Bestemmingsplan
Keern 39
Gemeente Hoorn

Ontwerp 4 april 2022
NL.IMRO.0405.BPKeern39-on01

Opgesteld door:

HzA stedebouw & landschap
Achterstraat 26A
1621 GH Hoorn
tel 0229 -216757
info@hzabv.nl
www.hzabv.nl

Toelichting

Bestemmingsplan Keern 39 Hoorn

Ontwerp 4 april 2022

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING ---------- 7
1.1 Aanleiding ---------- 7
1.2 Plangebied ---------- 7
1.3 Geldende planologische regeling ---------- 9
1.4 Leeswijzer ---------- 10

2. RUIMTELIJKE PLANBESCHRIJVING ---------- 11
2.2 Bestaande situatie ---------- 11
2.3 Beoogde ontwikkeling ---------- 13

3. BELEIDSKADER ---------- 18
3.1 Algemeen ---------- 18
3.2 Beleid hogere overheden ---------- 18
3.3 Beleid provincie Noord-Holland ---------- 20
3.4 Regionaal beleid Westfriesland ---------- 22
3.5 Beleid gemeente Hoorn ---------- 24
3.6 Conclusie beleidskader ---------- 27

4. RUIMTELIJKE KADER ---------- 28
4.1 Algemeen ---------- 28
4.2 Historische bebouwingsstructuur ---------- 28
4.3 Ruimtelijke kwaliteit ---------- 29
4.4 Conclusie ruimtelijke inpassing in de omgeving ---------- 31

5. OMGEVINGSASPECTEN ---------- 32
5.1 Algemeen ---------- 32
5.2 Duurzaam ruimtegebruik ---------- 32
5.3 Watertoets ---------- 35
5.4 Bodemsituatie ---------- 37
5.5 Cultureel erfgoed ---------- 38
5.6 Natuurtoets ---------- 41
5.7 Geluidhinder ---------- 43
5.8 Verkeer en parkeren ---------- 47
5.9 Bedrijven en milieuzonering ---------- 49
5.10 Luchtkwaliteit ---------- 50
5.11 Externe veiligheid ---------- 51
5.12 Kabels en Leidingen ---------- 53
5.13 Bezonning, privacy en uitzicht ---------- 53
5.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling ---------- 55
5.15 Conclusie toets van de omgevingsaspecten ---------- 56

6. JURIDISCHE PLANOPZET ---------- 57
6.1 Algemeen ---------- 57
6.2 Juridische vormgeving ---------- 57
6.3 Verantwoording keuze van de bestemmingen ---------- 59
6.4 Handhaving ---------- 59

7. HAALBAARHEID ---------- 60
7.1 Algemeen ---------- 60
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ---------- 60
7.3 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie ---------- 61

Bijlagen

Bijlage 1.	Definitief ontwerp, TPAHG architecten, 15 januari 2022
Bijlage 2.	Digitale watertoets, 2 mei 2021
Bijlage 3.	Verkennend bodemonderzoek, Grondslag, 15 juli 2021
Bijlage 4.	Archeologische quickscan, Team Erfgoed – Archeologie gemeente Hoorn, 23 maart 2021
Bijlage 5.	Toets in het kader van de natuurwetgeving Wet Natuurbescherming, Groot Eco Advies, 19 oktober 2020
Bijlage 6.	Onderzoek beschermde soorten, Groot Eco Advies, 21 september 2021
Bijlage 7.	Stikstofdepositieonderzoek met AERIUS-berekening, Groot Eo Advies, 19 november 2020
Bijlage 8.	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, abtWassenaar, 22 februari 2022
Bijlage 9.	Externe veiligheid, Adviesbureau Mariette van den Berg, 4 april 2022
Bijlage 10.	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, HzA stedebouw & landschap, 4 april 2022
Bijlage 11.	Verkeersnotitie parkeerberekening, SWECO, 27 oktober 2021
Bijlage 12.	Participatieplan, TPAHG architecten, 20 oktober 2020
Bijlage 13.	Aanvulling op participatieplan (geanonimiseerd), TPAHG architecten, 28 januari 2022
Bijlage 14.	AERIUS berekening 2 februari 2022
Bijlage 15.	Schaduwberekening, TPAHG architecten, 16 maart 2022
Bijlage 16.	Nota vooroverleg en inspraak

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wil op het perceel Keern 39 in Hoorn een appartementengebouw realiseren met 32 woningen inclusief 19 parkeerplaatsen. Ten behoeve van de bewoners zal permanente zorg aanwezig zijn.

Het bouwplan is binnen de regels van het bestemmingsplan Van Aalstweggebied (vastgesteld 2 januari 2013) niet realiseerbaar. De beoogde planlocatie heeft op dit moment een bestemming 'Bedrijf', met een bouwvlak. Ter plaatse zijn binnen deze bestemming geen woningen toegestaan, met uitzondering van 1 bedrijfswoning. Het initiatief is in strijd met de vigerende planologische regeling.
De gemeente staat positief tegenover de beoogde ontwikkeling en wil met een bestemmingsplan-procedure een passend juridisch planologisch kader creëren waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden. Voor de locatie is op 1 december 2020 door burgemeester en wethouders een Nota van Uitgangspunten vastgesteld.

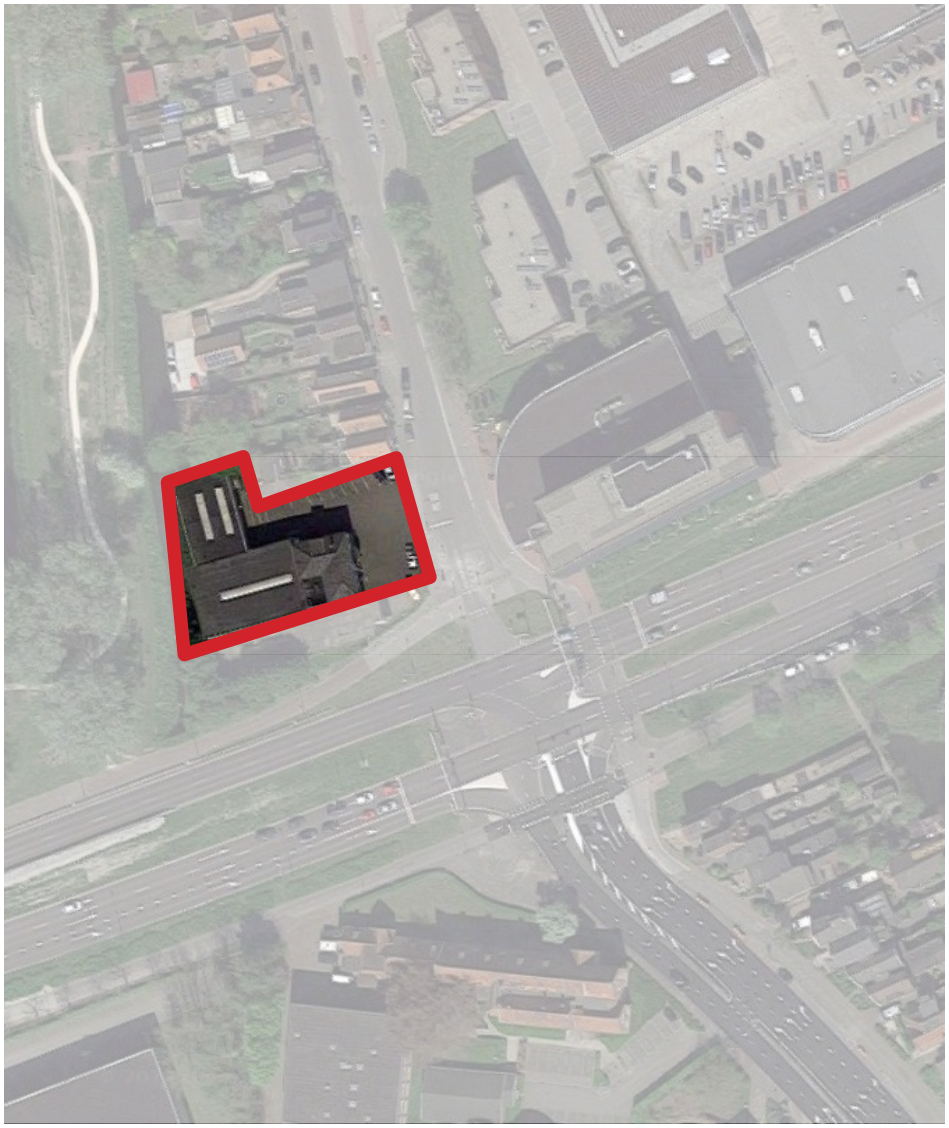
Het bestemmingsplan ´Keern 39' maakt de realisatie van 32 woningen inclusief parkeerplaatsen op het perceel mogelijk. De opzet van het bestemmingsplan is afgestemd op de actuele wet- en regelgeving en op de systematiek van recent opgestelde bestemmingsplannen in de gemeente Hoorn.

De voorliggende toelichting bij het bestemmingsplan motiveert, dat op het gebied van beleid, ruimtelijke kwaliteit, milieutechnisch onderzoek, economische haalbaarheid en afweging van maatschappelijke belangen medewerking kan worden verleend aan de ontwikkeling van dit initiatiefplan.

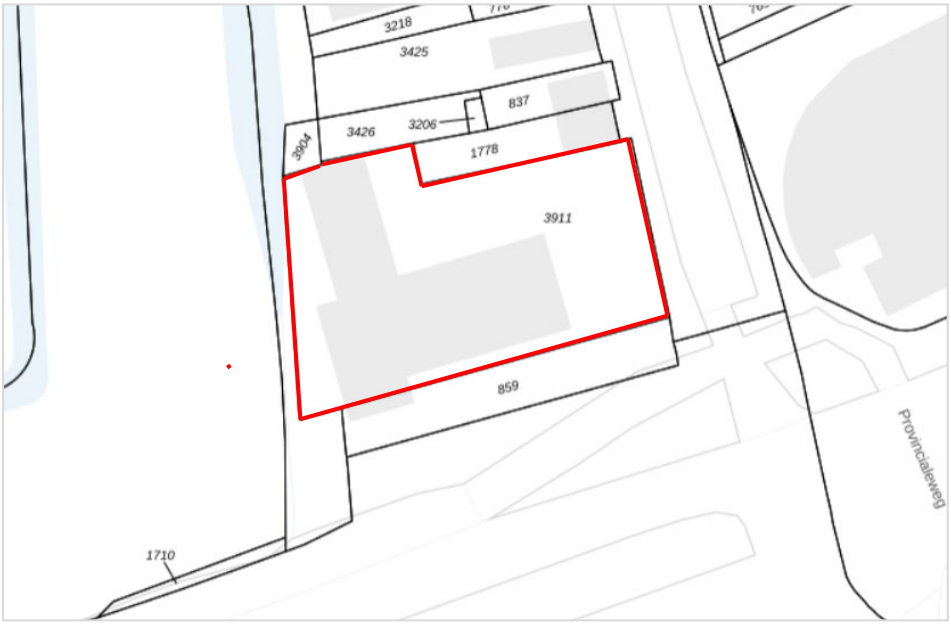
1.2 Plangebied

De planlocatie ligt aan het Keern, op de hoek met de Provincialeweg. Het Keern maakt onderdeel uit van de historische lintenstructuur van Hoorn. De bebouwing langs de weg bestaat voornamelijk uit woonhuizen en woongebouwen. De Provincialeweg is de doorgaande ontsluitingsroute dwars door de kern Hoorn. Tegenover de planlocatie is het grootschalige winkelgebied Van Aalstweg gevestigd *(zie afb.1).*Ten zuiden van de Provincialeweg liggen voornamelijk middelbare scholen.
Het perceel is kadastraal bekend als Hoorn sectie C perceel 3911 en heeft een omvang van ca. 1.676 m^2 (*zie afb.2)*[1].

[1]Daarnaast maakt een aangrenzend stuk gemeentegrond, gelegen aan de zuidkant van het plangebied, kadastraal bekend als Hoorn sectie C perceel 859, ook onderdeel uit van de planontwikkeling. Dit perceel zal aan de initiatiefnemer van het plan worden verhuurd. Omdat voor deze grond geen bestemmingswijziging noodzakelijk is, wordt dit buiten voorliggende wijziging gehouden.



afb.1 Ligging planlocatie op de hoek Keern en Provincialeweg (bron: googlemaps, plangrens indicatief)



afb.2 Kadastrale situatie (plangrens indicatief)

1.3 Geldende planologische regeling

Voor de projectlocatie gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Van Aalstweggebied(vastgesteld 2 januari 2013)
- Paraplubestemmingsplan Archeologie (vastgesteld 17 maart 2017)
- Paraplubestemmingsplan parkeren & laden en lossen (vastgesteld 13 november 2018)
- Bestemmingsplan Veegplan (vastgesteld 8 december 2020)

Bestemmingsplan Van Aalstweggebied

De planologische ruimte voor ontwikkelingen op de locatie is vastgelegd in het bestemmingsplan Van Aalstweggebied, vastgesteld op 2 januari 2013.In dit plan heeft de planlocatie de bestemming 'Bedrijf´, met een bouwvlak ten behoeve van de realisatie van een hoofdgebouw. Op de locatie is op basis van het geldende bestemmingsplan 1 bedrijfswoning toegestaan*(zie afb.3).*

Paraplubestemmingsplan Archeologie

Het parapluplan Archeologie legt voor de plangebieden van alle geldende bestemmingsplannen binnen de gemeente Hoorn, met uitzondering van de gebieden waarvoor een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is, het archeologiebeleid van de gemeente Hoorn vast. De planlocatie heeft de bestemming Waarde - Archeologie 2: op de beoogde woningbouwlocatie is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bouwwerken (grondroerende werkzaamheden) met een oppervlakte van meer dan 100 m2 en dieper dan 0,4 m. Voor de beoogde ontwikkeling is er daarom een onderzoeksplicht.

Paraplubestemmingsplan parkeren & laden en lossen

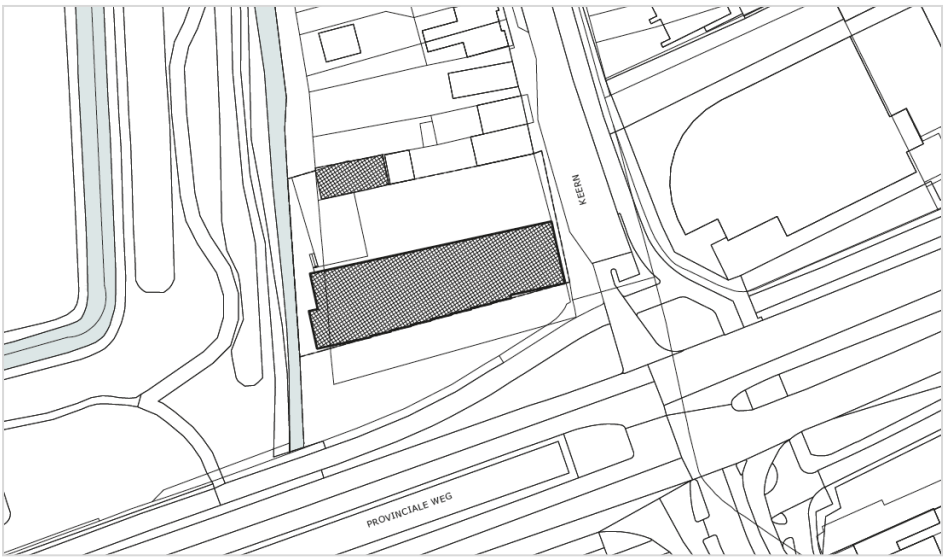
In de regeling van het parapluplan wordt een koppeling gelegd met het beleid 'Parkeernormennota Hoorn'. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, geldt de regel dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen wordt gerealiseerd. Het bevoegd gezag kan hiervan afwijken voor zover op andere wijze in de benodigde parkeervoorzieningen wordt voorzien. Hieraan zijn voorwaarden gekoppeld.

Bestemmingsplan Veegplan

De correcties uit het Veegplan zijn inhoudelijk niet van invloed op de huidige planologische ruimte op de planlocatie.

afb.3 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Van Aalstweggebied

Wijziging bestemmingsplan
Het bestemmingsplan Van Aalstweggebied is een conserverend plan. Nieuwe ontwikkelingen zijn hierin niet meegenomen. Het gewenste initiatief is in strijd met het toegestane gebruik en bouwregels uit de voorschriften 'Bedrijf'. Het beoogde woongebouw met 32 woningen, inclusief bijbehorende gebouwen, kan niet binnen de huidige bestemming worden gerealiseerd.
De bestemmingswijziging op de locatie Keern 39 betreft het wijzigen van het gebruik van het bedrijfsperceel ten behoeve van wonen en het wijzigen van het bestaande bouwvlak.



afb.4 Situatietekening beoogde nieuwe ontwikkeling met aangepast bouwvlak (bron: TPAHG architecten 2021)

1.4 Leeswijzer
Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels en een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

Het wijzigen van een bestemming op een planlocatie dient samen te gaan met een goede ruimtelijke onderbouwing. In deze toelichting wordt uiteengezet of er vanwege de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In voorliggende toelichting van het bestemmingsplan is de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het kader van de goede ruimtelijke ordening aangetoond.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zeven hoofdstukken:

1. Inleiding
2. Planbeschrijving aan de hand van de bestaande situatie en de beoogde ontwikkeling.
3. De hoofdlijnen van de voor de planlocatie relevante beleidskadersvan hogere overheden, de provincie Noord-Holland, de regio Westfriesland en de gemeente Hoorn.
4. Het ruimtelijk kader 'landschap en cultuurhistorie' waarbinnen ontwikkelingen in dit gebied plaats kunnen vinden.
5. Afweging van de verschillende omgevingsaspectenen toets aan de wet- en regelgeving op het gebied van o.a. duurzaamheid, water, bodem, archeologie, flora en fauna, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Een belangrijke invalshoek in dit hoofdstuk is de motivering in relatie tot het provinciaal beleid van de nut en noodzaak (aan de hand van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking), de ruimtelijke kwaliteit (afweging kwalitatieve aspecten, aardkundig monument).
6. Juridische vormgeving van het plan.
7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt de bestemmingsplanprocedure omschreven.

2. RUIMTELIJKE PLANBESCHRIJVING

2.2 Bestaande situatie

2.1.1 Ruimtelijke structuur

Huidige situatie Keern 39
Het perceel Keern 39 betreft een hoekperceel gelegen aan de westzijde van het Keern en de noordkant van de Provincialeweg. Anno mei 2021 is op het perceel zelf de voormalige bedrijfsbebouwing van het bedrijf “De Egel Banden” nog aanwezig is de afgelopen jaren tijdelijk ingevuld met creatieve bedrijven. Het pand staat op dit moment leeg. Het perceel gemeentegrond betreft een stuk onbebouwde grond gelegen tussen het perceel Keern 39 en het fietspad dat direct grenst aan de Provincialeweg. Het plangebied grenst daarmee aan de zuidkant direct aan een fietspad en de Provincialeweg. Hierdoor is het plangebied een zichtlocatie. Aan de overzijde van het Keern is kantoorbebouwing aanwezig. De noordzijde van het plangebied grenst aan de woning en tuin op perceel Keern 43. Het noordwestelijk deel grenst direct aan de tuin behorende bij perceel Keern 45. Aan de westzijde van het perceel ligt een sloot waarachter het Clusius college is gevestigd. Daartussen ligt een smalle groenstrook met een openbaar pad. In deze groenstrook staat een aantal hoge bomen.

Aanzicht vanaf kruising Keern

Achterbouw

Zicht op locatie vanaf westen

Achterzijde bebouwing

afb.5 Impressie huidige locatie (bron: TPAHG architecten)

Zijgevel buren Bebouwing overzijde Keern

afb.6 Aansluiting op de omgeving(bron: TPAHG architecten)

Ligging in de omgeving (waardering)
Perceel Keern 39 maakt onderdeel uit van het historische lint Keern. Het Keern was van oudsher een toegangsweg naar de stad Hoorn. Deze weg leidde naar de Noorderpoort, een van de stadspoorten van Hoorn. De oorsprong van het Keern gaat terug tot in ieder geval de 13de eeuw en mogelijk de 12de eeuw. Het is een binnenwaterkerende dijk tussen de Ooster- en de Westerpolder. Ten zuiden van het plangebied ligt de huidige provinciale weg. Vroeger lag hier de Houterweg, één van de middeleeuwse toegangswegen naar Hoorn. Op de kadastrale kaart van 1823 is nog sprake van kleinschalige bebouwing in het zuidelijke deel van het plangebied, maar verscheidene omliggende woningen zijn verdwenen. Een eeuw later is dit deel van het terrein nog steeds met kleine huizen bebouwd. In 1963 is voor het bestaande pand op het Keern 39 een vergunning aangevraagd voor de verbouwing van een garage tot werkplaats. In 1969 werd deze werkplaats naar achteren (in westelijke richting) uitgebreid. In 1987 is een vergunning verleend voor de bouw van Garage de Egel, voorheen bekend als De Egel Banden. Het bestaande pand werd toen met een extra onderkelderde vleugel richting het noorden uitgebreid. De diepte van de kelder van deze nieuwe werkplaats is minstens 2,6 m onder het maaiveld. In 1995 is het pand tenslotte nogmaals verbouwd. De woningen direct aangrenzend aan het plangebied, gelegen op de percelen Keern 43 en 45, zijn beiden een gemeentelijk monument. Deze twee woningen maken geen onderdeel uit van het plangebied. Alleen de toegang naar de garage behorende bij perceel keern 43 maakt onderdeel van het plangebied. Het plangebied betreft een prominente zichtlocatie omdat deze direct grenst aan de Provincialeweg.

2.1.2 Functionele structuur
Het plangebied betreft een bedrijfslocatie, maar heeft in het verleden zijn directe aansluiting op de Provincialeweg verloren. De bedrijfslocatie is de afgelopen jaren gebruikt als (tijdelijke) POP-Up locatie voor ambachtelijke bedrijfjes en maar staat ondertussen weer leeg.

Noord-west hoek Noord-oost hoek

afb.7 Zichtlocatie langs Provincialeweg(bron: TPAHG architecten)

2.3 Beoogde ontwikkeling

2.2.1 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Het gebouw ligt in de lintbebouwing van het Keern en is vanaf het Keern toegankelijk.

Nieuw woongebouw
Evenwijdig aan de provinciale weg zal een drie-laags gebouw met 32 woningen gerealiseerd worden. Ten behoeve van de bewoners zal permanente zorg aanwezig zijn. Het uitgangspunt is woningen kleiner dan 50m2 gebruiksoppervlakte. De woningen krijgen een collectieve buitenruimte in de vorm van een tuin en een terras aan het water, tevens zal er een gemeenschappelijke ruimte aanwezig zijn in de bestaande kelder. Naast de hoofdentree is een balie en een vergaderruimte gesitueerd. De woningen zijn georiënteerd op de zuidzijde, westzijde en oostzijde. Aan de noordzijde is de galerij gesitueerd voor ontsluiting van de woningen. Ter voorkoming van geluidsoverlast naar de buren zal de borstwering van de galerij uitgevoerd worden als een gesloten glazen balustrade.

Parkeerterrein, fietsparkeren en afvalopslag
Aan de achterzijde van het gebouw zijn 19 parkeerplaatsen gesitueerd. Het besloten parkeerterrein is toegankelijk vanaf het Keern en wordt afgeschermd door een lage haag. Tegen de erfgrens met de buren van nr. 43 zal een groenstrook gemaakt worden van circa 50cm breed, conform bestaand. Ook zal de garage van nr. 43 toegankelijk blijven vanaf het parkeerterrein. Aan de achterzijde van het parkeerterrein komt een één-laagsgebouw. Hier wordt een fietsenstalling gerealiseerd waar bewoners en bezoekers hun fiets kunnen parkeren. Tevens is daar ruimte voor collectieve afvalcontainers. Ook komt hier een trapopgang t.b.v. de gemeenschappelijke ruimte. Vormgeving van de toegang naar de kelder zal in overleg met de buren van nr.43 en 45 plaatsvinden. Gedacht wordt aan houten gevelbetimmering. Op het achtergelegen parkeerterrein is een opstelruimte mogelijk voor een vuilniswagen, zodat collectieve containers makkelijk geleegd kunnen worden.

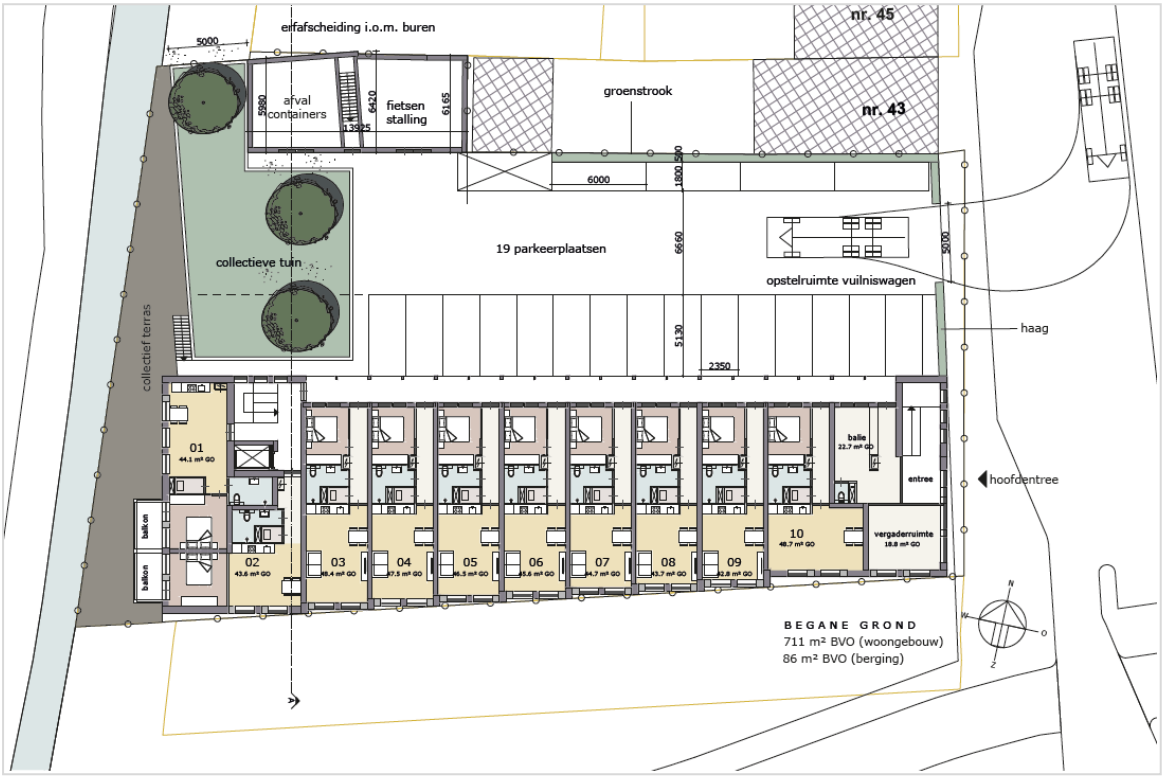
Buitenruimten
Akoestisch onderzoek heeft uitgewezen dat met name de zuidgevel een zeer hoge geluidsbelasting heeft als gevolg van verkeer over de provinciale weg. Het is hierdoor niet mogelijk om aan deze zijde buitenruimten te realiseren.
Gezien er voor (kleine) zorgappartementen geen individuele buitenruimte noodzakelijk is, is het plan voorzien van een collectieve buitenruimte aan het water, aan de westzijde van het terrein. Het niveau verschil tussen maaiveld en water bedraagt circa 3m1. Het collectieve terras aan het water ligt lager dan maaiveld, hierdoor zal er ook sprake zijn van minder geluidsoverlast dan op maaiveld.
De woningen die zich direct boven het collectieve terras bevinden krijgen een privé balkon op het westen, mede ten behoeve van akoestische maatregelen van de hieraan gelegen slaapkamers.

Aansluiting op de omgeving
De hoofdentree van het gebouw is gesitueerd aan het Keern, hier bevindt zich ook een balie en een vergaderruimte. Aan de zuidzijde wordt het gebouw begrensd door een strook grond die in eigendom is van de gemeente Hoorn. Ten behoeve van onderhoud van de nieuwbouw is het noodzakelijk van het voorgelegen terrein gebruik te kunnen maken. Dit terrein wordt gehuurd van de gemeente.
Het te verhuren perceel grond aan de zijde van de Provincialeweg behoudt een groene invulling. Hierop zijn geen gebouwen en parkeerplaatsen toegestaan. Deze ruimte wordt gebruikt om de kwaliteit van de woningen gericht naar de Provincialeweg te verbeteren.
Het plangebied grenst direct aan gemeentelijk groen aan de westzijde van het plangebied.

Groen en water
Het plangebied kent in de huidige situatie reeds een hoge mate van verharding en krijgt een stedelijke invulling door bebouwing en parkeerplaatsen. In het gebied zelf is weinig tot geen ruimte voor nieuw water en of groen. Het Hoogheemraadschap stelt dan ook geen eisen voor watercompensatie. Wel kan klimaat adaptief worden gebouwd. Het Hoogheemraadschap heeft de gemeente hierover advies uitgebracht, waarbij vanuit het Hoogheemraadschap gedacht wordt aan het vergroenen van dak en gevels, het gebruik van halfverharding (grasroosters en waar

mogelijk met ondergrondse wateropvang), en het stimuleren van bewoners om balkons groen in te richten. Dit is in het plan als volgt uitgewerkt:

- het te verhuren perceel grond aan de zijde van de Provincialeweg behoudt een groene invulling. Hierop zijn geen gebouwen en parkeerplaatsen toegestaan. Deze ruimte kan worden gebruikt om de kwaliteit van de woningen gericht naar de Provincialeweg te verbeteren;
- de hekwerken worden groen beplant, tot een hoogte van maximaal 1 m aan het Keern;
- bij de inrichting van het terrein wordt bekeken of gebruik kan worden gemaakt van waterdoorlatende verharding.



afb.8 Verkavelingsbeeld maaiveld beoogde ontwikkeling Keern 39 (bron: TPAHG architecten)

afb.9 Sfeerimpressie zijde Provincialeweg (bron: TPAHG architecten)

afb.10 Sfeerimpressie entree aan het Keern (bron: TPAHG architecten)

afb.11 Sfeerimpressie vanaf noordzijde Keern (bron: TPAHG architecten)

2.2.2 Beoogde functionele ontwikkeling

Het plangebied betreft een bedrijfslocatie dat in het verleden zijn directe aansluiting op de Provincialeweg verloren. Gelet op de overige woonbebouwing aan het Keern wordt de planlocatie niet meer als bedrijfslocatie geschikt geacht en is een functionele wijziging naar wonen een passende ontwikkeling.

Programma

Uitgangspunt is om 32 woningen kleiner dan 50m2 gebruiksoppervlakte te realiseren met een gemeenschappelijke huiskamer en een gemeenschappelijke buitenruimte. De woningen hebben geen eigen berging, het fietsparkeren vindt in een gemeenschappelijke ruimte plaats.

Ontsluiting en parkeren
Het parkeren wordt geheel gerealiseerd op eigen terrein[2]. Het uitgangspunt is dat het plangebied één aansluiting krijgt op het Keern voor al het verkeer.

Er zullen opeigen terrein 19 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en een collectieve fietsen stalling (zie afb.8).
De parkeerbalans is nader uitgewerkt in paragraaf 5.8.

Brandweer
De huidige bluswatervoorzieningen in het gebied zijn voldoende voor beoogde ontwikkeling.
De planlocatie is bereikbaar vanaf het Keern, voor calamiteiten snel bereikbaar via de omliggende wegen. De noord- en hulpdiensten zullen om advies worden gevraagd over de bereikbaarheid van de woningen.

Afval
Er zal worden gewerkt met rolcontainers die inpandig worden opgeslagen. Op het achtergelegen parkeerterrein is een opstelruimte mogelijk voor een vuilniswagen, zodat collectieve containers makkelijk geleegd kunnen worden.

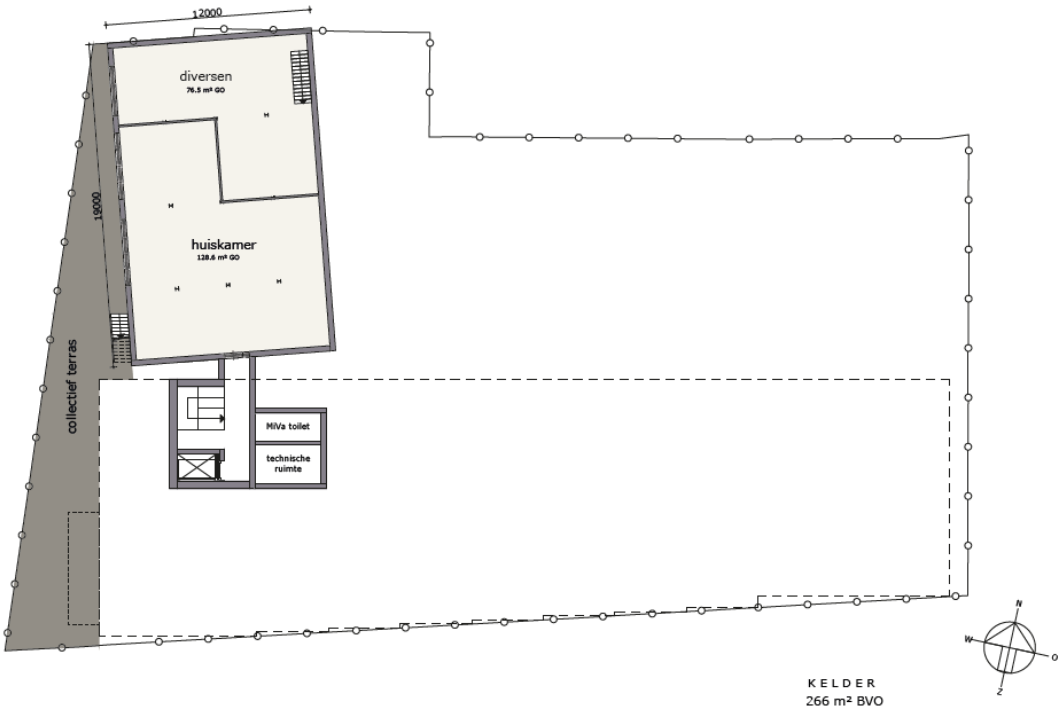
Fasering
Uitvoering vindt plaats in 1 fase.

2.2.3 Relaties met de omgeving
Het perceel alleen aan de noordzijde direct grenst aan twee woonpercelen met tuinen, onderdeel van het Keern. Aan de overige zijden grenst het plangebied aan infrastructuur en openbare ruimte. Omwonenden zijn vroegtijdig betrokken bij de planontwikkeling. In paragraaf 7.1 wordt hier nader op ingegaan.

Ontsluiting garage Keern 43
De eigenaar van de woning op het perceel Keern 43 heeft een recht van overpad op het perceel Keern 39 voor de toegang naar de garage behorende bij perceel Keern 43. Met de ontwikkeling van een woningbouwplan op perceel Keern 39 wordt met dit overpad rekening gehouden. Dit recht van overpad blijft in stand en is notarieel geregeld. Daarmee is de toegang van de garage behorende bij de woning Keern 43 gegarandeerd.

Vaarroute
Eén van de speerpunten van het Recreatieschap Westfriesland, wat door het college van Hoorn is omarmd, betreft het ontwikkelen van een gebiedsdekkend vaarroutenetwerk in West-Friesland met waar mogelijk het realiseren van bovenregionale aansluiting vaarroutes.
Het water aan de west- en zuidzijde maakt onderdeel uit van een regionale recreatieve vaarroute.
Als onderdeel van deze vaarroute moet onder de Provincialeweg een duiker worden aangelegd, zodat een vaarroute kan ontstaan vanaf het water aan de achterkant van het Keern onder de Provincialeweg door.
Aanvullend heeft het HHNK eisen gesteld over de breedte van het water in verband met onderhoud. De eis van het HHNK is dat de breedte van het water minimaal 6 meter moet zijn.
De ontwikkeling van dit plan staat de realisatie van de vaarroute inclusief onderdoorgang niet in de weg. Verbreding van de bestaande waterpartij kan plaatsvinden buiten de grenzen van de planlocatie. Het collectieve terras ligt in de bestaande oever.

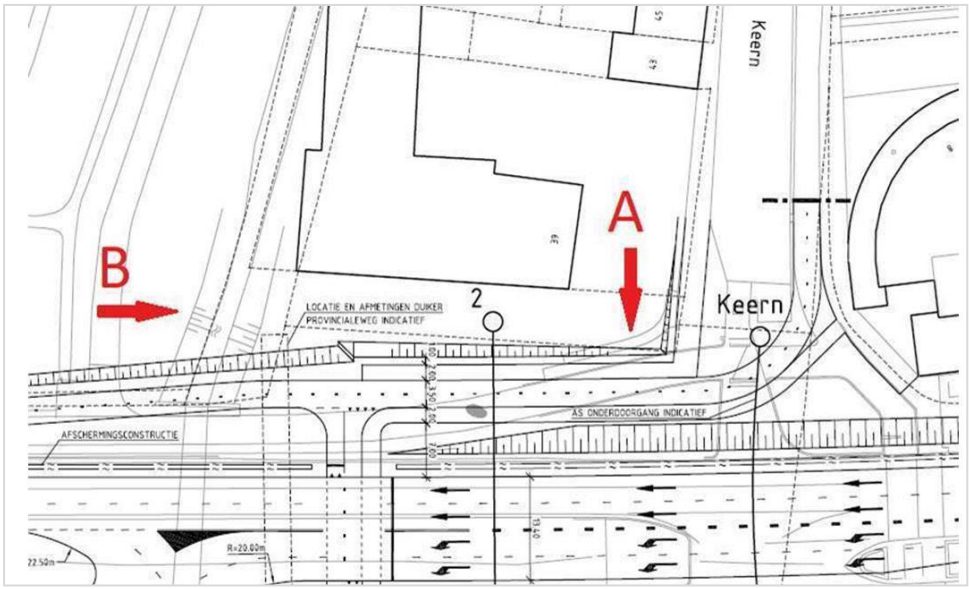
[2]Het parkeren mag nietplaatsvinden op de grond die gehuurdzalworden van de gemeente



afb.12 Verkavelingsbeeld maaiveld beoogde ontwikkeling Keern 39 (bron: TPAHG architecten)

Onderdoorgang Provincialeweg voor langzaam rijdend verkeer
Bij een mogelijke komst van toekomstige nieuwe ontsluitingsweg naar de binnenstadis ter hoogte van het Keern een onderdoorgang voor langzaam rijdend verkeer (onder de Provincialeweg) noodzakelijk. Hiervoor is een deel van de ruimte nodig ten zuiden van het woongebouw. Bij de planontwikkeling wordt rekening gehouden met de minimale hoeveelheid te verhuren grond in geval de onderdoorgang Provincialeweg een deel van de grond nodig heeft.

Aanpassing Provincialeweg
Met het project 'Omvormen turborotonde Hoorn' is het profiel van een deel van de Provincialeweg aangepast. De nieuwe kruising heeft geen ruimtelijke aanpassingen benodigd voor de ontwikkeling van het plangebied Keern 39.



afb.13 A mogelijke onderdoorgang Keern, B situering duiker Keern

3. BELEIDSKADER

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk volgt een toets aan relevante beleidsnota's. Hierbij wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt aangetoond dat het initiatief past binnen de beleidskaders van de verschillende overheden.

3.2 Beleid hogere overheden

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vastgesteld op 11 september 2020, is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. 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.

De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:
1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale omgevingsvisie volgt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012 op en vormt de opmaat voor de Omgevingswet. Deze structuurvisie vormde het integrale kader voor de ruimtelijke en mobiliteitsontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich in de visie op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro (in werking getreden op 30 december 2011) stelt regels betreffende de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De laatste versie van het Barro is op 1 december 2020 geconsolideerd, waarna hetBarro gekoppeld is aan de NOVI. Met het Barro maakt het rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Voor het overige hebben provincies en gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven.

Bij elk ruimtelijk plan geldt nationaal belang 13 met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik. De beoogde planontwikkeling raakt geen andere rijksbelangen.

Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 van de SVIR van het Rijk vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de zogeheten Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro, dat weer verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro schrijft voor dat de onderbouwing van een ruimtelijk plan, waar een nieuwe stedelijke ontwikkeling mee mogelijk wordt gemaakt, aan de Ladder moet voldoen. In de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling gegeven (en voor zover buiten het bestaand stedelijk gebied gelegen ook een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien).
Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw, planologisch, ruimtebeslag. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologisch regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Afweging
Het gebruik van de Ladder moet nodeloze uitbreiding van het stedelijk gebied voorkomen en leegstand tegengaan. De volgende aspecten zijn van belang bij het bepalen of, en hoe, de Ladder moet worden toegepast:
1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Op basis van recente jurisprudentie geldt dat voor woningbouwplannen van 12 of meer woningen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Alleen nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan beoogt de bouw van 32 nieuwe woningen. Dit betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om deze reden is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde.
In hoofdstuk 5.2.1 wordt nader ingegaan op de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het planvoornemen voldoet aan de verplichtingen van een zorgvuldig ruimtegebruik die voortkomen uit het Barro.

3.3.3 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. Het plan maakt de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk. De Chw is op het onderhavige bestemmingplan van toepassing.

Betekenis nationaal beleid voor dit project:
Het transformeren van de bedrijfslocatie naar een binnenstedelijke woningbouwlocatie past binnen het nationaal beleid. Met de ontwikkeling van de planlocatie wordt op basis van de SVIR geen nationaal belang geschaad.
Toetsing van het plan aan de ladder voor duurzame verstedelijking is vanwege de omvang van beoogde ontwikkeling noodzakelijk.
Procedureel is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

3.3 Beleid provincie Noord-Holland

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen.
De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving.
Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

Afweging
In de Omgevingsvisie NH2050 worden 5 bewegingen en ontwikkelprincipes geduid. Sterke kernen, sterke regio is 1 van de principes waar dit plan goed bij aansluit. Metropool in ontwikkeling sluit hier ook bij aan.
De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt. De beoogde ontwikkeling sluit hier op aan.

3.3.2 OmgevingsverordeningNoord-Holland 2020

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De Omgevingsverordening NH is op 22 oktober 2020 vastgesteld door Provinciale Staten en met ingang van half november 2020 van kracht. Met de omgevingsverordening heeft de provincie een eenvoudiger, duidelijker en meer integraal systeem van regels vast willen stellen. Met meer ruimte voor lokaal en regionaal maatwerk en bestuurlijke afwegingsruimte. De nieuwe regels richten zich op het ‘hoe’: hoe kom je tot een goede fysieke leefomgeving? De fysieke leefomgeving staat voor alles wat mensen zien, voelen en ruiken zoals gebouwen, wegen, parken, bossen, rivieren en een schone lucht. Voorheen richtten de regels zich vooral op het ‘wat’: wat mag niet en welke uitzonderingen gelden? Het gaat dus meer om het doel en minder om het middel. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn daarvoor de eerste stappen gezet. In de nieuwe verordening zijn de kernkwaliteiten van de landschappen vastgelegd en worden ze beschermd. De verordening kent drie regimes gericht op behoud en ontwikkeling van natuur, landschap en werelderfgoed:
1. Natuurnetwerk Nederland (NNN)
2. Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)
3. Unesco-werelderfgoed (Stelling van Amsterdam, Beemster en Nieuwe Hollandse Waterlinie)

Het planlocatie Keern 39 Hoorn ligt binnen bestaand stedelijk gebied. De provinciale belangen in en rond de planlocatie zijn vervat in richtlijnen voor het hele grondgebied van de provincie, en in de volgende werkingsgebieden:

- Bodemsanering
- Terreinen binnen de vastgestelde kristische afstand van Natura 2000
- Peilbesluit

Afweging
Het plangebied is binnen het provinciale beleid aangeduid als Bestaand stedelijk gebied (BSG). De provincie zet in op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en in het bijzonder binnen de stedelijke gebieden. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit. Door de provincie worden geen voorwaarden gesteld aan een functiewijziging zoals met voorliggende ontwikkeling wordt beoogd. Wel stimuleert de provincie het benutten van de binnenstedelijke ruimte, dit onder meer ter bescherming van het landelijk gebied. Het provinciaal beleid gaat er van uit dat de woningbouw vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden wordt gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt. De beoogde ontwikkeling sluit hier op aan. Met de bouw van 32 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In paragraaf 5.2.1 wordt nader ingegaan op het regionale afsprakenkader woningbouw en op welke wijze er sprake is van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. De instructieregels belemmeren de beoogde woningbouwontwikkeling niet. In hoofdstuk 5 zijn de randvoorwaarden voor wat betreft de waterhuishouding, bodem en natuurwaarden nader uitgewerkt.

3.3.3 Provinciale woonvisie

De Provincie Noord-Holland draagt bij aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting (woningtype) op de best mogelijke plek (woonmilieu) voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. De Provincie Noord-Holland heeft hiervoor een provinciale woonvisie opgesteld die het kader biedt voor de door de regio's op te stellen regionale actieprogramma's. In de regionale actieprogramma's wordt het woningbouwprogramma zowel kwalitatief als kwantitatief uitgewerkt. Uitgangspunt is om deze woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied *(tegenwoordig: Bestaand Stedelijk Gebied).*

Woonagenda 2020-2025
De huidige regionale woningbouwontwikkeling blijft achter bij de eerdere doelstellingen. De provincie Noord-Holland wil dat er de komende jaren veel betaalbare en duurzame woningen beschikbaar komen. Zij gaat gemeenten met raad en daad helpen om de flinke ambitie op het gebied van wonen waar te maken. Dat staat in de definitieve Woonagenda die is vastgesteld door het college van Gedeputeerde Staten.

Versnellen woningbouw
De provincie Noord-Holland wil dat er de komende jaren veel betaalbare en duurzame woningen beschikbaar komen. Er bestaat momenteel een grote vraag naar woningen, maar de bouw wordt vertraagd doordat bestaande plannen niet worden gerealiseerd. De provincie richt zich in eerste instantie op het stimuleren van de plannen die zijn vastgelegd in een bestemmingsplan met een relatief grote bouwopgave. In tweede instantie kijkt de provincie naar plannen die nog moeten worden vastgelegd in een bestemmingsplan en, wat betreft productie. ook van betekenis zijn en die passen binnen landelijke en provinciale wet – en regelgeving. Samen met afzonderlijke gemeenten, Metropoolregio Amsterdam en Bouwend Nederland zet de provincie zich in om knelpunten weg te nemen en tot productie te komen via het uitvoeringsprogramma binnenstedelijk bouwen en versnellen woningbouw.

Regionale afspraken wonen
De provincie richt zich op bouwprojecten waar behoefte aan is. Vooral op de steden omdat daar de meeste mensen nu eenmaal graag wonen. Echter, de stad moet wel leefbaar en aantrekkelijk blijven, zodanig dat de 'lucht niet uit de stad gehaald wordt'. Gemeenten maken regionale afspraken over woningbouw, die passen binnen de woningbehoefte en mogelijkheden.
De provincie volgt de ontwikkelingen rondom woningbouw nauwgezet. Jaarlijks voert zij de Monitor Woningbouw uit. Op de provinciale kaart Plancapaciteit 2021 (bron: Rigo,

www.plancapaciteit.nl,april 2021) is de locatie Herontwikkeling Egel-banden als potentiële locatie in visie meegenomen met een capaciteit van 30 woningen in de periode 2022-2024.

Regionale afspraken zijn vastgelegd in regionale Woonakkoorden (zie paragraaf 3.4.2).

Afweging
De planlocatie is een binnenstedelijk gebied en valt volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening binnen het 'Bestaand Stedelijk Gebied' (BSG). In het plan worden betaalbare en duurzame woningen gerealiseerd. Met het oog hierop is de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.2.4 Ontwikkeling van OV-knooppunten

In Noord-Holland zijn alle 60 treinstations en 4 grote busstations aangewezen als OV-knooppunten. De OV-knooppunten zijn de entrees van binnensteden en omliggende wijken of toegangspoorten naar natuur- of recreatiegebieden. De provincie wil stationsomgevingen beter benutten en in samenhang met elkaar ontwikkelen. Omdat stations belangrijke schakels zijn in de reis van mensen op weg naar werk, naar voorzieningen of recreatieve bestemmingen, stimuleert de provincie nieuwbouw van woningen en bedrijvigheid rondom stations. In de strategie wordt uitgegaan van een afstand van 1.200 m rondom de treinstations. Mocht nieuwbouw van woningen niet mogelijk zijn binnen 1.200 m, dan liefst binnen 10 minuten fietsafstand vanaf het treinstation.

Afweging
De planlocatie ligt binnen 3 minuten fietsafstand vanaf het station Hoorn (de afstand is ca. 850 m). Het benutten van bestaande ruimte in het stedelijk gebied is een belangrijke keuze voor kansrijke ontwikkelingen binnen OV-knooppunten. Hoorn is in de knooppuntenstudie **Maak plaats!** beoordeeld als regionaal centrum, met rond het station o.a. wonen in gemiddelde tot hoge dichtheid in centrum stedelijk of kleinstedelijk woonmilieu. De beoogde ontwikkeling past hierbinnen.

<u>Betekenis provinciaal beleid voor dit project:</u>
De planlocatieligt volledig binnen het bestaand stedelijk gebied. Uit de voorliggende toelichting blijkt dat voorliggend plan past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid.
Hoofdstuk 4 gaat in op de ruimtelijke aspecten die samenhangen met dit plan.
Hoofdstuk 5 gaat nader in op de sectorale milieuaspecten die samenhangen met dit plan.

3.4 Regionaal beleidWestfriesland

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

3.4.1 Regionale ruimtelijke ontwikkeling

In de structuurschets Westfriesland zijn ambities en doelstellingen geformuleerd die er voor zorgen dat de regio aantrekkelijk en vitaal blijft, met een sterke economische structuur, een goed bereikbaar voorzieningenniveau en leefbare kernen. De zeven regiogemeenten willen gezamenlijke keuzes maken die de kwaliteiten en potentie van de regio volop benutten. Dit is nodig omdat demografische stabilisatie, de veranderende bevolkingssamenstelling en het samenvoegen en/of afbouwen van (publieke) voorzieningen kunnen ertoe leiden dat het voorzieningenniveau en de leefbaarheid onder druk komen te staan. De structuurschets is eenruimtelijke vertaling van de Westfriese ambities. Het is de bouwsteen voor het regionaal ruimtelijk beleid en de inbreng vanuit Westfriesland voor de provinciale omgevingsvisie.
In de structuurschets Westfriesland is Hoorn de 'veranda van de Randstad': centrumstad van Westfriesland, recreatief voorzieningenniveau, stedelijk woonmilieu.

De Structuurschets spreekt een aantal ambities uit op verschillende thema's. Zo wordt onder andere ruimte geboden aan (burger)initiatieven op het vlak van nieuwe woonvormen, innovatieve woon-zorg concepten, nieuwe economische activiteiten en functiecombinaties.

Afweging
Onderhavig woningbouwplan richt zich hoofdzakelijk op zelfstandige woningen met zorgondersteuning. Dit sluit aan bij de regionale ambitie voor realisatie van innovatieve woonzorgconcepten.

3.4.2 Regionaal woningbouwbeleid

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.

Afweging
De aansluiting van het voorliggend plan op de regionale woningbouwambities is nader uitgewerkt in paragraaf 5.2.1.

3.4.3 Regionale vaarroute
De planlocatie grens grenst direct aan de west-, maar ook beperkt aan de zuidzijde, aan een gewenste nieuwe vaarroute. Bij de ontwikkeling van de locatie Egelbanden dient rekening te worden gehouden met de inpassing van de gewenste vaarroute. Het ontwikkelen van een gebiedsdekkend vaarroutenetwerk in West-Friesland met waar mogelijk het realiseren van bovenregionale aansluiting vaarroutes is één van de speerpunten van het Recreatieschap Westfriesland. De gemeente Hoorn steunt dit initiatief en de vaarroute is daarom vastgesteld als collegebesluit. Bij de inventarisatie is uitgegaan van drie categorieën vaartuigen, namelijk kano's, boten met geringe diepgang (fluisterbootjes, schuiten en kleine sloepjes) en boten geschikt voor de bovenregionale routes uit de BRTN (Beleidsvisie Recreatietoervaart Nederland). Uitgangspunt voor deze ontwikkeling is het doorvaarbaar maken voor boten met een geringe diepgang

De vaarroute grenst aan de oostzijde aan de aan het Keern gelegen percelen (achterzijde). Om de vaarroute aan deze zijde eenduidig vorm te geven en om onderhoud te kunnen verrichten vanaf het water wordt gevraagd de oever aan deze zijde in hardhout uit te voeren, FSC-gecertificeerd. De intentie is om een beschoeiing te maken die zoveel mogelijk op hoogte zit van de aangrenzende percelen en daar naadloos in overgaat. De bovenzijde van de oeverbeschoeiing ligt in de basis minimaal 40 cm boven de waterspiegel.

Afweging
Uitgangspunt is dat de vaarroute geen beroep doet op gronden in eigendom van de initiatiefnemer. Eventuele benodigde ruimte moet aan de westzijde worden gevonden.
Bij de realisatie van de gewenste buitenruimte aan het water zal rekening worden gehouden met de gewenste detaillering van de beschoeiing.

Betekenis voor dit project:
De gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec hebben een gezamenlijk belang in de ontwikkeling van de regio. De huisvestingsopgave, met Hoorn als centrumkern, is daar een onderdeel van.

Voorliggend plan past binnen het regionale afsprakenkader.

3.5 Beleid gemeente Hoorn

3.5.1 Omgevingsvisie Hoorn

Op 14 februari 2022 is de Omgevingsvisie Hoorn gewijzigd vastgesteld. De Omgevingsvisie beschrijft de gewenste toekomst van de fysieke leefomgeving in Hoorn. De Omgevingsvisie is de zogenoemde 'stip op de horizon' bij het uitwerken van plannen en ideeën in Hoorn.

Het centrale doel van de Omgevingsvisie is een stad die op langere termijn vitaal en leefbaar is, welk doel bereikt wordt door de volgende opgaven in samenhang te realiseren:
a. het aantrekkelijk maken van bestaande en nieuwe wijken, met een ambitie om 10.000 tot 12.000 nieuwe woningen te realiseren binnen de bestaande stad;
b. het voortbouwen op economische en toeristische kansen, met een ambitie om 3.200 nieuwe banen te creëren;
c. het verbeteren van bereikbaarheid via weg, spoor en water; d. het werken aan een socialere, gezondere en veiligere omgeving;
d. het verder verduurzamen en vergroenen.

De Omgevingsvisie is een verplicht instrument onder de Omgevingswet, die waarschijnlijk op 1 januari 2023 ingaat. Deze wet bundelt 26 bestaande wetten voor onder meer bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur. Het doel is dat hierdoor meer snelheid, flexibiliteit en samenhang komt in de ruimtelijke ontwikkeling. De Omgevingsvisie is een belangrijke stap bij de invoering van de wet in de gemeente Hoorn. De Omgevingsvisie Hoorn vervangt de Structuurvisie Hoorn uit 2013.

Afweging
Voor de komende jaren ligt er een flinke opdracht om nieuwe woningen te bouwen in Hoorn. Daarvoor is binnen de stadsgrenzen nog maar weinig ruimte. Door herontwikkeling van een bestaande locatie ontstaat er geen nieuw ruimtebeslag. Hoorn heeft de ambitie om 'woonmogelijkheden voor iedereen' te realiseren. Het beoogde plan voor kleine appartementen met een zorgaanbod past door het bijzondere programma binnen deze ambitie.

3.5.2 Hoornse hoogte

Op 8 februari 2022 is de visie 'Hoornse hoogte, visie op stedelijke groei en hoogbouw vastgesteld. Met deze visie wil de gemeente Hoorn richting geven aan de groei van de stad. In eerdere besluiten (Meer Stad Worden, Woonvisie) heeft de gemeenteraad al besloten om meer woningen en arbeidsplaatsen binnen de bestaande stad te willen stimuleren. Deze visie geeft aan wat dat concreet betekent voor de bouwopgave: Waar (op welke plekken in de stad), wat (met welke bebouwing en openbare ruimte) en hoe zijn we erover in gesprek (besluitvormingsproces). De visie heeft een directe relatie met de omgevingsvisie, waarin de gemeente integraal toekomstige ontwikkelingen in beeld brengt. Ook waar het bijvoorbeeld gaat over mobiliteit, klimaatadaptatie en toerisme. In de visie is de inbreng van zoveel mogelijk inwoners en ondernemers meegewogen. Deze inbreng is opgehaald tijdens gespreksavonden, via enquêtes en op scholen. Ook is er de mogelijkheid geboden om te reageren op een concept visie. De rode

lijn is: er is veel behoefte aan woningen, maar bouwen in de stad moet wel passen bij de omgeving. Hoorn is een unieke stad en dat wil iedereen graag zo houden.

Hoornse hoogte maakt onderscheid tussen vier verschillende gebieden: Binnenstad en langs de oude dorpslinten, het gemengd stedelijk gebied van de Provincialeweg en stations, klein stedelijke wijken rond binnenstad en stationsgebied, en de Groene woonbuurt.

De groei van de stad vangt Hoorn zoveel mogelijk op in intensiveringsgebieden. Plekken in de stad waar, bijvoorbeeld door het vertrek van bedrijven, of in combinatie met bedrijven, ruimte ontstaat in de stad voor wonen, werken en voorzieningen.

Afweging
De planlocatie Keern 39 ligt in het gebied 'historisch lint', tegen de Provincialeweg aan. In de oude linten is "bescherming en eventueel verbeteren van de bestaande kwaliteiten belangrijker dan het toevoegen van aantallen. Intensivering van het gebruik zal gebaseerd zijn op transformatie van leegstaande garages of binnenterreinen naar functies als wonen, werken of voorzieningen, die bijdragen aan de levendigheid en kwaliteit van het (beschermde) stadsgezicht".
Met beoogde ontwikkeling wordt de leegstaande garage getransformeerd naar woningen. De hoogte van het complex past binnen de bestaande lintbebouwing.

3.5.3 Meer stad worden

Op 6 juni 2019 heeft de gemeenteraad het volgende besloten: 1. Om leefbare en vitale stad te blijven moet Hoorn 'meer stad worden'; 2. De gemeente Hoorn maakt een ambitiesprong in het stedelijk gebied en realiseert stedelijke woonmilieus waarin wonen, werken en verblijven samenkomen en die een duidelijke meerwaarde opleveren voor de stad. Kansen hiervoor liggen met name in verdichting in de stedelijke rand rondom de binnenstad; 3. De gemeente Hoorn streeft naar het transformeren van bedrijventerreinen in of tegen het stedelijk gebied naar gebieden waarin wonen, werken en verblijven samenkomen, zodat deze gebieden aansluiten bij de rest van de stad en aantrekkelijk blijven voor inwoners, bedrijven en bezoekers. 4. Onze ambitiesprong dragen we proactief uit en we zetten de gemeente Hoorn op de kaart als aantrekkelijke stad om te wonen, werken en te verblijven; 5. Om onze ambities te realiseren maken we een slag van 'beheergemeente' naar 'ontwikkelingsgemeente'. 6. De uitgangspunten zoals genoemd in dit voorstel (onder argumenten) leidend te laten zijn bij nieuwe ontwikkelingen in de stad en als leidraad te hanteren voor nog te ontwikkelen beleid zoals het economisch programma en de woonvisie. 7. Woningbouwprojecten voor jongeren tot en met 28 jaar, bij voorkeur en rondom stationsgebied(en) te (laten) realiseren, omdat dit een effectieve bijdrage levert om Hoorn, als kloppend hart van de regio, een vitale stad te laten blijven.'

Afweging
Onderhavig woningbouwplan richt zich hoofdzakelijk op starters op de woningbouwmarkt en voldoet aan dit raadsbesluit.

3.5.4 Woonvisie Hoorn 2020-2025 (2020)

Vanuit de Woonvisie wordt ingezet op de groei de stad, te streven naar een gemengde bevolking naar leeftijd en sociaal-economische status per wijk, te werken aan een duurzamer woningvoorraad en in te zetten op meer sociale huurwoningen en een betere doorstroming in de sociale- en middencategorie.

Vanuit het beleidsveld wonen zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:
- Zorg dat er een bepaalde mate van variëteit in het woningtypologie is.
- Bij voorkeur is er sprake van een eigen buitenruimte per appartement. Gezien de locatie van het plangebied nabij de Provincialeweg levert een buitenruimte aan de zuidzijde geen extra kwaliteit. In overleg met de ontwikkelaar is bepaald dat een gemeenschappelijke buitenruimte een gewenste oplossing bied.
- Bij kleine woningen mag worden gewerkt met een collectieve buitenruimte in plaats van een individuele buitenruimte per woning wat standaard de voorkeur heeft.

Daarnaast zijn er in de woonvisie speerpunten voor ‘wonen, zorg en welzijn’ opgenomen die zich richten op het verder bouwen aan een intramurale samenleving in Hoorn, waarin iedereen een passende plek heeft om te wonen en zoveel en zo lang mogelijk zelfstandig woont.

De gemeente past bij nieuwbouw de doelgroepenverordening (Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Hoorn d.d.6 juni 2020) 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.

Afweging
Het plangebied is als woningbouwlocatie opgenomen. Dit plan maakt de uitstroom uit de intramurale voorzieningen naar eigen kleine en betaalbare woningen mogelijk en draagt daarmee bij aan de doelen van deze visie.
Daarnaast zal worden voldaan aan de doelgroepenverordening. Hiermee wordt bijgedragen aan het aanbod van betaalbare woningen. In de regels van dit bestemmingsplan is de woningdifferentiatie vastgelegd. Er wordt minimaal 30 % gerealiseerd in de categorie sociale koop en/of huurwoningen en minimaal 30 % in de categorie geliberaliseerde woning voor koop- en/of middenhuur.
De ontwikkeling is in lijn met het gemeentelijk woonbeleid.

3.5.5 Welstandsnota 2020

De Commissie voor Monumenten en Welstand toetst een concreet bouwplan aan de criteria zoals opgenomen in de Welstandsnota van de gemeente Hoorn. Hoorn kent een aantal historische dorpslinten die zich in de 20e eeuw van landelijke linten met voornamelijk agrarische bebouwing hebben ontwikkeld tot meer gesloten dorplinten. Deze linten liggen in de voormalige zelfstandige dorpen Zwaag en Blokker en langs de historische toevoerswegen van Hoorn.

Bouwplannen worden getoetst door de Commissie voor Monumenten en Welstand aan de criteria die zijn vastgelegd in de Welstandsnota 2020. Hierin valt de te ontwikkelen locatie onder het welstandsgebied van de Linten, in het bijzonder 2b Keern. Dit betreft een bijzonder welstandsniveau. Er wordt getoetst op de relatie met de omgeving, het bouwwerk op zichzelf en de detaillering, materiaal- en kleurgebruik. Voor het plangebied wordt geen afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Afweging
Bij het ontwerp van de woningen is rekening gehouden met de geldende welstandscriteria. De initiatiefnemer heeft het plan voor besproken met de stedenbouwkundige van de gemeente en de welstandscommissie en vervolgens aangepast. De Commissie Monumenten en Welstand van de gemeente Hoorn toetst het plan definitief op basis van een omgevingsvergunningaanvraag.

3.5.6 Beeldkwaliteitsplan De Linten

Het beeldkwaliteitsplan De Linten (juni 2002) is door de gemeente Hoorn opgesteld om de kwaliteit en uitstraling van de aanwezige bebouwingslinten te waarborgen. De linten zijn namelijk in cultuurhistorisch, functioneel en/of landschappelijk opzicht van betekenis voor de gemeente Hoorn. Binnen deze linten zijn echter geregeld plannen voor functieveranderingen en/of bouwaanvragen. De kwaliteit van de linten wordt hierdoor kwetsbaar. Met het beeldkwaliteitsplan kan de gemeente een ruimtelijk kwaliteitsbeleid voeren op verschillende schaalniveaus. Voor het plangebied is vooral het kwaliteitsbeeld van het Keern van belang.
Het Keern wordt in de visie van het beeldkwaliteitsplan getypeerd als verstedelijkt lint. Het oorspronkelijke, landelijke straatbeeld is aangetast door nieuwbouw en/of profielindeling. Er dient daarom gestreefd te worden naar een behoud van de huidige profielindeling. Daarnaast zijn er mogelijkheden, om indien gewenst, binnen de huidige context te verstedelijken. Conform het beeldkwaliteitsplan De Linten is het beleidsaccent voor het Keern is ‘neutraal’. Dit betekent feitelijk dat voor het Keern geen nadere eisen en/of criteria gelden die gericht zijn op het behoud van (extra) ruimtelijke kwaliteit. Voor het Keern gelden min of meer universeel te noemen uitgangspunten en criteria (reguliere toetsingsgronden). Daarbij vormt de continuïteit van het

profiel een basis voor het bewaren van de samenhang van het lint. Bouwen in de tweede lijn achter het Keern is niet toegestaan.

Afweging
Herontwikkeling van de locatie versterkt de lintbebouwing langs het Keern en past daarmee binnen het beeldkwaliteitsplan De Linten.

3.5.7 Meekomen, rondkomen en vooruitkomen

Het meerjarenbeleidsplan Sociaal Domein Meekomen, rondomen en vooruitkomen 2019-2023, vastgesteld in 2019, heeft betrekking op het brede sociale domein: Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), jeugdbeleid, gezondheidsbeleid, werk en inkomen (inclusief armoedebeleid), asielbeleid en onderwijs. Hij sluit ook aan op aanpalend beleid, omdat we hebben gezien dat oplossingen voor problematieken binnen het sociaal domein vaak buiten het sociaal domein liggen. Denk bijvoorbeeld aan wonen, ruimtelijke en economische ontwikkeling of veiligheid.
Bij het onderdeel vooruitkomen geldt het volgende: Wonen; iedereen heeft een passende plek om te wonen en woont zoveel en zo lang mogelijk zelfstandig.

Afweging:
Onderhavig woningbouwplan richt zich op kleine woningen met zorgondersteuning, zodat er voor deze doelgroep geschikte woningen zijn.

Betekenis van het gemeentelijk beleid voor dit project:
Herontwikkeling van de locatie van de leegstaande garage past binnen de ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit in de historische linten en wonen voor iedereen uit de Omgevingsvisie Hoorn en de Visie Hoornse Hoogte. Het plan sluit aan op de gemeentelijke woonvisie en het gemeentelijke ruimtelijke kwaliteitsbeleid.

De planlocatie ligt in welstandsintensief gebied en dient getoetst te worden door de Commissie Monumenten en welstand. Ook toetsing van concrete bouwplannen aan het gemeentelijk parkeerbeleid is aan de orde.

3.6 Conclusie beleidskader

Op basis van het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleidskader is de voorgestelde bestemmingswijziging van de locatie niet bezwaarlijk:

- Op basis van het nationaal beleid (Nationale Omgevingsvisie) zijn er geen bezwaren tegen het ontwikkelen van de locatie. De herontwikkeling van de binnenstedelijke bedrijfslocatie naar woningbouw binnen het nationaal beleid.
- De planlocatie ligt op basis van de regels uit de Omgevingsverordening NH2020 binnen het bestaand stedelijk gebied. De provincie zet in op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en in het bijzonder binnen de stedelijke gebieden.
- De woningbouw sluit aan op de ambities uit het regionaal Woonakkoord. De planlocatie is meegenomen in de berekening van de regionale (zachte) plancapaciteit.
- Voor de gemeente Hoorn gaat het om herstructureringop een zichtlocatie, binnen een bestaande lintbebouwing. Dit past binnen de ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit in de historische linten en wonen voor iedereen uit de Omgevingsvisie Hoorn en de Visie Hoornse Hoogte. Dit plan maakt de uitstroom uit de intramurale voorzieningen naar eigen kleine en betaalbare woningen mogelijk en draagt daarmee bij aan de doelen van Woonvisie.

4. RUIMTELIJKE KADER

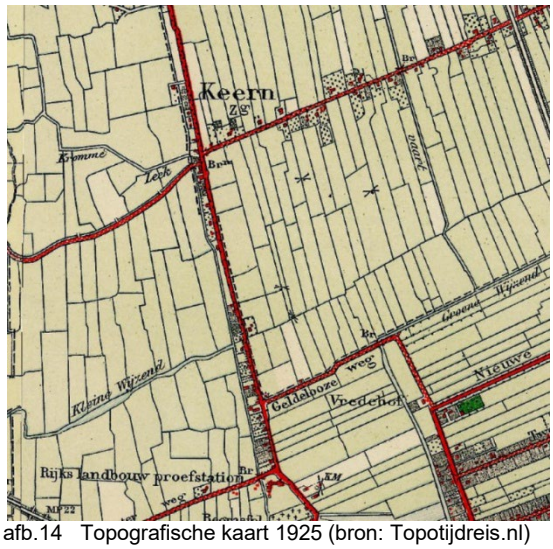
4.1 Algemeen

De locatie Keern 39, waarbij sprake is van sloop nieuwbouw, vormt een ingrijpende wijziging van de bestaande ruimtelijke situatie. In voorliggend hoofdstuk wordt onderbouwd op welke wijze het plan zich voegt in de bestaande stedenbouwkundige structuur van Hoorn.

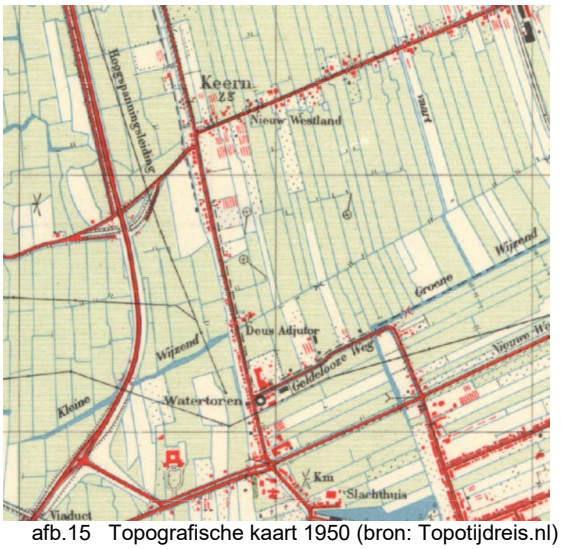
4.2 Historische bebouwingsstructuur

Het Keern was van oudsher een toegangsweg naar de stad Hoorn. Het Keern leidde naar de Noorderpoort, een van de stadspoorten van Hoorn. De route volgt de oude binnendijk tussen de Ooster- en de Westerpolder.
Vanaf de 13de eeuw is geleidelijk langs het Keern bebouwing ontstaan, aanvankelijk dicht bij de stad (ten zuiden van de huidige Provincialeweg). Deze bebouwing heeft zich geleidelijk uitgebreid richting het noorden. De bebouwing aan de westzijde van het Keern wordt aan de achterzijde (westzijde) begrensd door een brede sloot. Afhankelijk in de periode van de geschiedenis staat de bebouwing hier dicht opeen (bloeiperiode historische Hoorn) of is de bebouwing verdwenen (economische neergang Hoorn in de 18de en 19de eeuw).
De planlocatie aan het Keern is reeds in de 15de eeuw bebouwd. Op de locatie is kleinschalige woningbouw uitgegroeid tot een volwaardige bedrijfslocatie. De locatie is nu vrijgekomen voor ontwikkeling *(zie ook hoofdstuk 5.5).*

Grootschalige uitbreiding van Hoorn vindt pas plaats vanaf de jaren ’80 van de vorige eeuw. Dit leidde tot verdichting aan de oostzijde van het Keern.
Aan de westzijde is achter het Keern in de jaren ’70 een recreatiegebied ontstaan, de Blauwe Berg. Kenmerkend voor het Blauwe Berg gebied is de parkachtige opzet, de aanwezige waterloop (de Wijzend) en de duidelijke randen van het gebied (woonlint aan het Keern, Bobeldijkerweg, rijksweg A7 en de Provincialeweg). Eind vorige eeuw is hier de ijsbaan gebouwd, met een nieuwe aansluiting op de Bobeldijk. Langs de snelweg staat een groot hotel. Tussen recreatie en Keern is een nieuwbouwwijk gerealiseerd. Recent is het terrein rond het Missiehuis herontwikkelt met woningbouw.



afb.14 Topografische kaart 1925 (bron: Topotijdreis.nl)



afb.15 Topografische kaart 1950 (bron: Topotijdreis.nl)

afb.16 Topografische kaart 1995 (bron: Topotijdreis.nl)

afb.17 Topografische kaart 2020 (bron: Topotijdreis.nl)

4.3 Ruimtelijke kwaliteit

Beeldbepalende locatie
De planlocatie maakt onderdeel uit van het Keern, een kleinschalig cultuurhistorisch lint. Belangrijk daarbij is ook de aan de westzijde gelegen watergang. Deze is van cultuurhistorisch groot belang als een van de verbindingssloten van het buitengebied en het centrum. De watergang is in beeld bij de ontwikkeling van het vaarroutenetwerk door Hoorn.
De locatie ligt tevens op de hoek van de Provincialeweg en het Keern en grenst aan het ontwikkelingsgebied Poort van Hoorn. Doelstelling van de Provincialeweg is deze meer te ontwikkelen als stadsstraat waar de begeleidende bebouwing zich naar richt. Een recent voorbeeld daarvan is de “Toren”, een ontwikkeling van een woongebouw langs deze weg bij de entree naar het stationsgebied. De locatie van Keern 39 is belangrijk in het beeld van de Provincialeweg bij de entree naar de (binnen)stad. Tenslotte kan de locatie een belangrijke bijdrage leveren aan de entree en het beeld naar het achterliggende Blauwe Berggebied, een groen leisurepark.

Het betreft een bijzondere en opvallende locatie op de hoek van park De Blauwe Berg aan de oostzijde, de Provincialeweg aan de zuidzijde en het Keern, een belangrijk cultuurhistorisch lint aan de westzijde. De ontwikkeling kan een bijdrage leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van deze bijzondere locatie. De ontwikkeling van een langwerpige bebouwing aan de zuidzijde van het plangebied accentueert de hoek van de Blauwe Berg, de Provincialeweg en het Keern. Op die manier wordt de Provincialeweg ruimtelijk begeleid met een bebouwingswand. Beide ‘koppen’ van de bebouwing richten zich naar het park aan de ene zijde en naar het Keern aan de andere zijde. In deze ruimtelijke opzet ontstaat voldoende ruimte tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande bebouwing aan het lint. Bovendien ontstaat op die manier een binnenterrein waar het parkeren uit het zicht kan worden opgelost. Gezien de bijzondere en opvallende plek in Hoorn is het van belang dat het gebouw alzijdig is ontworpen met voldoende transparantie en levendigheid aan alle zijden. In die zin is het van belang galerijontsluitingen zoveel mogelijk ‘uit het zicht’ op te lossen.

In de visie Hoornse Hoogte is de verdichting van de planlocatie meegenomen, met respect voor de bestaande karakteristiek van het historische lint. Dit stelt o.a. randvoorwaarden aan de hoogte van de bebouwing.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden
Voor de ontwikkeling van de planlocatie zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld. Door het college is, na advies van de raadscommissie bepaald dat het plangebied een woonfunctie kan verkrijgen. Daarnaast is het ruimtelijk uitgangspunt een gebouw met maximaal 3 bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Op 26 april 2020 heeft het college aanvullend bepaald waar wel of geen bebouwing mag plaatsvinden.

Gebied A: bestaande (toegestane) bedrijfsbebouwing tot 8 meter hoog, wordt een bebouwingsgebied voor woningbouw van maximaal 3 bouwlagen en 9 meter hoog; Gebied B: bestaande (toegestane) bedrijfsbebouwing tot 8 meter hoog, krijgt een woonbestemming waarop geen bebouwing mogelijk is; Gebied C: gronden met een bedrijfsbestemming zonder bouwmogelijkheid, wordt een bebouwingsgebied voor woningbouw van maximaal 3 bouwlagen en 9 meter hoog.

afb.15 Kaartbeeld van de gebieden A, B en C. Het Keern ligt aan de zuidkant van deze kaart. Van de maximale bouwhoogte van 9 meter kan op 2 ondergeschikte onderdelen worden afgeweken. Het betreft hierbij: - De dakrandhoogte, indien dit technische noodzakelijk is mag deze maximaal 20 centimeter meer bedragen en daarmee een hoogte krijgen van 9,2 meter; - De hoogte van de liftschacht, deze mag circa 1 meter hoger zijn dan de afgesproken bouwhoogte van 9 meter. Deze gegevens zijn afgestemd met de direct omwonenden

De bebouwing staat op ruime afstand van de Provincialeweg. Het voorterrein krijgt een inrichting van laag groen, waarmee het gebouw prominent zichtbaar wordt vanaf de Provincialeweg. Door de inrichting van de groenstrook en de richting van het gebouw “opent” het gebouw zich naar het achterliggend parkgebied. Het gebouw maakt als het ware onderdeel uit van het parkgebied. De kop aan de zijde van de Blauwe Berg heeft een markante en levendige uitstraling naar het park maar markeert daarmee tevens de entree naar de stad.
De watergang kan aanleiding zijn voor een verbijzondering.

In hoogte en verschijningsvorm sluit het gebouw aan bij de kleinschaligheid van het lint. Parcelering van de bebouwingswanden is daarbij uitgangspunt. Het gebouw volgt de richting van het lint, als onderdeel van deze cultuurhistorische lijn. Het gebouw heeft een levendige uitstraling aan de zijde van het Keern maar ook naar de Provincialeweg. Gedacht kan worden aan terrassen met transparante afsluitbare delen in verband met de geluidsbelasting van de weg. Aan deze zijde heeft de bebouwing een grotere maat en schaal, parcelering en opbouw van de bebouwingswanden is aan deze grootschaliger dan aan het lint

De uitrit moet een gewenste minimale breedte van 5 meter moet zodat twee auto’s elkaar kunnen passeren (bij in en uitrijden).

Hoewel de bestaande stoep voor een smalle strook op privé terrein ligt moet deze stoep de bestaande breedte behouden. Het parkeerterrein zijn door middel van een 'groene schutting' worden afgebakend ten opzichte van de openbare stoep.

Het ontwerp voor het gebouw sluit in hoofdlijnen aan op de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie. In goed overleg met omwonenden is op een aantal punten afgeweken van de randvoorwaarden *(zie ook bijlage 12 en 13).* Het betreft de volgende aspecten:

- de hoogte van het gebouw: de dakrand heeft een hoogte van 9,35 meter;
- accent/gevelverhoging op de hoek Provincialeweg en Keern: de verhoogde gevel heeft een hoogte van 10,5 meter. Ruimtelijk is dit niet van invloed op de bestaande woningen aan het Keern;
- bebouwing op de parkeerplaats: op de erfgrens tussen de planlocatie en Keern 43 wordt een fietsen stalling en berging containers gerealiseerd die ruimtelijk een nieuwe erfafscheiding vormt en goed aansluit op de bestaande garage van Keern 43. De berging krijgt een lessenaarsdak met een hoogte van maximaal 1,80 meter aan de zijde van de woning Keern 43 en een hoogte van maximaal 2,70 meter aan de zijde van de parkeerplaats.

Beeldkwaliteit

Aansluiting op de lintbebouwing
In architectuur sluit het gebouw aan op de ingetogen sfeer en het materiaalgebruik van de lintbebouwing. Ruimtelijk heeft het de voorkeur het gebouw aan de zijde van de Provincialeweg te ontwerpen als gebouw in het groen. Het gebouw maakt daarmee onderdeel uit van de achterliggende parkgebied en vormt daarmee de entree naar het park. Wandelpaden vanuit het park lopen door langs het gebouw tot aan het Keern.

Kleur en materiaalkeuze
Op de vier hoeken van de kruising Provinciale weg en Keern zijn vier zeer verschillende bouwmassa's aanwezig: een rijtje woningen, het Abovo Media gebouw, een voormalig klooster en het voormalig bedrijfsgebouw de Egel. In maat en schaal wordt enerzijds aansluiting gezocht bij de grove schaal van de Provinciale weg, en anderzijds de kleinschalige bebouwing aan het Keern. De nieuwe bebouwing is aan de Provinciale weg circa 50m lang en aan het Keern 13m. Het bouwvolume kent drie duidelijke oriëntaties; naar de west-, zuid- en oostzijde. Het gebouw is verticaal geleed middels kleine gevelsprongen waarbij de individuele woningen leesbaar zijn in de gevelritmiek. Deze verticale geleding sluit aan bij de schaal van de woningen aan het Keern. In de plint aan het Keern is gekozen voor een afwijkende ritmiek om de functie van entree duidelijk zichtbaar te maken. Aan de westzijde is gekozen voor een aantal balkons om de oriëntatie op het groen te versterken. Het gebouw staat met de plint in het water, met een goed bruikbare gemeenschappelijke buitenruimte. Ten aanzien van de kleurstelling is gezocht naar aansluiting bij de bebouwing aan het Keern. De naastgelegen woningen hebben rood/bruine metselwerk gevels. Het voorstel is de toepassing van metselwerk in twee kleuren hetgeen goed aansluit bij de verschillende schaalniveau's aan de provinciale weg en het Keern. De kozijnen zijn van aluminium

Welstandstoetsing
De planontwikkeling vindt plaats binnen het deelgebied 'linten'. Voor een verdere beschrijving en gebiedscriteria voor het gebied verwezen naar de Welstandsnota gemeente Hoorn 2020.
De toetsing op deze aspecten vindt plaats op een concreet plan door de Commissie voor Monumenten en Welstand.

4.4 Conclusie ruimtelijke inpassing in de omgeving

- De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van een versterking van de aanwezige ruimtelijke structuur. Dit sluit aan op het DNA van het gebied en ondersteunt enerzijds de historische lintstructuur langs het Keern en anderzijds de situering van beeldbepalende bebouwing langs de Provincialeweg.
- Het initiatief past binnen de eisen zoals opgenomen in de Welstandsnota Hoorn.

5. OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Besluit ruimtelijke ordening dient inzicht te worden gegeven of het bestemmingsplan daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient aandacht besteed te worden aan milieuaspecten zoals geluid, bodem en externe veiligheid, de gevolgen voor de waterhuishouding en archeologie en de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk komen de milieu-, water en archeologieaspecten aan bod.

5.2 Duurzaam ruimtegebruik

5.2.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Op basis van recente jurisprudentie geldt dat voor woningbouwplannen van 12 of meer woningen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Alleen nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Aangezien het aantal nieuwe woningen 32 bedraagt, is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om deze reden is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde.
Er is sprake van duurzaam ruimtegebruik als:

1. de nieuwe stedelijke ontwikkeling in overeenstemming is met de regels die het Barro stelt over het aantonen van nut en noodzaak en het onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden, en
2. de nieuwe stedelijke ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

Ad 1. Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten voorzien in een actuele regionale behoefte. De ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied worden gevonden (artikel 3.1.6 Bro). Het initiatief voldoet aan deze twee voorwaarden. Het perceel is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en de bouw van 32 kleine appartementen voorziet in de actuele regionale behoefte. Dit is als volgt onderbouwt:

<u>Onderbouwing woningbehoefte:</u>
Hoorn heeft als centrumkern een opgave om een deel van de regionale behoefte op te vangen. Het totale woningbouwprogramma voor deze regio is de komende 10 jaar, zowel kwantitatief als kwalitatief, niet voldoende om aan de vraag te voldoen[2] . Zeker op de korte termijn is er in de regio een beperkt beschikbare aanbod aan harde plannen.

Kwantitatieve woningbehoefte
Het ruimtelijke verzorgingsgebied voor dit plan is de regio West-Friesland. Dit is het gebiedsniveau waarop regio's de kwantitatieve behoefte bepalen.
Het plan ligt binnen Bestaand Stedelijk Gebied. Dit plan voorziet in 32 woningen. In de regio is sprake van een kwantitatieve additionele behoefte van 6.300 woningen voor de periode 2020-2030[3]. Dit blijkt uit een confrontatie van de provinciale woningbehoefteprognose met het harde planaanbod:

- de additionele woningvraag in het verzorgingsgebied bedraagt 6.300 woningen;
- het harde planaanbod in het verzorgingsgebied bedraagt circa 4.000 woningen;
- de resterende behoefte die hieruit voortvloeit is circa 2.300 woningen;
- bovenstaande bouwplan telt met 32 woningen minder woningen dan de resterende behoefte,namelijk 2.300 woningen.

Kortom, bovenstaand bouwplan voorziet in een kwantitatieve behoefte.

[3]Op basis van de provinciale behoefteprognose 2020-2030 (bron: Provinciale woningbouwmonitor 2020)

Kwalitatieve woningbehoefte
Binnen de regio Westfriesland, en specifiek in Hoorn zijn er tekorten in vrijwel alle marktsegmenten. Er is met name een tekort aan betaalbare huurwoningen en koopwoningen in het middeldure en betaalbare segment. De voorgenomen ontwikkeling aan het Keern is passend op basis van de kwalitatieve woningbehoefte: de woningen worden in een stedelijk-suburbaan woonmilieu gerealiseerd, in de goedkope en middeldure huursector.

Afweging bestaand stedelijk gebied:
Het gebied waarop de bestemmingsplanprocedure van toepassing is, ligt binnen het stedelijk gebied van Hoorn. Het is een herstructureringslocatie. Met de voorgenomen herontwikkeling wordt optimaal gebruik gemaakt van het gebied en wordt geen extra beslag gelegd op gronden in het landelijk gebied. Door het optimaal inrichten van het plangebied wordt voldaan aan het uitgangspunt om eerst bestaande stedelijke locaties te benutten voor stedelijke ontwikkeling. Daarbij is het gebied goed ontsloten vanwege de ligging nabij het station.

Ad 2. Regionale woningbouwafspraken
Voorliggend plan maakt 32 woningen binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk ter vervanging van een bestaand bedrijf. Er is sprake van een binnenstedelijke herontwikkelingslocatie en derhalve een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. In het kader van de geactualiseerde Woonvisie en de nieuwe RAP heeft de regio Westfriesland een Afwegingskader vastgesteld op basis waarvan nieuwe woningbouwplannen (kunnen) worden beoordeeld. Getoetst aan dit Afwegingskader voldoet het plan aan de gestelde eisen.

In het regionaal 'Afwegingskader wonen Westfriesland 2019' is vastgelegd dat nieuwe plannen worden getoetst aan het afwegingskader. Het afwegingskader bestaat uit twee onderdelen: De Westfriese basis en het Westfries vooruitdenken. Hieronder zijn de onderdelen van het afwegingskader benoemd en is aangegeven in hoeverre met het plan aan de voorwaarden wordt voldaan.

De Westfriese Basis
1. Het plan past binnen de indicatieve regionale woningbehoefte (incl.de buffer) en blijft in principe binnen de gemeentelijke behoefte
2. Het plan voldoet aan de voorwaarde dat 70% van de woningbouwplannen in Westfriesland worden gerealiseerd in de krachtige kernen
3. Er is getoetst of het plan voldoet aan de regionale behoefte:a.kwantitatief (past binnen de regionale prognose) b.kwalitatief (woningtype, woonmilieu, kwaliteit etc.)
4. Het plan kan gerealiseerd worden binnen BSG. Wanneer het plan buiten BSG gelegen is, is getoetst of realisatie binnen BSG mogelijk is.
5. Als realisatie past binnen de regionale behoefte, maar realisatie binnen BSG niet mogelijk is, is getoetst of het plan zich binnen een provinciaal beschermingsregime bevindt en multimodaal ontsloten is.

Het programma past binnen de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte (zie figuur 2.5) en wordt binnen een krachtige kern, binnen bestaand stedelijk gerealiseerd. Het plan voorziet in betaalbaar wonen en woningen voor middeninkomens. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de voorwaarden van de Westfriese basis uit het afwegingskader.

Het Westfries vooruitdenken
Met het Westfries vooruitdenken geeft de regio invulling aan de gezamenlijke ambities uit de regionale woonvisie en het Pact van Westfriesland. Het doel is om een kwaliteitsimpuls te geven en een inspanningsverplichting af te spreken waarbij de ontwikkeling aan minimaal 5 van de 10 ambities moet voldoen.
1. Het plan levert een positieve bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen -Huur onder liberaliseringsgrens -Goedkope koop onder € 200.000
2. Langer zelfstandig wonen
3. Het plan levert een bijdrage aan onze duurzaamheidsdoelstellingen
4. Het plan voorziet in woningen in vrije huursector voor middeninkomens
5. Nieuwe woningenbouw zoveel mogelijk in nabijheid OV knooppunt

6. Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht op woningzoekenden van buiten de regio door het bieden van een onderscheidende woonomgeving
7. Het plan draagt duurzaam bij aan de versnelling van woningbouwproductie in Westfriesland en past binnen de woningbehoefte
8. Het plan vormt een toevoeging vanwege het type woningen waarin het voorziet
9. Het plan vormt een toevoeging vanwege de doelgroep woningzoekenden
10. Het plan vormt een toevoeging vanwege de onderscheidenheid in samenhang met woonmilieu en programma waarin het voorziet

Het plan voorziet in betaalbaar wonen, nultredenwoningen, ligt nabij voorzieningen, is energieneutraal, voegt woningen toe in segmenten die er nu nog niet zoveel zijn en ligt binnen de invloedssfeer van een OV-knooppunt (10 minuten fietsafstand).Het plan zorgt voor een versnelling van de woningbouwproductie en past binnen de behoefte. Het plan geeft daarmee invulling aan ambitie 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 en 9.

Afweging
Het ontwikkelen van woningen op deze locatie sluit aan bij de huidige markt, waarin de behoefte naar betaalbare woningen in de goedkope en middeldure sector groot is. Ook voldoet de ontwikkeling van woningen aan het gewenste beeld met voldoende levendigheid aan de Provincialeweg als stadsstraat.

Het plan is getoetst aan de afwegingskader binnen de regio Westfriesland. Gezien het eerste voorstel om sociale huurwoningen (bedoeld voor starters) en woningen in het middensegment te realiseren, dat aansluit op de gemeentelijke Woonvisie, is het resultaat positief. Met de regionale afstemming wordt voldaan aan de Omgevingsverordening Noord-Holland.

5.2.2 Duurzaamheid en energiebesparing

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaal gebruik en gescheiden afvalverwerking. De eisen aan de particuliere woningbouw staan beschreven in het Bouwbesluit. Het is van belang om al in een vroeg stadium duurzaamheid te zien als integraal onderdeel van de nieuwbouw en de duurzaamheidsambities vanuit het gemeentelijk beleid over te brengen aan de initiatiefnemer.

Voor vragen op het gebied van duurzaam (verbouwen, energiebesparing of energie opwekken) kunnen inwoners en ondernemers tegenwoordig bij het Duurzaam Bouwloket terecht. De gemeente Hoorn participeert hierin.

Van de zijde van de opdrachtgever is aangegeven dat op de volgende wijze energiezuinig en duurzaam wordt gebouwd:
- er wordt gebouwd met gebruikmaking van duurzame bouwmaterialen;
- in 2020 mogen alleen nog energieneutrale of energieopwekkende woningen worden gebouwd (EPC 0).
- aardgasloos bouwen is vereist. De gebouwen worden voorzien een warmtepomp systeem-en fotovoltaïsche zonnepanelen.

Per 1 april 2021 zijn in het bouwbesluit nieuwe geluidseisen gesteld aan (nieuw te plaatsen) buiten opgestelde installaties voor warmte- of koude opwekking. Het gaat hierbij om warmtepompen en airco's die worden toegepast bij woningen en woongebouwen.
Deze installaties mogen niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken bij de buren. De bepalingsmethode van het geluidsniveau is vastgelegd in de aangepaste Regeling Bouwbesluit 2012 (nieuw artikel 3.11).

Betekenis voor dit project:
Op basis van de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking betreft het een verantwoorde ontwikkeling. Het project past binnen de regionale afwegingskaders woningbouw.

Duurzaamheid vormt een belangrijk onderwerp in het sociaal-maatschappelijke debat en is daarmee een belangrijk aandachtspunt in het beleid van de gemeente Hoorn. Het bestemmingsplan staat duurzaamheid niet in de weg, en andersom ook niet.

Geconcludeerd wordt dat in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

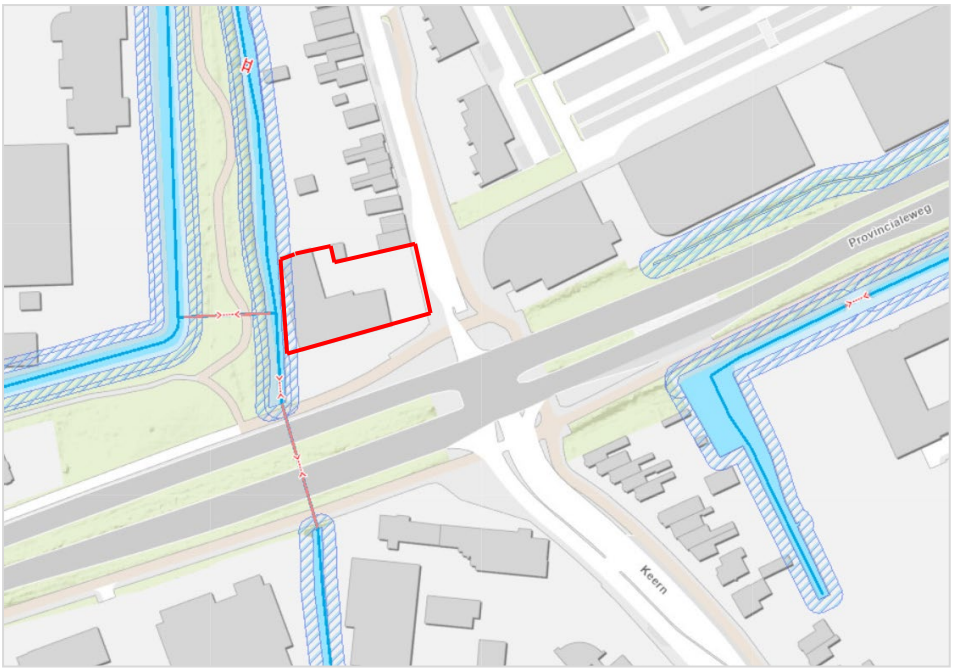
5.3 Watertoets

De planlocatie valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op 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.

Keur en Uitvoeringsregels
Op grond van de Waterwet is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. De Keur geeft vorm aan de inhoud van de Waterwet met concrete doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met (a) bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en (b) vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

In de Keur 2016 van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die op de website van het hoogheemraadschap te vinden zijn (https://www.hhnk.nl/keur).



afb.16 Waterlopen en kunstwerken in omgeving Keern 39 (bron: legger HHNK)

Watertoets
Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) op 31 mei gevraagd een reactie te geven op het plan*(zie bijlage 2).*

Er kan een 'korte procedure' worden gevolgd. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen. Deze maatregelen zijn in voorliggend hoofdstuk verwerkt. Er worden in het plan géén waterschaps-belangen geraakt.

Verharding en compenserende maatregelen
Met de beoogde ontwikkeling zal de hoeveelheid verharding in het gebied niet toenemen. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

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. Voorkomen dient te worden dat waterlopen niet meer goed bereikbaar zijn voor zowel regulier als periodiek onderhoud (maaien en baggeren), omdat deze worden ingesloten door de nieuwe ontwikkeling/bebouwing. Dit geldt met name in het stedelijk gebied, waar het hoogheemraadschap de ambitie heeft om het onderhoud van gemeenten over te nemen. Indien er ter plaatse geen varend onderhoud wordt uitgevoerd, dient een obstakelvrije zone van tenminste 5 meter aangehouden te worden.
In het plan is voorzien in een collectieve buitenruimte aan het water, aan de westzijde van het terrein. Het niveau verschil tussen maaiveld en water bedraagt circa 3m1. Het collectieve terras aan het water ligt lager dan maaiveld. Vanaf het terras is het onderhoud van het water mogelijk.

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.

De waterkwaliteit wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater in de omgeving. De ontwikkeling heeft geen verslechtering van de waterkwaliteit tot gevolg. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt bij alle bouwplannen een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.

Betekenis voor dit project
Ten aanzien van het aspect water zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.
Werkzaamheden binnen 5 meter vanaf de waterlijn zijn vergunningplichtig.

5.4 Bodemsituatie

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daarbij is wettelijk bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu.

Ten behoeve van de bestemmingswijziging is door Grondslag de kwaliteit van de bodem onderzocht *(zie bijlage 3)*.Behalve de chemische kwaliteit van de bodem is tevens de aanwezigheid van asbest in de bodem onderzocht. Het bodemonderzoek is verricht volgens de vigerende richtlijnen uit de NEN 5740 (Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek) en de NEN 5707 (Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond) en de onderliggende norm NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek).
De hypothese voor het onderzoek is dat er op basis van de resultaten van het voorgaand onderzoek verdachte deellocaties kunnen worden verwacht, en matige verhogingen aan zware metalen en PAK. Ook kunnen er op de locatie puinhoudende bodemlagen worden verwacht, alsmede lagen volledig puin.
Onderzoeksresultaten

Bodemkwaliteit
De onderzoeksresultaten van de chemische kwaliteit van de bodem zijn als volgt:

- De gestelde hypothese dat ter plaatse van de ondergrondse opslagtanks verhogingen aan minerale olie kunnen worden verwacht, is bevestigd. Er is in de grond een lichte verhoging gemeten aan minerale olie. Visueel is er geen olie waargenomen.
- Ter plaatse van boring 115 (vml. boring 03) werden op basis van het voorgaand onderzoek sterke verhogingen aan lood en zink verwacht. Deze hypothese is niet bevestigd. Er zijn namelijk aan lood en/of zink geen verhogingen gemeten boven de achtergrondwaarden.
- De gestelde hypothese dat onder de asfaltverharding ter plaatse van boring 109 (vml. boring 06) sterke verhogingen aan PAK worden verwacht, is niet bevestigd. Er is in de ondergrond van boring 109 geen verhoging gemeten aan PAK boven de achtergrondwaarden.
- De gestelde hypothese dat de bodem onder aanwezige slakkenlagen verdacht is op het voorkomen van verhogingen aan vanadium, is niet bevestigd. In de meest verdachte bodemlaag (bovengrond boring 106) is geen overschrijding van de achtergrondwaarde van vanadium gemeten.
- De gestelde hypothese dat op het overig terreindeel in de bodem matige verhogingen aan zware metalen en PAK worden verwacht, is bevestigd. In de ondergrond van boring 108 is een matige verhoging gemeten aan koper. Verder zijn maximaal lichte verhogingen gemeten aan zware metalen en/of PAK. Ter plaatse van boring 101 is in de bovengrond olie waargenomen en is analytisch aan matige verhoging aan minerale olie gemeten. De matige verontreiniging is visueel afgeperkt middels boringen 125 t/m 127. In de ondergrond van boring 122 is eveneens visueel olie waargenomen. In de grond is een lichte verhoging aangetoond aan minerale olie en in het grondwater zijn geen verhogingen gemeten. Visueel is deze verontreiniging afgeperkt middels boringen 123 en 124.

Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Aanwezigheid asbest
De gestelde hypothese dat in puinhoudende lagen asbest kan worden verwacht, is bevestigd. In de puinlaag ter plaatse van boring 109, gelegen onder de asfaltverharding, is een stukje asbest aangetroffen. In de fijne fractie van het puin onder het pand en onder de asfaltverharding is echter geen asbest gemeten.

Op basis van het onderzoek kon geen totaalgehalte aan asbest worden bepaald, aangezien de puinverharding indicatief op asbest is onderzocht. Het graven van inspectiegaten was niet mogelijk. Op basis van deze onderzoeksresultaten kan verspreid over de onderzoekslocatie in de puinlagen asbest worden verwacht. Met de beoogde werkzaamheden dient hier rekening mee gehouden te worden.
Afhankelijk van de acceptant van het puin kan wellicht aanvullend asbestonderzoek worden verlangd na de sloop.

Conclusie
Uit de beoordeling blijkt dat het bodemonderzoek conform de NEN 5740 is uitgevoerd. Een (verkennend) asbest in grond onderzoek overeenkomstig de NEN 5707 is niet noodzakelijk gebleken. Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmering is voor het bestemmingsplan en ook geen belemmering vormt voor het in werking treden van de omgevingsvergunning bouwen. Geadviseerd wordt om aanvullend onderzoek te laten doen ter plaatse van de kelder en om de oliespot voorafgaand aan de bouw te laten verwijderen.

Betekenis voor dit project
- Op basis van het verkennendbodemonderzoek en het verkennend asbestonderzoek blijkt dat er met betrekking tot het aspect bodemkwaliteit geen belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen functiewijziging.
- Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. Voor hergebruik van grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.
- Indien de kelder wordt ingericht als verblijfsruimte is het noodzakelijk om bij de omgevingsvergunningaanvraag een afdoend aanvullend bodemonderzoek aan te leveren.

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

5.5 Cultureel erfgoed

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om rekening te houden met cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische monumenten. Archeologie is sinds 1 juli 2016 geregeld in de Erfgoedwet. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die op termijn naar de Omgevingswet over gaan, blijven van kracht tot die wet in werking treedt. Ze zijn opgenomen in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.
Er staat geen monumentale bebouwing of beplanting op de planlocatie.

5.5.1 Cultuurhistorie

Historische ontwikkeling van de locatie
Het Keern was van oudsher een toegangsweg naar de stad Hoorn. Deze weg leidde naar de Noorderpoort, een van de stadspoorten van Hoorn. De oorsprong van het Keern gaat terug tot in ieder geval de 13de eeuw en mogelijk de 12de eeuw. Het is een binnenwaterkerende dijk tussen de Ooster- en de Westerpolder. Waarschijnlijk heeft aan beide zijden van de (lage) dijk een dijksloot gelegen. Langs het gehele Keern is in 1675, na de grote dijkdoorbraak bij Scharwoude, een nieuw dijkje aangelegd: het Kaas en Broodsdijkje. Aan welke zijde van het Keern deze lag, hoe hoog en hoe breed deze was, is niet bekend.

Ten zuiden van het plangebied ligt de huidige provinciale weg. Vroeger lag hier de Houterweg, één van de middeleeuwse toegangswegen naar Hoorn.
Voor het bepalen van de aanwezigheid van bewoningsresten uit de Nieuwe Tijd kan gebruik worden gemaakt van historisch kaartmateriaal[4]. Geleidelijk is langs het Keern bebouwing ontstaan. De oudste bebouwing moet waarschijnlijk aan het zuidelijke deel van het Keern worden gezocht (ten zuiden van de huidige Provincialeweg), vermoedelijk vanaf de 15de eeuw. De bebouwing aan het Keern heeft zich geleidelijk uitgebreid richting het noorden.
Op de oudste kaart van Jacob van Deventer (ca. 1559) is op de locatie van het plangebied al bebouwing zichtbaar. Op de kaart van Johannes Dou uit 1651-1654 is de situatie praktisch onveranderd. Uit beide kaarten blijkt dat de westzijde van het Keern aardig dichtbebouwd was in de 16de en 17de eeuw. De bebouwing is aan de achterzijde (westzijde) begrensd door een brede sloot. De oostzijde van de percelen ligt direct langs de weg.
Op de kadastrale kaart van 1823 is er nog sprake van kleinschalige bebouwing in het zuidelijke deel van het plangebied , maar verscheidene omliggende woningen zijn verdwenen. Dit zal samenhangen met de economische neergang in de 18de en 19de eeuw. Het huis op perceel C213 was in het bezit van Jacob Jansz Brakeboer. Een eeuw later is dit deel van het terrein nog steeds met kleine huizen bebouwd.

In 1963 is voor het bestaande pand op het Keern 39 een vergunning aangevraagd voor de verbouw van een garage tot werkplaats. In 1969 werd deze werkplaats naar achteren (in westelijke richting) uitgebreid. Daarbij is langs de randen met houten heipalen en gewapend beton gefundeerd. Mogelijk is het bodemarchief in het centrale deel van de werkplaats nog intact. In 1987 is een vergunning verleend voor de bouw van Garage de Egel, voorheen bekend als De Egel Banden. Het bestaande pand werd toen met een extra onderkelderde vleugel richting het noorden uitgebreid. De diepte van de kelder van deze nieuwe werkplaats is minstens 2,6 m onder het maaiveld. In 1995 is het pand tenslotte nogmaals verbouwd.

Cultuurhistorische verantwoording
Met het bouwplan worden de cultuurhistorische waarden niet onevenredig aangetast. De nieuwe woningen aan het Kern komen in de lijn van de andere woningen aan het Keern te liggen, met een entree aan het Keern en een hoofdmassa haaks op het Keern. De massa is passend bij de functie, op het kruispunt van historische routes is de stad. De historische sloot achter het perceel wordt weer herkenbaar, hetgeen een positieve ontwikkeling is.

afb.19Planlocatie ligt nabij knooppunt van historische routes en is reeds lang bebouwd

[4]Zie ook Bijlage 4.Archeologische quickscan, Team Erfgoed – Archeologie gemeente Hoorn, 4 april 2019

5.5.2 Archeologie

Het Verdrag van Malta (1992), beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Voor de ruimtelijke ordening is het van belang dat de Wamz uitgaat van de koppeling van archeologische waarden aan de ruimtelijke ordening. Voor bestemmingswijzigingen betekent dit dat de verplichting is neergelegd om bij de vaststelling van de wijziging rekening te houden met in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Zo nodig dient door de initiatiefnemer, voorafgaand aan bodemingrepen, archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

De gemeente Hoorn heeft gebieden van archeologische waarde vastgelegd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. In deze dubbelbestemming worden nadere eisen gesteld aan het verrichten van bodemingrepen. Voor de overige gebieden geldt dat er, vanwege de lage archeologische verwachtingswaarde, geen sprake is van een onderzoeksplicht. Het plangebied is in het geldende bestemmingsplan van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', waardoor er een onderzoeksplicht geldt voor ontwikkelingen die betrekking hebben een oppervlakte van meer dan 100 m² en dieper dan 30 cm. De geplande ingrepen overschrijden deze vrijstellingsgrens.

Team Erfgoed – Archeologie van de gemeente Hoorn (Archeologie West-Friesland) heeft in april 2019 een archeologische quickscan geactualiseerd opgemaakt voor de planlocatie aan het Keern*(zie bijlage 4)*De aanleiding van het onderzoek vormt de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bestaat de verplichting om bij bestemmingsplanwijzigingen ook rekening te houden met archeologie. Met deze rapportage wordt aan die verplichting voldaan.

Onderzoeksresultaten

Op basis van de archeologische quickscan kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

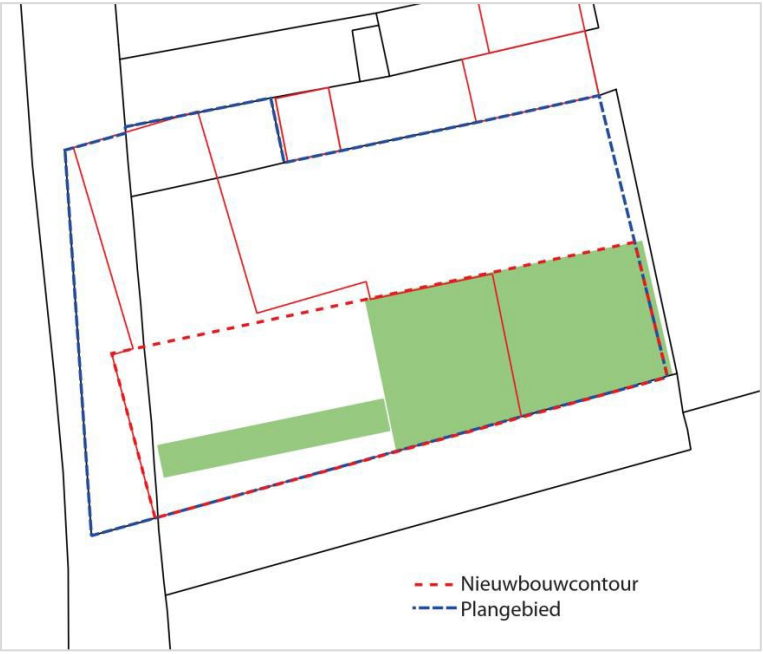
- Het Keern heeft een hoge archeologische waarde. De binnenwaterkerende dijk dateert uit de 12de of 13de eeuw. Langs de dijk is waarschijnlijk vanaf de 15de eeuw en zeker vanaf de 16de eeuw gewoond. Op de oudste historische kaart uit 1559 van Van Deventer is al bebouwing zichtbaar binnen de contouren van het plangebied. Dit blijft vrijwel ongewijzigd tot in de 20ste eeuw. Binnen het plangebied geldt een hoge archeologische waarde voor de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.
- De huidige bebouwing van Garage de Egel beslaat ongeveer de helft van onderhavig plangebied. Met de aanleg van de kelder van Garage de Egel eind jaren tachtig, zijn de archeologische waarden in het noordwestelijk deel van het plangebied waarschijnlijk aangrijpend aangetast. Het overige deel van de bestaande garage (daterend uit de jaren '50 en '60) lijkt alleen langs de randen te zijn gefundeerd. In het centrale deel is het bodemarchief mogelijk nog intact. Afgezien van de locatie van de kelder van Garage de Egel, zijn de archeologische waarden binnen het plangebied dus vermoedelijk nog grotendeels intact.

Vanuit het gemeentelijk beleid wordt geadviseerd om archeologie-vriendelijk te bouwen, dat wil zeggen de bodem niet te verstoren. Een niet archeologie-vriendelijk bouwplan houdt in dat de huidige situatie van de bodem zal worden verstoord tijdens het bouwproces (*een overzicht hiervan is opgenomen in bijlage 4).* Ligt het in de planning om één of meerdere bodemverstorende werkzaamheden tijdens het project uit te voeren, dan wordt het bouwproject als niet archeologie-vriendelijk geclassificeerd en dient nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd:

- Indien de geplande ingrepen benodigd voor de nieuwbouw een oppervlakte groter dan 100 m2 bestrijken en niet archeologie-vriendelijk worden uitgevoerd, is op basis van de geplande nieuwbouw en de hoge archeologische waarde een archeologisch onderzoek in het kader van de AMZ-cyclus vereist. Dit archeologisch onderzoek dient te bestaan uit een archeologische opgraving voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden. Hierbij dient de

oostelijke helft van de nieuwbouwcontour vlakdekkend te worden onderzocht (zie afb.20).
In deze zone heeft de historische bebouwing gestaan en de bodem is hier naar verwachting niet of nauwelijks verstoord. Ook de bodemopbouw, met een deel van een dijkprofiel en ophogingslagen hier tegenaan, is op deze locatie het meest interessant. Bij de westelijke helft van de nieuwbouwcontour kan worden volstaan met een brede sleuf tot aan de brede sloot die het perceel aan de westzijde begrensde. Doel van deze sleuf is het onderzoeken van de bodemopbouw en vaststellen of hier gedempte sloten aanwezig zijn.

- Als delen van het terrein worden gesaneerd, is aanvullend archeologisch onderzoek mogelijk noodzakelijk.



afb.20Begrenzing archeologische verwachtingen Keern 39 (zie bijlage 4)

Betekenis voor dit project:
Het aspect erfgoed staat de ontwikkeling vooralsnog niet in de weg:

- Er staat geen monumentale bebouwing of beplanting op de planlocatie.
- De beoogde herontwikkeling past binnen de cultuurhistorische identiteit van het Keern als historische route en drager van ontwikkelingen.
- Geadviseerd is om een vlakdekkende archeologische opgraving uit te laten voeren binnen de oostelijke helft van de nieuwbouwcontour. Als leidraad voor de opgraving dient een Programma van Eisen te worden opgesteld dat vervolgens aan het bevoegd gezag ter goedkeuring wordt voorgelegd. Na het opgraven van de archeologische waarden kan de voorgenomen ingreep worden vrijgegeven met betrekking tot het aspect archeologie.
- Indien bij bodemingrepen archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht.

5.6 Natuurtoets

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. In deze zijn de oude Boswet, Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet samengevoegd tot één Natuurwet. Uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit nadrukkelijk is toegestaan. In de praktijk betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep of voorgenomen activiteit bekeken moet worden of er sprake is van effecten of beschermde dieren en planten (soortenbescherming) en in bepaalde gevallen op natuurgebieden (gebiedsbescherming).

5.6.1 Toetsing in het kader van de Wet Natuurbescherming

Ecologisch onderzoeks- en adviesbureauGroot Eco Advies heeft in oktober 2020, ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie tot kleinschalige woningbouwlocatie, een quickscan opgemaakt van de aanwezige natuurwaarden op de planlocatie. De op de planlocatie aanwezige natuurwaarden zijn tijdens de quickscan als volgt beoordeeld *(zie bijlage 5):*

Soortenbescherming

Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat de locatie potenties heeft voor beschermde soorten als Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen. Onderzoek naar deze soorten is noodzakelijk.

Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat de locatie geen potenties heeft voor andere beschermde soorten, behoudens krachtens de PRV vrijgestelde amfibieënsoorten.

Gebiedsbescherming

De locatie ligt op afstand van Natura 2000-gebied(en) en NatuurNetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS). Externe effecten op de Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten gezien de aard van de werkzaamheden en de grote afstand tot het Natura 2000-gebied.Het Natuurnetwerk Nederland kent geen externe werking. Gebiedsbescherming is met betrekking tot de voorgenomen ruimtelijke ingreep m.b.t. bovengenoemde aspecten niet aan de orde.

5.6.2 Aanvullend onderzoek beschermde soorten

Op basis van de quickscan heeft op de locatie in het voorjaar en de zomer van 2021 nader onderzoek plaatsgevonden naar de beschermde soorten Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen*(zie bijlage 6).*

Op basis van de onderzoeksgegeven is bepaald of er een conflict is met de Wet natuurbescherming en/of mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn.

Onderzoeksresultaten

Tijdens de inventarisatie zijn geen verblijfplaatsen van Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen aangetroffen.

Er werd slechts zeer beperkt gefoerageerd door Gewone dwergvleermuizen. Er was voornamelijk sprake van enkele overvliegende Gewone dwergvleermuizen. Van binding met de te onderzoeken panden was geen sprake.

Afweging

Sloop van de panden en nieuwbouw heeft geen negatief effect op Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

5.6.3 Aanvullend onderzoek stikstofdepositie

In de quickscan worden effecten op Natura 2000-gebied op voorhand uitgesloten. Desalniettemin dient de stikstofdepositie van het project op omliggend Natura 2000-gebied beoordeeld te worden.

Om vast te stellen of het project kan leiden tot verhoogde emissie van stikstof is een stikstofberekening gemaakt met behulp van het rekenprogramma AERIUS 2020. AERIUS 2020 berekent de stikstofdepositie als gevolg van plannen en projecten op Natura 2000-gebieden. Op basis van verkeersaantrekkende werking en activiteiten, bouwfase en gebruiksfase van het initiatief is de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura2000-gebieden beoordeeld *(zie bijlage 7).*

De AERIUS-berekening is uitgevoerd met de vorige release van de AERIUS-Calculator. Ambtshalve is de berekening van de toekomstige gebruiksfase daarom geactualiseerd naar de nieuwste versie. Aangezien het aantal geplande appartementen is uitgebreid van 28 naar 32 is de berekening ook aangepast door de adviseur natuur van de OD NHN. Uit de geactualiseerde berekening met 32 appartementen komen geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Deze berekening is bijgevoegd en is onderdeel van het dossier *(zie bijlage 14).*

De ontwikkeling is verantwoord. Uit de berekeningen blijkt dat de beoogde ontwikkeling zowel in de realisatiefase als in de ontwikkelingsfase niet leidt tot een stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Een vergunning Wnb is niet nodig.

Hieruit volgend kan geconcludeerd worden dat er voor het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen zijn geconstateerd voor de realisatie van het plan.

Betekenis voor dit project

- Gebiedsbescherming in het kader Natura 2000, weidevogelleefgebied en NNN is niet aan de orde. De ontwikkeling is verantwoord. Uit de berekeningen blijkt dat de beoogde ontwikkeling zowel in de realisatiefase als in de ontwikkelingsfase niet leidt tot een stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden.
- Het beoogde bouwplan veroorzaakt geen conflict met de Wet natuurbescherming.Uit aanvullend onderzoek blijkt dat de beschermde soorten Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen ter plekke niet zijn aangetroffen. Het voorkomen van beschermde soorten is redelijkerwijs niet te verwachten bij de werkzaamheden.
- Een ontheffing of vergunning Wnb is niet nodig.
- Daarnaast is een belangrijk aspect van de flora- en faunawet de algemene zorgplicht. Van grondeigenaren en gebruikers mag worden verwacht dat ingrepen en handelingen die negatieve effecten kunnen hebben op planten- of diersoorten, zodanig worden uitgevoerd dat schade tot een minimum beperkt blijft.
- Aangezien het plangebied ook aan een parkje ligt is het een goede locatie om natuurinclusief te bouwen. Zo kunnen soorten in het parkje mogelijk een rust- of verblijfplaats vinden in het nieuw te bouwen pand.

5.7 Geluidhinder

Ten aanzien van de geluidhinder is de Wet geluidhinder van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wet geluidhinder kent drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij het realiseren van geluidsgevoelige objecten onderzocht worden of aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan.

5.7.1 Akoestisch onderzoek

Wegverkeerslawaai

Het akoestisch onderzoek uitgevoerd door abtWassenaar omvat het inzichtelijk maken vande geluidsbelasting op de diverse gebouwen op het perceel ten gevolge van de relevantewegen in de omgeving*(zie bijlage 8).*De Provincialeweg en het Keern zijn voor de Wet geluidhinder gezoneerde wegen en de geluidsbelasting van deze weg moet daarom worden getoetst. De geluidsbelasting van deze weg is bepaald en beoordeeld aan de voorwaarden voor een acceptabel woon- en leefklimaat.

Het onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer op de relevante omliggende wegen in het onderzoeksgebied voor het geplande, nieuw te bouwen, appartementengebouw leidt tot de volgende conclusies:

Provincialeweg

De geluidbelasting voor alle bouwlagen en voor alle gevels inclusief aftrek art. 3.4 Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012 (kortweg: RMG 2012) bedraagt meer dan de voorkeurswaarde van 48 dB Lden. en ter plaatse van de voorgevel en de zijgevels meer dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Dit betekent dat zonder ingrijpende maatregelen, woningbouw niet mogelijk is. Mogelijke maatregelen zijn dove gevels, vliesgevels, afsluitbare loggia’s/balkons (zoals aan de achtergevel is beoogd) of metaglas voorzetramen.

Keern

De geluidbelasting inclusief aftrek art. 3.4 Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012 (kortweg: RMG 2012) voor alle bouwlagen en ter plaatse van de zijgevel links en de voor- en achtergevel bedraagt meer dan de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder (Wgh) van 48 dB Lden en minder dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

In een nader onderzoek naar te treffen maatregelen, kan worden nagegaan of de gekozen oplossingsrichtingen in de omgevingsvergunning aanvaardbaar zijn.

Spoorweglawaai
Er is geen sprake van nieuwbouw in de nabijheid van spoorwegen. Een onderzoek in het kader van de Wet Geluid is dan ook niet noodzakelijk.

Industrielawaai
Het plangebied is niet in een geluidszone van een industrieterrein gelegen. Een onderzoek in het kader van de Wet Geluid is dan ook niet noodzakelijk.

5.7.2 Geluidswering gevels

Op grond van het Bouwbesluit 2012 moet de gevel van een gevoelige bestemming voldoende geluidwerend zijn. Het vereiste binnenniveau bedraagt volgens het Bouwbesluit 2012 voor het industrielawaai 35 dB(A). Om hieraan te kunnen voldoen dient de geluidwering van de gevels dusdanig te zijn dat wordt voldaan aan het vereiste binnenniveau voor het gecumuleerde industrielawaai. De geluidwering dient te worden bepaald volgens de NEN 5077, 'Geluidwering in gebouwen'. De vereiste geluidwering dient voor de geluidgevoelige ruimten tenminste 20 dB(A) te bedragen om te kunnen voldoen aan het vereiste binnenniveau van 35 dB(A) voor industrielawaai.

De geluidbelasting ter plaatse van de voorgevel en de zijgevels bedraagt meer dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Voor de Provincialeweg is een minimale geluidwering noodzakelijk van 29 dB. De initiatiefnemer dient bij de omgevingsvergunningaanvraag een akoestisch onderzoek geluidswering gevel te voegen waaruit blijkt hoe de benodigde geluidswering in het bouwplan gerealiseerd wordt (bijv. standaardmaatregelen, mechanische ventilatie e.d.)..

Vooralsnog wordt specifiek voor dit project gedacht aan de volgende maatregelen:
- de situering van de slaapkamers aan achterzijde;
- het gebruik van metaglas;
- het gebruik van akoestische panelen in de zuidgevel.

afb.21 Overzicht mogelijke maatregelen aan de gevels

5.7.3 Besluit hogere grenswaarden

Op basis van het akoestisch onderzoek van abtWassenaar dient het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoorn een besluit hogere waarden Wet geluidshinder (ten behoeve van de Omgevingsvergunning Keern 39) te nemen vanwege het wegverkeer op de Provincialeweg tot aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Het betreft de volgende waarden:

Woning 1	ten behoeve van de Provincialeweg:	61 dB (aan zijde Blauwe Berg)
Woning 11		61 dB (aan zijde Blauwe Berg)
Woning 22		62 dB (aan zijde Blauwe Berg)
Woning 3		50 dB (aan zijde galerij)
Woning 4		50 dB (aan zijde galerij)
Woning 5		50 dB (aan zijde galerij)
Woning 6		50 dB (aan zijde galerij)
Woning 7		50 dB (aan zijde galerij)
Woning 8		50 dB (aan zijde galerij)
Woning 9		50 dB (aan zijde galerij)
Woning 10		50 dB (aan zijde galerij)
Woning 13		51 dB (aan zijde galerij)
Woning 14		51 dB (aan zijde galerij)
Woning 15		51 dB (aan zijde galerij)
Woning 16		51 dB (aan zijde galerij)
Woning 17		51 dB (aan zijde galerij)
Woning 18		51 dB (aan zijde galerij)
Woning 19		51 dB (aan zijde galerij)
Woning 20		51 dB (aan zijde galerij)
Woning 24		53 dB (aan zijde galerij)
Woning 25		53 dB (aan zijde galerij)
Woning 26		53 dB (aan zijde galerij)
Woning 27		53 dB (aan zijde galerij)
Woning 28		53 dB (aan zijde galerij)
Woning 29		53 dB (aan zijde galerij)
Woning 30		53 dB (aan zijde galerij)
Woning 31		53 dB (aan zijde galerij)
Woning 2	ten behoeve van het Keern:	49 dB (aan zijde Provincialeweg)
Woning 3		51 dB (aan zijde Provincialeweg)
Woning 4		51 dB (aan zijde Provincialeweg)
Woning 5		51 dB (aan zijde Provincialeweg)
Woning 6		51 dB (aan zijde Provincialeweg)
Woning 7		51 dB (aan zijde Provincialeweg)
Woning 8		51 dB (aan zijde Provincialeweg)
Woning 9		51 dB (aan zijde Provincialeweg)
Woning 10		51 dB (aan zijde Provincialeweg)
Woning 12		51 dB (aan zijde Provincialeweg)
Woning 13		52 dB (aan zijde Provincialeweg)
Woning 14		52 dB (aan zijde Provincialeweg)
Woning 15		52 dB (aan zijde Provincialeweg)
Woning 16		52 dB (aan zijde Provincialeweg)
Woning 17		52 dB (aan zijde Provincialeweg)
Woning 18		52 dB (aan zijde Provincialeweg)
Woning 19		52 dB (aan zijde Provincialeweg)
Woning 20		52dB (aan zijde Provincialeweg)
Woning 21		52 dB (aan zijde Provincialeweg)
Woning 21		52 dB (aan zijde Keern)
Woning 23		51 dB (aan zijde Provincialeweg)
Woning 24		52 dB (aan zijde Provincialeweg)
Woning 25		52 dB (aan zijde Provincialeweg)
Woning 26		52 dB (aan zijde Provincialeweg)

Woning 27	52 dB (aan zijde Provincialeweg)
Woning 28	52 dB (aan zijde Provincialeweg)
Woning 29	52 dB (aan zijde Provincialeweg)
Woning 30	52 dB (aan zijde Provincialeweg)
Woning 31	53 dB (aan zijde Provincialeweg)
Woning 32	53 dB (aan zijde Provincialeweg)
Woning 32	52 dB (aan zijde Keern)

Verder moet voor de volgende woningen nog met maatregelen aangetoond worden dat deze onder een maximale ontheffingswaarde van 63 dB gerealiseerd kunnen worden:

Woning 2	ten behoeve van de Provincialeweg, zonder maatregelend is	67 dB	berekend
Woning 3		68 dB	
Woning 4		68 dB	
Woning 5		68 dB	
Woning 6		68 dB	
Woning 7		68 dB	
Woning 8		68 dB	
Woning 9		68 dB	
Woning 10		68 dB	
Woning 12		68 dB	
Woning 13		68 dB	
Woning 14		69 dB	
Woning 15		69 dB	
Woning 16		69 dB	
Woning 17		69 dB	
Woning 18		69 dB	
Woning 19		69 dB	
Woning 20		69 dB	
Woning 21		69 dB	
Woning 23		68 dB	
Woning 24		69 dB	
Woning 25		69 dB	
Woning 26		69 dB	
Woning 27		69 dB	
Woning 28		69 dB	
Woning 29		69 dB	
Woning 30		69 dB	
Woning 31		69 dB	
Woning 32		69 dB	

Dit betreft de gevels in de op de plankaart aangegeven ‘gevellijn’.

In de regels van voorliggend bestemmingsplan is een voorwaarde opgenomen voor het bouwen van gebouwen langs de Provincialeweg. Het bouwen van gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige objecten langs de Provincialeweg is uitsluitend toegestaan wanneer een goed woon- en/of leefklimaat voldoende is verzekerd door de realisatie van aaneengesloten dove gevels ter plaatse van de aanduiding ‘gevellijn’, waardoor is voldaan aan de verkregen hogere grenswaarde als gevolg van de geluidsbelasting vanwege de Provincialeweg van 63 dB.

Betekenis voor dit project

- Bij de uitvoering van dit project is wegverkeerslawaai een aandachtspunt.Gezien de gevelbelasting moeten maatregelen toegepast worden om realisatie van het gebouw mogelijk te maken. Gemeente Hoorn heeft geen apart geluidbeleid, gehandeld moet worden volgens de Wet geluidhinder.
- Ten behoeve van de aanvraag van de omgevingsvergunning dient een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel uitgevoerd te worden op grond van het Bouwbesluit 2012. Hierbij moeten ook afdeling 3.2, afdeling 3.3 en afdeling 3.4 van het Bouwbesluit 2012 te worden meegenomen.
- Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoorn dient een besluit hogere waarden Wet geluidshinder (ten behoeve van de Omgevingsvergunning Keern 39) te nemen vanwege het wegverkeer op de Provincialeweg en het Keern tot aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.
- In de regels van voorliggend bestemmingsplan is een voorwaarde opgenomen voor het bouwen van gebouwen langs de Provincialeweg. Het bouwen van gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige objecten langs de Provincialeweg is uitsluitend toegestaan wanneer een goed woon- en/of leefklimaat voldoende is verzekerd door de realisatie van aaneengesloten dove gevels ter plaatse van de aanduiding ‘gevellijn’, waardoor is voldaan aan de verkregen hogere grenswaarde als gevolg van de geluidsbelasting vanwege de Provincialeweg van 63 dB.

5.8 Verkeer en parkeren

5.8.1 Parkeren

Op 28 juni 2018 heeft de gemeenteraad de parkeernormennota Hoorn vastgesteld. Deze is per 1 juli 2018 in werking getreden. Deze nota is onderdeel geworden van het paraplubestemmingsplan ‘Parkeren & laden en lossen’, die per 18 november 2018 onherroepelijk geworden is. Met dit bestemmingsplan wordt geregeld welke parkeernorm en/of normen van toepassing zijn bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De planlocatie wordt conform dit parkeernormenbeleid aangemerkt als ‘Rest bebouwd kom’ van ‘Sterk stedelijk gebied’.Met een beoogd woningbouwprogramma van starterswoningen, huurwoningen etage goedkoop wordt standaard uitgegaan van een parkeernorm van 1,3 pp (inclusief 0,3 pp voor bezoek) per woning.
Omdat de planlocatie nabij het stationsgebied ligt heeft het college in de Nota van Uitgangspunten vastgesteld uit te gaan van de normering die geldt voor het gebied ‘schil’. Dan kan worden gewerkt met een parkeernorm van 1,1 pp (m) per woning (inclusief 0,3 pp voor bezoek). Dit omdat het plangebied nabij een knooppunt ligt van openbaar vervoer, namelijk het station van Hoorn.

Op basis van het huidige programma (32 kleine woningen ten behoeve van zorg) heeft initiatiefnemer overeenstemming met de afdeling verkeer van de gemeente Hoorn bereikt over een afwijkende parkeernorm (conform berekening Sweco, *zie bijlage 11*). Het onderzoek van Sweco toont aan dat voor de beoogde ontwikkeling maatwerk op zijn plaats is, waarbij uitgegaan wordt van 60% parkeerruimte voor bezoek.
De gemeente kan meegaan met de uitleg van Sweco om de parkeernorm voor de toekomstige bewoners (cliënten) gelijk te trekken aan die van verpleeg- en verzorgingstehuizen. Op basis van de gemeentelijke parkeernota wordt zowel in het centrum, als in de schil en in het gebied rest bebouwde kom wordt voor deze woningen gewerkt met dezelfde parkeernormen.
Dat is concreet 0,5 of 0,6 parkeerplaats per woning. 0,5 pp geldt wanneer de parkeerdruk in de omgeving laag is. Dat is hier niet het geval. De parkeerdruk in het gebied is redelijk hoog. Daarom is voor dit gebied de parkeernorm van 0,6 per woning aangehouden.
32 woningen maal 0,6 pp levert 19 benodigde parkeerplaatsen op (minimaal).

Op eigen erf worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er is sprake van een sluitende parkeerbalans.

Tenminste 60% van de parkeerbehoefte is voor bezoekers in het openbaar gebied toegankelijk zijn (60% van 19 = 12 parkeerplaatsen).

Voor de appartementen wordt een gemeenschappelijke fietsenberging gerealiseerd, die toegankelijk is vanaf het Keern. Bij de entree van de woningen is ruimte gereserveerd voor het bezoekersfietsparkeren.

Woningtype	Aantal woningen	Kengetal	Parkeerbehoefte
Kleine woning, zorg	32	0,5-0,6 per woning	19

tabel 1. Benodigd aantal autoparkeerplaatsen

afb.22Indeling conform parkeernormenbeleid

Wanneer voor dit appartementencomplex het onderdeel zorg komt te vervallen, dan geldt op dat moment weer de parkeernorm behorende bij het gebied 'schil', zoals aangemerkt in het paraplubestemmingsplan Parkeren & laden en lossen (of de rechtsopvolger daarvan), omdat de maatwerkoplossing dan niet meer van toepassing is.

5.8.2 Verkeer

Ontsluiting van het terrein vindt plaats vanaf het Keern. Het Keern is een doodlopende weg ter hoogte van Keern 39 en is alleen via een busbaan toegankelijk vanaf de Provincialeweg. Op basis van de 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW is er een verwacht aantal van ca. 90 voertuigbewegingen per dag, alleen licht verkeer *(zie tabel 2)*. De kencijfers houden rekening met de ligging in de 'Schil' van 'Sterk stedelijk gebied'. De richtlijnen van het CROW gaan uit van een bandbreedte van minimale en maximale parkeerkencijfers en verkeersgeneratie. Hoorn kiest er voor uit te gaan van het gemiddelde van de minimale en maximale kencijfers (afgerond naar boven, zie: Parkeerregels Hoorn 2018)). Voor 'zorgwoningen' is geen kental verkeersgeneratie bekend. Hieronder wordt daarom de normering voor een serviceflat gebruikt.
Het Keern is ingericht als 30 kilometerweg en het verkeer van en naar de locatie kan op een goede manier worden afgewikkeld. De toename van het aantal voertuigbewegingenis in relatie tot de reeds langs de weg aanwezige woningen beperkt.

Woningtype	Aantal woningen	Kengetal	Verkeersgeneratie
'Serviceflat'	32	2,7 (2,0 – 2,7) per woning	87 (86,4)

tabel 2. Aannames voor de verkeersbewegingen per dag

Betekenis voor het project:
- De extra verkeersaantrekkende werking zal beperkt zijn ten opzichte van de 'oude'situatie (garagebedrijf), dit verzorgt geen overlast op de omgeving. Nader onderzoek kan om die reden achterwege blijven.
- Het parkeren wordt op eigen erf opgelost, er is sprake van een sluitende parkeerbalans.

5.9 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en bevorderen. Ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, geldt deze Wet en de verschillende Algemene Maatregelen van Bestuur als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder ten gevolge van deze bedrijven. In bestemmingsplannen wordt gebruik gemaakt van milieuzonering: het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven/inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals geluid, geur, gevaar en stof. Richtlijnen voor afstanden zijn opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.
De afstanden in de tabel van de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" geven slechts indicatieveinformatie en zijn niet als standaard-norm bedoeld.

In de omgeving van de planlocatie (100 m) bevinden zich enkele bedrijven die mogelijk hinder veroorzaken.
Aan de overzijde van het Keern, in het kopgebouw Hoorn, zijn een aantal kantoorpanden gevestigd en een grote fietsenzaak. Dit veroorzaakt geen belemmeringen op de beoogde woningbouw.
Aan de achterzijde van het te bouwen appartementencomplex bevindt zich het Clusius College. Deze wordt vanaf de Blauwe Berg ontsloten, waardoor aan dit deel van het Keern, met uitzondering van fietsverkeer, geen verkeershinder wordt ondervonden. Het terrein van het Clusius ligt op meer dan 50 m van de planlocatie, de onderwijsgebouwen op grotere afstand. Tussen het Clusius college en de planlocatie ligt een openbaar plantsoen. Hoewel er als gevolg van de onderwijsvoorziening stemgeluid hoorbaar zal zijn, zal dit niet voor onoverkomelijke milieuhinder zorgen.

De woningen veroorzaken zelf ook geen milieuhinder voor de omliggende woningen.

Betekenis voor dit project:
- Bestaande bedrijven in de ruime omgeving van de planlocatie worden niet belemmerd in het functioneren. Er is voor het woongebouwsprake van een aantoonbaar aanvaardbaar woon- en leefklimaat en er bestaat vanuit milieuhygiënische overwegingen geen bezwaar tegen het plan.
- De beoogde woningbouwontwikkeling veroorzaakt ook geen milieuhinder voor de omliggende woningen.

5.10 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De wetgever noemt 'gevoelige bestemmingen' (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die "in betekende mate" (IBM) en "niet in betekende mate"(NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens is voorzien in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Met de projecten "niet in betekende mate" van de Wet luchtkwaliteit is in de NSL rekening gehouden. In de NSL is het begrip "niet in betekenende mate" gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof en stikstofdioxide.
Op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met 1 ontsluitingsweg en minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing. De planontwikkeling beoogt de ontwikkeling van 28 nieuwe woningen waardoor het ver onder de getalsmatige grens van de Regeling NIBM blijft.

Huidige luchtkwaliteit
De huidige luchtkwaliteit ter plaatse / in de omgeving van het plangebied is op basis van de meeste recente lokale gegevens zoals te vinden op de site www.nsl-monitoring.nl goed. De toetspunten in de omgeving (bij de A7)blijven onder de 35 µg/m3. Dit ligt ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m3. Samengevat kan worden gesteld dat de huidige lokale luchtkwaliteit (ruim) voldoet aan de wettelijke normen.

Niet in betekende mate (NIBM-tool)
Met het voorgenomen plan is er in beperkte mate sprake van extra personenverkeer. Het personenverkeer heeft gezien de beperkte omvang geen significante werking op de luchtkwaliteit. Er vinden enkel verkeersbewegingen ten behoeve van zwaarder verkeer plaats in de aanlegfase. In de gebruiksfase vinden alleen verkeersbewegingen plaats die samenhangen met de woonfunctie. Het voorgenomen plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Deze conclusie wordt door het invoeren van de basisgegevens in het project in onderstaande tabel volgens de NIBM-tool bevestigd:

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

	Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	28
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,02**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,01**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

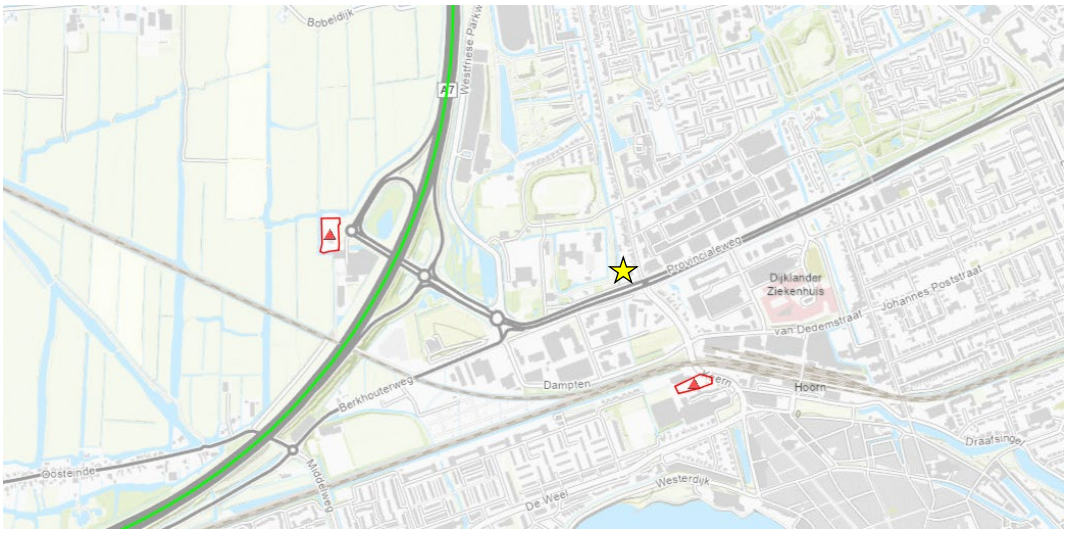
tabel 3. Worst-case berekening NIBM-tool

Betekenis voor dit project:
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

5.11 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van mensen in een plangebied in relatie tot de opslag, het gebruik, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied, voor zover die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen geven.
Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen geldt de Handreiking Risicoanalyse Transport (HART) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico.

De locaties van risicobronnen en risicocontouren zijn terug te vinden op www.risicokaart.nl:



afb.21 Uitsnede uit de risicokaart.nl

Met het plan worden geen nieuwe risicovolle activiteiten in het plangebied geïntroduceerd. De locatie en activiteiten zijn getoetst op het aspect externe veiligheid. Het plangebied bevindt zich buiten de risicocontouren en invloedsgebieden van inrichtingen, buisleidingen, windturbines en hoogspanningslijnen. Deze aspecten zijn daarom niet aan de orde.

Transportroute gevaarlijke stoffen A7
Het plangebied bevindt zich op ca. 670 meter van een transportroute voor gevaarlijke stoffen over wegen (rijksweg A7). Deze weg heeft geen plaatsgebonden risicocontour, maar aangezien er toxische vloeistoffen worden vervoerd is het invloedsgebied van deze weg ongeveer 900 meter. Conform de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen moet het groepsrisico worden verantwoordt als er sprake is van een overschrijving van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of van een toename van het groepsrisico.

Voor dit wegtracé zijn telgegevens van het vervoer van gevaarlijke stoffen bekend uit 2013. Over de A7 vindt transport plaats van vloeibare brandstoffen (stofcategorie LF1 en LF2), LPG/propaan (stofcategorie GF3) en toxische vloeistoffen (LT2). Maatgevend voor het groepsrisico is het aantal GF3 transporten (577 transporten per jaar, omvang invloedsgebied 355 meter) en de bevolking binnen dit gebied. Het plangebied is op grotere afstand gelegen waardoor kan worden gesteld dat het plangebied geen effect heeft op de hoogte van het groepsrisico langs de A7.

Het grootste invloedsgebied wordt gevonden bij het transport van LT2 (omvang invloedsgebied 880 meter). De locatie is daarmee formeel gezien gelegen binnen het invloedsgebied van de A7, maar gezien de afstand en het type transport en de beperkte transporten per jaar (in 2013 zijn 92 LT2 transporten geteld) heeft dit geen effect op de hoogte van het groepsrisico langs de A7. Op grond van artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes is een verantwoording van het groepsrisico niet vereist.

Transport gevaarlijke stoffen Provincialeweg
De planlocatie bevindt zich binnen het invloedsgebied van de Provincialeweg N506, waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.
De planlocatie ligt op circa 25 meter vanaf de N506. Het plangebied ligt niet binnen de normcontour voor het plaatsgebonden risico en vormt daardoor geen belemmering voor het plan.

Voor het groepsrisico van de N506 dienen de vuistregels uit de bijlagen van het Hart (Handleiding risicoanalyses transportroutes, bijlage versie 1.2, 11 januari 2017) te worden toegepast. Voor het toepassen van de vuistregels kan uitgegaan worden van een weg binnen de bebouwde kom met tweezijdige bebouwing. Er is een verkeersprognose gemaakt tot 2022 en hieruit blijkt dat er getoetst moet worden met jaarlijks 197 transporten GF3 (brandbaar gas, maatgevende vervoersklasse). De huurwoningen zijn gelegen op een afstand van circa 28 meter tot aan de as van de weg. Bij een personendichtheid van 56 personen/hectare (32 appartementen met 1 à 2 personen) en meer dan 1240 GF3-transporten vindt er een overschrijding plaats van 10% van de oriëntatiewaarde. Met toepassing van de drempelwaardentabel 1-6 in het Hart kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico minder dan 0,1 van de oriëntatiewaarde bedraagt voor de ontwikkeling van 28 huurwoningen. Dat wil zeggen dat een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde is. Opgemerkt wordt dat in de huidige situatie het pand een bedrijfsfunctie heeft en er qua personendichtheid weinig verschil is met een woning (30 m² bvo). Aangezien het transportaandeel overdag het grootst is, dragen aanwezigen in de dagperiode meer bij aan het groepsrisico dan in de nachtperiode. Dit betekent concreet dat bij een wijziging van de bebouwing op de planlocatie naar huurwoningen, het groepsrisico juist zal afnemen.

Kwalitatieve aspecten
Voor het plan kan worden volstaan met een beperkte verantwoording en dient te worden gekeken naar de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid van bewoners.
Naast de hoogte van het groepsrisico moet bij de verantwoording worden ingegaan op kwalitatieve aspecten, namelijk de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid van een calamiteit. Binnen het plangebied worden mogelijk verminderd zelfredzame personen gehuisvest. Er is zorgpersoneel aanwezig die deze personen zo nodig kan begeleiden. Er zijn mogelijkheden om het plangebied te ontvluchten via routes die van de bron (de Provincialeweg) af leiden. De brandweerHoornis gevestigd aan de Nieuwewal. Dit is ca. 5 minuten rijden vanaf het plangebied.

Advies Veiligheidsregio
Omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle activiteiten, is de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen met betrekking tot hulpverlening en zelfredzaamheid in geval van een calamiteit.

De zuidgevel van het appartementencomplex ligt op een afstand van ca. 23 m van de Provincialeweg N506. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd, m.n. ten behoeve van de lokale bevoorrading van bedrijven in en rondom Hoorn. De bereikbaarheid van het bouwwerk voor hulpdiensten is goed. Bluswater via een brandkraan is niet beschikbaar. Het is noodzakelijk dat bluswater bij aankomst direct beschikbaar is. De scenario's (zie ook www.scenarioboekev.nl) die een bedreiging kunnen vormen voor het appartementengebouw Keern 39 zijn: - plasbrand benzine door een ongeval met een tankwagen; - BLEVE met een LPG tankwagen. Kenmerken van die scenario's zijn overdruk en/of hittestraling. Vanwege de relatief geringe afstand tot een potentieel ongeval kunnen de maximale waarden voor overdruk en hittestraling veel hoger zijn, dan die waar een nieuw bouwwerk zonder aanvullende bescherming tegen bestand is. Zie ook de toelichting hierna.
De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord is voorbereid op het bestrijden van de genoemde scenario's. In de directe omgeving van het kruispunt Keern-Provincialeweg N506 bevinden zich afhankelijk van het tijdstip minimaal meer dan 100 personen (BAG Populatieservice). De prioriteit zal voor hulpdiensten in aanvang uitgaan naar personen waarvan direct zichtbaar is dat zij hulp nodig hebben. Nadat voldoende is opgeschaald worden ook bouwwerken doorzocht op slachtoffers. Het is de verwachting dat indien een dergelijk ongeval ontstaat, de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord de effecten niet kan voorkomen. De kans op (dodelijke) slachtoffers is bij het optreden van deze beide scenario's reëel. Het is gewenst dat de bewoners in hun huis naar de noordzijde hun woning kunnen ontvluchten, als deze door overdruk en/of hittestraling in brand raakt.

Over de ontwikkeling van het plan heeft tevens overleg plaatsgevonden met Veiligheidsregio Noord-Holland Noord. Daarin zijn de maatregelen besproken die nodig zijn voor de ontwikkeling van het plan, zoals onder andere het compartimenteren van ruimtes, het realiseren van brandwerende muren, het aanbrengen van rookmelders, het toepassen van brandwerende en zelfsluitende deuren. Bij de ontwikkeling van het plan worden deze maatregelen toegepast.
De veilige vluchtweg uit de woning gaat via de balustrade. Het is ten behoeve van de zelfredzaamheid mogelijk dat de bewoners afgeschermd door het gebouw naar de noordzijde kunnen vluchten.

Conclusie

De normen voor externe veiligheid vormen geen belemmering voor deze ontwikkeling:

- het plan heeft slechts een zeer beperkt effect op het groepsrisico;
- de risico's blijven binnen de normen;
- de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een calamiteit is goed geregeld.

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor het plan.

Betekenis voor dit project
De planlocatie buiten het invloedsgebied van transport over water, spoor of door buisleidingen of andere inrichtingen. Op basis van de ligging aan de Provincialeweg is een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk en dient te worden gekeken naar de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid van bewoners.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

5.12 Kabels en Leidingen

Ten behoeve van het plan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse kabels en planologisch relevante leidingen. In de bodem van het plangebied liggen voor zover bekend geen primaire hoofdleidingen die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik in de omgeving.
In de berm ter hoogte van de provinciale weg ligt een 50 KV leiding welke afslaat naar het Keern.

Betekenis voor dit project:
In en rondom de planlocatie zijn geen kabels en leidingen bekend die de ontwikkeling belemmeren.

5.13 Bezonning, privacy en uitzicht

Bezonning
Voor wat betreft lichtinval zullen gezien de locatie van de woningen en de weg die de zon aflegt, geen van de omliggende woningen beperkingen ervaren in de lichtingval in de woning.
In het voortraject van het plan hebben bezonningsstudies plaatsgevonden*(zie afb.22).* Hieronder is een impressie opgenomen van de bestaande situatie (links) en het voorstel van de bewoners, met een appartementencomplex parallel aan de Provinciale weg van max. 9 m. Dit komt overeen met het voorstel zoals opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

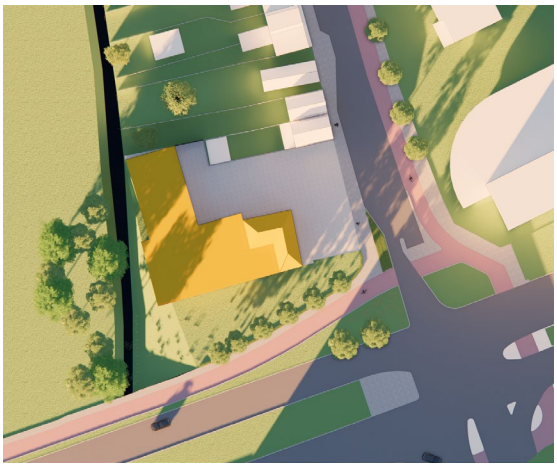
Uit de bezonningsstudie *(zie bijlage 15)* blijkt dat omliggende woningen geen extra schaduwwerking van het appartementengebouw ondervinden in zowel de tuin als op de gevel. De situatie voor omwonenden zal daarmee ten opzichte van de bestaande situatie verbeteren.

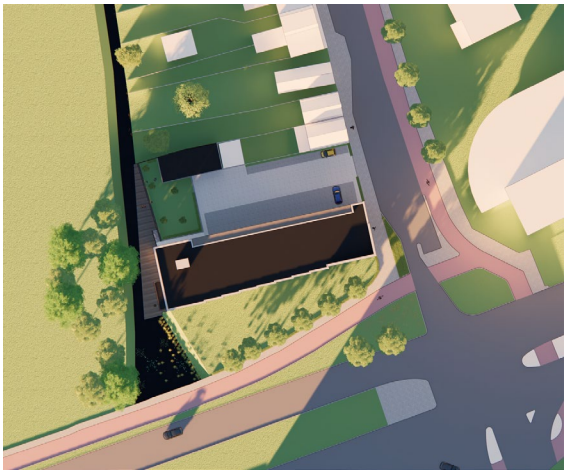
Lente herfst 16.00, huidige situatie

Lente herfst 16.00, beoogde ontwikkeling

Zomer 16.00, huidige situatie

Zomer 16.00, beoogde ontwikkeling


Winter 15.00, huidige situatie


Winter 15.00, beoogde ontwikkeling

afb.22 Maatgevende bezonning in tuin buren (bron: TPAHG architecten)

Privacy
De plattegronden en gevels van de woningen zijn zodanig vormgegeven dat geen hinderlijke ‘inkijk’ in omliggende woningen ontstaat.

Uitzicht
Het uitzicht aan de achterzijde van met name de woning Keern 43 zal door beoogde ontwikkeling veranderen. Het nieuwe gebouw wordt op enige afstand van de erfgrenzen gesitueerd, waardoor er meer 'lucht' ontstaat, en groen aan de achterzijde van het erf.

Huidige situatie Beoogde ontwikkeling
afb.23 Uitzicht over het achtererf woning Keern 43

Betekenis voor dit project:
Er zijn met onderhavige ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor de bezonning, privacy en uitzicht van omliggende woningen. Er is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

5.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor activiteiten die zijn genoemd in lijst C en D in de bijlage bij het Besluit m.e.r. moet worden nagegaan of er sprake is van een geval waarin een m.e.r.- beoordelingsbesluit moet worden genomen (D-lijst) of een MER moet worden opgesteld en een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (C-lijst). Voor elke activiteit zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Onderdeel D.11.2 bijlage bij het Besluit m.e.r. noemt de activiteit "aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject". De ontwikkeling aan het Keernmet ca. 0,3 ha woongebied voor 32 woningen blijft ruim binnen deze drempelwaarden, maar een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' is wel verplicht. Hiervoor is een aanmeldingsnotitie opgesteld *(zie bijlage 9).*

Uit de resultaten van de Natuurtoets (zie hoofdstuk 5.5) blijkt dat een passende beoordeling in het kader van de natuurbeschermingswet voor zover op dit moment bekend niet noodzakelijk is[5]. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht.
Gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten treden er geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in dit hoofdstuk zijn opgenomen. Aandachtspunt is wel de geluidhinder wegverkeer aan de gevel en binnen de woningen. In de regels bij voorliggend bestemmingsplan zijn hiervoor regels opgenomen. Het college neemt op basis van deze regels een Hogere waardenbesluit voor maximaal 63 dB.

Op basis van de toets op Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn, op basis van de milieubeoordelingen en op basis van de aanmeldnotitie zullen zich, op basis van de aard van de activiteiten en de gebiedskenmerken, voor zover bekend, geen aanzienlijke potentiële milieugevolgen als gevolg van de beoogde (gedeeltelijke) functiewijziging van de planlocatie Keern 39 Hoorn voordoen. De aanmeldnotitie is bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd *(zie bijlage 10*), zodat deze procedureel wordt verankerd.

[5]Op basis van de quickscan vindt op de locatie in voorjaar en zomer 2021 nader onderzoek plaats naar de beschermde soorten Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen.
Op basis van de onderzoeksgegeven kan worden bepaald of er een conflict is met de Wet natuurbescherming en/of mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn.

Betekenis voor dit project:
Er is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in categorie D 11.2 van het bijlage bij het Besluit m.e.r. Uit de doorlopen vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat op voorhand[6] kan worden geconcludeerd dat met de voorgenomen ontwikkeling geen significant negatieve effecten op het milieu aan de orde zijn die een m.e.r.-beoordeling of milieueffectrapportage rechtvaardigen.

5.15 Conclusie toets van de omgevingsaspecten

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan voorgenomen ontwikkeling, zijn uitgesloten.

Er zijn wel de volgende aandachtspunten:

- Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoorn dient een besluit hogere waarden Wet geluidshinder (ten behoeve van de Omgevingsvergunning Keern 39) te nemen vanwege het wegverkeer op de Provincialeweg tot aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.
- In de regels van voorliggend bestemmingsplan is een voorwaarde opgenomen voor het bouwen van gebouwen langs de Provincialeweg. Het bouwen van gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige objecten langs de Provincialeweg is uitsluitend toegestaan wanneer een goed woon- en/of leefklimaat voldoende is verzekerd door de realisatie van aaneengesloten dove gevels ter plaatse van de aanduiding ‘gevellijn’, waardoor is voldaan aan de verkregen hogere grenswaarde als gevolg van de geluidsbelasting vanwege de Provincialeweg van 63 dB.

Geconcludeerd wordt datin onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

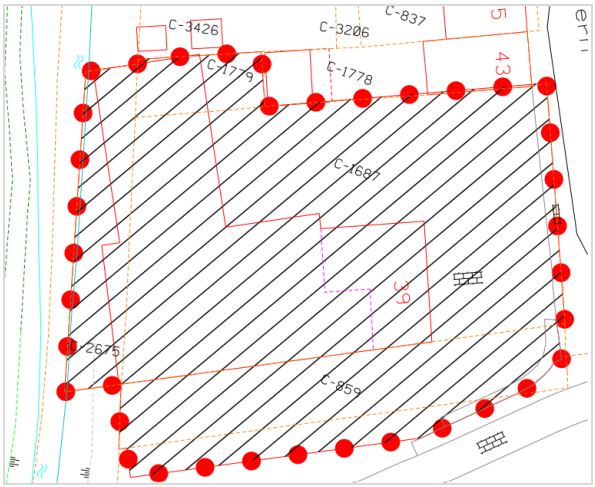
[6]Op dit moment wordt nog onderzoek uitgevoerd naar beschermde soorten in het gebied.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan is gericht op wijziging van een bestaand bouwvlak binnen een bedrijvenbestemming en de functiewijziging van bedrijfnaar wonen en hieruit voortvloeiend de realisatie van 32 woningen in een woongebouw.De Wet ruimtelijke ordening geeft het bestemmingsplan als instrument aan de gemeente voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling. In het bestemmingsplan moet aan ieder stuk grond een bepaalde bestemming (en omschrijving van het toegestane gebruik) worden gegeven. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het op een zodanige manier inpassen van de nieuwe ontwikkelingen dat recht wordt gedaan aan de aanwezige kwaliteiten van de nabijgelegen gebieden.

Het bestemmingsplan zoektzoveel mogelijk aansluiting bij de voorschriften van het bestemmingsplan Van Aalstweggebied en recente bestemmingsplannen in de gemeente Hoorn.
Het bestemmingsplan wijzigt alleen de bestemming Bedrijf. De bestemming Groen ten zuiden hiervan staat de beoogde groene invulling toe, en zal daarom niet worden meegenomen in de wijziging.



afb.24 Gebied waarbinnen planontwikkeling plaatsvind

afb.25 Begrenzing wijziging bestemmingsplan

6.2 Juridische vormgeving

6.2.1 Wettelijke vereisten

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

6.2.2 Opzet planregels

De hoofdfunctie op de locatie is wonen. De planregels van het bestemmingsplan kennen de volgende hoofdstuk indeling:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels
Dit hoofdstuk begint met de begripsbepalingen, waarin - om misverstanden bij de toepassing van het bestemmingsplan te voorkomen - een aantal in het bestemmingsplan gehanteerde begrippen wordt toegelicht. In het daarop volgende artikel, de wijze van meten, wordt aangegeven op welke wijze de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering moet worden berekend. Ook dit artikel dient om interpretatieproblemen te vermijden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
In dit hoofdstuk zijn de voorschriften opgenomen die behoren bij de verschillende op de plankaart opgenomen bestemmingen die aan de gronden zijn toegekend. Ieder artikel begint met een bestemmingsomschrijving, waarin duidelijk de bestemmingen zijn weergegeven, waarvoor de gronden met de betreffende bestemming gebruikt mogen worden. Vervolgens wordt door middel van de bouwregels aangegeven wat en in welke mate op de gronden met deze bestemming mag worden bebouwd. In de ontheffing van de bouwregels staat onder welke voorwaarde van welk bouwvoorschrift mag worden afgeweken. De gebruiksregels geven aan wat verboden gebruik is en tenslotte wordt in de strafbepaling beschreven wat strafbaar is in dit kader. Onder voorwaarden mag soms ook van de gebruiksregels worden afgeweken.

Hoofdstuk 3: Algemene regels
In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelbepaling, de algemene gebruiksregels en de algemene afwijkingsregel opgenomen. Dit zijn regels die in hun algemeenheid voor het gehele bestemmingsplan gelden en min of meer losstaan van de bestemmingsbepalingen.

In de Algemene gebruiksregels zijn een aantal vormen van gebruik opgesomd, die strijdig zijn met de bestemming.

In de Algemene afwijkingsregels zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de verschillende maatvoeringen in het plan. Deze afwijkingen zijn uitdrukkelijk bedoeld om op onvoorziene ontwikkelingen te kunnen inspelen, zoals aanpassing van het Bouwbesluit.

In de Overige regels zijn de parkeernormen geborgd. Voor parkeren geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd en in stand wordt gehouden. In dit artikel is ook bepaald dat, indien van toepassing, moet worden voorzien in voldoende laad- en losmogelijkheden.
Daarnaast is in dit artikel de woningdifferentiatie binnen het gehele plangebied vastgelegd. De verdeling is gebaseerd op de Woonvisie Hoorn 2020 - 2025. In de regels is vastgelegd dat 30% wordt gerealiseerd in de categorie sociale huur- en/of koopwoningen en 30% in de categorie geliberaliseerde woning voor koop- en/of middenhuur. Hierbij wordt de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Hoorn d.d. 6 juni 2019 toegepast.

Het bestemmingsplan wordt afgesloten met de **Overgangs- en slotregels**, hoofdstuk 4.

6.2.3 Verbeelding
Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding (voorheen plankaart) veranderd. Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen bestemmingsplannen (ook in voorbereiding zijnde plannen voor zover deze ter inzage zijn gelegd) worden ingezien. Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien. Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes.

Bestemmingsvlak en bouwvlak
De in het plan voorkomende bestemming bestaat uit twee vlakken: een bestemmingsvlak én een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangeduid waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Het bestemmingsvlak is op de verbeelding voorzien van aanduidingen.

6.3 Verantwoording keuze van de bestemmingen

Het plan kent eenenkelbestemming en een dubbelbestemming:

Enkelbestemming Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak opgenomen waar het appartementengebouw is toegestaan. Het maximum aantal gestapelde woningen bedraagt 32. Voor het bouwvlak is de maximum bouwhoogte aangegeven. Het gebouw mag plat worden afgedekt. Daarnaast is binnen de aanduiding 'bijgebouwen' de realisatie van een containerruimte en een fietsenstalling mogelijk. Buiten het bouwvlak is een binnen de aanduiding 'ondergronds bouwwerk' de realisatie van een ondergrondse gemeenschappelijke ruimte mogelijk.

Het bouwen van gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige objecten langs de Provincialeweg is uitsluitend toegestaan wanneer een goed woon- en/of leefklimaat voldoende is verzekerd door de realisatie van aaneengesloten dove gevels ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', waardoor is voldaan aan de verkregen hogere grenswaarde als gevolg van de geluidsbelasting vanwege de Provincialeweg van 63 dB.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2

Voor de waarde archeologie - 2 is aansluiting gezocht met het paraplubestemmingsplan "archeologie". Deze bestemming ligt nu ook al op het perceel. De planologische regeling uit het paraplubestemmingsplan is overgenomen.

6.4 Handhaving

De Wet ruimtelijke ordening bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Een belangrijk juridisch aspect in de uitvoering van het plan is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: de grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden. In het bestemmingsplan is in dit verband gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van, in het bijzonder, de regels van het plan.

7. HAALBAARHEID

7.1 Algemeen

Wettelijk gezien bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Voortraject

Op 2 april 2019 is bij de gemeente Hoorn een eerste schetsplan ingediend voor de herontwikkeling van perceel Keern 39 te Hoorn, bekend als de voormalige "De Egel Banden" locatie.Voorafgaand aan het indienen van het schetsplan heeft initiatiefnemer de directe omwonenden van het plangebied en ook de raadsfracties geïnformeerd over het plan. schetsplan. De mening van de direct omwonenden is begin maart 2019 schriftelijk naar de gemeente gestuurd. De gemeente heeft deze informatie voor kennisgeving aangenomen omdat er nog geen plan bij de gemeente was ingediend. Nadat het schetsplan was ontvangen is het om advies voorgelegd aan het cluster stedenbouw. Voor het plangebied is vervolgens een stedenbouwkundig kader opgesteld. In samenspraak is geconstateerd dat het schetsplan, de reactie van omwonenden daarop en het stedenbouwkundig kader niet geheel in overeenstemming met elkaar waren. Vervolgens is er voor gekozen om het schetsplan aan te passen en de drie verschillende hierboven genoemde mogelijkheden als scenario's te formuleren.
Omdat de gemeenteraad bevoegd orgaan is om te besluiten over de herontwikkeling van dit perceel, heeft het college de drie scenario's om advies voorgelegd aan de algemene raadscommissie door middel van het stellen van een aantal vragen. De direct omwonenden zijn hierover geïnformeerd. De algemene raadscommissie heeft uw schetsplan en de vragen daarover behandeld in de vergadering van 19 november 2019. Deze commissie staat unaniem positief tegenover de herontwikkeling van de voormalige "De Egel Banden" locatie van bedrijfsperceel naar woningbouw. Tevens is er een lichte voorkeur voor scenario 2 met een maximale bouwhoogte van 9 meter. Dit sluit aan op de mening van de omwonenden over de herontwikkeling van het perceel.Op 11 februari 2020 heeft het college het advies van de algemene commissie overgenomen en besloten dat de herontwikkeling van een bedrijfsperceel naar een woningbouwlocatie gewenst is met de aanvulling dat het bouwplan maximaal 3 bouwlagen mag bedragen tot maximaal 9 meter hoog.
Daarnaast bestond het schetsplan uit een verzoek om een perceel gemeentegrond aan te kopen, direct aansluitend aan het plangebied. Het college heeft besloten dit perceel niet te verkopen maar via een verhuurovereenkomst onder voorwaarden te verhuren.

afb.26 Voorstel van omwonenden: maximale hoogte 9 m, op locatie B wordt niet gebouwd.

7.2.2 Afspraken met de buren

Met de directe buren is een aantal afspraken gemaakt over onder andere de locatie en hoogte van de bebouwing. De afspraken staan in een aanvulling op de eerder vastgestelde participatienota *(zie bijlage 12)* en als bijlage 13 aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Deze afspraken zijn, waar nodig en mogelijk, ruimtelijk vertaald in dit bestemmingsplan.

De buren zijn akkoord met de stedenbouwkundige opzet van het plan, de toegestane hoogtes, de terreininrichting en de beoogde doelgroep. Concrete afspraken zijn gemaakt over het recht van overpad en bijgebouwen tegen de erfgrens aan.

7.2.3 Bestemmingsplanprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend. De zienswijzen worden vervolgens bij de besluitvorming in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad betrokken.

Daarnaast is het plan ook voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. De opmerkingen van dezeoverlegpartners zijn in het bestemmingsplan verwerkt *(zie bijlage 16).*

7.3 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Op 1 juli 2008 is de Wro inwerking getreden. In deze wet is de Grondexploitatiewet opgenomen. Doelstelling van de wet is een goede regeling voor het kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Een van de belangrijkste items in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Een gemeente moet de kosten verhalen en mag er niet meer van afzien. Het verhalen van kosten kan op basis van de publiekrechtelijke als de privaatrechtelijke weg. De privaatrechtelijke weg heeft de voorkeur.

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Door de gemeente Hoornzal met initiatiefnemereen anterieure overeenkomst worden afgesloten. Hiermee wordt ook gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Hoorn komt, maar voor rekening van de initiatiefnemer.
Voor de locatie is de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Hoorn, vastgesteld door de raad op 6 juni 2020 is van toepassing. Dit is geregeld in de anterieure overeenkomst.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.