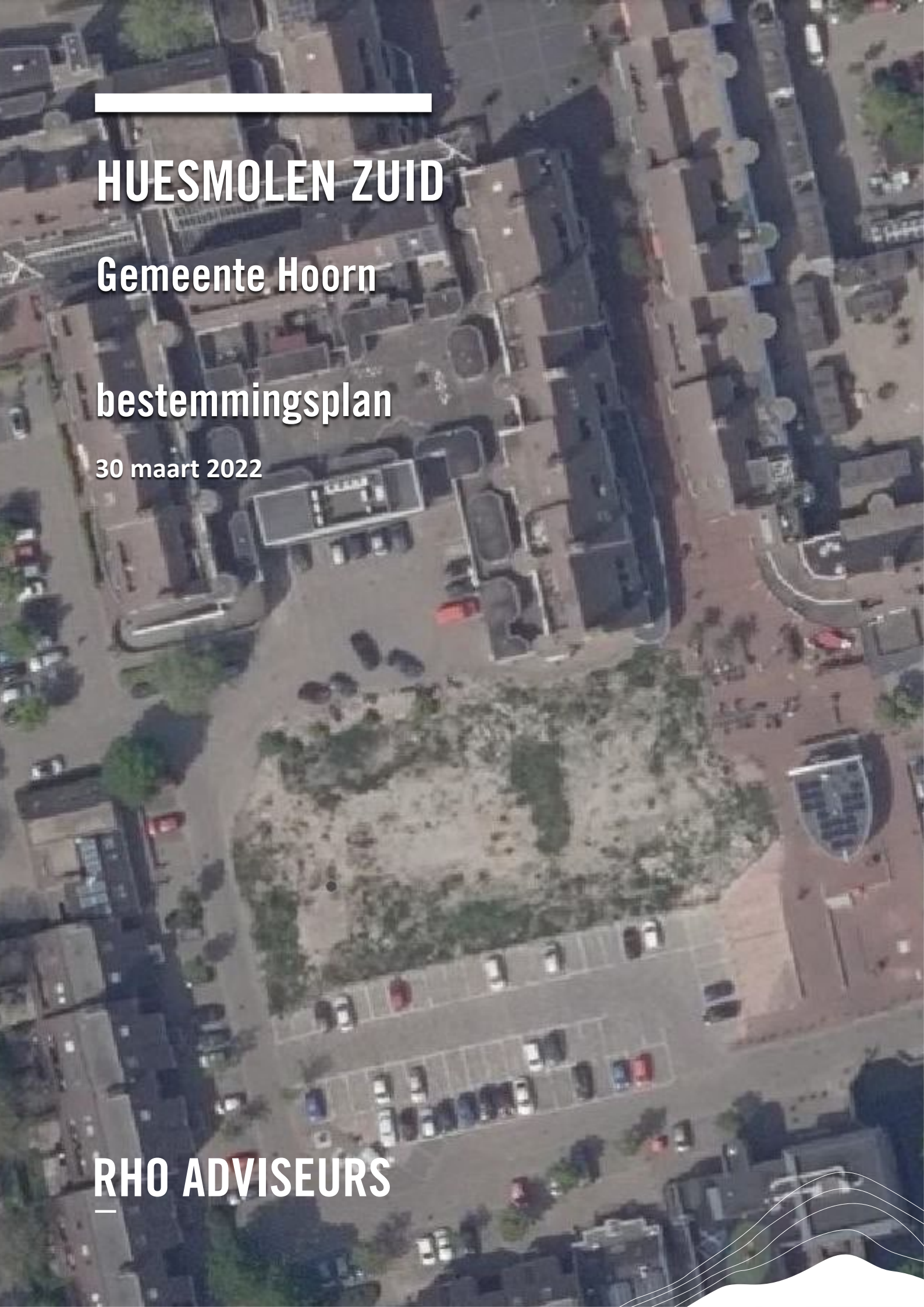


HUESMOLEN ZUID

Gemeente Hoorn

bestemmingsplan

30 maart 2022

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	30 maart 2022
KENMERK	NL.IMRO.0405.BPHuesmZuid-on01
PROJECT	Huesmolen Zuid
PROJECTLEIDER	J.J. Posthumus MSc
OPDRACHTGEVER	Deen Vastgoed Ontwikkeling B.V.
PROJECTNUMMER	20210303
AUTEUR	J.J. Posthumus MSc
STATUS	Ontwerp



Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**9**
1.1	Aanleiding	9
1.2	Begrenzing plangebied	9
1.3	Planologische regeling	11
1.4	Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**13**
2.1	Huidige situatie	13
2.2	Opgave versterken aantrekkingskracht winkelcentrum	17
2.3	Gewenste situatie/uitgangspunten	17
2.4	Parkeren	21
2.5	Ruimtelijke kwaliteit	22
Hoofdstuk 3	**Beleid**	**23**
3.1	Rijksbeleid	23
3.2	Provinciaal beleid	25
3.3	Regionaal beleid	27
3.4	Gemeentelijk beleid	28
Hoofdstuk 4	**Omgevingsaspecten**	**37**
4.1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	37
4.2	Ecologie	37
4.3	Milieuzonering	39
4.4	Geluid	40
4.5	Water	41
4.6	Luchtkwaliteit	43
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	43
4.8	Bodem	44
4.9	Externe veiligheid	45
4.10	Kabels en leidingen	46
4.11	Duurzaamheid	47
4.12	Bezonningsstudie	47
Hoofdstuk 5	**Juridische regeling**	**49**
5.1	Algemeen	49
5.2	Toelichting op de bestemmingen	49

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 51

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 51

6.2 Economische uitvoerbaarheid 51

TOELICHTING

RHO ADVISEURS

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2016 is bij de gemeente een verzoek ingediend voor de ontwikkeling van woningbouw, in de vorm van 30 appartementen in een woongebouw met ruimte voor detailhandel in de plint op het perceel De Huesmolen 223 te Hoorn. Op het perceel was in het verleden een postkantoor gevestigd van PostNL. Dit gebouw is inmiddels gesloopt. Het plan is nu geactualiseerd en opnieuw bij de gemeente ingediend. Het betreft de ontwikkeling van circa 30 appartementen in een woongebouw waarbij de plint bestaat uit commerciële dienstverlening (inclusief kantoor), maatschappelijke doeleinden en 260 m^2 WVO voor detailhandel aan de oostzijde.

De gemeente is voornemens om aan de ontwikkeling te willen meewerken. Hiervoor is een nota van uitgangspunten opgesteld waaraan moet worden voldaan om tot realisatie van een bouwplan op deze locatie te kunnen komen.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is deze ontwikkeling niet mogelijk (zie ook paragraaf 1.3). In dit bestemmingsplan hebben de gronden namelijk een kantoorbestemming waarbinnen de beoogde functies niet zijn toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Het voorliggende bestemmingsplan geeft hieraan invulling.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de gronden van het perceel plaatselijk bekend De Huesmolen 223 te Hoorn. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Hoorn, sectie F, nummer 4814. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1. De begrenzing van het plangebied is weergeven in figuur 1.2. Dit betreft overigens de voormalige situatie. De bebouwing in het plangebied is reeds gesloopt.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied (bron: Geo Web)

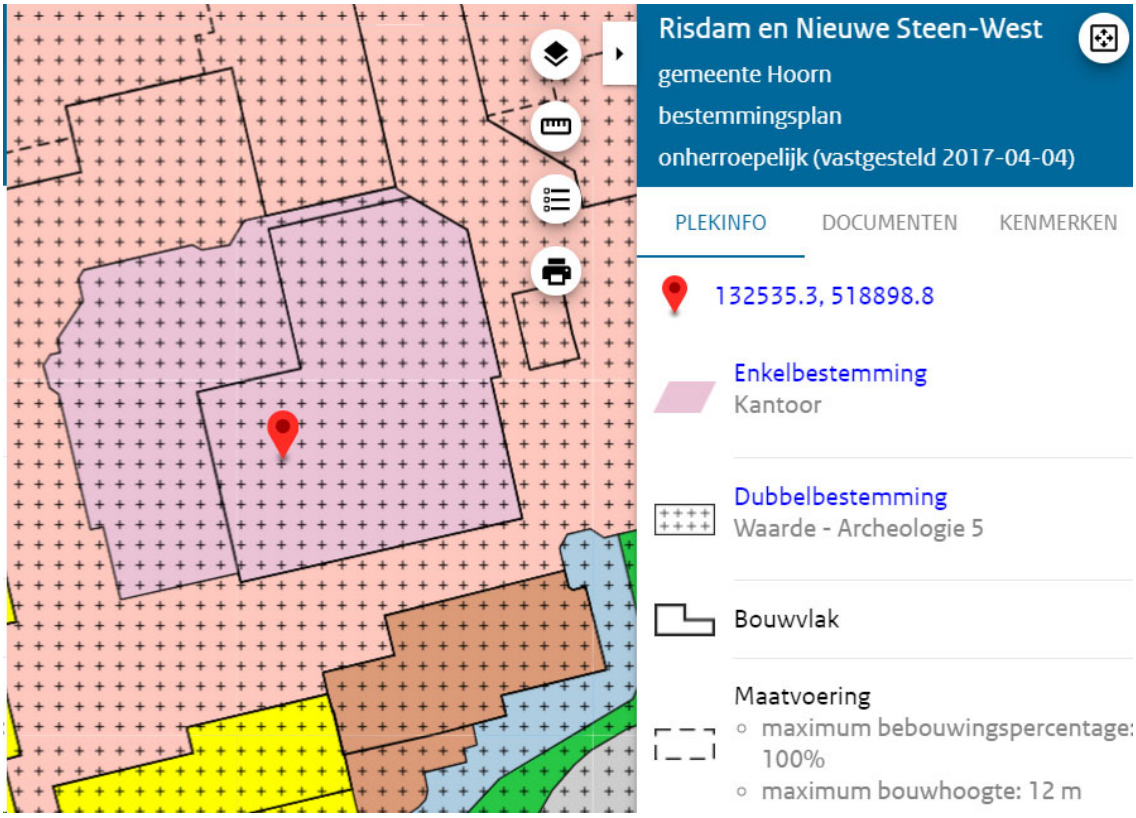


Figuur 1.2 Begrenzing van het plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen-West (vastgesteld op 4 april 2017). Het gebied heeft hierin de bestemming 'Kantoor' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' (zie figuur 1.3). Kantoren en dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen zijn toegestaan en gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak mag volledig bebouwd worden met een maximale hoogte van 12 meter. Binnen de bestemming zijn geen woningen en detailhandel toegestaan.

Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' van toepassing. Hiervoor geldt dat bij bodemingrepen groter dan 10.000 m2 archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het plangebied kent een oppervlakte van circa 3.000 m^2.



Figuur 1.3 Uitsnede geldend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding, wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie en het voorgenomen plan. Dit wordt in de hoofdstukken 3 en 4 getoetst aan het beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een uitleg aan de juridische regeling van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 gaat tenslotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het winkelcentrum van De Huesmolen. In figuur 1.2 is een luchtfoto van de huidige situatie weergeven. Figuur 2.1 geeft een aanzicht van de voormalige situatie. Voorheen zat hier een kantoor. Dit kantoor is inmiddels gesloopt. De gronden worden nu gedeeltelijk gebruikt als parkeerterrein.

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van winkelcentrum De Huesmolen, het wijkwinkelcentrum van de wijk Risdam. De Huesmolen bevindt zich globaal tussen de straten Poortwachter in het zuiden, Zwaagmergouw in het oosten, Torenwachter in het westen en Het Grachtje Over in het noorden.

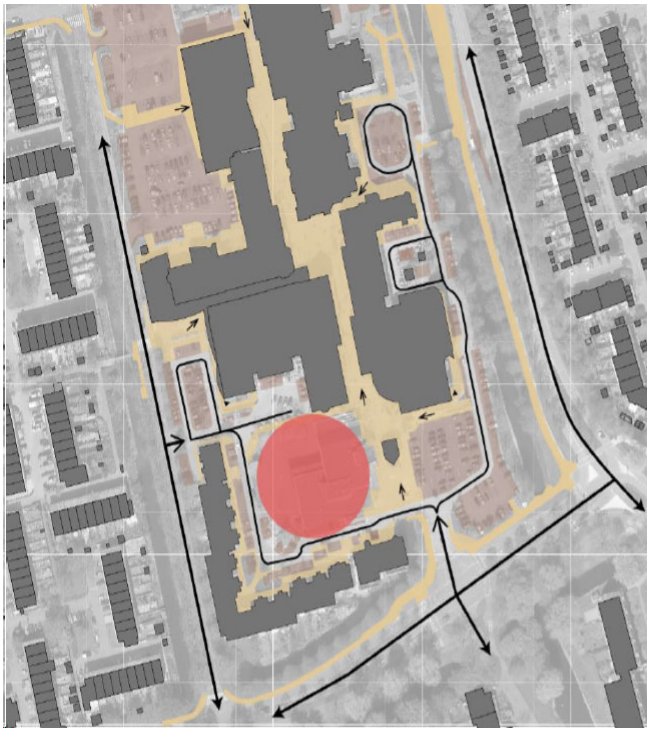
In de volgende paragrafen staat een specifieke beschrijving van de huidige situatie inclusief de omgeving.



Figuur 2.1 Aanzicht voormalige situatie

2.1.1 Functionele situatie

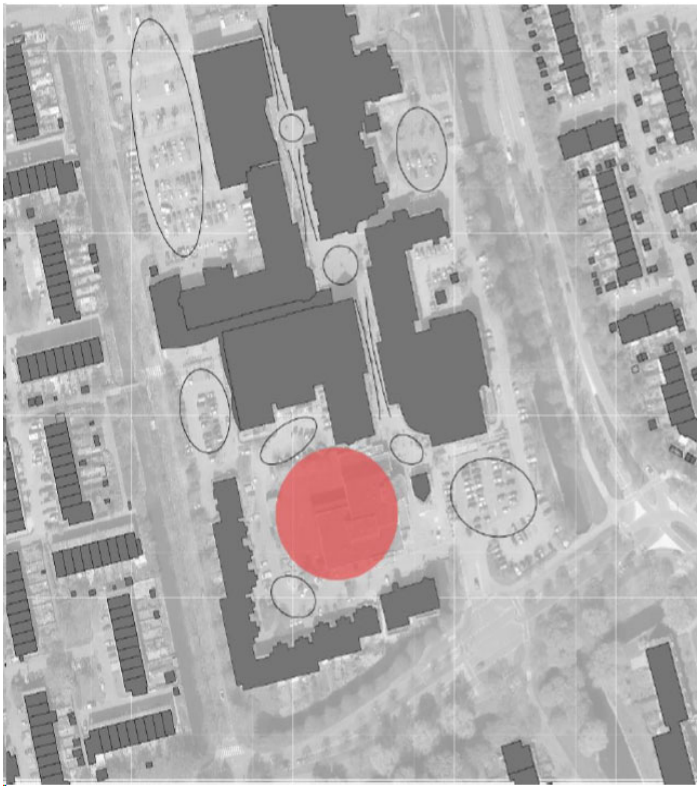
De locatie, zie de rode stip in figuur 2.2, ligt aan de zuidzijde van winkelcentrum De Huesmolen. Voorheen was hier het postkantoor. Momenteel ligt de locatie braak en wordt het terrein deels gebruikt als parkeerterrein. De kern van het winkelcentrum bestaat uit naar binnen gekeerde winkeleenheden rondom een voetgangerszone. Aan de zuidwestzijde van het winkelcentrum bevindt zich bovendien een haakvormig blok met woningen en appartementen. Rondom het winkelcentrum bevindt zich de auto-ontsluiting en het parkeren. Aan de zuid- en westzijde sluiten deze entrees aan op het omliggende wegennet.



Figuur 2.2 Functionele organisatie (rode stip is de locatie van het voormalige postkantoor)

2.1.2 Massa en ruimte

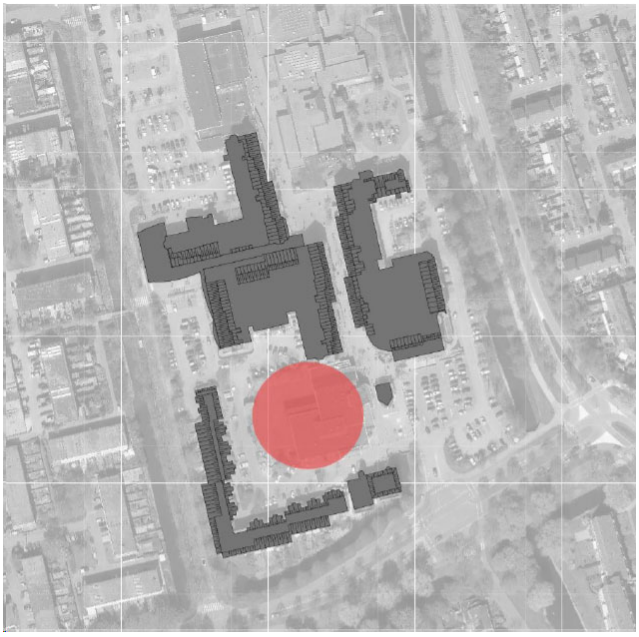
De ruimtelijke opbouw wordt gekenmerkt door grote gebouwen in de ruimte. In het hart van het winkelcentrum is sprake van nauwe passages, gericht op winkelend publiek. Aan de buitenzijde is de ruimte meer diffuus van karakter. Na de sloop van het postkantoor is meer ‘lucht ontstaan’ en een meer overzichtelijke voorruimte.



Figuur 2.3 Massa en ruimte

2.1.3 Opbouw verdieping

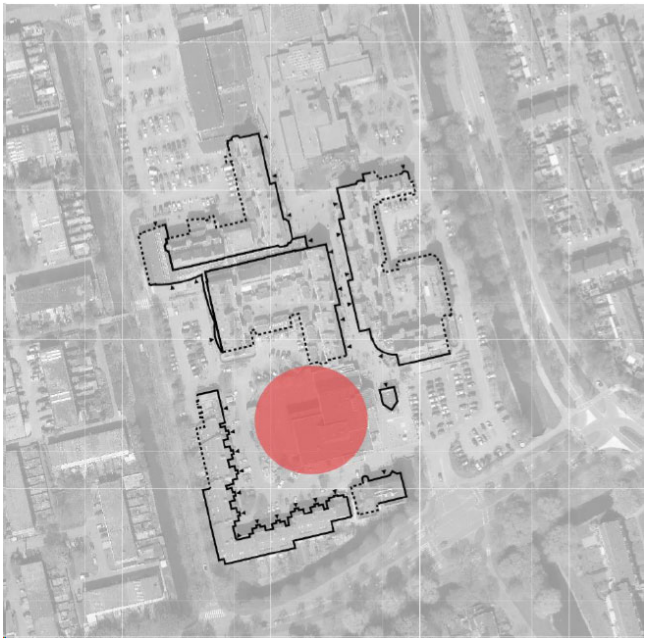
Op de winkels bevindt zich een tweede maaiveld, van waaruit de woningen op de verdieping worden ontsloten. De woningen vormen in ruimtelijk opzicht de gevels van de omliggende ruimte. De locatie speelt een rol in de manier waarop het bouwblok direct ten noorden wordt waargenomen en afgerond. De positionering en hoogte van het blok zijn mogelijk van invloed op de bezonning. Dit moet worden onderzocht en inzichtelijk worden gemaakt.



Figuur 2.4 Opbouw verdieping

2.1.4 Voor- en achterkanten

Het feit dat de winkels (deels) naar binnen zijn gericht, maakt dat de minder aantrekkelijke achterzijden naar buiten gekeerd zijn (stippellijnen in figuur 2.5). Dit speelt ook direct ten noorden van de locatie. De ontwikkeling zal een passend antwoord op deze problematiek moeten formuleren, zodat een prettige en sociaal veilige situatie ontstaat.



Figuur 2.5 Voor- en achterkanten

2.1.5 Groen en water

Groen en water bevinden zich momenteel overwegend aan de buitenranden van de locatie. Gebouwen en openbare ruimte van het winkelcentrum zelf hebben een uitgesproken steenachtig karakter. De herinrichting van de openbare ruimte rondom de ontwikkeling biedt kansen voor het vergroenen en het toevoegen van bomen.



Figuur 2.6 Groen en water

2.1.6 Winkelcentrum

De Huesmolen is het wijkwinkelcentrum van Risdam. Er zijn hier twee supermarkten (Lidl en Albert Heijn). Het niet-dagelijks aanbod, zoals kleding, huishoudelijke artikelen, boeken en schoenen bedraagt ruim 2.000 m^2 wvo. De Huesmolen heeft vrij veel leegstand (ruim 1.500 m^2 wvo). Centraal in het winkelcentrum ligt het wijkcentrum, de bibliotheek en bowling Hoorn. Ten zuiden van het winkelcentrum bevinden zich woningen.

2.2 Opgave versterken aantrekkingskracht winkelcentrum

Om de aantrekkingskracht van het winkelcentrum te vergroten, is door de eigenaren in de afgelopen jaren geïnvesteerd in de ruimtelijke verschijning. Dit heeft onder meer geresulteerd in het dempen van de gracht en een nieuwe inrichting van de openbare ruimte. Voorliggend plan maakt onderdeel uit van de beoogde kwaliteitsslag. De ontwikkeling van de PostNL locatie biedt kansen voor een verdere versterking van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van de Huesmolen als woon- en winkelgebied.

De Huesmolen is in schaal de grootste van de drie wijkwinkelcentra van Hoorn. Helaas kent het van de wijkcentra ook de grootste leegstand. De Detailhandelsnota 2020-2025 geeft ten aanzien van wijkcentra aan dat het gewenst is om deze kwalitatief te versterken, zodat iedere bewoner binnen aanvaardbare afstand toegang heeft tot een complete boodschappenlocatie. De wijkwinkelcentra beschikken bij voorkeur over twee supermarkten van voldoende omvang. Dit zorgt voor voldoende bezoekersstromen voor het functioneren van aanvullend dagelijks en niet-dagelijks aanbod.

De ontwikkeling van het oude postkantoor is ontstaan vanuit de behoefte om de noordelijke supermarkt (voorheen Deen, nu Albert Heijn) uit te breiden. Door de aanvullende winkels rondom de supermarkt uit te plaatsen, ontstaat ruimte voor uitbreiding van het supermarktprogramma. De tweede supermarkt in de Huesmolen - de Lidl – is binnen het winkelcentrum eveneens op zoek naar een nieuwe locatie met meer uitbreidingsruimte. De twee supermarkten samen zouden in de toekomst een haltermodel vormen, met twee trekkers op de kop en aanvullende detailhandel daartussen.

In ruimtelijk opzicht biedt de herinrichting van de zuidzijde van de Huesmolen de kans om de stedenbouwkundige ruimte overzichtelijker in te richten dan voorheen. Een nieuw gebouw biedt bovendien de gelegenheid om ongewenste achterkantsituaties aan het zicht te onttrekken en om daarnaast een sociaal veilige en aantrekkelijke woonomgeving te creëren. De ontwikkeling van een nieuw gebouw op de locatie biedt tevens de kans om het aanzicht van het winkelcentrum vanuit het zuiden aantrekkelijker te maken, en daarmee de aantrekkingskracht van het centrum te vergroten.

Aangezien de herontwikkeling ook de inrichting van een deel van de openbare ruimte betreft, biedt dit eveneens kansen. De locatie ligt momenteel braak en wordt gebruikt als overloopvoorziening voor parkeren. De herinrichting biedt kansen voor een prettiger verblijfsruimte en entree naar het voetgangersgebied. Overigens maakt de verdere herinrichting van de openbare ruimte geen deel uit van dit bestemmingsplan.

2.3 Gewenste situatie/uitgangspunten

Bij de gemeente is het verzoek ingediend voor de bouw van een woongebouw met plint waarin diverse functies als detailhandel en zorgfuncties zijn toegestaan. Het initiatief op de locatie voorziet in de ontwikkeling van een gebouw van 5 lagen. Het voorstel gaat uit van een plint met een footprint van circa 937 m2 en maximaal 260 m^2 wvo plint met detailhandel, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke functies. De gemeente heeft aangegeven ontwikkelruimte te willen geven voor detailhandel met daarbij een oppervlakte van maximaal 260 m^2 wvo.

Op de verdieping voorziet het voorstel in vier lagen wonen met in totaal 30 appartementen. De appartementen krijgen een oppervlakte tussen de 56 m^2 en 113 m^2.

Het gebouw ligt los van de omliggende bebouwing. De bergingen, circa 6 m^2 per berging, worden aan de achterzijde van het gebouw op de begane grond inpandig ingepast. Het gebouw is verder voorzien van een terugliggende gevel met arcade. Een arcade is een bogengalerij – een reeks van achtereenvolgende zuilen die rusten op kolommen.

Het gebouw krijgt een footprint van circa 55 x 22,58 meter met een bouwhoogte van maximaal 20 meter en een goothoogte van maximaal 17 meter. Figuur 2.7 geeft de invulling van het plangebied weer. Figuur 2.8 tot 2.10 geeft een impressie weer.

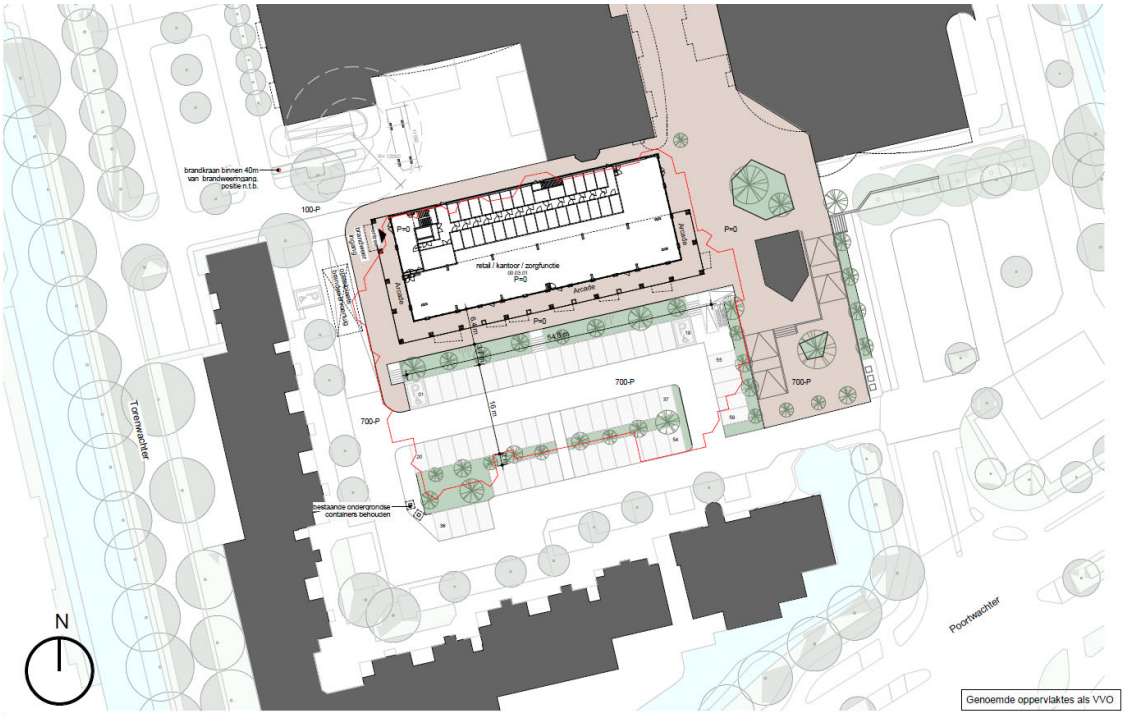
Om een aantrekkelijke en levendige plint te maken, wordt in het stedenbouwkundig plan voorzien in ruimte voor detailhandel en andere commerciële plintfuncties. Dichte gevels mogen alleen aan de noordzijde worden gesitueerd. De plint van het gebouw sluit aan op de inrichting van winkelstraat De Huesmolen. Evenals de bestaande gebouwen voorziet de nieuwbouw in een zuilengalerij. Een zuilenrij is een rij zuilen/kolommen die een overdekking draagt. De zuilengalerij bevindt zich aan de west-, zuid- en oostzijde van de plint. De gevel ligt terug ten opzichte van deze kolommen, waardoor een overgangszone en droogloop ontstaat. De rooilijn van de gevel op de begane grond van het nieuwe gebouw sluit in de noordoosthoek aan op de bestaande gevel. Het oostelijk deel van de plint biedt ruimte voor detailhandel, zodat de winkelstraat aan weerszijden 'bewinkeld' is. De entree van de winkelstraat wint daarmee aan aantrekkingskracht.

Het gebouw heeft nog geen definitieve vormgeving. Bij de totstandkoming van het ontwerp wordt aangesloten bij de regels die gelden voor gebouwen binnen de bestemming 'Wonen - Woongebouw' uit het geldende bestemmingsplan, overeenkomstig de systematiek van het bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen-West.

Openbare ruimte en groen

Het onbebouwde deel van het plangebied vormt ruimtelijk en functioneel gezien één geheel met de omliggende openbare ruimte. Het geheel vormt de voorruimte van het winkelcentrum. Daarmee is het een belangrijk onderdeel van de beleving. Naast de herinrichting van het onbebouwde deel van de PostNL locatie zal onderzocht worden of er ook in de rest van de zuidzijde van het winkelcentrum mogelijkheden zijn om tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te komen.

Voor het onbebouwde deel van het perceel wordt door de gemeente een ontwerp gemaakt dat functioneel en ruimtelijk één geheel vormt met de omgeving. Gelet op het steenachtige karakter van de bestaande ruimte en vanwege de noodzaak om klimaatadaptief te zijn, is het toevoegen van groen en van voldoende bomen een belangrijk landschappelijk uitgangspunt. Dit sluit aan bij de eis om per nieuwe woning 1,3 boom toe te voegen.



Figuur 2.7 Toekomstige inrichting plangebied



Figuur 2.8 Impressie entree Huesmolen gebied



Figuur 2.9 Impressie Zuid westzijde



Figuur 2.10 Gevelaanzichten

2.4 Parkeren

Parkeren vindt plaats op gronden die gelegen zijn rondom het winkelcentrum. Ten behoeve van de ontwikkelingen is in opdracht van de gemeente Hoorn door de firma Ecorys in februari 2020 een parkeerdrukmeting gedaan. De resultaten van deze studie zijn neergelegd in de rapportage parkeerdrukmeting Hoorn de Huesmolen 26 maart 2020. Deze is als bijlage 1 toegevoegd.

In het onderzoeksgebied bevinden zich in totaal 654 algemene parkeerplaatsen en 16 bijzondere parkeerplaatsen. Op zaterdag 1 februari 2020 en op zaterdag 8 februari 2020 zijn drie verschillende parkeerdrukmetingen per dag verricht. De keuze voor deze specifieke meetmomenten is gebaseerd op de verwachting dat de aanwezigheid van zowel direct omwonenden als winkelend publiek dan relatief hoog is. Drie metingen op woensdag 5 februari 2020 geven daarnaast inzicht in de parkeersituatie gedurende de wekelijkse markt. Uit de parkeerdrukmeting komt naar voren dat de parkeercapaciteit momenteel ruim voldoende is.

In de Huesmolen als geheel bedraagt de gemiddelde parkeerdruk 60%. Uitgaande van een maximale bezetting van 85% betekent dit op het niveau van het centrum een overcapaciteit van circa 163 parkeerplaatsen.

Als alleen naar de zuidzijde van het winkelcentrum wordt gekeken, dan is er op zaterdagmiddag een gemiddelde parkeerdruk van circa 75% 654op een totaal areaal van 328 parkeerplaatsen. De gemiddelde intensiteit is het hoogst in de onmiddellijke nabijheid van de beide supermarkten. Tijdens de weekmarkt op woensdag is de parkeerdruk vergelijkbaar. Deze parkeerdruk wordt mede veroorzaakt door de kramen die opgesteld zijn ter plekke van een deel van het parkeerplein ten zuiden van de Albert Hein (circa 50 parkeerplaatsen).

Parkeerbehoefte
In het plangebied worden 61 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Uitgangspunt is dat de onbebouwde ruimte onderdeel wordt van het publieke domein. Daarmee wordt geborgd dat de parkeerplaatsen openbaar toegankelijk zijn en beschikbaar voor dubbelgebruik.

Het vertrekpunt voor de planvorming is dat de parkeerbalans ten opzichte van de oorspronkelijke inrichting niet verslechtert. Dat wil zeggen dat de 24 parkeerplaatsen die ten tijde van de PostNL locatie voorhanden waren in de nieuwe situatie terugkeren. Daarop worden 8 parkeerplaatsen in mindering gebracht voor het verdwijnen van de vraag als gevolg van het postkantoor zelf. Daarmee resteert een startvraag van 16 parkeerplaatsen.

Aanvullend voorziet de nieuwe situatie in aanvullende parkeergelegenheid voor het programma dat wordt toegevoegd. De grondslag voor de berekening van de parkeervraag is de parkeernormnota Hoorn (2018). Parkeerdrukmetingen laten zien dat de zaterdagmiddag het maatgevende moment is voor deze berekening. Toepassing van de parkeernormnota levert bij het voorgenomen bouwprogramma van 30 woningen tot een aanvullende parkeervraag van 37 parkeerplaatsen.

De totale parkeeropgave ter plaatse van de voormalige postNL locatie bedraagt daarmee per saldo 53 parkeerplaatsen. In het ontwerp van het voorplein worden 59 nieuwe parkeerplaatsen voorzien. Aan de noordzijde komen 3 langsparkeervakken. Het overschot van 9 parkeerplaatsen dat ontstaat, wordt ingezet om het oostelijk deel van de parkeerplaatsen te vergroenen.

Fietsparkeren
Ten aanzien van fietsvoorzieningen voor bewoners van nieuwe woningen en werknemers van plintfuncties is het uitgangspunt dat het inpandig wordt opgelost. In de openbare ruimte wordt voorzien in fietsvoorzieningen ten behoeve van bezoekers van de genoemde functies.

Bij de realisatie van het bouwplan moet worden voldaan aan parkeernormen. Deze zijn gewaarborgd in de planregels.

2.5 Ruimtelijke kwaliteit

Op basis van het hiervoor beschreven stedenbouwkundig plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan wordt ingegaan op de inrichting van de openbare ruimte, de aansluiting van de gebouwen op de openbare ruimte, de volumes van de gebouwen en de afwisseling in dakvormen en materialisatie. Het beeldkwaliteitsplan wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld en gaat straks onderdeel uit maken van de welstandsnota. Het stedenbouwkundig plan is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. Het beeldkwaliteitsplan is in bijlage 3 opgenomen.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI) (2020)

De Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Landsdeel Noordwest is aangewezen als voorlopig NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie;
2. de economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
3. steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
4. een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. De Omgevingsagenda. Voor Landsdeel Noordwest is een omgevingsagenda opgesteld, waar Noord - Holland onderdeel van uitmaakt. In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.
2. De NOVI-gebieden. Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Denk aan een Regio Deal en een verstedelijkingsstrategie.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de NOVI.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 07-12-2011), ook wel bekend onder de naam Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn de nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

(SVIR) voorzien van juridische kaders, waarmee de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied is geborgd. Uit het Barro blijkt dat voor het planvoornemen en het plangebied geen sprake is van specifieke aspecten van nationaal belang.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Bro (artikel 3.1.6) is geregeld dat een toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voorzien in duurzame verstedelijking. Dit houdt in dat de toelichting bij ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling moet bevatten. Indien het ruimtelijk plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet er tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voor de ontwikkeling is een Ladderonderbouwing gemaakt. Deze is als bijlage 4 toegevoegd. In dit onderzoek is de behoefte onderzocht naar de ontwikkeling in de Huesmolen Hoorn van appartementen met in de plint verschillende commerciële functies.
Er worden 30 appartementen gerealiseerd met in de plint 600 m^2 aan commerciële functies. Dit kunnen zijn detailhandel (maximaal 260 m^2 wvo), zakelijke dienstverlening, maatschappelijke functies en kantoorfuncties. Kantoorfuncties en zakelijke dienstverlening zijn al mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. De ontwikkeling komt voort uit een beleidsmatige behoefte tot versterking van winkelcentrum De Huesmolen. Daarnaast leidt het mogelijk maken van andere functies voor een levendige plint en voor versterking van het voorzieningenaanbod voor de wijk.
Ook wordt met de ontwikkeling van 30 appartementen voorzien in de grote woningbehoefte. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking

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

Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet (Chw) is op 31 maart 2010 in werking getreden en is gericht op versnelling van infrastructurele projecten. Hieronder vallen grote bouwprojecten en projecten op het gebied van duurzaamheid, energie en innovatie. Tevens beoogt de wet een economische impuls te geven aan de bouwsector ten tijde van de kredietcrisis.

De Chw versnelt enerzijds de procedures voor deze grote projecten, maar handhaaft anderzijds de noodzakelijke waarborgen voor zorgvuldige besluitvorming. De wet bevat een groot aantal wetswijzigingen, waarmee procedures worden ingekort, het aantal benodigde vergunningen wordt teruggedrongen en meer duidelijkheid wordt geschapen in bestuurlijke verantwoordelijkheden waarbij Europese en internationale regelgeving wel volledig van kracht blijft.

In december 2011 heeft de ministerraad ingestemd met een voorstel om de wet voor onbepaalde tijd te verlengen. Sinds 25 april 2013 heeft de Chw een permanent karakter gekregen.

In deze wet zijn categorieën projecten aangewezen waarvoor de procedurele aspecten van deze wet van toepassing zijn. In bijlage 1 van de wet is als besluit opgenomen het bestemmingsplan waarmee de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden wordt mogelijk gemaakt.

Voor een dergelijk bestemmingsplan zijn de procedurele bepalingen van afdeling 2 van de Chw van toepassing. De bedoeling daarvan is om de bouwnijverheid als economisch vitale sector een stimulans te geven. Deze stimulans is gevonden in een vergaande stroomlijning en vereenvoudiging van besluitvormingsprocessen. Dit plan maakt de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk. De Chw is op het onderhavige bestemmingplan van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie 2050 en Omgevingsverordening NH2020

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord - Holland is vastgelegd in de **Omgevingsvisie 2050**. In de omgevingsvisie geeft de provincie een toekomstbeeld, waaruit het provinciaal belang volgt. Het toekomstbeeld is als volgt gedefinieerd: 'De provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.

In de **Omgevingsverordening NH2020** zijn regels verbonden aan de provinciale hoofdbelangen. In artikel 6.3 is geregeld dat in een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk kan maken als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Dit artikel vormt een aanvulling op het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De toetsing aan het provinciaal beleid voor het aspect wonen en de commerciële functies is verwerkt in de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie tevens paragraaf 3.1). De toets aan de ladder is toegevoegd in bijlage 4. De ontwikkeling is in lijn met het provinciaal beleid.

Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

In april 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. Doelstelling van de woonagenda is dat de provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De speerpunten van het provinciale woonbeleid zijn een woning voor iedereen, productie op peil: aanjagen woningbouwproductie, gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie en een kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod. De belangrijkste uitgangspunten van het beleid zijn:

- De provincie streeft naar voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen.
- Wonen is onderdeel van een integrale verstedelijkingsopgave. De provincie geeft ruimte voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik.
- De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie.
- De vraag is leidend. De regionale programmeringen worden bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwantitatieve en kwalitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst.
- De provincie stelt geen limiet aan woningaantallen in binnenstedelijke projecten nabij een OV-knooppunt, of gelegen in een regio waar ook na 2030 een groei van de woningbehoefte is voorzien. Gemeenten kunnen besluiten om hogere aantallen woningen te realiseren om zo het woningtekort in te lopen.

In paragraaf 3.3 wordt nader ingegaan op de speerpunten en de regionale afspraken.

Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020

De provincie Noord-Holland wil ruimte blijven bieden aan de verdere ontwikkeling van detailhandel om ook op langere termijn een vitale, dynamische en concurrerende structuur te huisvesten. Er wordt niet uitsluitend tegen detailhandel aangekeken als een ruimtevragende sector, maar men ziet ook het economische en maatschappelijke belang. Maatschappelijke behoeftes veranderen. De provincie Noord-Holland wil een provincie zijn die meebeweegt met de veranderende maatschappij. Gestreefd wordt daarom naar een vitale en aantrekkelijke detailhandelstructuur die aansluit op de behoeftes van de bewoners en bezoekers aan de provincie.

Detailhandel heeft grote maatschappelijke en economische waarde. De werkgelegenheid is groot en groeit in zowel de fysieke winkels als in internetwinkels. Het gemiddelde leegstandpercentage van winkels is in Noord-Holland het laagste van alle provincies. Toch is in Noord-Holland in enkele gemeenten en winkelcentra sprake van een relatief hoog leegstandspercentage en groeit de leegstand. Noord-Holland moet daarom ook alert zijn op een toenemende leegstand in winkelgebieden. Een regio specifieke benadering gekoppeld aan een lokale visie én een aanpak per winkellocatie is noodzakelijk.

Als leegstand op een locatie moet worden aangepakt, dan zijn primair de gemeenten aan zet. De gemeente is immers bevoegd gezag. De gemeente kan zorgen voor bestemmingsplanwijzigingen zodanig dat herstructurering en transformatie mogelijk zijn.

Bij het ontwikkelen van detailhandelsbeleid hebben overheden vaak een dilemma. Aan de ene kant is er de wens om de bestaande fijnmazige structuur te behouden en overaanbod te voorkomen die leegstand en verpaupering kan veroorzaken. Aan de andere kant moet de dynamiek van de markt de ruimte krijgen, om zo nieuwe impulsen een kans te geven.

Nieuwe impulsen zijn nodig om te voorkomen dat een winkelgebied juist verpaupert omdat het te statisch is en de winkeliers daardoor onvoldoende in staat zijn in te spelen op veranderende wensen en gedrag van consumenten. Ook in het provinciaal beleid gaat het om de juiste balans tussen het behouden van dat wat al sterk is, met name de centrumgebieden, en het accommoderen van vernieuwingsimpulsen.

De missie van de provincie is ‘het versterken van de detailhandelstructuur in Noord-Holland’. Daarbij behoren de volgende drie hoofddoelstellingen:

a. een detailhandelstructuur die uitgaat van duurzaam ruimtegebruik;
b. een detailhandelstructuur die bijdraagt aan een vitale regionale economie;
c. een detailhandelstructuur die bijdraagt aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

Deze hoofddoelstellingen zijn uitgewerkt in zes beleidsdoelen:

1. prioriteit geven aan hoofdwinkelgebieden;
2. oorkomen van extra leegstand;
3. internet-afhaalpunten bij voorkeur situeren in bestaande winkelcentra;
4. een vitale, dynamische en concurrerende detailhandelstructuur, ruimte geven aan kwaliteit;
5. primaire detailhandel bereikbaar op een aanvaardbare afstand;
6. detailhandel die bijdraagt aan aantrekkelijke binnensteden.

Realisatie van deze zes beleidsdoelen vindt plaats met inzet van de volgende instrumenten:

Regionale adviescommissie
Nieuwe detailhandelsontwikkelingen en uitbreidingsplannen vanaf 1.500 m^2 moeten aan deze commissie worden voorgelegd. Voor dit bestemmingsplan is vanwege de geringe omvang aan detailhandel geen advies van de commissie vereist.

Regionale visies
Het verplicht door de regio's opstellen van een detailhandelsvisie met daaraan verbonden inhoudelijke en procedurele eisen.

Structuurvisie en ruimtelijke verordening
Verankering van het ruimtelijke aspect van het detailhandelsbeleid vindt plaats in de structuurvisie en in de PRV.

Kennis- en informatievoorziening
Het uitvoeren van bijvoorbeeld marktruimte- en koopstromenonderzoek.

Conclusie
Regionale afspraken zien vooral op de grotere ontwikkelingen. In paragraaf 2.3 is toegelicht waarom in dit bestemmingsplan in bescheiden mate voorzieningen waaronder detailhandel mogelijk wordt gemaakt. De omvang van alle voorzieningen in totaal maximaal 600 m^2 is beperkt en past binnen de provinciale regelgeving.

3.3 Regionaal beleid

Woonakkoord 2020-2025 regio Westfriesland en Provincie Noord-Holland
Voor de regio West-Friesland is een Woonakkoord opgesteld. Deze zijn door alle gemeenteraden in de regio vastgesteld.

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

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

De speerpunten uit het woonbeleid zijn:
- bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen;
- vitale kernen: leefbaar West-Friesland tot in de kern;
- nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten;

- scheiden van wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen;
- flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven.

In bijlage 4 is de Laddertoets opgenomen. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling in lijn is met het regionaal beleid. Op 7 april 2022 is de voorgenomen ontwikkeling regionaal afgestemd en akkoord bevonden.

Afwegingskader wonen Westfriesland 2019
Het Woonakkoord is grotendeels een procesdocument. Naast concrete afspraken over de ambities en nieuwbouwprogrammering 2020-2025 is een afwegingskader vastgelegd. In het regionaal 'Afwegingskader wonen Westfriesland 2019' is vastgelegd dat nieuwe plannen worden getoetst aan het afwegingskader. Daarin zijn de minimumvereisten vastgelegd waaraan elk plan moet voldoen (Westfriese basis). Aan de hand van de stappen in deze basis kan worden beoordeeld of een nieuwbouwplan wel of niet kan worden gerealiseerd. Hierin is onder meer van belang dat een plan moet passen in de vastgelegde woningbouwbehoefte. Daarnaast zijn er een aantal vereisten waar minstens voor de helft aan voldaan moet worden (Westfries vooruitdenken).

Het programma past binnen de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte en wordt binnen een krachtige kern, nabij het OV-knooppunt binnen bestaand stedelijk gerealiseerd. Het planvoornemen voldoet aan het afwegingskader en past daarmee in de provinciale omgevingsverordening.

Regionale detailhandelsvisie
In de regionale detailhandelsvisie West-Friesland (2015) wordt ingezet op (versterking van) de hoofdstructuur. Er wordt geen medewerking verleend aan initiatieven tot nieuwe clusters van detailhandel buiten de hoofdstructuur (met uitzondering van Bangert en Oosterpolder). Kort samengevat is het credo:
- initiatieven dienen bij te dragen aan versterking van de gewenste structuur;
- nieuwe clusters van detailhandel buiten de genoemde hoofdstructuur niet gewenst zijn;
- initiatieven die voorzien in realisering of uitbreiding van verspreid gevestigde bewinkeling niet gewenst zijn.

Nieuwe detailhandelsinitiatieven buiten de winkelgebieden worden niet toegestaan. De in dit bestemmingsplan voorziene detailhandel is van geringe omvang en passend bij de functie van het gebied.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hoorn
In de op 10 juli 2012 vastgestelde Structuurvisie Hoorn van de gemeente Hoorn is het ruimtelijk beleid vastgelegd. De gemeente wil jonge huishoudens in Hoorn houden (veelal uit de regio). De opgave is om afgestudeerden te verleiden om terug te komen of om te kiezen voor Hoorn. Het vasthouden van jonge huishoudens is mede gewenst vanwege de sterke vergrijzing.

Het is van groot belang dat de woningbouw op peil blijft. Hiertoe dienen voldoende locaties beschikbaar te zijn. De huidige locaties bevatten voldoende capaciteit om de kwantitatieve en kwalitatieve reguliere vraag tot 2025 te kunnen accommoderen. Eén van de mogelijkheden om aan de vraag te voldoen zijn inbreidingsmogelijkheden. Hierbij dient marktgericht gebouwd te worden.

Met de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, wordt aangesloten bij het beleid van de structuurvisie. Met de ontwikkeling is sprake van een inbreidingslocatie waarbij kwaliteit wordt toegevoegd door het herontwikkelen van vrijkomende bebouwing.

Omgevingsvisie (door raad op 8-2-2022 vastgesteld)
De Omgevingsvisie van de gemeente Hoorn beschrijft de keuzes die ze vandaag moeten maken, om in 2040 als stad nog sterker, mooier en duurzamer te zijn. Een belangrijke keuze die ze maken is om 'Meer stad' te worden.De gemeente gebruikt de Omgevingsvisie als zogenoemde 'stip op de horizon' bij het uitwerken van zijn plannen en ideeën. Een Omgevingsvisie gaat over de ruimte om ons heen, bijvoorbeeld over landschap, natuur, water, milieu, verkeer en vervoer, wonen, economie en cultureel erfgoed. De gemeente maakt dus keuzes over zijn omgeving. Deze keuzes gaan over wat ze waardevol vinden en willen beschermen. De keuzes gaan ook over wat voor nieuwe ontwikkelingen ze willen en waar deze moeten komen.

Om te komen tot een gewenst ideaalbeeld voor de gemeente zijn er vijf opgaven voor Hoorn uitgewerkt.
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

Met de uitwerking van dit bestemmingsplan wordt een bijdrage geleverd aan opgave 1 en 5. De gemeente wil een stedelijker hoorn creëren. Hierbij horen ook meer woningen. De gemeente wil 10.000 tot 12.000 extra woningen bouwen. Tevens voorziet de ontwikkeling in een bijdrage van opgave 5. Dit doordat er sprake is van een duurzame uitwerking met daarbij duurzame maatregelen.

Woonvisie Hoorn 2020-2025 (2020)
De Hoornse woningmarkt en de ambitie om meer stad te worden vragen om een nieuwe koers. Door de enorme krapte op de woningmarkt is de urgentie groot. De gemeente Hoorn wil zich blijven ontwikkelen. De huidige vergrijzing en ontgroening (jongeren die de stad verlaten) heeft een negatief effect op de leefbaarheid en vitaliteit van de stad en daarmee een negatief economisch effect. Een divers aanbod van woningen, werkgelegenheid, zorg-, onderwijs- en recreatievoorzieningen is van groot belang voor een dynamische stad. Daarnaast zet de gemeente in op een samenleving waarin iedereen meedoet, met duurzame, toekomstbestendige en betaalbare woningen. De vraag naar woningen is groot. Daarom stimuleert de gemeente het bouwen van extra woningen. Met een nieuwbouwprogramma, zowel op nieuwe locaties als binnen bestaande buurten ('inbreiden' en verdichten).

Kernpunten uit de visie zijn: inzetten op de groei van de stad, een gemengde bevolking naar leeftijd en sociaal-economische status per wijk, een duurzamer woningvoorraad, meer sociale huurwoningen en betere doorstroming in de sociale- en middencategorie.

Hoorn heeft helaas nog weinig nieuwe ruimte voor ontwikkelingen. Onze gemeente is al dichtbebouwd tot de grenzen. Veranderingen moeten vooral op bestaande locaties komen. In de directe omgeving zijn veel mogelijkheden om vernieuwende woonmilieus te creëren waarin werken, wonen, ontmoeten en beleven samenkomen. Dit sluit aan bij het economisch programma van Hoorn.

Het aantal alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens neemt sterk toe. Als huishoudens van samenstelling veranderen, leidt dit tot een andere woonvraag. De gemeente Hoorn speelt hier op in. Elke ontwikkeling moet een bijdrage leveren aan deze opgaven. De gemeente biedt diversiteit en houdt rekening met verschillende woonvoorkeuren, huishoudenssamenstelling en leefstijlen van mensen. We gaan een concentratie van doelgroepen tegen. Bij nieuwe woningbouwplannen streeft de gemeente naar naar 30 procent goedkoop, 30 procent middelduur en 40 procent duur, in een mix van koop en huur. In elke wijk moeten verschillende typen bewoners wonen. De gemeente maakt per wijk inzichtelijk hoe de verhouding goedkoop, middelduur en duur is. Dit zet de gemeente in als sturingsmiddel.

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat projecten kwalitatief aansluiten bij de vraag van woningzoekenden. Het regionale kwalitatieve afwegingskader is hierbij leidend. Daarmee biedt de gemeente nieuwbouw aan die past bij de vele woonwensen, inkomens en generaties. Ontwikkelende partijen moeten zich hier aan houden. De gemeente stuurt door gebruik te maken van de doelgroepenverordening. De zelfbewoningsplicht maakt hier deel van uit, om te voorkomen dat woningzoekenden op de woningmarkt verdrukt worden door beleggers. Met de nieuwbouwopgave werkt de gemeente aan een toekomstbestendige voorraad. We spelen in op de (maatschappelijke) opgaven als de vergrijzing, de toename van kleine huishoudens, langer zelfstandig wonen, de klimaat- en energieopgave en vooral de economische versterking van Hoorn.

Het plan voornemen voorziet in nieuwe woningen op een inbreidingslocaties en voorziet in type woningen waar vanuit de markt specifieke behoefte aan is.

Doelgroepenverordening
Op projectniveau is het wenselijk om differentiatie toe te passen. Naast de diversiteit in prijscategorieën wordt geadviseerd om bijvoorbeeld een mix van 1-, 2- en 3-kamerappartementen te realiseren. Door deze mix zijn de appartementen voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk en wordt de kwaliteit van het gebied verhoogd. Door de woningen levensloopbestendig te maken kunnen deze woningen in het bijzonder bij dragen aan de doorstroming van ouderen. Voor deze doelgroep is wel een voorwaarde dat de woningen een aantrekkelijk alternatief vormen voor de huidige woning. Omwille van de woonkwaliteit is het uitgangspunt dat alle woningen voorzien zijn van een kwalitatieve buitenruimte en sociaal veilige bergingen of collectieve fietsenberging.

Het plan Huesmolen geeft hierdoor invulling aan de ambities in de woonvisie.

Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Gemeente Hoorn (2019)
Bij een ontwikkeling van meer dan 30 woningen wordt de doelgroepenverordening toegepast en moet de ontwikkelaar voldoen aan de eisen uit deze verordening. De gemeente past bij nieuwbouw de doelgroepenverordening toe om de begrippen sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middeldure huurwoningen te definiëren. Daarnaast moet in deze verordening de instandhoudingtermijn voor deze woningen worden bepaald, binnen de in het Bro gestelde grenzen. Door middel van deze verordening kan een woonprogramma worden vastgelegd in de regels van een bestemmingsplan.

In de woonvisie heeft de gemeente aangegeven dat ze op wijkniveau streeft naar een verhouding van 30% goedkoop, 30% midden en 40% duur, in een mix van koop en huur. De ontwikkeling moet een bijdrage leveren aan deze verdeling op wijkniveau. Vanuit dit streven naar differentiatie op wijkniveau zouden woningen in de dure en middendure huur een welkome aanvulling vormen op het bestaande areaal. Het project geeft daar invulling aan.

Binnen het plangebied dient te worden voldaan aan de volgende woningdifferentiatie:

- minimaal 50% van het totaal aantal maximum toegestane wooneenheden in de categorie geliberaliseerde woning voor middenhuur laag conform het bepaalde in de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Hoorn d.d. 6 juni 2019;
- minimaal 50% van het totaal aantal maximum toegestane wooneenheden in de categorie geliberaliseerde woning voor middenhuur hoog conform het bepaalde in de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Hoorn d.d. 6 juni 2019.

Welstandsnota 2020

Op 4 februari 2020 is de Welstandsnota 2020 van de gemeente Hoorn vastgesteld. De welstandsnota is het toetsingsinstrument voor nieuwe ontwikkelingen in Hoorn. Het planvoornemen ligt in plangebied 5c Buitenstad. Hiervoor geldt een regulier welstandsregime. In de reguliere gebieden ligt de focus bij de beoordeling vooral op het bewaren van de eenheid in complexmatige bebouwing.

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

Beeldkwaliteitsplan

Voor de ontwikkeling is een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het beeldkwaliteitskader staan de criteria met betrekking tot de plaatsing, massa, aanzichten/detaillering, opmaak en diverse andere zaken voor het op te richten programma. Het beeldkwaliteitskader vormt, samen met het voorliggende bestemmingsplan, na de uiteindelijke vaststelling door de gemeenteraad, de basis voor de aan te vragen (eventueel collectieve) omgevingsvergunning(en) voor het bouwen. Het beeldkwaliteitskader doorloopt een eigen procedure en wordt apart van het bestemmingsplan vastgesteld.

Detailhandelsnota gemeente Hoorn 2020-2025

De gemeente Hoorn heeft in april 2021 de Detailhandelsnota Hoorn 2020-2025 vastgesteld. De gemeente streeft naar een leefbaar stedelijk milieu, met een goed, gevarieerd voorzieningenaanbod, een dynamisch hoofdcentrum met een goede aantrekkingskracht, het bieden van een compleet dagelijks winkelaanbod in de nabijheid van bewoners en het beschermen

van de vitaliteit in centrumgebieden door het beperken van leegstand. Het winkelaanbod wordt zoveel mogelijk geconcentreerd in de reguliere winkelgebieden.De gewenste winkelstructuur bestaat uit de volgende winkelgebieden: de binnenstad, Stationsgebied-noord, de wijkcentra, de buurtcentra, strategisch gelegen solitaire supermarkten, Hof van Hoorn, een tuincentrum en bouwmarkt Oude Veiling.

Voor de dagelijkse goederensector geldt dat tot 2025 het in marktruimte voor uitbreiding van het supermarktaanbod ontbreekt. Desondanks is het gewenst om schaalvergroting van supermarkten in enkele buurt- en wijkcentra toe te staan om de gewenste winkelstructuur te versterken.
Voor de wijk- en buurtcentra is het beleid gericht op behoud van de huidige functie. In Huesmolen en Kersenboogerd wordt meegewerkt aan schaalvergroting van de supermarkten, passend bij de wijkverzorgende functie. Revitalisering van Huesmolen is een van de uitgangspunten van de detailhandelsnota. Revitalisatie is mogelijk door ontwikkeling van de postkantoorlocatie en de noordelijk gelegen 'versmarkt'-locatie. Onderzoek wordt gedaan naar mogelijkheden van verplaatsing en vergroting van Lidl en van vergroting van Deen op de huidige locatie.

Met de planontwikkeling wordt uiting gegeven aan de ambities uit de detailhandelsnota. Winkelcentrum Huesmolen wordt verder versterkt door de oude Postkantoorlocatie te herontwikkelen. Hier is onder andere ruimte voor winkelruimte waarmee winkels uit de Huesmolen kunnen verplaatsen. Deze verplaatsing maakt het mogelijk om de gewenste uitbreiding van de supermarkten mogelijk te maken.

Bomenbeleidsplan
In 2009 is het Bodembeleidsplan opgesteld dat voor een deel steunt op het groenbeleidsplan. Het Bomenbeleidsplan draagt de titel "Ruimte voor bomen", waarmee wordt benadrukt dat bomen in het toekomstige gemeentelijk beleid een meer prominente plaats krijgen in ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente wil dat Hoorn een groene stad is en blijft. Centraal in het bomenbeleidsplan staat het beschermen van het huidige en toekomstige bomenbestand en het scheppen van voorwaarden voor een optimale ontwikkeling en verzorging van bomen. Via het principe "niet kappen, tenzij…" wordt het gemeentelijke bomenbestand zoveel mogelijk beschermd.

Hoorn zet zich in om deze beeldbepalende boomrijen te behouden en te versterken. Voor extra bescherming van bestaande bomen gaat Hoorn een aantal instrumenten inzetten. Bij bouw- en aanlegwerkzaamheden moet een Bomen Effect Analyse (BEA) gemaakt worden, voordat de werkzaamheden plaats vinden. Hiermee wordt inzichtelijk welke effecten de beoogde maatregelen hebben. Ook moet er gewerkt worden volgens normen van de Lior (Leidraad inrichting openbare ruimte). En de gemeente gaat werken met een bomenbalans, waarop alle bomen worden aangegeven die zijn verdwenen en aangeplant. De gemeente Hoorn hanteert een bomennorm van gemiddeld 1,3 bomen per woning. Indien dit aantal niet wordt gehaald, moet het resterende deel worden afgekocht in het bomenfonds waarbij de gemeente zorgdraagt voor de plant van bomen elders in de gemeente.

Met dit plan is geen sprake van het kappen van bomen. Het onbebouwde deel van het plangebied vormt ruimtelijk en functioneel gezien één geheel met de omliggende openbare ruimte. Het geheel vormt de voorruimte van het winkelcentrum. Daarmee is het een belangrijk onderdeel van de beleving. Naast de herinrichting van het onbebouwde deel van de PostNL locatie zal onderzocht worden of er ook in de rest van de zuidzijde van het winkelcentrum mogelijkheden zijn om tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te komen.

Voor het onbebouwde deel van het perceel wordt door de gemeente een ontwerp gemaakt dat functioneel en ruimtelijk één geheel vormt met de omgeving. Gelet op het steenachtige karakter van de bestaande ruimte en vanwege de noodzaak om klimaatadaptief te zijn, is het toevoegen van groen en van voldoende bomen een belangrijk landschappelijk uitgangspunt. Dit sluit aan bij de eis om per nieuwe woning 1,3 boom toe te voegen.

Groenvisie Hoorn 2019 - 2029

Meer groene verbindingen door de stad, een beter gebruik van groen en grotere biodiversiteit. Dat zijn de speerpunten van de Groenvisie die inwoners samen met de gemeente Hoorn hebben opgesteld. Onder de titel 'Verbindend groen' is een visie voor het Hoornse groen in 2030 gemaakt.

In de Groenvisie maakt de stad voor de komende tien jaar keuzes voor het beheer, inrichting en gebruik van het groen. Groen kleedt de openbare ruimte in Hoorn aan. Parken, plantsoenen en bermen zorgen voor sfeer en beleving. Ook dragen de groene gebieden bij aan klimaatbestendigheid en een gezonde leefomgeving. Daarnaast brengt groen inwoners bij elkaar. Onderstaande vijf pijlers dragen de Groenvisie.

1. Samen met de stad

Het groen in Hoorn is van ons allemaal. De gemeente wil de samenwerking met de stad versterken door communicatie, educatie en participatie. Voor inwoners moet duidelijk zijn waar en waarom grote werkzaamheden plaatsvinden.

2. Biodiversiteit

Dankzij de verschillende soorten leven blijft de natuur in evenwicht. We gaan het beheer en onderhoud waar mogelijk natuurlijk uitvoeren, zodat dieren en planten de ruimte krijgen. Biodiversiteit bevorderen we door meer gevarieerde planten in de groene verbindingen, bermen, oevers en bosplantsoenen. Bomen die in de toekomst waardevol kunnen zijn, beschermen we.

3. Gebruik van groen

Groen is van groot belang voor recreatie. Je kunt er spelen, sporten, wandelen, de hond uitlaten of luieren. We gaan functies toekennen aan de grote groengebieden om daarmee de kwaliteit te vergroten en het gebruik te spreiden. Ook geven we aan waar plek is voor eetbaar groen en stimuleren we stadslandbouw. Er komen (natuurlijke) verbindingen tussen groengebieden, zodat er een groen netwerk ontstaat door de gemeente.

4. Identiteit en beleving

Groen geeft identiteit aan plekken en gebieden. De gemeente Hoorn wil de beleving en identiteit van de openbare ruimte vergroten. Het groen wordt diverser: we voegen kleur en fleur toe aan de stad. Per wijk dragen planten en hun kleuren bij aan een positieve uitstraling. Planten als heesters en bomen krijgen de kans zich te ontwikkelen doordat ze op de juiste plek staan.

5. Klimaatbestendig en duurzaam

Hoorn wil binnen tien jaar een duurzamere gemeente zijn die beter bestand is tegen klimaatverandering. We gebruiken duurzame materialen en brandstoffen in het groen. In aansluiting op het groene netwerk komen in plantsoenen, parken en pleinen plekken waar mensen prettig kunnen verblijven als het warm is. De gemeente Hoorn zet zich in voor minder verstening in de openbare ruimte en tuinen.

Bomen worden gekoesterd op de plaatsen waar ze tot hun recht komen en een optimale bijdrage leveren aan de klimaatdoelstellingen. Dit betekent ook dat bomen in de openbare ruimte in principe niet weggehaald worden voor zonnepanelen. Als een grote meerderheid van de direct omwonenden overlast van bomen ervaart, wordt gezocht naar maatwerkoplossingen. Ook kan het college ervoor kiezen om de mening van de gemeenteraad te vragen.

In het stedenbouwkundig plan is ingegaan op de inrichting van de openbare ruimte, waarbij ook groenvoorzieningen een belangrijke rol spelen. Het planvoornemen is in lijn met de Groenvisie.

Archeologisch beleid

In 2012 heeft Archeologie Erfgoed VVH een Beleidskaart Archeologie van de gemeente Hoorn vervaardigd. Deze is vastgesteld op 12 maart 2013, samen met de Erfgoedverordening 2013 van de gemeente Hoorn. Op basis van aanvullend bureauonderzoek, getoetste verwachtingen in het veld en kaartanalyse is een nieuwe kaart vervaardigd met andere vrijstellingsgrenzen dan de oude Beleidskaart Archeologie uit 2007.

De herziene Monumentenwet verplicht gemeenten om 'rekening te houden met aanwezige of te verwachten archeologische waarden'. Het bestemmingsplan staat hierbij centraal. Hierin worden bouw- en aanlegvoorschriften opgenomen. Indien belangrijke archeologische waarden als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen niet in de bodem behouden kunnen blijven, dient de informatie te worden veiliggesteld d.m.v. een opgraving. De Monumentenwet gaat hierbij uit van een algemene vrijstelling voor ingrepen tot 100 m2, maar biedt de gemeente ook de nodige beleidsruimte om haar eigen afweging te maken. De gemeente Hoorn wil van deze mogelijkheid gebruik maken.

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeester en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarnaast is een omgevingsvergunning vereist voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd. De bescherming van archeologische waarden wordt geregeld via een dubbelbestemming.

Paragraaf 4.7 gaat hier nader op in.

Visie Hoornse Hoogte

De gemeenteraard heeft op 8 februari 2022 de visie Hoornse Hoogte vastgesteld. De visie is bedoeld om richting te geven aan de groei van de stad. De groei van de stad vangt de gemeente zoveel mogelijk op in intensiveringsgebieden. Plekken in de stad waar, bijvoorbeeld door het vertrek van bedrijven, of in combinatie met bedrijven, ruimte ontstaat voor wonen, werken en voorzieningen. Hoogbouw-initiatieven boven acht lagen worden op basis van deze nieuwe visie niet in behandeling genomen, behalve binnen de zichtlijnen waarin al hoogbouw staat. Als een initiatiefnemer een voorstel voor hoogbouw doet, moet hij dat verantwoorden met een stedenbouwkundig plan met Hoogbouw Effect Rapportage.

Intensiveren van stedelijke gebieden is een kans om de gewenste woningen en voorzieningen toe te voegen om de stad leefbaar en vitaal te houden. Door die nieuwe woningen in een meer stedelijke omgeving te maken, zijn ze aantrekkelijk voor bijvoorbeeld de jongere woningzoekers, of ouderen die op zoek zijn naar een levendige woonomgeving. Door iets meer dan nu de hoogte op te zoeken, kunnen woningen toegevoegd worden aan de stad, zonder dat dat ten koste gaat van openbare ruimte. Het is niet het doel om de stad vol te bouwen, maar juist om woningen toe te voegen en ook meer bruikbare groene ruimte.

Hoorn ligt aan het water en in een plat landschap, waardoor het silhouet van met name de oude stad en de omliggende dorpen (met nog mooie monumentale kerkjes) met relatief lage hoogbouw behoorlijk kan veranderen. Daarom wordt uitgegaan van een hoogbouwdefinitie die per gebied verschilt.

In de visie wijst de gemeente gebieden aan waarin de stad, onder voorwaarden, kan meewerken aan de ontwikkeling van nieuwe stedelijke woonmilieus. Het plangebied ligt in het gebied 'Klein stedelijk'. Hier zijn appartementen tot maximaal 5 bouwlagen mogelijk. Dit plan voorziet dan ook in 5 bouwlagen. Voorwaarde is dat er sprake is van een groene setting. Ook hier is sprake van. Voor een uitgebreide motivering wordt verwezen naar hoofdstuk 2 en bijlage 3 en 2.

Energie en duurzaam bouwen

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. De stad zal in de komende jaren een forse bijdrage moeten leveren om dit doel te behalen. Daarvoor is het programma Duurzame Stad opgesteld om een beweging en versnelling te creëren in de opgave. Het programma Duurzame Stad bestaat uit de hoofdonderwerpen Energietransitie, Circulaire economie en Klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Er wordt momenteel een haalbaarheidsstudie gedaan naar een warmtenet. In het plan Holenkwartier (dat in uitvoering is) wordt momenteel gewerkt met een Warmte Koude Opslag installatie (WKO) en toepassing van energie uit oppervlaktewater. Dit is een positieve ontwikkeling.

Voor nieuwe ontwikkelingen zijn vanuit het geldende beleid de volgende eisen en wensen op het gebied van duurzaamheid bepaald:

Energietransitie

Voor dit onderwerp geldt in ieder geval de wettelijke eis om te voldoen aan BENG en aardgasloos.
Bovenop deze wettelijke eisen heeft de gemeente Hoorn een aantal wensen die bijdragen aan de ambitie om toe te werken naar klimaatneutraal.

<u>Wensen</u>

- Ambitie BENG-normering:
    1. BENG 1 (stimuleren beter casco).
    2. BENG 2 (minder fossiele energieverbruiken).
    3. BENG 3 (meer hernieuwbare energie opwekken.
- Zorgen dat alle infrastructuur is voorbereid om het gehele dak vol te plaatsen met zonnepanelen.
- Realiseren van een energieneutraal gebouw.

<u>Aandachtspunten</u>

- Bij bodemenergiesysteem tijdig kijken naar situering. Er mag geen interferentie ontstaan met andere systemen in de omgeving.
- Als er elektrisch verwarmd gaat worden, 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.

Circulaire economie

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. De norm is 1.

Wensen

- Realiseren van een MPG van 0,7 per m^2 BVO.
- Minimaal 20% gerecycled materiaal gebruiken in het pand of ontwikkelaar laat zien waar hij specifiek aandacht besteed aan circulair.

Aandachtspunt

De milieubelasting van bouwmaterialen kan ook worden beperkt door compact te bouwen (beperkt 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.

Klimaatadaptatie/biodiversiteit

Recent is de stresstest klimaatbestendig Westfriesland opgeleverd. Hieruit wordt duidelijk waar effecten zijn op gebied van droogte, hitte, wateroverlast, overstromingen, bodemdaling en waterkwaliteit. In het kader van toekomstbestendig bouwen is het wel van belang om aandacht te geven aan dit onderwerp.

Wensen

- De tuinen/het gebied/de parkeerplaatsen rondom de woningen 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/soorten groen zijn van belang. Dit is relevant voor de hittestress en draagt bij aan gezonde leefomgeving. Waar mogelijk/nodig waterdoorlatende verharding toepassen.
- Nestkasten worden geïntegreerd in het ontwerp van de gevel en/of dak van de woningen.
- Een groen dak (combi met zonnepanelen) en zorgen voor een voorziening voor het opvangen van regenwater voor later gebruik.
- Buffering van water op de kavels, hierdoor wordt het gemeentelijk rioleringsstelsel ontlast. Een richtlijn hierbij is een bui van 60 mm per uur 24 uur op de eigen kavel kunnen bergen.

Mobiliteit

Bij nieuwe woningen en woningen die een ingrijpende renovatie krijgen met meer dan 10 parkeervakken moeten leidingen voor oplaadpunten worden gerealiseerd.

Wensen

- 15% van de parkeerplaatsen direct geschikt om elektrisch laden voor auto's mogelijk te maken.
- Zorgen voor voldoende elektrische oplaadpunten voor fietsen.

Onderzoek en conclusie

Bovenstaande wensen worden overwogen in de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Om de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan te toetsen, is het noodzakelijk dat verschillende onderzoeken worden uitgevoerd.

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig (bijlage C en D), projectmer-plichtig (bijlage C) of mer-beoordelingsplichtig (bijlage D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

1. de kenmerken van de projecten;
2. de plaats van de projecten;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

Toetsing aan de drempelwaarden uit het Besluit mer

In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D 11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen genoemd. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer is een projectmer noodzakelijk.

Met dit bestemmingsplan worden 30 woningen en enkele functies op de begane grond mogelijk gemaakt. De drempelwaarde uit het Besluit m.e.r. wordt hiermee niet overschreden. In het kader van het Besluit m.e.r. is voor de beoogde ontwikkeling dan ook geen sprake van een directe mer(beoordelings)-plicht.

Sinds 7 juli j.l. is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Hierin is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerder genoemde omstandigheden. Dit is een vormvrije mer-beoordeling. Derhalve is, gelet op de formele beoordelingsplicht, een vormvrije mer-beoordeling opgesteld. Deze beoordeling is opgenomen in bijlage 5. Op basis hiervan is geconcludeerd dat de impact van het plan op het milieu gering is. Het is op basis van de mer-beoordeling niet nodig om een volledige mer-procedure te doorlopen.

4.2 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de ligging van de aangewezen Natura 2000-gebieden en aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur) van belang.

Natura 2000-gebieden

Met de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, gaat geen oppervlakte aan Natura 2000-gebied of Beschermd Natuurmonument verloren. In de omgeving van het plangebied is geen sprake van Natura 2000-gebieden. Het plangebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. De dichtstbijzijnde beschermde gebieden liggen op circa 13,1 kilometer afstand. Het gaat om de Eilandspolder. Gezien deze afstand en het relatief kleinschalige karakter. Van de voorgenomen ontwikkeling is het niet te verwachten dat de ontwikkelingen in het plangebied negatieve effecten hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

NNN en Weidevogelleefgebied

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats buiten de begrenzing van NNN-gebied. De ontwikkeling ligt ook niet binnen de begrenzing van het volgens de provincie aangewezen Bijzonder provinciaal landschap. In deze gebieden zijn onder andere leefgebieden voor weidevogels opgenomen. Nadere toetsing in de vorm van een 'Nee, tenzij-toets' is dan ook niet aan de orde. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten.

Stikstof

Met betrekking tot de uitvoering van het ruimtelijk plan is het van belang om na te gaan of stikstofdepositie een knelpunt kan vormen voor het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura-2000 gebied. Om te kunnen bepalen of stikstofdepositie een knelpunt vormt zijn met AERIUS Calculator berekeningen gemaakt van de stikstofdepositie als gevolg van de ontwikkelingen. Deze berekening met een motivering van de uitgangspunten zijn als bijlage 7 toegevoegd.

Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie op de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden niet boven de 0,00 mol N/ha/jaar uit komt. Hiermee is aangetoond dat het project, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor de Natura 2000-gebieden, de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied niet kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Een vergunning van de Wet natuurbescherming in het kader van stikstofdepositie is dan ook niet nodig.

Soortenbescherming

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen, zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Tenslotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Het plangebied betreft een braakliggend stuk grond dat reeds bouwrijp is gemaakt en op dit moment intensief gebruikt wordt voor parkeren. Voor de ontwikkeling is een quickscan flora & fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 6 toegevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied over geen mogelijkheden voor vleermuizen of vogels om te verblijven beschikt en het voor overige soort(groep)en verder volledig ongeschikt is. Een (verkennend) veldonderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten is dan ook niet nodig. Effecten op beschermde planten- en diersoorten worden niet verwacht. De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, is niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

Vanuit ecologisch oogpunt zijn er dan ook geen beperkingen aan de ontwikkeling vanuit dit bestemmingsplan.

4.3 Milieuzonering

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

Uit de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en hinder-gevoelige objecten, zoals woningen, om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

Dit plan maakt de herontwikkeling van een voormalig complex van dienstverlenende bedrijven en instellingen naar woningen in combinatie met commerciële functies op de begane grond mogelijk.

Het plangebied kan worden aangemerkt als gemengd gebied. Het gebied kent een afwisseling van woningen met detailhandel, horeca, lichte bedrijven, kantoren en dienstverlenende bedrijven. Op de verdiepingen van deze percelen zijn woningen toegestaan.

De mogelijke geluidsbelasting van de aanwezige kapper in het gebouw aan de Huesmolen 3 in Hoorn is nader beschouwd. Het gebouw bevindt zich op een afstand van meer dan 10 meter tot de toekomstige gevels van het appartementencomplex. Een kapper valt volgens de VNG-brochure onder milieucategorie 1. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter in een rustig gebied en 0 meter in een gemengd gebied. Gezien de ligging van het plangebied kan hier gesproken worden over een gemengd gebied. Een afstand van 0 meter kan derhalve aangehouden worden.

Kappers zijn op basis van het Activiteitenbesluit bedrijven die vallen onder een inrichting 'type A'. Type A inrichtingen volgens het Activiteitenbesluit voeren 'lichte' milieubelastende activiteiten uit. Ze hoeven bij oprichting of wijziging niet te melden en er geldt geen vergunningplicht. Omdat de kapper een 'type A' inrichting is, hoeft het bedrijf ook niet te melden of er geluidproducerendende apparaten aanwezig zijn. Overigens kan gesteld worden dat kappers doorgaans niet over dergelijke geluidproducerende apparaten beschikken. Voor kappers gelden verder de voorschriften uit het Activiteitenbesluit. Hierin zijn ook voorschriften voor geluid opgenomen. Mocht de kapper derhalve toch geluidproducerendende apparaten nodig hebben, zoals bijvoorbeeld een airco, dan dient aan de geluidsvoorschriften vanuit het Activiteitenbesluit voldaan te worden. Voor toekomstige airco's en warmtepompen gelden de maximale normen vanuit het Bouwbesluit 2012. Hierin is geregeld dat het geluidniveau op de perceelgrens volgens de regelgeving maximaal 40 dB(A) mag zijn tussen 19.00 en 07.00 uur. En overdag tussen 07.00 en 19.00 uur maximaal 45 dB (A). Uitgaande van het feit dat het gebouw van de kapperszaak de contour van de perceelsgrens is, zal gezien de afstand van 10 meter tot de gevels van het appartementencomplex het geluidniveau nog circa 30 dB(A) lager zijn.

Verder geldt in algemene zin dat kleine airco's een bronsterkte hebben van circa 70 dB(A). Op 10 meter afstand blijft er dan ca. 40 dB(A) over, waarmee aan de grenswaarde voor de nachtperiode wordt voldaan (Activiteitenbesluit) en de VNG-richtwaarde voor gemengd gebied. Daarnaast geldt dat kappers in het algemeen niet werken in de nachtperiode.

Vanwege gasloze en energiezuinige bouw~~,~~ zal de geluidwering van het toekomstige appartementengebouw tenminste 25 dB(A) bedragen. Gezien de afstand van de kapper en de maximale geluidswaarden voor airco's kan gesteld worden dat ~~er~~ in de toekomstige situatie sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau en dat de kapper eveneens niet in zijn bedrijfsvoering wordt belemmert. Een aanvullend geluidsonderzoek wordt in dit kader dan ook niet nodig geacht.

Aanvullend geldt voor eventuele toekomstige bedrijven in de plint van het toekomstige appartementengebouw dat aan de eisen vanuit het Activiteitenbesluit en Bouwbesluit 2012 voldaan moet~~en~~ worden. Verder zijn er op dit moment geen concrete plannen die voorzien in een horeca-inrichting met bijbehorend terras. Hiermee wordt gewaarborgd dat in de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon –en leefklimaat.

Vanuit de omgeving zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd. Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De ontwikkeling ligt binnen de zones van de wegen Zwaagmergouw, Poortwachter, Torenwachter en De Huesmolen. Volgens de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek nodig indien woningen worden mogelijk gemaakt binnen de zone van een weg. Daarom is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Zie hiervoor bijlage 10.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat geen van de wegen zorgt voor overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Conclusie
Vanuit de Wet geluidhinder zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Water

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder.

Watertoets
Het plan is aangemeld op de website www.dewatertoets.nl. Voor het plan is advies aangevraagd in het kader van de watertoets op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens (zie bijlage 11) die zijn opgegeven, is bepaald dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners waterbeleid voor de lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema s waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

Verharding en compenserende maatregelen

Binnen het werkgebied van het hoogheemraadschap is de afgelopen decennia door verstedelijking het areaal aan open water afgenomen. Om onder andere dit verschijnsel tegen te gaan is in 2003 de watertoets geïntroduceerd die ervoor moet zorgen dat de waterbelangen beter in ruimtelijke plannen worden meegenomen en dat ontwikkelingen 'waterneutraal' worden gerealiseerd. Een van de onderdelen van de watertoets is het beoordelen van de verhardingstoename.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert bij ontwikkelingen waarbij sprake is van een verhardingstoename tot 2.000 m^2 de vuistregel dat 10% van de toename aan verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd door het inrichten van nieuwe waterberging. Er is geen sprake, of slechts in beperkte mate, van een toename van verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen te worden uitgevoerd.

Ruimtelijke adaptatie

Het hoogheemraadschap adviseert om in het ontwerp van het plan het principe van ruimtelijke adaptatie op te nemen. Zo zou kunnen worden gedacht aan het aanbrengen van 'groene daken' op nieuwe gebouwen, eventueel met meervoudig ruimtegebruik en waterberging capaciteit. Ook kan bij bijvoorbeeld de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen gebruik worden gemaakt van waterdoorlatende verharding met bijbehorende afvoer vertragende onderlaag of waterberging op straat en in verlaagde groenstroken.

Bij de concrete uitwerking van het stedenbouwkundig plan is met bovenstaande rekening gehouden.

Beheer en onderhoud waterlopen

Alle werkzaamheden binnen een zone van 5 meter van de insteek van waterlopen zijn vergunningplichtig, omdat deze invloed kunnen hebben op de water aan- en afvoer, waterberging of het onderhoud. Bij de aanleg van nieuw water in het plangebied adviseert het hoogheemraadschap zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande waterstructuur en onderhoudssituatie. Bij aanleg of aanpassing van waterlopen is het belangrijk om rekening te houden met de bereikbaarheid voor onderhoud van zowel de nieuwe als bestaande waterlopen. Dit geldt met name in het stedelijk gebied, waar het hoogheemraadschap de ambitie heeft om het onderhoud van gemeenten over te nemen. Hiertoe moeten de waterlopen wel aan de voorwaarden van het hoogheemraadschap voldoen. In stedelijk gebied is het uitgangspunt dat waterlopen varend onderhouden kunnen worden, en dus tenminste 6 meter breed en 1 meter diep ten opzichte van het laagst gevoerde waterpeil zijn. Indien geen varend onderhoud (kan) worden uitgevoerd, dient in elk geval te worden voorkomen dat waterlopen niet meer bereikbaar zijn voor zowel regulier als periodiek onderhoud (maaien en baggeren), doordat deze worden 'ingesloten' door bebouwing. Geadviseerd wordt om een obstakelvrije zone langs de waterloop van tenminste 5 meter aan te houden. Om water van voldoende waterkwaliteit te kunnen handhaven, is het zelfreinigend vermogen van het watersysteem van belang. Het waterschap streeft ernaar om waterlopen te realiseren die in goede verbinding staan met het overige watersysteem. Om te voorkomen dat er locaties ontstaan waar kroos en drijfvuil zich zou kunnen ophopen, dienen doodlopende watergangen te worden voorkomen.

Met de uitwerking van dit bestemmingsplan is geen sprake van het realiseren van waterlopen.

Waterkwaliteit en riolering
In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage. Het hoogheemraadschap adviseert om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

4.6 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken. Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

Het voornemen gaat uit van de realisering van maximaal 30 woningen en enkele bedrijfsfuncties op de begaande grond. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Conclusie
Vanuit luchtkwaliteit gelden er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie
Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2022 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

In het geldende bestemmingsplan is een bestemming voor de bescherming van archeologische waarden opgenomen. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' is een aanvulling op de geldende enkelbestemming 'Kantoor'. Op basis van deze bestemming is archeologisch onderzoek aan de orde bij ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 10.000 m². Na sloop van het postkantoor is de kans zeer gering dat er nog archeologisch waardevolle zaken aanwezig zijn. Vanuit archeologisch oogpunt heeft heeft Archeologie West Friesland het plangebied met betrekking tot het aspect archeologie dan ook vrijgegeven.

Cultuurhistorie
De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Binnen het plangebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorie is geen belemmerende factor voor de voorgenomen ontwikkelingen in dit gebied.

Conclusie
Vanuit het omgevingsaspect archeologie en cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor het plangebied.

4.8 Bodem

Toetsingskader
Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de functie. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Onderzoek bodemkwaliteit
Het plangebied was voorheen in gebruik voor kantoorfuncties. Er is een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 8 toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies en aanbevelingen besproken.

In de mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn maximaal lichte verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen. In het grondwater is een verontreiniging tot boven de interventiewaarde met arseen geconstateerd. Van de overige onderzochte stoffen zijn maximaal licht verhoogde concentraties aangetroffen. De hypothese dat geen bodemverontreiniging aanwezig is, behalve mogelijk van nature verhoogde concentraties, wordt in het onderzoek niet geheel bevestigd.

In (delen van) Nederland worden in het grondwater veelvuldig verhoogde concentraties arseen en of barium geconstateerd, waarvoor een natuurlijke oorzaak wordt verondersteld. Door de provincie Noord-Holland is het gebied van de gemeente Hoorn echter niet aangewezen als gebied waar verhoogde arseen gehaltes standaard als van natuurlijke oorsprong mogen worden gezien. In het onderzoek van 2018 (zie bijlage 9) is een lichte verhoging van arseen gemeten, wat de natuurlijke oorsprong wel onderschrijft; namelijk sterke verschillen in concentraties die afhankelijk zijn van fluctuerende grondwaterstanden.

De aangetroffen verhogingen zijn dusdanig gering of verklaarbaar uit omgevingsfactoren, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien. Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van dit onderzoek bij het beoogde gebruik "wonen", geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie.

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

Tijdens het onderzoek is zintuiglijk op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht (plaat)materiaal of potentieel asbestverdacht puin aangetroffen. Tijdens een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) wordt de bodem niet specifiek op asbest onderzocht. De uitvoering van een asbestonderzoek conform NEN 5707 wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie
Er worden geen belemmeringen met betrekking tot het bodemaspect verwacht. Het planvoornemen is daarmee uitvoerbaar.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over “externe veiligheid” om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6}-contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 30 woningen mogelijk. Woningen zijn aan te merken als kwetsbaar object.

Overeenkomstig de professionele risicokaart waarin relevante risicobronnen getoond worden, blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen met een externe werking op het plangebied zijn en dat er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt via het spoor. Wel vindt er vervoer van gevaarlijke stoffen plaats via de A7 wegvak N81 en N307. Dit gebeurt op een afstand van respectievelijk circa 1,2 kilometer ten westen van het plangebied en circa 1,6 kilometer ten noorden van het plangebied. De maatgevende stof van deze wegen is GF3 met een invloedsgebied van 355 meter. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van het groepsrisico van deze weg waardoor een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is.

Verder liggen ten zuiden van het plangebied (op een afstand van circa 900 meter) verschillende buisleidingen met een diameter van 8,6 inch en een werkdruk van 40 bar. Hierbij hoort een invloedsgebied van 95 meter. Het invloedsgebied reikt niet over het plangebied heen.

Conclusie
Het plangebied ligt in de nabijheid van de A7 en de N307 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd wat enkele risico's met zich meebrengt. Ook vindt er vervoer van gevaarlijke stoffen via een buisleiding plaats. Het invloedsgebied van alle transporten reikt echter niet over het plangebied. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Kabels en leidingen

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

In en rond het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waarmee met dit bestemmingsplan rekening gehouden dient te worden. Wel kunnen er enkele kleinere huisaansluitingen voor bijvoorbeeld gas, water en riool zijn. Met de uitvoering van de plannen wordt met deze leidingen rekening gehouden. Voor het bestemmingsplan behoeven deze leidingen geen bescherming.

Conclusie
In en rondom het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die beperkingen opleggen voor het bestemmingsplan.

4.11 Duurzaamheid

De gemeente Hoorn heeft een duurzame, toekomstbestendige ontwikkeling hoog in het vaandel. Het gemeentebestuur heeft uitgesproken in 2040 klimaatneutraal te willen zijn. Ten aanzien van bestaand gebied worden geen regels opgenomen met betrekking tot duurzaamheid. Er wordt vooral gestreefd naar een vrijwillige en gezamenlijke inzet. De bestaande bouw is verantwoordelijk voor een groot deel van het totale energiegebruik van Hoorn. De gemeente voert met allerlei belanghebbenden (huurders, particuliere bezitters van woningen en bedrijven en corporaties) gesprekken om te komen tot gezamenlijke oplossingen. Te denken valt hierbij aan ondersteuning in de vorm van subsidies (ook het eenvoudiger aanvragen daarvan), waar mogelijk het soepeler verkrijgen van vergunningen en gezamenlijke aanschaf van duurzame artikelen; denk aan isolatiemateriaal en dergelijke. Door de alsmaar stijgende prijzen van energie zijn de investeringen in duurzame oplossingen steeds sneller terugverdiend.

Naast veel aandacht voor energiegebruik is er ook aandacht voor andere duurzame strategieën, zoals het optimaal benutten van de beschikbare ruimte. Daarnaast wordt voor zover mogelijk gestreefd naar gecombineerde ontwikkelingen.
Bij dit ontwikkelingsplan heeft het streven naar duurzaamheid een hoge prioriteit. Uitgangspunt daarbij zijn de drie stappen van de Trias Energetica. Deze drie stappen zijn:

1. Beperk het energieverbruik door verspilling tegen te gaan; bijvoorbeeld een compacte gebouwvorm of door isolatie van gevels en daken.
2. Maak maximaal gebruik van energie uit duurzame bronnen, zoals wind-, water-, en zonneenergie.
3. Maak zo efficiënt mogelijk gebruik van fossiele brandstoffen om in de resterende energiebehoefte te voorzien.

De ambitie is om de beste bouwkundige technieken en installatietechnieken toe te passen om het gebouw zo energiezuinig mogelijk te maken, waarbij minimaal voldaan moet worden aan de wetteljke eisen vanuit het BENG. De elektrische energie kan worden opgewekt met zonnepanelen. Voor de terreininrichting zal aandacht zijn voor een natuurvriendelijke inrichting. Met deze inrichting wordt gestreefd naar een grotere biodiversiteit, meer verschillende planten in de stad wat leidt tot meer verschillende insecten, waaronder bijen en meer vogels.

Conclusie
Het plan voorziet hiermee in een duurzame invulling van het gebied.

4.12 Bezonningsstudie

Met dit project wordt hoogbouw mogelijk gemaakt. Er is daarom een bezonningsanalyse uitgevoerd. Deze is als bijlage 12 toegevoegd. Voor een aantal jaargetijden is een simulatie gemaakt van de schaduwwerking van de gebouwen in de omgeving en van het geprojecteerde ontwerp. Een bezonningstudie is uitgevoerd om vast te stellen in welke mate de implementatie van het gebouw de omgeving beïnvloedt.

Uit de studie komt naar voren dat het effect van het nieuwe volume op de bezonning van de naastgelegen gebouwen overwegend beperkt blijft tot een aantal uren per dag in de wintermaanden, wanneer de schaduwen lang zijn. Het meest betroffen is de hoek van het naastgelegen gebouw, waar zich een vluchttrappenhuis bevindt, alsmede de buitenbergingen. De invloed op de bezonning van verblijfsruimtes is daarmee aanvaardbaar te noemen.

Hoofdstuk 5 Juridische regeling

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Bro en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare manier zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden. Verder sluit de regeling in het voorliggende bestemmingsplan aan bij het bestaande bestemmingsplan 'Risdam, Nieuwe Steen-West, Blauwe Berg en Missiehuis'.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen zoals deze op de verbeelding en in de regels zijn opgenomen, beschreven. De wijze van bestemmen is afgestemd op het geldende Consolidatieplan Risdam, Nieuwe Steen-West, Blauwe Berg en Missiehuis.

Verkeer - Verblijf

De openbare gronden krijgen de bestemming Verkeer - Verblijf. Deze gronden zijn onder ander bedoeld voor wegen en straten, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Wonen - Woongebouw

Binnen de bestemming 'Wonen - Woongebouw' is een bouwvlak opgenomen waar het gebouw is toegestaan. Het maximum aantal woningen bedraagt 30. Binnen een bouwvlak is het maximum bebouwingspercentage opgenomen. In het bouwvlak zijn de maximum goot- en bouwhoogte aangegeven. In de plint is commerciële dienstverlening (inclusief kantoor), maatschappelijke doeleinden en detailhandel toegestaan. Voor detailhandel geldt een maximum van 260 m^2 wvo.

Binnen de regels is aangegeven dat van het aantal woningen in het plangebied minimaal 80% in het segment geliberaliseerde woning voor middenhuur laag dient te vallen en 20% in de categorie geliberaliseerde woning voor middenhuur hoog.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde procedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. Hieronder volgt een nadere toelichting.

Participatie
Er zijn twee informatieavonden met de directe omgeving georganiseerd. Over de verschillende aspecten van de nieuwe ontwikkeling is gedurende deze avonden informatie verstrekt. Een verslag van beide avonden is opgenomen in bijlage 13 en 14. In deze verslagen is weergegeven hoe het proces van participatie is uitgevoerd, wat inhoudelijk aan input is opgehaald en hoe dat is verwerkt. Gelet hierop heeft geen afzonderlijke inspraak over het plan plaatsgevonden.

Zienswijzen
Overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Vaststellingsfase
Na de behandeling van de ontvangen zienswijzen besluit de gemeenteraad tot het vaststellen van het bestemmingsplan. De bekendmaking van het vaststellingsbesluit vindt plaats door middel van een publicatie in het gemeentelijke huis-aan-huisblad en in het Gemeenteblad. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij een voorlopige voorziening bij de voorzitter van de ABRvS is aangevraagd.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro wordt aangegeven dat een bestemmingsplan vergezeld moet gaan van een toelichting, waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. De kosten voor dit bestemmingsplan en de in het bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen worden gedragen door de ontwikkelaar. Dat wordt contractueel in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar vastgelegd. De overeenkomst wordt vóór vaststelling van het bestemmingsplan in de raad door beide partijen getekend. In deze overeenkomst worden ook afspraken gemaakt over het aanbieden van woningen in het middenhuursegment.

Grondexploitatie

Artikel 6.12 lid 1 van de Wro verplicht de gemeenteraad in een aantal, in art. 6.2.1 van het Bro aangewezen, gevallen tot het vaststellen van een exploitatieplan, tenzij de uitzondering van artikel 6.12 lid 2 van de Wro zich voordoet.

Volgens die bepaling kan de gemeenteraad besluiten om van het vaststellen van een exploitatieplan af te zien als het verhaal van de exploitatiekosten anderszins is verzekerd, er geen noodzaak is de ontwikkeling te faseren en er geen noodzaak is om via een exploitatieplan eisen te stellen aan onder meer het bouwrijp maken van gronden of de inrichting van de openbare ruimte. Wat verhaalbare kosten zijn vloeit voort uit artikel 6.13 Wro.

De kosten voor het voorliggende bestemmingsplan zijn anderszins verzekerd, namelijk via een anterieure overeenkomst. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk.