Leveren van informatie en monitoring.

Betekenis voor het project

Binnen Noord-Holland Noord groeit de bevolking nog steeds. De groei is vergelijkbaar met het Nederlands gemiddelde. Hierdoor zijn er meer woningen benodigd. De beoogde ontwikkeling zal dan ook bijdragen aan het actiepunt 3: versnellen woningbouwproductie. Het realiseren van woningbouw is niet in strijd met de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Structuurschets West-Friesland

De gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec vormen samen de bestuurlijke regio West-Friesland. De regio heeft de ambitie binnen enkele jaren tot de top 10 van meest aantrekkelijke regio's van Nederland te behoren. Het gezamenlijk 'zorgen voor woonruimte voor de Westfriese bevolking en vraaggericht bouwen voor mensen van buiten de regio. De ambities van voorliggend plan, prettige wonen in een aantrekkelijke omgeving, sluiten aan op regionale ambities uit de structuurschets West-Friesland en de regionale woonvisie West-Friesland.

Met dit initiatief worden zowel koop- als huurwoningen gerealiseerd. Gemeente Hoorn wil jongeren en hoogopgeleiden aantrekken en vasthouden. Een geschikt woningaanbod is hiervoor van belang. Appartementen sluiten aan bij de behoeften van starters. Tegelijkertijd voldoen grotere appartementen ook aan de behoeften van ouderen. Het is belangrijk om ouderen te stimuleren om te verhuizen naar andere woningen om uiteindelijk de doorstroom in goedkopere woningen te activeren.

Het initiatief voldoet aan de speerpunten van de West-Friese Basis en kan daarom verder getoetst worden aan de speerpunten van het West-Fries Vooruitdenken. Het plan draagt positief bij aan betaalbaar en langer zelfstandig wonen. Het ontwerp en programma bijdraagt aan een duurzame en aantrekkelijke woonomgeving.

Tot slot zorgt de ontwikkeling ook voor een kwalitatieve impuls in het woningaanbod met de combinatie van huur- en koopwoningen met verschillende oppervlaktes. Dit spreekt verschillende type bewoners aan en draagt daardoor bij aan een inclusieve samenleving.

3.4.2 Woondeal Noord-Holland Noord

Op 15 maart 2023 is de Woondeal Noord-Holland Noord tussen het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeenten in Noord-Holland Noord overeen gekomen. De vraag naar nieuwe woningen in Westfriesland is groot. De regiogemeenten hebben zich gecommitteerd jaarlijks minimaal 1.300 woningen te bouwen. De totale opgave betreft 12.500 woningen tot en met 2030 en 16.000 woningen tot 2040.

Bij de woondeal zijn de volgende zaken van belang:

- Kansrijke locaties waar de partijen snel veel woningen kunnen bouwen.
- Duidelijke kaders vanuit de overheid.
- Versnelde procedures gericht op realisatie.
- Voldoende overprogrammering in de plancapaciteit zodat adaptief programmeren mogelijk is.
- Nauwe samenwerking tussen overheden, corporaties en marktpartijen.

Afgesproken is dat de regio's in Noord-Holland Noord in 2023 het regionale aandeel in de bouwopgave verdelen per gemeente. De gemeente Hoorn heeft afgesproken om van deze opgave 6.000 woningen te realiseren tot 2030.

3.4.3 Regionaal woonakkoord 2020-2025

Voor de regio West-Friesland is een Woonakkoord opgesteld. Deze zijn door alle gemeenteraden in de regio vastgesteld.

Het Woonakkoord draagt samen met het afwegingskader wonen West-Friesland 2019 bij aan de binnen het Pact van West-Friesland uitgesproken ambitie om tot de top 10 woonregio's van Nederland te behoren. Samen met het Woonakkoord wordt uitvoering gegeven aan realistische doelen die in de regio opgepakt worden om de woningmarkt (meer) toekomstbestendig te maken en te behouden.

In het Woonakkoord voor West-Friesland werken de Westfriese gemeenten Hoorn, Medemblik, Koggenland, Opmeer, Enkhuizen, Drechterland en Stede Broec samen met de provincie aan een evenwichtig en afgestemd woningbouwprogramma in de regio. Naast deze gemeenten, hebben ook betrokken marktpartijen zoals woningcorporaties, zorgpartijen, bouwers, ontwikkelaars en huurdersvereniging input geleverd voor dit Woonakkoord. De speerpunten uit het woonbeleid zijn:

- bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen;
- vitale kernen: leefbaar West-Friesland tot in de kern;
- nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten;
- scheiden van wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen;
- flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven.

De toenemende populariteit van West-Friesland, de inhaalvraag van de afgelopen jaren en het groeiende positieve saldo in de migratie maken het aannemelijk dat de behoefteprognoses in de nabije toekomst naar boven dienen te worden bijgesteld. De provinciale bevolkingsprognose stelt als indicatieve woningbehoefte 7.150 woningen voor de periode 2019-2030.

Op het plangebied zijn de voorwaarden voor het binnenstedelijk bouwen van toepassing.

Betekenis voor het project

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de hiervoor aangetoonde woningbehoefte. Het betreft een binnenstedelijk inbreidingsplan. Het planvoornemen is regionaal afgestemd.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie Hoorn

Op 14 februari 2022 is de Omgevingsvisie Hoorn gewijzigd vastgesteld. De Omgevingsvisie beschrijft de gewenste toekomst van de fysieke leefomgeving in Hoorn. De Omgevingsvisie is de zogenoemde 'stip op de horizon' bij het uitwerken van plannen en ideeën in Hoorn. Het centrale doel van de Omgevingsvisie is een stad die op langere termijn vitaal en leefbaar is, welk doel bereikt wordt door de volgende opgaven in samenhang te realiseren:

- het aantrekkelijk maken van bestaande en nieuwe wijken, met een ambitie om 10.000 tot 12.000 nieuwe woningen te realiseren binnen de bestaande stad;
- het voortbouwen op economische en toeristische kansen, met een ambitie om 3.200 nieuwe banen te creëren;
- het verbeteren van bereikbaarheid via weg, spoor en water;
- het werken aan een socialere, gezondere en veiligere omgeving;
- het verder verduurzamen en vergroenen.

De woningbouwopgave moet binnen de bestaande gemeentegrenzen opgelost worden. De locaties zijn (onder andere):

- Poort van Hoorn
- Centrumgebied Kersenboogerd
- Hoorn-Noord en Venenlaankwartier (inclusief Holenkwartier)
- Grote Waal Oost
- Nieuwe Steen
- Hof van Hoorn
- Dampten-Berkhouterweg

Er wordt ingezet op een woningbouwprogramma dat de bestaande 'gaten' in het woningaanbod invult. Het gaat dan vooral om woningen voor doorstromers, ouderen, jongeren en starters.

Betekenis voor het project

In de omgevingsvisie is het plangebied aangewezen als 'kleinstedelijk gebied' (zie figuur 3.1). Daarover wordt het volgende vermeld: "Intensivering – 'Klein Stedelijk'"



Afbeelding 3.2: Uitsnede plankaart Omgevingsvisie Hoorn (plangebied binnen rode lijn)

In de 'Klein stedelijke' gebieden voegen we ook nieuwe woningen, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven toe. We ontwikkelen hier meer woningen, bedrijven en voorzieningen per vierkante meter dan in de omliggende woonwijken. Denk hier ook bijvoorbeeld aan een mix van kleinere woningen met tuin voor jonge gezinnen, appartementen voor jongeren en ouderen, basisscholen, winkels en restaurants. Hier bieden we dus ruimte voor het mengen van functies. We zorgen ook hier dat we met nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het vergroenen en verduurzamen van het gebied."

Voor de komende jaren ligt er een flinke opdracht om nieuwe woningen te bouwen in Hoorn. Daarvoor is binnen de stadsgrenzen nog maar weinig ruimte. De realisatie van woningbouw

aan Nieuwe Steen 6 past binnen opgave 1 uit de Omgevingsvisie van de Gemeente Hoorn. In de komende jaren zal de gemeente in totaal ongeveer 10.000 tot 12.000 woningen moeten realiseren. 500 á 1000 van deze woningen worden volgens de Omgevingsvisie gerealiseerd in het gebied 'Nieuwe Steen'.

Het beoogde plan voor de herontwikkeling aan de Nieuwe Steen 6 kent een programma van circa 270 m2 bedrijfsruimte en 81 duurzame nieuwbouwappartementen met een grootte variërend van circa 60 tot 115 m2. De toename van de parkeerdruk wordt grotendeels op eigen terrein opgelost maar voorziet ook in de aanleg van een zestal parkeerplaatsen in het openbaar gebied in de directe nabijheid van het plangebied. De opzet van het plan waarborgt belangrijke omgevingsaspecten zoals privacy, afstand tot de omliggende woningen en maximaal behoud van bestaande bomen. In het plan zijn in het kader van duurzaamheid en vergroening nieuwe bomen beoogd en worden de mogelijkheden van natuurlijk infiltreren van hemelwater onderzocht. Daarmee past de herontwikkeling van de Nieuwe Steen 6 binnen de ambities zoals geformuleerd in de omgevingsvisie.

3.5.2 Woonvisie 2020 - 2050

Vanuit de Woonvisie, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 oktober 2020, wordt ingezet op de groei van de stad, te streven naar een gemengde bevolking naar leeftijd en sociaaleconomische status per wijk, te werken aan een duurzamer woningvoorraad en in te zetten op meer sociale huurwoningen en een betere doorstroming in de sociale- en midden categorie. Er zijn vier opgaven geformuleerd:

1. Versnelling en ontwikkeling.
We zetten in op groei van de stad. We stimuleren onze partners om de bouwproductie hoog te houden om zo aan te sluiten op de gezamenlijke ambities. Daarmee trekken we nieuwe inwoners (jongeren en hoger opgeleiden) aan. Er ontstaan gemengde wijken voor de lange termijn.
2. Wonen, zorg en welzijn.
De wijken gaan bestaan uit een gemengde bevolking naar leeftijd en sociaaleconomische status. Mensen kunnen elkaar ontmoeten en naar eigen vermogen meedoen. Om de vergrijzing op te vangen gaan we aan de slag met passende woonvormen en voorzieningen en bewustwording onder de doelgroep rond de aanpassing van de woning met betrekking tot het langer zelfstandig wonen. Om personeelstekorten in de zorg te bestrijden, werken we samen om studenten in de zorg te faciliteren.
3. Duurzaam wonen.
We werken aan een duurzamere woningvoorraad en richten ons op thema's als energie-neutraliteit, circulair bouwen en alternatieven voor het gas.
4. Sociale huurmarkt, woonwagenbewoners en buitenlandse werknemers.
Meer sociale huurwoningen en betere doorstroming in de sociale- en midden categorie moeten zorgen voor voldoende aanbod. Woonwagenbewoners van Hoorn kunnen leven in een woonvorm die past bij hun culturele identiteit. Omdat de beroepsbevolking krimpt, is de gemeente ook steeds meer afhankelijk van buitenlandse werknemers.

Betekenis voor het project

Het plan past binnen de opgaven en activiteiten van de Woonvisie Hoorn. Onder de opgave en activiteit 'Versnelling en ontwikkeling' wordt er ook aandacht besteed aan transformatie. De bestaande leegstaande en verouderde gebouwen worden gesloopt en vervangen door duurzame nieuwe gebouwen met een significante bijdrage aan de woningbouw ambities zoals vastgelegd in de woonvisie.

3.5.3 Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur

In de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur' van de gemeente Hoorn zijn per categorie woningen voorwaarden vastgelegd. Echter, voor het onderhavige plan zijn afspraken over de typologie woningen en prijzen, instandhoudingstermijn en zelfbewoningplicht privaatrechtelijk geregeld in de gesloten anterieure overeenkomst.

3.5.4 Toekomst van de stad – Uitgangspunten voor 'meer stad worden'

De gemeenteraad heeft voor de stedelijke ontwikkeling van Hoorn ambities vastgesteld. De visie is het handvat voor de ontwikkeling om 'meer stad te worden'. Op 6 juni 2019 heeft de gemeenteraad het volgende besloten:

1. Om leefbare en vitale stad te blijven moet Hoorn 'meer stad worden'.
2. De gemeente Hoorn maakt een ambitiesprong in het stedelijk gebied en realiseert stedelijke woonmilieus waarin wonen, werken en verblijven samenkomen en die een duidelijke meerwaarde opleveren voor de stad. Kansen hiervoor liggen met name in verdichting in de stedelijke rand rondom de binnenstad.
3. De gemeente Hoorn streeft naar het transformeren van bedrijventerreinen in of tegen het stedelijk gebied naar gebieden waarin wonen, werken en verblijven samenkomen, zodat deze gebieden aansluiten bij de rest van de stad en aantrekkelijk blijven voor inwoners, bedrijven en bezoekers.
4. Onze ambitiesprong dragen we proactief uit en we zetten de gemeente Hoorn op de kaart als aantrekkelijke stad om te wonen, werken en te verblijven.
5. Om onze ambities te realiseren maken we een slag van 'beheergemeente' naar 'ontwikkelingsgemeente'.
6. De uitgangspunten zoals genoemd in het voorstel behorende bij het besluit (onder argumenten) leidend te laten zijn bij nieuwe ontwikkelingen in de stad en als leidraad te hanteren voor nog te ontwikkelen beleid zoals het economisch programma en de woonvisie.
7. Woningbouwprojecten voor jongeren tot en met 28 jaar, bij voorkeur en rondom stationsgebied(en) te (laten) realiseren, omdat dit een effectieve bijdrage levert om Hoorn, als kloppend hart van de regio, een vitale stad te laten blijven.

Betekenis voor het project

Vanwege de ligging én omvang van de locatie is het mogelijk om met dit initiatief optimaal invulling te geven aan de gemeentelijke ambitie 'Hoorn meer stad'.

De uitgangspunten van het 'Meer stad worden' zijn nader uitgewerkt in onder meer de Woonvisie, de Mobiliteitsvisie en de Omgevingsvisie".

3.5.5 Mobiliteitsvisie Hoorn

De Mobiliteitsvisie legt de denkkaders voor ontwikkelingen vast en geeft vorm aan de hoofdkeuzes voor de ontwikkeling van de infrastructuurnetwerken en het Hoornse denken over mobiliteit. Meer stad worden gaat niet zomaar. Mobiliteit is een belangrijke voorwaarde bij het meer stad worden. De gemeente zet daarom in op zeven punten aandachtspunten:

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.

Betekenis voor het project

Bij de uitwerking van het plan dient rekening te worden gehouden met de aandachtspunten uit de Mobiliteitsvisie Hoorn 2030. Met het verplaatsen van het fietspad ontstaat er een sociaal veiliger fietspad t.o.v. de bestaande situatie.

3.5.6 Bomenbeleidsplan

Het Bomenbeleidsplan uit 2009 steunt op het Groenbeleidsplan uit 2004. Centraal in het boombeleid van Hoorn staat het beschermen van het huidige en toekomstige bomenbestand en het scheppen van voorwaarden voor een optimale ontwikkeling en verzorging van bomen. Via het principe 'niet kappen tenzij' worden de gemeentebomen zoveel mogelijk beschermd. De kapprocedure volgens de regelgeving van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) komt tegemoet aan dit principe.

De bomenkaart vormt de onderlegger voor het Bomenbeleidsplan. De belangrijke huidige en gewenste boomstructuren zijn vastgelegd op kaart. Deze boomstructuren zijn onderverdeeld in hoofdstructuur, secundaire structuur en het wijkgroen en parkgroen. De hoofdstructuur valt grotendeels samen met de ontsluitingsstructuur vanuit de wijken en de stad. De secundaire structuur bestaat uit een aantal lange routes door de wijk langs wegen, fietspaden en watergangen.

Langs deze routes staan beeldbepalende boomrijen. Hoorn zet zich in voor het handhaven en optimaliseren van deze boomstructuren.

Uit het Bomenbeleidsplan volgt dat de gemeente voor nieuwe bouwlocaties een bomennorm hanteert. Dat houdt in dat voor nieuwbouw 1,3 bomen per woning geplant zal moeten worden. 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.

Betekenis voor het project

Conform het bomenbeleidsplan moet voor elke nieuwe woning 1,3 boom worden gepland binnen de gemeente Hoorn. Met 81 woningen betekent dat 105,3 bomen, dat is afgerond 105 bomen die moeten worden gepland. Het projectgebied van Nieuwe Steen 6 betreft twee kavels in eigendom van de initiatiefnemer waarop al een aantal bomen staat. Daarnaast wordt het projectgebied voor deze ontwikkeling vergroot met een stuk gemeentegrond. Ook op deze grond staat een aantal bomen. Een deel van de bestaande bomen zal door de planontwikkeling verdwijnen. De bomen die verdwijnen van gronden die anno januari 2024 nog in eigendom van de gemeente zijn (en levensvatbaar zijn) moeten 1 op 1 worden gecompenseerd. Dat betreft 8 bomen. Bomen die verdwijnen en staan op gronden van de initiatiefnemer hoeven niet gecompenseerd worden. Hiervoor geldt dat er 1,3 boom per nieuwe woning nodig is.

Met deze uitgangspunten is onderstaande berekening gemaakt:

Met het verdwijnen van 8 bomen op gemeentegrond en het toevoegen van 12 bomen in het plangebied moeten 101 bomen buiten het plangebied worden gepland.

Aantal bomen dat verdwijnt door planontwikkeling	31	
Waarvan op gemeentegrond	8	
Waarvan op particulier terrein	23	
Te compenseren bomen 1 op 1		8
Totaal aan te planten bomen voor deze planontwikkeling	8 plus 105	113
Nieuw aantal bomen binnen plangebied		12
Nieuw aantal bomen buiten plangebied		101

3.5.7 Leidraad Inrichting openbare ruimte gemeente Hoorn (LIOR)

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. 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.

Betekenis voor het project

Voor de aansluiting op het openbare gebied en de op de gemeente over te dragen gronden gelden de regels uit de LIOR, versie februari 2022.

3.5.8 Groenvisie

De gemeente Hoorn heeft in de Groenvisie 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 diverse pijlers zijn ambities gevormd.

Betekenis voor het project

Het beleid is om in nieuwbouwwijken de kwaliteit en kwantiteit van het toekomstige groen te borgen. Belangrijk in het gebied Nieuwe Steen is de ruimtelijke structuur van losse, alzijdige bebouwing in een groene setting. Om dit te borgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, welke is opgenomen als bijlage 1.

Bij de transformatie van kantoor- naar een woonfunctie is het belangrijk dat het terrein meer ruimtelijke kwaliteit van een verblijfsgebied (woonkwaliteit) krijgt. Belangrijk daarbij is het vergroenen van het gebied, waarbij het parkeren niet verder wordt geïntensiveerd en op een groene manier wordt ingepast.

Ook is het van belang dat er een ruimtelijk eenduidig gebied ontstaat (in uitstraling, ontwerp en materiaalgebruik). Op die manier kan een eenduidig (parkachtig) woongebied worden ontwikkeld. Met groene taluds richting de Provincialeweg in combinatie met natuurlijke ruige beplanting en bloemrijk gras. De publieke ruimte inpakken met plantvakken met vaste beplanting heesters en solitaire bomen. Het parkeren wordt op een groene manier ingepast conform de maaiveldinrichting² (zie bijlage 2).

Bij de uitwerking van het plan zijn de pijlers uit de groenvisie leidend.

3.5.9 Hoornse Hoogte, Visie op stedelijke groei en hoogbouw

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) 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.

Betekenis voor het project

Het plangebied ligt op de grens tussen gebieden die zijn aangemerkt als 'klein stedelijk', en 'gemengd stedelijk'.

² Maaiveldinrichting, 5 september 2024



Afbeelding 3.2: Uitsnede uit Hoornse Hoogte (plangebied binnen rode lijn)

In 'klein stedelijke gebied' kan bij transformatie een kleinstedelijke bebouwing komen. Het gaat hier om appartementengebouwen in 4 tot maximaal 8 bouwlagen.

In 'gemengd stedelijk gebied' streeft de gemeente bij bestemmingswijziging naar gemengd stedelijke gebieden, met ruimte voor een mix van wonen, werken en voorzieningen. De gevarieerde stadsbebouwing mag hier tussen 4 en 6 bouwlagen hoog zijn, met accenten tot 8 lagen (30 meter).

In paragraaf 2.2. is de stedenbouwkundige inpassing van het project beschreven.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

4.2 Water

De watertoets is een verplicht onderdeel van een ruimtelijke procedure. Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Betekenis voor het project

Het plangebied kent in de huidige situatie reeds een hoge mate van verharding en krijgt een stedelijke invulling door bebouwing, parkeerplaatsen en groen. In het gebied zelf is geen ruimte voor water, maar wel ruimte voor groen.

Het Hoogheemraadschap stelt dan ook geen eisen voor watercompensatie. Wel kan klimaat adaptief worden gebouwd. Voor onderhavige planlocatie zijn door het Hoogheemraadschap de volgende zaken voorgesteld:

- Kijk naar mogelijkheden om groene en het liefst blauwe daken te realiseren. Juist omdat de ruimte beperkt is, zijn daken zeer geschikt om de klimaatopgave te realiseren. Bijkomend voordeel is dat deze daken ook in de klimaatbeheersing van het gebouw een positieve rol spelen. Wel zijn blauwe daken, waarbij wateropvang wordt gerealiseerd, veel effectiever dan groene (sedum) daken.
- Om ook op zichthoogte meer groen in te passen kan daarbij worden gedacht aan groene gevels. Deze gevels kunnen met name bij hittestress een functie vervullen. Daarbij wordt hiermee ook het positieve gezondheidseffect van groen benut.
- Bij verharding zoveel mogelijk proberen om met halfverharding (grasroosters) te werken waar mogelijk met ondergrondse wateropvang.
- Bij nieuwe ontwikkelingen bewoners zoveel mogelijk stimuleren om balkons groen in te richten. Dit kan bijvoorbeeld door voorlichting en sfeerbeelden.

Het dak van de parkeergarage wordt als daktuin ingericht. De parkeervakken worden half verhard ingericht. De oppervlakteverdeling van het totaal is als volgt:

- 32,5% gebouw
- 17,6% groen
- 11,1% half verhard
- 38,8% verhard

Waterkwantiteit

Er geldt op grond van de regels van de Keur een compensatieplicht vanaf een toename aan verharding van 800 m². Die toename aan verharding heeft te maken met het versneld afvoeren van regenwater richting het watersysteem.

In de huidige situatie bestaat het plangebied voor 2.700 m² uit verharding. In de nieuwe situatie neemt de verharding af tot circa 2.592 m².

Er is geen sprake van het dempen van water. Er is voor de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van noodzakelijke watercompensatie.

Ten behoeve van het plan is de digitale watertoets³ (zie bijlage 4) uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat de korte procedure van toepassing is omdat het plan beperkte invloed heeft op het watersysteem en/of afvalwaterketen.

Waterkwaliteit en riolering

Uitgangspunt is dat een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd. De ambitie van het hoogheemraadschap is om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Toepassing van uitloogbare materialen, zoals koper, lood en zink zal zoveel mogelijk worden voorkomen.

Betekenis voor het project

Het hemelwater wordt gescheiden van het afvalwater aangeboden en deels geïnfiltreerd en/of gebufferd voordat dit vertraagd afgevoerd wordt naar het (gescheiden) gemeenteriool. Het gebruik van uitloogbare materialen, zoals zink, lood en koper wordt beperkt.

Ruimtelijke adaptatie

HHNK adviseert om in het ontwerp van het plan het principe van ruimtelijke adaptatie op te nemen.

Betekenis voor het project

Het plan biedt voldoende kansen om te voldoen aan het advies van HHNK. Het dak van de parkeergarage wordt als daktuin ingericht. De parkeervakken worden half verhard ingericht. Ook kan bij bijvoorbeeld de aanleg van de niet bebouwde gronden gebruik worden gemaakt van waterdoorlatende verharding met bijbehorende afvoer vertragende onderlaag of waterberging op straat en in verlaagde groenstroken.

4.3 Bodem

In het kader van een ruimtelijke procedure waarin een nieuwe functie mogelijk wordt gemaakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bouwplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project

Door Landview is verkennend en aanvullend bodemonderzoek⁴ (zie bijlage 5) uitgevoerd. Naar aanleiding van dit onderzoek is in een latere fase nog aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd⁵ (zie bijlage 6).

Tijdens het veldwerk is in de boringen ter plaatse van de gedempte sloten zintuiglijk geen afwijkend materiaal ten opzichte van de andere boringen waargenomen. In de mengmonsters bg1 van de bovengrond en og1 van de ondergrond is een lichte verhoging van som chloordaan gemeten. In mengmonster og2 van de ondergrond zijn lichte verhogingen van som DDD, som DDE, som chloordaan en som OCB aangetroffen. In mengmonster bg2 van de bovengrond zijn geen verhogingen van OCB's aangetroffen.

In het grondwater zijn geen verhogingen van OCB's aangetroffen. De hypothese dat in de bodem mogelijk verhoogde gehalten bestrijdingsmiddelen aanwezig zijn, wordt in het onderzoek bevestigd. De aangetroffen verhogingen zijn dusdanig gering, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien. Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van dit onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij elk beoogd gebruik.

³ Digitale watertoets, 10 oktober 2023

⁴ Verkennend en aanvullend bodemonderzoek, Landview, 23 november 2022

⁵ Aanvullend bodemonderzoek, Landview, 19 december 2023

Bodemonderzoek dient in principe NA eventuele sloop van opstallen plaats te vinden. Aangezien in pandige boringen niet mogelijk waren, kan het bevoegd gezag aanvullend onderzoek eisen NA sloop. Dit om na te gaan of onder de (voormalige) bebouwing afwijkend bodemmateriaal aanwezig is.

Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. Voor hergebruik van grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Indien vrijkomende grond niet op de locatie zelf hergebruikt kan worden en afgevoerd dient te worden, kan het noodzakelijk zijn om de grond aanvullend te onderzoeken op de gehalten aan PFAS. Voor grotere partijen grond kan een partijkeuring AP04 (inclusief PFAS) nodig zijn.

4.4 Archeologie

Nieuwe ontwikkelingen kunnen archeologische waarden aantasten. In dat kader dienen dan ook de aanwezige of verwachte waarden te worden beschouwd. In de Monumentenwet 1988 is de bescherming van het archeologisch erfgoed geregeld, dit conform het Verdrag van Malta. Deze wet verplicht om bij ruimtelijke plannen, rekening te houden met de in de bodem aanwezige, dan wel te verachten archeologische waarden.

Betekenis voor het project

In het bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen-West is ter plaatse van het projectgebied een archeologisch beschermingsregime opgenomen waarbij voor bouwwerken groter dan 10.000 m² een archeologisch rapport moet worden overlegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd. Het plan blijft binnen de geschetste drempelwaarden. Er is geen archeologisch onderzoek nodig.

4.5 Cultuurhistorie

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) dient in een ruimtelijk plan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Betekenis voor het project

Het plangebied heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden. Er is ook geen sprake van een aardkundig waardevol gebied. Het bouwplan leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

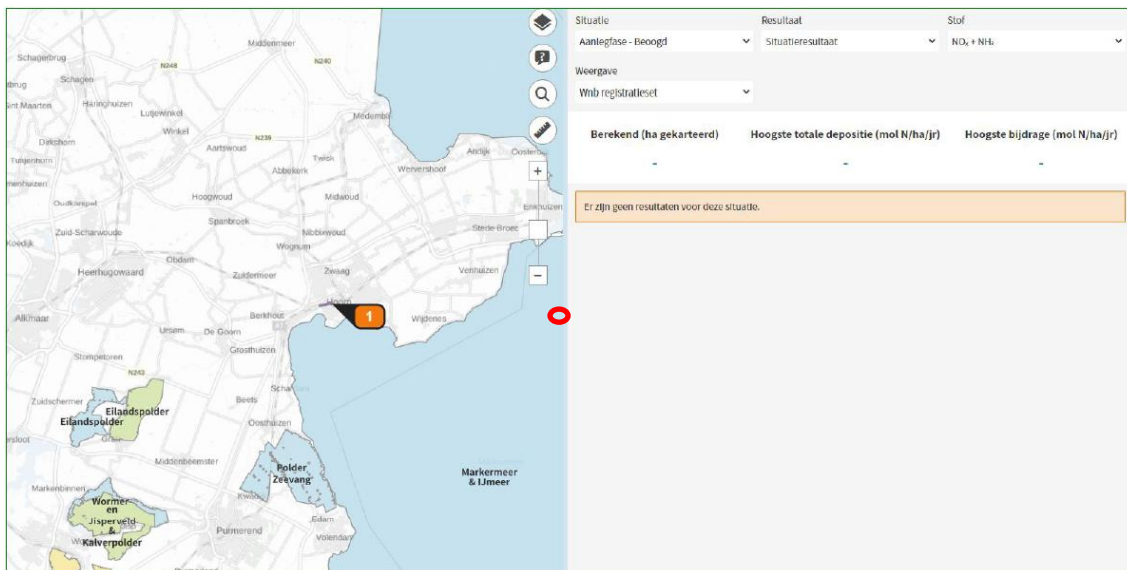
4.6 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. De soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming. Hierin zijn verschillende beschermingsregimes voor soorten aangewezen.

Betekenis voor het project

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied en ligt ook niet in de nabijheid van een beschermd natuurgebied. Op 1 km afstand ligt het Natura-2000 gebied Markermeer & IJmeer. Dit is geen stikstofdepositie gevoelige habitat. Het Natura-2000 gebied Eilandspolder ligt op 13 km afstand en op 10 km afstand ligt Polder Zeevang.



Abbeelding 4.1: Ligging projectlocatie ten opzichte van stikstofgevoelige Natura2000 gebieden.

Vanwege de jurisprudentie met betrekking tot het Programma Aanpak Stikstof (PAS) is noodzakelijk om te kijken of de beoogde herontwikkeling kan leiden tot stikstofdepositie ter plaatse van één of meerdere Natura 2000-gebieden.

Door M&A Omgeving B.V. is een stikstofberekening uitgevoerd⁶ (zie bijlage 7). Hierbij is zowel de aanlegfase als de gebruiksfase in beeld gebracht.

De maximale projectbijdrage van de aanleg en het gebruik van de gebouwen is 0,00 mol/ha/jaar op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

Soortenbescherming

Door Ecologie Op Maat is een Quickscan natuurwetgeving uitgevoerd⁷ (zie bijlage 8). Uit de Quickscan komt naar voren dat er in het plangebied geen beschermde soorten voorkomen en dat het plangebied ook geen geschikt habitat vormt voor beschermde soorten. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met enkele algemeen voorkomende diersoorten. Het verwijderen van groen dient buiten het broedseizoen plaats te hebben.

4.7 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren. Door Goudappel is onderzoek⁸ (zie bijlage 9) uitgevoerd naar verkeer en parkeren.

4.7.1 Verkeer

Nieuwe functies of een verandering van bestaande functies leiden tot een ander verkeersbeeld. Iedere functie heeft een bepaalde verkeersgeneratie die is opgebouwd uit aankomend en vertrekkend verkeer.

⁶ Stikstofberekening, M&A Omgeving B.V., 16 oktober 2023

⁷ Quickscan natuurwetgeving, Ecologie Op Maat, 4 december 2023

⁸ Verkeer en parkeren, Goudappel, 4 september 2024

In 2022 is door Goudappel een verkeersonderzoek⁹ uitgevoerd (zie bijlage 10) naar de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling in Nieuwe Steen. In deze studie is onder andere de verkeersafwikkeling in Nieuwe Steen voor de toekomstige situatie doorgerekend. Uit deze studie is gebleken dat in de toekomstige situatie in Nieuwe Steen op de verkeerskundig meest relevante kruispunten geen knelpunten optreden met betrekking tot de verkeersafwikkeling.

De verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie van Nieuwe Steen 6 is berekend. Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling in de toekomstige situatie circa 400 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal genereert. Op een gemiddelde werkdag genereert de ontwikkeling circa 450 motorvoertuigbewegingen.

Aanvullend is gekeken naar het planeffect tijdens de maatgevende momenten: de ochtend- en avondspitsperiodes. Hierbij is voor het drukste uur tijdens de ochtend- en de avondspits de verkeersgeneratie van de ontwikkelingsplannen inzichtelijk gemaakt. Op basis van de berekende verkeersgeneratie is een vertaling gemaakt naar verkeersgeneratie voor de beide spitsperiodes en verder onderscheid in aankomende en vertrekkende motorvoertuigbewegingen.

Aan de hand van de verkeersgeneratieberekeningen en de verdeling naar richtingen en spitsperiodes is het verkeerseffect van de ontwikkeling voor de beide spitsperiodes bepaald. Hierbij is tevens onderscheid gemaakt naar in- en uitgaande verkeersbewegingen.

De toekomstige verkeersgeneratie van de ontwikkeling Nieuwe steen 6 bedraagt afgerond maximaal 41 mvt tijdens het drukste spitsuur. Verkeerskundig is deze toename zeer beperkt, valt binnen de marge van de eerdere verkeersonderzoeken en gaat in de praktijk op in het reguliere verkeersbeeld. In de eerdere studie is de ontwikkellocatie van Nieuwe Steen 6 opgenomen als kantoorfunctie zonder baliefunctie. Rekening houdend met salderen van deze oude verkeersgeneratie zal het daadwerkelijk planeffect van de ontwikkeling in de praktijk nog lager uitvallen.

Derhalve kan worden gesteld dat de ontwikkeling niet leidt tot het ontstaan, of verergeren, van nieuwe knelpunten met betrekking tot doorstroming en verkeersafwikkeling in het omliggende gebied.

4.7.2 Parkeren

De parkeervraag van de verschillende functies binnen de ontwikkeling is berekend door de omvang van de functies te vermenigvuldigen met het bijbehorende parkeernorm. Niet alle functies kennen op alle momenten van de week en dag een even grote parkeervraag. Door toepassing van aanwezigheidspercentages is rekening gehouden met dit effect; en daarmee de mogelijkheid tot dubbelgebruik van parkeerplaatsen.

Uit de parkeerbalansberekening (conform gemeentelijke parkeerbeleid) en op basis van een bezoekersnorm van 0,15 (anticiperend op een aanpassing van het gemeentelijk beleid dat nu nog een bezoekersnorm van 0,3 kent), bedraagt de toekomstige parkeerbehoefte 104 parkeerplaatsen. Met de realisatie van de 98 parkeerplaatsen in het plangebied en 6 parkeerplaatsen in de openbare ruimte ontstaat hiermee een sluitende parkeerbalans.

Het gemeentelijk parkeerbeleid biedt de mogelijkheid om beargumenteerd af te wijken van het parkeerbeleid. Hierbij kan onderbouwd een passende maatwerk parkeernorm worden toegepast. In het rapport 'Verkeer en Parkeren', opgesteld door Goudappel, is berekend dat op basis van maatwerk kan worden volstaan met 92 parkeerplaatsen. Echter, onderhavige planontwikkeling valt binnen de gebiedsontwikkeling Nieuwe Steen waarbinnen meerdere ontwikkellocaties zijn. De gemeente hanteert voor alle ontwikkellocaties binnen het gebied Nieuwe Steen dezelfde parkeernormen waardoor er geen afzonderlijke maatwerk oplossingen per ontwikkellocatie worden toegepast.

Met de beschikbare parkeercapaciteit van 104 parkeerplaatsen heeft de ontwikkeling voldoende parkeercapaciteit om te voorzien in de volledige toekomstige parkeercapaciteit (hoofdzakelijk op eigen terrein).

⁹ Actualisatie bereikbaarheid IKEC Hoorn, Goudappel, 29 april 2022

4.8 Geluid wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. Indien er sprake is van hogere waarden, dient er te worden getoetst aan het geluidbeleid bij het verlenen van hogere waarden. De nieuwe appartementen liggen binnen de geluidzones van een aantal wegen.

Betekenis voor het project

Door AWG geluidadvies is akoestisch onderzoek¹⁰ (zie bijlage 11) uitgevoerd naar geluidbelasting vanwege wegverkeer.

De geplande appartementen liggen binnen de 200m brede geluidzones van de Nieuwe Steen, de Zwaagmergouw, Liornestraat en de 350m brede zone van de Provinciale weg.

De geluidbelasting is berekend op Lden=63 en 61 dB of lager op de zuidgevels van gebouw A resp. B vanwege de Provinciale weg. Op gebouw C is dat Lden=51 dB of lager (Provinciale weg). Op de noordgevels van gebouw D geeft de Nieuwe Steen een bijdrage van Lden=52 dB. Door de gekozen opstelling van de gebouwen ontstaat er een groot geluidluw binnenterrein. Dit geldt met name voor de begane grond.

Volgens de Wet moet onderzocht worden of met bron- en/of overdrachtsmaatregelen het mogelijk is om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. In het akoestisch onderzoek is gemotiveerd dat bron- en/of overdrachtsmaatregelen niet doelmatig zijn.

Op basis van de onderzoeksresultaten uit het akoestisch onderzoek resteert een hogere grenswaarde. De gemeente wordt gevraagd een hogere grenswaarde vast te stellen.

Alle appartementen beschikken over een geluidluw geveldeel en een luwe buitenruimte met de geadviseerde gebouwgebonden maatregelen, waarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het geluidaspect.

In plaats van de geadviseerde gebouwgebonden maatregelen uit het akoestisch onderzoek heeft LBP|SIGHT een onderzoek¹¹ (zie bijlage 12) uitgevoerd naar alternatieve geluidreducerende gebouwgebonden maatregelen per gebouw, en meer specifiek, per woning. Met deze maatregelen (akoestisch gesloten borstweringen, variërend in hoogte) wordt bij alle woningen een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte nagestreefd.

Ter compensatie van het ontbreken van individuele geluidluwe buitenruimtes bij de appartementen in blok B wordt in dit blok een gemeenschappelijk geluidluwe buitenruimte gerealiseerd. Door het toepassen van een geluidluwe gemeenschappelijke buitenruimte hebben de toekomstige bewoners van woonblok B een mogelijkheid om binnen de grenzen van het gebouw geluidluw te verblijven. De tussenwoningen in woonblok B hebben aan de noordzijde een geluidluwe gevel. De hoekwoningen in woonblok B hebben geen geluidluwe gevel of geluidluwe individuele buitenruimte. Als compenserende maatregel kan men gebruikmaken van de geluidluwe gemeenschappelijke buitenruimte aan de noordzijde van woonblok B.

De gevelgeluidwering is afgestemd op basis van de geluidbelasting van alle wegen samen. Er is in de berekeningen van de gevelgeluidwering geen rekening gehouden met de afschermingen op de balkons, dus toekomstige bewoners blijven binnen voldoende beschermd tegen het wegverkeer.

Er is sprake van een aanvaardbare woon- en leefsituatie voor het aspect geluid voor toekomstige bewoners van woonblok B. Een en ander is uitgewerkt in de oplegnotitie¹² geluidluwe gemeenschappelijke buitenruimte.

De benodigde karakteristieke geluidwering van de gevel (GA;k) om te voldoen aan de eisen uit Bouwbesluit 2012 varieert van 20-32 dB. In het onderzoek¹³ Karakteristieke geluidwering van

¹⁰ Akoestisch onderzoek, AWG geluidadvies, 4 september 2023

¹¹ Uitwerking geluidreducerende gebouwgebonden maatregelen, LBP Sight, 13 december 2023

¹² Oplegnotitie geluidluwe gemeenschappelijke buitenruimte, LBP Sight, 24 juli 2024

¹³ Karakteristieke geluidwering van de gevel, LBP Sight, 4 december 2023

de gevel, uitgevoerd door LBP|SIGHT (zie Bijlage 14), zijn de geluidwerende gevelvoorzieningen gegeven waarmee voldaan kan worden aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012. De benodigde karakteristieke geluidwering om te voldoen aan het Bouwbesluit varieert van $G_{a;k} = 20-32$ dB. Hiervoor zal bij de bouw aanvraag een separaat bouwakoestisch onderzoek worden aangeleverd.

4.9 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het voormalige ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x , SO_2 of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling van het plangebied bevat de realisatie van minder dan 1.500 woningen. Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor de ontwikkeling die met het voorliggende plan mogelijk worden gemaakt niet nodig is en dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Voor het huidige planologisch gebruik (kantoor zonder baliefunctie) wordt een verkeersgeneratie van 147 aangehouden. De 81 appartementen en 270 m² kantoorruimte genereren 379 verkeersbewegingen. De toename van 223 verkeersbewegingen per etmaal is ingevoerd in de reken tool NIBM.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	223
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,34
PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

De bijdrage van het extra verkeer draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uit de informatie die beschikbaar is via de Monitoringstool NSL blijkt dat de jaargemiddelde concentraties fijn stof en stikstofdioxide langs wegen in de nabijheid van het plangebied onder de 35 µg/m³ liggen. Ter plaatse van het gehele plangebied zal dan ook worden voldaan aan de grenswaarden omdat de concentraties luchtverontreinigende stoffen afnemen naarmate een locatie verder van de weg ligt. Met betrekking tot luchtkwaliteit is in het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.10 Externe veiligheid

Bij een locatiekeuze moet rekening worden gehouden met risico's die veroorzaakt kunnen worden door bedrijven in de omgeving of door de nabijheid van transportroutes van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, door leidingen en over water. Het betreft risico's zoals ontploffingen of vrijkomen van giftige gassen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico. De locaties van risicobronnen en risicocontouren zijn terug te vinden op www.risicokaart.nl.

In de directe omgeving van het bouwplan bevindt zich de provinciale weg N506 die relevant is qua externe veiligheid vanwege het vervoer gevaarlijke stoffen over deze transportas. Ook is een gasdrukregel- en -meetstation aan de Nieuwe Steen 10 gesitueerd. Ten noordwesten van het plangebied is een trafokast gesitueerd. Deze laatste heeft geen relatie met de externe veiligheid.

In het Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid inrichtingen is beschreven hoe in Nederland met risico's als gevolg van transport van gevaarlijke goederen en inrichtingen dient worden omgegaan. Hoewel dit geen wettelijke bepaling betreft is het van belang planologisch rekening te houden met het Besluit.

Betekenis voor het project

Door M&A Omgeving BV is onderzoek¹⁴ (zie bijlage 15) externe veiligheid uitgevoerd. Ten aanzien van het doorgaande vervoer van gevaarlijke stoffen blijkt dat de oriënterende waarde voor het groepsrisico zowel in de huidige als nieuwe situatie niet wordt overschreden. Door de toename van maximaal 204 personen door de realisatie van de 81 appartementen en 270 m² bedrijfsruimten ten opzichte van het kantoorgebouw met 88 personen, wordt het groepsrisico niet verhoogd.

¹⁴ Onderzoek externe veiligheid, M&A Omgeving BV, 16 oktober 2023

Doordat het groepsrisico niet hoger wordt, is slechts een beperkte verantwoording groepsrisico noodzakelijk. In het onderzoeksrapport (paragraaf 4.3) is een aantal argumenten gegeven ter onderbouwing van het groepsrisico.

Voor het gasdrukregel- en -meetstation bedraagt de veiligheidszone 25 meter. Alle appartementengebouwen worden ruimschoots buiten deze contour gerealiseerd. De kortste afstand bedraagt 40 meter. Er zijn dus verder geen maatregelen noodzakelijk ten gevolge van het gasontvangstation.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het afgeven van de omgevingsvergunning.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen.

Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Betekenis voor het project

De omgeving van de planlocatie kan worden aangemerkt als een gemengd gebied. Er zijn verschillende niet-woonfuncties rondom de projectlocatie aanwezig en ten zuiden loopt de provinciale weg. Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Risdam en Nieuw Steen-West" is geïnventariseerd welke functies er rondom Nieuwe Steen 6 te Hoorn aanwezig zijn. Aan de noord-, west- en oostzijde van de projectlocatie zijn kantoor- en zorgfuncties aanwezig. Aan de zuidzijde (aan de overkant van de provinciale weg) bevinden zich woningen. Verder in oostelijke richting bevindt zich een gasdrukregel- en -meetstation (zie verder paragraaf 4.10). De veiligheidszone van dit station bedraagt 25 meter. Alle appartementengebouwen worden ruimschoots buiten deze contour gerealiseerd. De kortste afstand bedraagt 40 meter. Rondom het gasdrukregel- en -meetstation zijn al bestaande woonfuncties aanwezig. De nutsvoorziening wordt door de komst van de appartementen dan ook niet verder beperkt in eventuele ontwikkelmogelijkheden.

De richtafstand voor kantoren bedraagt volgens de VNG brochure 0 meter ten opzichte van woningen in een gemengd gebied. De afstand tot het dichtstbijzijnde kantoor (het gezondheidscentrum Nieuwe Steen 8) aan de oostzijde is 8 meter.

Er wordt voldaan aan de richtafstanden, dus er zijn geen belemmeringen voor de realisatie van het onderhavige project.

4.12 Bezinning

Naarmate de breedte of hoogte van een gebouw groter is, kan het negatieve effect op de bezinning van de omgeving toenemen. Een smalle toren belemmert de bezinning van de omgeving voor een kortere tijd dan een wand van diezelfde hoogte, of zelfs een wand van minder hoogte. Hoogbouwinitiatieven dienen daarom te worden onderworpen aan een bezonningsonderzoek. Onderhavig plan betreft geen hoogbouwplan.

Betekenis voor het project

Ondanks dat het bouwplan geen hoogbouw betreft is ten behoeve van de ontwikkeling is een bezonningsstudie¹⁵ (zie bijlage 3) uitgevoerd.

Doel van het onderzoek is het vaststellen van de mogelijke invloed van de geplande bouwvolumes op de omliggende bebouwing. Wegens het ontbreken van een officiële bezonningsnorm is de analyse uitgevoerd conform de strenge TNO norm uitgevoerd. Conform Hoornse hoogte, visie op stedelijke groei en hoogbouw moet een plan minimaal voldoen aan de lichte TNO norm.

Zowel de bestaande situatie als de nieuwe situatie zijn in beeld gebracht. Daartoe is een 3D-model opgesteld waarop de bezinning en schaduwwerking zijn geprojecteerd.

Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van SketchUp. De start- en eindtijd van de berekening wordt automatisch aangepast aan de hand van de zon data in SketchUp. Deze werkt op basis van de in SketchUp ingegeven locatie.

In de analyse zijn de maanden januari, februari, oktober en november getoetst. Op deze data staat de zon op zijn laagste punt en is deze lage stand vaak leidend voor de normering.

- 21 januari: de eerste dag van de strenge norm;
- 19 februari: de eerste dag van de lichte norm;
- 21 juni: de dag met de hoogste zonnestand;
- 21 oktober: de laatste dag van de lichte norm;
- 22 november: de laatste dag van de strenge norm.

Er zijn geen officiële tijdstippen als meetpunten. Voor een goed beeld is er gekozen voor een interval van 2 uur op de volgende tijdstippen: 08:00, 10:00, 12:00, 14:00, 16:00, 18:00 uur

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat:

- Het ontwerp voldoet aan de lichte TNO-norm.
- Het verruimen van de maximaal planologisch toegestane bouwhoogte heeft nauwelijks effect voor de bezinning op de omgeving.

4.13 Kabels en leidingen

Straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke kunnen van invloed zijn op de planvorming. Er dient daarom geïnventariseerd worden of dergelijke kabels en leidingen binnen het plangebied aanwezig zijn.

Betekenis voor het project

¹⁵ Bezonningsstudie, TBE-ZA. 29-08-2023

Binnen (of in de directe omgeving van) van het besluitgebied komen blijkens de provinciale risicokaart en blijkens de verbeelding van het geldende bestemmingsplannen geen leidingen of kabels voor met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Door middel van een Klic-melding worden alle (ruimtelijk niet relevante) kabels en leidingen binnen het projectgebied en de directe omgeving in kaart gebracht. Afspraken over eventuele verplaatsing en beheer worden gemaakt tussen initiatiefnemers, netbeheerders en de gemeente. Het aspect 'kabels en leidingen' vormt geen belemmering voor onderhavig bouwplan.

4.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer). Uit de bij deze GRO opgenomen Aanmeldnotitie m.e.r.¹⁶ (zie bijlage 16) volgt dat de kenmerken van de activiteit en de mogelijke gevolgen voor het milieu geen aanleiding geven voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

4.15 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de woningbouwontwikkeling in het plangebied.

¹⁶ Aanmeldnotitie m.e.r., DNS Planvorming, 7 november 2023

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Procedures

Op grond van artikel 3.7 Wabo, gelezen in samenhang met artikel 3.10 Wabo, kan worden vastgesteld dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. De beslistermijn is 26 weken en kan door het bevoegd gezag eenmaal met 6 weken worden verlengd.

Omdat de omgevingsvergunning de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is de Crisis- en Herstelwet (Chw) van toepassing met als gevolg dat de bestuurlijke versnellingen van toepassing zijn zoals opgenomen in afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw.

5.2 Participatie

De voorgenomen planvorming is in overleg met omwonende en belanghebbende tot stand gekomen. In een eerste participatiebijeenkomst in 2020 zijn de concept plannen aan de buurt gepresenteerd. Tijdens de inloopbijeenkomst zijn gesprekken gevoerd over het concept ontwerp. Reacties op het concept ontwerp zijn meegenomen in de verdere planvorming.

Eind 2022 heeft er in overleg met de gemeente Hoorn een tweede bijeenkomst plaatsgevonden. Gedurende de avond waren zo'n 40 omwonenden aanwezig. Het doel van de bijeenkomst was het laten zien wat A-zeven projectontwikkeling heeft gedaan met de reacties die zij hebben gekregen op de eerdere ontwerpen en wat omwonenden daarvan vinden. Daarnaast is er ook naar de mening gevraagd van omwonenden over de uitstraling van de woongebouwen.

Omwonenden konden dit kenbaar maken door een sticker te plakken bij het ontwerp welke hen voorkeur had. Voorkeur ging uit naar de uitstraling van woongebouwen als een 'Stedelijk blok'. Ook de Gemeente was aanwezig om vragen te beantwoorden over het proces, verkeer en parkeren in de buurt. Er zijn zorgen geuit over het parkeren, de verkeersveiligheid in de wijk en over de bezonning. Er worden kansen gezien ten aanzien van het groener maken van de omgeving die nu veel verharding kent. Men is blij met het feit dat er is geluisterd over het bijstellen van de hoogte van het gebouw aan de Provincialeweg. Omwonenden gaven ook aan het fijn te vinden om betrokken te worden, goed en eerlijk geïnformeerd te worden over de plannen en dat er eindelijk wat gaat gebeuren met het leegstaande gebouw.

Medio juli 2023 hebben A-Zeven projectontwikkeling en De Selectie omwonenden uitgenodigd voor de derde en ook laatste inloopbijeenkomst van het participatietraject over de toekomst van het woningbouwplan aan de Nieuwe Steen 6. De inloopbijeenkomst vond plaats in de Copernicusschool en is als voortzetting op de eerder bijeenkomsten georganiseerd.

Het gehele participatieproces en de uitkomsten daarvan zijn vastgelegd in een participatienota¹⁷ met bijlagen (zie bijlage 17).

5.3 3.1.1 overleg

Ten behoeve van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is de ruimtelijke onderbouwing toegezonden aan de overlegpartners.

¹⁷ Participatienota, 19 oktober 2023

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, de Veiligheidsregio en de Omgevingsdienst NHN hebben geadviseerd over het plan. Deze adviezen zijn verwerkt en hebben geleid tot aanpassing van eerder ingediende gegevens. Omdat er sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling die qua aantal en typen woningen regionaal is afgestemd, is een afzonderlijk overleg met de provincie Noord-Holland niet nodig.

5.4 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het ruimtelijk besluit een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij het onderhavige plan als bouwplan kan worden aangemerkt. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de ontwikkelaar van het plan. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor wordt een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd in deze overeenkomst. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

Bijlagen

Bijlage 1

Beeldkwaliteitplan Nieuwe Steen 6

Bijlage 2

Maaiveldinrichting

Bijlage 3

Bezonningsstudie

Bijlage 4

Digitale watertoets

Bijlage 5

Verkenkend en aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 6

Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 7

Stikstofberekening

Bijlage 8

Quickscan natuurwetgeving

Bijlage 9

Verkeer en parkeren

Bijlage 10

Actualisatie bereikbaarheid IKEC Hoorn

Bijlage 11

Akoestisch onderzoek

Bijlage 12

Uitwerking geluidreducerende gebouwgebonden maatregelen

Bijlage 13

Oplegnotitie geluidluwe gemeenschappelijke buiten-
ruimte

Bijlage 14

Onderzoek karakteristieke geluidwering van de gevel

Bijlage 15
Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 16

Aanmeldnotitie m.e.r.

Bijlage 17

Participatienota