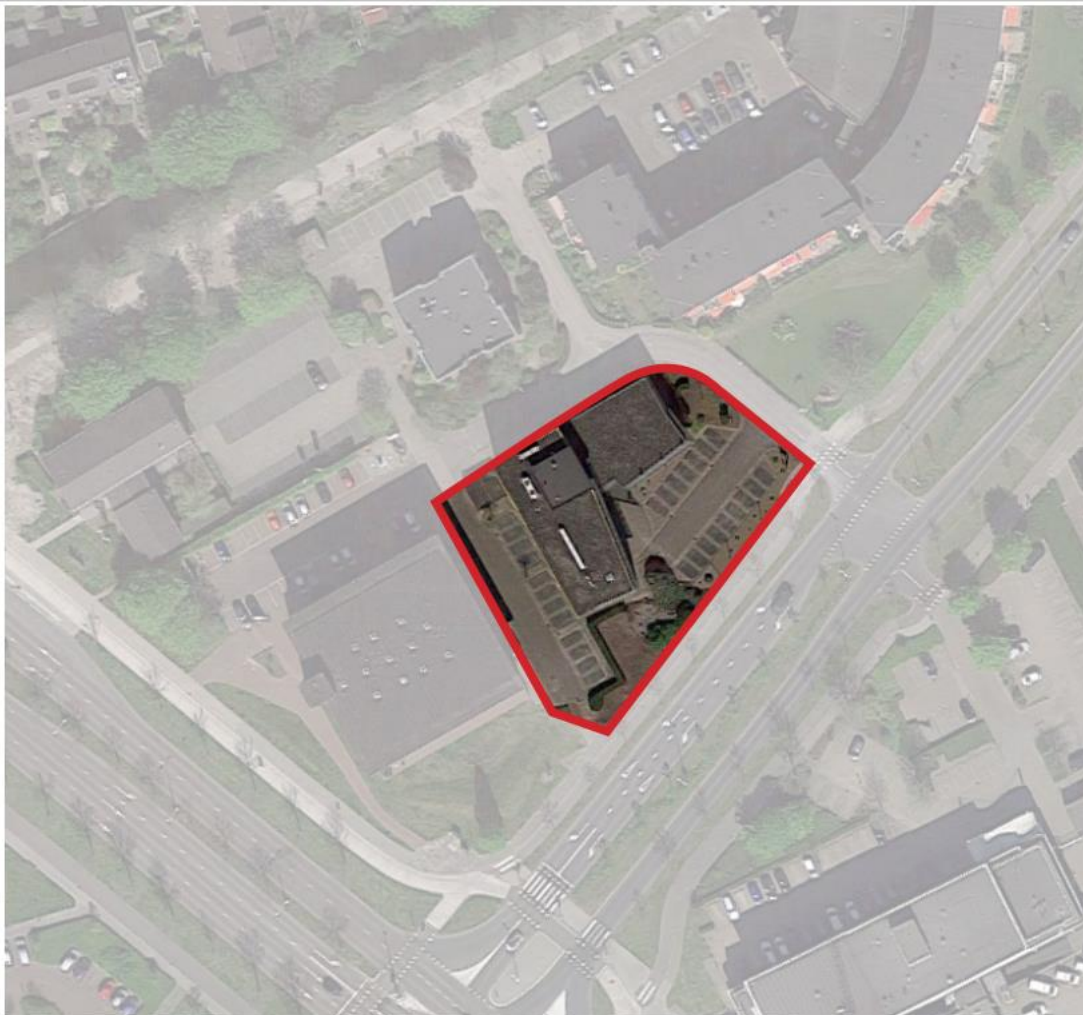


Nota van Uitgangspunten

Verbouw Koopvaarder 1 te Hoorn



KOOPVAARDER 1

26 juli 2022

Colofoon

Deze nota is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Hoorn op: 26 juli 2022

Dit document is opgesteld door het projectteam 'Verbouw Koopvaarder 1'

Initiatiefnemer: Koopvaarder Hoorn B.V.

Inhoudsopgave

Inhoud

Hoofdstuk 1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Inleiding	4
1.3	Initiatief	4
1.4	Locatie	4
1.5	Waardering	7
1.6	Beleidskader	7
1.6.1.	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	7
1.6.2.	<i>Omgevingsvisie NH2050</i>	8
1.6.3.	<i>Omgevingsverordening NH2020</i>	8
1.6.4.	<i>Omgevingsvisie</i>	9
1.6.5.	<i>Bestemmingsplannen</i>	10
1.6.6.	<i>Toekomst van de stad - Uitgangspunten voor 'meer stad worden'</i>	11
1.6.7.	<i>Woonvisie Hoorn 2020-2025</i>	12
1.6.8.	<i>Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Hoorn</i>	13
1.6.9.	<i>Hoornse Hoogte, Intensiverings- en Hoogbouwvisie Hoorn 2021</i>	13
1.6.10.	<i>Mobiliteitsvisie Hoorn 2030</i>	13
1.6.11.	<i>Bomenbeleidsplan</i>	14
1.6.12.	<i>Groenvisie 2019-2029</i>	14
1.6.13.	<i>Overig beleid</i>	14
1.7	Relaties omgeving	14
Hoofdstuk 2.	Technische randvoorwaarden	15
2.1	Kabels en leidingen, nutsruimten	15
2.1.1.	<i>Kabels en leidingen</i>	15
2.1.2.	<i>Riolering</i>	15
2.2	Parkeren	15
2.2.1.	<i>Parkeernormennota Hoorn</i>	15
2.2.3.	<i>Fietsen</i>	16
2.3	Wateropgave en Groen	17
2.4	Energie en duurzaam bouwen	17
2.4.1.	<i>Energietransitie</i>	17
2.4.2.	<i>Mobiliteit</i>	18
2.4.3.	<i>Circulaire Economie en Materiaalgebruik</i>	19
2.4.4.	<i>Klimaatadaptatie en Biodiversiteit</i>	20
2.5	Erfgoed en Archeologie	21
2.6	Ecologie	21

2.7 Afvalinzameling.....	21
2.8 Keurmerk(en) wonen	22
2.9 (Milieu)Onderzoeken	22
Hoofdstuk 3. Ruimtelijke uitgangspunten.....	23
3.1 Stedenbouw	23
3.2 Openbare ruimte	23
3.3 Wonen.....	23
3.4 Verkeer, ontsluiting en parkeren.....	25
3.5 Welstand	25
3.6 Civiel	25
3.7 Economie	25
3.8 Nood- en hulpdiensten.....	26
3.9 Maatschappelijke voorzieningen.....	26
3.10 Sociale veiligheid	26
3.11 Gezondheid.....	26
Hoofdstuk 4. Vervolg.....	27
4.1 Procesbeschrijving en planologische procedure	27
4.1.1 Inleiding	27
4.1.2 Proces	27
4.1.3 Planologische procedure:.....	28
4.2 Communicatie en participatie	29
4.3 Risico's en kansen.....	31
4.4 Indicatieve planning.....	31

Bijlagen

1. Schetsplan d.d. 4 maart 2022
2. Participatieplan
3. Bezonningsdiagrammen schetsplan
4. Indicatieve planning

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In de Risdam-zuid en langs de Nieuwe Steen is al een aantal panden getransformeerd van kantoor naar appartementen. Dit is in lijn met de wens van de gemeente om een meer gemengd gebruik te creëren, Zoals ook in de Omgevingsvisie is vastgelegd.

De eigenaar van Koopvaarder 1 heeft aangegeven zijn pand ook te willen transformeren van kantoor naar appartementen. Dit plan biedt de mogelijkheid om een aantal betaalbare woningen aan de woningvoorraad toe te voegen.

In de maand september 2020 is met de eigenaren van het pand op de locatie Koopvaarder 1 een daarom intentieovereenkomst gesloten. In de maand maart van 2021 besloot de initiatiefnemer het project over te dragen aan een andere ontwikkelaar. Eind 2021 kwam naar voren dat de overdracht niet plaatsvond. Het project is vervolgens financieel afgesloten.

Op 4 maart 2022 is een nieuw schetsplan ingediend waarbij het kantoor wordt verbouwd naar 26 woningen. Op 26 april 2022 is met de initiatiefnemers van dit plan opnieuw een intentieovereenkomst gesloten.

1.2 Inleiding

In deze nota van uitgangspunten is een overzicht gegeven van het beleid dat voor het plangebied Koopvaarder 1 (hierna: plangebied) van toepassing is en zijn uitgangspunten geformuleerd waaraan een nieuwe ontwikkeling in het plangebied moet voldoen dan wel rekening mee moet houden. Voorliggend document is het document waaraan plannen worden getoetst en dat de basis vormt voor ruimtelijke besluitvorming.

De nota van uitgangspunten wordt, na een tussentijds participatieproces, vastgesteld door het college en toegestuurd naar de gemeenteraad. De nota van uitgangspunten vormt daarmee de basis om tot een plan te komen waarmee de gemeente bereid is planologische medewerking te verlenen in afwijking van het huidige bestemmingsplan.

1.3 Initiatief

De initiatiefnemer is Koopvaarder Hoorn B.V., gevestigd op het adres Lutkedijk 42 te Obdam. Het betreft een samenwerking van de eigenaar van De Hypotheker Hoorn en mede eigenaar van Van 't Riet De-Makelaar BV, beiden gevestigd op adres Lepelaar 6 te Hoorn. Het initiatief betreft het realiseren van in totaal 26 appartementen, waarvan 6 bedoeld voor de verhuur en 20 koopappartementen. De appartementen worden verdeeld in een gebouw dat zowel uit 4 als 5 bouwlagen bestaat. Het bestaande gebouw wordt daarmee met 1 bouwlaag verhoogd. Op maaiveld worden 39 parkeerplaatsen aangelegd.

1.4 Locatie

Het pand is gevestigd aan Koopvaarder 1 te Hoorn, onderdeel van de wijk Risdam-Zuid. Het pand staat tussen het appartementencomplex 'De Kluis', een voormalig kantoorpand van de ABNAMRO bank dat al naar woningen is getransformeerd en het appartementencomplex voor senioren 'De Koopvaarder' van Intermaris. Aan de achterzijde van het gebouw staan twee kantoorpanden. Deze zijn beide in gebruik en eigendom van de directie van Omnyacc Hoorn.

Huidige situatie en ligging

Foto's van de huidige bebouwing (anno 2022) en directe omgeving van het perceel Koopvaarder 1



ZICHT OP HUIDIGE PAND VANAF DE BLOKMERGOUW



ZICHT OP HUIDIGE PAND VANAF DE ZWAAGMERGOUW



HUIDIGE PAND EN BESTAANDE FIETSENBERGING VANAF DE KOOPVAARDER



ACHERTERZIJDE HUIDIGE PAND VANAF DE KOOPVAARDER

Bron: schetsplan TPAHG architecten 4 maart 2022

Vogelvlucht impressies van de massa van de beoogde bebouwing en directe omgeving

NIEUWE TOESTAND

IMPRESSIE VOGELVLUCHT



NIEUWE TOESTAND

IMPRESSIE VOGELVLUCHT



NIEUWE TOESTAND

IMPRESSIE VOGELVLUCHT





Bron: schetsplan TPAHG architecten 4 maart 2022

Eigendom en plangrens

Het perceel Koopvaarder 1 is in eigendom van Koopvaarder Hoorn B.V. en staat kadastraal bekend onder nummer HOO 00 F5763 G O. Het perceel heeft een oppervlakte van 2.023m².

1.5 Waardering

Perceel Koopvaarder 1 ligt in het noordelijk deel van het gebied dat bekend staat onder Risdam-Zuid, aan de rand van Nieuwe Steen. In dit gebied staan veel kantoorgebouwen van verschillende korrelgrootte. Aan de zuidwest- en zuidzijde staan de grootste kantoorgebouwen, waaronder ook het gemeentehuis. Aan de oostzijde staan kleine kantoren gelegen in de vorm van losse "villa's" in een wat meer groene setting. Aan de noordzijde staat een vijftal gebouwen met bouwhoogten van tussen de twee en vijf bouwlagen. Oorspronkelijk was er slechts 1 woongebouw binnen het gehele gebied Nieuwe Steen aanwezig, maar door de transformatie van twee voormalige kantoorgebouwen verkleurd het gebied naar een combinatie van werken en wonen. Het pand aan de westzijde van Koopvaarder 1 is inmiddels getransformeerd naar een woonfunctie, waardoor met onderhavige plan de noordzijde een woonaccent krijgt. De opzet van de wijk is indertijd ingericht op de werkfunctie, waardoor bij de transformatie de kwaliteit van de buitenruimte moet worden vergroot in aansluiting op de woonfunctie.

1.6 Beleidskader

In deze paragraaf wordt ingegaan op diverse relevante beleidsstukken en wordt aangegeven waar het initiatief bij de uitwerking van het plan rekening mee moet houden. Het beoogt geen uitputtende opsomming van beleid te geven, maar maakt de meest belangrijke beleidskaders inzichtelijk waar het initiatief in ieder geval aan moet worden getoetst:

1.6.1. Ladder voor duurzame verstedelijking

WETTEN.NL - REGELING - BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING - BWBR0023798 (OVERHEID.NL)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel dat hiermee wordt beoogd, is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en een goede ruimtelijke ordening bewerkstelligen, onder meer door een optimale

benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. De behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom worden afgewogen en gemotiveerd. Artikel 3.1.6. lid 2 Bro schrijft voor dat de onderbouwing van een ruimtelijk plan, waar een nieuwe stedelijke ontwikkeling mee mogelijk wordt gemaakt, aan de Ladder moet voldoen. De tekst uit het Bro luidt als volgt: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'.

De eerste afweging in de toetsing aan de Ladder is het beantwoorden van de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. De transformatie van een bestaand kantoor naar 26 appartementen op de locatie Koopvaarder 1 is een stedelijke ontwikkeling zoals bedoel in het Bro. In de ruimtelijke procedure zal het plan moeten worden voorzien van een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

1.6.2. Omgevingsvisie NH2050

Met het op 28 november 2018 vaststellen van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 heeft de provincie voor ogen om 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 natuurinclusief 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.

Hoewel alle 5 bewegingen onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden, is vooral bewegingen 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 beweging 'Sterke kernen, sterke regio's' beoogt handvatten te geven om de werkgelegenheid, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid op peil te houden en om dorpen, steden en regio's de krachtige identiteit die ze zo kenmerkt te laten behouden of te ontwikkelen. Of er mogelijkheden komen om te bouwen, hangt mede af van de vraag die er op dat moment is.

1.6.3. Omgevingsverordening NH2020

Omgevingsverordening NH2020 - Provincie Noord-Holland

De Omgevingsverordening NH2020 is op 16 november 2020 vastgesteld. In de omgevingsverordening zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Hierin wordt een evenwichtige balans gezocht tussen economische groei en leefbaarheid.

Het plangebied ligt binnen de volgende werkingsgebieden:

1. Bodemsanering
2. Terreinen binnen de vastgestelde kritische afstand van Natura 2000
3. Peilbesluit

Voor de locatie Koopvaarder 1 moet rekening worden gehouden met deze werkingsgebieden. Voor zover bekend vloeien er geen bijzonderheden voort uit deze werkingsgebieden voor het plangebied.

De Omgevingsverordening NH2020 bevat ook regels over stedelijke ontwikkelingen. Een stedelijke ontwikkeling is een ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Het initiatief is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro en de Omgevingsverordening NH2020. 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. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan de afspraken. De beoogde ontwikkeling moet in overeenstemming zijn met afspraken in de regio.

1.6.4. Omgevingsvisie

RUIMTELIJKEPLANNEN.NL

Op 8 februari 2022 is de omgevingsvisie door de gemeenteraad vastgesteld. Beleidsmatig zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Aantrekkelijke stads- en woonwijken (nieuw en bestaand)
2. Voortbouwen op economische en toeristische kansen
3. Bereikbaarheid via weg, spoor en water verbeteren
4. Werken aan een socialere, gezondere en veiligere omgeving
5. Verder verduurzamen en vergroenen

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

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

Bij gebiedsontwikkeling wordt verder ingezet op:

- Verbeteren van de langzaamverkeersstructuur, dus lopen en fietsen, met name richting de historische binnenstad;
- Voldoende en goede maatschappelijke voorzieningen. Deze voorzieningen moeten passen bij de veranderende samenleving;
- Opwekken van (gebouwgebonden) duurzame energie, warmtenetten en isolatie;
- Versterking en verbinding van het bestaande groen;
- Rainproof bouwen en de openbare ruimte, maar ook tuinen, zoveel mogelijk geschikt maken voor opvang en berging van hemelwater;
- Radicaal vergroenen': nieuwe en bestaande gevels, daken, tuinen, straten, parkeerplaatsen en pleinen gaan 'vergroenen' en waar nodig 'vernatten' zodat Hoorn beter is voorbereid op zware regenval, maar ook hittegolven.



Uitsnede omgevingsvisie Hoorn, de groene arcering houdt in dat het plangebied is aangewezen als 'kleinstedelijk gebied'.

In de omgevingsvisie is het plangebied aangewezen als 'kleinstedelijk gebied'. Daarover wordt het volgende vermeld:

"Intensivering – 'Klein Stedelijk'

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."

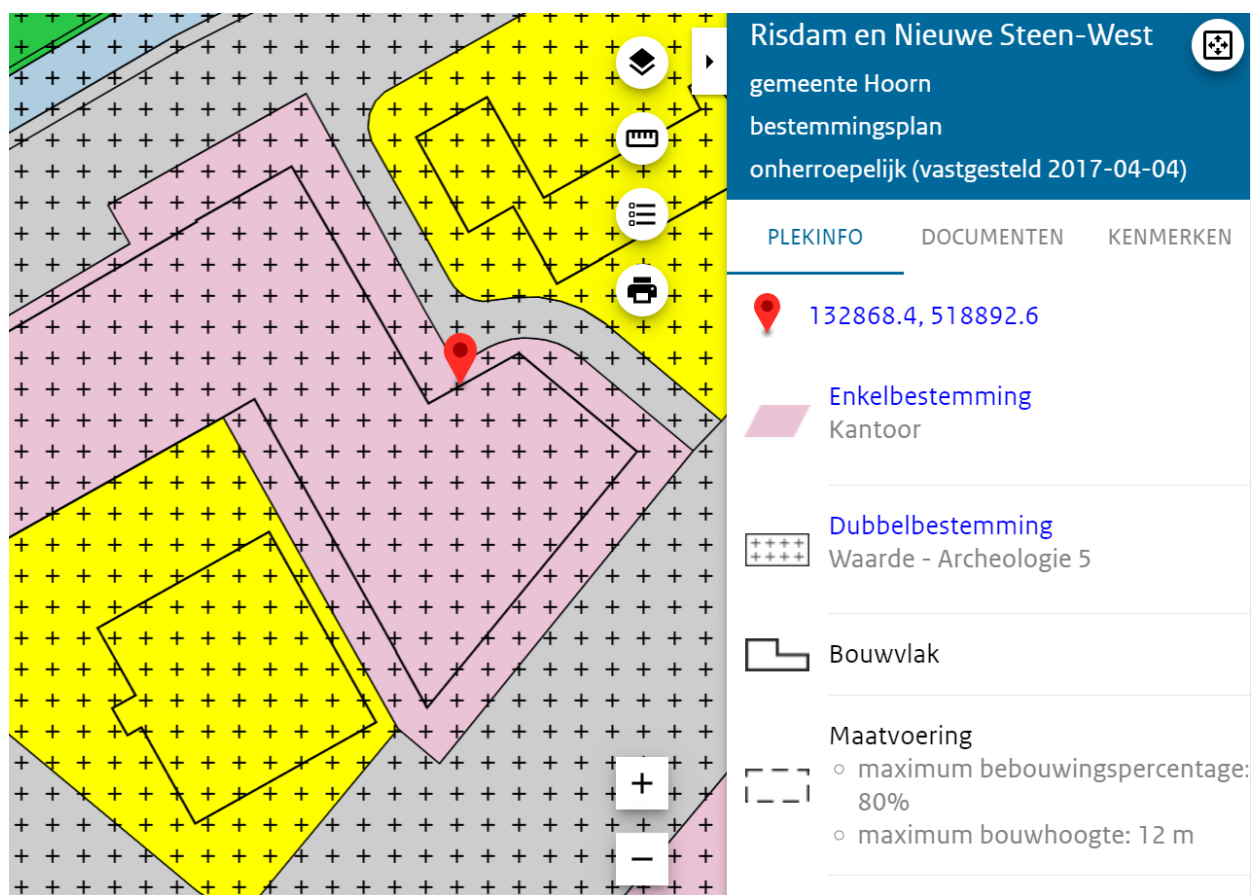
De beoogde herontwikkeling van op de locatie Koopvaarder 1 past binnen de omgevingsvisie van de gemeente Hoorn.

1.6.5. Bestemmingsplannen

Bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen-West

NL.IMRO.0405.BPRisdamNsteen-va01 (ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Kantoor'. Gebouwen moeten zijn opgericht binnen het bouwvlak en mogen tot 12 meter hoog zijn. Naast een kantoorfunctie zijn andere dienstverlenende bedrijven toegestaan. Aanvullend geldt de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie-5'. Deze dubbelbestemming geeft aan dat er een lage archeologische verwachtingswaarde in het gebied aanwezig is. Onderzoek is pas nodig bij plannen van 10.000m² of meer.



Uitsnede Verbeelding bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen-West

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Paraplubestemmingsplan parkeren & laden en lossen

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0405.BPParkeren-va01/t_NL.IMRO.0405.BPParkeren-va01.html

In dit bestemmingsplan is bepaald dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, afhankelijk van de functie en de locatie, moeten voldoen aan een bepaalde parkeernorm.

Bestemmingsplan Veegplan

In dit bestemmingsplan is een aantal omissies in diverse bestemmingsplannen binnen de gehele gemeente Hoorn opgelost. Daarnaast is een aantal afwijken van bestemmingsplannen nu positief bestemd. Dit plan heeft geen direct effect op onderhavig plan.

De transformatie en vergroting van het bestaande gebouw naar woningen is in strijd met het bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen-West. Tevens dient bij de verdere uitwerking met de regels van beide andere bestemmingsplannen rekening te worden gehouden. Voor onderhavig plan zal op basis van een aanvraag om omgevingsvergunning worden afgeweken van de vigerende bestemmingsplannen.

1.6.6. Toekomst van de stad - Uitgangspunten voor 'meer stad worden'

<https://ris2.ibabs.eu/Agenda/Details/Hoorn/a45cac1c-08d8-49dc-bcc0-108af070ca39> agendapunt 8.3.

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 dit voorstel (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.

Het plan dient bij te dragen aan deze gestelde ambities.

1.6.7. Woonvisie Hoorn 2020-2025

[HTTPS://RIS2.IBABS.EU/AGENDA/DETAILS/HOORN/F327748F-D0A1-4929-B5CA-801E8551DB6B](https://ris2.ibabs.eu/agenda/details/hoorn/f327748f-d0a1-4929-b5ca-801e8551db6b)

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 middencategorie. 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 energieneutraliteit, circulair bouwen en alternatieven voor het gas.
4. Sociale huurmarkt, woonwagengewoners en buitenlandse werknemers.
Meer sociale huurwoningen en betere doorstroming in de sociale- en middencategorie moeten zorgen voor voldoende aanbod. Woonwagengewoners 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.

Gelet op de grote behoefte aan woningen sluit de beoogde ontwikkeling goed aan bij de doelstellingen van de Woonvisie.

1.6.8. Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Hoorn

Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Gemeente Hoorn (overheid.nl)

Op 6 juni 2019 heeft de raad de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Hoorn vastgesteld. In deze verordening staan regels over sociale huur- en koopwoningen en middeldure huurwoningen waaronder inkomensgrenzen, huurprijsgrenzen en instandhoudingstermijnen. De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is minimaal tien jaar na de eerste ingebruikname en moet gedurende deze periode beschikbaar blijven voor de doelgroep. De instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen is tien jaar na eerste ingebruikname. De sociale koopwoning dient binnen deze termijn voor deze doelgroep beschikbaar te blijven. De instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is bepaald op vijftien jaar.

De Verordening doelgroepen sociale woningbouw zal naar verwachting in 2022 worden aangepast met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De planologische maatregel en de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar moeten voldoen aan de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur zoals deze geldt op het moment dat de planologische maatregel in procedure wordt gebracht.

1.6.9. Hoornse Hoogte, Intensiverings- en Hoogbouwvisie Hoorn 2021

Op 8 februari 2022 is de Hoornse Hoogte, Intensiverings- en Hoogbouwvisie Hoorn 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. Met deze visie wil de gemeente Hoorn een richting geven aan de groei van de stad. Het gaat erom die groei concreet te maken. Waar (op welke plekken in de stad), wat (met welke bebouwing en openbare ruimte) en hoe (in welk ontwerp- en besluitvormingsproces). Het plangebied ligt binnen het klein stedelijk gebied dat wordt beschouwd als intensiveringsgebied. De gevarieerde stadsbebouwing mag hier tussen 3 en 5 bouwlagen hoog zijn, met accenten tot 8 lagen (30 meter). Hoger dan 8 lagen is mogelijk, echter dan geldt tevens de verplichting voor een Hoogbouw Effect Rapportage.

Bij een transformatie in het gebied de Nieuwe Steen ligt een kans om toevoegen van woningbouw te combineren met openbaar groen. Waar dichterbouwd wordt zal meer en kwalitatieve openbare ruimte moeten worden toegevoegd (ook in het kader van leefbaarheid, duurzaamheid en klimaatadaptatie).

In de hoogbouwvisie is opgenomen dat de maximale FSI 1,5 is, mits het parkeren op eigen terrein, onzichtbaar vanaf de straat, slim kan worden opgelost. Bij een FSI tot 2,5 dient parkeren gebouwd, niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte, te worden opgelost.

De overgang van woonwijken naar een intensiveringsgebied wordt zorgvuldig vormgegeven. Bij nieuwe bebouwing wordt aandacht besteed aan het voorkomen van inkijk. In een stedenbouwkundig plan wordt geregeld dat alle woningen aan de licht TNO-norm voldoen en hier geen onevenredige privacy schade ontstaat. De lichte TNO-norm biedt een ondergrens voor de hoeveelheid zon die minimaal in een privé buitenruimte verwacht mag worden.

1.6.10. Mobiliteitsvisie Hoorn 2030

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

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.

Bij de uitwerking van het plan dient rekening te worden gehouden met de kaders uit de Mobiliteitsvisie Hoorn 2030.

1.6.11. Bomenbeleidsplan

[Bomenbeleidsplan gemeente Hoorn.pdf \(wur.nl\)](#)

Conform het gemeentelijk bomenbeleidsplan moet voor elke extra woning 1,3 boom in het openbaar gebied worden geplant. 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.

1.6.12. Groenvisie 2019-2029

<https://www.hoorn.nl/bestanden/afbeeldingen/nieuwsitems/Groenvisie%20Hoorn.pdf>

De groenvisie bestaat onder ander uit vijf pijlers en benoemt een aantal doelen voor de toekomst. Onderhavig plangebied is een sterk verhard gebied dat ook na de transformatie een grote mate van verharding zal hebben. In alinea 3.2 wordt hierop nader ingegaan.

1.6.13. Overig beleid

Overig beleid waar rekening mee dient te worden gehouden, betreft onder meer:

- Meerjarenbeleidsplan Sociaal Domein Meekomen, rondkomen en vooruitkomen 2019-2023
<https://ris2.ibabs.eu/Agenda/Details/Hoorn/efa3067c-c6d0-4a44-b888-b93528c007c6>
- Algemene verordening Ondergrondse Infrastructuur
[Algemene verordening ondergrondse infrastructuur Hoorn 2014 \(overheid.nl\)](#)
- Leidraad inrichting openbare ruimte gemeente Hoorn (LIOR)
[Handboek kabels en leidingen Hoorn \(overheid.nl\)](#)
- Welstandsnota 2020
[WELSTANDSNOTA 2020 \(OVERHEID.NL\)](#)

1.7 Relaties omgeving

Het plangebied ligt in de wijk Risdam-Zuid aan de rand van de wijk Nieuwe Steen. Dit gebied kenmerkt zich anno 2022 nog met name als werkgebied, maar de eerste kantoorgebouwen zijn inmiddels getransformeerd naar woningen. Ook elders binnen de wijk worden nog enkele (voormalige) kantoorgebouwen binnen enkele jaren getransformeerd. Hierbij is aandacht voor wijk ondersteunende functies. Ook de openbare ruimte zal meer moeten aansluiten op een gemengd gebied in plaats van een werkgebied. Om hier uitvoering aan te kunnen geven wordt een gebiedsagenda opgesteld.

Hoofdstuk 2. Technische randvoorwaarden

2.1 Kabels en leidingen, nutsruimten

2.1.1. Kabels en leidingen

Voor de aanleg van kabels, leidingen en andere nutsvoorzieningen moet de initiatiefnemer in overleg treden met de nutsbedrijven. De volledige coördinatie met de nutsbedrijven ligt bij de initiatiefnemer. Schakelkasten, trafohuisjes, CAI-kasten, brandkranen, elektrische laadvoorzieningen en dergelijke moeten binnen de plangrenzen opgenomen worden.

De kosten van het verleggen van kabels en leidingen zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Dit geldt zowel binnen de plangrenzen als ook in de openbare ruimte.

Voor de ontwikkeling is de Algemene Verordening Ondergrondse Infra van toepassing (AVOI). Voor alle eisen ten aanzien van kabels en leidingen is het uitgangspunt het "handboek kabels en leidingen Hoorn". Dit uitgangspunt geldt voor gronden die terug geleverd worden aan de gemeente of grond waarin de gemeente werkzaamheden uitvoert.

2.1.2. Riolering

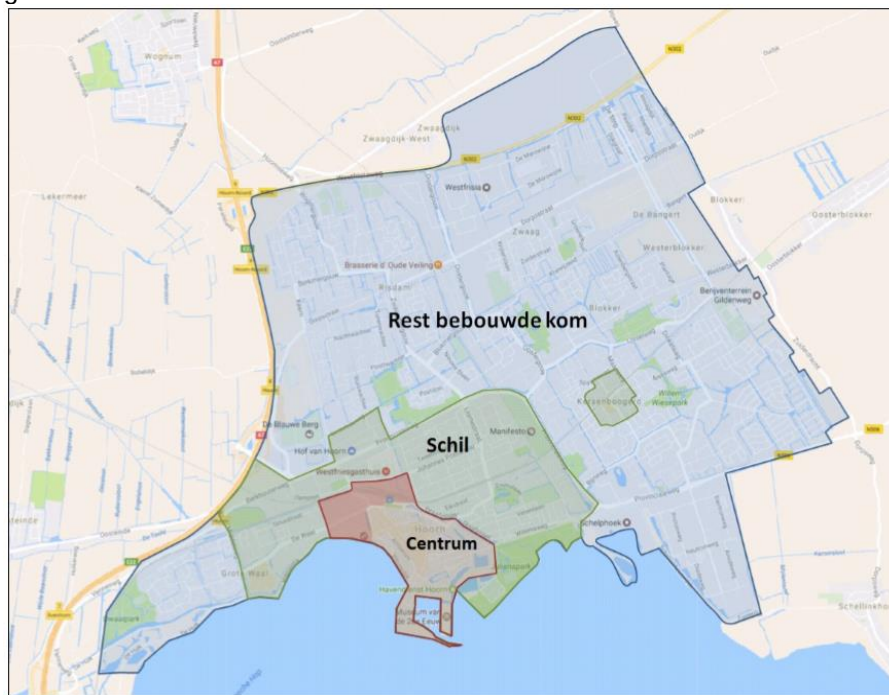
De riolering moet aangesloten worden/blijven op de bestaande riolering. Bovengronds regenwater moet op adequate wijze afstromen naar oppervlaktewater en niet afgewenteld worden op het rioleringsstelsel.

2.2 Parkeren

2.2.1. Parkeernormennota Hoorn

Op 18 november 2018 is het paraplubestemmingsplan "Parkeren & laden en lossen" onherroepelijk geworden. De parkeernormennota is hier onderdeel van. Met dit bestemmingsplan wordt geregeld welke parkeernorm en of normen er van toepassing zijn bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals dit initiatief.

Het parkeerbeleid gaat uit van het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein. De loopafstanden van de parkeerplaats tot de bestemmingen moeten acceptabel zijn en vallen binnen de afstanden zoals



2.2.2. Auto's

In de Parkeernormennota Hoorn is per functie in tabellen weergegeven welke parkeernorm wordt gehanteerd. In de parkeernormen wordt onderscheid gemaakt tussen het aandeel bezoekers- en het aandeel niet-bezoekers. Dubbelgebruik hiertussen is niet mogelijk. Belangrijk is dat de parkeerplaatsen op eigen terrein niet mogen worden afgesloten met een slagboom of een ander systeem. De parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk.

Bij de Parkeernormennota is een bijlage opgenomen waarin de maatvoering van parkeerplaatsen is uitgewerkt. Voor parkeren in garages gelden de afmetingen uit de NEN 2443 en de Ontwerpwijzer Gebouwde Parkeervoorzieningen van het CROW voor parkeren op maaiveld gelden de afmetingen van de meest recente ASVV (op dit mei 2022 de ASVV 2021).

2.2.3. Fietsen

Voor fietsparkeren kunnen de CROW fietsparkeerkencijfers als richtinggevend worden beschouwd. Het Bouwbesluit 2012 stelt in artikel 4.31, lid 1, voor woningen een individuele fietsenberging verplicht van 5 m². Een gelijkwaardige oplossing is echter ook mogelijk, deze dient ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd.

Bij de hoofdingang dienen fietsenrekken geplaatst te worden ten behoeve van de bezoekers, er geldt een norm van 0,5 per woning.

Woningen					
WONING*	Kencijfer 1	Per	Kencijfer 2	Per	Validatie (●●●●)
Rij- en vrijstaande woning**	1,0	kamer	5,0 – 6,0	woning	●●●●
Appartement (met fietsenberging)***	0,75	kamer	2,0 – 3,0	woning	●●●●
Appartement (zonder fietsenberging)****	0,25	kamer	0,5 – 1,0	woning	●●●●
Studentenhuis	1,0	kamer			●●●●
Opmerking * De tabel betreft alleen fietsparkeervoorzieningen voor bewoners. In de openbare ruimte moet daarnaast rekening gehouden worden met fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers (0,5 – 1 per woning). ** Bij voorkeur plus 1 *** Minimaal 2 plekken **** Heeft niet de voorkeur / t.b.v. buurstallingen en fietstrommels					

2.3 Wateropgave en Groen

Het plangebied kent in de huidige situatie reeds een hoge mate van verharding en heeft en krijgt opnieuw een stedelijke invulling door bebouwing en parkeerplaatsen. Voor nieuw oppervlaktewater in het gebied is geen ruimte aanwezig. In alinea 2.4.5 staat een aantal ambities met betrekking tot klimaatadaptatie.

Ook voor nieuw groen is weinig ruimte, maar de ambitie is om groen toe te voegen aan het plan. Dit vanuit het oogpunt dat woningbouw binnen het gebied Nieuwe Steen mogelijk is zolang en sprake is van woningbouw in een groene omgeving. Tevens staat een aantal ambities opgesomd in alinea 2.4.5. Vanuit het bomenbeleidplan geldt de regel dat per woning 1,3 boom moet worden gepland in de openbare ruimte rondom het plangebied. Afhankelijk van het aantal nieuw aan te planten bomen in het gebied zal een aantal elders moeten worden gepland.

In de verdere planontwikkeling wordt dit onderdeel verder uitgewerkt en wordt aangegeven hoe het perceel groen wordt ingericht en waar de nieuwe bomen worden aangeplant. De mogelijkheid om een bijdrage te storten in het 'bomenfonds' voor de bomen waarvoor in de nabij omgeving geen plek is kan ook onderdeel zijn om aan de bomennorm te voldoen.

2.4 Energie en duurzaam bouwen

2.4.1. Energietransitie

Hoorn heeft zichzelf de ambitie gesteld om op Hoorns grondgebied in 2030 een CO₂-reductie te behalen van 49% ten opzichte van het CO₂-niveau in 1990. Doel is om in 2040 klimaatneutraal te zijn. Om in 2040 energieneutraal te zijn zullen alle partijen alle zeilen bij moeten zetten. Anno 2021 wordt 4% van de energievraag duurzaam gerealiseerd. Om de overige 96% van de energievraag duurzaam te realiseren vóór 2040 is een versnelling noodzakelijk. Daarom wordt parallel gewerkt aan de besparingsopgave, duurzame energie opwekprojecten en duurzame aardgasvrije warmtevoorzieningen. De kaders daarvoor zijn hieronder weergegeven:

Uitgangspunten en Wettelijke eisen

- Voor dit onderwerp geldt in ieder geval de wettelijke eis om te voldoen aan Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG123) als beschreven in de NTA 8800. (zie: [HTTPS://WWW.RVO.NL/](https://www.rvo.nl/)),
- Ook worden de plannen getoetst op de TO-juli-eis om te sturen op het risico op temperatuuroverschrijding in het gebouw (zie: [HTTPS://WWW.RVO.NL/](https://www.rvo.nl/)),
- De hoeveelheid hernieuwbare energie (BENG3) bestaat uit: opbrengst van zonnepanelen, stadsverwarming, warmte- en koudeopslag. (NEN 7125, zie www.nenconnect.nl).
- De gemeente Hoorn wil voorkomen dat geluid veroorzaakt door nieuwe oplossingen zoals een luchtwarmtepomp de leefomgeving negatief beïnvloeden. Luchtwarmtepompen kunnen door een juiste toepassing goed toegepast worden. sinds 2021 gelden nieuwe eisen voor het maximale geluid van warmtepompen met een buitenunit. De eisen staan in het gewijzigde Bouwbesluit

(zie: www.bouwbesluitonline.nl). Ze gelden niet alleen voor nieuwbouw, maar ook voor bestaande woningen. De eisen gaan over de hoeveelheid geluid op de erfgrens. Dit mag maximaal 40 dB zijn in de nacht, en 45 dB gedurende de dag,

- e. Voor de toepassing van bodemenergie is vaak een vergunning nodig:
 - o Een klein (<70 kW) gesloten systeem moet bij de gemeente worden gemeld via www.omgevingsloket.nl
 - o Voor een gesloten systeem groter dan 70 kW moet een vergunning worden aangevraagd bij de gemeente
 - o Voor een open systeem is een vergunning van de provincie nodig.

Ambities

- a. Wanneer mogelijk zal bij gronduitgifte zal de gemeente een hogere energie-ambitie vastleggen in de gemeentelijke bouwverordening. In de tabel hieronder staat de vast te leggen hogere ambitie (BENG+):

BENG	BENG+ Grondgebonden	BENG+ Meerlaags
Beng 1 (kWh/m ² .jr)	Conform wettelijk grondslag	
Beng 2 (kWh/m ² .jr)		
Beng 3 (% DE)	80%	70%

- b. BENG 1 blijkt maatwerk en niet voor elke woning hetzelfde. Door strengere eisen aan BENG 1 blijkt de patio woning te worden uitgesloten. Voor vrijstaande en hoekwoningen is deze buitenproportioneel en voor meergezinswoning is de standaard eis BENG 2 te hoog. Daarom wordt bij voorkeur gekeken naar de totale CO₂ prestatie.
- c. De gemeente Hoorn werkt aan collectieve duurzame warmte o.b.v. een warmtenet en ondersteunt kleinschalige collectieve (buurt)warmte-initiatieven. Binnen het bouwplan dient rekening gehouden te worden met externe warmtelevering. Wanneer het plan in de nabijheid ligt van potentiële uitbreidingslocaties van het reeds beoogde warmtenet, dan dient de optie om te worden aangesloten op het beoogde warmtenet in de ontwerpfase te worden opgenomen als energieconcept. De gemeente legt het contact met het betreffende initiatief voor verdere afstemming van o.a. de (reken)uitgangspunten (EOR). Programma Duurzame Stad zal ondersteunen bij het organiseren van een gesprek met de ontwikkelaar en de warmtenetpartner met betrekking tot deze mogelijkheid,
- d. In gebieden met veel initiatieven voor de toepassing van bodemenergie wil de gemeente voorkomen dat minder efficiënt gebruik gemaakt wordt van de ruimte om bodemenergie te winnen. In voorkomende gevallen zal de gemeente bepalen of het aanwijzen van een interferentiegebied noodzakelijk of wenselijk is,
- e. Als er elektrisch verwarmd gaat worden met warmteoplossingen die een hoge piekvraag kennen (Infrarood-, weerstandverwarming en luchtwarmtepompen) dan betekent dit ook iets voor de vraag naar elektriciteit. De initiatiefnemer moet bij Liander navraag doen of de capaciteit toereikend is voor de aansluitingen in het gebied,
- f. Er wordt fysieke ruimte opgenomen in bestemmings- en/of stedenbouwkundig plan om duurzaam bouwen te stimuleren of te faciliteren,
- g. Er wordt standaard een paragraaf kabels en leidingen opgenomen in de plannen voor de uitrol van een warmtenet infrastructuur en/of om voldoende capaciteit te houden voor piekspanningen voor elektrisch gebruik en retourlevering,
- h. De dakconstructie, en benodigde infrastructuur indien nodig, is geheel geschikt en voorbereid op het plaatsen van PV-panelen, en indien mogelijk, in combinatie met een groen dak.
- i. De gemeente Hoorn ondersteunt geen verwarmingsoplossingen op basis van verbranding van biomassa.

2.4.2. Mobiliteit

De gemeenteraad heeft in 2019 het besluit genomen om meer stad te worden. Daarnaast is in het collegeakkoord afgesproken om in te zetten op een aantrekkelijke, economische, goed bereikbare,

veilige en duurzame stad. De mobiliteitsvisie geeft daar invulling aan. Deze visie is op 7 juli 2021 door de gemeenteraad vastgesteld.

Uitgangspunten en Wettelijke eisen

- a. Bij nieuwe utiliteitsgebouwen en utiliteitsgebouwen die een ingrijpende renovatie ondergaan, en die zijn voorzien van meer dan 10 parkeervakken, moet minimaal 1 oplaadpunt voor de gehele parkeergelegenheid worden gerealiseerd. Dit in combinatie met leidingen voor oplaadpunten voor 1 op de 5 parkeervakken. Als de kosten van het aanleggen van deze leidingen hoger zijn dan 7 procent van de totale renovatiekosten, geldt er een vrijstelling van deze verplichting.
- b. Bij nieuwe woningen en woningen die een ingrijpende renovatie krijgen met meer dan 10 parkeervakken moeten leidingen voor oplaadpunten worden gerealiseerd. De verplichting geldt wanneer de parkeergelegenheid op hetzelfde terrein (bouwperceel) ligt. Als de kosten van het aanleggen van deze leidingen hoger zijn dan 7 procent van de totale kosten, geldt er een vrijstelling van deze verplichting (zie: EPBD III, 10 maart 2020).

Ambities

- a. Een belangrijk aandachtspunt is de brandpreventie bij laadpalen, met name in ondergrondse parkeergarages.
- b. Zorgen voor voldoende elektrische oplaadpunten voor fietsen;
- c. We zetten in op een kwaliteitsverbetering voor lopen, fiets en het OV. In wijken maken we bredere stoepen en voorkomen we obstakels;
- d. In de nieuwe wijken staat comfort voor langzaam verkeer voorop, zo staat de fiets dichterbij geparkeerd dan de auto. Ook zien we gebiedsontwikkelingsprojecten als vliegwiel voor innovaties, bijvoorbeeld voor deelvervoer. Dit kunnen auto's zijn, maar ook elektrische (bak)fietsen;
- e. Er wordt prioriteit gelegd bij het reizen met een ander vervoermiddel dan de auto.

2.4.3. Circulaire Economie en Materiaalgebruik

Landelijk is bepaald dat Nederland in 2050 circulair moet zijn. De gemeente Hoorn heeft zich verenigd en in het interbestuurlijke overleg Verkeer en Vervoer, Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken (VVRE) waar wordt gewerkt aan een gezamenlijke circulaire strategie en bijbehorende actieagenda. De strategie is in ontwikkeling en om die reden vooralsnog gebaseerd op het landelijk beleid.

Uitgangspunten en Wettelijke eisen

- a. Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) is bij elke aanvraag voor een Omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegestaan,
- b. Per 1 juli 2021 is de milieuprestatie voor nieuwe woningen aangescherpt naar 0,8. De wettelijke eisen zullen stapsgewijs worden aangescherpt, waarbij het rijk streeft om in 2030 de norm terug gebracht te hebben naar 0,5.

Ambities

- a. Bij de materiaalkeuze en het gebouwontwerp maximaal te gaan voor waarde behoud grondstoffen,
- b. Maatregelen waarmee de MPG kan worden verlaagd zijn o.a. het toepassen van bio-based materialen, zoals hout, isolatie met grassen e.d. en het gebruik van hergebruikte of gerecyclede materialen, ook wel secundaire materialen genoemd, zoals beton, bakstenen, elektrische installaties en dergelijke. Ook onderhoudsvrije materialen kunnen hierin een rol spelen,
- c. Er wordt gestreefd naar het realiseren van een MPG van € 0,7/m² BVO. Minimaal 20% gerecycled materiaal gebruiken in het pand of ontwikkelaar laat zien waar hij specifiek aandacht besteedt aan circulair,
- d. De milieubelasting van bouwmaterialen kan ook worden beperkt door compact te bouwen (beperk het aantal wanden, hoeken en materiaal-intensieve afwerkingen), flexibel te bouwen en

- het materiaalverlies te beperken. De detaillering zodanig uitvoeren dat vervanging hergebruik van gebouwonderdelen mogelijk is en de te verwijderen materialen herbruikbaar zijn,
- e. Er is een materialenpaspoort. Daarin worden onder andere de materialen die in een gebouw zitten en de kwaliteit en hoeveelheid van deze materialen vastgelegd.

2.4.4. Klimaatadaptatie en Biodiversiteit

Recent is de stresstest klimaatbestendig West-Friesland opgeleverd. Hieruit wordt duidelijk waar effecten zijn op gebied van droogte, hitte, wateroverlast, overstromingen, bodemdaling en waterkwaliteit. Deze effecten leiden op termijn tot mogelijk grote, negatieve gevolgen voor de leefbaarheid. Maatregelen zijn nodig om veilig en comfortabel te kunnen blijven wonen, werken en recreëren. Hoofdpunten van het besloten Ambitieniveau (B) voor klimaat adaptief handelen niveau B zijn:

- Meegroeien met de klimaatverandering,
- Beschermingsniveau is vergelijkbaar met de situatie van nu,
- Klimaatadaptatie wordt actief benut om groen toe te voegen aan de leefomgeving.

Uitgangspunten

- De gemeenteraad heeft in februari 2021 besloten om ambitieniveau B met de bijbehorende adaptatiestrategie vast te stellen. De raad van Hoorn heeft uitgesproken, waar mogelijk en relevant, verder te willen gaan dan niveau B klimaatadaptatie,
- In strategie B wordt voor de bestaande situatie ingezet op een beschermingsniveau waarbij bij heftige regenbuien van 60 mm binnen één uur geen schade optreedt aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen. Voor nieuwbouw zijn verdergaande randvoorwaarden opgesteld en wordt uitgegaan van 70 mm binnen één uur.

Hitte:

- a. Tenminste 40% schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand (21 juni) voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer verplaatst en minimaal 30% schaduw op buurniveau.
- b. Koele en schaduwrijke verblijfsplekken van minimaal 200m² zijn op loopafstand (300 meter) aanwezig en openbaar toegankelijk.
- c. 50% van alle horizontale en verticale oppervlakten wordt warmte werend of verkoelend ingericht.
- d. De koeling van de gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs)ruimten in de directe omgeving.
- e. Vitale en kwetsbare functies en groenvoorzieningen in de openbare ruimte moeten bestand zijn tegen hitte.

Droogte:

- a. De grondwaterpeilen in het plangebied en de omgeving en de zoetwaterbeschikbaarheid in de bodem zijn sturend in de functiekeuze, systeemkeuze en inrichting in het plangebied.
- b. De inrichting van het plangebied is infiltratieneutraal bij uitbreidingslocaties en infiltratiepositief bij herontwikkeling.
- c. Bij het ontwerp en de inrichting wordt ingezet op drinkwaterbesparing, regenwaterbenutting en verbetering van de waterkwaliteit.
- d. Vitale en kwetsbare functies moeten bestand zijn tegen langdurige droogte.

Wateroverlast:

- a. In het plangebied treedt bij hevige neerslag (1/100 jaar, bij 70mm in een uur) geen schade op in en aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen. Bij hevige neerslag (1/250 jaar, 90mm in een uur) blijven vitale en kwetsbare infrastructuur en voorzieningen functioneren en bereikbaar (hoofdwegen, drinkwater en energie).
- b. Op privaat terrein wordt een groot deel van de neerslag (range 40-70 mm) van een hevige bui op het bebouwd deel van het privaat terrein zelf verwerkt (geïnfiltreerd, opgevangen en/of vertraagd afgevoerd) of in extra watervoorzieningen in of toegerekend aan het plangebied. De voorzieningen voeren de eerste 24 uur vertraagd af (niet extra naar riolering of watersysteem) en

zijn in maximaal 60 uur weer beschikbaar. De verwerking van de neerslag op het overige deel van het private terrein is de verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar, zoals geregeld via de Waterwet.

- c. De ontwikkeling gebeurt waterneutraal en leidt niet tot extra aanvoer/afvoer van water. Hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en hergebruikt in het plangebied.
- d. In het gebied is natuurlijke en oppervlakkige afwatering zoveel mogelijk aanwezig.
- e. Bij een waterdiepte van 20 cm op de rijbaan door extreme regen en/of overstromingen mag geen schade optreden aan gebouwen en elektrische installaties in de openbare ruimte en blijven wegen begaanbaar.

Ambities

- a. De tuinen, parkeerplaatsen en het gebied worden alleen noodzakelijk verhard. Het overige wordt groen ingericht. Hiermee wordt voldoende waterafvoer geborgd, het zal de luchtkwaliteit ten goede komen en het biedt kansen aan ecologische waarden. Groenstructuren en -soorten zijn van belang. Dit is relevant voor de hittestress en draagt bij aan gezonde leefomgeving,
- b. In de plannen wordt 5% kavelgroen en 20% groen dak gerealiseerd,
- c. Waar mogelijk waterdoorlatende verharding toepassen,
- d. Nestkasten worden geïntegreerd in het ontwerp van de gevel en/of dak van de woningen,
- e. Toepassing van groene daken (mogelijk in combinatie met PV-panelen),
- f. Zorgen voor een voorziening voor het opvangen van regenwater voor later gebruik.

2.5 Erfgoed en Archeologie

In en nabij het plangebied zijn geen elementen met cultuurhistorische waarden, zoals bijvoorbeeld monumenten, aanwezig. Uit het bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen-West blijkt dat er een lage archeologische verwachtingswaarde aanwezig is. Daarnaast vindt met de verbouwing van het bestaande kantoor naar woningen geen activiteiten in de bodem plaats. Daarmee is een archeologisch onderzoek niet aan de orde.

2.6 Ecologie

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van natuurgebieden, soorten en bos. Voordat met de verbouwing van het bestaande pand wordt overgegaan, is het noodzakelijk om een Quickscan ecologie op te stellen. Uit dit onderzoek zal blijken of binnen het plangebied, in het bijzonder het bestaande gebouw, sprake is van beschermde plant- en/of diersoorten. Het advies uit dit onderzoek moet worden opgevolgd. Indien een natuurwetbescherming vergunning/ontheffing nodig is, kan deze worden aangevraagd bij: https://www.rudnhn.nl/Wet_natuurbescherming/Soortenbescherming. Deze eventuele ontheffing moet zijn verleend voorafgaand aan het definitieve besluit op de ruimtelijke procedure.

2.7 Afvalinzameling

Voor de huisafvalinzameling wordt verwezen naar de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) versie 5 maart 2020. Er kan worden gewerkt met of:

- ondergrondse afvalcontainers die op eigen terrein (niet zijnde het deel dat van de gemeente wordt gehuurd) moeten worden gerealiseerd, of
- met rolcontainers die inpandig moeten worden opgeslagen.

In overleg met de HVC wordt de definitieve locatie en bereikbaarheid van de afval- of rolcontainers afgestemd.

2.8 Keurmerk(en) wonen

Het Politiekeurmerk Veilig Wonen is een keurmerk voor woningen die in een bepaalde mate zijn beveiligd. Bij woningen die het keurmerk krijgen, zijn inbraakvertragers aangebracht en hebben geen zwakke plekken die het een inbreker makkelijk maken om de woning binnen te komen. De initiatiefnemer zal het Politiekeurmerk Veilig Wonen aanvragen en kan dit aantonen.

<https://www.politiekeurmerk.nl/politiekeurmerk-veilig-wonen-voor-projectontwikkelaars/>

2.9 (Milieu)Onderzoeken

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het (laten) opstellen van een aantal omgevingsaspecten. Dit dient plaats te vinden voor een technisch gekwalificeerd bureau. De onderzoeken worden waar nodig om advies voorgelegd aan een aantal andere overheden. Dit betreft onder andere de Omgevingsdienst Noord-Holland-Noord, het Hoogheemraadschap en de Veiligheidsregio. De onderstaande onderzoeken zijn in ieder geval aan de orde:

- a. *Ladder voor duurzame verstedelijking (incl. regionale afstemming)*
- b. *Luchtkwaliteit;*
- c. *Ecologie;*
- d. *Akoestisch;*
- e. *Externe veiligheid;*
- f. *Beeldkwaliteitsplan;*
- g. *Mobiliteit/parkeren;*
- h. *Bodemkwaliteit;*
- i. *Watertoets;*
- j. *Stikstofdepositie onderzoek (AERIUS berekening);*
- k. *Bezonningsstudie;*
- l. *Vormvrije m.e.r. beoordeling;*
- m. *Bedrijven en milieuzonering*
- n. *Onderzoek of er een gezonde en veilige leefomgeving ontstaat (advies GGD)*

Hoofdstuk 3. Ruimtelijke uitgangspunten

3.1 Stedenbouw

Het gebied Koopvaarder maakt ruimtelijk onderdeel uit van het gebied Nieuwe Steen en is van oorsprong een monofunctioneel kantorengedebied. Het 'Structuurplan Hoorn' (2012) heeft een transformatieproces ingezet, waarbij het gebied langzaam verkleurd naar een gemengd stedelijk gebied (een woon- en werkpark). 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. In de recent vastgestelde visie 'Hoornse Hoogte' (2022) wordt het gebied op dezelfde manier getypeerd. In gebieden met de omschrijving Kleinstedelijk gebied is de algemene bouwhoogte tussen 3 en 5 bouwlagen.

Belangrijk in het gebied Koopvaarder en Nieuwe Steen is de ruimtelijke structuur van losse, alzijdige bebouwing in een groene setting. De bouwvolumes zijn uitgelijnd aan de Wijzend, een belangrijke cultuurhistorische watergang die door het gebied loopt, waaronder tevens onder het gemeentehuis. Veelal staat de bebouwing niet haaks op de kavels en langs de wegen. Dit komt ook tot uitdrukking door veel sprongen in de rooilijn. Dit is duidelijk herkenbaar bij de bebouwing van Koopvaarder 1.

De bebouwing is alzijdig en heeft een levendige en open uitstraling met een levendige plint. Belangrijk zijn daarbij grote glaspartijen en buitenruimtes, die het gebied veraangename en verlevendigen. De overgang privé/openbaar wordt op een zo groen mogelijke manier vormgegeven, waarbij de nadruk ligt op gebouwen in het groen.

Stedenbouwkundige uitgangspunten voor het plangebied:

- Losse bebouwing in een groene setting (woongebied)
- Uitgelijnd aan de Wijzend (hoekverdraaiing t.o.v. de Blokmergouw)
- Maximale bouwhoogte van 3 tot 5 bouwlagen
- Een groene inrichting van het terrein (groen, hagen, groene taluds en bomen)
- Aansluiting met de overige kavels (eenduidig ontwerp buitenruimte)
- Levendige en alzijdige uitstraling bebouwing (veel glas en buitenruimtes)
- Goede (groene) overgang privé/openbaar

3.2 Openbare ruimte

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 met de overige kavels in het gebied (in uitstraling, ontwerp en materiaalgebruik). Op die manier kan een eenduidig (parkachtig) woongebied worden ontwikkeld. Gedacht kan worden aan groene taluds in aansluiting op het naastgelegen Koopvaarder 3 (De Kluis) en groene hagen. Daarnaast is het een kans om de verharding aan de zijde van de Blokmergouw zoveel mogelijk om te vormen naar groen en te voorzien van boomgroepen. Geadviseerd wordt om naast een goed ontwerp voor de woningbouw ook een ontwerp te leveren voor het terrein.

3.3 Wonen

Uitgangspunten:

- Zorg dat er een bepaalde mate van variëteit in het woningtypologie is.
- Bij voorkeur is er sprake van een eigen buitenruimte per appartement.
- Woningen zijn geschikt voor het langer zelfstandig wonen.

Diversiteit

Het beleid is erop gericht om per gebied of wijk een optimale mix van doelgroepen na te streven met een bijbehorend woningbouwprogramma met als doelstelling een mix van 30% goedkoop, 30% middelduur en 40% duur. Deze ontwikkeling moet een bijdrage leveren aan deze verdeling op wijkniveau. Koopvaarder ligt in de wijk Risdam Zuid. De huidige kantorenlocatie sluit in zijn gebruik echter meer aan bij de wijk Nieuwe Steen.

In onderstaand schema staat aangegeven hoe de verhouding per wijk zijn. In de wijk Risdam-Zuid zijn veel sociale huurwoningen aanwezig. De woningen in de midden categorie en duur zitten veelal in de koopsector. De wijk Nieuwe Steen is een wijk met voornamelijk koopwoningen. In de wijk zijn diverse ontwikkelingen. Het aandeel huur in de wijk wordt daarmee verhoogd.

Vanwege de reeds aanwezige hoeveelheid woningen in de categorie sociaal wordt geadviseerd om, naast de betaalbare koop ook woningen in de categorie midden aan te bieden.

Wijkverdeling				
	Totaal	Sociaal	Midden	Duur
Risdam-Zuid	3976	1819 (46%)	1771 (45%)	387 (10%)
Nieuwe Steen (incl. ontwikkelingen)	879	239 (27%)	423 (48%)	217 (25%)

Goedkoop < WOZ waarde 200.000 + sociale huur
Midden 200.000 - NHG grens + huur (geen sociaal)
Duur > NHG grens

Naast de diversiteit in prijscategorieën wordt geadviseerd om een mix van 1-, 2- en 3-kamerappartementen te realiseren.

Door deze mix zijn de appartementen voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk en verhoogt de kwaliteit van het gebied. Met name de grotere appartementen zijn ook aantrekkelijk voor ouderen die de overstap van een eengezinswoning naar een appartement willen maken.

Het woningbouwprogramma bestaat uit:

- Betaalbare koop woningen
- Middeldure huur- en koopwoningen
- Een goede mix van 1-, 2- en 3- kamerappartementen.
- Een eigen buitenruimte bij elk appartement
- Woningen geschikt voor langer zelfstandig wonen

De ontwikkelaar zal een voorstel hiertoe doen dat door de gemeente wordt getoetst.

Doelgroepenverordening

Bij een ontwikkeling met sociale huur, middenhuur of goedkope koop passen we de doelgroepenverordening toe en moet de ontwikkelaar voldoen aan de eisen uit deze verordening. Voor deze ontwikkeling is dat van toepassing. De regels staan vermeld in de doelgroepenverordening. Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling is de ontwikkelaar niet verplicht om woningen in alle categorieën aan te bieden.

Regionale afstemming

Bij een ontwikkeling met meer dan 11 woningen heeft de regio Westfriesland afgesproken om het plan regionaal af te stemmen. Hier wordt de ontwikkeling aan de hand van het regionaal afwegingskader getoetst. In dit kader zijn de wettelijke vereisten, provinciale voorwaarden en de ambities van de regio opgenomen. Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten en de uitwerking van een concreet bouwplan met bijbehorend programma moet het woningbouwinitiatief regionaal worden afgestemd. Met de regionale afstemming wordt voldaan aan de Provinciale ruimtelijke verordening.

Zelfbewoningsplicht

De gemeente legt voor alle nieuwbouw een zelfbewoningsplicht op. Hiermee beoogt de gemeente dat alleen de koper of huurder van de woning de woning uitsluitend kan gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen (onder)verhuren. Voor de categorieën sociale koop, sociale huur en middenhuur is dit vastgelegd in de doelgroepenverordening. Voor de andere categorieën zal de gemeente hierover afspraken maken in de anterieure overeenkomst.

3.4 Verkeer, ontsluiting en parkeren

Ontsluiting op de openbare weg

De Koopvaarder 1 moet net als de andere panden aan de Koopvaarder gebruik maken van de bestaande ontsluiting op de Blokmergouw. Voor de verbinding met het voetpad langs de Blokmergouw dient hierop aangesloten te worden met een voetpad.

Voor de parkeernormen en stallingruimte voor fietsen wordt verwezen naar alinea 2.2.

3.5 Welstand

Bouwplannen worden getoetst door de Commissie voor Monumenten en Welstand aan de criteria die zijn vastgelegd in de Welstandsnota 2020. Voor het plangebied wordt een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld. In de ontwerpfase zal de initiatiefnemer het conceptbeeldkwaliteitsplan en het schetsplan eerst bespreken met de stedenbouwkundige van de gemeente om deze vervolgens te bespreken met de Monumenten- en welstandscommissie.

Het Beeldkwaliteitsplan wordt ter inzage gelegd, gelijktijdig met de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwplan, en wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Het beeldkwaliteitsplan wordt daarmee een onderdeel van de Welstandsnota.

3.6 Civiel

Het plangebied blijft privaatrechtelijk eigendom, er worden geen gronden overgedragen aan de gemeente. Afhankelijk van het plan voor de inrichting van de buitenruimte kan het nodig zijn om grond te verkopen aan de ontwikkelaar (ten behoeve van een groene inrichting). Over de aansluiting van het plangebied op het openbaar gebied, zowel op technische gebied als verkeerskundig, is in hoofdstuk 2 van deze Nota van Uitgangspunten al ingegaan.

3.7 Economie

Met de vaststelling van de Omgevingsvisie heeft de gemeente het beleid uit de Structuurvisie 2012 voor het gebied Nieuwe Steen voortgezet. Het gebied Nieuwe Steen biedt ruimte voor herontwikkeling en

transformatie, in deze situatie van een werklocatie naar een gemengd gebied. Onderhavig kantoorgebouw is geschikt voor een woonfunctie.

3.8 Nood- en hulpdiensten

Het plangebied is bereikbaar vanaf de Blokmergouw. De nood- en hulpdiensten zullen om advies worden gevraagd over de bereikbaarheid van de woningen.

3.9 Maatschappelijke voorzieningen

Het plangebied wordt ontwikkeld als woningbouwlocatie en krijgt geen maatschappelijk voorziening. Ook worden binnen het plangebied vooralsnog geen bijzondere woonvormen gerealiseerd waaruit een grote zorgvraag komt.

3.10 Sociale veiligheid

Sociale veiligheid is een belangrijk thema bij de realisatie van woningbouw. Het bouwplan en de directe omgeving moeten getoetst worden op donkere hoeken en plaatsen waar samenscholing kan plaatsvinden en waar dit ongewenst is. Ook de inpandige bergingen moeten getoetst worden op sociale veiligheid. Vooraf moeten maatregelen om sociale veiligheid te bevorderen worden besproken met de gemeente Hoorn.

3.11 Gezondheid

Het plangebied ligt midden in Hoorn, waar al de woonfunctie aanwezig is. In de nabijheid zijn geen grote wegen en er zijn geen milieubelastende activiteiten in de directe omgeving aanwezig die een nadelige invloed kunnen hebben op de toekomstige woonomgeving. Zo nodig zal de GGD om een advies worden gevraagd.

Hoofdstuk 4. Vervolg

4.1 Procesbeschrijving en planologische procedure

4.1.1 Inleiding

De voorbereiding en realisatie van dit project wordt conform het projectmatig werken uitgevoerd. Dit houdt in dat er een gemeentelijke projectleider is aangesteld, een projectteam is gevormd en conform een vaste werkwijze, zoals opgenomen in de intentieovereenkomst (maar ook hierna) naar een concreet woningbouwplan wordt gewerkt.

Projectorganisatie:

- | | |
|-----------------------------|--|
| - projectleider | |
| - projectteam | Adviseur van RO, Wonen, Verkeer, Stedenbouw en Grondzaken |
| - incidentele ondersteuning | Adviseur van het ingenieursbureau, Erfgoed, Omgevingsdienst, Communicatie, Veiligheidsregio, GGD, HHNK |
| - initiatiefnemers | |
| - architect | |

4.1.2 Proces

Met een nota van uitgangspunten worden de uitgangspunten voor de planontwikkeling benoemd. Het concept van de nota van uitgangspunten is gedeeld met de initiatiefnemer die in de gelegenheid is gesteld om hier op te reageren. De definitieve versie is ook gedeeld met initiatiefnemer. Vervolgens is de nota van uitgangspunten aan het college aangeboden ten behoeve van het vrijgeven voor participatie.

De nota van uitgangspunten maakt onderdeel uit van een participatieproces dat wordt georganiseerd door initiatiefnemer. Nadat participatie heeft plaatsgevonden wordt de nota van uitgangspunten al dan niet aangepast en aan het college aangeboden ter vaststelling.

Na vaststelling wordt de nota van uitgangspunten naar de gemeenteraad toegestuurd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden wensen en of bedenkingen vroegtijdig aan te geven. De nota van uitgangspunten heeft een voorlopig karakter waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. De bevoegdheid voor het wijzigen van het planologisch kader ligt namelijk bij de gemeenteraad. Tevens kunnen participatie met de buurt en/of uitkomsten van onderzoeken leiden tot aanpassing van de uitgangspunten.

Na de vaststelling van de nota van uitgangspunten start de 2^e fase. Op basis van de nota van uitgangspunten wordt er een plankostenscan gemaakt. Op basis van het bedrag uit de plankostenscan en de werkzaamheden opgenomen in de intentieovereenkomst wordt het tweede door initiatiefnemer te betalen bedrag bepaald door Grondzaken.

Vervolgens worden door de initiatiefnemer de benodigde onderzoeken gedaan die een afbreukrisico vormen voor het bouwplan. Welke onderzoeken dit betreft en door wie ze worden uitgevoerd is vastgelegd in de intentieovereenkomst en opgenomen in paragraaf 2.9 van deze nota. Op basis van de nota van uitgangspunten, de onderzoeken en de participatie kan het bouwplan door initiatiefnemer worden uitgewerkt. Het gemeentelijke projectteam zal de initiatiefnemer hierin begeleiden.

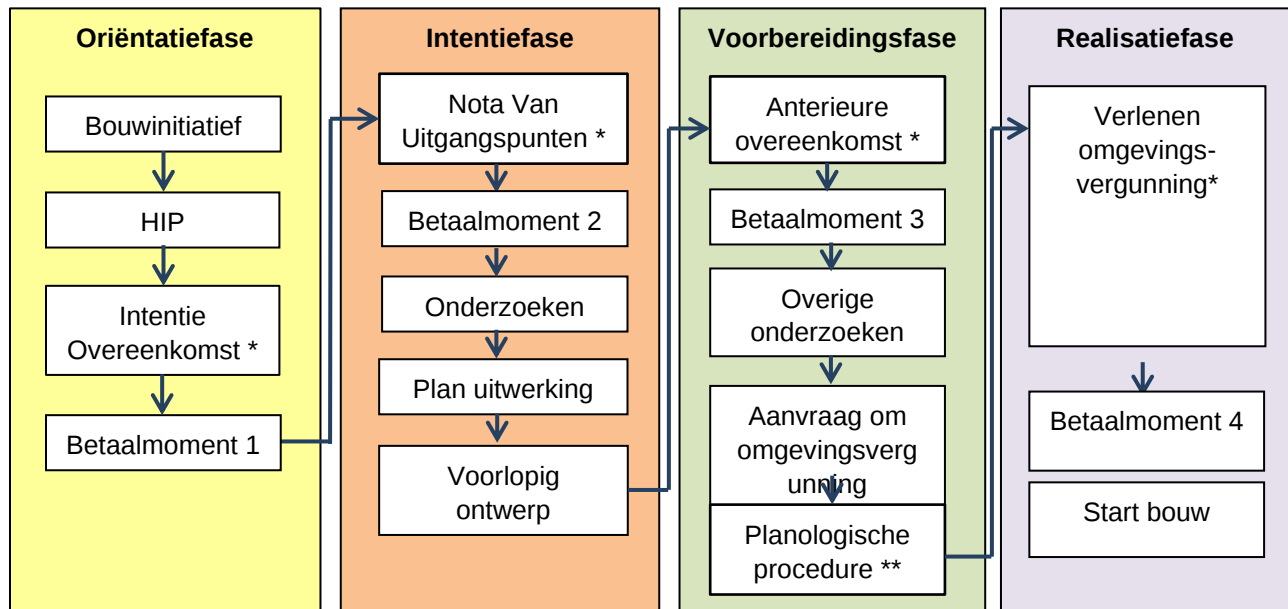
Wanneer het bouwplan is uitgewerkt tot een voorlopig ontwerpbouwplan, dat ruimtelijk passend en economisch uitvoerbaar wordt gevonden kan de anterieure overeenkomst worden opgesteld. In de anterieure overeenkomst worden alle vervolg afspraken vastgelegd waaronder:

- Het (stedenbouwkundig/ontwerp)plan op basis waarvan de uitgebreide afwijkingsprocedure wordt gevoerd in afwijking van het bestemmingsplan en voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.
- Overige uitgangspunten ten behoeve van de ruimtelijke procedure, zoals parkeernormen, woningbouw categorieën, m2 overige functies, etc.
- Afspraken omtrent de te doorlopen planologische procedure.
- Afspraken omtrent inrichting en oplevering openbare ruimte (indien van toepassing).
- Totale kostenverhaal, waaronder resterende plankosten en planschade.
- Wijze afstemming buurt.
- Planning.
- Garanties/zekerheidsstelling.
- Indien nodig fasering.
- Indien nodig gronduitgifte/aankoop.

De voorbereiding van de planologische procedure kost de gemeente de nodige tijd en geld. Denk hierbij onder andere aan opstellen en controleren van de aanvraag om omgevingsvergunning met goede ruimtelijke onderbouwing, het laten uitvoeren en controleren van diverse onderzoeken en het verplichte overleg met verschillende instanties. De gemeente Hoorn sluit daarom de anterieure overeenkomst voordat de gemeente start met de (vervolg-)werkzaamheden.

Het sluiten van de anterieure overeenkomst is de bevoegdheid van het college. Het college zal zich inspannen voor het voeren van de noodzakelijke planologische procedure om het bouwplan mogelijk te maken. De raad zal uiteindelijk bij het verzoek tot de afgifte van een zogenaamde 'Verklaring van geen bedenkingen' hierover nog moeten besluiten.

De totale procedure zoals opgenomen in de Nota Kostenverhaal is hieronder schematisch weergegeven: De voorgestelde werkwijze lijkt tot het volgende proces:



* = besluitvorming college

** = besluitvorming college en gemeenteraad

4.1.3 Planologische procedure:

Voor dit plan wordt de zogenaamde uitgebreide afwijkingsprocedure doorlopen. Concreet houdt dit in dat er een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend. Deze is in strijd met de vigerende bestemmingsplannen, maar daar wordt gemotiveerd van afgeweken.

De eerste stap is dat er een ontwerp omgevingsvergunning wordt opgesteld en de gemeenteraad wordt gevraagd een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. Als de gemeenteraad deze verklaring afgeeft wordt deze samen met de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende bijlagen/onderzoeken voor zes weken ter inzage gelegd (na publicatie). Het is dan mogelijk om hiertegen zienswijzen in te dienen. Het college zal op basis van de ingediende zienswijzen de belangen afwegen en bepalen of zij de gemeenteraad wil voorstellen een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven. Dat kan van toepassing zijn op hetzelfde plan, of een plan dat is aangepast op basis van de zienswijzen. Als de gemeenteraad deze Verklaring van geen bedenkingen afgeeft, verleend het college de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit staat beroep open bij de Rechtbank Noord-Holland en eventueel hoger beroep bij de Raad van State.

Naast deze vergunningprocedure wordt een concept beeldkwaliteitsplan in procedure gebracht en zal mogelijk ook een besluit hogere grenswaarden Wet Geluidhinder nodig zijn.

4.2 Communicatie en participatie

De projectleider is het eerste aanspreekpunt over het plan voor de initiatiefnemer. De initiatiefnemer en projectleider zorgen in overleg met elkaar voor het delen van de juiste informatie naar alle betrokken, zoals de projectgroepleden, maar ook de derden belanghebbenden zoals omwonenden en externe adviseurs.

De ontwikkelaar heeft overleg gevoerd met de eigenaren en bewoners van de panden die direct rondom Koopvaarder 1 liggen.

Van deze gesprekken heeft de ontwikkelaar een samenvatting gemaakt (zie bijlage 2).

Uit deze samenvatting komt naar voren dat de VVE van Woongebouw De Kluis heeft laten weten geen bezwaren te hebben tegen de voorgenomen plannen.

De eigenaren van de achtergelegen twee kantoorpanden (Koopvaarder 2, 2A, 2B en 4) hebben in gesprekken met de ontwikkelaar aangegeven geen bezwaren te hebben.

De bewoners van het naastgelegen ouderencomplex hebben wel hun zorgen geuit.

Vooraf het verminderen van zonlicht door de extra bouwlagen vormt een bezwaar. Maar ook de vraag of er voldoende parkeerplaatsen komen en er niet teveel extra autoverkeer op de Koopvaarder zal komen leeft.

Deze Nota van Uitgangspunten is voorts toegezonden aan alle omwonenden en eigenaren van de kantoorpanden. Van de VVE de Kluis is geen reactie ontvangen. De eigenaren van de kantoren hebben wel gereageerd en aangegeven toch enige bezwaren te hebben tegen de bouwplannen. Ook de huurders van de ouderenhuisjes hebben gereageerd met de eerder benoemde bezwaren.

Naar aanleiding van deze berichten heeft de projectmanager overleg gevoerd met de eigenaren van beide achtergelegen kantoren en is een bijeenkomst met de bewoners van de ouderenhuisjes georganiseerd.

De bezwaren van de eigenaren van de twee achtergelegen kantoren zijn als volgt samen te vatten:

- De doelgroep van de potentiële huurders wordt kleiner. Voor een (zakelijke) huurder is het minder aantrekkelijk om zich te vestigen binnen een woonomgeving. Huurders welke zich nu hebben gevestigd deden dit met redenen. Vestigen naast Banken en accountancy en vanuit hier was er synergie.
- De eigenaren hebben ook het voornemen om de bestaande kantoren te slopen en te vervangen door woningbouw. Dit initiatief is echter nog niet ingediend. Een participatie voor de laatste transformerende partij is altijd extra lastig gezien er dan meer partijen zijn die bezwaar kunnen maken.

Het gebied Risdam-zuid is aangewezen als transformatielocatie van kantoren naar wonen. Dat heeft als consequentie dat het gebied 'verkleurd' en dat er mogelijk minder synergie ontstaat tussen huurders van gebouwen onderling, simpelweg omdat deze kantoren niet langer bestaan. Dat hierdoor bestaande kantoren niet of minder eenvoudig verhuurt kunnen worden lijkt niet vast te staan. De kantorenmarkt is afhankelijk van vele factoren en de verhuurbaarheid van een kantoor hangt samen met prijs, uitstraling, oppervlakte, ligging ten opzichte van infrastructuur, secundaire verhuurvoorwaarden, etc.

Omdat de eigenaren van de kantoren nog geen initiatiefplan hebben ingediend kan inderdaad de situatie ontstaan dat toekomstige bewoners van Koopvaarder 1 bezwaar zullen maken tegen eventuele bouwplannen op Koopvaarder 2, 2A, 2B en 4. Te zijner tijd zullen de eigenaren in gesprek moeten gaan met deze nieuwe burens over hun bouwplan. De gemeente zal dan ook – net als nu – de verschillende belangen afwegen en nagaan of en op welke wijze mee kan worden gewerkt met deze bouwplannen.

Met de bewoners van de ouderenwoningen (Intermaris) is op 28 juni 2022 een bijeenkomst georganiseerd. De bijeenkomst werd goed bezocht. Tijdens de bijeenkomst heeft de architect een toelichting gegeven op het bouwplan en bezonningsdiagrammen. Tevens heeft de gemeentelijke projectmanager een toelichting gegeven op de Nota van Uitgangspunten en het gemeentelijk proces. De belangrijkste bezwaren die de bewoners hebben zijn:

- Vermindering zonlicht bij met name de appartementen van de westelijke appartementen (huisnr's 10, 11, 16, 17, 22, 23, 28 en 29), maar minder zonlicht op het gazon rondom het gebouw.
- Belemmeren uitzicht bij hoogste verdieping
- Toename autoverkeer (evt te hard rijden) en grotere kans op ongelukken bij onoverzichtelijke bocht tussen Koopvaarder 1 en Koopvaarder 6 t/m 65 (ouderenwoningen)
- Toename parkeerdruk bij overige gebouwen

De ontwikkelaar heeft in een eerder stadium na overleg met omwonenden het bouwplan aangepast om (gedeeltelijk) tegemoet te komen aan de bezwaren van de bewoners. Aanvankelijk kende het bouwplan twee volledige extra bouwlagen. Om schaduwwerking op de naastgelegen bebouwing te verminderen is het bouwplan toen aangepast en is gekozen voor een extra bouwlaag en een setback. Hierdoor is er sprake van minder schaduwwerking.

Uit de bezonningsdiagrammen (zie bijlage 3) komt naar voren dat door het toevoegen van een extra bouwlaag + setback (penthouse) op sommige momenten van het jaar meer schaduwwerking is op het naastgelegen perceel en bebouwing Koopvaarder 6 t/m 65. Zo zien we dat er vanaf september tot en met maart meer sprake is van enige extra schaduw op de gevel van Koopvaarder 6 t/m 65. Dit betreft dan met name een aantal (circa 6) woningen die schuin tegen over Koopvaarder 1 liggen.

De bezonning voldoet aan de door de gemeente vereiste lichte norm van TNO, hetgeen betekent dat er gedurende minimaal twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Uit nadere studie blijkt dat de omliggende gebouwen grotendeels ook voldoen aan de strenge norm van TNO, omdat er gedurende minimaal drie uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 21 januari tot en met 22 november.

Door het verhogen van de bebouwing aan de Koopvaarder 1 zal het uitzicht van de hoogste hoekwoning (Koopvaarder 6 t/m 65, schuin tegenover Koopvaarder 1) wijzigen. De oriëntatie van deze woningen is gericht op de Blokmergouw, waardoor het uitzicht slechts in geringe mate wordt beperkt.

Er zit een bocht in de Koopvaarder 1, waardoor er een onoverzichtelijke verkeerssituatie kan ontstaan direct achter de Koopvaarder 1. Bij de uitwerking van het plan kan worden nagegaan of het noodzakelijk is om de inrichting van de bocht iets veiliger in te richten (bijv. snoeien hagen). De Koopvaarder is ingericht als 30km/u weg, waardoor de snelheid beperkt is.

Het bouwplan voor Koopvaarder 1 zal moeten voldoen aan de geldende parkeernormen. Incidenteel kan er sprake zijn van extra parkerende auto's, maar doorgaans zal er voldoende parkeergelegenheid zijn

voor de bewoners en bezoekers. Voor de ouderenwoningen is een apart parkeerterrein, waardoor er geen sprake zal zijn van parkeeroverlast voor deze bewoners.

De bezwaren van omwonenden geven geen aanleiding om de Nota van Uitgangspunten aan te passen. De gemeente zal toezien op een zorgvuldige uitwerking van het bouwplan en de openbare ruimte de omwonenden informeren over het vervolg proces. Tevens zal de gemeente de ontwikkelaar vragen om regelmatig contact te onderhouden met de omwonenden en hen te vragen mee te denken over het bouwplan.

4.3 Risico's en kansen

Aan dit project zijn risico's verbonden, die van directe invloed kunnen zijn op de voortgang en resultaten van het project. Deze liggen met name bij de initiatiefnemer, maar de gemeente is medeverantwoordelijk om dit project tot stand te brengen en daarmee problemen op te lossen. De volgende risico's kunnen worden benoemd:

- de economische uitvoerbaarheid van het project;
- mogelijke bezwaren van omwonenden;
- bindend advies/besluit van de gemeenteraad;
- aantonen regionale behoefte aantal en type woningen;
- onderzoeksresultaten van een aantal omgevingsonderzoeken (b.v. luchtkwaliteit, akoestisch onderzoek en externe veiligheid);
- onzekerheden ten aanzien van duurzaam en klimaat adaptief bouwen en de extra kosten daarvan.

Als kansen gelden:

- Hergebruik van een bestaande stedelijke locatie
- De realisatie van woningen waar een grote behoefte aan is
- Een gebouw en directe omgeving die voldoen aan de nieuwste eisen op het gebied van duurzaamheid/klimaatadaptatie.

4.4 Indicatieve planning

Eén van de bijlagen behorende bij deze Nota van Uitgangspunten is een globale en indicatieve planning. Lopende het proces wordt deze planning verder uitgewerkt en zo nodig geactualiseerd.