GEMEENTE HOORN

Nota van uitgangspunten
Oude hockeyvelden Nieuwe Steen

Projectteam Oude Hockeyvelden Nieuwe Steen

10 mei 2022



Inhoudsopgave

1 Inleiding ... 3
1.1 Aanleiding ... 3
1.2 Opgave ... 3
1.3 Locatie ... 4
1.4 Vigerend beleid ... 5
1.5 Relaties met de omgeving ... 10

2 Technische randvoorwaarden ... 11
2.1 Kabels en leidingen, nutsvoorzieningen ... 11
2.2 Water en waterberging ... 12
2.3 Energie en duurzaam bouwen ... 13
2.4 Erfgoed en archeologie ... 16
2.5 Flora en fauna ... 17
2.6 Afvalinzameling ... 17
2.7 Keurmerk(en) wonen ... 17
2.8 (Milieu)Onderzoeken ... 17
2.9 Openbare ruimte, groen en speelvoorzieningen ... 23
2.10 Wonen ... 24
2.11 Verkeer, ontsluiting en parkeren ... 26
2.12 Welstand en beeldkwaliteit ... 28
2.13 Civiel ... 28
2.14 Economie ... 28
2.15 Nood- en hulpdiensten ... 29
2.16 Maatschappelijke voorzieningen ... 29
2.17 Sociale veiligheid ... 29

3 Vervolg ... 29
3.1 Proces en procedure ... 29
3.2 Communicatie en participatie ... 30
3.3 Risico's en kansen ... 31
3.4 Planning ... 32
3.5 Grondexploitatie ... 32

4 Bijlagen ... 32

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In deze nota van uitgangspunten is een overzicht gegeven van het beleid dat voor het plangebied Oude Hockeyvelden (Nieuwe Steen) van toepassing is en worden de uitgangspunten geformuleerd waaraan een nieuwe ontwikkeling in het plangebied moet voldoen, dan wel waar rekening mee moet worden gehouden. Voorliggend document is het document waaraan plannen worden getoetst en dat de basis vormt voor ruimtelijke besluitvorming.

De nota van uitgangspunten is een uitwerking van het door de gemeenteraad op 15 juni 2021 genomen besluit over een definitieve locatie voor een nieuw IKEC en 140 appartementen op de Oude Hockeyvelden.

De Nota van Uitgangspunten wordt vastgesteld door het college. Voorafgaand aan het vaststellen leggen we de Nota van Uitgangspunten meningvormend voor aan uw raad.
De nota van uitgangspunten vormt de basis om tot een plan te komen waarmee de gemeente bereid is planologische medewerking te verlenen in afwijking van het huidige bestemmingsplan en tevens als basis voor de overige ruimtelijke besluitvorming ten behoeve van de herontwikkeling van het plangebied.

1.2 Opgave

De gemeente Hoorn is voornemens om de Oude Hockeyvelden (Nieuwe Steen) te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw en de komst van een IKEC (Integraal Kind en Expertise Centrum). In het IKEC wordt gespecialiseerd basisonderwijs, zorg en kinderopvang aangeboden vanaf één locatie. Het IKEC is er voor kinderen van 0 tot 12 jaar met specifieke leer- en ontwikkelbehoefte. Op het IKEC krijgen zij (tijdelijk) extra ondersteuning en begeleiding. Naast het IKEC is er op het terrein ruimte voor woningbouw. Er wordt gewerkt aan een plan voor 80 sociale huurwoningen en 60 middeldure huurwoningen. Aan beide type woningen is grote behoefte in Hoorn. Op dit moment gaat de gemeente uit van 4 appartementencomplexen, geplaatst in het groen. Naast de appartementencomplexen komen er parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers, groen en water.

De herontwikkeling van de Oude Hockeyvelden is ingegeven vanuit twee grote opgaven. De eerste is om te voorzien in voldoende woningbouw. De verwachting is dat er binnen de regio Westfriesland de komende jaren een behoefte is aan circa 16.000 woningen, met name door het positieve migratiesaldo, maar ook door gezinsverdunning en een veranderende vraag naar specifieke woningtypen. Een deel van deze behoefte (circa 4300 woningen) kan worden ingevuld door middel van de zogenaamde ‘harde’ plannen; dit zijn plannen waar woningen juridisch-planologisch mogelijk zijn gemaakt. De overige woningbehoefte wordt opgevangen door de zogenaamde ‘zachte’ planvoorraad; woningbouwplannen die nog niet juridisch-planologisch zijn vastgelegd. De geplande woningbouw op de Oude Hockeyvelden valt binnen deze zachte planvoorraad en is noodzakelijk om te voorzien in de woningbouwvraag in de regio.

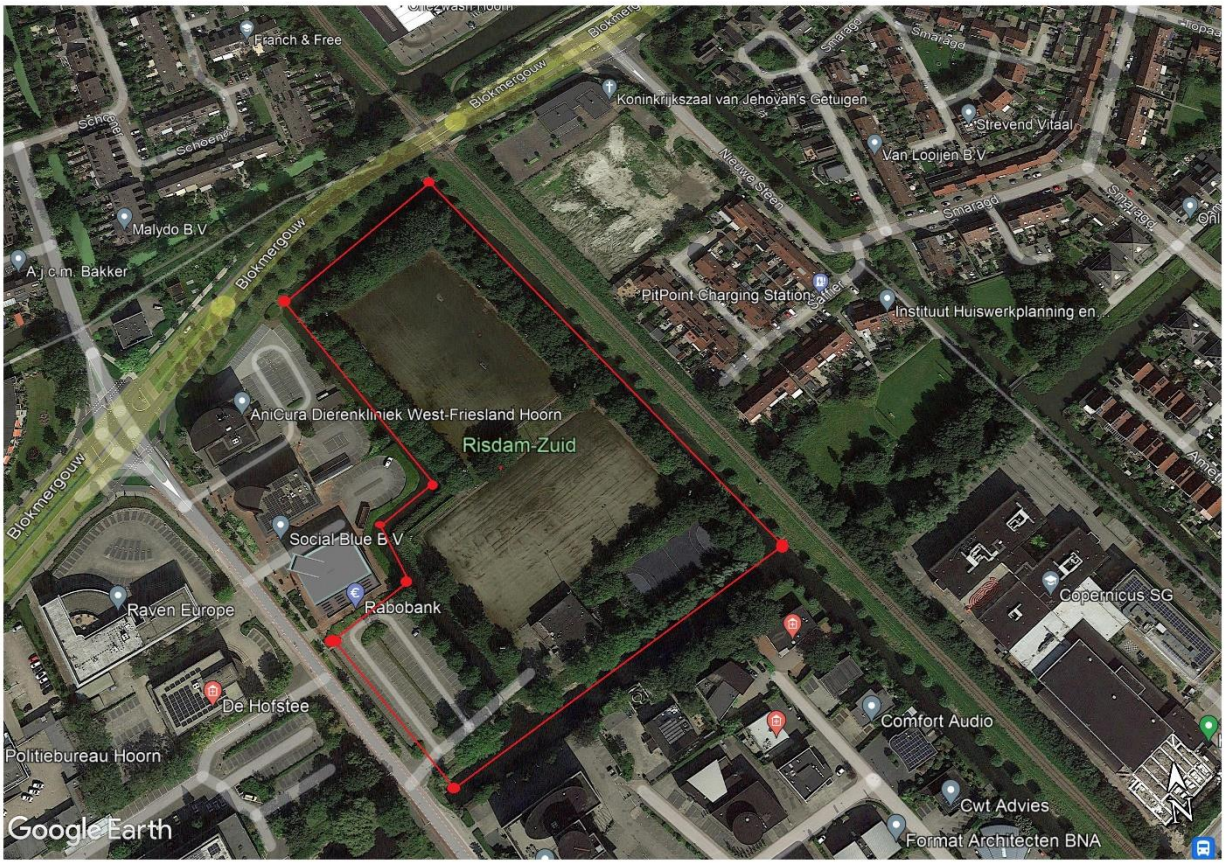
De tweede opgave betreft de vraag naar één locatie voor het IKEC binnen de gemeente Hoorn. Het nieuwe IKEC vervangt vijf bestaande locaties binnen de gemeente Hoorn. De locaties zijn technisch verouderd en daardoor soms moeilijk toegankelijk en te gebruiken voor deze specifieke groep leerlingen. De gespreide ligging van de locaties maakt een daadwerkelijke integrale aanpak voor de specifieke onderwijsbehoefte lastig. Deze nieuwe locatie is daarom nodig vanuit de gedachte dat de leerlingen een modern en toegankelijk gebouw krijgen waarbinnen zij alle aandacht en begeleiding kunnen krijgen die voor hun specifieke zorg- en onderwijsvraag noodzakelijk is.
Bij het IKEC worden ook twee sportzalen gebouwd. Deze worden gebruikt door de leerlingen van het IKEC, maar is na schooltijden beschikbaar voor sporten voor bezoekers.



Vlekkenplan herontwikkeling Oude Hockeyvelden *Bron: gemeente Hoorn*

1.3 Locatie

De ontwikkellocatie is beter bekend als ‘de Oude Hockeyvelden’ en ligt in Nieuwe Steen West. Het gebied wordt aan de Noorwestzijde begrensd door de Blokmergouw, aan de zuidwestzijde door de Nieuwe Steen, aan de zuidoostzijde door het bedrijven-, kantorengebied van de Nieuwe Steen en aan de noordoostzijde door de historische spoorlijn Hoorn- Medemblik. De Westfriese Hockeyclub heeft hier jarenlang haar thuisbasis gehad, tot aan de verhuizing naar de nieuwe locatie aan de Roskam in Zwaag. Sinds die tijd is het terrein niet meer in gebruik als sportlocatie. De oude kantine doet nog dienst ten behoeve van gemeentelijk opslag van weggeknipte fietsen.



Luchtfoto met rood kader de globale ligging van het plangebied *Bron: Google Earth*

Het totale oppervlak van het terrein bedraagt circa 2,35 ha en bestaat uit een tweetal kunstgrasvelden, een handbalveld, het oude clubgebouw met toegang, de parkeerplaats aan de Nieuwe Steen, groen en water. Het eigendom is volledig in handen van de gemeente Hoorn.

1.4 Vigerend beleid

Voor het plangebied zijn onderstaande beleidsstukken nu van toepassing.

1.4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

wetten.nl - Regeling - Besluit ruimtelijke ordening - BWBR0023798 (overheid.nl)
In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ geïntroduceerd. Het doel dat hiermee wordt beoogd, is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en een goede ruimtelijke ordening bewerkstelligen, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering.
De behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom worden afgewogen en gemotiveerd. Artikel 3.1.6. lid 2 Bro schrijft voor dat de onderbouwing van een ruimtelijk plan, waar een nieuwe stedelijke ontwikkeling mee mogelijk wordt gemaakt, aan de Ladder moet voldoen. De tekst uit het Bro luidt als volgt: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'.

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

1.4.2 Omgevingsvisie NH2050

Met het op 28 november 2018 vaststellen van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 heeft de provincie voor ogen om balans te creëren tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond. In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving:

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Hoewel alle 5 bewegingen onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden, is vooral bewegingen 3 in het bijzonder relevant. De beweging 'Sterke kernen, sterke regio's' heeft als speerpunten: ontwikkelen op basis van eigen kracht en kwaliteiten, voorzieningenniveau en bereikbaarheid op peil houden, behoud en ontwikkeling van krachtige identiteiten, principe van versterken complementariteit en regionale netwerken, mogelijkheden om te bouwen voegen zich naar de vraag op dat moment. De beweging 'Sterke kernen, sterke regio's' beoogt handvatten te geven om de werkgelegenheid, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid op peil te houden en om dorpen, steden en regio's de krachtige identiteit die ze zo kenmerkt te laten behouden of te ontwikkelen. Of er mogelijkheden komen om te bouwen, hangt mede af van de vraag die er op dat moment is.

1.4.3 Omgevingsverordening NH2020

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

Het plangebied ligt binnen de volgende werkingsgebieden:

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

Voor de Oude Hockeyvelden moet rekening houden met deze werkingsgebieden. Voor zover bekend vloeien er geen bijzonderheden voort uit deze werkingsgebieden voor het plangebied.

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

1.4.4 Omgevingsvisie Hoorn

Ruimtelijkeplannen.nl
Op 18 oktober 2021 is de ontwerp-omgevingsvisie ter visie gelegd. Op 8 februari 2022 is deze vastgesteld. Beleidsmatig zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:
1. Aantrekkelijke stads- en woonwijken (nieuw en bestaand)
2. Voortbouwen op economische en toeristische kansen

3. Bereikbaarheid via weg, spoor en water verbeteren
4. Werken aan een socialere, gezondere en veiligere omgeving
5. Verder verduurzamen en vergroenen

De woningbouwopgave wordt binnen de bestaande gemeentegrenzen opgelost. De locaties zijn (onder andere):
• Poort van Hoorn
• Centrumgebied Kersenboogerd
• Hoorn-Noord en Venenlaankwartier (inclusief Holenkwartier)
• Grote Waal Oost
• Nieuwe Steen
• Hof van Hoorn
• Dampten-Berkhouterweg

Er wordt ingezet op een woningbouwprogramma dat de bestaande ‘gaten’ in het woningaanbod invult. Het gaat dan vooral om woningen voor doorstromers, ouderen, jongeren en starters.

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



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

In de omgevingsvisie is het plangebied aangewezen als ‘kleinstedelijk gebied’. Daarover wordt het volgende vermeld:
“Intensivering – ‘Klein Stedelijk’

In de 'Klein stedelijke' gebieden voegen we ook nieuwe woningen, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven toe. We ontwikkelen hier meer woningen, bedrijven en voorzieningen per vierkante meter dan in de omliggende woonwijken. [..] Denk hier ook bijvoorbeeld aan een mix van kleinere woningen met tuin voor jonge gezinnen, appartementen voor jongeren en ouderen, basisscholen, winkels en restaurants. Hier bieden we dus ruimte voor het mengen van functies. We zorgen ook hier dat we met nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het vergroenen en verduurzamen van het gebied."

De beoogde herontwikkeling van de Oude Hockeyvelden past binnen de omgevingsvisie van de gemeente Hoorn.

1.4.5 Besluit meer stad worden

Op 6 juni 2019 heeft de gemeenteraad van Hoorn ingestemd met de uitgangspunten van de toekomstvisie van Hoorn. Dit besluit is ook bekend als 'het besluit meer stad worden'. De kern is samen te vatten onder de noemer 'van beheergemeente naar ontwikkelgemeente'. Dit besluit is verder uitgewerkt in de Woonvisie Hoorn, de Hoornse visie op hoogbouw: 'Hoornse Hoogte' en de omgevingsvisie Hoorn.

1.4.6 Bestemmingsplan

Ruimtelijkeplannen.nl
Op de gronden vigeren de volgende bestemmingsplannen:

1. Risdam en Nieuwe Steen West

De gronden zijn bestemd als 'Sport'. Verder ligt op deze gronden een archeologische bestemming.

2. Paraplubestemmingsplan parkeren & laden en lossen

In dit bestemmingsplan is bepaald dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, afhankelijk van de functie en de locatie, moeten voldoen aan de parkeernorm. Welke voortvloeit uit vigerend gemeentelijk parkeerbeleid.

3. Veegplan

Dit bestemmingsplan kent geen bijzonderheden voor het plangebied.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan. Er is een nieuw ruimtelijke besluit nodig.

1.4.7 Woonvisie Hoorn 2020-2025

Vanuit de Woonvisie Hoorn 2020-2025, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 oktober 2020, wordt ingezet op de groei van de stad, te streven naar een gemengde bevolking naar leeftijd en 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. Er zijn vier opgaven geformuleerd:

1. Versnelling en ontwikkeling.
   We zetten in op groei van de stad. We stimuleren onze partners om de bouwproductie hoog te houden om zo aan te sluiten op de gezamenlijke ambities. Daarmee trekken we nieuwe inwoners (jongeren en hoger opgeleiden) aan. Er ontstaan gemengde wijken voor de lange termijn.
2. Wonen, zorg en welzijn.
   De wijken gaan bestaan uit een gemengde bevolking naar leeftijd en sociaal-economische status. Mensen kunnen elkaar ontmoeten en naar eigen vermogen meedoen. Om de vergrijzing op te vangen gaan we aan de slag met passende woonvormen en voorzieningen en bewustwording onder de doelgroep rond de aanpassing van de woning met betrekking tot het langer zelfstandig wonen. Om personeelstekorten in de zorg te bestrijden, werken we samen om studenten in de zorg te faciliteren.
3. Duurzaam wonen.
   We werken aan een duurzamere woningvoorraad en richten ons op thema's als energieneutraliteit, circulair bouwen en alternatieven voor het gas.
4. Sociale huurmarkt, woonwagenbewoners en buitenlandse werknemers.
   Meer sociale huurwoningen en betere doorstroming in de sociale- en middencategorie moeten zorgen voor voldoende aanbod. Woonwagenbewoners van Hoorn kunnen leven in een woonvorm die past bij hun culturele identiteit. Omdat de beroepsbevolking krimpt, is de gemeente ook steeds meer afhankelijk van buitenlandse werknemers.

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

1.4.8 Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Hoorn

Op 6 juni 2019 heeft de raad de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Gemeente Hoorn (overheid.nl) vastgesteld. In deze verordening staan regels over sociale huur- en koopwoningen en middeldure huurwoningen waaronder inkomensgrenzen, huurprijsgrenzen en instandhoudingstermijnen. Het woningbouwprogramma zal voldoen aan de verordening en deze afspraak zal ook worden vastgelegd om de overeenkomsten die worden gesloten met de ontwikkelaar.

De Verordening doelgroepen sociale woningbouw zal naar verwachting in 2022 worden aangepast met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De ruimtelijke procedure en de overeenkomst met de ontwikkelaar moeten voldoen aan de afspraken over onder andere de percentages sociale woningbouw en middenhuur in een plan.

1.4.9 Hoornse Hoogte, Visie op stedelijke groei en hoogbouw

Op 8 februari 2022 heeft de raad de Visie Hoornse Hoogte vastgesteld. Met deze visie wil de gemeente Hoorn een richting geven aan de groei van de stad. Het gaat erom die groei concreet te maken. Waar (op welke plekken in de stad), wat (met welke bebouwing en openbare ruimte) en hoe (in welk ontwerp- en besluitvormingsproces). Het plangebied ligt binnen het klein stedelijk gebied dat wordt beschouwd als intensiveringsgebied. De gevarieerde stadsbebouwing mag hier tussen 3 en 5 bouwlagen hoog zijn, met accenten tot maximaal 8 lagen (30 meter). Hogere bebouwing dan 8 lagen kan in dit gebied overigens ook worden toegestaan. In dat geval is een Hoogte Effect Rapportage vereist.

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

In de hoogbouwvisie is opgenomen dat de maximale FSI 1,5 is, mits het parkeren op eigen terrein, onzichtbaar vanaf de straat, slim kan worden opgelost. Bij een FSI tot 2,5 dient parkeren gebouwd, niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte, te worden opgelost.
De overgang van woonwijken naar een intensiveringsgebied wordt zorgvuldig vormgegeven. Bij nieuwe bebouwing wordt aandacht besteed aan het voorkomen van inkijk. In een stedenbouwkundig plan wordt geregeld dat alle woningen aan de licht TNO-norm voldoen en hier geen onevenredige privacyschade ontstaat. De lichte TNO-norm biedt een ondergrens voor de hoeveelheid zon die minimaal in een privé buitenruimte verwacht mag worden.

1.4.10 Mobiliteitsvisie Hoorn 2030

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

1. Vervoerwijze afhankelijk van het schaalniveau van de reis.
2. Kwaliteit toevoegen voor lopen, fiets en OV. Autokwaliteit op peil houden.
3. Een sterke stedelijke knoop rondom de binnenstad en het station.
4. De wijken buiten de stedelijke knoop hebben een onderscheidende woonkwaliteit dankzij de nabijheid van zowel het stedelijke kerngebied als het groene landschap.
5. Gebiedsontwikkeling als vliegwiel voor routekwaliteit en innovaties.
6. Een veilige stad voor elke verplaatsing.
7. Verduurzaming van de automobiliteit: laden en delen.

Om het gebied tot ontwikkeling te laten komen dient de verkeersontsluiting van het gebied te worden aangepast. Bij de uitwerking van het plan dient rekening te worden gehouden met de kaders uit de Mobiliteitsvisie Hoorn 2030.

1.4.11 Bomenbeleidsplan

Conform het gemeentelijk Bomenbeleidsplan gemeente Hoorn.pdf (wur.nl) moet voor elke extra woning 1,3 boom worden geplant. Dit kan zowel binnen het plangebied worden opgelost, maar ook daar buiten (maar wel binnen een straal van 300m). Wanneer het niet (geheel) binnen het plangebied mogelijk is kan door een financiële bijdrage deze verplichting worden geregeld door de gemeente door buiten het plangebied hieraan uitvoering te geven.
De ruimte voor de bomencompensatie is in het plangebied aanwezig. Zoveel mogelijk bestaande bomen blijven behouden en er worden nieuwe bomen in het gebied toegevoegd. Er zal aan de norm worden voldaan. In de volgende fase van de planontwikkeling wordt dit verder uitgewerkt.

1.4.12 Overig beleid en regelgeving

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

- Meerjarenbeleidsplan Sociaal Domein Meekomen, rondkomen en vooruitkomen 2019-2023
  https://ris2.ibabs.eu/Agenda/Details/Hoorn/efa3067c-c6d0-4a44-b888-b93528c007c6
- Algemene verordening Ondergrondse Infrastructuur
  Algemene verordening ondergrondse infrastructuren Hoorn 2014 (overheid.nl)
- Leidraad inrichting openbare ruimte gemeente Hoorn (LIOR)
  Handboek kabels en leidingen Hoorn (overheid.nl) en de ondergenoemde AVOI Groenvisie 2019-2029
  https://www.hoorn.nl/bestanden/documenten/Groenvisie/1906-Groenvisie%20Hoorn.pdf
- Welstandsnota 2020
  WELSTANDSNOTA 2020 (overheid.nl)
- Wet natuurbescherming

1.5 Relaties met de omgeving

Het ontwikkelgebied ligt binnen de bestaande stedelijke structuur. Ruimtelijke uitganspunten bij de ontwikkeling zijn:

- De nieuwe functies worden ingebed in de bestaande ruimtelijke structuur; de bestaande watergangen vormen daarbij de natuurlijke begrenzing van het gebied. Tussen het IKEC en de woonbebouwing wordt een watergang toegevoegd. Bij het entree wordt een bestaande watergang deels verlegd. Deze bestaande watergangen worden waar nodig op diepte gebracht en verbreed;
- De verkeersontsluiting vindt plaats via de Nieuwe Steen. Een verkeersveilige aansluiting en afwikkeling is daarbij voorwaardelijk. Daarnaast wordt voorzien in parkeerplaatsen voor zowel bewoners als gebruikers van het IKEC. Tevens komt er een fiets- en wandelverbinding naar de Blokmergouw, welke ook gebruikt zal kunnen worden als calamiteitenroute.
- Bij de Blokmergouw wordt het bestaande fietspad verbreed en komt een voetpad dat aansluit op de kruising Nieuwe Steen-Beurtschip en loopt tot aan de spoorwegovergang. Bestaande bomen en groen worden zoveel mogelijk gehandhaafd, het streven is om zo min mogelijk bestaande bomen te rooien. Het groen vormt een natuurlijke afscherming naar de omgeving. De bestaande bomen zijn ook van belang omdat vleermuizen de bomenrijen gebruiken als vliegroute;
- De woningen aan de overzijde van het spoor (O-NO) en de (bedrijfs-)woningen in het kantorengebied van de Nieuwe Steen (Z-ZO) zijn maatgevend. Dit houdt in dat bij de verdere uitwerking van de plannen rekening moet worden gehouden met deze woningen waar het gaat om aspecten als geluid en schaduw.

2 Technische randvoorwaarden

2.1 Kabels en leidingen, nutsvoorzieningen

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

De gemeente is eigenaar van de grond en verzorgt voor dit plan de coördinatie van de vergunningen en toestemmingen en het bouw- en woonrijp maken. De gemeente heeft een verlegregeling met de nutspartijen. De verwachting is dat de verlegging (moet) worden gefinancierd door de nutspartijen omdat de kabels er al langer dan 30 jaar liggen.

De riolering zal aangesloten moeten worden op de reeds bestaande riolering in de Nieuwe Steen. Hierbij dient te voldoen voldaan aan de eisen uit de LIOR (versie voorjaar 2021).

2.1.1 Autoparkeren

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.

Bureau Goudappel Coffeng heeft op 5 januari 2021 een rapportage opgesteld over de verkeersafwikkeling en parkeervraag van de beoogde ontwikkeling (Actualisatie verkeer en parkeren IKEC Hoorn). In bijlage 5 wordt een samenvatting gegeven.

In het plangebied moeten minimaal 167 parkeerplaatsen worden gerealiseerd om op het piekmoment aan de parkeervraag te kunnen voldoen. Omdat er dubbelgebruik tussen bewoners en bezoekers is toegepast zal de parkeerdruk in de toekomst mogelijk hoog zijn. Hier wordt in het integrale onderzoek naar de parkeersituatie op de Nieuwe Steen rekening mee gehouden.

In het stedenbouwkundig plan (zie paragraaf 3.1.1) zijn 167 parkeerplaatsen opgenomen bij de woongebouwen en in een parkeerkoffer bij het entree van het plangebied. Op het terrein van het IKEC zijn 75 parkeerplaatsen voor het brengen en halen van kinderen en 36 minibus parkeerplaatsen ingepast. De 75 parkeerplaatsen worden in de avonduren beschikbaar gesteld voor de sporthal. Overdag zijn deze parkeerplaatsen gereserveerd voor de school. Het halen en brengen van de grote hoeveelheid leerlingen kan op die manier zorgvuldig plaatsvinden, zonder overlast voor andere weggebruikers en omwonenden.

Als de auto’s weg zijn wordt het terrein gebruikt voor buitenspelen van de leerlingen. De terreinen worden ontworpen op dit dubbelgebruik.
Nadat het IKEC in gebruik is genomen zal er een evaluatie plaatsvinden van het parkeren op het terrein van het IKEC. Daarbij zal beoordeeld worden of er daadwerkelijk 75 parkeerplaatsen voor het halen en brengen van kinderen nodig zijn, of dat er nog ruimte is om het terrein open te stellen voor openbaar parkeren.

Onderzocht wordt of het mogelijk is om een deel van de parkeeropgave half verdiept te realiseren. Onder de twee gebouwen bestemd voor middeldure huur is mogelijk ruimte voor in totaal 32 parkeerplaatsen (16 per gebouw). Hiermee kan het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte verminderen en kan een deel van de parkeervraag uit de omgeving worden opgevangen. Het werkelijk aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte en halfverdiept zal in ieder geval moeten voldoen aan de parkeerbalans.

Opheffen bestaande parkeerplaatsen
In het plangebied liggen nu 78 parkeerplaatsen die horen bij de voormalige hockeyvelden. Deze werden voor de coronapandemie dagelijks gebruikt door personeel van omliggende kantoren.

Deze parkeerplaatsen zullen niet worden teruggebracht in het plangebied. De gemeente stelt – mede in het kader van de renovatie van het gemeentehuis – een integrale parkeerstrategie voor de Nieuwe Steen, waarmee een oplossing moet worden geboden voor dit vraagstuk.

Op dit moment vindt er een uitgebreide analyse plaats van deze parkeerbehoefte en wordt een voorstel voorbereid hoeveel en waar (extra) parkeerplaatsen buiten het plangebied zouden moeten worden aangelegd. Dit valt buiten de scope van dit project, Ten behoeve van het beoogde programma zullen er minimaal 167 openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

2.1.2 Fietsparkeren

In de appartementsgebouwen zal voor de bewoners inpandig een fietsparkeerberging gemaakt moeten worden. Deze zal moeten voldoen aan de toegankelijkheidseisen om het gebruik optimaal te maken. Ten behoeve van de bezoekers zullen in de openbare ruimte voldoende fietsstalplaatsen te worden gecreëerd in de nabijheid van de entrees van de appartementcomplexen. In de LIOR staat het standaard type fietsenrek. Fietsparkeren voor het IKEC zal geheel op eigen terrein worden opgelost.

2.1.3 Verkeer

Het autoverkeer van en naar het plangebied moet voldoende kunnen worden afgewikkeld op de bestaande infrastructuur in de omgeving.
Uit onderzoek uit 2019 en 2021 is naar voren gekomen dat de rotonde Zwaagmergouw – Nieuwe Steen – Postiljon en de voorrangskruising Blokmergouw – Nieuwe Steen – Beurtschip mogelijk voor 2030 door de autonome groei van het autoverkeer in Hoorn ‘vastlopen’.
Op dit moment vindt een herijking plaats van de onderzoeken uit 2019 en 2021 door adviesbureau Goudappel Coffeng. Op grond van de eerste resultaten blijkt dat de verkeersafwikkeling van genoemde kruisingen tot 2030 voldoende is.

2.2 Water en waterberging

Het Hoogheemraadschap Noorderkwartier (HHNK) is verantwoordelijk voor het waterbeheer binnen de gemeente Hoorn. In het kader van de voorbereidingen van de planvorming is overleg gevoerd met HHNK. Daarbij zijn vanuit HHNK de volgende eisen neergelegd:

- Voor het plan dient een watertoets te worden uitgevoerd. HHNK gaat uit van een watercompensatiepercentage van 11% van het verharde oppervlak. Op een andere locatie in het peilgebied mag ook gecompenseerd worden.
- Er moet rekening worden gehouden met het scheiden van het afval- en regenwater.
- In het plan moeten de waterlopen 6 meter breed worden en 1 meter diep zijn. Voor de waterkwaliteit is het beter deze breder te maken.
- Doorvaarbare bruggen en duikers moeten minimaal 2.50 m breed zijn en 1,10 meter hoog ten opzichte van het waterpeil.
- De taludhelling in het plan moet ten minste1:2 zijn.
- In het plan moet een te waterlaat plaats zijn voor de maaiboot.
- In het plan moet na elke 200 meter een locatie zijn om slootafval te kunnen bergen.
- In het plan moeten de bochtstralen 8 meter te zijn.
- Natuurvriendelijke oevers die verdwijnen moeten gecompenseerd worden
- Als de totale verharding meer dan 800 m² is er een watervergunning of ontheffing nodig van het HHNK.

Het plan zal voldoen aan de door het Hoogheemraadschap gestelde eisen. De meeste eisen zijn al verwerkt in het stedenbouwkundig plan. Voor het bestemmingsplan wordt een waterparagraaf opgesteld en tevens zal er voor het dempen en graven een Keurvergunning worden gevraagd.

2.3 Energie en duurzaam bouwen

Energie en duurzaam bouwen verdient veel aandacht. Belangrijke onderwerpen zijn energietransitie, mobiliteit, circulaire economie en materiaalgebruik en klimaatadaptatie en biodiversiteit.
In deze paragraaf zijn voor elk van deze onderwerpen de uitgangspunten en eisen geformuleerd. Daarnaast zijn de ambities benoemd. Deze zullen betrokken worden bij de uitwerking van de bouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte en ondergrondse infrastructuur.

2.3.1 Energietransitie

Hoorn wil in 2030 een CO_2-reductie behalen van 49% ten opzichte van het CO_2-niveau in 1990. Doel is om in 2040 klimaatneutraal te zijn. Om in 2040 energieneutraal te zijn zullen alle partijen alle zeilen bij moeten zetten. Op dit moment wordt 4% van de energievraag duurzaam gerealiseerd binnen haar gemeentegrenzen. Om de overige 96% van de energievraag duurzaam te realiseren vóór 2040 is een enorme versnelling nodig. Daarom wordt tegelijk gewerkt aan het besparen van energie, projecten om duurzame energie op te wekken, en aardgasvrije warmte. De optimale mix aan oplossingen maakt het mogelijk om extra druk op bestaande en nieuwe infrastructuren te beperken. De elektrische infrastructuur is er een die nu al onder druk staat en daarom zal de gemeente bij uitgifte van grond vooraf een capaciteitscheck doen bij Liander. De kaders voor de energietransitie zijn hieronder weergegeven:

Uitgangspunten en wettelijke eisen:
- Alle nieuwe gebouwen moeten voldoen aan Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG123), zoals beschreven in de NTA 8800. (zie: https://www.rvo.nl/).
- Ook worden de plannen getoetst op het risico op temperatuuroverschrijding in het gebouw (zie: https://www.rvo.nl/),
- De hoeveelheid hernieuwbare energie (BENG3) bestaat uit: opbrengst van zonnepanelen, stadsverwarming, warmte- en koudeopslag. (NEN 7125, zie www.nenconnect.nl).
- Warmtepompen kunnen geluid maken. Hier zijn normen voor. De hoeveelheid geluid op de erfgrens mag in de nacht maximaal 40 dB zijn, en overdag 45 dB. Deze eisen gelden voor nieuwbouw en bestaande woningen.
- Voor de toepassing van bodemenergie is vaak een vergunning nodig:
    - Een klein (<70 kW) gesloten systeem moet bij de gemeente worden gemeld via www.omgevingsloket.nl
    - Voor een gesloten systeem groter dan 70 kW moet een vergunning worden aangevraagd bij de gemeente
    - Voor een open systeem is een vergunning van de provincie nodig.

Aanvullende ambities:
- Wanneer mogelijk bij gronduitgifte zal de gemeente een hogere energie-ambitie vastleggen in de gemeentelijke bouwverordening. Voor een meerlaagsgebouw is de ambitie in dat geval Beng 3 (%DE) van 70% (BENG+):
- De gemeente Hoorn is aardgasvrij in 2040. Om dat te bereiken werken we aan collectieve duurzame warmte met een warmtenet en ondersteunen we kleinschalige (buurt)warmte-initiatieven. Binnen een bouwplan moet rekening gehouden worden met externe warmtelevering. Wanneer het woningbouwplan in de buurt ligt van potentiële uitbreidingslocaties van het warmtenet, dan moet de optie om aan te sluiten op het warmtenet in de ontwerpfase worden meegenomen. Vooralsnog ligt het bestaande warmtenet te ver van de planlocatie en zal waarschijnlijk worden gekozen voor bodemenergie.
- In gebieden met veel initiatieven voor bodemenergie wil de gemeente voorkomen dat minder efficiënt gebruik gemaakt wordt van de ruimte om bodemenergie te winnen. In dit geval zal de gemeente bepalen of het aanwijzen van een interferentiegebied nodig of wenselijk is,
- Als er elektrisch verwarmd gaat worden met warmteoplossingen die een hoge piekvraag kennen (Infrarood-, weerstandverwarming en luchtwarmtepompen) dan betekent dit ook iets voor de vraag naar elektriciteit. De initiatiefnemer moet bij Liander navraag doen of de capaciteit voldoende is voor de aansluitingen in het gebied,
- Er wordt fysieke ruimte opgenomen in bestemmings- en/of stedenbouwkundig plan om duurzaam bouwen te stimuleren of te faciliteren,

- Bij de aanleg van een warmtenet wordt standaard een paragraaf ‘kabels en leidingen’ opgenomen in de plannen. Dit is nodig om ondergronds voldoende capaciteit te houden voor het elektriciteitsnetwerk.
- Alle nieuwbouwwoningen zijn geschikt voor het plaatsen van zonnepanelen, indien mogelijk in combinatie met een groen dak.
- De gemeente Hoorn ondersteunt geen verwarmingsoplossingen op basis van het verbranden van biomassa.

2.3.2 Duurzame mobiliteit

De gemeenteraad heeft in 2019 het besluit genomen om meer stad te worden. Daarnaast is in het collegeakkoord afgesproken om in te zetten op een aantrekkelijke, economische, goed bereikbare, veilige en duurzame stad. De mobiliteitsvisie geeft daar invulling aan. Deze visie is op 7 juli 2021 door de raad vastgesteld. De ambities daarvan zijn overgenomen. Eventuele uitgangspunten worden overgenomen wanneer de visie wordt aangenomen.

Uitgangspunten en wettelijke eisen:
Bij nieuwe utiliteitsgebouwen (gebouwen om in te werken zoals kantoren) en utiliteitsgebouwen die een ingrijpende renovatie ondergaan, en die meer dan 10 parkeervakken hebben, bestaat de ambitie om minimaal 1 oplaadpunt te realiseren. Daarnaast moeten voor 1 op de 5 parkeervakken (loze) leidingen voor oplaadpunten worden aangelegd.

Ook bij nieuwe woningen en woningen die een ingrijpende renovatie krijgen en die meer dan 10 parkeervakken hebben, moeten leidingen voor oplaadpunten worden gerealiseerd. De verplichting geldt wanneer de parkeergelegenheid op hetzelfde terrein (bouwperceel) ligt. Als de kosten van het aanleggen van deze leidingen hoger zijn dan 7 procent van de totale kosten, geldt er een vrijstelling van deze verplichting (zie: EPBD III, 10 maart 2020).

Aanvullende ambities:
- Een belangrijk aandachtspunt is de brandpreventie bij laadpalen, met name in ondergrondse parkeergarages.
- Zorgen voor voldoende oplaadpunten voor elektrische fietsen, dit kan als eis meegenomen worden voor de inpandige fietsbergingen in de woongebouwen.,
- We zetten in op een kwaliteitsverbetering voor lopen, fiets en het OV. In wijken maken we bredere stoepen en voorkomen we obstakels,
- In de nieuwe wijken staat comfort voor langzaam verkeer voorop, zo staat de fiets dichterbij geparkeerd dan de auto. Ook zien we gebiedsontwikkelingsprojecten als vliegwiel voor innovaties, bijvoorbeeld voor deelvervoer. Dit kunnen auto’s zijn, maar ook (elektrische) (bak)fietsen,
- Er wordt prioriteit gelegd bij het reizen met een ander vervoermiddel dan de auto.

2.3.3 Circulaire Economie en Materiaalgebruik

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

Uitgangspunten en wettelijke eisen:
- Bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning is het verplicht om een Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) in te vullen. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden gebruikt,
- Per 1 juli 2021 zijn de eisen voor nieuwe woningen aangescherpt van 1,0 naar 0,8. De wettelijke eisen zullen stapsgewijs verder worden aangescherpt, waarbij de Rijksoverheid de norm in 2030 wil terugbrengen naar 0,5.

Aanvullende ambities:
- Bij de materiaalkeuze en het gebouwontwerp te gaan voor maximaal waarde behoud van grondstoffen,
- Maatregelen waarmee de MPG kan worden verlaagd zijn o.a. het toepassen van bio-based materialen, zoals hout, isolatie met grassen en het gebruik van hergebruikte of gerecyclede

materialen, zoals beton, bakstenen, elektrische installaties en dergelijke. Ook onderhoudsvrije materialen kunnen hierin een rol spelen,
- Er wordt gestreefd naar het realiseren van een MPG van € 0,7/m2 BVO. Minimaal 20% van het gebruikte materiaal is gerecycled. Of de ontwikkelaar laat zien waar hij specifiek aandacht besteedt aan circulair bouwen,
- De milieubelasting van bouwmaterialen kan ook worden beperkt door compact te bouwen (beperk het aantal wanden, hoeken en materiaal-intensieve afwerkingen), flexibel te bouwen en het materiaalverlies te beperken. De detaillering zodanig uitvoeren dat vervanging en hergebruik van gebouwonderdelen mogelijk is en de te verwijderen materialen herbruikbaar zijn,
- Er wordt een materialenpaspoort opgesteld. Daarin worden de materialen die in een gebouw zitten en de kwaliteit en hoeveelheid van deze materialen vastgelegd. Het materialenpaspoort wordt binnen het project opgesteld door de gemeente, of een bureau dat in opdracht werkt van de gemeente, in samenspraak met ontwikkelaars en leveranciers. De kosten van het materialenpaspoort komen ten laste van het project.

2.3.4 Klimaatadaptatie

Recent is de stresstest klimaatbestendig West-Friesland opgeleverd. Hieruit wordt duidelijk waar effecten zijn op gebied van droogte, hitte, wateroverlast, overstromingen, bodemdaling en waterkwaliteit. Deze effecten leiden op termijn tot mogelijk grote, negatieve gevolgen voor de leefbaarheid. Maatregelen zijn nodig om veilig en comfortabel te kunnen blijven wonen, werken en recreëren. Hoofdpunten van het besloten Ambitieniveau (B) voor klimaat adaptief handelen zijn:
- Meegroeien met de klimaatverandering,
- Beschermingsniveau is vergelijkbaar met de situatie van nu,
- We benutten klimaatadaptatie actief om waarde toe te voegen aan onze stedelijke leefomgeving.

Uitgangspunten:
In strategie B wordt ingezet op een beschermingsniveau waarbij bij heftige regenbuien geen schade optreedt aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen. Ook zijn er afspraken gemaakt over hitte, droogte en wateroverlast. Per onderdeel worden de uitgangspunten benoemd:
Hitte:
- Tenminste 40% schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand (21 juni) voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer verplaatst en minimaal 30% schaduw op buurtniveau.
- Koele en schaduwrijke verblijfsplekken van minimaal 200m2 zijn op loopafstand (300 meter) aanwezig en openbaar toegankelijk.
- 50% van alle horizontale en verticale oppervlakten wordt warmte werend of verkoelend ingericht.
- De koeling van de gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs)ruimten in de directe omgeving.
- Vitale en kwetsbare functies en groenvoorzieningen in de openbare ruimte moeten bestand zijn tegen hitte.

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

Wateroverlast:
- In het plangebied treedt bij hevige neerslag (1/100 jaar, bij 70mm in een uur) geen schade op in en aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen. Bij hevige neerslag (1/250 jaar, 90mm in een uur) blijven vitale en kwetsbare infrastructuur en voorzieningen functioneren en bereikbaar (hoofdwegen, drinkwater en energie).
- Op privaat terrein wordt een groot deel van de neerslag (range 40-70 mm) van een hevige bui op het bebouwd deel van het privaat terrein zelf verwerkt (geïnfiltreerd, opgevangen en/of vertraagd afgevoerd) of in extra watervoorzieningen in of toegerekend aan het plangebied. De voorzieningen voeren de eerste 24 uur vertraagd af (niet extra naar riolering of watersysteem) en zijn in maximaal 60 uur weer beschikbaar. De verwerking van de neerslag op het overige deel van het private terrein is de verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar, zoals geregeld via de Waterwet.
- De ontwikkeling gebeurt waterneutraal en leidt niet tot extra aanvoer/afvoer van water. Hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en hergebruikt in het plangebied.

- In het gebied is natuurlijke en oppervlakkige afwatering zoveel mogelijk aanwezig.
- Bij een waterdiepte van 20 cm op de rijbaan door extreme regen en/of overstromingen mag geen schade optreden aan gebouwen en elektrische installaties in de openbare ruimte en blijven wegen begaanbaar.

Aanvullende ambities:

- De tuinen, parkeerplaatsen en het gebied worden alleen wanneer noodzakelijk verhard. Het overige wordt groen ingericht. Hierdoor kan voldoende water worden afgevoerd en het is goed voor de biodiversiteit. Groenstructuren en verschillende soorten groen zijn van belang. Dit vermindert hittestress en draagt bij aan een gezonde leefomgeving.
- In de plannen wordt 5% kavelgroen en 20% groen dak gerealiseerd.
- Waar mogelijk passen we waterdoorlatende verharding toe,
  Zorgen voor een voorziening voor het opvangen van regenwater voor later gebruik

2.4 Erfgoed en archeologie

Het plangebied ligt ten westen van de Holenweg, een middeleeuwse binnenwaterkerende dijk. Voor het gehele plangebied geldt een lage archeologische verwachting. Dit is vertaald naar vrijstellingsgrenzen op de beleidskaart (afbeelding 5). Voor het plangebied geldt een vrijstellingsgrens van 10.000 m2. Omdat er sprake zal zijn van bij grotere bodemingrepen is het van belang dat er een Quickscan wordt vervaardigd. Deze archeologische verkenning heeft onlangs plaatsgevonden. Op het terrein zijn 4 grote proefsleuven gemaakt. Daarin zijn sporen gevonden van bewoning van het gebied van waarschijnlijk de vroege bronstijd.
Ondanks deze bevindingen wordt het gebied vrijgegeven en is verder bodemonderzoek niet noodzakelijk.



Uitsnede beleidskaart archeologie van de gemeente Hoorn

2.5 Flora en fauna

Ten behoeve van de herontwikkeling is verkennend onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten in het plangebied. De conclusie is dat er geen beschermde soorten in het gebied aanwezig zijn, behoudens vleermuizen. De bomenrijen langs de watergangen vormen een vliegroute, daarnaast kan de aanwezigheid van vleermuizen in het clubgebouw niet worden uitgesloten. De afgelopen twee jaar zijn in de omgeving van het plangebied een groot aantal vleermuiskasten opgehangen als mitigerende maatregel. In december 2021 is een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd voor de sloop van het clubgebouw en mogelijke verstoring van de vliegroutes. In ieder geval wordt voorzien in 20 extra plaatsen voor vleermuiskasten ter compensatie van het te slopen hockeygebouw.
De bomenrijen blijven zoveel mogelijk behouden, een aantal bomen moet wel gekapt worden voor de plannen. Gekapte bomen worden gecompenseerd en er worden extra bomen aangeplant. De bomen langs de spoorlijn blijven daar waar mogelijk behouden om de privacy van de bewoners aan de Saffier te beschermen. Op dit moment wordt definitief in beeld gebracht welke bomen gekapt moeten worden en op welke wijze, en waar, deze worden gecompenseerd. Er wordt gestreefd naar natuurinclusief bouwen. Dit wordt verder uitgewerkt.

2.6 Afvalinzameling

Voor de huisafvalinzameling wordt verwezen naar de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) versie voorjaar 2021. Bij hoogbouw en bovenwoningen wordt restafval ondergronds ingezameld. Er zijn uitsluitend ondergrondse afvalcontainers op eigen terrein toegestaan. In overleg met de HVC wordt de definitieve locatie en bereikbaarheid ervan afgestemd.

2.7 Keurmerk(en) wonen

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

2.8 (Milieu)Onderzoeken

De herontwikkeling van de Oude Hockeyvelden betreft de realisatie van nieuwe gevoelige functies. Bestaande functies worden verwijderd. Dit houdt in dat rekening moet worden gehouden met een groot aantal onderzoeken:

- Ladder duurzame verstedelijking
- Archeologie
- Bodemkwaliteit
- Water en waterberging
- Flora en fauna
- Luchtkwaliteit
- Stikstofdepositie
- Externe veiligheid
- Geluid en geluidhinder
- Verkeer en parkeren
- Indien vereist een Hoogbouweffectrapportage en indien van toepassing windhinder en bezonning
- Kabels en leidingen
- Planschadeaspecten
- Aanmeldnotitie vormvrije mer beoordeling (indien noodzakelijk)
- Onderzoek of er een gezonde en veilige leefomgeving ontstaat (advies GGD)

Een deel van de onderzoeken is in een eerder stadium uitgevoerd, maar moet worden geactualiseerd. De overige onderzoeken moeten nog worden opgestart. De reeds uitgevoerde onderzoeken betreffen flora en fauna, externe veiligheid, geluid en geluidhinder en verkeer en parkeren. Uit deze onderzoeken

komt naar voren dat wegverkeerslawaai, vleermuizen en een goede en gedegen parkeeroplossing aandachtspunten zijn bij de verdere planuitwerking.

Stedenbouw
De locatie maakt onderdeel uit van het kantorengebied Nieuwe Steen. In de Structuurvisie Hoorn wordt het gebied omschreven als transformatiegebied van monofunctioneel kantorengebied naar multifunctioneel woon- en werkpark met veel levendigheid. In het gebied Nieuwe Steen zijn op basis van dit beleid grote kantoorpanden getransformeerd naar appartementen, waarbij ook daghoreca is toegevoegd. Daarnaast zijn nog meerdere transformaties in voorbereiding. Het gebied krijgt daarmee een multifunctioneel en levendig karakter waarmee het meer aansluit op de naastgelegen woonwijken, de Nieuwe Steen, Koopvaarder en de Wagens aan de overzijde van de Zwaagmergouw. Deze beleidslijn wordt voortgezet in de recent vast gestelde omgevingsvisie (zie hiervoor paragraaf 1.4.4).
Het gebied wordt getypeerd als kleinstedelijk gebied, waar ingezet wordt op het toevoegen van woningen, maatschappelijke voorzieningen en bedrijvigheid. Het beoogde programma met 140 woningen en een regionale school voor speciaal onderwijs is passend binnen dit beleid.

Stedenbouwkundig vormen de gebieden van de Wagens, de Koopvaarder en de rand van de Nieuwe Steen een eenheid van grote gebouwen in het groen. De gebieden hebben door maat en schaal van de gebouwen een grootschalige opzet, de woningdichtheid is hoog. Door de maat en schaal van het openbaar gebied en het vele groen hebben de gebieden toch een zeer ruimtelijk, groen en parkachtig karakter. Het parkeren vindt plaats in het openbaar gebied op ruime parkeervelden in het groen.

Het centrale deel van kantorengebied Nieuwe Steen is kleinschaliger van opzet, meer in de vorm van kantoorvilla’s. Dit gebied grenst aan de spoorlijn en de aan de andere zijde gelegen groenstedelijke woonwijk Nieuwe Steen met veelal grondgebonden woningen. Dit deel van kantorengebied Nieuwe Steen vormt de ruimtelijke overgang van de grootschaligere rand en de woonwijk aan de oostzijde. De woonwijk sluit op de hoek met de Blokmergouw aan met grootschaligere gebouwen zoals de Koninkrijkzaal (Jehova) en een appartementengebouw (in ontwikkeling) en vormt een eenheid met de grootschaligere rand van kantorengebied Nieuwe Steen.

Belangrijk voor het gebied van de Nieuwe Steen is de richting van de gebouwen. Deze zijn uitgelijnd aan de Wijzend, een cultuurhistorisch belangrijke watergang, die door het gebied loopt.

De Wijzend, de watergang langs het spoor en de watergang aan de achterzijde van de kantoorpanden aan de Nieuwe Steen maken van de locatie een eiland. Dit eiland heeft een zeer groen en parkachtig karakter door groene randen met bosschages en bomen. Aan de westzijde is een bomenrij aanwezig. Ook is in het midden van de locatie een belangrijke bomengroep aanwezig. Het bestaande groen is niet alleen van belang voor ruimtelijke kwaliteit maar tevens voor natuurwaarden (m.n. vleermuizen). Dit gegeven biedt een ruimtelijke kans om het gebied, vanaf realisatie al een volwassen groen, parkachtig en waterrijk karakter te geven.

Door de bestaande kantoorpanden aan de Nieuwe Steen wordt een groot deel van de locatie aan het zicht onttrokken. Een klein deel is zichtbaar vanaf de Nieuwe Steen en de doorgaande weg de Blokmergouw. De locatie is alleen via de Nieuwe steen voor autoverkeer te bereiken, aan de zijde van de Blokmergouw is het mogelijk een ontsluiting te realiseren voor fietsers en voetgangers.

2.8.1 Stedenbouwkundig plan

Algemeen



Ruimtelijk is het van belang dat de nieuwe ontwikkeling zich voegt in de omgeving. Dit houdt in dat het gebied in karakter aansluit bij de sfeer van gebouwen in een groene en parkachtige omgeving. Daarnaast is het van belang dat ook de maat en schaal van de nieuwe ontwikkeling zich voegt in de omgeving. Belangrijk is de overgang van de grotere schaal van de rand en de centraal gelegen kleinere schaal in aansluiting op de woonwijk aan de oostzijde van het plangebied.

Om deze reden is ten eerste gekozen het ruimtelijk programma op te delen in kleinere eenheden, waarmee het karakter wordt bereikt van bebouwing in parkachtig groen. Ten tweede is stedenbouwkundig rekening gehouden met het hoogteverloop van de omgeving: hoger aan de randen en lager in aansluiting op het centrale kleinschaligere deel van de kantoorvilla's. Het gebouwencomplex

van het IKEC is om deze reden opgedeeld in kleinere aaneengeschakelde volumes en in hoogte aansluitend bij de naastliggende kantoorvilla's. Ook het woningbouwprogramma is opgedeeld in meerdere bouwvolumes. Door voldoende maatvoering van het openbaar gebied en behoud van zoveel mogelijk bestaand groen en bomen ontstaat een parkachtige sfeer. Door gecombineerde parkeervelden voor alle functies is optimaal dubbelgebruik mogelijk waardoor een aanzienlijke beperking van het ruimtebeslag mogelijk is. Op die manier is het mogelijk het parkeren op een groene en landschappelijke manier in te passen, dit in aansluiting bij het parkeren in de directe omgeving.

Accent Blokmergouw
Op de hoek bij de spoorlijn en de belangrijke doorgaande weg de Blokmergouw is ruimte voor een markante uitstraling (in hoogte maar ook in verschijningsvorm). Hier toont het gebied Nieuwe Steen zich aan de doorgaande weg en is passend bij de stedenbouwkundige opzet van de Nieuwe Steen en de aansluitende woonwijk van de Nieuwe Steen.



Entree Nieuwe Steen
Een groot deel van de zijde aan de Nieuwe Steen wordt aan het zicht onttrokken door de bestaande kantoorpanden. Een beperkt deel van de locatie grens aan het bestaande openbare gebied. Juist op dit punt is de entree gesitueerd. Belangrijk is dat deze entree een aantrekkelijk, uitnodigend en levendig karakter krijgt. Door het toevoegen van water en groen bij de entreepartij loopt de parkachtige sfeer door tot aan de Nieuwe Steen. Op die manier wordt het nieuwe gebied op een landschappelijke en natuurlijke manier met het bestaande gebied verbonden.

Architectuur
Doelstelling van de bebouwing is dat dit bijdraagt aan de levendigheid van het parkgebied. Door levendige plinten, een open uitstraling van de bebouwing en het toevoegen van verblijfsruimtes zorgt de bebouwing voor voldoende 'ogen op straat' en levendigheid in het parkgebied. Ten behoeve van de kwaliteit van architectuur en openbare ruimte wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie 3.5 Welstand en beeldkwaliteit).

De architectuur van het IKEC wordt ook getoetst aan het (concept) beeldkwaliteitsplan, zodat er eenheid zal zijn in architectuur tussen de school en de woningbouw.













Impressie IKEC bron: VO++ januari 2022

Halfverdiept parkeren
Onderzocht wordt of het mogelijk is om een deel van de parkeeropgave half verdiept te realiseren. Onder de twee gebouwen bestemd voor middeldure huur is mogelijk ruimte voor in totaal 32 parkeerplaatsen (16 per gebouw). Hiermee kan het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte verminderen en kan een deel van de parkeervraag uit de omgeving worden opgevangen. Het werkelijk aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte en halfverdiept zal in ieder geval moeten voldoen aan de parkeerbalans.

Stedenbouwkundige uitgangspunten
- Groen en landschappelijk karakter (gebouwen in het groen), waarbij kansen liggen voor inpassing van bestaand groen en bomen
- Het gebouwencomplex van het IKEC wordt op een landschappelijke manier ingepast (watergangen), waarmee hoge hekwerken in het gebied worden voorkomen.
- Het gebouwencomplex van het IKEC, een belangrijke regionale functie, heeft een prominente plek in het gebied en manifesteert zich aan de entree aan de zijde van de Nieuwe Steen.
- Het gebouw heeft aan deze zijde bij de toegangsweg een uitnodigende bebouwing met levendige functies en een aantrekkelijke en transparante uitstraling .
- Een verkeerveilige afwikkeling van busvervoer en het halen en brengen van leerlingen vindt plaats op eigen terrein.
- De locatie vormt een overgangsgebied van een grote schaal aan de randen van de Nieuwe Steen naar een kleinere schaal in het centraal gelegen gebied aan de zijde van het spoor.
- De hoek van de spoorlijn en de Blokmergouw biedt plaats aan markante bebouwing (hoogte en verschijningsvorm) en sluit aan bij de grotere schaal van de oostelijk gelegen wijk en heeft een maximale bouwhoogte van 25 meter.
- De maximale bouwhoogte aan de zijde van de Nieuwe Steen is 13,5 meter, aansluitend bij de kleinere schaal van de omliggende bebouwing.
- De richting van de bebouwing is uitgelijnd aan de Wijzend in aansluiting op alle bebouwing van de Nieuwe Steen.
- De zijde van de Nieuwe Steen en de Blokmergouw wordt begeleid met bebouwing (zichtbaarheid en herkenbaarheid van de Nieuwe Steen als stedelijk gebied)
- De opgave is om het in de huidige situatie relatief afgesloten gebied te transformeren in een aangenaam openbaar gebied en onderdeel uit te laten maken van het totale gebied Nieuwe Steen in karakter, entrees, routes en zichtbaarheid
- Onder de woongebouwen met middeldure huurwoningen wordt mogelijk halfverdiept geparkeerd. Hier worden minimaal 32 parkeerplaatsen (elk 16 pp’s) gebouwd.

Zonnediagrammen en lichte TNO-norm en toets op privacy
De gemeente Hoorn hanteert de beleidslijn dat bij nieuwbouwplannen een bezonningsstudie moet worden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de effecten op bezonning op de omgeving Tevens dient voldaan aan de zogenaamde 'licht TNO-norm' . Een gebouw voldoet aan de lichte norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvind.

Ten behoeve van de planontwikkeling zijn bezonningsdiagrammen gemaakt van de woningen en van het IKEC. Deze diagrammen zijn als bijlage bij de NvU gevoegd.

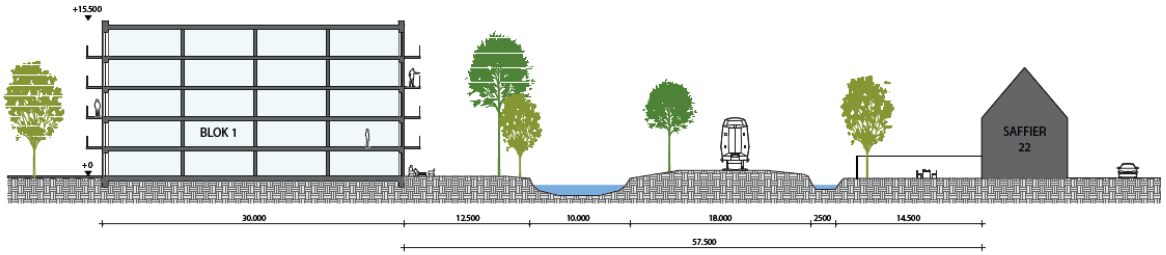
Uit de bezonningdiagrammen komt naar voren dat ruimschoots aan deze norm kan worden voldaan.
In de late middag is er in de wintermaanden kortstondig sprake van schaduw bij de woningen van de Saffier.
In de vroege ochtend zien we in de wintermaanden ook enige schaduwwerking in de tuinen van de woningen aan de Schoener aan de andere zijde van de Blokmergouw. In die situaties zal er ook veel schaduw zijn in de tuinen van de bomen langs de wegen en de spoorlijn.

Schaduw van het IKEC geeft alleen in avonduren in de zomer schaduw in de tuin van een van de kantoorvilla's. Op andere tijdstippen en data vormt het IKEC voor omliggende bebouwing geen probleem als het gaat om schaduwwerking.

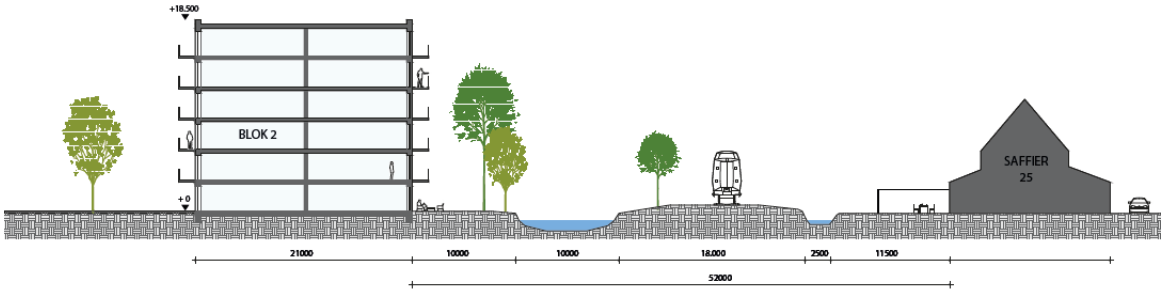
Voorts is in beeld gebracht of er sprake is verlies van privacy voor de bewoners van de Saffier en de Schoener. De afstand tussen het eerste en tweede blok en de woningen aan de Saffier is 52 en respectievelijk 57 meter. Hiertussen staan nog veel bomen, zowel in het plangebied als langs de spoorlijn aan het water.
De afstand tussen het vierde blok en de woningen aan de Schoener is 61 meter.
Door de ruime afstand en de bomen is een eventueel verlies van privacy voor bewoners van de Saffier en de Schoener acceptabel, het zal lastig zijn om bij elkaar naar binnen te kijken.

Om gevoel te krijgen bij een afstand van 52 en 61 meter: tussen de voorgevels van de woningen aan de Saffier zit een afstand van circa 17 meter en tussen de achtergevels van de woningen Saffier 26 tot en met 33 en hun achterburen zit een afstand van circa 23 meter.

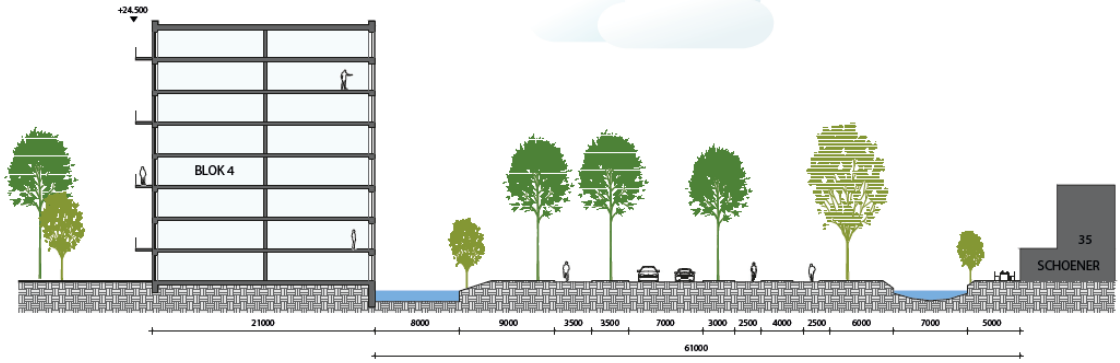
Bouwblok 1 tov woningen aan de Saffier 57m



Bouwblok 2 tov woningen aan de Saffier 52m

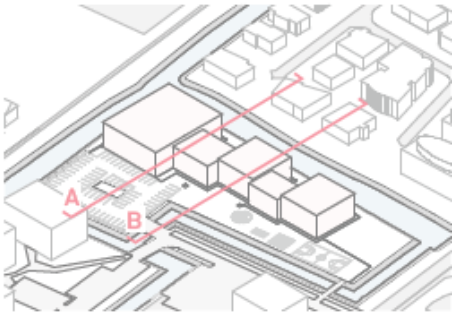


Bouwblok 4 tov woningen aan de Schoener 61m

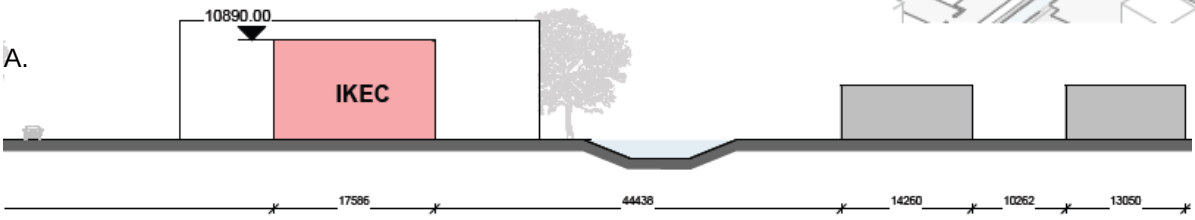


School tov van kantoorvilla's (44 en 33 meter)

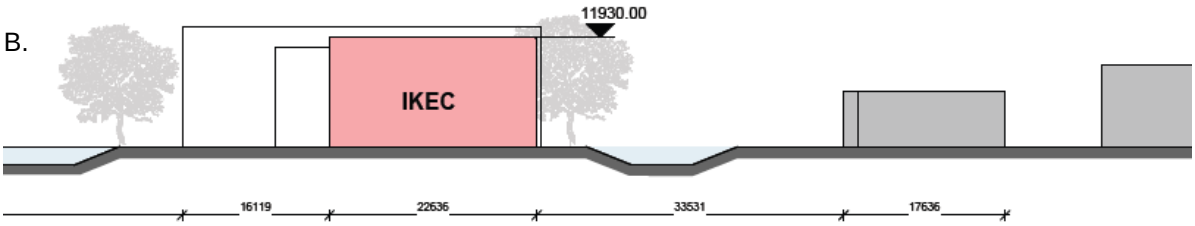
Tussen het IKEC en de kantoorwoningen zit tussen de 33 en 44 meter afstand. Tijdens schooltijden wordt er buiten gespeeld en kan er overlast zijn van spelende kinderen (lawaai en inkijk). Bij het ontwerpen van de buitenruimte wordt rekening gehouden met het beperken van inkijk en het verminderen van geluidsoverlast.



A.



B.



2.9 Openbare ruimte, groen en speelvoorzieningen

Belangrijk is dat met deze ontwikkeling het van oorsprong geprivatiseerde gebied (sportclub) toegevoegd wordt aan het openbaar gebied. Voldoende water en groen, het behoud en toevoegen van zoveel mogelijk beplanting en bomen en het realiseren van verblijfs- en speelplekken zorgen voor een aangenaam en parkachtig verblijfsgebied. Nieuwe wandelpaden en een fietsroute door het gebied zorgen ervoor dat het gebied opgenomen wordt in omgeving.

Het openbaar gebied zal een belangrijke drager worden van het gebied. De bebouwing staat los in de groene ruimte en alle omliggende ruimte is voor iedereen toegankelijk. Hier kan ook ruimte gemaakt worden voor bijvoorbeeld een jeu de boule baan, een gezamenlijke moestuin en her en der in de ruimte

kunnen ook spelaanleiding gegeven worden door bijvoorbeeld boomstammen en houten speel- en trimtoestellen. Voor elke woning geldt dat er 10 m2 speelaanleiding moet worden ingepast.






2.10 Wonen

Het woonbeleid is erop gericht om per gebied of wijk een optimale mix van doelgroepen na te streven met een bijbehorend woningbouwbouwprogramma met als doelstelling een mix van 30% goedkoop, 30% middelduur en 40% duur. Het plangebied kan, gezien de ruimtelijke situatie, beschouwd worden als een ontwikkeling binnen de wijk Nieuwe Steen. Uitgangspunt daarom is zoveel mogelijk te streven naar de optimale mix (30/30/40) in de wijk. In onderstaand schema staat aangegeven hoe de huidige verhouding in de wijk is. De wijk Nieuwe Steen is een wijk met voornamelijk koopwoningen. Van de 600 woningen worden 10 woningen verhuurd. Het aandeel sociale woningbouw is laag.
Op 15 juni 2021 heeft de raad besloten dat op de locatie Oude Hockeyvelden 140 appartementen zouden moeten komen. Van deze 140 woningen worden er 80 in de sociale huur en 60 in de midddeldure huur gerealiseerd. Met dit programma wordt tegemoetgekomen aan de wens om een goede mix van doelgroepen in de wijk te realiseren. In onderstaand overzicht zijn ook de woningbouwprogramma's voor de Nieuwe Steen 6 en 21 meegenomen. Door het toevoegen van deze woningen ontstaat er een beter balans in de wijk tussen de verschillende woningtypes.
In de wijk zijn diverse ontwikkelingen, zoals Nieuwe Steen 21, Nieuwe Steen 6 en de Oude Hockeyvelden. Het programma van deze projecten kan nog wijzigen. Ook in het middenterrein van het kantorencomplex is het toegestaan om de bovenverdiepingen te transformeren naar wonen. De woningbouwprogramma's zijn verwerkt in onderstaand schema. Door de diverse ontwikkelingen wordt het aandeel sociaal naar de streefwaarden getrokken. Ook het huuraanbod wordt met deze ontwikkelingen vergroot.

Nieuwe Steen				
	Totaal	Sociaal	Midden	Duur
Bestaand	614	83 (14%)	346 (56%)	185 (30%)
Bestaand + nieuw	879	239 (27%)	423 (48%)	217 (25%)
Streefwaarde		30	30	40

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

Het definitieve woningbouwprogramma voor de Oude Hockeyvelden moet daarnaast aan de volgende uitgangspunten voldoen.

1. zorg dat er een bepaalde mate van variëteit in woningtypologie is. Uitsluitend woningen voor één doelgroep van beperkte en gelijke oppervlakte is ongewenst omdat daardoor in de toekomst leefbaarheidsproblemen kunnen ontstaan. Bovendien kunnen woningen niet altijd exclusief beschikbaar gehouden worden voor een bepaalde doelgroep. Een mix van type woningen in verschillende typen categorieën sluit aan bij de dynamiek van de woningmarkt;
2. 40 woningen in het plangebied worden speciaal gelabeld voor 55+, waarmee wordt voorzien in de wens om vooral voor ouderen een aantal appartementen beschikbaar te maken. Alle woningen dienen levensloop bestendigd te worden.
3. door toevoeging van 2 of 3 kamerappartementen voorziet het gebied in de behoefte van starters;
4. door toevoeging van 3 of 4 kamerappartementen voorziet het gebied in de behoefte van ouderen;
5. de woningen die in de categorie sociale huur vallen dienen te worden ondergebracht bij een woningcorporatie om zo het toewijzingsbeleid en ook de continuïteit van het aanbod sociale huurwoningen te waarborgen;
6. bij voorkeur is er sprake van een eigen buitenruimte per appartement;
7. voor de middencategorie geldt dat hiervan 100% als huurwoning wordt gerealiseerd.
8. In een van de complexen zal een gemeenschappelijke ruimte/woonkamer worden gecreëerd waar bewoners van het gebied gezamenlijke activiteiten kunnen organiseren.

Als uitgangspunt geldt de volgende differentiatie voor de categorieën:

Prijsklasse	**Categorie huur**	**Totaal aantal woningen[1]**
Sociaal	57% (80 woningen)	80
Midden	43% (60 woningen)	60
		140

Regionale afstemming

Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten en de uitwerking van een concreet bouwplan met bijbehorend programma moet het woningbouwinitiatief regionaal worden afgestemd. De regio Westfriesland heeft daarvoor het ‘Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021’ opgesteld. Onderdeel van het afwegingskader is het ‘Westfries vooruit denken’ waar ieder plan aan getoetst moet worden. Om de regio een kwaliteitsimpuls te geven hebben gemeenten in de regio afgesproken dat zij zich ervoor inspannen om minimaal 4 van de 8 ambities te realiseren van het Westfries vooruit denken te realiseren. Deze ambities luiden als volgt:

1. Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen.
2. Het plan voorziet in woningen in de vrije huursector voor middeninkomens.
3. Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen.
4. Het plan is circulair en energieneutraal.
5. Het plan draagt bij aan klimaatadaptatie, een gezonde leefomgeving en verbetering van de natuur en het landschap.
6. Nieuwe woningbouw wordt zoveel mogelijk gerealiseerd in de nabijheid van een OV-knooppunt.
7. Het plan draagt bij aan de versnelling van de woningbouwproductie in Westfriesland.
8. Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht van de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving.

In geval van binnenstedelijke projecten worden voor plannen met meer dan 11 woningen deze plannen conform het ingevulde afwegingskader ter kennisname gestuurd naar de werkgroep wonen en de VVRE. Met deze kennisgeving wordt voldaan aan de eisen die worden gesteld aan regionale afstemming op grond van provinciaal beleid.

Zelfbewoningsplicht

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

[1] Op basis van maximaal beoogd woonprogramma.

Gemeenschappelijke ruimte
In de woningbouwcomplexen zullen zowel jonge als ouderen bewoners komen wonen. Om de sociale cohesie in de nieuwe wijk te bevorderen is het prettig als er ruimtes of plekken zijn waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Dit kan zowel binnen als buiten zijn. Het is daarom de wens/eis om in een van de complexen een gezamenlijke ruimte te realiseren, welke als een huiskamer kan dienen voor de bewoners in en wellicht ook rondom de nieuwe wijk. Daarnaast is het wenselijk om in de buitenruimte een aanleiding te creëren waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Gedacht wordt bijvoorbeeld aan een jeu de boules baan en/of een gezamenlijke moestuin. Bij de uitwerking van de plannen zal hier aandacht aan worden besteed.

2.11Verkeer, ontsluiting en parkeren

Verkeer
De weg in het plangebied is een eenvoudige buurtontsluitingsweg (twee richtingen). Door het plangebied lopen ook fiets- en wandelpaden. Er zal in het gebied vooral sprake zijn van bestemmingsverkeer, naar verwachting zal; een enkeling door het gebied fietsen of wandelen van de Nieuwe Steen naar de Blokmergouw.

Ontsluiting
Het plangebied zal voor wat betreft het autoverkeer worden ontsloten via de Nieuwe Steen aan de zijde van het gemeentehuis. De aansluiting op de nieuwe steen wordt heringericht, zodat hier een veilige in- en uitrit komt van de nieuwe wijk. Verkeersadviesbureau Goudappel Coffeng heeft hiervoor een voorstel gedaan.



Uit: Verkeersrapport Actualisatie verkeer en parkeren IKEC Hoorn, Nieuwe Steen, februari 2021

Fietsers en calamiteitenroute
Fietsers kunnen via de Nieuwe Steen het plangebied in en uit.
Aan de noordwest zijde van het plangebied komt een fiets- en wandelverbinding met de Blokmergouw. Fietsers (en wandelaars) kunnen daarmee het plangebied aan twee zijden in en uit fietsen.

Deze verbinding bij de Blokmergouw zal ook worden ingericht als een calamiteitenroute. Deze route dient beschikbaar te zijn voor nood- en hulpdiensten, mocht de centrale entree van het plangebied onverhoopt niet bereikbaar zijn.

Ten behoeve van de langzaam verkeersontsluiting van het plangebied zal het bestaande fietspad langs de Blokmergouw richting Beurtschip/Nieuwe Steen worden verbreed. De kosten hiervoor komen deels ten laste van de grondexploitatie.

Vanuit de wens om de verkeersveiligheid voor fietsers te verbeteren is het wenselijk om het fietspad langs de Blokmergouw ook de andere kant op - richting de Oostergouw – tot aan de spoorovergang te verbreden. Voor deze aanpassing kan bij de provincie subsidie worden aangevraagd, hiermee kunnen de kosten voor een deel gedekt worden.

Voetgangers
Het openbare gebied rondom de woongebouwen dient een prettige verblijfsruimte te worden voor alle gebruikers, waaronder voetgangers. In het plangebied komen diverse wandelpaden in het groen.

Het plangebied grenst bij de Nieuwe Steen direct aan een stoep, daarmee is de aansluitende openbare ruimte geschikt voor voetgangers. Aan de zijde van de Blokmergouw komt een wandelpad richting de kruising Nieuwe Steen/Beurtschip/Blokmergouw en ook richting de spoorwegovergang langs de Blokmergouw.



Afbeelding Uitsnede plangebied en impressies inrichting openbare ruimte

Parkeren
Parkeren programma
Op het maaiveld is ruimte gemaakt voor 167 parkeerplaatsen.

Onderzocht wordt of onder de twee woongebouwen met middeldure huurwoningen halfverdiepte parkeergarages kunnen worden gebouwd. Hier zouden in totaal 32 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden.
Deze gebouwde parkeeroplossing levert een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van de openbare ruimte en kan ook ruimte geven aan meer dan de vereiste 167 parkeerplaatsen.

In de voorwaarden voor de selectie van een marktpartij voor de bouw en verhuur van deze twee woongebouwen zou dan de eis voor de bouw van de parkeerplaatsen meegenomen en wordt opgenomen dat de verhuur van de parkeerplaatsen gekoppeld is aan de bovengelegen huurwoningen. Bij de uitwerking van de openbare ruimte wordt nagegaan hoeveel parkeerplaatsen op maaiveld kunnen vervallen als er sprake is van halfverdiept parkeren. Hiervoor zal dan een nieuwe parkeerbalans worden opgesteld.

Opheffen bestaande parkeerplaatsen
In het plangebied liggen nu 78 parkeerplaatsen die horen bij de voormalige hockeyvelden. Deze werden voor de coronapandemie dagelijks gebruikt door personeel van omliggende kantoren.
Deze parkeerplaatsen zullen niet worden teruggebracht in het plangebied.

Om te voorkomen dat de parkeervraag van omliggende kantoren naar het plangebied verschuift, dient het parkeervraagstuk rondom het gemeentehuis tijdig opgelost te worden. Op dit moment wordt onderzoek gedaan naar de huidige parkeersituatie en vervolgens wordt er een voorstel voorbereid voor een gebiedsgerichte aanpak. Een voorstel hiervoor wordt begin van het vierde kwartaal 2022 verwacht.

Fietsparkeren
In de appartementsgebouwen zal inpandig een fietsparkeerberging gemaakt moeten worden. Ten behoeve van de bezoekers zullen in de openbare ruimte voldoende fietsstalplaatsen worden gecreëerd dichtbij de entrees van de appartement complexen. In de LIOR staat het standaard type fietsenrek. Fietsparkeren voor het IKEC zal geheel op eigen terrein worden opgelost.

2.12 Welstand en beeldkwaliteit

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 regulier welstandsgebied planmatige uitbreidingen 5a. Er wordt getoetst op de relatie met de omgeving, het bouwwerk op zichzelf en de detaillering, materiaal- en kleurgebruik.

In het vervolgtraject, na vaststelling van deze Nota van Uitgangspunten, zal een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld Hierbij vindt overleg plaats met de Commissie voor Monumenten en Welstand. Het beeldkwaliteitsplan wordt ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad en onderdeel van de welstandsnota*. Dit beeldkwaliteitsplan vormt vervolgens een toetsingskader voor de commissie bij de beoordeling van de omgevingsvergunning aanvraag.

*Indien de Omgevingswet in werking is getreden wordt het beeldkwaliteitsplan onderdeel van het ruimtelijk besluit.

2.13 Civiel

De gemeente is eigenaar van de gronden en zal voor zowel de woningen als voor het IKEC de gronden bouw- en woonrijp maken. Dat betekent dat de huidige opstallen zullen worden gesloopt en de hockeyvelden en het handbalveld worden weggehaald. De bomen die behouden blijven worden beschermd, zodat deze zo min mogelijk leiden onder de bouwperiode.
Bij de uitwerking van de bouwplannen wordt er een gedetailleerd plan opgesteld voor de openbare ruimte. Hierin wordt voorzien in de noodzakelijke ondergrondse infrastructuur, (fiets)parkeerplaatsen, groen, spelen, etc.

2.14 Economie

Gemeente Hoorn ontwikkelt samen met partners van het speciaal basisonderwijs (Stichting Trigoon), kinderopvang (Stichting Kinderopvang Hoorn, onderdeel van SCIO Groep voor opvang en onderwijs) en een zorgpartner het Integraal Kind- en Expertisecentrum (IKEC). De ambitie van het IKEC is om alle expertise te bundelen en daarmee de pedagogische omgeving voor jonge kinderen van 0 tot en met 12 jaar in Hoorn en de regio te versterken.

2.15 Nood- en hulpdiensten

Het plangebied is via de Nieuwe Steen bereikbaar. De nood- en hulpdiensten worden in een verdere planfase betrokken en om advies gevraagd. In geval deze route wordt geblokkeerd tijdens een calamiteit wordt er aan de noordzijde van het gebied, via het aan te leggen fietspad en wandelpad, een calamiteitenroute gefaciliteerd. Hierdoor is het plangebied bij calamiteiten voorzien van een tweede ontsluitingsroute. Uiteraard wordt deze route niet gebruikt door autoverkeer in reguliere situaties, maar is deze alleen beschikbaar in geval van een calamiteit.

2.16 Maatschappelijke voorzieningen

Het nieuwe IKEC vervangt vijf bestaande onderwijslocaties binnen de gemeente Hoorn. De locaties zijn technisch verouderd en daardoor soms moeilijk toegankelijk en te gebruiken voor deze specifieke groep leerlingen. De gespreide ligging van de locaties maakt een daadwerkelijke integrale aanpak voor de specifieke onderwijsbehoefte lastig. Deze nieuwe locatie is daarom nodig vanuit de gedachte dat de leerlingen een modern en toegankelijk gebouw krijgen waarbinnen zij alle aandacht en begeleiding kunnen krijgen die voor hun specifieke zorg- en onderwijsvraag noodzakelijk is.

2.17 Sociale veiligheid

Sociale veiligheid is een belangrijk thema bij de realisatie van woningbouw. Het bouwplan dient getoetst te worden op donkere hoeken en plaatsen waar samenscholing kan plaatvinden en waar dit ongewenst is. In overleg met de ontwikkelende partij worden zo nodig maatregelen genomen om de sociale veiligheid te vergroten, zoals bijvoorbeeld het plaatsen van extra verlichting. Hierbij zal rekening worden gehouden met de eisen die gesteld worden aan verlichting als gevolg van aanwezige beschermde diersoorten, zoals vleermuizen.

3 Vervolg

3.1 Proces en procedure

Planologie
De wens is om zo spoedig mogelijk te beginnen met de bouw van het IKEC. Daarom is besloten de procedure voor de omgevingsvergunning van het IKEC zo snel mogelijk te starten en deze procedure parallel te laten lopen met de procedure voor het nieuwe bestemmingsplan voor het plangebied.
De aanvraag omgevingsvergunning voor het IKEC zal daarom voor 1 juli 2022 worden ingediend. Volgens planning zou de omgevingsvergunning op die manier voor de zomer van 2023 verleend kunnen worden, zodat tijdig gestart kan worden met de bouw.

Na het vaststellen van deze Nota van Uitgangspunten zal een bestemmingsplanprocedure voor het hele gebied worden gestart. De verwachting is dat het ontwerpbestemmingsplan na het zomerreces van 2022 wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

Marktpartijselectie
Vanwege het Didam-arrest zal de ontwikkeling van de woningen in het plangebied door middel van een openbare selectieprocedure moeten worden gegund aan een corporatie en een commerciële marktpartij. Met Intermaris is al eerder een IOK gesloten over de bouw van de 80 sociale huurwoningen. De gemeente zal nagaan of Intermaris inderdaad de sociale huurwoningen kan realiseren, maar het Didam-arrest is hierin leidend.
Ten behoeve van de middeldure huurwoningen wordt gezocht naar een commerciële marktpartij.

De selectieprocedure wordt verder uitgewerkt en naar verwachting vindt de publicatie van de selectie plaats direct na de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan medio oktober 2022.

Ten behoeve van genoemde selectie worden selectiedocumenten opgesteld waarin de randvoorwaarden uit dit programma van eisen zijn opgenomen, aangevuld met een bouwenvelop en concretere eisen ten

aanzien van beeldkwaliteit, eventueel halfverdiept parkeren (bij de middeldure huurwoningen), duurzaamheid en grondprijzen.

In het IKEC zullen ook enkele externe partijen worden gehuisvest. Deze ruimten komen niet vrij op de markt aangezien ze een sterke afhankelijkheidsrelatie hebben met het IKEC. Desondanks is het verstandig om dit – conform het Didam arrest - met een onderbouwing te publiceren.

Bouw- en woonrijp maken
Parallel aan het planologische proces en selectieproces wordt een projectplan opgesteld ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken van de gronden.
Al eind 2022 zal – als daartoe alle toestemmingen zijn ontvangen – de opstal (kleedkamers) worden gesloopt en worden de noodzakelijke kapwerkzaamheden uitgevoerd. De gronden voor het IKEC kunnen op die manier tijdig bouwrijp worden opgeleverd.

Het gehele terrein van de Oude Hockeyvelden wordt gefaseerd bouw- en woonrijp gemaakt, Zodra het IKEC wordt opgeleverd dienen er, buiten het kavel van het IKEC, in ieder geval 75 openbare pp's beschikbaar te zijn voor het personeel van het IKEC. De werkzaamheden voor de appartementen zullen dan nog in uitvoering zijn. Een goed BLVC -plan zal dan zeker beschikbaar zijn, zodat bouwwerkzaamheden en het gebruik van het IKEC veilig verloopt.

3.2 Communicatie en participatie

De planvorming rondom de Oude Hockeyvelden loopt al geruime tijd.
Vanaf 2017 is gezocht naar een geschikte locatie voor het IKEC. Aanvankelijk leken hiervoor de hockeyvelden een geschikte locatie, maar in 2020, toen de definitieve locatie voor het IKEC voor besluitvorming voor lag zijn er bij de gemeenteraad vragen gerezen en is onderzocht of het IKEC niet op een andere locatie gerealiseerd zou kunnen worden.
Aan de hand van uitgebreide locatie-, verkeers- en parkeeronderzoeken is gebleken dat de Oude Hockeyvelden de meest geschikte locatie is.

De raad heeft daarom op 15 juni 2021 besloten dat op de Oude Hockeyvelden het IKEC en 140 woningen kunnen worden gerealiseerd.

Op 25 oktober 2021 is er een inloopavond georganiseerd. Tijdens deze avond zijn de eerste plannen voor de woningen en school gepresenteerd. De avond is heel goed bezocht.
Van de avond is een participatieverslag opgesteld. Dit verslag is als bijlage aan deze Nota van Uitgangspunten toegevoegd. Tevens is er een reactie opgesteld waarin wordt ingegaan op de zorgen en wensen van omwonenden. Deze reactie is ook als bijlage bijgevoegd.

Belangrijkste zorgpunten die uit de omgeving naar voren zijn gekomen betreffen het verkeer en het parkeren.
Omwonenden geven aan dat de Nieuwe Steen en de kruisingen met de Blokmergouw als druk en onveilig worden ervaren en dat met het toevoegen van het programma deze situatie verder verslechterd. Daarnaast zijn er grote zorgen over het opheffen van de parkeerplaatsen die nu bij de Oude Hockeyvelden liggen (78 pp's) en het toevoegen van extra programma waardoor er nog meer parkeerplaatsen nodig zijn.

Al eerder heeft Goudappel Coffeng (5 januari 2021, Actualisatie verkeer en parkeren IKEC Hoorn) onderzoek verricht naar het verkeer en parkeren in relatie tot het plan voor de woningen en het IKEC. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er 167 parkeerplaatsen voor het nieuwe programma moeten worden aangelegd. Dit is ingepast in het stedenbouwkundig plan. Het gemeentebestuur is zich bewust van de zorgen over de parkeerdruk rondom de kantoren aan de Nieuwe Steen. De parkeerproblematiek rondom deze gebouwen wordt in een breder perspectief beoordeeld en hiervoor zal een apart integraal voorstel worden voorbereid.

In paragraaf 3.4 is een voorstel opgenomen voor een veilige aansluiting van het plangebied op de Nieuwe Steen, zodat met name de ochtend drukte bij het brengen van schoolkinderen van het IKEC en woon-werkverkeer van nieuwe bewoners van de appartementen zorgvuldig kan worden afgewikkeld.

Uit een geactualiseerde verkeersstudie van Goudappel Coffeng blijkt dat het omliggende verkeerstructuur de autonome groei en de toename van verkeer door het plan tot 2030 (planhorizon) goed kan verwerken. Ook blijkt dat van extra verkeer op de Nieuwe Steen aan de andere zijde van het spoor vrijwel geen sprake. Verkeer van en naar de Oude Hockeyvelden kiest vrijwel altijd een route via wijkontsluitingswegen, zoals de Blokmer- en Zwaagmergouw.

Bewoners van woningen in de directe omgeving hebben ook aangegeven zorgen te hebben over bezonning en privacy.

Naar aanleiding van de bewonersavond is geschoven met de woongebouwen en zijn deze op grotere afstand geplaatst ten opzichte van de eengezinswoningen aan De Safier. Tussen de woongebouwen, de sporthal van het IKEC en deze woningen zal de bestaande groene singel met bomen conform de wens van de bewoners behouden blijven. In paragraaf 3.1 van deze Nota van Uitgangspunten is ingegaan op de bezonning en schaduwwerking van de beoogde bebouwing.

Na het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten wordt een Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan geeft veel informatie over de architectonische kwaliteit van de bebouwing, maar ook over de inrichting van de openbare ruimte. Dit plan zal worden besproken met de omgeving en andere belanghebbende en daar waar mogelijk worden deze verwerkt.

Voorts zullen er nog een aantal momenten zijn dat stukken ter inzage worden gelegd en men formeel zienswijzen of bezwaren kan indienen.

3.3 Risico’s en kansen

De eenmaligheid van dit project, de uitgangspunten die geformuleerd zijn en de afhankelijkheden en beperkingen, introduceert onzekerheid en maakt het project gevoelig voor risico’s. Aan dit project zijn risico’s verbonden die van directe invloed kunnen zijn op de voortgang en resultaten van het project. De gemeente is bouwheer voor het IKEC en geeft de kavels uit voor woningbouw. Risico’s liggen met name bij de gemeente als initiatiefnemer.

De volgende risico’s kunnen worden benoemd:
- de economische uitvoerbaarheid van het project;
- onderzoeksresultaten van een aantal omgevingsonderzoeken (b.v. natuur, luchtkwaliteit, akoestisch onderzoek en externe veiligheid);
- mogelijke bezwaren van omwonenden;
- bindend advies van de gemeenteraad op de procedures;

Kansen:
- woningbouw: woningen voor doelgroepen waar behoefte aan is
- nieuwbouw IKEC : maakt vergaande integrale samenwerking mogelijk tussen onderwijs, zorg en opvang in het belang van de kinderen
- herontwikkeling mogelijk van achtergebleven schoollocaties IKEC

Bij de verdere uitwerking van de plannen bestaat de kans dat - vanwege voortschrijdend inzicht - de uitgangspunten uit deze nota moeten worden aangepast. Daarbij wordt gedacht aan bijvoorbeeld een aanpassing van de parkeernormennota. Daarnaast kan blijken dat het beoogde woningbouwprogramma door stijgende bouwkosten, inflatie of door de wens om halfverdiept parkeren mogelijk te maken moet worden gewijzigd.
Als sprake is van een aanpassing van uitgangpunten dan zal dit worden voorgelegd aan het college en de raad, zodat hierover een weloverwogen besluit kan worden genomen.

3.4 Planning

De planning is dynamisch. Nieuwe inzichten kunnen zorgen voor verschuivingen in de planning.

Vanuit de wens om het IKEC snel te realiseren is alles er op gericht om start bouw van de school begin Q3 2023 mogelijk te maken.
Dat betekent dat al eind 2022 de sloop van opstallen en de kap van een aantal bomen moet plaatsvinden. Vervolgens wordt het kavel voor de school bouwrijp gemaakt.

Parallel hieraan vinden allerlei werkzaamheden voor de woningen plaats, zoals een selectie van marktpartijen en het bouwrijp maken van deze gronden en wordt een bestemmingsplan voor het hele gebied gemaakt.

In bijlage 4 is de huidige planning van het project bijgevoegd.

3.5 Grondexploitatie

Grondexploitatie
Voor de woningbouwplannen dient een grondexploitatie te worden vastgesteld.
In de concept grondexploitatie die reeds eerder intern is opgesteld blijkt dat de ontwikkeling conform de Nota Grondprijsbeleid 2016 haalbaar is. De opbrengst van de verkoop van de gronden voor de sociale en middel dure huurwoningen lijkt voldoende om het omliggende terrein in te richten. We zien echter dat de grondexploitatie door de hoge inflatie en stijgende bouwkosten onder druk komt te staan.
Daarnaast wordt er op dit moment onderzocht of het mogelijk is om half verdiept parkeren onder de beide appartement complexen in de middeldure huur te laten realiseren. Daarmee kan de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls krijgen en kunnen we een aantal extra parkeerplaatsen realiseren.
We zullen de consequenties van de inflatie, de bouwkostenstijging en het onderzoek naar halfverdiept parkeren in beeld brengen en na het zomerreces aan uw raad voorleggen. Vervolgens zal de grondexploitatie worden aangepast en ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd.

IKEC
De kosten voor de bouw en exploitatie van het IKEC staan los van de grondexploitatie en dekking wordt separaat geregeld.
In de begroting is al rekening gehouden met deze kosten, hiertoe is een ruimtevrager opgenomen. Het daadwerkelijke investeringskrediet wordt in het vierde kwartaal van 2022 of het eerste kwartaal van 2023 aangevraagd.

4 Bijlagen

1. Participatieverslag d.d. 4 februari 2022
2. Reactie op participatieverslag d.d. 17 maart 2022
3. Bezonningsdiagrammen woningbouw en IKEC
4. Projectplanning d.d. 21 maart 2022
5. Parkeerbalans plangebied

Gemeente Hoorn
Nieuwe Steen 1
Postbus 603
1620 AR Hoorn
T 0229 25 22 00
www.hoorn.nl