

NOTA VAN ZIENSWIJZEN NIEUWE STEEN 6 - MAANSTEEN 1-83

ontwerp omgevingsvergunning en ontwerpverklaring van geen bedenkingen

oktober 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Zienswijzen en beantwoording

Bijlagen:

1. Publicatietekst van de terinzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning, verklaring van geen bedenkingen, ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder en alle bijbehorende bijlagen.
2. Zienswijzen (geanonimiseerd)

1. Inleiding

Voor de locatie Nieuwe Steen 6 is een woningbouwplan ontwikkeld. Naast 81 woningen wordt de buitenruimte heringericht, worden parkeervoorzieningen aangelegd (deels in een parkeerkelder) en komen er twee ruimtes voor voorzieningen. Ook wordt een fietspad definitief opgeheven en wordt een nieuw fietspad aangelegd. Een stuk gemeentegrond is bij de planontwikkeling meegenomen. Voor deze locatie zijn nieuwe huisnummers uitgebracht, Maansteen 1-83.

Het plan is in strijd met de bestemmingsplannen 'Risdam en Nieuwe Steen-West' en 'Veegplan 3'. De initiatiefnemer heeft op 21 december 2023 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Met de uitgebreide afwijkingsprocedure kan planologische medewerking worden verleend en kan een omgevingsvergunning worden afgegeven. Het plan is mede op basis van een uitgebreid participatietraject tot stand gekomen waarbij tussentijdse aanpassingen hebben plaatsgevonden.

Voor dit plan is ook een ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder opgesteld en een beeldkwaliteitsplan. De gemeenteraad is bevoegd te besluiten over een verklaring van geen bedenkingen en het beeldkwaliteitsplan. Omdat de zienswijzen betrekking hebben op zowel de ontwerp omgevingsvergunning als de ontwerpverklaring van geen bedenkingen is één reactienota opgesteld.

Ter inzage ligging

De ontwerp omgevingsvergunning, de (voorlopige) verklaring van geen bedenkingen, het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder, het beeldkwaliteitsplan en alle bijbehorende stukken lagen van 8 augustus tot en met 3 oktober 2025 voor een ieder ter inzage. De kennisgeving daarvan is gepubliceerd in het Hoorns Nieuwsblad en het Gemeenteblad.

Aanvullend heeft de initiatiefnemer participanten geïnformeerd via de planwebsite en ook een betrokken omwonende is door de initiatiefnemer van het plan afzonderlijk geïnformeerd. De stukken zijn digitaal raadpleegbaar via het Omgevingsloket bij 'regels op de kaart' en op ruimtelijkeplannen.nl.

2. Zienswijzen en beantwoording

Op de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zijn twee verschillende zienswijzen ingediend. Het betreft zienswijzen van vijf omwonenden woonachtig aan de Leistein. Een van deze omwonenden heeft daarnaast nog een afzonderlijke zienswijze ingediend. De zienswijzen zijn vrijwel in z'n geheel opgenomen in dit document. Aanvullend zijn beide zienswijzen (anonieme versie) ook als bijlagen toegevoegd aan deze nota. De termijn voor het indienen van een zienswijze op de ontwerp-omgevingsvergunning, (voorlopige) verklaring van geen bedenkingen, het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder en alle bijbehorende stukken liep tot en met 3 oktober 2025. De ingekomen zienswijzen zijn tijdig ingediend en gemotiveerd.

Zienswijzen en beantwoording

Zienswijze 1

(zienswijze op de ontwerp-omgevingsvergunning, door Achmea / Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens omwonenden van 5 verschillende adressen aan de Leistein)

1.1 Reactie

Clënten verzoeken dat het bouwplan geen doorgang vindt, dan wel subsidiair wordt aangepast, zodat de hieronder geschetste ernstige tekortkomingen worden verholpen.

Beantwoording

De eerste twee genoemde punten worden ter kennisgeving aangenomen. Wij vinden niet dat er sprake is van ernstige tekortkomingen van de motivering van het ontwerpbesluit. Bij de beantwoording onder de hierna volgende punten wordt dat toegelicht.

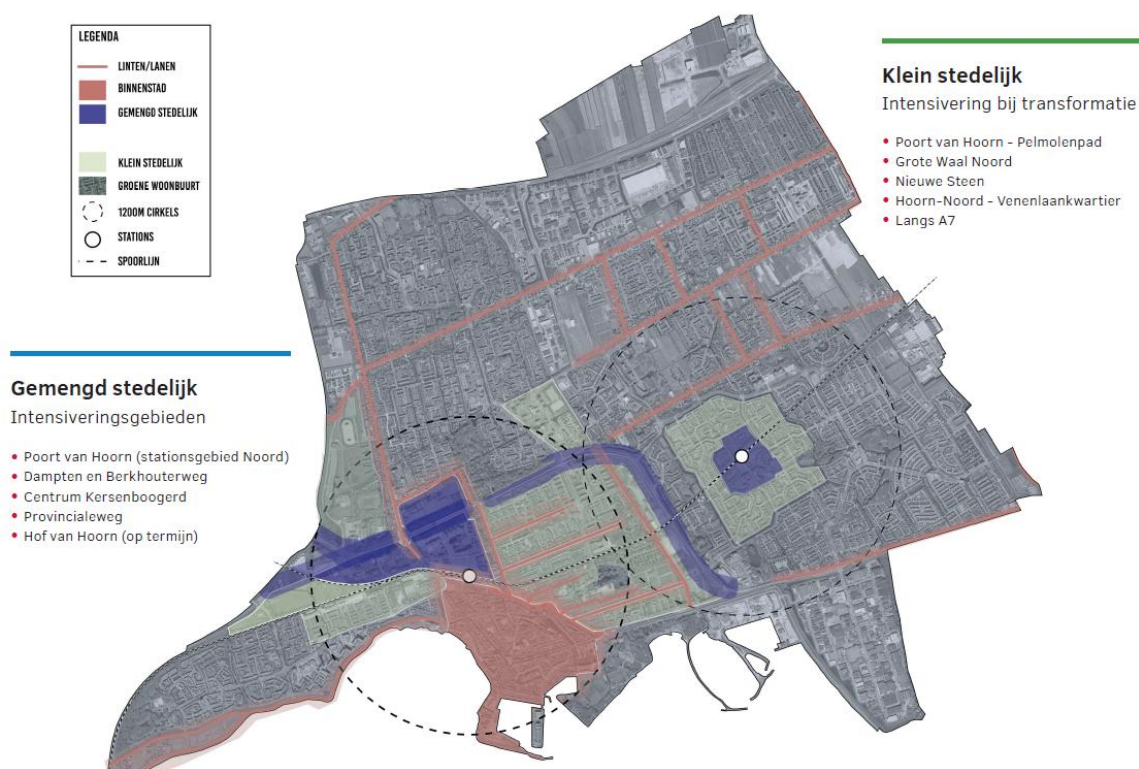
1.2 Reactie

Het bouwplan voldoet niet aan de eisen uit de Visie Hoornse Hoogte. Het ontbreken van een stedenbouwkundig plan met een Hoogbouw Effect Rapportage bij het ontwerpbesluit betekent dat de initiatiefnemer niet voldoet aan de verplichte verantwoording van hoogbouw. Deze ommissie maakt het ontwerpbesluit op zichzelf reeds in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

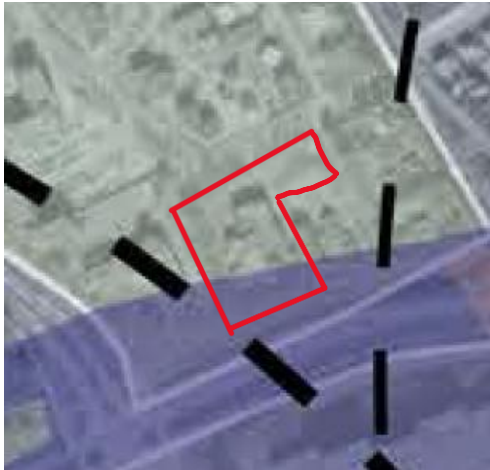
Bovendien wordt de maximale bouwhoogte uit het bestemmingsplan overschreden met een summiere onderbouwing. Alternatieve scenario's met lagere bebouwing zijn onvoldoende onderzocht, wat niet enkel in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel en daarnaast leidt tot een ondeugdelijke belangenafweging met betrekking tot de toe te stane maximale bouwhoogte en leidt tot een onvoldedige motivering.

Beantwoording

Wij delen uw mening, dat het bouwplan niet voldoet aan de Visie Hoornse Hoogte, niet. Het plan is juist in overeenstemming met deze Visie. Op blz. 17 uit deze visie staat onderstaande kaart.



Onderstaande verbeelding is ingezoomd naar het plangebied.



Hieruit volgt dat het plangebied aan de noordzijde valt binnen het gebied dat is aangemerkt als 'Klein stedelijk'. De zuidelijke strook van het plangebied valt binnen het gebied dat is aangemerkt als 'Gemengd stedelijk'.

Onderhavig bouwplan betreft geen hoogbouw, maar middelhoogbouw, waardoor de vereisten van een stedenbouwkundig plan met een hoogbouweffectrapportage niet aan de orde zijn. Bij eerdere planvorming, ruim voorafgaand aan het indienen van onderhavige aanvraag, bestond het toenmalige plan wel uit een hoogbouwaccent dat onder het begrip hoogbouw zou vallen, maar daar is in deze aanvraag geen sprake van.

In Gemengd stedelijk gebied, het zuidelijke deel van het plangebied, is wel ruimte voor hoogbouw, maar daar is door de initiatiefnemer bij de planvorming van afgezien. Het hoogteaccent van onderhavige plan bevindt zich wel in dit deel van het plangebied.

Wij hebben de goede ruimtelijke onderbouwing opnieuw bekeken en delen uw mening dat de stedenbouwkundige onderbouwing die daarin was opgenomen beperkt was. Om deze reden is paragraaf "2.2.2. stedenbouwkundige opzet" aangevuld. Naast de goede ruimtelijke onderbouwing is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat de uiterlijke verschijningsvorm en de inrichting van het maaiveld weergeeft.

Het plan is mede tot stand gekomen met participatie uit de omgeving. Informatie hierover is opgenomen in de stukken. Opgeteld is er bij de planvorming rekening gehouden met diverse belangen, beleid en wet- en regelgeving. Het besluit is zorgvuldig tot stand gekomen en voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Het plan, voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, beeldkwaliteitsplan en diverse onderzoeken op milieuaspecten, is voldoende gemotiveerd.

1.3 Reactie

Het plan is in strijd met de Omgevingsvisie Hoorn waarin het gebied aangeduid is als klein stedelijk gebied. Met het onderhavige projectplan worden volgens het college met name belangrijke omgevingsaspecten zoals privacy, afstand tot omliggende woningen en maximaal behoud van bomen gewaarborgd, waarmee het projectplan zou voldoen aan de ambitie van de Omgevingsvisie. Echter, naar de opvattingen van cliënten sluit de voorgestelde bouwhoogte niet aan de bij de schaal van de omgeving, die hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door laagbouw, scholen en woningen. Het plan steekt schril af en tast het woon- en leefklimaat van omwonenden ernstig aan, onder meer door verlies van zonuren, privacy en uitzicht. Het ontwerpbesluit gaat onvoldoende in op deze negatieve effecten, hetgeen onacceptabel is en niet past binnen de kaders van de omgevingsvisie Hoorn.

Beantwoording

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie gemeente Hoorn. Zoals al aangegeven in de beantwoording van de reactie onder 1.2 is het plangebied naast 'Klein stedelijk' ook aangemerkt als

‘Gemengd stedelijk’. De toekomstige bebouwing binnen het plangebied ligt op minimaal 130 meter afstand van het meest nabij gelegen perceel aan de Leisteen. Op deze afstand is privacy niet in het geding. De meest nabij gelegen woningen van het plangebied betreffen appartementen gelegen aan de Zandsteen. Deze afstand is ongeveer 70 meter. Dit is een redelijke afstand tussen woningen in een stedelijke omgeving en daardoor acceptabel.

Wel verdwijnen bomen uit het plangebied. Hiervoor komt ander groen in de plaats, in een openbaar toegankelijk gebied tussen de appartementen. Dit is terug te vinden in de maaiveldinrichting en beeldkwaliteitsplan. Daarnaast is met de initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten om het verlies aan bomen elders in Hoorn te compenseren. Hiervoor ontvangt de gemeente van de initiatiefnemer een financiële vergoeding zodat bomen elders kunnen worden gepland. Deze werkwijze wordt voor veel plannen in Hoorn toegepast. Zie ook hiervoor onze beantwoording onder 1.6.

Wij delen de mening van de bezwaarmakers niet dat het plan niet aansluit op de omgeving. Het plan kenmerkt zich door diverse bouwhoogtes die ook in de directe omgeving te vinden zijn. Het eerder genoemde appartementencomplex aan de Zandsteen bestaat uit 5 bouwlagen, aan de overzijde van de Provincialeweg staan twee verschillende appartementencomplexen elk met 8 bouwlagen. Deze staan dicht bij het plangebied dan de woningen aan de Leisteen. Ook kantoren nabij het plangebied en een school zijn hoger dan de grondgebonden woningen aan de Leisteen. Daarmee past dit plan, dat alleen een hoogteaccent heeft van 8 bouwlagen, zeer goed in de directe omgeving.

Uit een bezonningstudie blijkt dat in geen enkel jaargetijde schaduwwerking door het plan wordt veroorzaakt op de percelen aan de Leisteen. Er is dus geen sprake van een verlies aan zonuren. Wel kunnen bewoners (een deel van) de toekomstige bebouwing zien. Maar dat geldt voor andere gebouwen in de omgeving ook, dat is een onderdeel van stedelijk wonen. Van een aantasting van het woon- en leefklimaat is daardoor geen sprake. Met het plan is voldoende tekening gehouden met de diverse belangen, de omgeving en sluit aan op de doelstellingen uit de Omgevingsvisie gemeente Hoorn.

1.4 Reactie

De gehanteerde parkeernorm voor bezoekend verkeer (0.15) wijkt zonder deugdelijke motivering af van het vigerend gemeentelijk parkeerbeleid wat uitgaat van de juiste CROW-kencijfer van 0,3. Vaste jurisprudentie vereist dat de parkeerbelasting wordt berekend op basis van de maximale planologische mogelijkheden. Door deze norm te halveren, wordt een te laag parkeerniveau aangenomen, wat onaanvaardbare gevolgen heeft voor de parkeerdruk in de omgeving en tevens in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast dient hier volgens cliënten nadrukkelijk de aandacht te worden gevestigd op de reeds in de directe omgeving van de projectlocatie aanwezige c.q. bestaande onaanvaardbare hoge parkeerdruk als gevolg van onvoldoende parkeercapaciteit in de openbare ruimte ter plaatse. Deze onaanvaardbare hoge parkeerdruk in de directe omgeving zal enkel maar verder toenemen als gevolg van de realisatie van het onderhavige bouwproject.

Beantwoording

Het is juist dat de gemeente met dit plan afwijkt van de parkeernorm uit de gemeentelijke Parkeernormennota, maar uitsluitend op het onderdeel bezoekersparkeren. De Parkeernormennota is in 2018 door de gemeenteraad vastgesteld en volgt de landelijke normen van het CROW. Het CROW hanteert inmiddels een lagere norm voor het onderdeel bezoekersparkeren, namelijk 0.15 in plaats van 0.3 parkeerplaats per woning. Vooruitlopend op een aanpassing van het gemeentelijk beleid over dat specifieke onderdeel met betrekking tot parkeren sluiten wij op dit onderdeel opnieuw aan op de landelijke norm voor bezoekers parkeren. Dat geldt echter niet voor het overige deel van de parkeernormen, waarbij de grote en type woningen, aangevuld met de bezettingsgraad van parkeerplaatsen in de wijk, de parkeernormen bepalen. Hiermee is de parkeernorm deugdelijk onderbouwd.

Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen conform de gemeentelijke parkeernormen, waarbij voor bezoekersparkeren is gewerkt met een norm van 0.15 pp per woning. Omdat het plan zelf voorziet in voldoende parkeerplaatsen ontstaat geen parkeerdruk naar de omgeving toe door dit plan.

Een deel van de parkeerplaatsen wordt voor een ieder toegankelijk waardoor het aantal parkeerplaatsen in de openbaar gebied toeneemt.

1.5 Reactie

De toename van verkeersbewegingen en de afsluiting van het naastgelegen fietspad leiden tot verslechterende zichtlijnen en doorlooproutes. Het bouwplan bevat onvoldoende maatregelen om de verkeersveiligheid voor met name langzaam verkeer te waarborgen. Hierdoor is sprake van een onhoudbare situatie die niet strookte met de vereisten voor een goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording

De nieuwe ontsluiting voor de woningen binnen het plangebied, in combinatie met de aanleg van een nieuw fietspad tussen de percelen Nieuwe Steen 6 en 8 en de aansluiting op het bestaande fietspad nabij de Provincialeweg, is verkeerskundig beoordeeld. Uit deze beoordeling (pagina 15 van het verkeersonderzoek 'Verkeer en parkeren', bijlage 2.9 bij de ruimtelijke onderbouwing) blijkt dat de verwachte toename van verkeersbewegingen beperkt is en past binnen de bestaande verkeersstructuur. Het extra verkeer dat wordt gegenereerd door de ontwikkeling blijft ruimschoots binnen de capaciteit van de ontsluitingswegen en heeft geen significante invloed op de doorstroming of verkeersveiligheid in de directe omgeving. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat het bouwplan voorziet in een verkeerskundig verantwoorde inrichting van het gebied. Er is geen sprake van een onhoudbare of onveilige situatie.

1.6 Reactie

Het bomenbeleidsplan van de gemeente Hoorn vereist dat voor elke nieuwe woning 1,3 boom wordt gepland, wat bij 81 woningen neerkomt op 105 bomen. Het plan vermeldt niet waar deze bomen worden geplant en hoe aan deze verplichting wordt voldaan. Dit gebrek aan duidelijkheid ondermijnt de transparantie en naleving van het gemeentelijk beleid hieromtrent.

Beantwoording

Het verlies aan bomen en de compensatie daarvan om te voldoen aan de bomennorm is juridisch geregeld in de anterieure overeenkomst die gesloten is met de initiatiefnemer. De gemeente krijgt een financiële vergoeding zodat zij de bomen elders in Hoorn kan planten. Als blijkt dat zowel binnen of nabij het plangebied geen geschikte locaties zijn, wordt door de gemeente gezocht naar plekken elders in de stad, waarbij prioriteit wordt gegeven aan gebieden met bijvoorbeeld hittestress of beperkte groenstructuren. Anno oktober 2025 werkt de gemeente aan een gemeentebreed masterplan bomen, waarin de compensatieaanplant wordt uitgewerkt. De exacte locaties worden bepaald door het Bomen Beheer Team, zodat een samenhangende en strategische uitbreiding van het stedelijk groen voor de gehele stad plaatsvindt. Op deze wijze wordt uitvoering gegeven aan het Bomenbeleidsplan met bijbehorende bomennorm.

1.7 Reactie

Uit de bij de aan de ontwerp-omgevingsvergunning ten grondslag gelegde GRO opgenomen Aanmeldnotitie m.e.r. volgt volgens het college dat de kenmerken van de activiteit en de mogelijke gevolgen voor het milieu geen aanleiding geven voor het opstellen van een milieueffectrapportage. Echter naar onze mening zijn ten onrechte met het gelijktijdige bouwproject Nieuwe Weelde aan de Nieuwe Steen zijn de gecombineerde effecten op de omgeving onvoldoende onderzocht. Dit leidt tot een motiveringsgebrek en ondermijnt het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording

Het bestemmingsplan, waarmee een bouwrecht is gecreëerd voor de planontwikkeling Nieuwe Weelde, is vastgesteld op 26 september 2023. De aanvraag om omgevingsvergunning Nieuwe Steen 6 is ingediend op 22 december 2023. Van gelijktijdige ontwikkeling is daarmee geen sprake. De planontwikkeling Nieuwe Weelde is een bestaande situatie voor de planontwikkeling Nieuwe Steen 6. Wel zijn de verkeerskundige effecten van beide plannen in relatie tot elkaar onderzocht. Voor de realisatie van het IKEC en het woningbouwplan Nieuwe Weelde zijn capaciteitsberekeningen uitgevoerd voor de volgende kruispunten:

1. Ronde Zwaagmergouw - Nieuwe Steen - Postiljon.
2. VRI Zwaagmergouw - Blokmergouw.

3. Voorrangskruising Blokmergouw - Nieuwe Steen - Beurtschip.

4. Voorrangskruising Blokmergouw - Nieuwe Steen (ten oosten van het spoor).

Uit de nieuwe capaciteitsberekeningen blijkt dat de kruispunten het verkeer goed kunnen afwikkelen. De resultaten van de referentie- en plansituatie met IKEC verschillen niet of nauwelijks van elkaar. Ook voor het VRI-kruispunt geldt dat het verkeersaanbod goed af te wikkelen is. Wel is er een verkeerskundige maatregel getroffen door het aanpassen van de openbare ruimte voor een betere doorstroming van het verkeer op de Nieuwe Steen. Voor de locatie Nieuwe Steen 6 is dat niet nodig. Onderhavig plan is ook op dit onderdeel voldoende onderzocht en gemotiveerd.

1.8 Reactie

Uit paragraaf 4.2 Water van de GRO welke aan het onderhavige ontwerp-omgevingsvergunning ten grondslag is gelegd blijkt dat op grond van de regels van het Keur een compensatieplicht voor waterkwantiteit geldt vanaf een toename van verharding van 800m² als gevolg van een te ontwikkelen bouwproject. Het onderhavige bouwproject laat weliswaar een geringe getalsmatige afname aan verhard oppervlakte zien ten opzichte van de huidige bestaande situatie (van 108m², red.), echter brengen de gevolgen van het onderhavige bouwplan volgens cliënten aanzienlijke risico's mee voor de waterhuishouding en verhoogt het overstromingsrisico zonder dat passende waterberging is voorzien. Het ontwerpbesluit gaat hier onvoldoende op in, wat onaanvaardbaar is in het licht van het gemeentelijk waterbeleid.

Beantwoording

Zoals gemeld, voldoet het plan aan de Keur en neemt de hoeveelheid verharding in het gebied af. Volgens het beleid is compensatie pas aan de orde bij een toename van het verhard gebied met 800m². Echter, u stelt dat ondanks deze gegevens dat het plan aanzienlijke risico's met zich meebrengt voor de waterhuishouding en dat het overstromingsrisico is verhoogd zonder passende waterberging. Wij nemen deze mening voor kennisgeving aan.

Aanvullend kan benadrukt worden dat het Hoogheemraadschap (HHNK) een advies heeft uitgebracht die onderdeel is van de ruimtelijke onderbouwing. Onderhavige plan biedt voldoende kansen om te voldoen aan het advies van HHNK. Zo wordt het dak van de parkeervoorziening als daktuin ingericht en de parkeervakken worden half verhard ingericht.

Zienswijze 2

(zienswijze op ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerpverklaring van geen bedenkingen, door DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V., namens omwonenden op 1 adres gelegen aan de Leinsteen)

2.1 Reactie

Cliënten wonen op korte afstand van het plangebied aan de oostzijde, de achtertuin grenst aan het spoor en is gericht naar het plangebied. Het plan, dat diverse bouwhoogtes kent die veel hoger gaan dan de maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter, zal verstreckende gevolgen hebben voor het woongenot van cliënten. Cliënten achten de hoogte van het bouwplan niet passend in de wijk Nieuwe Steen en er wordt gevreesd voor verkeer- en parkeeroverlast. Cliënten kunnen zich dan ook niet verenigen met de ontwerpbesluiten, nu deze op diverse punten in strijd zijn met het criterium van een goede ruimtelijke ordening terwijl de ontwerp-omgevingsvergunning geen goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Deze argumenten worden hierna toegelicht.

Beantwoording

Het plan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing waarin alle door u genoemde aspecten aan bod komen. De verdere inhoudelijke beantwoording vindt onder de volgende reacties plaats.

2.2 Reactie

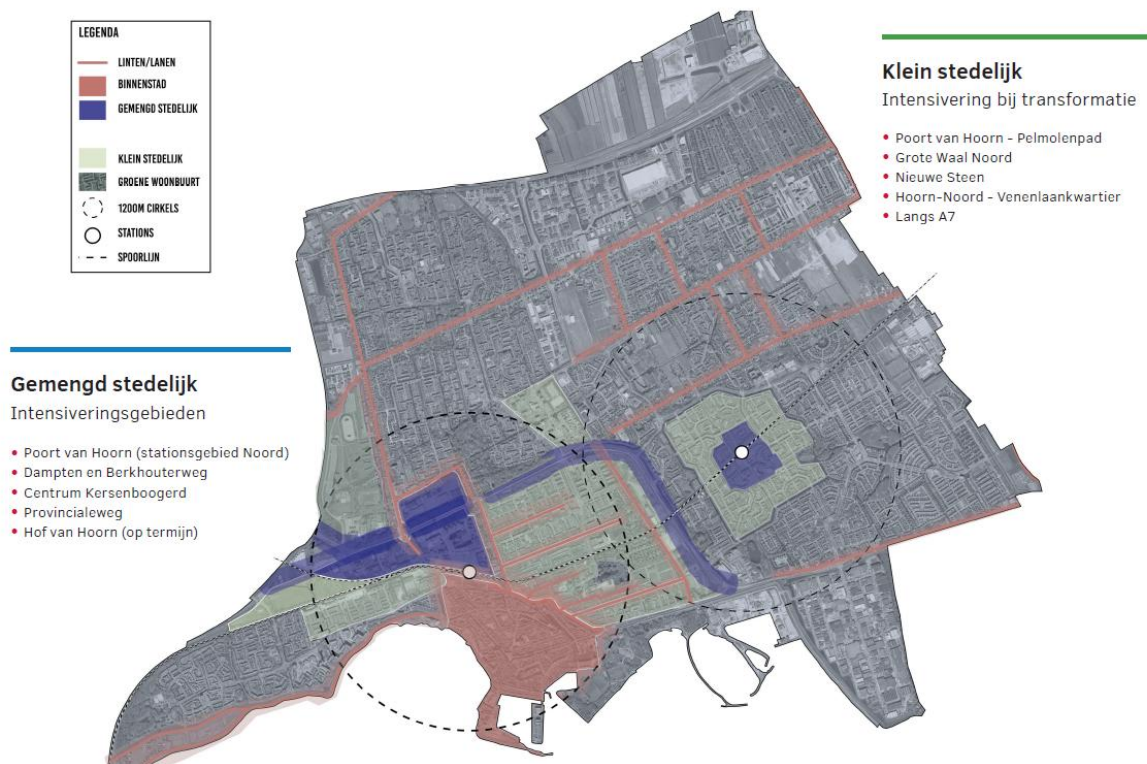
De hoogte van gebouw A is in strijd met gemeentelijk beleid. In 2022 heeft de gemeente de 'Visie op stedelijke groei en hoogbouw' vastgesteld waarin 4 verschillende gebieden worden onderscheiden. In de ruimtelijke onderbouwing staat dat het plangebied op de grens ligt tussen de gebieden 'klein stedelijk' en

'gemengd stedelijk'. Dat is onjuist. In de visie staat op blz 17 duidelijk omschreven dat de karakterisering 'gemengd stedelijk' ziet op de Provincialeweg en de wijk Nieuwe Steen in het gebied 'klein stedelijk' valt. Dat de Provincialeweg niet al te ver weg is maakt daarbij geen verschil. In gebieden aangemerkt al 'Klein stedelijk' kan kleinstedelijke bebouwing komen, een mix van grondgebonden woningen en appartementen in 3-5 bouwlagen, met eventueel accenten tot 8 lagen. De basis is dus 3-5 bouwlagen. Weliswaar zijn accenten tot 8 lagen niet uitgesloten, maar de formulering laat zien dat het een uitzondering betreft. Waarom een bouwhoogte van 26,6 meter/8 lagen in dit geval passend wordt beschouwd wordt nergens gemotiveerd. Een sluitende motivering is echter wel vereist nu het gebouw veel hoger zou zijn dan welk ander gebouw in de directe omgeving dan ook. Het hoogste gebouw in de directe omgeving is slechts 16 meter (hoek Zwaagmergouw/Nieuwe Steen). Een gebouw van 26 meter detoneert derhalve sterk met de omgeving en is stedenbouwkundig niet inpasbaar. Een accent betekent een hoogteaccent tot 8 lagen binnen een gebouw zelf en niet, zoals in onderhavig voornemen, een heel gebouw die zelf het accent is binnen een viertal gebouwen. Gebouw A is hiermee onmiskenbaar in strijd met de 'Visie op stedelijke groei en hoogbouw'.

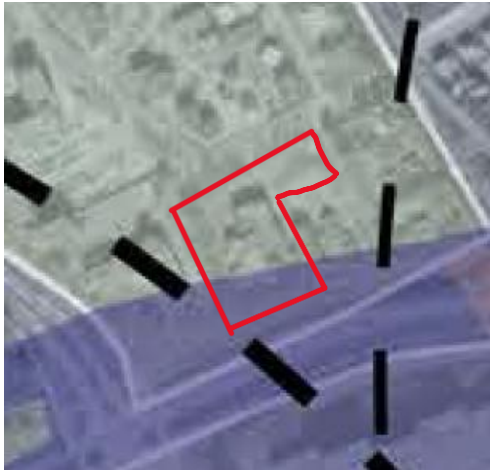
Cliënten vrezen ook voor een precedentwerking mocht dit bouwplan met deze hoogte doorgaan. Het perceel Nieuwe Steen 8 en de percelen aan het Bullepad zijn inmiddels ook opgekocht en woningbouwplannen zijn in voorbereiding. Op het moment dat hier een bouwhoogte van 26,6 meter wordt toegestaan heeft dat gevolgen voor wat er bij nieuwe plannen wordt bedacht. Dan zal men al gauw aansluiting gaan zoeken bij de naastgelegen woontorens en komen de belangen van de bewoners van de naastliggende woningen als gevolg daarvan ernstig in de knel.

Beantwoording

Wij delen uw mening, dat het bouwplan niet voldoet aan het gemeentelijk beleid, zoals de Omgevingsvisie gemeente Hoorn en de Visie Hoornse Hoogte, niet. Het plan is juist in overeenstemming met dit beleid. Op blz. 17 van de Visie Hoornse hoogte staat onderstaande kaart.



Onderstaande verbeelding is ingezoomd naar het plangebied.



Hieruit volgt dat het plangebied aan de noordzijde valt binnen het gebied dat is aangemerkt als 'Klein stedelijk' en een zuidelijk strook van het plangebied valt binnen het gebied dat is aangemerkt als 'Gemengd stedelijk'. Onderhavig bouwplan gaat uit van maximaal 8 bouwlagen en blijft binnen de genoemde bouwhoogtes van de Visie Hoornse hoogte, zonder dat er sprake is van hoogbouw. In Gemengd stedelijk, het zuidelijke deel van het plangebied, is er wel ruimte voor hoogbouw, maar daar is door de initiatiefnemer vanaf gezien. Het hoogteaccent van onderhavige plan bevindt zich wel in dit deel van het plangebied.

Wij hebben de goede ruimtelijke onderbouwing opnieuw bekeken en delen uw mening dat de stedenbouwkundige onderbouwing die daarin was opgenomen beperkt was. Om deze reden is paragraaf "2.2.2. stedenbouwkundige opzet" aangevuld. Naast de goede ruimtelijke onderbouwing is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat de uiterlijke verschijningsvorm en de inrichting van het maaiveld weergeeft.

Wij delen de mening van u niet dat het plan niet aansluit op de omgeving. Het plan kenmerkt zich door diverse hoogtes die ook in de directe omgeving te vinden zijn. Het appartementencomplex aan de Zandsteen bestaat uit 5 bouwlagen, aan de overzijde van de Provincialeweg staan twee verschillende appartementencomplexen elk met 8 bouwlagen. Deze staan dicht bij het plangebied dan de woningen aan de Leisteen. Ook kantoren nabij het plangebied en een school zijn hoger dan grondgebonden woningen aan de Leisteen. Daarmee past dit plan, dat alleen een hoogteaccent heeft van 8 bouwlagen zeer goed in de direct omgeving.

Voor de ontwikkeling op het perceel Nieuwe Steen 8 gelden dezelfde ruimtelijke kaders, zoals de Omgevingsvisie gemeente Hoorn en Visie Hoornse hoogte. Voor deze planlocatie moet het traject om tot een plan te komen nog starten. Ook participatie is daar een onderdeel van. U kunt te zijner tijd uw inbreng leveren voor deze planlocatie. Over dit plan zal afzonderlijke besluitvorming moeten plaatsvinden. Onderhavig besluit heeft geen betrekking op deze locatie.

2.3 Reactie

Het verdwijnen van groen zonder duidelijke compensatie is in strijd met gemeentelijk beleid. Op dit moment is veel groen aan de randen van het plangebied aanwezig, dit verdwijnt deels door nieuwe bebouwing. In paragraaf 3.5.6. van de ruimtelijke onderbouwing staat dat er binnen het plangebied in totaal – gemeentelijke en particuliere – 31 bomen verdwijnen. Slechts 12 nieuwe bomen worden in het plangebied aangebracht. Er verdwijnt dus meer groen dan er voor terug komt. Weliswaar wordt aangegeven dat er bomen buiten het plangebied zullen moeten worden aangeplant, maar het is onduidelijk waar dat kan en of dat zal gebeuren. Dat is in strijd met de Omgevingsvisie Hoorn 2022. In paragraaf 5.4 staat dat in de 'klein stedelijke' gebieden nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het vergroenen en verduurzamen

van het gebied. Nu niet vaststaat noch is geborgd dat de bomen elders in de wijk zullen worden aangeplant, is derhalve sprake van strijd met de Omgevingsvisie.

Daarnaast volgt uit het Bomenbeleidsplan van de gemeente en uit de 'Visie op stedelijke groei en hoogbouw' dat een compensatieverplichting van 1.3 per te verdwijnen boom van toepassing is. Uit de berekening in paragraaf 3.5.6. blijkt dat er 101 bomen buiten het plangebied zullen moeten worden gerealiseerd. Nu als gezegd niet vaststaat noch is geborgd dat en waar de 101 bomen worden geplant, is er sprake van strijd met het Bomenbeleidsplan.

Beantwoording

Het is juist dat het aantal bomen binnen het plangebied, Nieuwe Steen 6 en direct aangrenzend perceel van het oorspronkelijke fietspad, afneemt. Er wordt na de bouw een aantal nieuwe bomen geplant, maar dat zijn er minder dan er oorspronkelijk stonden. Echter, er wordt ook ander groen dan bomen aan het plangebied toegevoegd. Dit is uitgewerkt in de maaiveldinrichting. Hierdoor neemt mede de oppervlakte aan verharding af. Het verlies aan bomen en de compensatie daarvan om te voldoen aan de bomennorm is juridisch geregeld in de anterieure overeenkomst die gesloten is met de initiatiefnemer. De gemeente krijgt een financiële vergoeding zodat zij de bomen elders in Hoorn kan planten. Als blijkt dat zowel binnen of nabij het plangebied geen geschikte locaties zijn, wordt door de gemeente gezocht naar plekken elders in de stad, waarbij prioriteit wordt gegeven aan gebieden met bijvoorbeeld hittestress of beperkte groenstructuren. Anno oktober 2025 werkt de gemeente aan een gemeentebreed masterplan bomen, waarin de compensatieaanplant wordt uitgewerkt. De exacte locaties worden bepaald door het Bomen Beheer Team, zodat er een samenhangende en strategische uitbreiding van het stedelijk groen plaatsvindt voor de gehele stad. Op deze wijze wordt uitvoering gegeven aan het Bomenbeleidsplan met bijbehorende bomennorm. Omdat met 81 nieuwe woningen er ruim 100 bomen bij komen ten opzichte van de oorspronkelijke kantoorfunctie in het gebied, is er sprake van het vergroenen van de stad. Dit is conform de Omgevingsvisie gemeente Hoorn en het Bomenbeleidsplan.

2.4 Reactie

Clënten maken zich zorgen over de extra verkeersbewegingen uit het plangebied. Niet alleen omwille van dit plan, maar ook gelet op de overige ontwikkelingen in de wijk. In dit kader verwijst de ruimtelijke onderbouwing naar Bijlage 9, de Nota verkeer en parkeren van Goudappel Coffeng. De conclusie uit dit rapport is dat de toename zeer beperkt is, binnen de marge van de eerdere verkeersonderzoeken valt en in de praktijk opgaat in het reguliere verkeersbeeld. Dit verkeersonderzoek is echter beperkt van omvang. Daar ging het erom of in het IKEC voor sluipverkeer zou zorgen. Daarnaast zijn ook enkele grotere kruispunten getoetst op verkeersveiligheid. Dat is echter onvoldoende om te kunnen zeggen dat de extra verkeersbewegingen uit het plangebied wel veilig kunnen worden opgevangen. Daarvoor moet namelijk ook gekeken worden naar de straten in de rest van de wijk en met name de Nieuwe Steen in de directe nabijheid van het plangebied.

Zelfs als een toename mee zou vallen, wat daar ook van zij, dan gaat het er ook om in hoeverre de wegen die worden aangewend al dan niet tegen hun maximum verwerkingscapaciteit aanzitten. In dat verband is ook relevant dat in 2024 de nieuwbouw van het stadhuis is opgeleverd wat zorgt voor extra verkeersbewegingen, maar vooral de aanstaande verkeersbewegingen van de bouw van 140 woningen op de oude hockeyvelden. Deze woningen zijn planologisch verankerd in het op 26 september 2023 vastgestelde bestemmingsplan 'Oude Hockeyvelden Nieuwe Steen'. Het verkeersonderzoek uit 2022 houdt hier nog geen rekening mee en is wat dat betreft achterhaald. Het enkel verwijzen hiernaar is derhalve in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel van artikel 3:2 Awb.

Beantwoording

Met deze zienswijze lijkt er sprake te zijn van één onderzoek op het gebied van verkeer en parkeren uit 2022. Dat is niet het geval. Specifiek voor de herontwikkeling van het plangebied Nieuwe Steen 6 is door Goudappel Coffeng onderzoek verricht naar de verkeerseffecten van de planontwikkeling naar de omgeving. Dit onderzoek is van 4 september 2024. De projecten IKEC / woningbouw en de vernieuwing van het gemeentehuis waren toen al vergund en daarmee een bestaande situatie. In het onderzoek uit 2024 wordt wel verwezen naar een onderzoek uit 2022 over het IKEC. Gezien de verwijzing is ook dit onderzoek toegevoegd, als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing, om zo een compleet beeld van de gegevens te hebben.

Het onderzoeksresultaat op het gebied van verkeer en parkeren voor de locatie Nieuwe Steen 6 (d.d. 4 september 2024, bijlage 2.9 bij de ruimtelijke onderbouwing) luidt als volgt:

“De toekomstige verkeersgeneratie van de ontwikkeling Nieuwe steen 6 bedraagt afgerond maximaal 41 mvt tijdens het drukste spitsuur. Verkeerskundig is deze toename zeer beperkt, valt binnen de marge van de eerdere verkeersonderzoeken en gaat in de praktijk op in het reguliere verkeersbeeld. In de eerdere studie is de ontwikkellocatie van Nieuwe Steen 6 opgenomen als kantoorfunctie. Rekening houdend met salderen van deze oude verkeersgeneratie zal het daadwerkelijk planeffect van de ontwikkeling in de praktijk nog lager uitvallen. Derhalve kan worden gesteld dat de ontwikkeling niet leidt tot het ontstaan, of verergeren, van nieuwe knelpunten met betrekking tot doorstroming en verkeersafwikkeling in het omliggende gebied”.

Daarnaast is bij het bestemmingsplan voor het IKEC en bijbehorende woningen afzonderlijk onderzoek verricht in het jaar 2021. Dit heeft geleid tot een aanpassing van een wegvak van de Nieuwe Steen ter hoogte van de entree van het IKEC en het parkeerterrein van het gemeentehuis. Op deze wijze is invulling gegeven aan het advies uit dit onderzoek voor de bereikbaarheid en doorstroming van het verkeer.

Met onderhavig onderzoek is dus rekening gehouden met eerdere onderzoeken en ontwikkelingen in de nabijheid van Nieuwe Steen 6. Het onderzoek naar verkeer en parkeren voor de locatie Nieuwe Steen 6 is daarmee zorgvuldig en recent en daardoor niet in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

2.5 Reactie

De gebruikte normen voor parkeren en afwijking van de bezoekersnormen is onvoldoende gemotiveerd. Uit het woningbouwprogramma en genoemde aantal parkeerplaatsen blijkt dat bij dure en middeldure koopwoningen wordt gerekend met een parkeernorm voor de categorie ‘midden’. Het gaat echter om dure woningen zodat ten onrechte niet de daarvoor bestaande, hogere parkeernorm uit de parkeernormennota van de gemeente is genomen. Dat betekent dat het nu berekende aantal parkeerplaatsen niet juist is. Dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Daarnaast heeft de gemeente bij dit project gerekend met een bezoekersnorm van slechts 0,15 in plaats van 0,3 parkeerplaatsen, waarbij geanticipeerd wordt op een aanpassing van gemeentelijk beleid. Dit wordt onderbouwd dat bij andere gemeenten ook worden gewerkt met lagere normen. Dat is echter te kort door de bocht. Situatie kunnen immers per gemeente, wijk binnen de gemeente en zelfs per project, afhankelijk van de doelgroep, flink verschillen. Zo zou een norm voor bezoekers van 0,3 heel passend kunnen zijn. Uit het onderzoek van Goudappel Coffeng blijkt ook dat het gemiddeld autobezit in de wijk Nieuwe Steen met 1,31 auto's per huishouden boven het gemiddeld van 0,9 in de gemeente ligt. Ook is niet naar de doelgroepen gekeken waarvoor met wil bouwen en of de verlaging van de bezoekersnorm zich wel verdaagt met die doelgroepen. Daarnaast is het opmerkelijk dat met een bezoekersnorm van 0,15 exact binnen het aantal beschikbare parkeerplaatsen wordt gebleven. Cliënten vragen zich af of aan de hand van het aantal beschikbare parkeerplaatsen de bezoekersnorm is gekozen? Cliënten vrezen uiteraard dat op het moment dat achteraf blijkt dat er te weinig parkeerplaatsen zijn, de zoekparkeerders gaan uitwijken naar omliggende straten zoals de Leisteek. Uit het voorgaande volgt in ieder geval dat de afwijking van de bezoekersnorm onvoldoende is gemotiveerd hetgeen in strijd is met het motiveringsbeginsel van artikel 3:36 Awb.

Beantwoording

Het woord ‘midden’ in deze reactie heeft niets te maken met het woord ‘middeldure koopwoningen. Het woord midden gaat over de hoogte van de parkeerdruk in de wijk, die valt bij de planlocatie onder de categorie ‘midden’ uit de Parkeernormennota.

De parkeernormen die van toepassing zijn op een planlocatie hangen af van de toekomstige functies binnen de ontwikkeling (zoals wonen, werken of winkels), het gebied waarin de planlocatie ligt, bijvoorbeeld het centrum of de rest van de bebouwde kom, en hoe stedelijk het gebied is.

Hoorn is bijvoorbeeld sterk stedelijk. Ook het autobezit en de parkeerdruk in de wijk worden meegenomen. De gemeente heeft hiervoor de (landelijke) CROW-richtlijnen gebruikt en kiest binnen een bandbreedte van laag, midden of hoog de juiste parkeernorm. Daarna wordt de parkeervraag berekend door de norm te vermenigvuldigen met het aantal woningen, waarbij ook het type woning van invloed is. Voor andere functies is het oppervlak van de nieuwe functie(s) bepalend. De parkeerberekening die voor dit plan is gemaakt staat in de ruimtelijke onderbouwing, waarbij het resultaat is afgerond op hele getallen. De parkeervraag vormt de parkeereis, die in principe op eigen terrein moet worden opgelost.

Lukt dat niet, dan kan dubbelgebruik van parkeerplaatsen worden toegepast. Bij veel ontwikkelingen in Hoorn is de parkeernorm mede bepalend voor het programma aan nieuwe functies dat mogelijk is. Dat is ook hier het geval. Er is dus niet zoals u aangeeft gerekend met bepaalde parkeernormen om naar dit woningbouwplan toe te schrijven.

Het is wel juist dat de gemeente met dit plan afwijkt van de parkeernorm uit de gemeentelijke Parkeernormennota, maar uitsluitend op het onderdeel bezoekersparkeren. De Parkeernormennota is in 2018 door de gemeenteraad vastgesteld en volgt de landelijke normen van het CROW. Het CROW hanteert inmiddels een lagere norm voor het onderdeel bezoekersparkeren, namelijk een norm van 0.15 in plaats van 0.3 parkeerplaats per woning. Vooruitlopend op een aanpassing van het gemeentelijk beleid over dat specifieke onderdeel met betrekking tot parkeren sluiten wij op dit onderdeel opnieuw aan op de landelijke norm voor bezoekers parkeren. Dat geldt echter niet voor het overige deel van de parkeernormen, waarbij zoals hierboven al benoemd de grote en type woningen, aangevuld met de bezettingsgraad van parkeerplaatsen in de wijk, de parkeernormen bepalen. Opgeteld zijn de parkeernormen voor onderhavige ontwikkeling deugdelijk onderbouwd.

2.6 *Reactie*

Het is om vorenstaande redenen dat client de gemeente verzoekt het besluit niet dan wel niet ongewijzigd vast te stellen.

Beantwoording

Op basis van de indiende zienswijze bestaat er geen aanleiding het plan inhoudelijk aan te passen.

Bijlagen:

1. Publicatieteksten van de terinzagelegging van de (ontwerp) besluiten
2. Ingediende zienswijzen (geanonimiseerd)

Ontwerpomgevingsvergunning voor 4 appartementengebouwen met in totaal 81 woningen en 2 ruimtes voor voorzieningen in de plint op het perceel Nieuwe Steen 6 (nieuwe adres: Maansteen 1 tot en met 83), Hoorn

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens om met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (zogenaamde uitgebreide afwijkingprocedure) medewerking te verlenen aan de aanvraag om omgevingsvergunning voor het realiseren van 81 appartementen en twee ruimtes voor voorzieningen op het perceel Nieuwe Steen 6 (nieuwe adres: Maansteen 1 tot en met 83).

De aanvraag omgevingsvergunning

De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de locatie Nieuwe Steen 6 en houdt in om, in strijd met het bestemmingsplan, 81 appartementen te realiseren verspreid over 4 gebouwen bestaande uit:

- 25 sociale huurappartementen
- 8 middeldure huurappartementen
- 12 middeldure koopappartementen
- 2 dure huurappartementen
- 34 dure koopappartementen

De aanvraag bestaat tevens uit het aanleggen van parkeerplaatsen en inpandige bergingen en twee bedrijfsruimtes van in totaal 260 m² die in de plinten van 2 gebouwen komt.

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen

Op 8 april 2025 heeft de gemeenteraad besloten een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aanvraag. Tevens is besloten dat de ontwerpverklaring van geen bedenkingen definitief is indien er tijdens de tervisielegging geen zienswijzen zijn ingediend.

Exploitatieplan niet nodig

Op 8 april 2025 heeft de gemeenteraad besloten om geen exploitatieplan vast te stellen voor deze aanvraag. Dit is niet nodig omdat de kosten anderszins zijn verzekerd met een anterieure overeenkomst.

Hogere waarde voor geluid

Het college heeft op 25 februari 2025 ingestemd met het ontwerpbesluit voor de hogere waarden voor geluid. Uit het akoestisch onderzoek, dat in het kader van de realisatie van de woningen is uitgevoerd,

blijkt dat als gevolg van het verkeer op met name de Provincialeweg maar voor enkele woningen van de Zwaagmergouw en Nieuwe Steen een hogere geluidbelasting optreedt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (wegverkeer) zoals aangegeven in de Wet geluidhinder. De berekende geluidbelastingen van maximaal 50 dB, 63 dB en 52 dB (wegverkeer respectievelijk Zwaagmergouw, Provincialeweg en Nieuwe Steen) gaan niet boven de grenswaarde uit van maximaal vast te stellen hogere waarden (63 dB voor wegverkeer), waaruit blijkt dat een hogere waarde toegepast kan worden voor deze ontwikkeling.

Vormvrije mer

Het college heeft op 25 februari 2025 op basis van de aanmeldnotitie besloten dat geen milieueffectrapportage hoeft te worden gemaakt voor deze aanvraag. De aanvraag valt onder de categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Om deze reden dient een vormvrije mer-beoordeling gemaakt te worden. Hiervoor heeft initiatiefnemer een aanmeldnotitie aangeleverd bij de ruimtelijke onderbouwing. Uit de aanmeldnotitie kan worden opgemaakt dat er geen sprake is van relevante effecten. Een milieueffectrapportage wordt niet noodzakelijk geacht.

Het besluit over de vormvrije mer wordt gezien als een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 6:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Een beslissing inzake de procedure ter voorbereiding van een besluit is niet vatbaar voor bezwaar of beroep, tenzij deze beslissing de belanghebbende los van het voor te bereiden besluit rechtstreeks in zijn belang treft. Tijdens de procedure voor de omgevingsvergunning bestaat de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen en eventueel beroep. Daarbij kan ook dit m.e.r.-beoordelingsbesluit worden betrokken.

Overgangsrecht

De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het overgangsrecht in de Invoeringswet Omgevingswet bepaalt dat, als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een aanvraag om een besluit is ingediend, het oude recht van toepassing blijft tot het besluit onherroepelijk wordt. Daarom wordt de aanvraag behandeld volgens de oude wetgeving.

Terinzagelegging

Gedurende acht weken, vanaf 8 augustus tot en met 3 oktober 2025, liggen de volgende stukken ter inzage:

- het besluit vormvrije mer-beoordeling;
- de aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling;
- het besluit om geen exploitatieplan op te stellen;
- het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder;
- de aanvraag omgevingsvergunning;
- de ontwerpomgevingsvergunning;
- de ontwerpverklaring van geen bedenkingen;
- de ruimtelijke onderbouwing met diverse bijlagen;
- bijbehorende stukken.

Tijdens bovengenoemde termijn van terinzagelegging kunt u de stukken raadplegen op de volgende wijzen:

- op het stadhuis, Nieuwe Steen 1 Hoorn, hiervoor maakt u tijdig een afspraak met de heer J. Appelman via het algemene telefoonnummer van de gemeente Hoorn: (0229) 25 22 00.
- op www.ruimtelijkeplannen.nl met identificatienummer NL.IMRO.0405.UAPNSteen6-on01.

- op <https://omgevingswet.overheid.nl> (onder regels op de kaart) onder planid: NL.IMRO.0405.UAPN-Steen6-on01.

Zienswijzen

Wilt u reageren?

- Tijdens de terinzagelegging kan iedereen zienswijzen naar voren brengen over de ontwerpomgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.
- Tijdens de terinzagelegging kunnen belanghebbenden zienswijzen naar voren brengen over het ontwerpbesluit hogere waarden voor geluid.

U kunt een zienswijze indienen op de volgende wijzen:

- gericht aan burgemeester en wethouders van Hoorn over de ontwerpomgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarde geluid;
- gericht aan de raad van Hoorn over de ontwerpverklaring van geen bedenkingen;
- schriftelijk: Postbus 603, 1620 AR Hoorn;
- per e-mail op het volgende adres: gemeente@hoorn.nl;
- mondeling: hiervoor maakt u tijdig een afspraak met de heer H. Koldewijn via het algemene telefoonnummer van de gemeente Hoorn: (0229) 25 22 00.

Bekendmakingen 7 augustus 2025

De gemeente Hoorn neemt besluiten over zaken die gevolgen kunnen hebben in uw buurt. Bijvoorbeeld een vergunning voor een evenement, een verbouwing of het kappen van een boom. De bekendmakingen zijn de publicaties van deze besluiten.

Bouwzaken

Ingediende aanvragen omgevingsvergunning

Naast Baccarastraat 2, bouwen 59 appartementen (GH6 Rozenbuurt)

Pelmolenpad, bouwen 159 appartementen

Ingediend 25 juli 2025

Maelsonstraat 3, uitbreiden parkeergarage met twee parkeerlagen

Ingediend 28 juli 2025

Kleine Noord 57, gebruiken pand als pilatesstudio

Ramen 30, inpandig verbouwen woning

Ingediend 29 juli 2025

De Oude Veiling 22 en Jelle Zijlstraweg 174, legaliseren zes kleding inzamelcontainers

Ingediend 30 juli 2025

De ingekomen aanvragen liggen niet ter inzage. Voor informatie neemt u contact op via

www.hoorn.nl/contact.

Verlengen beslistermijn met zes weken

Hoefblad 55, huisvesten personen niet in de vorm van een huishouden

Johannes Poststraat 26, aanpassen Vodafone antenne opstelpunt

Verzonden 25 juli 2025

Verleende omgevingsvergunningen - regulier (uitgestelde inwerkingtreding)

Naast Benonilaan 21, kappen één boom

Verzonden 29 juli 2025

Ter hoogte van Gedempte Appelhaven 10-12 en 58-60, kappen twee bomen

Verzonden 30 juli 2025

Dit besluit treedt in werking op de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag van bekendmaking.

Ingetrokken aanvraag omgevingsvergunning

Kleine Noord 10, in afwijking gebruiken pand voor pilatesstudio

Verzonden 29 juli 2025

Ter hoogte van George Marshallweg, bouwen bedrijfsruimte met showroom

Verzonden 30 juli 2025

Verleende omgevingsvergunningen - regulier

De Marowijne 2, bouwen overdekte wasstraat

Verzonden 28 juli 2025

Veemarkt 21 en Noorderkerksteeg 10, verbouwen winkel naar twee appartementen en maken toegang aan zijkant

Prestostraat 12, bouwen woning (kavel 153 Rozenbuurt)

Verzonden 29 juli 2025

Bent u het niet eens met een besluit? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Meer informatie vindt u op www.hoorn.nl/bekendmakingen.

Ruimtelijke Ordening

Ontwerpomgevingsvergunning voor 4 appartementengebouwen met in totaal 81 woningen en 2 ruimtes voor voorzieningen in de plint op het perceel Nieuwe Steen 6 (nieuwe adres: Maansteen 1 tot en met 83), Hoorn

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens om met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (zogenaamde uitgebreide afwijkingsprocedure) medewerking te verlenen aan de aanvraag om omgevingsvergunning voor het realiseren van 81 appartementen en twee ruimtes voor voorzieningen op het perceel Nieuwe Steen 6 (nieuwe adres: Maansteen 1 tot en met 83).

De aanvraag omgevingsvergunning

De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de locatie Nieuwe Steen 6 en houdt in om, in strijd met het bestemmingsplan, 81 appartementen te realiseren verspreid over 4 gebouwen bestaande uit:

- 25 sociale huurappartementen
- 8 middeldure huurappartementen
- 12 middeldure koopappartementen
- 2 dure huurappartementen
- 34 dure koopappartementen

De aanvraag bestaat tevens uit het aanleggen van parkeerplaatsen en inbandige bergingen en twee bedrijfsruimtes van in totaal 260 m² die in de plinten van 2 gebouwen komt.

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen

Op 8 april 2025 heeft de gemeenteraad besloten een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aanvraag. Tevens is besloten dat de ontwerpverklaring van geen bedenkingen definitief is indien er tijdens de tervisielegging geen zienswijzen zijn ingediend.

Exploitatieplan niet nodig

Op 8 april 2025 heeft de gemeenteraad besloten om geen exploitatieplan vast te stellen voor deze aanvraag. Dit is niet nodig omdat de kosten anderszins zijn verzekerd met een anterieure overeenkomst.

Hogere waarde voor geluid

Het college heeft op 25 februari 2025 ingestemd met het ontwerpbesluit voor de hogere waarden voor geluid. Uit het akoestisch onderzoek, dat in het kader van de realisatie van de woningen is uitgevoerd, blijkt dat als gevolg van het verkeer op met name de Provincialeweg maar voor enkele woningen van de Zwaagmergouw en Nieuwe Steen een hogere geluidbelasting optreedt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (wegverkeer) zoals aangegeven in de Wet geluidhinder. De berekende geluidbelastingen van maximaal 50 dB, 63 dB en 52 dB (wegverkeer respectievelijk Zwaagmergouw, Provincialeweg en Nieuwe Steen) gaan niet boven de grenswaarde uit van maximaal vast te stellen hogere waardes (63 dB voor wegverkeer), waaruit blijkt dat een hogere waarde toegepast kan worden voor deze ontwikkeling.

Vormvrije mer

Het college heeft op 25 februari 2025 op basis van de aanmeldnotitie besloten dat geen milieueffectrapportage hoeft te worden gemaakt voor deze aanvraag. De aanvraag valt onder de categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Om deze reden dient een vormvrije mer-beoordeling gemaakt te worden. Hiervoor heeft initiatiefnemer een aanmeldnotitie aangeleverd bij de ruimtelijke onderbouwing. Uit de aanmeldnotitie kan worden opgemaakt dat er geen sprake is van relevante effecten. Een milieueffectrapportage wordt niet noodzakelijk geacht.

Het besluit over de vormvrije mer wordt gezien als een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 6:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Een beslissing inzake de procedure ter voorbereiding van een besluit is niet vatbaar voor bezwaar of beroep, tenzij deze beslissing de belanghebbende los van het voor te bereiden besluit rechtstreeks in zijn belang treft. Tijdens de procedure voor de omgevingsvergunning bestaat de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen en eventueel beroep. Daarbij kan ook dit m.e.r.-beoordelingsbesluit worden betrokken.

Overgangsrecht

De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het overgangsrecht in de Invoeringswet Omgevingswet bepaalt dat, als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een aanvraag om een besluit is ingediend, het oude recht van toepassing blijft tot het besluit onherroepelijk wordt. Daarom wordt de aanvraag behandeld volgens de oude wetgeving.

Terinzagelegging

Gedurende acht weken, van 8 augustus tot en met 3 oktober 2025, liggen de volgende stukken ter inzage:

- het besluit vormvrije mer-beoordeling;
- de aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling;
- het besluit om geen exploitatieplan op te stellen;
- het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder;
- de aanvraag omgevingsvergunning;
- de ontwerpomgevingsvergunning;
- de ontwerpverklaring van geen bedenkingen;
- de ruimtelijke onderbouwing met diverse bijlagen;
- bijbehorende stukken.

Tijdens bovengenoemde termijn van terinzagelegging kunt u de stukken raadplegen op de volgende wijzen. Op:

- het stadhuis, Nieuwe Steen 1 Hoorn. Maak hiervoor een afspraak met de heer J. Appelman via 0229 25 22 00.
- www.ruimtelijkeplannen.nl met identificatienummer NL.IMRO.0405.UAPNSteen6-on01.
- <https://omgevingswet.overheid.nl> (onder regels op de kaart) onder planid: NL.IMRO.0405.UAPNSteen6-on01.

Wilt u reageren?

Tijdens de terinzagelegging kan iedereen zienswijzen naar voren brengen over de ontwerpomgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Tijdens de terinzagelegging kunnen belanghebbenden zienswijzen naar voren brengen over het ontwerpbesluit hogere waarden voor geluid. Zienswijze indienen kan op de volgende wijzen:

- gericht aan burgemeester en wethouders van Hoorn over de ontwerpomgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarde geluid;
- gericht aan de raad van Hoorn over de ontwerpverklaring van geen bedenkingen;
- schriftelijk: Postbus 603, 1620 AR Hoorn;
- per e-mail op het volgende adres: gemeente@hoorn.nl;
- mondeling: maak hiervoor een afspraak met de heer H. Koldewijn via 0229 25 22 00.

Diversen

Ontvangen aanvragen evenementenvergunning

Blokker - **Postseason Party Blokkers** – 30-08-2025

Huesmolen - **Wijkfestival de Huesmolen** – 06-09-2025

Oude Doelenkade - **Terrassen Dinnershow** – 07-09-2025

Stadsstrand - **Kids of Iron** – 28-09-2025

Voor informatie neemt u contact op via www.hoorn.nl/contact.

Zienswijze inzake ontwerpomgevingsvergunning Nieuwe Steen 6, Hoorn

Geachte heer/mevrouw,

Namens 5.1.2e, wonende te 5.1.2e, 5.1.2e Hoorn, 5.1.2e en 5.1.2e, 5.1.2e, wonende te 5.1.2e, 5.1.2e Hoorn, 5.1.2e, wonende te 5.1.2e, 5.1.2e Hoorn, 5.1.2e en 5.1.2e, wonende te 5.1.2e 5.1.2e Hoorn en 5.1.2e wonende te 5.1.2e, 5.1.2e Hoorn dienen

wij hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning voor de bouw van vier appartementengebouwen met 81 woningen en twee voorzieningenruimten op het perceel Nieuwe Steen 6 te Hoorn. Cliënte verzoekt dat het bouwplan geen doorgang vindt, dan wel subsidiair wordt aangepast, zodat de hieronder geschetste ernstige tekortkomingen worden verholpen.

Strijd met Visie Hoornse Hoogte

Het bouwplan voldoet niet aan de eisen uit de Visie Hoornse Hoogte. Het ontbreken van een stedenbouwkundig plan met een Hoogbouw Effect Rapportage bij het ontwerpbesluit betekent dat de initiatiefnemer niet voldoet aan de verplichte verantwoording van hoogbouw. Deze omissie maakt het ontwerpbesluit op zichzelf reeds in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Bovendien wordt de maximale bouwhoogte uit het bestemmingsplan Risdam & Nieuwe Steen-West overschreden met een summiere onderbouwing. Alternatieve scenario's met lagere bebouwing zijn onvoldoende onderzocht, wat niet enkel strijdig is met het zorgvuldigheidsbeginsel en daarnaast leidt tot een ondeugdelijke belangenafweging m.b.t. de toe te stane maximale bouwhoogte en leidt tot een onvolledige motivering.

In strijd met Omgevingsvisie Hoorn

De projectlocatie wordt in de Omgevingsvisie Hoorn aangeduid als klein stedelijk gebied. Binnen klein stedelijk gebied worden meer woningen, bedrijven en voorzieningen per vierkante meter ontwikkelt dan in de omringende woonwijken, terwijl voorts ruimte wordt geboden aan een menging van functies en diversiteit van woonfuncties. Het onderhavige bouwplan wordt geacht te passen binnen opgave 1 van de Omgevingsvisie, te weten: het aantrekkelijk maken van bestaande en nieuwe wijken met een ambitie van 10.000 tot 12.000 nieuwe woningen te realiseren binnen de bestaande stad, terwijl binnen het deelgebied Nieuwe Steen 500 a 1.000 woningen van dit voornoemde aantal behoren te worden gerealiseerd. Met het onderhavige projectplan worden volgens het college met name belangrijke omgevingsaspecten zoals privacy, afstand tot de omliggende woningen en maximaal behoud van bomen gewaarborgd, waarmee het projectplan zou voldoen aan

de ambities zoals neergelegd in de Omgevingsvisie. Echter naar de opvatting van cliënten sluit de voorgestelde bouwhoogte niet aan bij de schaal van de omgeving, die hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door laagbouw, scholen en woningen. Het plan steekt schril af en tast het woon- en leefklimaat van omwonenden ernstig aan, onder meer door verlies van zonuren, privacy en uitzicht. Het ontwerpbesluit gaat onvoldoende in op deze negatieve effecten, hetgeen onacceptabel is en niet past binnen de kaders van de Omgevingsvisie Hoorn.

Onjuiste berekening parkeerdrukke

De gehanteerde parkeernorm voor bezoekend verkeer (0,15) wijkt zonder deugdelijke motivering af van het vigerende gemeentelijk parkeerbeleid wat uitgaat van het juiste CROW-kencijfer van 0,3. Vaste jurisprudentie vereist dat de parkeerbelasting wordt berekend op basis van de maximale planologische mogelijkheden. Door deze norm te halveren, wordt een te laag parkeerniveau aangenomen, wat onaanvaardbare gevolgen heeft voor de parkeerdruk in de omgeving en tevens in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast dient hier volgens cliënten nadrukkelijk de aandacht te worden gevestigd op de reeds in de directe omgeving van de projectlocatie aanwezige c.q. bestaande onaanvaardbaar hoge parkeerdruk als gevolg van onvoldoende parkeercapaciteit in de openbare ruimte ter plaatse. Deze onaanvaardbaar hoge parkeerdruk in de directe omgeving zal enkel maar verder toenemen als gevolg van de realisatie van het onderhavige bouwproject.

Zorgen over verkeersveiligheid

De toename van verkeersbewegingen en de afsluiting van het naastgelegen fietspad leiden tot verslechterde zichtlijnen en doorlooproutes. Het bouwplan bevat onvoldoende maatregelen om verkeersveiligheid voor met name langzaam verkeer te waarborgen. Hierdoor is sprake van een onhoudbare situatie die niet strookt met de vereisten voor een goede ruimtelijke ordening.

Niet-naleving bomenbeleidsplan

Het bomenbeleidsplan van de gemeente Hoorn vereist dat voor elke nieuwe woning 1,3 boom wordt gepland, wat bij 81 woningen neerkomt op 105 bomen. Het plan vermeldt niet waar deze bomen worden geplant en hoe aan deze verplichting wordt voldaan. Dit gebrek aan duidelijkheid ondermijnt de transparantie en naleving van het gemeentelijke beleid hieromtrent.

Ontbreken cumulatieve effectanalyse met andere bouwprojecten

Uit de bij de aan de ontwerp-omgevingsvergunning ten grondslag gelegde GRO opgenomen Aanmeldnotitie m.e.r. volgt volgens het college dat de kenmerken van de activiteit en de mogelijke gevolgen voor het milieu geen aanleiding geven voor het opstellen van een milieueffectrapportage. Echter naar onze mening zijn ten onrechte met het gelijktijdige bouwproject Nieuwe Weelde aan de Nieuwe Steen zijn de gecombineerde effecten op de omgeving onvoldoende onderzocht. Dit leidt tot een motiveringsgebrek en ondermijnt het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening.

Onvoldoende aandacht voor waterhuishouding

Uit paragraaf 4.2 Water van de GRO welke aan de onderhavige ontwerp-omgevingsvergunning ten grondslag is gelegd blijkt dat op grond van de regels van de Keur een compensatieplicht voor de waterkwantiteit geldt vanaf een toename van verharding van 800 m2 als gevolg van een te ontwikkelen bouwproject. Het onderhavige bouwproject laat weliswaar een geringe getalsmatige afname aan verhard oppervlak zien ten opzichte van de huidige bestaande situatie (van 108 m2, red.), echter brengen de gevolgen van het onderhavige bouwproject volgens cliënten aanzienlijke risico's mee voor de waterhuishouding en verhoogt het overstromingsrisico zonder dat passende waterberging is voorzien. Het ontwerpbesluit gaat hier onvoldoende op in, wat onaanvaardbaar is in het licht van het gemeentelijk waterbeleid.

Vragen

Neemt u bij vragen gerust contact op via **5.1.2e** of via klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Vermeld daarbij altijd ons zaaknummer RB-003154548.

Met vriendelijke groet,

Achmea | Stichting Achmea Rechtsbijstand

5.1.2e

Spoorlaan 298 | Tilburg

Postbus 4116 | 7320 AC Apeldoorn

T **5.1.2e** F 088 462 2799

E-mail: klantenservice@achmearechtsbijstand.nl

Ondergetkende, Zienswijze inzake ontwerpomgevingsvergunning Nieuwe Steen 6, Hoorn :

5.1.2e		
Naam:	5.1.2e	Datum: 2-10-2025
	5.1.2e	
Leisteen	5.1.2e	
Naam:	5.1.2e	Datum: 2-10-2025
	5.1.2e	5.1.2e
5.1.2e		
Naam:	5.1.2e	5.1.2e
	5.1.2e	
5.1.2e		
Naam:	5.1.2e	Datum: 1-10-2025
	5.1.2e	
5.1.2e		
5.1.2e	5.1.2e	Datum: 1-10-25
	5.1.2e	

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3, 4



AANTEKENEN

Gemeente Hoorn
T.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 603
1620 AR HOORN NH

Per aangetekende e-mail gemeente@hoorn.nl

Dossiernummer:
2GE.4.23.041455

Telefoon: 020-651888

Datum: 3 oktober 2025

Behandeld door:
5.1.2e

E-mail: dossiergroep@das.nl
vermeld ons dossiernummer in
de onderwerpregel

Betreft: zienswijze tegen ontwerp-omgevingsvergunning voor 4 appartementengebouwen met in totaal 81 woningen en 2 ruimtes voor voorzieningen in de plint op het perceel Nieuwe Steen 6 (nieuwe adres: Maansteen 1 tot en met 83), Hoorn en dienaangaande ontwerpverklaring van geen bedenkingen

Geacht college,

Namens cliënten 5.1.2e en 5.1.2e wonende aan de (1625 RX) 5.1.2e in Hoorn, wordt hierbij een zienswijze ingediend gericht tegen uw voorgenomen besluit tot afgifte van een omgevingsvergunning voor het voornoemde bouwplan van 81 woningen in 4 appartementengebouwen alsmede tegen de daarvoor bedoelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Een kopie van de bijbehorende gemeentelijke publicatie treft u bij deze brief aan

Zienswijze

De zienswijze luidt als volgt.

Cliënten wonen op korte afstand van het plangebied aan de oostzijde. De achtertuin van cliënten grenst aan het spoor (stoomtrein Hoorn-Medemblik) en is gericht naar het plangebied.

Op grond van het huidige planologische regime mag er tot 10 meter hoog worden gebouwd. De voorgenomen besluiten maken de weg vrij voor een bouwplan bestaande uit 81 woningen verdeeld over 4 appartementengebouwen. Gebouw A krijgt een maximale bouwhoogte van 26,6 meter, gebouw B 17,6 meter, gebouw C 17 meter en gebouw D 14 meter. Dit staat gelijk aan respectievelijk 8,5,5 en 4 bouwlagen.

Het plan zal daarmee verstreckende gevolgen hebben voor het woongenot van cliënte. Daarnaast achten cliënten de hoogte van het bouwplan niet passend in de wijk Nieuwe Steen en wordt er gevreesd voor verkeer- en parkeeroverlast.

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.

Amsterdam De Entree 203 t/m 225
Postadres
Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

www.das.nl

IBAN 5.1.2e (premie)
IBAN 5.1.2e (overig)
BIC ABNANL2A

KvK 33110754

Cliënten kunnen zich dan ook niet verenigen met de ontwerpbesluiten, nu deze op diverse punten in strijd zijn met het criterium van een goede ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 2.12 lid 1, aanhef Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) terwijl de ontwerp-omgevingsvergunning geen goede ruimtelijke onderbouwing bevat als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Hieronder zal dit nader worden toegelicht.

Strijd met gemeentelijk beleid: hoogte van gebouw A

In 2022 heeft de gemeente Hoorn de 'Visie op stedelijke groei en hoogbouw' vastgesteld. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen vier verschillende gebieden. Voor elk van die gebieden wordt de gewenste hoogte van de nieuwbouw in relatie tot die gebieden beschouwd. De ruimtelijke onderbouwing geeft aan dat het plangebied ligt op de grens tussen gebieden die zijn aangemerkt als 'klein stedelijk', en 'gemengd stedelijk'. Dat is niet juist. Op bladzijde 17 van de Visie staat duidelijk omschreven dat de karakterisering 'gemengd stedelijk' ziet op de Provincialeweg en de wijk Nieuwe Steen in het gebied 'klein stedelijk' valt. Dat de Provincialeweg niet al te ver weg is maakt daarbij geen verschil. Op bladzijde 16 van de Visie staat het volgende:

In de groen gekleurde gebieden kan bij transformatie een kleinstedelijke bebouwing komen. Hier gaat het om een mix van grondgebonden woningen en appartementen in 3 – 5 bouwlagen, met eventueel accenten tot 8 lagen.

De basis is dus 3-5 bouwlagen. Weliswaar zijn accenten tot 8 lagen niet uitgesloten, maar de formulering laat zien dat het een uitzondering betreft. Waarom een bouwhoogte van 26,6 meter / 8 bouwlagen in dit geval passend is wordt echter nergens gemotiveerd. Een sluitende motivering is echter wel vereist nu het gebouw veel hoger zou zijn dan welk ander gebouw in de directe omgeving dan ook. Het hoogste gebouw in de directe omgeving, het gebouw op de hoek van de Nieuwe Steen en de Zwaagmergouw, heeft bijvoorbeeld ook 'slechts' een bouwhoogte van 16 meter. Een gebouw van 26 meter detoneert derhalve sterk met de omgeving en is stedenbouwkundig niet inpasbaar. Een accent betekent een hoogteaccent -tot 8 lagen- binnen een gebouw zelf en niet, zoals in onderhavig voornemen, een heel gebouw die zelf het accent is binnen een viertal gebouwen. Gebouw A is hiermee onmiskenbaar in strijd met de 'Visie op stedelijke groei en hoogbouw'.

Cliënten vrezen ook voor een precedentwerking mocht dit bouwplan met deze hoogte doorgaan. Het perceel Nieuwe Steen 8 en de percelen aan het Bullepad zijn inmiddels ook opgekocht en woningbouwplannen zijn in voorbereiding. Op het moment dat hier een bouwhoogte van 26,6 meter wordt toegestaan heeft dat gevolgen voor wat er bij nieuwe bouwplannen wordt bedacht. Dan zal men al gauw aansluiting gaan zoeken bij de naastgelegen woontorens en komen de belangen van de bewoners van de naastliggende woningen als gevolg daarvan ernstig in de knel.

Strijd met gemeentelijk beleid: verdwijnen van groen zonder duidelijke compensatie

Op dit moment is langs het plangebied veel groen aanwezig, namelijk langs de westzijde, de noordzijde en de zuidzijde. Het groen langs de westzijde verdwijnt omdat het daar tevens gelegen fietspad eveneens moet verdwijnen. De grond is nodig voor de bouw van de woontorens. Langs de oostzijde van het plangebied zal een nieuw fietspad gerealiseerd worden. In paragraaf 3.5.6 van de ruimtelijke onderbouwing staat dat er binnen het plangebied in totaal -gemeentelijke + particuliere- 31 bomen verdwijnen. Slechts 12 nieuwe bomen worden in het plangebied aangebracht. Er verdwijnt dus meer groen dan dat ervoor terugkomt. Weliswaar wordt aangegeven dat er bomen buiten het plangebied zullen moeten worden aangeplant, maar het is onduidelijk waar dat kan- en of dat zal gebeuren. Dat is in strijd met In de Omgevingsvisie Hoorn uit 2022. In paragraaf 5.4 staat dat bin de 'Klein Stedelijke' gebieden nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het vergroenen en verduurzamen van het gebied.

Nu niet vaststaat noch is geborgd dat de bomen elders in de wijk zullen worden aangeplant, is er derhalve sprake van strijd met de Omgevingsvisie.

Daarnaast volgt uit het Bomenbeleidsplan van de gemeente -én uit de Visie op stedelijke groei en hoogbouw dat een compensatieverplichting van 1,3 per te verdwijnen boom van toepassing is. Uit de berekening in paragraaf 3.5.6 blijkt dat er 101 bomen buiten het plangebied zullen moeten worden gerealiseerd. Nu als gezegd niet vaststaat noch is geborgd dat- en waar de 101 bomen dan worden aangeplant, is er sprake van strijd met het Bomenbeleidsplan.

Verkeer: veilige afwikkeling onzorgvuldig

Cliënten maken zich zorgen over de extra verkeersbewegingen uit het plangebied. Niet alleen omwille van dit plan, maar ook gelet op de overige ontwikkelingen in de wijk. In dit kader verwijst de ruimtelijke onderbouwing naar Bijlage 9, de Nota verkeer en parkeren van Goudappel Coffeng. Daarin wordt de verkeersaantrekkende werking vanuit het plangebied berekend. Het aantal extra motorvoertuigen is berekend op 400-450 per etmaal., waarbij 41 motorvoertuigen per uur op het drukke spitsuur. Vervolgens wordt aangegeven dat deze toename zeer beperkt is, binnen de marge van de eerdere verkeersonderzoeken valt en in de praktijk opgaat in het reguliere verkeersbeeld. Daarbij wordt verwezen naar het verkeersonderzoek Actualisatie bereikbaarheid IKEC Hoorn d.d. 29 april 2022.

Dat verkeersonderzoek is echter beperkt van omvang. Daar ging het erom of het IKEC voor sluipverkeer zou zorgen. Daarnaast zijn ook enkele grotere kruispunten getoetst op verkeersveiligheid. Dat is echter onvoldoende om te kunnen zeggen dat de extra verkeersbewegingen uit het plangebied wel veilig kunnen worden opgevangen. Daarvoor moet namelijk ook gekeken worden naar de straten in de rest van de wijk en met name de Nieuwe Steen in de directe nabijheid van het plangebied.

Zelfs als de toename mee zou vallen, wat daar ook van zij, dan gaat het er ook om in hoeverre de wegen die worden aangewend al dan niet tegen hun maximum verwerkingscapaciteit aanzitten. In dat verband is ook relevant dat in 2024 de nieuwbouw van het stadhuis is opgeleverd wat zorgt voor extra verkeersbewegingen, maar vooral de aanstaande verkeersbewegingen vanuit de bouw van 140 woningen op de oude hockeyvelden. Deze woningen zijn planologisch verankerd in het op 26 september 2023 vastgestelde bestemmingsplan 'Oude hockeyvelden Nieuwe Steen'. Het verkeersonderzoek uit 2022 houdt hier nog geen rekening mee en is wat dat betreft achterhaald. Het enkele verwijzen hiernaar is derhalve in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel van artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Parkeren: gebruikte normen en afwijking bezoekersnormen onvoldoende gemotiveerd

In de ontwerp-omgevingsvergunning wordt het woningbouwprogramma aangegeven:

- 25 sociale huurappartementen
- 8 middeldure huurappartementen
- 12 middeldure koopappartementen
- 2 dure huurappartementen
- 34 dure koopappartementen

De parkeerbehoefte voor de woningen wordt echter berekend aan de hand van de volgende functies:

koop, etage midden (60 - 120 m2)	46
huur, etage goedkoop (<60 m2)	25
huur, etage midden (60 - 120 m2)	10

Uit het voorgaande volgt dat ten aanzien van de 36 dure koopappartementen en de 12 middeldure koopappartementen wordt gerekend met een parkeernorm voor de categorie 'midden'.

Het gaat echter om dure woningen zodat ten onrechte niet de daarvoor bestaande, hogere parkeernorm uit de parkeernormennota van de gemeente Hoorn is genomen. Dat betekent dat het nu berekende aantal parkeerplaatsen niet juist is. Dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Daarnaast geeft de gemeente aan dat bij dit project is gerekend met een bezoekersnorm van slechts 0,15 in plaats van 0,3 parkeerplaatsen, waarbij geanticipeerd wordt op een aanpassing van het gemeentelijk beleid. Ter onderbouwing wordt verwezen naar onderzoeken in andere gemeenten waaruit zou blijken dat met een lagere parkeernormen voor bezoekers zou kunnen worden gewerkt. Dat is echter te kort door de bocht. Situatie kunnen immers per gemeente, wijk binnen de gemeente en zelfs per project -afhankelijk van de doelgroep- flink verschillen. Afhankelijk van de kenmerken van de wijk binnen een gemeente, of juist gelet op de doelgroep waar het project op ziet, kan een bezoekersnorm van 0,3 heel wel nog passend zijn. Goudappel Cofeng concludeert in hetzelfde onderzoek (pagina 3) bijvoorbeeld nog dat het gemiddelde autobezit in de wijk Nieuwe Steen met 1,31 auto's per huishouden boven het gemiddelde van 0,9 in de gemeente ligt. Ook is niet naar de doelgroepen gekeken waarvoor men wil bouwen en of de verlaging van de bezoekersnorm zich wel verdraagt met die doelgroepen. Daarnaast is het opmerkelijk dat met een bezoekersnorm van 0,15 exact binnen het aantal beschikbare parkeerplaatsen wordt gebleven. Cliënten vragen zich af of aan de hand van het aantal beschikbare parkeerplaatsen de bezoekersnorm is gekozen? Cliënten vrezen uiteraard dat op het moment dat achteraf blijkt dat er te weinig parkeerplaatsen zijn, de zoekparkeerders gaan uitwijken naar omliggende straten zoals de Leisteen. Uit het voorgaande volgt in ieder geval dat de afwijking van de bezoekersnorm onvoldoende is gemotiveerd hetgeen in strijd is met het motiveringsbeginsel van artikel 3:46 Awb.

Verzoek

Het is om vorenstaande redenen dat cliënt u verzoekt het besluit niet dan wel niet ongewijzigd vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

DAS

5.1.2e

5.1.2e

Bijlage:

* Gemeentebld met termijn terinzagelegging ontwerpomgevingsvergunning ingsvergu

Ontwerpomgevingsvergunning voor 4 appartementengebouwen met in totaal 81 woningen en 2 ruimtes voor voorzieningen in de plint op het perceel Nieuwe Steen 6 (nieuwe adres: Maansteen 1 tot en met 83), Hoorn

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens om met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (zogenaamde uitgebreide afwijkingsprocedure) medewerking te verlenen aan de aanvraag om omgevingsvergunning voor het realiseren van 81 appartementen en twee ruimtes voor voorzieningen op het perceel Nieuwe Steen 6 (nieuwe adres: Maansteen 1 tot en met 83).

De aanvraag omgevingsvergunning

De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de locatie Nieuwe Steen 6 en houdt in om, in strijd met het bestemmingsplan, 81 appartementen te realiseren verspreid over 4 gebouwen bestaande uit:

- 25 sociale huurappartementen
- 8 middeldure huurappartementen
- 12 middeldure koopappartementen
- 2 dure huurappartementen
- 34 dure koopappartementen

De aanvraag bestaat tevens uit het aanleggen van parkeerplaatsen en in pandige bergingen en twee bedrijfsruimtes van in totaal 260 m² die in de plinten van 2 gebouwen komt.

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen

Op 8 april 2025 heeft de gemeenteraad besloten een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aanvraag. Tevens is besloten dat de ontwerpverklaring van geen bedenkingen definitief is indien er tijdens de tervisielegging geen zienswijzen zijn ingediend.

Exploitatieplan niet nodig

Op 8 april 2025 heeft de gemeenteraad besloten om geen exploitatieplan vast te stellen voor deze aanvraag. Dit is niet nodig omdat de kosten anderszins zijn verzekerd met een anterieure overeenkomst.

Hogere waarde voor geluid

Het college heeft op 25 februari 2025 ingestemd met het ontwerpbesluit voor de hogere waarden voor geluid. Uit het akoestisch onderzoek, dat in het kader van de realisatie van de woningen is uitgevoerd,

blijkt dat als gevolg van het verkeer op met name de Provincialeweg maar voor enkele woningen van de Zwaagmergouw en Nieuwe Steen een hogere geluidbelasting optreedt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (wegverkeer) zoals aangegeven in de Wet geluidhinder. De berekende geluidbelastingen van maximaal 50 dB, 63 dB en 52 dB (wegverkeer respectievelijk Zwaagmergouw, Provincialeweg en Nieuwe Steen) gaan niet boven de grenswaarde uit van maximaal vast te stellen hogere waardes (63 dB voor wegverkeer), waaruit blijkt dat een hogere waarde toegepast kan worden voor deze ontwikkeling.

Vormvrije mer

Het college heeft op 25 februari 2025 op basis van de aanmeldnotitie besloten dat geen milieueffectrapportage hoeft te worden gemaakt voor deze aanvraag. De aanvraag valt onder de categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Om deze reden dient een vormvrije mer-beoordeling gemaakt te worden. Hiervoor heeft initiatiefnemer een aanmeldnotitie aangeleverd bij de ruimtelijke onderbouwing. Uit de aanmeldnotitie kan worden opgemaakt dat er geen sprake is van relevante effecten. Een milieueffectrapportage wordt niet noodzakelijk geacht.

Het besluit over de vormvrije mer wordt gezien als een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 6:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Een beslissing inzake de procedure ter voorbereiding van een besluit is niet vatbaar voor bezwaar of beroep, tenzij deze beslissing de belanghebbende los van het voor te bereiden besluit rechtstreeks in zijn belang treft. Tijdens de procedure voor de omgevingsvergunning bestaat de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen en eventueel beroep. Daarbij kan ook dit m.e.r.-beoordelingsbesluit worden betrokken.

Overgangsrecht

De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het overgangsrecht in de Invoeringswet Omgevingswet bepaalt dat, als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een aanvraag om een besluit is ingediend, het oude recht van toepassing blijft tot het besluit onherroepelijk wordt. Daarom wordt de aanvraag behandeld volgens de oude wetgeving.

Terinzagelegging

Gedurende acht weken, vanaf 8 augustus tot en met 3 oktober 2025, liggen de volgende stukken ter inzage:

- het besluit vormvrije mer-beoordeling;
- de aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling;
- het besluit om geen exploitatieplan op te stellen;
- het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder;
- de aanvraag omgevingsvergunning;
- de ontwerpomgevingsvergunning;
- de ontwerpverklaring van geen bedenkingen;
- de ruimtelijke onderbouwing met diverse bijlagen;
- bijbehorende stukken.

Tijdens bovengenoemde termijn van terinzagelegging kunt u de stukken raadplegen op de volgende wijzen:

- op het stadhuis, Nieuwe Steen 1 Hoorn, hiervoor maakt u tijdig een afspraak met 5.1.2e 5.1.2e via het algemene telefoonnummer van de gemeente Hoorn: (0229) 25 22 00.
- op www.ruimtelijkeplannen.nl met identificatienummer NL.IMRO.0405.UAPNSteen6-on01.

- op <https://omgevingswet.overheid.nl> (onder regels op de kaart) onder planid: NL.IMRO.0405.UAPN-Steen6-on01.

Zienswijzen

Wilt u reageren?

- Tijdens de terinzagelegging kan iedereen zienswijzen naar voren brengen over de ontwerpomgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.
- Tijdens de terinzagelegging kunnen belanghebbenden zienswijzen naar voren brengen over het ontwerpbesluit hogere waarden voor geluid.

U kunt een zienswijze indienen op de volgende wijzen:

- gericht aan burgemeester en wethouders van Hoorn over de ontwerpomgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarde geluid;
- gericht aan de raad van Hoorn over de ontwerpverklaring van geen bedenkingen;
- schriftelijk: Postbus 603, 1620 AR Hoorn;
- per e-mail op het volgende adres: gemeente@hoorn.nl;
- mondeling: hiervoor maakt u tijdig een afspraak met 5.1.2e via het algemene telefoonnummer van de gemeente Hoorn: (0229) 25 22 00.

the Netherlands



Frankering betaald

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



R Aangetekend D-A-1

POSTNL

Alleen Huisadres
Handtekening voor ontvangst

Gemeente Hoorn
het college van b en w
Postbus 603
1620AR HOORN NH



3SGQSM6573002



26E.4.23.041455

Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

VERZONDEN 06 OKT. 2025

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 4, 6, 7