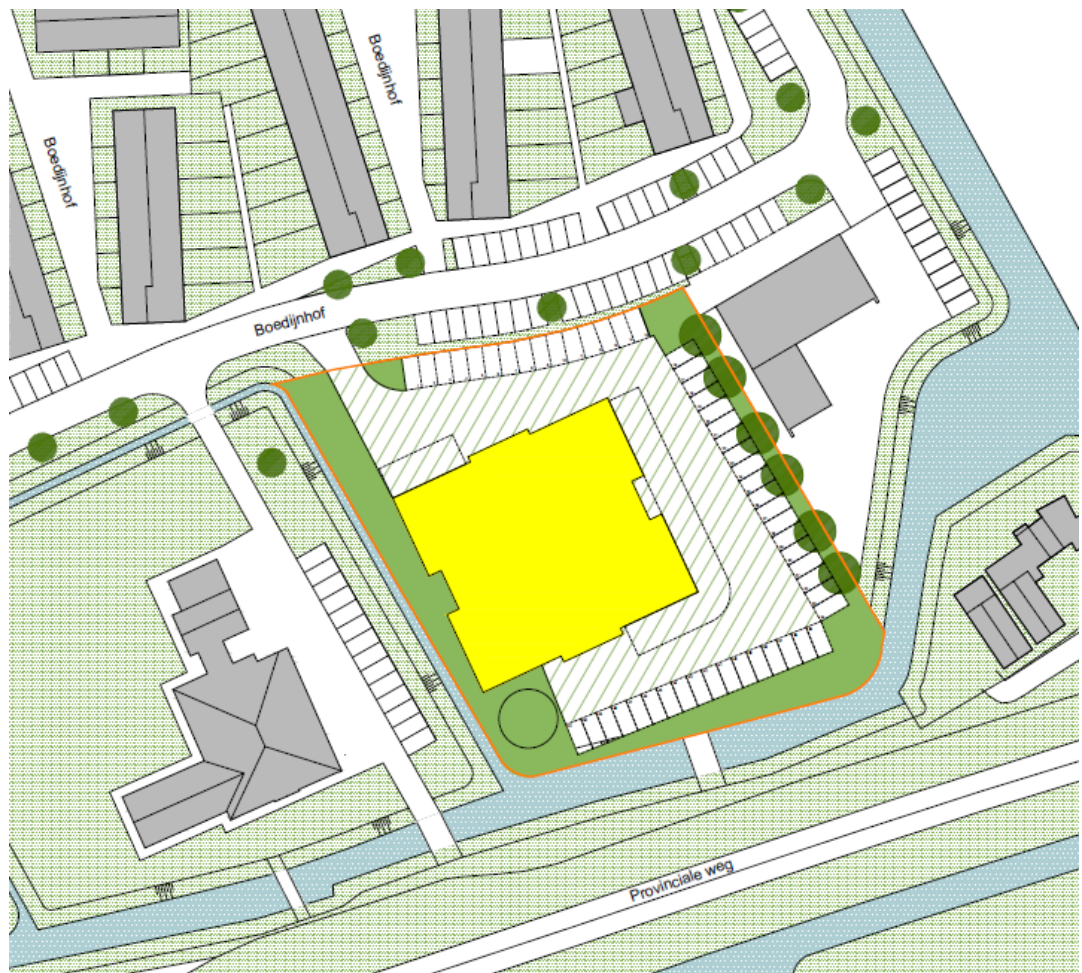


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING BOEDIJNHOF 153 HOORN

20 DECEMBER 2021



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING BOEDIJNHOF 153 HOORN

20 DECEMBER 2021

Status:

Concept-eindrapportage

Datum:

20 december 2021

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Wonen
Bianca Lemm MSc
Ilse de Vries MSc
Jan Nico Wigboldus MSc

Voor meer informatie: Bianca Lemm MSc, bl@stedplan.nl

Review:

Jan Nico Wigboldus MSc

In opdracht van:

Amsterdam Realty Partners



**AMSTERDAM
REALTY
PARTNERS**

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2021028420210284

Referentie: 20210284_ARP RO Boedijnhof Hoorn

1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	
1.2	LIGGING PROJECTGEBIED	
1.3	PROJECTBESCHRIJVING	
2	BELEIDSKADER	8
2.1	RIJKSBELEID	
2.2	PROVINCIAAL BELEID	
2.3	REGIONAAL BELEID	
2.4	GEMEENTELIJK BELEID	
2.5	CONCLUSIE	
3	JURIDISCH-PLANOLOGISCHE SITUATIE	11
3.1	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	
3.2	AFWIJKING T.O.V. VIGERENDE SITUATIE	
3.3	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJ KING	
4	PLANOLOGISCHE INPASBAARHEID	14
5	VERKEER EN PARKEREN	16
6	MILIEUASPECTEN	17
6.1	GELUIDSHINDER	
6.2	LUCHTKWALITEIT	
6.3	EXTERNE VEILIGHEID	
6.4	MILIEUZONERING	
6.5	WATER- EN BODEMKWALITEIT	
6.6	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	
6.7	KABELS EN LEIDINGEN	
6.8	NATUUR EN ECOLOGIE	
6.9	DUURZAAMHEID	
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	24
8	MOTIVERING AFWIJKING BESTEMMINGSPLAN	25

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

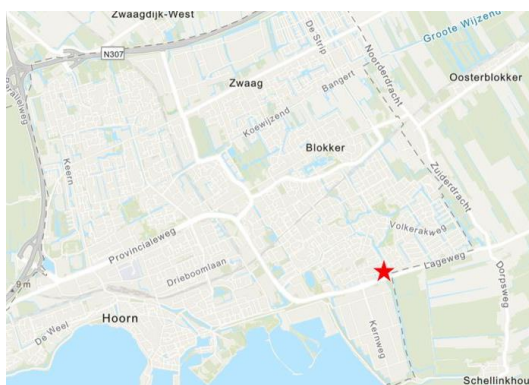
Amsterdam Realty Partners is voornemens om het kantoorpand aan Boedijnhof 153 te transformeren naar woningen. Het kantoorpand wordt momenteel verhuurd aan VKG, maar komt naar verwachting binnenkort vrij.

In het bestemmingsplan 'Kersenboogerd' uit 2009 heeft de locatie de bestemming 'Kantoor'. Volgens dit bestemmingsplan is de functie wonen hier niet toegestaan. Om de ontwikkeling van de woningen mogelijk te maken, dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan door middel van een buitenplanse kleine afwijking/kruimelgeval als bedoeld in artikel 4 van Bijlage II Bor punt 9.

De aanvraag dient een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Bureau Stedelijke Planning is gevraagd om hier in te voorzien. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering voor de aanvraag van de vereiste omgevingsvergunning.

1.2 LIGGING PROJECTGEBIED

De planlocatie is gelegen in het zuidoosten van Hoorn (Figuur 1; Figuur 2). Momenteel scheidt een aantal kantoorgebouwen de woonwijk Kersenboogerd van de Provincialeweg. Door de aanleg van de Westfrisiaweg is de verkeersdruk op de Provincialeweg fors afgenomen. Naast de planlocatie ligt een stolpboerderij.



FIGUUR 1 LIGGING PLANLOCATIE
Bron: ESRI, bewerking Bureau Stedelijke Planning



FIGUUR 2 LIGGING PLANLOCATIE INGEZOOMD
Bron: ESRI, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Het kantoorpand is ca. 3.210 m² groot en is te bereiken vanaf het Boedijnhof. De hoofdentree van het gebouw ligt momenteel aan de kant van de Provincialeweg (Figuur 1). Rondom het kantoorpand bevinden zich parkeerplaatsen.



FIGUUR 1 HUIDIGE PAND
Bron: Google Maps

1.3 PROJECTBESCHRIJVING

Amsterdam Realty Partners is voornemens om duurzame en circulaire woningen met inpandige berging te realiseren, met een gebruiksoppervlak van ca. 40 tot 70 m² (Figuur 2). Indicatief betreffen het 32 woningen met naar verwachting voor het grootste deel starterswoningen. De buitenruimte wordt heringericht tot aan aantrekkelijke, groene (woon)omgeving. (Een deel van) de huidige parkeerplaatsen worden gebruikt voor de geplande woningen. De planlocatie blijft bereikbaar via het Boedijnhof. Het plan betreft enkel een andere invulling van het bestaande gebouw, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten.



FIGUUR 2 HUIDIGE EN NIEUWE SITUATIE BIJ WIJZIGING VAN HET GEBRUIK NAAR WONEN

2 BELEIDSKADER

2.1 RIJKSBELEID

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Overheden dienen op grond van het Besluit ruimtelijke ordening nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren aan de hand van de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Per 1 juli 2017 is de wet over de Ladder gewijzigd. De kernbepaling van de nieuwe Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt: *De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.*

2.2 PROVINCIAAL BELEID

Omgevingsvisie NH2050 (2018)

De woningbehoefte in Noord-Holland is op de korte termijn groot en neemt de komende periode verder toe. De prognoses laten, ook in lage scenario's, nog groei zien in de MRA. Ook in andere delen van Noord-Holland is er een groei, waarbij een deel van Noord-Holland Noord langzamerhand meer in beeld komt bij woningzoekenden uit het zuidelijke deel van de provincie. De woningbouwopgave moet zoveel mogelijk binnenstedelijk plaatsvinden.

Omgevingsverordening NH2020 (2020)

Op grond van artikel 6.3 van de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 kan een nieuwe stedelijke ontwikkeling alleen plaatsvinden als het in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

Woonagenda Provincie Noord-Holland 2020-2025 (2020)

De provincie Noord-Holland zet in op verhoging en versnelling van de woningbouwproductie. De kwalitatieve vraag naar woningen verschuift daarnaast ook door de toename van het aantal kleinere huishoudens. Kleinere huishoudens hebben doorgaans een voorkeur voor betaalbare woningen dichtbij voorzieningen. Toevoeging van dit type woningen vraagt om verdichting in stedelijke gebieden.

2.3 REGIONAAL BELEID

Regionale Woonvisie Westfriesland (2017)

De woonvisie van de regio Westfriesland is gericht op de korte termijn (tot 2020) en de middellange termijn (tot 2030). De hoofdpunten uit de woonvisie zijn:

- De kwaliteit en de aantrekkelijkheid van de bestaande woningvoorraad op peil houden en uitbouwen.
- Kernen vitaal houden of de vitaliteit versterken.
- Bij nieuwbouw vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten.
- Scheiden van wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen.
- Een flexibel kader aanhouden: houvast bieden voor de regio en ruimte geven voor marktinitiatieven.

Woonakkoord Westfriesland 2020-2025 (2021)

Dit woonakkoord is gesloten tussen de provincie Noord-Holland en de colleges van burgemeester en wethouders van de bestuurlijke regio Westfriesland. De regio heeft als doel om de inwoners van Westfriesland naar wens en tevredenheid te laten wonen en een breed scala aan woonwensen binnen de regio te realiseren. In het woonakkoord zijn opgaven voor wonen en bouwen geformuleerd. De opgaven zijn:

- Ontwikkelingen in de kwantitatieve vraag volgen en opvoeren van de woningproductie.
- Ruimte voor nieuwe, duurzame en betaalbare plannen.
- Diversiteit vergroten o.a. door complementair bouwen.
- Bestaande woningvoorraad verduurzamen en voorbereid zijn op een aardgasvrije gebouwde omgeving.
- Stedelijke vernieuwing inzetten.
- Langer zelfstandig thuis wonen bevorderen.
- Klimaat adaptieve beheersmaatregelen treffen.
- Voldoende woonvoorzieningen voor buitenlandse werknemers, in balans met de omgeving.

2.4 GEMEENTELIJK BELEID

Structuurvisie Hoorn: Ondernemende stad aan het blauwe hart (2012)

Hoorn streeft naar levendige woonwijken met veel diversiteit in woningtypen. Uitgangspunt in deze levendige wijken is dat er verspreid ook voorzieningen zijn die onderdeel uitmaken van het netwerk. Kersenboogerd betreft een levendige woonwijk. Voor Kersenboogerd specifiek is het doel om het een rustige woonwijk te houden waarin het motto 'Wonen nabij de natuur/ Wonen in de luwte' is.

Woonvisie Hoorn 2020-2025 (2020)

Hoorn wil graag 'meer stad worden' om aantrekkelijk en levendig te blijven. Dat betekent groei en op de juiste plaats ook stedelijker worden. De gemeente Hoorn

streeft naar toevoeging van woningen door middel van inbreiden en verdichten en nieuwbouw op uitleglocaties. Hiervan moet minimaal 50% van de woningen binnen een straal van 1.200 meter rondom het station worden gebouwd. De komende vijf jaar wil de gemeente elk jaar 500 nieuwe woningen toevoegen aan de voorraad. Naast nieuwbouw zet de gemeente Hoorn ook in op transformatie van kantoren of scholen naar woningen. Het streven bij nieuwe woningbouwplannen is een verdeling van 30% goedkoop, 30% middelduur en 40% duur, in een mix van koop en huur. Dit moet zorgen voor een mix van verschillende typen bewoners in een wijk. Om jongeren in de stad en regio te houden of aan te trekken wil Hoorn ook inzetten op het bouwen van woningen voor jongeren, studenten en young professionals.

Bij het bouwen van nieuwe woningen spelen duurzaamheid en toekomstbestendigheid een belangrijke rol. Hoorn streeft naar een gemeente waar je in alle fases van je leven goed, gezond en veilig kan wonen. Energieneutrale woningen, circulair bouwen en alternatieven voor aardgas vormen daarbij belangrijke opgaven. Daarnaast is bij het bouwen van nieuwe bebouwing de openbare ruimte belangrijk. In de groen-stedelijke woonwijken, waaronder Kersenboogerd, staat de combinatie van groen en ruimte centraal.

Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Gemeente Hoorn (2019)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen te eisen dat bij realisatie van nieuwbouw een bepaald percentage sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en/of middeldure huurwoningen gerealiseerd moet worden. Gemeente Hoorn heeft hiervoor een doelgroepenverordening opgesteld. Hierin definieert de gemeente doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middeldure huurwoningen. De afbakening van de doelgroepen is gedaan door middel van maximale inkomensgroepen. In de verordening is vastgelegd dat een sociale woning en middelhuurwoningen respectievelijk minimaal 10 en 15 jaar als sociale- of middelhuurwoning beschikbaar moeten blijven.

2.5 CONCLUSIE

De voorgenomen ontwikkeling van circa dertig duurzame en circulaire woningen is in lijn met de principes van optimale benutting van de binnenstedelijke ruimte en de ambities van duurzaamheid en verhoging en versnelling van de woningproductie. Doordat de ontwikkeling naar verwachting grotendeels op starters richt, sluit het aan bij de ambities om jongeren en young professionals in de stad te houden of aan te trekken en om een variatie van woningen in verschillende prijsklassen te realiseren. Tot slot sluit het aan bij de ambitie om Kersenboogerd een aantrekkelijke, diverse woonwijk te maken. Starters zijn in de huidige situatie ondervetegenwoordigd in Kersenboogerd. Het voorgenomen plan draagt bij aan de diversiteit in woningtypen in deze wijk.

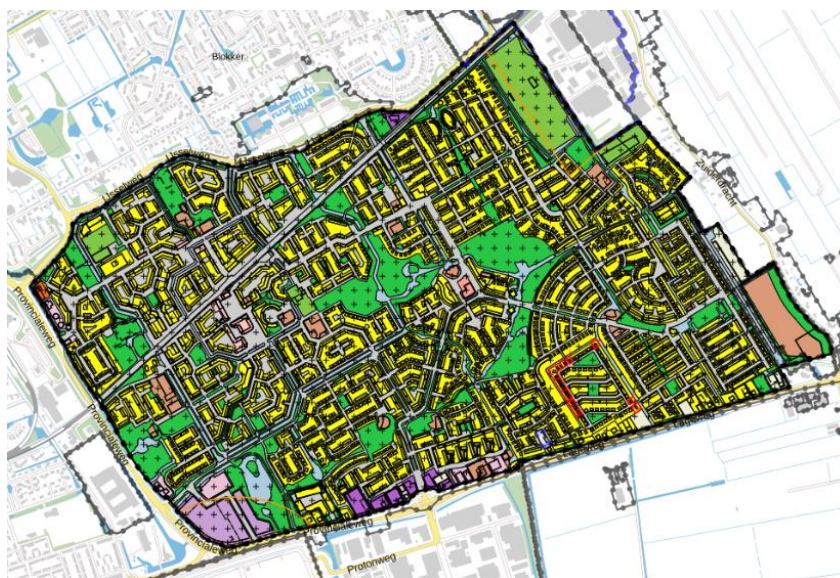
3 JURIDISCH-PLANOLOGISCHE SITUATIE

3.1 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

De planlocatie ligt aan de rand van de wijk Kersenboogerd en valt binnen het bestemmingsplan 'Kersenboogerd' dat in 2009 door de gemeenteraad van Hoorn is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft de planlocatie de bestemming 'Kantoor' (roze). Op onderstaande figuren zijn het bestemmingsplan van de gehele wijk en de bestemmingen op en vlakbij de planlocatie weergegeven (Figuur 3; Figuur 4). De planlocatie ligt in het zuiden van de wijk.

In het vigerende bestemmingsplan geldt voor bestemmingen met bestemming 'Kantoor' (roze) dat deze uitsluitend bedoeld zijn voor zelfstandige dienstverlenende bedrijven en instellingen. De kantoorgebouwen hebben in de huidige bestemming geen relatie met de woonwijk en zijn aan de rand van Kersenboogerd gesitueerd.

Ten noorden van de planlocatie, in de woonwijk Kersenboogerd, gelden voornamelijk de bestemmingen 'Wonen' (geel) en 'Groen' (groen). Naast de planlocatie liggen een kinderopvang en een zorgboerderij met de bestemming 'Maatschappelijk' (lichtbruin). Iets verderop ligt een aantal locaties met de bestemming 'Bedrijf' (paars).



FIGUUR 3 PLANKAART BESTEMMINGSPLAN KERSENBOOGERD
Bron: Bestemmingsplan Kersenboogerd geconsolideerd (2021)



FIGUUR 4 PLANKAART BESTEMMINGSPLAN KERSENBOOGERD INGEZOOMD OP PLANLOCATIE
Bron: Bestemmingsplan Kersenboogerd geconsolideerd (2021)

Voor de locatie geldt ook het paraplubestemmingsplan 'Archeologie', waarin de locatie de waarde 'Archeologie-5' heeft. Voor deze gronden geldt dat ze mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem.

3.2 AFWIJKING T.O.V. VIGERENDE SITUATIE

De beoogde bestemming (Wonen) past niet binnen de huidige bestemming van het bestemmingsplan Kersenboogerd. In het voorgenomen plan zijn woningen voorzien. Hiermee wijkt het plan af van het vigerende bestemmingsplan.

Planologische procedure

Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan waardoor er een afwijkingsprocedure gevoerd dient te worden. Op grond van art 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo kan voor gevallen die per Algemene maatregel van bestuur (AMvB) zijn aangewezen met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de zogenaamde kruimelgevallen die in artikel 4, Bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor) punt 9 zijn opgenomen. Een van deze kruimelgevallen is 'het strijdig gebruik bestaand bouwwerk'. Dit kan bijvoorbeeld gebruikt worden voor de transformatie van een kantoorpand naar woningen. Wanneer de bestemming wijzigt maar het bouwvolume van het gebouw gelijk blijft, geldt er geen maximaal aantal woningen.

3.3 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladder) maakt deel uit van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en wordt beschreven in het tweede lid van artikel 3.1.6. De Ladder vereist dat de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling onderbouwd moet worden.

Een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt als zodanig gezien als het een ontwikkeling van elf woningen of meer betreft. Deze grens komt voort uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indicatief gaat het in dit plan om de realisatie van 32 woningen. Dit betekent dat een onderbouwing in het kader van de Ladder noodzakelijk is. Omdat het een locatie binnen bestaand stedelijk gebied betreft, is alleen een onderbouwing van de behoefte vereist.

Volgens de huishoudensprognose van de provincie Noord-Holland (2021) bestaat er in Hoorn in de periode van 2021 tot 2031 een vraag naar 2.750 extra woningen. De harde plancapaciteit (plannen die zijn vastgesteld in een bestemmingsplan) bedraagt 1.377 woningen tot 2031. Hiermee bestaat er een behoefte aan 1.373 extra woningen in de periode tot 2031 (Tabel 1).

	VRAAG	HARDE PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
2021 – 2031	2.750	1.377	1.373

TABEL 1 BEHOEFTE WONINGEN IN HOORN TOT 2031

Bron: Huishoudensprognose Provincie Noord Holland, plancapaciteit gemeente Hoorn (2021)

Deze behoefte naar woningen duidt op een substantieel tekort aan harde plancapaciteit voor woningbouw. De ontwikkeling van circa 32 woningen draagt bij aan het verkleinen van dit woningtekort. De geplande woningen voorzien hiermee in de behoefte en voldoen aan de eisen die in het Bro ten aanzien van de Ladder gesteld worden.

4 PLANOLOGISCHE INPASBAARHEID

Ruimtelijk kader

De planlocatie bevindt zich aan de rand van de wijk Kersenboogerd, langs de voormalige provinciale weg. Kersenboogerd is de grootste woonwijk van Hoorn, gelegen in het oosten van de stad. De wijk bestaat oorspronkelijk uit twee wijkdelen, Kersenboogerd-Noord en Kersenboogerd-Zuid. De structuur van de wijk is opgezet met in het hart het wijkwinkelcentrum, dat de wijk doorsnijdt. Hier bevindt zich ook het NS-station Kersenboogerd. Aan de wijkontsluitende wegen zijn meerdere wijkfuncties gesitueerd.

De woongebieden in Hoorn kennen verschillende dichtheden. Het centrum kent de hoogste bewonings- en bebouwingdichtheid. In de overige delen van Hoorn, waaronder Kersenboogerd, is de dichtheid gevarieerd. Wel hebben de woongebieden een relatief hoge dichtheid van tenminste 25 woningen per hectare. De omgevingsadressendichtheid rondom de planlocatie is ongeveer gelijk aan die in het grootste deel van de wijk Kersenboogerd. Direct ten noorden van de planlocatie bevinden zich voornamelijk relatief kleine rijwoningen.

Momenteel heeft het pand een gesloten en een kantoorachtige uitstraling. Door de herontwikkeling sluit het gebouw goed aan bij de omgeving waarin het pand ligt en krijgt het een meer open karakter. Daarnaast betreft het plan enkel een functiewijziging van het bestaande pand. Dit maakt de impact op het milieu en op de omgeving minimaal.

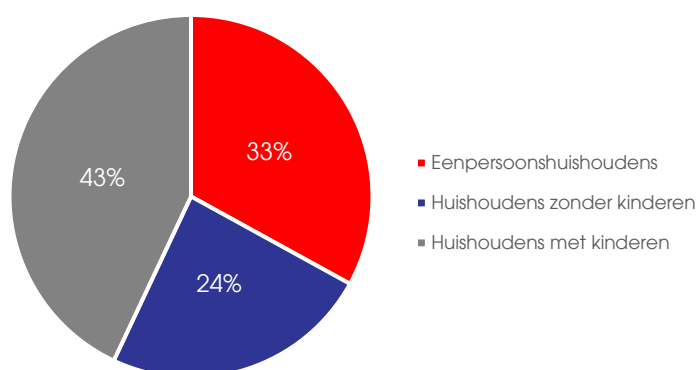
Geschied woonmilieu

De planlocatie is gelegen aan de rand van een huidige woonwijk. De bushalte en het NS-treinstation Kersenboogerd zijn op ca. 3 en 7 minuten fietsen. Daarnaast is de locatie goed bereikbaar met de auto. Het wijkwinkelcentrum Kersenboogerd ligt nabij het NS-treinstation en is dus ook bereikbaar in ca. 7 minuten fietsen. In het winkelcentrum zijn verschillende supermarkten, drogisten en een gezondheidscentrum te vinden. De historische binnenstad van Hoorn bevindt zich op ca. 10 minuten fietsen. Hier zijn stedelijke voorzieningen te vinden, waaronder een groot aanbod aan winkels, horeca, een schouwburg en bioscoop. Aan de andere kant van de planlocatie ligt de Provincialeweg. Door de aanleg van de Westfriisiaweg is de verkeersdruk op deze weg afgenomen. Dit maakt de locatie een zeer geschikt milieu om te wonen.

Krappe woningmarkt

Momenteel is er een tekort aan woningen in Hoorn. Tegelijkertijd wil Hoorn ook stedelijker worden en jongeren behouden. Het aantal huishoudens groeit, maar er is een tekort aan harde plancapaciteit. Woningbouw op de planlocatie zorgt naast

een kwantitatieve aanvulling van het aantal woningen ook voor een kwalitatieve aanvulling door het creëren van (grotendeels) starterswoningen. Dit kan bijdragen aan het behouden van jongeren in de stad en het aantrekken van jongeren vanuit andere regio's. Daarnaast is de wijk Kersenboogerd-Zuid momenteel vooral een gezinswijk: de wijk bestaat met name uit huishoudens met kinderen (43%), gevolgd door eenpersoonshuishoudens (33%) (Figuur 5). Het toevoegen van starterswoningen draagt hiermee bij aan de diversiteit van de wijk Kersenboogerd-Zuid.



FIGUUR 5 HUISHOUDENSVERDELING KERSENBOOGERD-ZUID IN 2020

Bron: CBS (2021)

Kantorenmarkt in Hoorn

Op basis van marktinformatie van Boekweit | Olie makelaars/taxateurs blijkt dat de vraag naar kantoren in Hoorn beperkt is.¹ Hoorn kent van oudsher een beperkte voorraad aan kantoren en is geen typische kantorenstad. De vraag naar kantoren in Hoorn is beperkt en concentreert zich met name rond de noordkant van het NS-station en rondom het gemeentehuis. Naarmate de locatie verder van het centrum af ligt, neemt de vraag naar kantoorruimte af.

De courantheid van kantoorruimte op een locatie als het Boedijnhof 153 is, gezien de relatief grote afstand tot het centrum en station Hoorn, beperkt. Daarnaast richt de vraag zich met name op kantoren tussen de 150 en 300 m². De vraag naar grotere kantoren, zoals het betreffende pand aan het Boedijnhof 153 (3.210 m²), is zeer beperkt.

Ondanks dat er de afgelopen jaren veel verouderde kantoren van de markt zijn gehaald, is er nog steeds geen sprake van schaarste van kantoren in Hoorn. Het voorgenomen plan om het kantoorpand te transformeren naar woningen is hierdoor geen verlies voor de kantorenmarkt. Het pand is voor de invulling als kantoor weinig courant.

¹ Boekweit | Olie makelaars/taxateurs, consultatie oktober 2021

5 VERKEER EN PARKEREN

VERKEER >>

In de huidige situatie vinden er verkeersbewegingen plaats van werknemers en bezoekers van het kantoorpand. In de nieuwe situatie zullen de bewoners met een auto gebruik maken van de entree aan het Boedijnhof. Naar verwachting bestaat het plan grotendeels uit starterswoningen. Het autogebruik onder starters is relatief laag. Daarmee nemen de verkeersbewegingen naar verwachting niet of beperkt toe ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast is het Boedijnhof ook de ontsluiting voor de noordelijk gelegen woongebieden en berekend op deze verkeersstromen.

PARKEREN >>

Bij het pand zijn momenteel 75 parkeerplekken aanwezig. In 2018 is er in Hoorn een nieuwe parkeernormennota in werking getreden². De planlocatie valt in de stedelijkheidsgraad 'rest bebouwde kom'. Uitgaande van starterswoningen is de parkeernorm voor deze categorie 0,9 tot 1,5 parkeerplekken per woning. In het hoge scenario is het aantal parkeerplekken dat aanwezig moet zijn daarmee 45. Het precieze aantal parkeerplekken per woning is echter afhankelijk van de parkeerdruk in de buurt. Bij functiewijziging van het gebouw moet er rekening gehouden worden met de geldende parkeernorm. Omdat er momenteel 75 parkeerplekken op de locatie zijn, wordt een deel van de parkeerplekken overbodig. Het uitgangspunt is om op de plaats van de overbodige parkeerplekken groen en tuinen te realiseren.

Conclusie: momenteel bestaan er 75 parkeerplekken op de planlocatie. Dit is meer dan voldoende om in de parkeernorm te voorzien. Slechts een deel van de huidige parkeerplekken is nodig voor de parkeerplekken bij de voorgenomen ontwikkeling. Parkeren vormt daarmee geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

² Parkeernormennota Hoorn 2018

6 MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk worden milieuaspecten getoetst op de functie wonen. We concluderen voor de aspecten geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, water- en bodemkwaliteit, cultuurhistorie en archeologie, kabels en leidingen, natuur en ecologie en duurzaamheid of er belemmeringen zijn voor het plan.

6.1 GELUIDSHINDER

Wegverkeerslawaaai

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt een wettelijk kader voor het beperken van geluidhinder. Een woning is een geluidgevoelige bestemming op grond van de Wgh. Volgens de Wgh moet ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen getoetst worden aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaai.

Voor de wegen met een geluidzone bestaat de inspanningsverplichting tot het verrichten van akoestisch onderzoek als er nieuwe situaties gepland of bestemd worden. De planlocatie ligt naast de Provincialeweg. Voorheen was dit een drukke weg, maar sinds de aanleg van de Westfrisiaweg is de verkeersdrukke op deze weg substantieel afgenomen. Er is recent geen akoestisch onderzoek uitgevoerd op de planlocatie. Er moet daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd worden om te toetsen of de bestemming voldoet aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaai.

Spoorweglawaaai

Net als langs de autowegen ligt langs spoorwegen een wettelijke zone waarin aandacht aan de geluidbelasting door treinen moet worden besteed. De wettelijke zone die bij deze spoorlijn behoort en waarbinnen onderzoek verplicht is, is 100 meter. De planlocatie ligt niet in een zone van 100 meter van een spoorlijn.

Industrielawaaai

Ten zuiden van de planlocatie liggen de industrieterreinen Schelphoek en Hoorn '80. Op een deel van deze industrieterreinen mogen zogenaamde 'grote lawaaimakers' aanwezig zijn. Op grond van de Wet geluidhinder is sprake van gezonde industrieterreinen. Rond de industrieterreinen is een geluidszone vastgesteld, die voor een klein deel over de wijk Kersenboogerd loopt. De geluidszone van de industrieterreinen loopt echter niet over de planlocatie. Daarnaast is de wijk Kersenboogerd al zo aangelegd dat er een acceptabel geluidsniveau van de kant van de industrieterreinen gewaarborgd wordt.

Conclusie: spoorweglawaai en industrielawaai vormen geen belemmering voor de voorziene plannen op de planlocatie. We adviseren om op de planlocatie voor wegverkeerslawaai een akoestisch onderzoek uit te voeren om te toetsen of dit mogelijk een belemmering vormt.

6.2 LUCHTKWALITEIT

Wet milieubeheer

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). In november 2007 is luchtkwaliteit als onderdeel van de Wm in werking getreden.

In de Wet milieubeheer zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen. De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

NIBM

Het begrip NIBM is gedefinieerd als 3% van de gemiddelde jaarlijkse grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Dit komt neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³ voor beide componenten. Als aangetoond kan worden dat een plan niet meer dan 1,2 µg/m³ bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie van zowel PM₁₀ als NO₂, hoeft het voornemen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Het is dan inpasbaar vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit. Deze grens van 3% wordt bereikt bij de bouw van ca. 1.500 woningen.

Momenteel is op de planlocatie relatief weinig stikstofoxide aanwezig. Ook de situatie rondom fijnstof is goed. De algehele luchtkwaliteit op de planlocatie is 'matig', net als in het grootste deel van Nederland.³ Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is er sprake van een acceptabel woon- en leefmilieu ter plaatse van de beoogde ontwikkeling.

Conclusie: Momenteel is er een acceptabele luchtkwaliteit voor wonen en leven op de planlocatie. Ook grenst de planlocatie aan een huidige woonwijk. De geplande ontwikkeling betreft een transformatie naar circa 32 woningen en bereikt de 3% grens niet. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefmilieu. Luchtkwaliteit vormt hiermee geen belemmering voor het voorgenomen plan.

³ www.atlasleefomgeving.nl

6.3 EXTERNE VEILIGHEID

Voor de bescherming van risicogevoelige objecten geldt het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen 2004 (BEVI) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over transportroutes geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (geldend vanaf 2015).

Nabij de planlocatie bevinden zich geen bedrijven met gevaarlijke stoffen, geen leidingen met gevaarlijke stoffen en ook geen luchthavens. Wel ligt de planlocatie langs de provinciale weg N506. Voorheen was dit een drukke weg, maar dankzij de aanleg van de Westfrisia weg in 2018 is de verkeersdrukke afgenomen. In het Besluit externe veiligheid transportroutes (geldend sinds april 2015) wordt in de regeling Basisnet voor gevaarlijke stoffenroutes een risicozone van 200 meter aangegeven waarbinnen randvoorwaarden gelden ten aanzien van ruimtelijke ordening. Het plangebied ligt volledig buiten de invloedssfeer van transportroutes waar gevaarlijke stoffen worden vervoerd, inclusief buisleidingen voor gas. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

Conclusie: de voorgenomen ontwikkeling brengt geen onaanvaardbare risico's ten aanzien van externe veiligheid met zich mee.

6.4 MILIEUZONERING

Volgens de Wet milieubeheer is een woning geen milieubelastende functie. Wel moet vastgesteld worden of de te realiseren woningen in de omgeving de aanwezige bedrijven niet in hun bedrijfsvoering gaan beperken en of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de woningen.

Volgens de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'⁴ vallen de functies die naast de planlocatie liggen onder categorie 1 en 2. Dit houdt in dat de geadviseerde afstand tussen deze functies en woningen respectievelijk 10 en 30 meter is. De bedrijvigheid op het bedrijventerrein ten zuiden van de provinciale weg valt voornamelijk onder categorie 2 en een aantal bedrijven valt onder categorie 3. Deze bedrijven hebben respectievelijk een geadviseerde afstand van 30 tot maximaal 50 meter en 50 tot 100 meter. De bedrijven liggen op voldoende afstand. Dit levert voor de ontwikkeling op de planlocatie geen problemen op.

Conclusie: Rondom de planlocatie zijn voornamelijk woningen en gebouwen met een maatschappelijke functie gevestigd. De bedrijvigheid ten zuiden van de planlocatie ligt op een acceptabele afstand. Op de planlocatie is sprake van een goed woon- en leefklimaat en woningbouw op de planlocatie vormt geen probleem voor de huidige bedrijven nabij de planlocatie. Milieuzonering levert hiermee geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

⁴ [Bedrijven en milieuzonering | VNG](#)

6.5 WATER- EN BODEMKWALITEIT

Watertoets

De planlocatie ligt binnen het beheersgebied van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Zij zijn verantwoordelijk voor de waterkwaliteit en -kwantiteit.

Op basis van de Digitale Watertoets is nagegaan wat de invloed van het plan aan het Boedijnhof is op het watersysteem en/of de afvalwaterketen⁵. Het plan betreft uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing zonder dat de bebouwing wordt uitgebreid. Hiermee is er geen sprake van een waterschapsbelang en is water geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie: de beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem op de planlocatie.

Bodemkwaliteit

Uit het bodemonderzoek⁶ op Boedijnhof 153-154 komt naar voren dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming. Daarnaast is voor het vigerende bestemmingsplan ook bodemonderzoek verricht in de hele wijk Kersenboogerd. Hierbij zijn geen verontreinigingen gevonden die een belemmering zouden kunnen vormen voor de voorgenomen bestemming. Ook wordt de wijk Kersenboogerd niet aangemerkt als een provinciaal bijzonder beschermingsgebied, dat wil zeggen een bodembeschermingsgebied (met aardkundige waarde) of het Natuurnetwerk Nederland. Bovendien is er uitsluitend sprake van functiewijziging van bestaande bebouwing. Hiermee heeft de voorgenomen ontwikkeling geen invloed op de bodemkwaliteit.

Conclusie: bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6.6 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

Cultuurhistorie

De wijk Kersenboogerd is gebouwd tussen twee historische bebouwingslinten: de Lageweg in het zuiden en het lint van de Westerblokker aan de noordzijde. De oude bewoningslinten zijn een bepalend onderdeel geweest bij de stedelijke ontwikkeling van het huidige Hoorn. De Lageweg is van oorsprong een eenzijdig bewoningslint, met ontginning ten noorden van het lint. Tegenwoordig ligt de Provincialeweg gedeeltelijk parallel aan de Lageweg. Gedeeltelijk is de weg door de Provincialeweg vervangen.

⁵ [Vergunningchecker \(dewatertoets.nl\)](https://www.dewatertoets.nl/)

⁶ Rijkswaterstaat (2020). Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Rapport Bodemloket GN040500811 Boedijnhof 153-154 (2020).

Ter herinnering aan de cultuur en de historie van dit Westfrieze gebied is in alle bestemmingsplannen een regeling opgenomen die uitgaat van het behoud van het karakter van de linten. De bestemmingsplannen volgen daarbij de aanwijzingen van de Welstandsnota Hoorn en het specifieke Beeldkwaliteitsplan dat voor de linten is opgesteld. Op de planlocatie zelf zijn geen monumenten of andere elementen met een cultuurhistorische waarde aanwezig. Daarnaast is er in het plan uitsluitend sprake van functiewijziging van bestaande bebouwing.

Archeologie

De planlocatie valt onder de 'Paraplubestemming Archeologie' en heeft hierin de bestemming 'Archeologie 5'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Voor nieuwe bouwwerken met een oppervlakte groter dan 10.000 m² moet, voordat er een omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van bevoegd gezag:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en;
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

Conclusie: Het plan betreft uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing. Cultuurhistorie en archeologie vormen daarmee geen belemmering.

6.7 KABELS EN LEIDINGEN

Op de planlocatie kunnen hoofdleidingen voorkomen zoals aardgasleidingen en waterleidingen. Aan weerszijden van leidingen mogen geen diepe grondwerkzaamheden plaatsvinden. Ten behoeve van de telecommunicatie kunnen er straalpaden boven de planlocatie voorkomen. Binnen deze straalpaden gelden hoogtebeperkingen voor op te richten gebouwen of bouwwerken. Op basis van het vigerende bestemmingsplan concluderen we dat er op de planlocatie geen hoofdleidingen of straalpaden aanwezig zijn die een belemmering kunnen vormen voor de voorziene ontwikkeling.

Conclusie: Kabels en leidingen vormen geen belemmering voor het plan.

6.8 NATUUR EN ECOLOGIE

Flora en fauna

Bij het voorgenomen plan is er geen sprake van directe effecten op het Natuurnetwerk Nederland of Natura-2000 gebieden. Wel ligt het Natura2000-

gebied 'Markermeer & IJmeer' relatief dichtbij (ca. 1 km). Er moet beoordeeld worden of bij de ontwikkeling van het plan de stikstofdepositie onder de maximale waarde blijft (zie hieronder).

Stikstof

Op 1 juli 2021 is de stikstofwet in werking getreden⁷. Hierin is een partiële vrijstelling voor de bouwsector opgenomen van de natuurvergunningplicht als bedoeld in artikel 2.7, tweede lid Wnb. De vrijstelling geldt voor tijdelijke stikstofemissies tijdens de bouw, sloop en aanleg (bouwfase) en niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase van het bouwwerk, als gevolg van bijvoorbeeld bewoning, gebruik van utiliteitsbouw of verkeer dat over een weg rijdt (gebruiksfase). Voor de structurele uitstoot die een project in de gebruiksfase uitstoot, blijft de natuurvergunningplicht van toepassing. Hiervoor is een AERIUS-berekening nodig.

Ecologie

Op grond van de Wet natuurbescherming zijn verschillende planten- en diersoorten in Nederland beschermd. De planlocatie is niet bijzonder kansrijk voor soorten die door de Wet natuurbescherming zijn beschermd en er vinden geen sloopwerkzaamheden plaats in het voorgenomen plan. Het betreft hier enkel een andere invulling van het gebouw. Hiermee is ecologie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie: Flora, fauna en ecologie vormen geen belemmering voor het voorgenomen plan. De initiatiefnemer dient onderzoek te doen naar de mate van stikstofdepositie. Onderzocht moet worden wat de hoogte van de depositie is in de gebruiksfase, middels een AERIUS-berekening.

6.9 DUURZAAMHEID

In de voorgenomen ontwikkeling worden de woningen op een duurzame en circulaire manier ontwikkeld. Het voornemen is om zoveel mogelijk te transformeren naar energieneutrale woningen (NOM). Hiervoor wordt de energievraag van de appartementen beperkt. Het streven is ook om aan de BENG-normen te voldoen. De woningen worden goed geïsoleerd en luchtdicht gemaakt. Daarnaast worden ze voorzien van zonnepanelen. Wanneer overdag een betonvloer thermisch wordt opgeladen door middel van zoninstraling, dan zal bij een dalende omgevingstemperatuur 's avonds deze thermische energie weer vrij worden gegeven en zodoende de warmtevraag verminderen. Met dit soort oplossingen wordt de energievraag zo veel als technisch mogelijk teruggedrongen.

Naast het duurzaam en circulair herontwikkelen is het streven om de ontwikkeling ook klimaatadaptief en natuur inclusief te maken. Hierom wordt de buitenruimte ingericht tot een aantrekkelijke, groene woonomgeving. Bomen en

⁷ [Staatsblad 2021, 140 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen \(officielebekendmakingen.nl\)](#)

planten komen in plaats van parkeerplekken. Deze bomen verminderen de hittestress en zorgen ervoor dat regenwater makkelijker in de bodem kan infiltreren (rainproof). Bij hevige regenval kan het water vertraagd via de sloot worden afgevoerd. De aanplant van bomen, bloemen en struiken zal de biodiversiteit ten goede komen. Ook wordt rekening gehouden met nestvoorzieningen voor diverse vogels. Het gebruik van natuurlijke materialen voor de terreininrichting, zoals houtsnippers, kunnen het vocht in de bodem vastgehouden en de groei van onkruid verminderen. In overleg met de toekomstige bewoners worden tevens deelauto's onderzocht als mogelijkheid om minder parkeren en meer groen te realiseren op het terrein.

Conclusie: de woningen en openbare ruimte worden duurzaam en circulair ontwikkeld en het gebied wordt vergroend. Het aspect duurzaamheid is hiermee onderdeel van het voorgenomen plan en vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Exploitatieplan

In het kader van de Grondexploitatiewet (onderdeel van Wro) dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De bouw van een of meer woningen valt hieronder. Een exploitatieplan is vooral bedoeld om kosten te verhalen op de aanvrager.

Er wordt in een later stadium een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente, waarin de plankosten en de planschade worden afgedekt.

Planschade

Het plan bevat een wijziging van de bestemming, waardoor wonen mogelijk gemaakt wordt. Het volume van de bebouwing wijzigt niet. De aanvrager moet eventuele planschade vergoeden. In een anterieure overeenkomst tussen de aanvrager en de gemeente moet geregeld worden dat de aanvrager dit afdekt.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het project bevindt zich momenteel in een voorbereidende fase. Wanneer het traject verder gevorderd is, zal de aanvraag voor de omgevingsvergunning ter inzage komen te liggen, zoals dit is voorgeschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht. In deze periode bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

8 MOTIVERING AFWIJKING BESTEMMINGSPLAN

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op Boedijnhof 153 in Hoorn. De initiatiefnemer is van plan het kantoorpand te transformeren naar woningen. Hiervoor is een wijziging van bestemming nodig.

In dit rapport is dit transformatieplan ruimtelijk onderbouwd aan de hand van de volgende aspecten:

- Beleidskader
- Juridisch-planologische situatie
- Planologische inpasbaarheid
- Verkeer en parkeren
- Milieuaspecten
- Economische uitvoerbaarheid

Conclusies

- Het plan betreft een transformatie van een kantoorpand naar circa 32 woningen, naar verwachting grotendeels gericht op starters. Het betreft enkel een andere invulling van het gebouw. Het volume wijzigt daarmee niet.
- Deze ontwikkeling past niet binnen de vigerende bestemming. De huidige bestemming 'Kantoor' moet voor het plan veranderen naar bestemming 'Wonen'.
- De nieuwe situatie is niet in strijd met bestaand beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.
- Voor de eisen betreft milieuaspecten is aanvullend onderzoek naar wegverkeerslawaai en stikstofdepositie van belang.
- Het project is economisch uitvoerbaar.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bouwplan mogelijk onaanvaardbare effecten voor de omgeving tot gevolg zal hebben. Om dit uit te sluiten dient geluidsonderzoek en stikstofonderzoek te worden gedaan. Het plan past verder binnen een goede ruimtelijke ordening.