

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING NIEUWE NOORD, HOORN

20 JULI 2018



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING NIEUWE NOORD, HOORN

20 JULI 2018

Status:
Eindrapportage

Datum:
20 juli 2018

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Wonen

Voor meer informatie:

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: 2017.G.381
Referentie: Eindrapportage 2017.G.381 AR Partners Nieuw Noord 200718

1	INLEIDING.....	6
1.1	AANLEIDING	
1.2	LIGGING PROJECTGEBIED	
1.3	PROJECTBESCHRIJVING	
2	BELEIDSKADER.....	8
2.1	PROVINCIAAL BELEID	
2.2	REGIONAAL BELEID	
2.3	GEMEENTELIJK BELEID	
3	JURIDISCH-PLANOLOGISCHE SITUATIE	10
3.1	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	
3.2	AFWIJKING T.O.V. VIGERENDE SITUATIE	
3.3	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELJING	
4	PLANOLOGISCHE INPASBAARHEID.....	13
5	VERKEER EN PARKEREN.....	15
6	MILIEUASPECTEN	17
6.1	GELUIDHINDER	
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.....	25
8	MOTIVERING AFWIJKING BESTEMMINGSPLAN	26

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

ARP Partners is voornemens om 43 appartementen, 26 parkeerplaatsen en twee bedrijfsruimten te realiseren aan de Nieuwe Noord in Hoorn.

In het op de planlocatie vigerende bestemmingsplan ('Binnenstad', vastgesteld op 8 september 2009) heeft de locatie de bestemming 'Centrum-1'. De bestemming Centrum-1 maakt wonen in de eerste bouwlaag niet mogelijk en daarom is een bestemmingswijziging vereist. Ook wordt de maximaal toegestane bouwhoogte door het project overschreden.

Om de ontwikkeling van de appartementen mogelijk te maken, dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan door het voeren van een planologische procedure als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (zogenaamde uitgebreide afwijkingsprocedure). De aanvraag dient een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Dit document voorziet hier in.

1.2 LIGGING PROJECTGEBIED

De planlocatie is gelegen in het centrum van Hoorn. Op de locatie staan momenteel onder meer een voormalig schoolgebouw en een winkelpand dat vroeger door V&D werd gebruikt. Door de ligging in het kernwinkelgebied, ligt de locatie op loopafstand van een ruim voorzieningenaanbod (Figuur 1).

FIGUUR 1: LIGGING PLANGEBIED



Bron: bingmaps.com, bewerking Bureau Stedelijke Planning

De locatie ligt op nog geen halve kilometer van het centraal station van Hoorn. Op een kleine 200 meter afstand van de locatie ligt een bushalte, waar vandaan een bus richting het station rijdt. Met de auto ligt de A7 op ca. acht minuten rijden. Zo is Amsterdam in een half uur te bereiken. De locatie is daarmee goed ontsloten.

1.3 PROJECTBESCHRIJVING

Het plan draagt de naam 'De Drie Hofjes' en bestaat uit de nieuwbouw van 43 appartementen en 26 parkeerplaatsen, ter plaatse van de bestaande bebouwing aan Nieuwe Noord 36 en Nieuwsteeg 13. De woningen hebben een oppervlakte van circa 50 m² en zijn vooral gericht op zowel starters als senioren. In nauw overleg met de welstandscommissie en de afdeling stedenbouw van de gemeente Hoorn is het huidige plan tot stand gekomen.

Het plan bestaat uit twee fasen. In de eerste fase wordt onder meer het huidige schoolgebouw afgebroken en herbouwd. Hierin worden appartementen gevestigd. Fase 2 betreft het herontwikkelen van het naastliggende perceel van Nieuwsteeg 13 (het leegstaande winkelpand van de voormalige V&D). De begane grond van Nieuwsteeg 13 blijft behouden voor detailhandel/culturele voorzieningen/horeca. Hierboven zijn woningen voorzien.

FIGUUR 2: PLAN TOEKOMSTIGE SITUATIE



2 BELEIDSKADER

2.1 PROVINCIAAL BELEID

Structuurvisie Noord-Holland 2040 (vastgesteld in 2010):

In de Structuurvisie 2040 van de Provincie Noord-Holland wordt ingezet op drie hoofdpunten: klimaatbestendigheid, duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. In de periode tot 2040 moet de woningvoorraad volgens de huidige inzichten toenemen met ongeveer 200.000 woningen. Deze woningbouwopgave dient zich primair te richten op bestaand bebouwd gebied (verdichting).

Conclusie: de voorgenomen ontwikkeling aan de Nieuwe Noord in Hoorn is in lijn met de principes van optimale benutting van de binnenstedelijke ruimte, zoals voorgenomen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

2.2 REGIONAAL BELEID

Regionale Woonvisie West-Friesland

- Voor de regio West-Friesland is in 2017 een woonvisie opgesteld voor de korte termijn (tot 2020) en voor de middellange termijn (tot 2030).
- De hoofdpunten uit de woonvisie zijn:
 - De kwaliteit en de aantrekkelijkheid van de bestaande voorraad 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.

Regionaal Actie Programma (RAP), West-Friesland

Het RAP is onlangs vastgesteld en vormt de uitvoering van de Woonvisie. Per speerpunt worden onder andere de te ondernemen acties en financiële middelen aangegeven.

In aanvulling op de Woonvisie wordt er in het RAP veel waarde gehecht aan het inzetten op onderscheidende en complementaire nieuwbouw. Bij nieuwbouw wordt er aangestuurd op differentiatie op wijkniveau, waarbij ook rekening wordt gehouden met de oudere doelgroep en kleinere huishoudens. Voor elke gemeente is er ruimte voor één onderscheidend nieuwbouwproject, bijvoorbeeld CPO of een experiment.

Conclusie: de voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de regionale beleidskaders, waarin wordt ingezet op het op peil houden en uitbouwen van de kwaliteit en de aantrekkelijkheid van de bestaande bebouwing. Ook moet rekening worden gehouden met ouderen en kleinere huishoudens.

2.3 GEMEENTELIJK BELEID

Woonvisie Hoorn 2013-2020 (herziening 2015)

- De belangrijkste speerpunten voor de komende jaren zijn: het op gang houden van de woningbouwproductie, het bevorderen van de doorstroming, het beschikbaar stellen van voldoende betaalbare woningen voor huishoudens met lage(re) inkomens, het beter geschikt maken van de woningvoorraad voor senioren en het opwaarderen van verouderde wijken.
- Er is ruimte voor en behoefte aan meer verstedelijking in Hoorn. In toenemende mate moet de nadruk bij woningbouw komen te liggen op locaties binnen bestaand stedelijk gebied.
- Ongeveer een derde van de nieuwbouw moet geschikt voor senioren worden gerealiseerd.
- Ook is het verlevendigen van wijken en buurten door functiemenging één van de speerpunten van de woonvisie.

Binnenstad in beweging: integrale visie voor de binnenstad van Hoorn (2016)

- In West-Friesland is de binnenstad van Hoorn de enige plek waar een centrum-stedelijk woonmilieu kan worden aangeboden. Voor veel huishoudens in de regio, maar ook voor huishoudens van buiten de regio is dat een onderscheidende kwaliteit.
- De visie geeft aan dat de binnenstad uitermate geschikt is voor een kleinstedelijk woonmilieu in een historische omgeving. Gedacht kan worden aan specifieke doelgroepen als ouderen, jongeren en jonge gezinnen.
- De locatie aan de Nieuwe Noord staat beschreven als gemengd winkelgebied: een optimale menging van wonen, kleinschalige winkels, restaurants en daghoreca en werken. Het pand op de hoek van de Nieuwsteeg en de Nieuwe Noord maakt onderdeel uit van het kernwinkelgebied. Binnen dit gebied wordt gestreefd naar detailhandel in de plint.

Conclusie: de voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de gemeentelijke beleidskaders, waarin het op gang houden van de woningbouwproductie en aandacht voor geschikte huisvesting voor ouderen centraal staan. Hoorn biedt daarnaast een onderscheidend woonmilieu ten opzichte van haar omgeving.

3 JURIDISCH-PLANOLOGISCHE SITUATIE

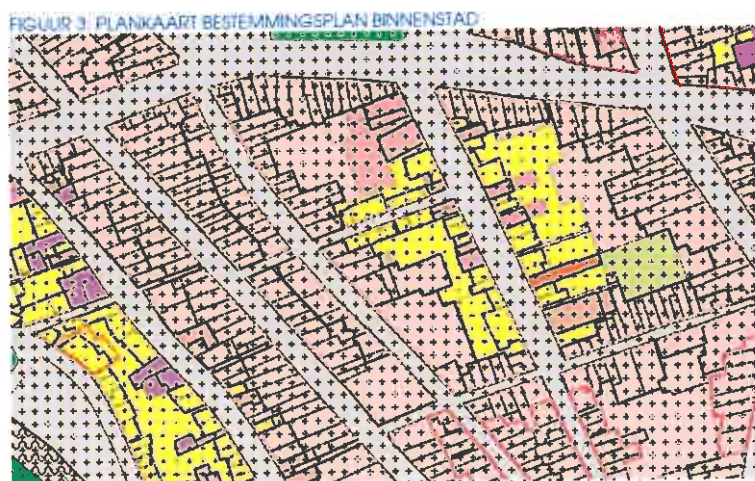
3.1 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het plan valt onder de reikwijdte van de Crisis en Herstelwet. De locatie ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'Binnenstad' geldt, dat in 2009 door de gemeenteraad van Hoorn is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft de planlocatie de bestemming 'Centrum-1'. Binnen deze bestemming staat de functie detailhandel centraal (Figuur 3).

De voor Centrum-1 aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor gebouwen ten behoeve van detailhandel, culturele voorzieningen, horecabedrijven en woningen. Woningen zijn toegestaan als het de tweede en hogere bouwlagen betreft, tenzij in de bestaande situatie in de eerste bouwlaag wordt gewoond, in welk geval wonen in de eerste bouwlaag is toegestaan.

De hoogte van het deel direct gelegen aan de Nieuwe Noord 36 is beperkt tot 7,5 meter voor de goot en 11 meter voor de nok. Het achterste gedeelte van Nieuwe Noord 36 en het winkelpand aan Nieuwsteeg 13 hebben een beperking in hoogte tot 4 meter.

Voor de locatie geldt het paraplu-bestemmingsplan "Archeologie" waarin de locatie de dubbelbestemming "Waarde- Archeologie 1" heeft. Deze bestemming dient ter bescherming van de archeologische waarden in de gronden. Daarnaast kent de locatie ook de dubbelbestemming 'Beschermd stadsgezicht'. De dubbelbestemming voor het archeologisch waardevol gebied valt ruwweg samen met het beschermd stadsgezicht. Het doel van het bestemmingsplan is de essentiële waarden van het Beschermd Stadsgezicht te beschermen.



Bron: ruimtelijkeplannen.nl

3.2 AFWIJKING T.O.V. VIGERENDE SITUATIE

Het plan omvat woningen in de eerste bouwlaag en wijkt daarmee af van het vigerende bestemmingsplan. Ook wijken de voorgenomen bouwhoogtes af van het bestemmingsplan: in de eerste fase wordt de maximale bouw- en goothoogte met één meter overschreden. In de tweede fase wordt de toegestane bouwhoogte in het vigerende bestemmingsplan met vier meter overschreden. Ook het schoolgebouw dat opnieuw wordt gebouwd, overschrijdt de maximale bouwhoogte.

Planologische procedure

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan waardoor een uitgebreide afwijkingsprocedure (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo) gevoerd dient te worden. Publicatie en tervisielegging maken onderdeel uit van deze procedure. In het kader van de tervisielegging kan een ieder een zienswijze indienen. Tevens dient ingevolge artikel 2.27 Wabo de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

3.3 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking (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. In dit bouwplan gaat het om de ontwikkeling van 43 woningen. Dit betekent dat een onderbouwing in het kader van de Ladder noodzakelijk. 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 (2017) bestaat er in de periode van 2018 tot 2028 een vraag naar 2.800 extra woningen. De harde plancapaciteit (plannen die zijn vastgesteld) bedraagt tot 2028 1.940 woningen. Hiermee bestaat er een behoefte aan 860 extra woningen (bovenop de huidige harde plancapaciteit) in de periode tot 2028. (Tabel 1).

TABEL 1: BEHOEFTERAMING TOT 2028 IN HOORN

	VRAAG	HARDE PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
2018 - 2028	2.800	1.940	+ 860

Bron: vraagberekening op basis van de huishoudensprognose van de provincie Noord-Holland (2017), plancapaciteit op basis opgave gemeente Hoorn (mei 2018)

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

4 PLANOLOGISCHE INPASBAARHEID

Ruimtelijk kader

De binnenstad van Hoorn is kleinschalig van opzet met een heldere stedenbouwkundige structuur en individualiteit in panden. De bebouwing kenmerkt zich door aaneengesloten bebouwingswanden van individuele panden met een kleine korrelgrootte en een beperkte hoogte. De individualiteit komt niet alleen naar voren in breedte, hoogte, gebruik en architectuur maar de panden onderscheiden zich ook in diversiteit in verdiepingshoogtes van de onderlinge panden. Vaak heeft de begane grond een hogere verdiepingshoogte. De bebouwing heeft overwegend steile kappen haaks op de weg maar er bestaat ook een grote diversiteit aan andere kapvormen. Uitgangspunt is dat het plan binnen deze context en in samenhang met de omgeving ontwikkeld wordt.

Geschied woonmilieu

De locatie is centraal gelegen in de binnenstad van Hoorn en is vooral per openbaar vervoer goed bereikbaar. Ook is de A7 met de auto goed bereikbaar. Door de locatie midden in de binnenstad, bevindt zich een groot voorzieningenaanbod in de directe omgeving van de locatie. Daarnaast ligt op circa 900 meter het Julianapark. Deze factoren maken de locatie tot een zeer geschikt woonmilieu.

Krappe woningmarkt

Daarnaast is de woningmarkt in Hoorn en omgeving krap. In Hoorn zelf is komende periode sprake van een tekort aan woningen. Het aantal huishoudens groeit en de harde plancapaciteit groeit niet voldoende mee. Daarnaast is er in de nabijgelegen Metropoolregio Amsterdam (MRA) een groot woningtekort. Huishoudens die op zoek zijn naar een centrum-stedelijk woonmilieu, maar de huizenprijzen in Amsterdam en omgeving te hoog vinden, kunnen uitwijken naar het centrum van Hoorn.

Aanvulling op woningvoorraad

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit 43 appartementen. De ontwikkeling richt zich vooral op senioren en starters. Door deze diversificatie wordt een gemengd woonmilieu gerealiseerd en is het plan zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve aanvulling op de huidige woningvoorraad. Bovendien zorgt de voorgenomen ontwikkeling voor extra draagvlak voor omliggende (winkel)voorzieningen.

Verloederde locatie in binnenstad

Het schoolgebouw en de oude vestiging van de V&D staan momenteel leeg. Hierdoor verloedert de planlocatie en de directe omgeving hiervan: het is een

verlaten plek en het onderhoud is achterstallig. Dit is een ongewenste situatie, zeker voor een dergelijke locatie middenin de binnenstad. Investeren in dit gebied door transformatie van leegstaande panden is daarom een welkome ontwikkeling voor de locatie zelf en voor de binnenstad van Hoorn.

FIGUUR 4: SCHOOLGEBOUW IN TOEKOMSTIGE SITUATIE



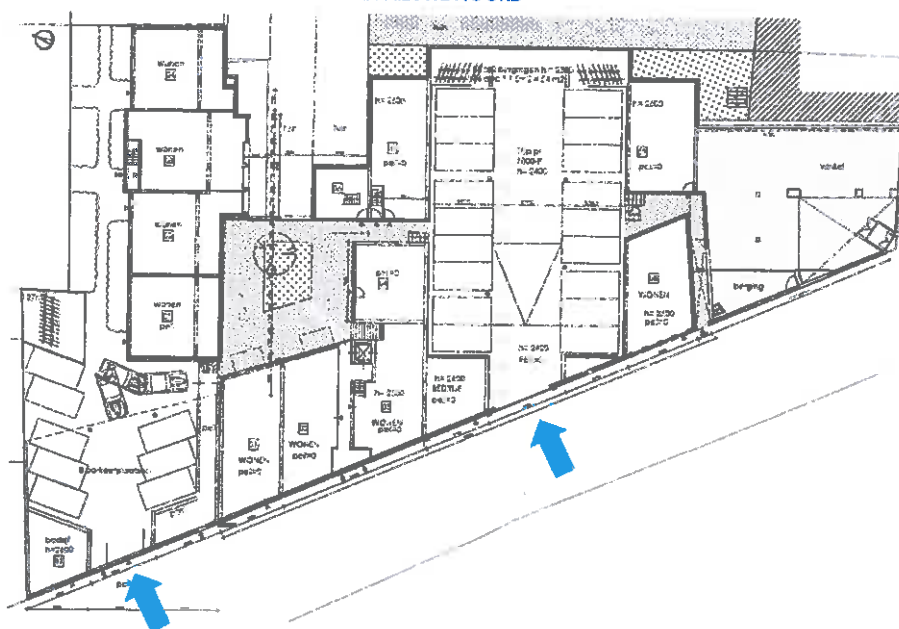
5 VERKEER EN PARKEREN

VERKEER >>

Deel van het plan is het realiseren van 26 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze zijn uitsluitend bestemd voor de bewoners.

Er zijn twee in- en uitritten van en naar de parkeerplaatsen voorzien, beide aan de Nieuwe Noord (Figuur 5). De Nieuwe Noord is een weg met een maximaal toegestane snelheid van 30 kilometer per uur. De verkeersbewegingen op deze weg nemen door de voorziene ontwikkeling toe. De Nieuwe Noord betreft echter geen primaire winkelstraat, maar een straat waar winkelpubliek nauwelijks gebruik van maakt. Hierdoor is de overlast van de toenemende verkeersbewegingen beperkt.

FIGUUR 5: ONTSLUITINGEN PARKEERPLAATSEN NIEUWE NOORD



De kermis en zaterdagmarkt ondervinden naar verwachting geen overlast van het voorziene project. Door deze evenementen kunnen enkele straten tijdelijk niet toegankelijk zijn voor autoverkeer. Dit brengt eventuele hinder met zich mee voor de autogebruikers van het woningproject. Zij zullen dan een omweg moeten nemen.

Huishoudens die op een dergelijke centrumlocatie gaan wonen, kiezen bewust voor een centrum-stedelijke omgeving, waar de autobereikbaarheid doorgaans

beperkt is. Deze huishoudens zijn zelf dan ook vaak niet gericht op het gebruik van de auto, en geven de voorkeur aan het openbaar vervoer.

PARKEREN >>

Ten behoeve van een toekomstige duurzame parkeersituatie heeft de gemeente een Parkeerbalans opgesteld. In deze balans is de toekomstige behoefte aan parkeren van bezoekers en bewoners in kaart gebracht. De Parkeerbalans vormt een ondersteuning voor verdere planning van parkeervoorzieningen.

In de gemeenteraadsvergadering van 30 januari 2018 is door de gemeenteraad van Hoorn echter besloten deze parkeernormen los te laten. Dit komt voort uit een ongewenste stagnatie van woningbouwontwikkeling in de binnenstad. Dit betekent een parkeernorm van 0 bij nieuwe woningen en het invoeren van een wachtlijst. Het is aan de ontwikkelaar om eventueel parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

Conclusie: het bouwplan voorziet in 26 parkeerplaatsen. Er gelden geen minimum parkeernormen voor de binnenstad van Hoorn. Voor parkeren gelden er dan ook geen belemmeringen voor de voorziene ontwikkeling.

6 MILIEUASPECTEN

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

6.1 GELUIDHINDER

Wegverkeerslawaaï

Een woning is een geluidgevoelige bestemming op grond van de Wet geluidhinder (Wgh). Volgens de Wgh moet ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen getoetst worden aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï.

Voor de wegen met een geluidzone bestaat de inspanningsverplichting tot het verrichten van akoestisch onderzoek, als er nieuwe situaties gepland of bestemd worden. Voor wegen met een maximaal toegestane snelheid van 30 kilometer per uur geldt in principe geen verantwoordingsplicht van de geluidssituatie van het wegverkeer. De Nieuwe Noord betreft een weg met een maximaal toegestane snelheid van 30 kilometer per uur.

Spoorweglawaaï

Net als langs de autowegen ligt langs de 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 de spoorlijn.

Bedrijfslawaaï (horeca)

Indien woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt in de nabijheid van (horeca)bedrijven, dient onderzocht te worden of die ontwikkeling mogelijk is en of er door geluidwerende maatregelen binnenshuis voldaan kan worden aan de gestelde binnenwaarden van het geluid afkomstig van de betreffende onderneming. In de directe omgeving van de planlocatie bevindt zich geen horeca. Horeca is echter wel toegestaan binnen de bestemming Centrum-1. Dit is mogelijk mits hier nog ruimte voor is in het horecabeleid. Het horecabeleid staat een maximaal aantal horecagelegenheden per gebied toe. Op het moment dat de vestiging van horeca speelt, zal beoordeeld moeten worden of er binnen het horecabeleid nog ruimte is voor de nieuw vestiging van horeca.

Voor de volledigheid adviseren wij daarom de uitvoering van een akoestisch onderzoek. Dit wordt verder uitgewerkt in paragraaf 6.4.

Conclusie: geluidhinder vormt op dit moment geen belemmering voor de voorziene ontwikkeling. Aangezien het niet geheel uit te sluiten dat dit in de toekomst zo blijft, raden wij een akoestisch onderzoek aan. Zie paragraaf 6.4.

6.2 LUCHTKWALITEIT

Bij de invoering van de Wet luchtkwaliteit eind 2007 is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) geïntroduceerd. Het begrip NIBM is gedefinieerd als 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Dit komt neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³ voor beide componenten. Dit betekent dat als aangetoond kan worden dat een plan niet meer dan 1,2 µg/m³ bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie van zowel PM₁₀ als NO₂, het voornemen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden en inpasbaar is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit. Deze grens van 3% wordt bereikt bij de bouw van ca. 1.500 woningen.

Conclusie: de geplande ontwikkeling betreft de bouw van 43 woningen en bereikt de 3% grens daarmee niet. Het plan is daarmee inpasbaar.

6.3 EXTERNE VEILIGHEID

Conform de Wet ruimtelijke ordening, moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor externe veiligheid beschreven worden. Externe veiligheidsrisico's kunnen worden veroorzaakt door opslag van of processen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven of door transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor, over water en door buisleidingen.

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (geldend vanaf 1 april 2015) wordt voor gevaarlijke stoffenroutes over wegen, vaarwegen en spoorwegen een risicozone van 200 meter aangegeven waarbinnen randvoorwaarden gelden ten aanzien van ruimtelijke ordening.

Inrichtingen die genoemd worden in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) komen niet voor in of rond de planlocatie. Ook komen er in het plangebied geen routes voor waar sprake is van vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie: er is geen sprake van onaanvaardbare risico's vanwege risicoveroorzakende inrichtingen dan wel transport van gevaarlijke stoffen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering.

6.4 MILIEUZONERING

Volgens de Wet milieubeheer is een woning geen milieubelastende functie. Wel moet vastgesteld worden of de te realiseren woningen de in de omgeving aanwezige bedrijven niet in hun bedrijfsvoering gaan beperken. Hiervoor is akoestisch onderzoek noodzakelijk. In dit onderzoek dient wellicht onderzoek te worden gedaan naar (lijst niet limitatief) contactgeluid, technische installaties, afzuiginstallaties, muziekgeluid, rookruimte, stemgeluid, enz.

Conclusie: in de omgeving zijn overwegend woningen aanwezig. Wij verwachten daarom geen belemmeringen voor de ontwikkeling ten aanzien van milieuzonering. Voorzichtigheidshalve adviseren wij het uitvoeren van een akoestisch onderzoek.

6.5 WATER- EN BODEMKWALITEIT

Watertoets

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Via de Digitale Watertoets is aan Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het plan De Drie Hofjes in het kader van de watertoets (Hollands Noorderkwartier, 7-3-2018). Zij hebben bepaald dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

Waterkwantiteit

In en nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- en beschermingszone van een regionale of primaire waterkering. In het plan is geen sprake van een toename van verhard oppervlak. Er hoeven dan ook geen compenserende maatregelen te worden uitgevoerd.

Waterkwaliteit

Bij het bouwen mag geen gebruik worden gemaakt van onbehandeld koper, zink, lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en andere uitlogende (bouw)materialen die in aanraking komen (al dan niet met regenwater) met het oppervlaktewater. In het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsrichting (RWZI). Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier adviseert om een gescheiden stelsel aan te leggen.

Conclusie: de beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

Bodemkwaliteit

Op de bodemkwaliteitskaart van het bestemmingsplan Binnenstad valt de planlocatie in zone 8 met de classificatie 'bovengrond matig verontreinigd en ondergrond licht verontreinigd'. De matige verontreiniging in de bovengrond wordt veroorzaakt door een puinlaag en bestaat grotendeels uit zware metalen zoals koper, lood en zink.

Op basis van de reeds uitgevoerde bodemonderzoeken kan worden gesteld dat in de binnenstad van Hoorn regelmatig ernstige verontreinigingen kunnen worden aangetroffen. Indien matige en/of ernstig verontreinigde locaties nu of in de nabije toekomst worden bestemd voor de gevoelige bestemmingen "wonen met tuin", "wonen met moestuin" en of "kinderspeelplaats", dienen de aanwezige verontreinigingen te worden gesaneerd.

Op de locatie Nieuwe Noord 32-34/Nieuwsteeg is op 8 februari 2008 door Hofstede Milieuadviseurs een historisch onderzoek uitgevoerd. In het verleden is er sprake geweest van winkels, woningen en kleinschalige bedrijvigheid. Het pand is sinds 2008 een warenhuis (V&D). Er was niet eerder een bodemonderzoek gedaan; er was geen verwachting van locatiespecifieke bodemverontreiniging.

In november 2016 is er een asbestinventarisatie gedaan in het pand. Op meerdere plaatsen is asbest aangetroffen.

In maart 2017 is ter plaatse van de planlocatie Nieuwe Noord 36-38 verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door HB Adviesbureau (30 maart 2017, 17HB0098-A1). Op de locatie is een garage/bedrijfshal (waarschijnlijk zonder werkplaats) en een schoolgebouw aanwezig.

De grond is (plaatselijk) zwak tot sterk puinhoudend en matig kolengruishoudend en bevat plaatselijk sporen baksteen en slakken. De grond is onderzocht tot circa 0,8 m -mv. in de grond worden (plaatselijk) matige tot sterke verontreinigingen met lood, koper en zink gemeten. Ook is er sprake van een lichte verontreiniging met kwik. Het grondwater is maximaal licht verontreinigd.

Conclusie: de bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De verontreinigingen vormen echter mogelijk wel een belemmering voor de inwerktrading van de nog aan te vragen omgevingsvergunning. Er dient daarom aanvullend bodemonderzoek te worden uitgevoerd:

- Ter plaatse van de locatie Nieuwe Noord 32-34 / Nieuwsteeg 13 dient nog een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.
- De aangetroffen verontreinigingen met zware metalen in de bovengrond van de locatie Nieuwe Noord 36-38 dienen nader te worden onderzocht om in kaart te brengen of sprake is van een ernstige en/of spoedeisende verontreiniging.

- Op de gehele locatie dient een asbestonderzoek in de grond uitgevoerd te worden (na sloop van de bestaande bebouwing).
- Mogelijk dient voorafgaand aan de bouw een sanering plaats te vinden.

6.6 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

Cultuurhistorie

Hoorn heeft een binnenstad met een bijzondere cultuurhistorische waarde. Een waarde die in de loop van eeuwen is ontstaan en steeds aan het veranderen is. Het beleid van de gemeente is er op gericht om deze cultuurhistorische waarde te beschermen zonder gewenste ontwikkelingen in de weg te staan. Dit beleid kreeg onder meer gestalte met de aanwijzing tot Beschermd Stadsgezicht en het aanwijzen van veel panden als rijks- en gemeentelijk monument of als beeldbepalend pand.

Aan de achterzijde van de bebouwing aan de Nieuwe Noord staat een oud schoolgebouw. Dit gebouw is niet monumentaal maar heeft wel cultuurhistorische waarde. Belangrijk is dat bij restauratie het historische karakter behouden blijft (gevelopbouw en materiaalgebruik). Van de bebouwing op het naastgelegen perceel aan de Nieuwsteeg 13 is het hoekpand 'De Gruyter' een gemeentelijk monument. Deze heeft daarmee een beschermde status, uitgangspunt is het behoud van dit pand en het plan af te stemmen op dit gegeven.

Ontwikkeling van de cultuurhistorische situatie van de planlocatie:

- **Middeleeuwen:** Het plangebied ligt aan de straat het Nieuwe Noord. Van oorsprong is dit een gegraven water achter het Grote Noord.
- **16e eeuw:** Aan de westkant van het water van het Nieuwe Noord lag een pad. Aan dit pad (de westkant van het Nieuwe Noord) was in die tijd bebouwing aanwezig. Op een kaart uit ca. 1560 is te zien dat de Nieuwsteeg volledig was bebouwd, waaronder dus ook de locatie van het hoekpand.
- **Nieuwbouw na 1595:** het water aan het Nieuwe Noord werd overwelfd (er kwam een ondergronds gemetseld riool). De Nieuwe Noord werd een fraaie straat waaraan naderhand veel nieuwe huizen zijn gebouwd. In het plangebied kunnen maximaal 14 huizen hebben gestaan.
- **18e eeuw:** Aan de Kleine Wieldraijersteeg bevonden zich vier woningen die door de stad werden verhuurd. Tussen de Duinsteeg en de Nieuwsteeg stonden 14 huizen, waaronder drie opvallend dure panden.
- **Situatie in 1823:** Op de oudste kadastrale kaart uit 1823 staan binnen het plangebied aan het Nieuwe Noord van noord naar zuid acht gebouwen.
- **School 1:** Het pand werd in 1861 aangekocht door de Gemeente Hoorn. In 1903 vond sloop en nieuwbouw plaats. In 1957 verhuisde de school naar de Abbingstraat.
- **School 2:** De oudste vermelding van een schoolgebouw op deze locatie dateert uit 1829. In de voormalige stal was een zang- en muziekschool

gevestigd. In 1886 werd de voormalige zang- en muziekschool in gebruik genomen als stads naai- en breischool.

- **School 3 (RK Burgerschool):** In 1887 vond nieuwbouw plaats. In 1902 werden door het RK Kerkbestuur twee panden aan het Nieuwe Noord gesloopt. In plaats daarvan werd een nieuw schoolgebouw neergezet. In 1909 vond een aanpassing van de voorgevel van het pand aan de Ramen plaats. In 1916 werd in opdracht van het RK Kerkbestuur Nieuwe Noord 34 gesloopt en een nieuw gebouw gerealiseerd. Hier is voor het eerst sprake van funderingen met beton. In 1964 werd het schoolgebouw door brand verwoest. In 1967 werden de gebouwen gesloopt en werd door V&D een noodexpositieruimte gebouwd. Deze is daarna niet meer afgebroken en staat er nu nog steeds.
- **Nieuwsteeg:** Twee panden aan de Nieuwsteeg, namelijk nummer 11 en 13, maken onderdeel uit van het plangebied. Hoekpand Nieuwsteeg 11 is gebouwd in 1928 en is een gemeentelijk monument. De ouderdom van het belendende pand Nieuwsteeg 13 is onbekend. In het kadaster is bij dienstjaar 1874 sprake van herbouw. Waarschijnlijk is het pand dus in 1872 of 1873 nieuw gebouwd.

Huidige situatie: De binnenstad van Hoorn is aangemerkt als beschermd stadsgezicht. Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht. Hierbij geldt een verbod op het verwijderen of wijzigen van karakteristieke hekwerken en hekjeijlers, gevelstoepen en stoepalen en aan de gevel bevestigde luiken en/of ornamenten/versieringen. Het bouwplan betreft geen van de hiervoor genoemde werkzaamheden.

Conclusie: er gelden geen belemmeringen voor het bouwplan ten aanzien van de cultuurhistorie.

Archeologie

In 2007 is in Hoorn de Beleidskaart Archeologie opgesteld. Deze kaart is in 2012 herzien en is vastgesteld op 12 maart 2013. Deze kaart geeft een inzicht in aanwezige of te verwachten archeologische waarden in Hoorn. Daarnaast is op 7 maart 2017 het paraplubestemmingsplan Archeologie vastgesteld, om er voor te zorgen dat in de geldende bestemmingsplangebieden de archeologische waarden ook afdoende beschermd worden.

Het grondgebied van Hoorn is met betrekking tot archeologie opgedeeld in vijf categorieën. De binnenstad van Hoorn valt in categorie 1, dat duidt op een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor de planlocatie geldt daarom dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Hierin moet worden aangetoond dat de archeologische waarden die door het bouwplan kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld en dat in voldoende mate is aangegeven hoe de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

Hiertoe is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Archeologie West-Friesland, 2017). In dit onderzoek wordt geadviseerd de contour van de nieuwbouw, inclusief een eventuele parkeergarage, volledig op te graven. Bij het overige deel van het plangebied, dat mogelijk deels als parkeerplaats wordt ingericht, is het archeologisch advies afhankelijk van de ingreep. Indien de bodem niet wordt verstoord, is hier geen opgraving noodzakelijk, maar zullen de werkzaamheden archeologisch worden begeleid. Indien de bodem wel wordt verstoord, in verband met bijvoorbeeld bodemsanering, is wel een opgraving nodig.

Conclusie: gezien de intensiteit van het bouwplan is behoud van de archeologische resten niet mogelijk. De resten dienen voorafgaand integraal archeologisch te worden onderzocht.

6.7 KABELS EN LEIDINGEN

In het plangebied kunnen hoofdleidingen voorkomen zoals rioolpersleidingen of gasleidingen. Aan weerszijden van de leidingen mogen geen diepe grondwerkzaamheden plaatsvinden. Ten behoeve van de telecommunicatie kunnen er straalpaden boven het plangebied voorkomen. Binnen deze straalpaden gelden hoogtebeperkingen voor op te richten gebouwen of bouwwerken. In de binnenstad van Hoorn komen geen hoofdleidingen of straalpaden voor die belemmeringen met zich mee brengen voor de voorziene ontwikkeling.

Conclusie: kabels en leidingen vormen geen belemmering voor het bouwplan.

6.8 NATUUR EN ECOLOGIE

Natuur

Het stedelijke gebied van de binnenstad van Hoorn ligt op kleine afstand van de invloedssfeer van het Natura-2000 gebied Markermeer. Voor het bestaande stedelijke gebied zal dit geen belemmering zijn. De natuurwaarden van het beschermde gebied komen niet in het geding.

Ecologie

Voor activiteiten in de binnenstad geldt vooral aandacht voor de aanwezigheid van vleermuizen. E. Schut (2018) heeft een ecologische beoordeling van de planlocatie uitgevoerd. Hieruit bleek dat door de geplande werkzaamheden geen conflict ontstaat met de ecologische wet- en regelgeving omtrent gebiedsbescherming.

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient naar richtlijnen van de Wet natuurbescherming aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van nestplaatsen van de Gierzwaluw. Door de beoogde

werkzaamheden ontstaat geen conflict met de Wet natuurbescherming ten aanzien van overige broedvogelsoorten en overige beschermde soorten, mits door de werkzaamheden geen broedende vogels en hun nesten worden verstoord.

Conclusie: de voorziene ontwikkeling is niet in strijd met de milieuaspecten natuur en ecologie. Wel moet voorafgaand aan de werkzaamheden onderzocht worden of er nestplaatsen van de gierzwaluw en/of andere broedvogelsoorten op de planlocatie aanwezig zijn.

6.9 DUURZAAMHEID

De mogelijkheden voor gasloos bouwen zijn onderzocht, maar bleken economisch niet haalbaar. De woningen in het project hebben wel EPC van 0,4. Hiermee voldoet het project aan de eisen uit het Bouwbesluit. Energiebesparende maatregelen die worden toegepast zijn onder meer vloerverwarming en zonnepanelen.

Het project kent daarnaast een groenplan met bomen, heggen en struiken. Er worden duurzame materialen gebruikt en er wordt door compact te bouwen beperkt materiaal gebruikt. Hierdoor is er ook minder belasting op omliggend groen en faciliteiten in de stad.

Conclusie: het aspect duurzaamheid vormt geen belemmeringen voor het voorgenomen plan.

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 is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de aanvragen en de gemeente, waarin de plankosten en de planschade worden afgedekt.

Planschade

Het plan omvat geen wijziging van bestemming, maar alleen een afwijking van de maximaal toegestane bouwhoogte en de toevoeging van woningen in de eerste bouwlaag. De aanvrager moet eventuele planschade te vergoeden. In een anterieure overeenkomst tussen de aanvrager en de gemeente moet geregeld worden dat de aanvrager dit dekt.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het project bevindt zich momenteel in een voorbereidende fase. De eigenaars en omwonenden in de buurt zijn reeds benaderd om het voorziene project te bespreken. De eerste stap was een brief aan alle belanghebbenden. Vervolgens is met de burens die hebben gereageerd op de brief, één of meerdere afspraken ingepland. Na de inventarisatie van alle gesprekken zijn waar mogelijk aanpassingen in de plannen doorgevoerd. Er is goed contact met de burens en over het algemeen zijn de reacties zeer positief. Op het moment lopen nog een aantal gesprekken met burens om de gemaakte afspraken juridisch vast te leggen. Zie het Communicatieverslag Buurt van 27 februari 2018 voor een uitgebreider verslag.

8 MOTIVERING AFWIJKING BESTEMMINGSPLAN

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de bestaande bebouwing aan de Nieuwe Noord 36 en Nieuwsteeg 13 in de binnenstad van Hoorn. De initiatiefnemer is van plan deze panden te transformeren naar appartementen. Hiervoor is een wijziging van bestemming en afwijking van de maximaal toegestane bouwhoogte nodig.

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

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

Conclusies

- Het bouwplan betreft de transformatie van het pand aan de Nieuwe Noord 36. Hier zijn woonappartementen voorzien.
- Deze ontwikkeling past niet binnen de vigerende bestemming, waar wonen niet mogelijk is in de eerste bouwlaag. Ook wijkt het plan af van de maximaal toegestane bouwhoogte.
- Het bouwplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ook voldoet het plan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- De nieuwe situatie is niet in strijd met bestaand beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.
- Aanvullend bodemonderzoek, akoestisch onderzoek en een onderzoek naar flora en fauna is nodig om te concluderen of het bouwplan past binnen de eisen die worden gesteld ten aanzien van de milieuaspecten.
- Ten aanzien van het milieuaspect archeologie wordt vanwege de hoge archeologische verwachtingswaarde geadviseerd de contour van de nieuwbouw volledig op te graven.
- Het project is economisch uitvoerbaar.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd, dat het bouwplan geen onaanvaardbare effecten voor de omgeving tot gevolg zal hebben en past binnen een goede ruimtelijke ordening. Ook de Commissie voor Monumenten en Welstand is akkoord met het plan. Onderzoeken naar de bodem, geluid en naar beschermde flora en fauna moeten nog uitwijzen of de gevolgen aanvaardbaar zijn ten aanzien van bodemkwaliteit, geluid en ecologie.