

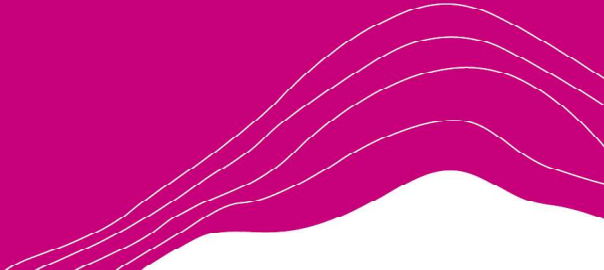


bestemmingsplan

Rozenbuurt

Hoorn

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM

IMRO IDN

NL.IMRO.0405.BPProzenbuurt-va02

PROJECT

PROJECTLEIDER

OPDRACHTGEVER

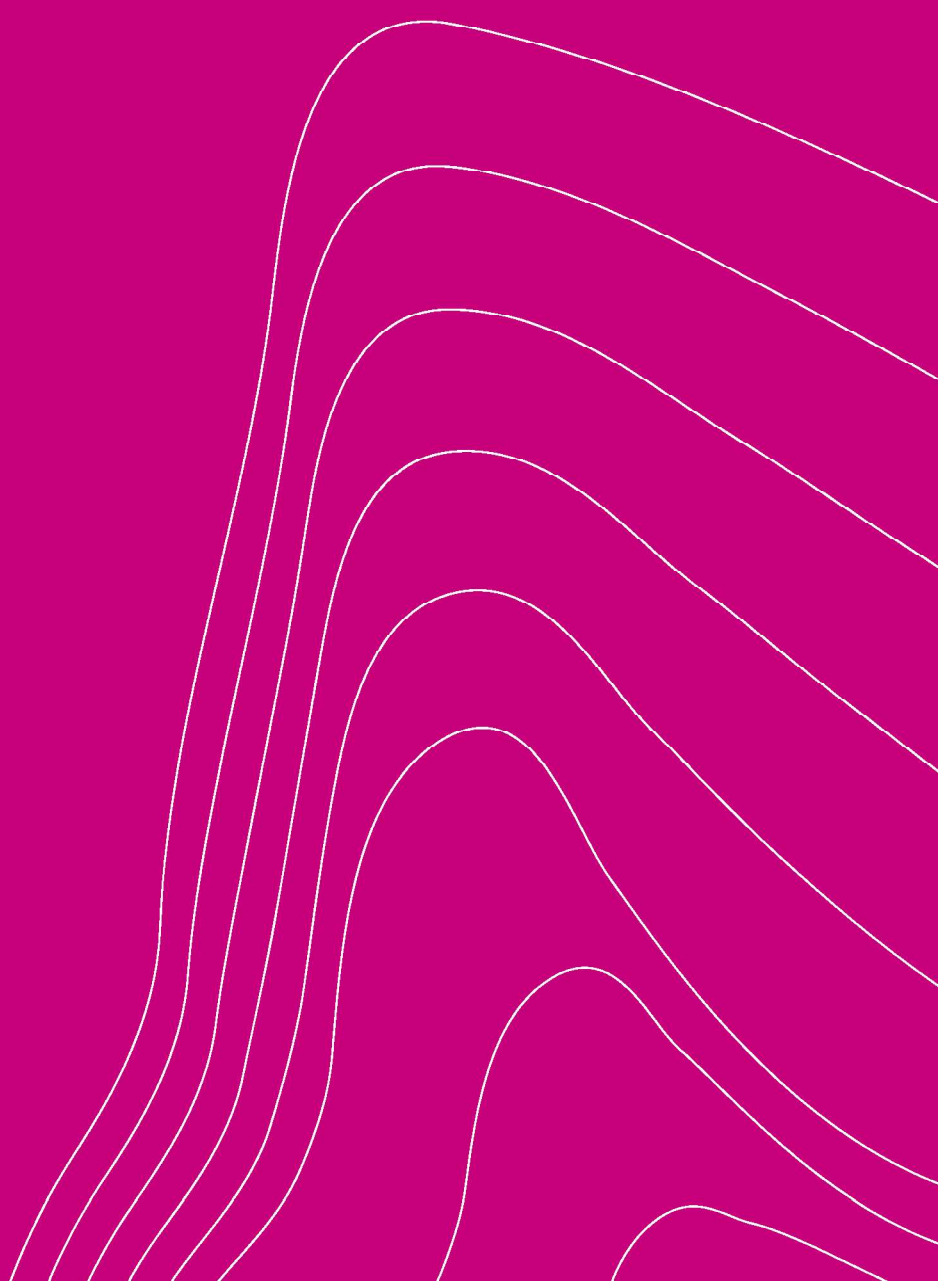
PROJECTNUMMER

44001770.20181520

AUTEUR

STATUS

vastgesteld





Inhoudsopgave

Bijlagen toelichting		5
Bijlage 1	Stedenbouwkundig plan	7
Bijlage 2	Stedenbouwkundig plan d.d. 31 mei 2021	49
Bijlage 3	Beeldkwaliteitsplan	113
Bijlage 4	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	133
Bijlage 5	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling	161
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	177
Bijlage 7	Besluit hogere waarden	463
Bijlage 8	Verkeerskundige analyse	467
Bijlage 9	Verkennend bodem- en asbestonderzoek Oostergouw 7 te Zwaag	507
Bijlage 10	Verkennend bodemonderzoek perceel I 244	713
Bijlage 11	Beschikking administratieve sanering	785
Bijlage 12	Quickscan ecologie	791
Bijlage 13	Plan van aanpak ecologische onderzoeken	819
Bijlage 14	Nader ecologisch onderzoek marterachtigen en rugstreeppadden	823
Bijlage 15	Nader ecologisch onderzoek vleermuizen, vogels en rugstreeppad	831
Bijlage 16	Memo stikstofberekening	845
Bijlage 17	Akoestisch onderzoek inrichtingslawaaï	863
Bijlage 18	Lichthinderonderzoek	931
Bijlage 19	Vrijgavedocument archeologie	1045
Bijlage 20	Participatieverslag	1051
Bijlage 21	Verslag informatieavond 7 april 2021	1109
Bijlage 22	Bodemmonsters april 2021	1115
Bijlage 23	Nota zienswijzen	1135



Bijlage 24	Nota zienswijzen bijlage a publicatie	1193
Bijlage 25	Nota zienswijzen bijlage b update stedenbouwkundig plan	1201
Bijlage 26	Nota zienswijzen bijlage c gewijzigde situering woongebouwen	1265
Bijlage 27	Nota zienswijzen bijlage d beantwoording second opinion	1267



Bijlagen toelichting



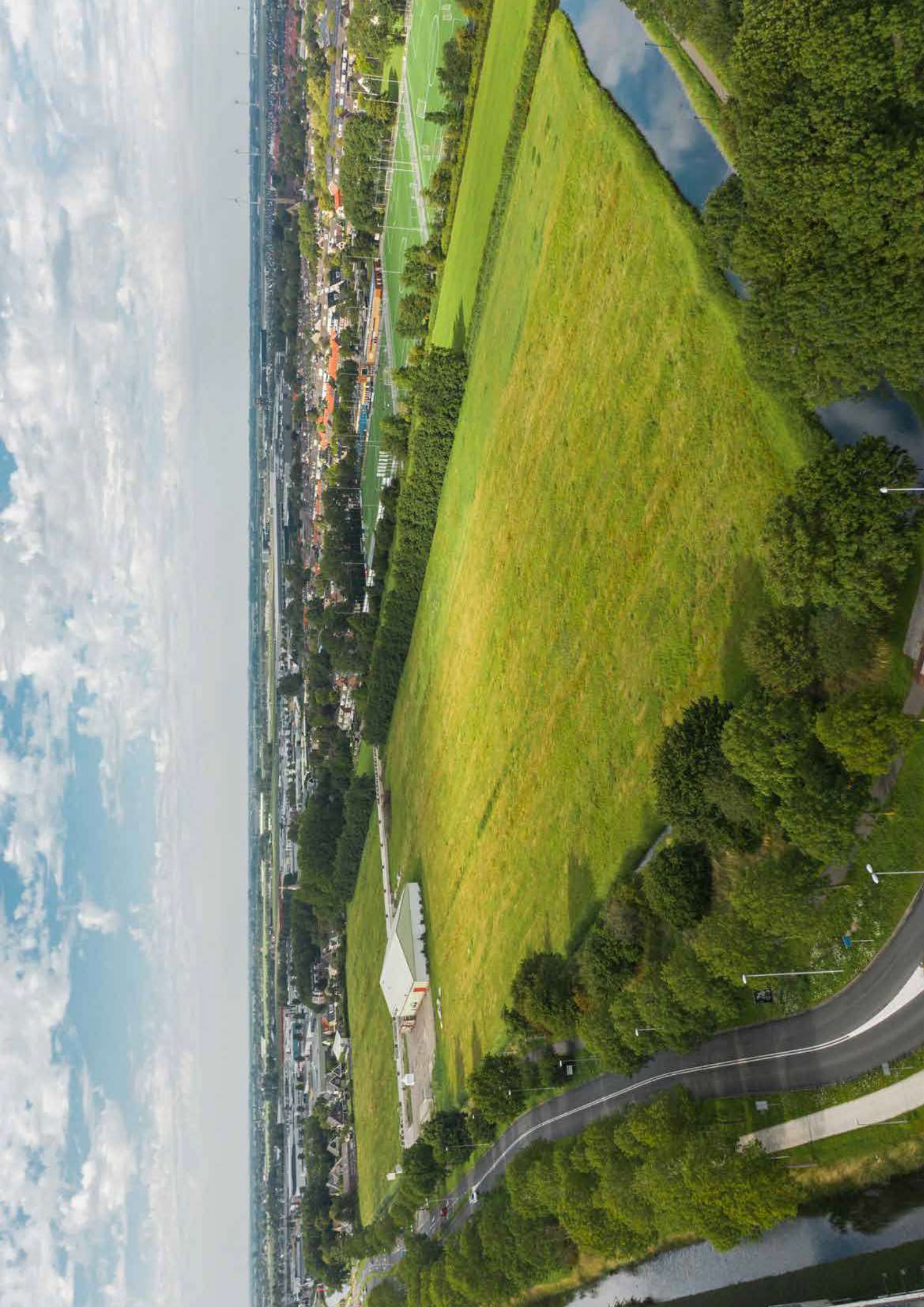
Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan

ROZENBUURT

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

VERSIE 05 FEBRUARI 2021

REVISIE VAN VERSIE 11 JANUARI 2021



INHOUDSOPGAVE

PAGINA

• ANALYSE	4
• ONTWERP	7
• STEDENBOUWKUNDIG PLAN SCHETSWEERGAVE	11
• DEMARCATIE & KADASTRALE DUIDINGEN	12
• WONINGTYPOLOGIE & TELLING	13
• GOOT- & NOKHOOGTEN ONTWERP	14
• WOONGEBIEDEN & ROOILIJNEN ONTWERP	15
• VERKEERSPLAN & CALAMITEITENROUTE	16
• PARKEERBALANS BEREKENING	17
• PARKEERPLAN	18
• ALTERNATIEVE INRICHTING DUBBELE LAAN	19
• DUIDING SPEELPLEKKEN VLGS LIOR	20
• NOTITIE DUURZAAMHEID EN KLIMAATADAPTATIE	21
• WATERINFILTRATIE OPENBAAR GEBIED	22
• AFWATERING OPENBAAR GEBIED	23
• BOMENPLAN	24
• BEELDBEPALLENDE PROFIELEN	25
• STEDENBOUWKUNDIGE PROFIELEN	26
BIJLAGEN	30
• DUIDING WERKNAMEN STRATEN	
• ADVIES VERKEERSKUNDIGE GOUDAPPEL COFFENG	
• SCHADUW SIMULATIES	
• UITGEEFBAAR GEBIED & VERKAVELING	
• OPENBAAR GEBIED BINNEN DE DEMARCATIE	
• VOORGENOMEN UITWERKING: NUTS TRACEES EN TRAFIËK	
• VOORGENOMEN UITWERKING: VUILAFZETPLAATSEN PLAN	

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP



ROZENBUURT

ANALYSE LOCATIE+OMGEVING

INLEIDING

In dit document is het stedenbouwkundig plan voor de Rozenbuurt weergegeven en gemotiveerd. Achtereenvolgens is een korte analyse en inventarisatie gemaakt van de omgevingsfactoren en ontstaansgeschiedenis van de locatie om te begrijpen op welke wijze tot een zorgvuldig inpassingsvoorstel kan worden gekomen. De uiteenzetting in dit document beoogt tevens de onderlegger te zijn voor de uitwerking van het plan.

TUSSEN ZWAAG EN HOORN.....

De "Rozenbuurt" bevindt zich op de grens tussen het dorp Zwaag en de stad Hoorn. Het grootste deel van de locatie is tot voor kort in gebruik geweest als tuindersbedrijf. Het perceel was **nagenoeg volledig bebouwd met een kas**. Als onderlegger voor een stedenbouwkundig ontwerp voor deze locatie is een inventarisatie van de omgeving gemaakt. De inventarisatie heeft de gedaante van onderzoek en analyse, waarbij gelaagd is weergegeven **welke omgevingsfactoren uit heden en verleden een rol zullen spelen bij het ontwerp**.

Voor het ontwerp zijn bestaande omgevingsfactoren leidend geweest.

Onderstaande omgevingsfactoren zijn als uitgangspunt gehanteerd voor het ontwerp:

- **De bestaande kerk** achter de Dorpsstraat bevindt zich aan de Rozenbuurt locatie en biedt potentieel binding met het bestaande dorp Zwaag. De kerk staat op een terp;
- **De hoofdontsluiting van de locatie** vindt plaats vanaf de Oostergouw ter plaatse van het bestaande kruispunt met het Oude Veilingterrein;

ANALYSE

"De bestaande kerk achter de Dorpsweg bevindt zich aan de Rozenbuurt locatie en biedt potentieel binding met het bestaande dorp Zwaag"



Van oorsprong was Zwaag een lintdorp met enkele zijpaden zoals de Balkweit, het Laantje (nu Krijterslaan) en het Unierpad. Langzaamaan is het dorp op zo'n manier uitgebreid, dat de oude structuur eigenlijk volledig verdwenen is, behalve dat deze op veel plaatsen nog aan oudere gebouwen is te herkennen.

De Dorpsstraat toont hier en daar nog de karakteristieke lintbebouwing met bruggetjes over de sloot naar de boerderijen en woningen. Aan de Dorpsstraat bevindt zich een kerk in de tweede bebouwingslijn met een plantsoen als voorerf. De kerk met begraafplaats liggen op een terplichaam op de rand van het onbebouwd gebied. De dorpsrand aan de oostzijde van de kerk is "rafelig": achtererven van rijenwoningen uit de 80-er jaren bepalen hier het beeld van het dorp. De "stempelwijk" verhoudt zich gezinszins tot de ruimtelijke context van het kerkensimble.

Het dorp Zwaag kenmerkt zich als een levendige gemeenschap en telt ruim 17000 inwoners.

- Het **royale groene profiel** van de **Oostergouw** heeft een consistent karakter vanaf de Dorpsstraat, de oorspronkelijke lintverkeveling van Zwaag, tot de Provinciale weg;
- Het **waterennetwerk op de locatie is een rudiment van het oorspronkelijke slagenlandschap** en watert af op de voert van de Koewijzend aan de zuidzijde van de locatie. Dit komt overeen met de karakteristiek van de bodemkaart en is dus de natuurlijke afvloeiingsrichting;
- De **morfologie van de omgeving kenmerkt zich door de overwegend “kleine korrel” van grondgebonden woningbouw** in overwegend gestempelde vorm. Deze wordt afgewisseld met vrijstaande woningen en een iets grotere korrel van de stadsvilla's (appartementengebouwen) en bedrijfsgebouwen aan in Blokweer en de Oude Veiling. Dit is de bandbreedte van het schaalniveau van de omgeving. Ook de kerk bevindt zich in deze bandbreedte.

Een stormachtige ruimtelijke ontwikkeling...

Op basis van het historisch kaartmateriaal is zichtbaar, dat Zwaag zich aanvankelijk een zeer rustige ontwikkelde als een lintdorp. De noeste arbeid van de ontginning werd door de plaatselijke boeren ter hand genomen en ontwikkelde zich als een typisch agrarische omgeving.

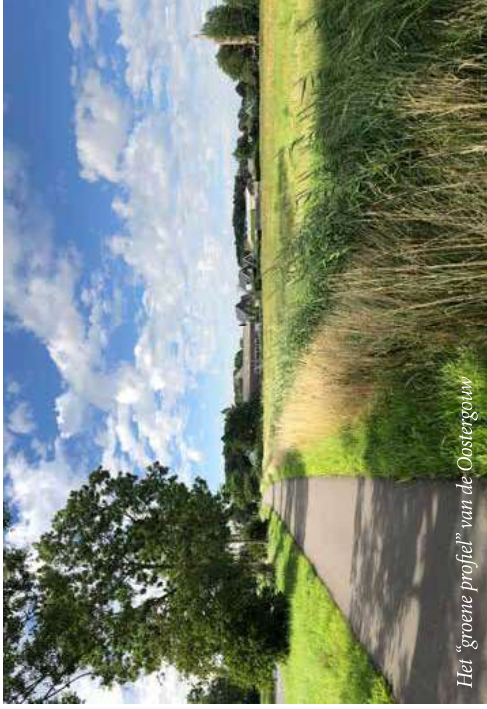
Tot 1970 waren Zwaag en Blokker herkenbare dorpen.

De oorspronkelijke “bannedorpen” waren langzaam uitgegroeid tot volwaardige dorpsgemeenschappen. Vanaf 1970 worden de dorpen voorzien van kleine uitbreidingswijken. Stempelvijken met grondgebonden woningen, die als “puistachtige” uitbreidingen achter het dorpsant aan het dorp werden toegevoegd. Deze wijkes kenmerken zich als “karakterloos” en bieden geen belangrijke ruimtelijke meerwaarde aan de identiteit van het dorp.

“Het landelijk gebied wordt gedomineerd door de inrichting van het slagenlandschap als ontwateringsnetwerk”



De voert maakt onderdeel uit van de ontstaansgeschiedenis van de ontwikkeling van het gebouwde West-Friese landschap, waar zij als (achter)water een functie vervullen in het transport. Vandaag de dag kenmerkt een rijk achtererf leven aan deze voerten met kleine bouwwerken, waterbeleving en zelfs kleine tuinbouw.



Het “groene profiel” van de Oostergouw



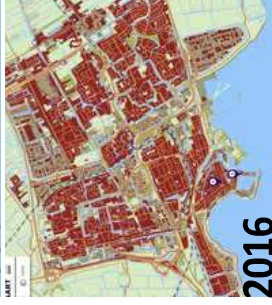
kaart Zwaag Hoorn 1870 verkevelingsstructuur slagenlandschap



Dorpsstraat Zwaag omstreeks 1900



1990



2016



1910



1940



1970

Vanaf 1970 vangt de explosieve groei aan van de stad Hoorn en rukt de agglomeratie op naar het landelijk buitengebied. Deze uitbreidingen gaan ten koste van het oorspronkelijke landschap. De moderne verkevelingen laten zich weinig gelegen liggen aan het oorspronkelijke, fijnmazige slagenlandschap, waarmee dit kenmerkende landschap verloren raakt in dit uitbreidingsgebied.

Amo 2020 staat de herkenbaarheid van de dorpen zwaar onder druk. De groeiende Hoornse agglomeratie lijkt de dorpen op te slokken, nu ook de Bangert Oosterpolder haar voltooiing nadert....

De “Rozenbuurt” in samenhang met de Blokweer bieden een kans om die oorspronkelijke identiteiten duurzaam op te lossen in een herkenbare stadstrand, die grenst aan een dorpsrand.

HET HISTORISCH PERSPECTIEF

De Rozenbuurt bevindt zich op de scheiding van dorp Zwaag naar de stad Hoorn. Het groeiproces van beide agglomeraties heeft vooral gestalte gekregen vanaf 1980. Tot die tijd bevonden de dorpen Zwaag en Blokker zich als lintverkevelingen in het landelijk gebied.

Het landelijk gebied wordt gedomineerd door de inrichting van het **slagenlandschap als ontwateringsnetwerk** als gevolg van de structurele bodemdaling sinds de afgraving van het basisveen. De laatste restanten van dit imposante waterennetwerk zijn nog zichtbaar op de locatie. De voert aan de Koewijzend aan de zuidzijde van de locatie vormt nog steeds de centrale afwateringsgang richting de voormalige Zuiderzee.

Diezelfde voert maakt onderdeel uit van de ontstaansgeschiedenis van de ontwikkeling van het gebouwde West-Friese landschap, waar zij een functie vervulden in het transport. De (nieuwe) dorpsbebouwing aan de Koewijzend is overwegend gericht op deze voert. Op een aantal locaties dichtbij de Hoornse agglomeratie, maar ook bij het laatste gedeelte van de Koewijzend, wisselt dit beeld ook af met een levendige achtererfcultuur aan de waterzijde.

Het slagenlandschap bij de locatie is nog steeds zichtbaar, zoals deze ook bepalend is geweest voor de inrichting van de omringende bebouwde omgeving. De “stempel” van de landschappelijke inrichting van eertijds is nog steeds zichtbaar in de bebouwde omgeving van straten en erven en als het ware “doorgedrukt” in de omgeving van het heden...



CONTEXT
De locatie bevindt zich in een zone als herkenbare open ruimte tussen de Hoornse agglomeratie en de bannedorpen Zwaag en Blokker >

Naast de **duidelijke leesbare slag van de Oostergouw** is met name de **watergang langs de perceelgrens met het sportterrein** van de West-Friezen aangezet met een duidelijke bomenscherm en biedt daarmee **een duidelijke ruimtelijke scheiding met de Rozenbuurt**.

Aan de noordzijde loopt de inrichting van het landschap vast op het terrein van de kerk en is de verbinding met het slagenetwerk verloren gegaan.

De tussenliggende slag betreft een smalle watergang met een elzensingel, die daardoor weliswaar duidelijk zichtbaar is in de huidige inrichting van het landschap, maar behalve ontwatering van het onbebouwde terrein directe functionaliteit heeft verloren.

HET BELANG VAN DE WATEROPGAVE

Het oude land is behouden in de strijd tegen de bodemdaling als gevolg van de veenverbranding. In die zin is het ook **“gewonnen land”**. Gezien de voorspelde **toename van hemelwater als gevolg van klimaatverandering** in samenhang met de kenmerken van het oorspronkelijke oude land lijkt het zinvol om de **wateropgave in de zin van afwatering en buffering onderdeel te laten uitmaken van het ontwerp**.

Formeel is een extra waterberging voor het waterschap niet nodig, voorheen behuiste het terrein vrijwel volledig een kassencomplex dat als verharding beschouwd kan worden. Echter biedt een landschappelijke inrichting van de Rozenbuurt met infiltratie van hemelwater wel een fantastische kans op implementatie van de klimaatopgave in de woonomgeving.

Waterinfiltrerend vermogen en beperking van verharding bieden kans op behoud van gebiedseigen water en biodiversiteit. Met die opgave kan het woonlandschap **een moderne vertaling worden van de aloude opgave om het land te ontwateren** in aansluiting op het reeds bestaande slagenetwerk. Een nieuwe gedaante van hetzelfde principe!



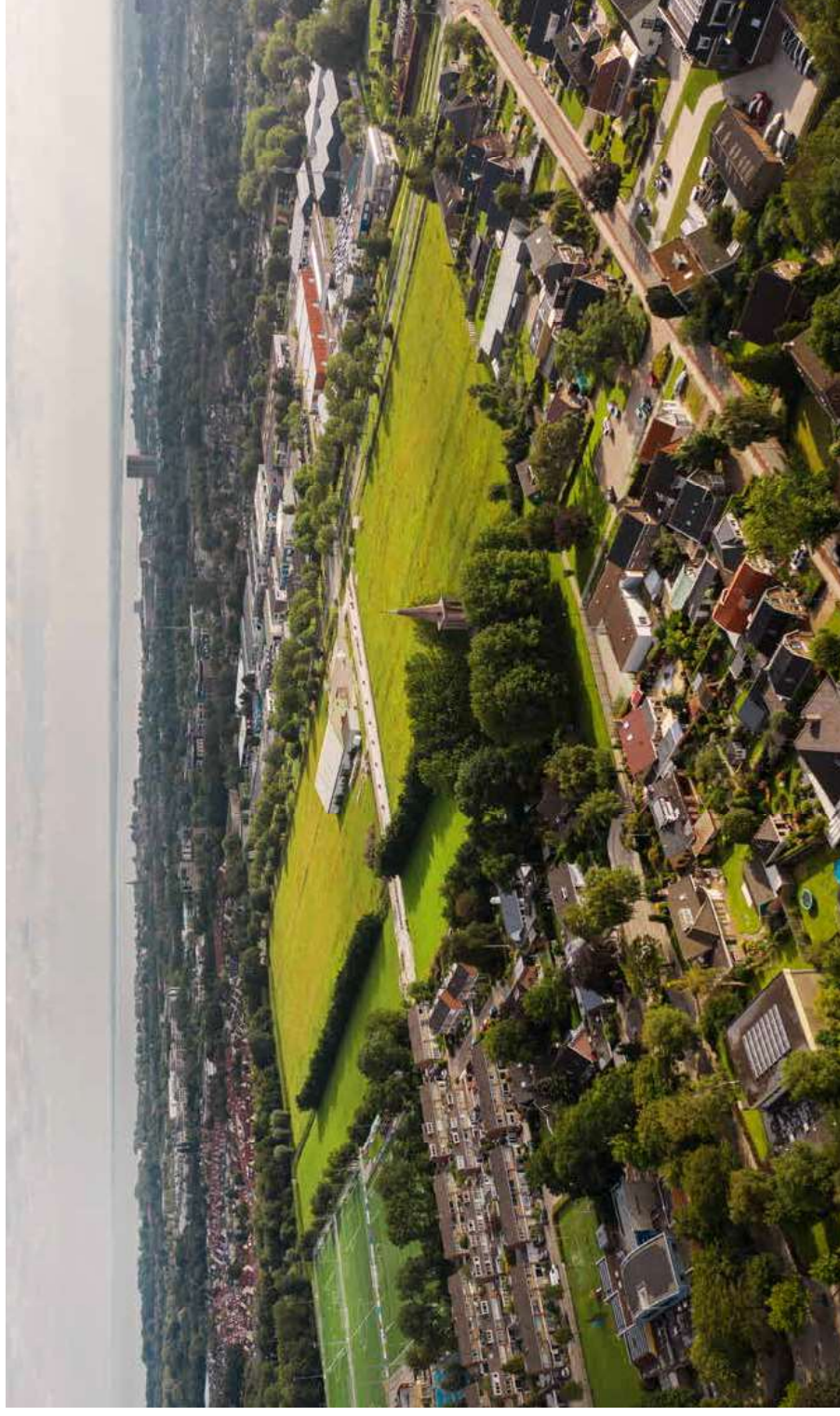
Kerk entree op de terp



Dorpsstraat Zwaag



Dibbitstraat Zwaag



Luchtfoto over Rozenbuurt vanuit noordoosten

AANSluiten OP DE GEBOUWDE OMGEVING

Het dorp Zwaag kenmerkt zich als een echt West-Fries dorp met een sterke maatschappelijke en sociale samenhang. Het dorp is in vele opzichten aangesloten op de voorzieningen van de stad Hoorn, maar heeft desondanks een sterke eigen sociale identiteit. Dit is niet in die mate herkenbaar in de gebouwde omgeving van het dorp. Met name aan de oostzijde van de Rozenbuurt bevinden zich redelijk “kleurloze” stempeliwijken. **De Dorpsstraat is het hart van het dorp** en is kenmerkend als lintverkeveling. Er is sprake van een **grote mate van diversiteit** van bouwwerken qua stijl, oorsprong en functie.

De kerk bevindt zich in een tweede lijn met een klein plantsoen als voorerf aan de Dorpsstraatzijde. Met de begraafplaats aan de zuidzijde omgeven door een fraaie bomensingel biedt de kerk een perfect aanknopingspunt om de Rozenbuurt “aan te haken” op de dorps omgeving. **De Oostergouw is een echte stadsweg**, waarmee de agglomeratie aan de noordoostzijde wordt ontsloten vanaf de provinciale weg. De weg “slingert” zich een weg tussen de verschillende randen en schalen van de Hoorse agglomeratie en vormt daarmee de natuurlijke grens tussen stad en dorp. Het profiel van de Oostergouw biedt kansen om die grens gestalte en duiding te geven.



"De bestaande sloot inrichten als een royale natuurlijke waterover"'



"De moderne opgaave van de woonomgeving kan niet voorbij gaan aan de klimaat agenda."



"De gradient van het maaiveld biedt ruimte voor biodiversiteit en dynamisch groenbeheer."

ONTWERP

VOORWAARDEN+UITGANGSPUNTEN ONTWERP

Het perceel heeft een omvang 7,8 ha + 2,2 ha
De gemeente heeft als voorwaarde voor de Rozenbuurt
gesteld dat in het plan ruimte moet worden geboden
aan een **parkeervoorziening** voor omnivereniging sv
Westfriezen van equivalent **140 ppi**.

Volkshuisvestelijk dient **het programma** te worden
gedifferentieerd **conform de doelgroepenverordening**
in de categoriën sociaal/midden/duur. Voor de
parkeercapaciteit op basis van het woningbouwplan dient
te worden voldaan aan de geldende **parkeernormennota**.
De bestaande sloten rondom het Rozenbuurtperceel
maken onderdeel uit van het waternetwerk en dienen
voorwaardelijk **minimaal 6m breed** te zijn, geschikt voor
varend onderhoud door het Waterschap. De grove greppel
in de woonstraten komt voor onderhoud van de gemeente
Hoon. In overleg met de eigenaren aan de **noordzijde** van
het perceel is overeengekomen om op de percelen scheiding
een **sloot** te graven met een extra schikstrook aan de
eigenaarszijde voor de mogelijkheid van het plaatsen
van een leiboom als erfafscherming van de toekomstige
achtererven van de Rozenbuurt.

DE CONTEXT ALS UITGANGSPUNT

De Rozenbuurtlocatie maakt onderdeel uit van de **laatste
groene zone tussen de Hoonse agglomeratie en de
dorpen Zwaag en Westerblokker**.

- De dorps- en stadsrand zijn beiden dicht bebouwd;
- Met de ontwikkeling van de Rozenbuurt raakt het
sportcomplex van de omnivereniging sv Westfriezen
ingesloten in het dorp als een binnendorpse ruimte;
- Overeenkomstig de voorwaarde met betrekking tot
parkeercapaciteit voor autoverkeer in de Rozenbuurt
wordt de **omnisportvereniging nu geadresseerd aan
de Rozenbuurtzijde**;
- Het park Blokweer en de parkachtige rand aan de
zuidzijde van de locatie kunnen worden beschouwd
als een **ruimtelijke samenhang van het royale groene
profiel van de Oostergouw**;
- De **hoofdontsluiting van het terrein vindt plaats
vanaf de Oostergouw**. Vanuit de nieuwe wijk kan
tevens een ruimtelijke relatie worden gerealiseerd
met het sportcomplex van de sv Westfriezen.
- Afwatering op het **oorspronkelijke slagenlandschap**
biedt mogelijkheden voor een **klimaatadaptief**



CONCEPTONTWERP

woningbouwplan. Dit slagenlandschap komt overeen met de perceelgrenzen van de Rozenbuurt;

- De **kerk aan de Kerkelaan** is te klein om beeldbepalend te zijn voor de hele locatie maar kan wel **een rol spelen in de ruimtelijke kwaliteit** door zichtlijnen en schaal en daarmee bijdragen aan binding van het dorp.

MOTIVERING BIJ ONTWERP

De Rozenbuurt vormt in de visie voor het stedenbouwkundig plan de **afronding van het dorp Zwaag aan de grens van de stad Hoom**. Het plan is gebaseerd op de dorps kwaliteiten en principes van het grondgebonden wonen, diversiteit en ontspannen groene openbare ruimten. De Rozenbuurt wordt ingericht als een verkaveling van dorps woningen aan **“sordige wegen”**. De rooilijn en erfgrens “beweegt” soms mee met het profiel van de “sordige weg”. Behalve het ontspannen karakter van dit dorps wegprofiel heeft het profiel ook een snelheidsremmend effect. Het wegprofiel in de Rozenbuurt is gebaseerd op de dorps kwaliteit, waarbij **alle verkeersdeelnemers gebruik maken van hetzelfde wegprofiel**. Er is geen onderscheid.

In beginsel wordt de straat **niet gebruikt voor het parkeren van auto's**. Dit geeft een open wegbeeld en ondersteunt de sociale samenhang van de straat als **ruimte om aan te wonen, te ontmoeten en te spelen**.

Aan de **Oostzijde** is de verkaveling ingericht als een lint aan de “straat naar de kerk”. In het SchetsOntwerp noemen we deze de “Verlengde Kerkelaan”.

Deze weg wordt namelijk aan de noordzijde gemarkeerd door het **uitzicht op de torenspits van de kerk** aan de Dorpsstraat van Zwaag. Hiermee wordt de ontwikkeling **verankerd aan het dorp**.

Haaks op deze “Verlengde Kerkelaan” zijn korte woonstratjes voorgesteld gebaseerd op hetzelfde principe profiel. Ook deze woonstratjes zijn autoluw. Er is alleen parkeer ruimte opgenomen op eigen erf van de aanliggende vrijstaande-, 2kap-en eengezinswoningen. Overigens wordt de parkeervraag opgelost in het openbaar terrein van de zone aan de Oostergouw en tussenliggende parkeerkofters.

Aan de Oostergouw is een oeverzone voorgesteld waarin **“grote huizen” de schaaltrap naar de stadse omgeving inleiden vanuit het dorp**. De “grote huizen” zijn alzijdige meergezins gebouwen van 6-8 bouwlagen met een expressief dakprofiel over meerdere bouwlagen, die de gedaante hebben van “verschaalde woonhuizen” in een ruimere omgeving.

Deze “grote huizen” zijn qua positie en afmeting zo gepositioneerd, dat zij een duidelijke ruimtelijke relatie hebben met de grondgebonden verkaveling van de Rozenbuurt. Op die wijze vormen zij een samenhang.

Maar ook aan de Oostergouw vormen zij een sequentieel wegbeeld van verschillende morfologieën in een ruim groen oeverprofiel.

BEELD VAN DE ROZENBUURT

Voor de Rozenbuurt is een **beeldkwaliteitsplan** geschreven. In dit BKP staat een set voorwaardelijke principes en -guidingen weergegeven voor de verschillende ontwerp opgaven bij de uitwerking van dit stedenbouwkundig plan. De bijgaande afbeeldingen beogen niet de beeldkwaliteit te definiëren, maar de geschreven teksten van dit document te ondersteunen bij de beeldvorming van het ontwerp. In de aanloop tot dit ontwerp zijn schetsen en

referentiebeelden gehanteerd voor communicatie. Op basis van deze communicatie en visualisaties heeft het onderliggende plan gestalte gekregen.

KLIMAAT ADAPTIEVE WOONOMGEVING

De moderne opgave van de woonomgeving kan niet voorbij gaan aan de klimaat agenda. Voorbij bestaande regelgeving en convenanten in het kader van het beheer en prestatie van de openbare ruimte dienen ook de consequenties van de klimaatverandering te worden geïntegreerd. **Zomere stortregens, hittestress, ruimte voor biodiversiteit**, etc, het is een agenda die zich ongeveer aandient, maar medebepalend zal zijn voor de woonkwaliteit.

HET WOONMILIEU VAN DE DORPSE OMGEVING

Zoals in de motivering bij het ontwerp is bedoeld, wordt de grondslag van dit plan gebaseerd op een dorps woonmilieu. **Diversiteit, sociale samenhang, eenvoudig en vanzelfsprekendheid als een ontspannen ruimtelijke setting** zijn de kernwoorden voor dit woonmilieu. De buurt is verdeeld in **verschillende straten afgewisseld met een plantsoen, een laan en een lommerrijke oever**. De gebouwde omgeving is gebaseerd op het archetypische woonhuis met een kap. In verschillende typologieën en schalen, maar in samenhang door een gelijkende morfologie. Privé voorerf en openbaar gebied zijn zo min mogelijk strikt gescheiden en nodigen uit tot verblijf, ontmoeting en persoonlijke inbreng. Er is **ruimte voor rommeligheid** in het dorps milieu zonder dat dit leidt tot verval van het straatbeeld. De ontspanning ontstaat vooral door de kansen op rust en ruimte doordat de auto een ondergeschikte rol speelt in de ruimtelijke organisatie.

VERKEER EN PARKEREN

De **ruimtelijke kwaliteit** van de Rozenbuurt steunt in belangrijke mate op deze rust en ruimte, doordat de auto zoveel mogelijk is weggenomen uit het straatbeeld en/of in clusters is georganiseerd. Parkeren op eigen erf biedt de bewoners de gelegenheid de privé voertuigen dichtbij de woning te parkeren. Het openbaar parkeren is nagenoeg overal **opgelost met parkeerkofters en -clusters** tussen de bebouwing, zodat het wegbeeld niet wordt verstoord en gehinderd door geparkeerde voertuigen.

Om de verharding in de openbare ruimte te minimaliseren zijn parkeerruimten voorgesteld met **halfverhardingen**, zodat **waterinfiltratie en begroeiing** meer kans krijgt. **Het wegprofiel is gebaseerd op 1-richtingsverkeer in de woonstraten met grondgebonden woningen**. Hiermee wordt parkeren in de straat fysiek onmogelijk zonder hinder voor anderen en snelheid van auto's geremd. Behalve ruimte voor woonkwaliteit en de beperking van verharding biedt dit tevens **kansen voor spelen en ontmoeten**. De weg wordt gezamenlijk gebruikt en heeft een vlak wegprofiel, zodat overgangen op bermen en enven niet worden meer vanzelfsprekend kunnen worden gedetailleerd.

Een uitzondering op het 1-richting verkeer vormt het wegprofiel in de **oeverzone aan de westzijde van het plan**. De dichtheid van woningen in de vorm van meergezinshuizen is hoger dan in de oostelijke zijde van het plan met de grondgebonden woningen. Het **wegprofiel in de oeverzone is gedimensioneerd op 2-richting verkeer** met daaraan parkeerclusters. Deze weg functioneert daarmee ook als “verdeler” voor de rest van de buurt.

De **Dubbele Laan** als entree van de buurt vanaf de Oostergouw is de **“backbone” van het plan**. Het volume parkeren voor bezoekers van de bewoners en sv Westfriezen is opgelost door de beide rijlopers in dit laanprofiel.

“Diversiteit, sociale samenhang, eenvoudig, vanzelfsprekendheid als een ontspannen ruimtelijke setting zijn de kernwoorden voor het dorps woonmilieu.”



“Om de verharding in de openbare ruimte te minimaliseren zijn parkeerruimten voorgesteld met halfverhardingen, zodat waterinfiltratie en begroeiing meer kans krijgt.”



“In het profiel meandert een “sordige weg” met een vlak wegprofiel en aanliggende bermen met een greppe”

Het profiel is geschikt voor zowel haaks en gestoken parkeren, waarbij de rijweg wordt vormgegeven als 'shared space' van uitlooptone parkerplaatsen, rijloper en voetgangerszone. Zoveel mogelijk in een vlak wegprofiel. Overigens zijn boomzones opgenomen in het profiel, zodat het bomendak de laan beschermt tegen hittestress en de openbare ruimte leesbaar blijft door inrichting met coulissen van bomen. Een haag in de middenzone voorkomt "kortsluiting" als gevolg van oneigenlijk gebruik van de parkeerverharding door verkeer. Incidenteel bezoek van touringcars zal via de bestaande entree plaatsvinden. Verkeerskundig kunnen zowel de omliggende woonstraten als het bezoekers(zoek)verkeer voor de sv Westfrizen in dit parkeerprofiel worden opgevangen zonder directe overlast van aanwonenden.

De Brink en de woonstraat aan de Koewijzend tenslotte zijn autoluw ingericht door de toepassing van "karrensporen": bewonerswegen voor het bereiken van de aanliggende woonerven en gedeeld met fietsers en voetgangers in de buurt.

INTEGRAAL OEVERPROFIEL AAN DE OOSTERGOUW
De bestaande Oostergouw met de stadsontsluitingsweg is betrokken bij de inrichting van deze zone van de Rozenbuurt. Het bestaande profiel is ruim en ontspannen door het 'sordige wegeloo'. Door de bestaande sloot in te richten als een royale natuurlijke wateroever, wordt deze kwaliteit verder versterkt en ontstaat verbinding. In dit natuur-inclusieve profiel staan de meergezinshuizen als "grote huizen" in een lommerrijke omgeving. De "Grote Huizen" van 6-8 bouwlagen met dakprofiel zijn de schaaltrap naar de stedelijke omgeving van Hoom. De huizen staan vrij geplaatst in de vrije natuurlijke oever.

In het profiel meandert een "sordige weg". De parkeeropgave is als koffers en clusters geplaatst aan deze weg, waarbij wordt beoogd, dat er voldoende ruimte resteert voor een royale aanplant van bomen ter ondersteuning van comfort tegen hittestress. De parkeerkoffers en -clusters zijn voorgesteld als ingekaderd door hagen.

Door de oeverzone loopt een wandeltracée. Het wandeltracée is voorgesteld als een beleevingsroute door het oevergebied, waarbij deze soms de gedaante krijgt van een boardwalk door de rietoever. De uitwerking van deze "Groene Oever" zal in nauwe samenwerking met de landschapsarchitect gestalte krijgen.
Door deze zone in te richten op basis van een gradiënt van de natuurlijke wateroever wordt een rijke biodiversiteit uitgelokt.

WATER IN DE BUURT

In het kader van klimaatadaptatie is een profiel voor waterinfiltratie als uitgangspunt genomen. Door beperking van gesloten verharding, ruimte voor bermen en inpassing van een netwerk van greppels en de slagsloot kan hemelwater worden opgevangen en gebufferd in de omgeving zelf.

De gradiënt van het maaiveld op basis van een greppelnetwerk en slootgang biedt ruimte voor biodiversiteit en dynamisch groenbeheer. Het profiel draagt tevens bij aan een lommerrijke woonomgeving en aangepast weggedrag.



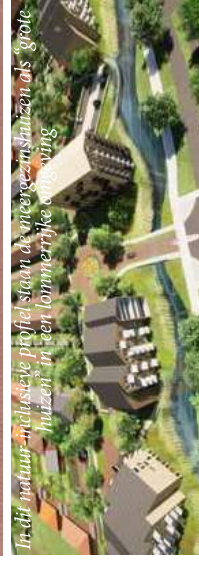
"De 'Verlengde Kerkelaan'. Deze weg wordt namelijk aan de noordzijde gemarkeerd door het uitzicht op de torenspits van de kerk aan de Dorpsstraat van Zwaa. Hiermee wordt de ontwikkeling verankerd aan het dorp."



"De Dubbele Laan wordt ondersteund door een voetgangerspad met bomenrijen centraal in de as, die uitmondt bij de entree van het sportterrein"



"Er is ruimte voor rommeligheid in het dorps milieu zonder dat dit leidt tot verval..."

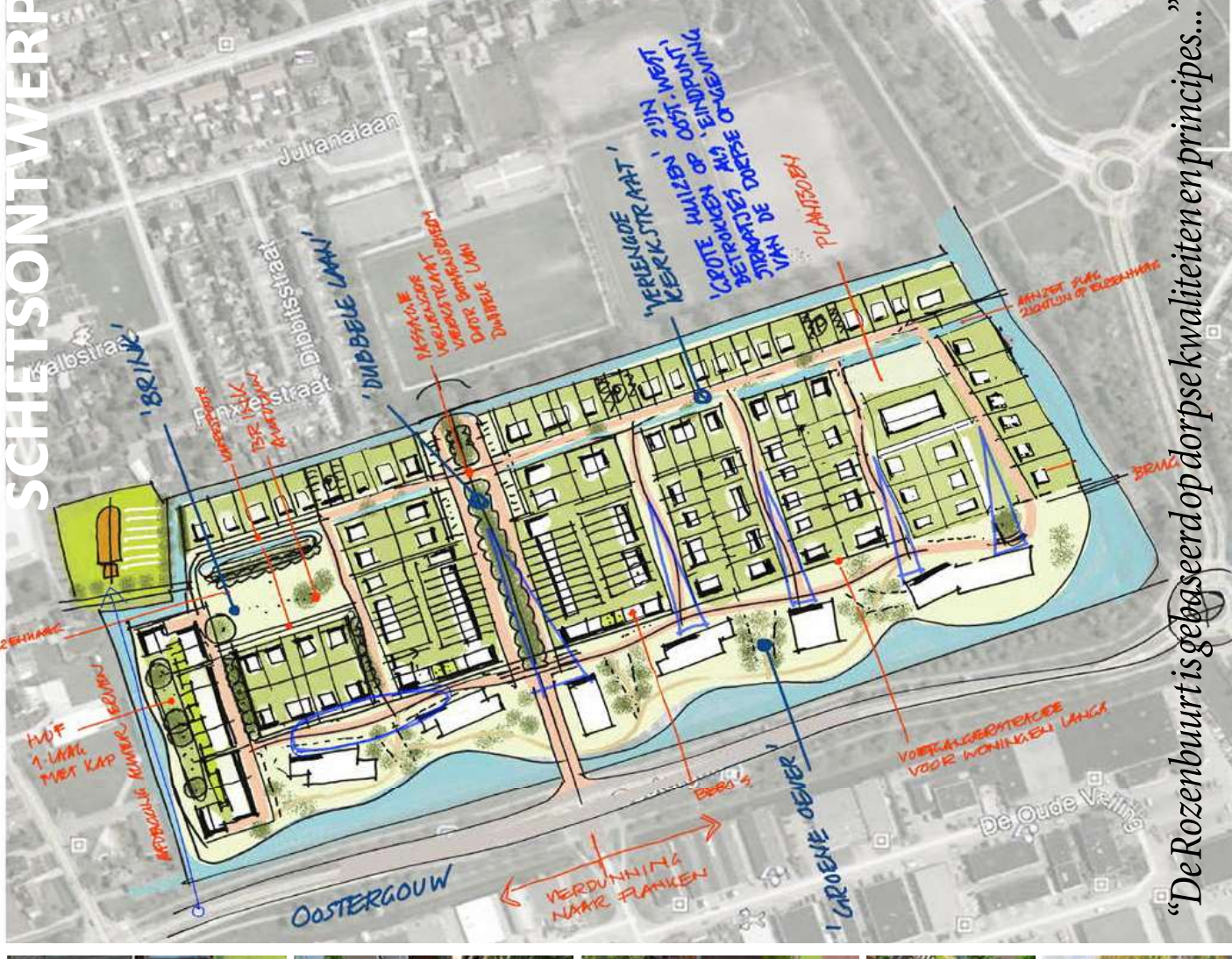


In dit natuur-inclusieve profiel staan de meergezinshuizen als 'grote huizen' in een lommerrijke omgeving

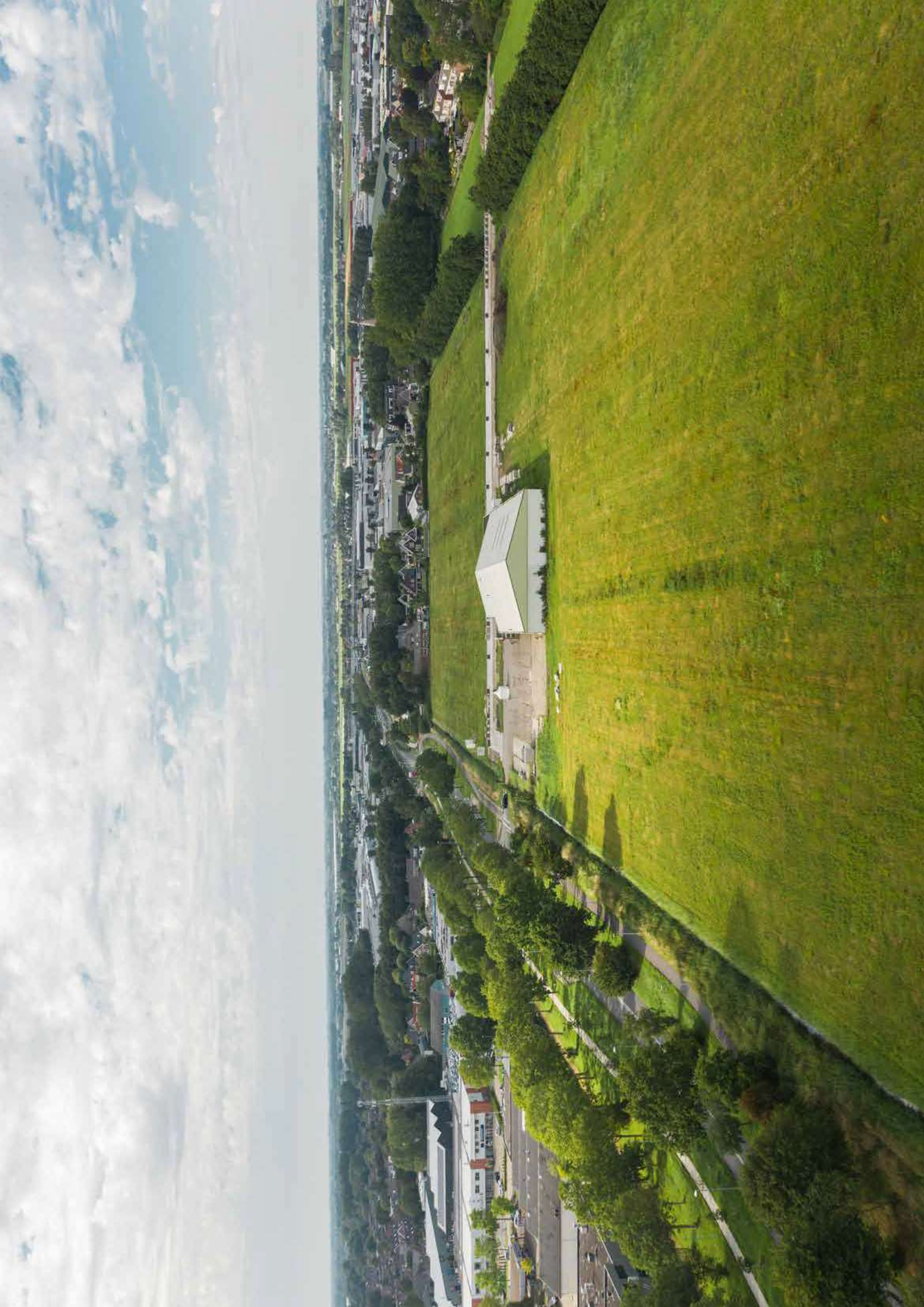


"De gebouwd omgeving is gebaseerd op het archetypische woonhuis met een kap"

SCHETSONTWERP



"De Rozenbuurt is gebaseerd op dorpskwaliteiten en principes..."



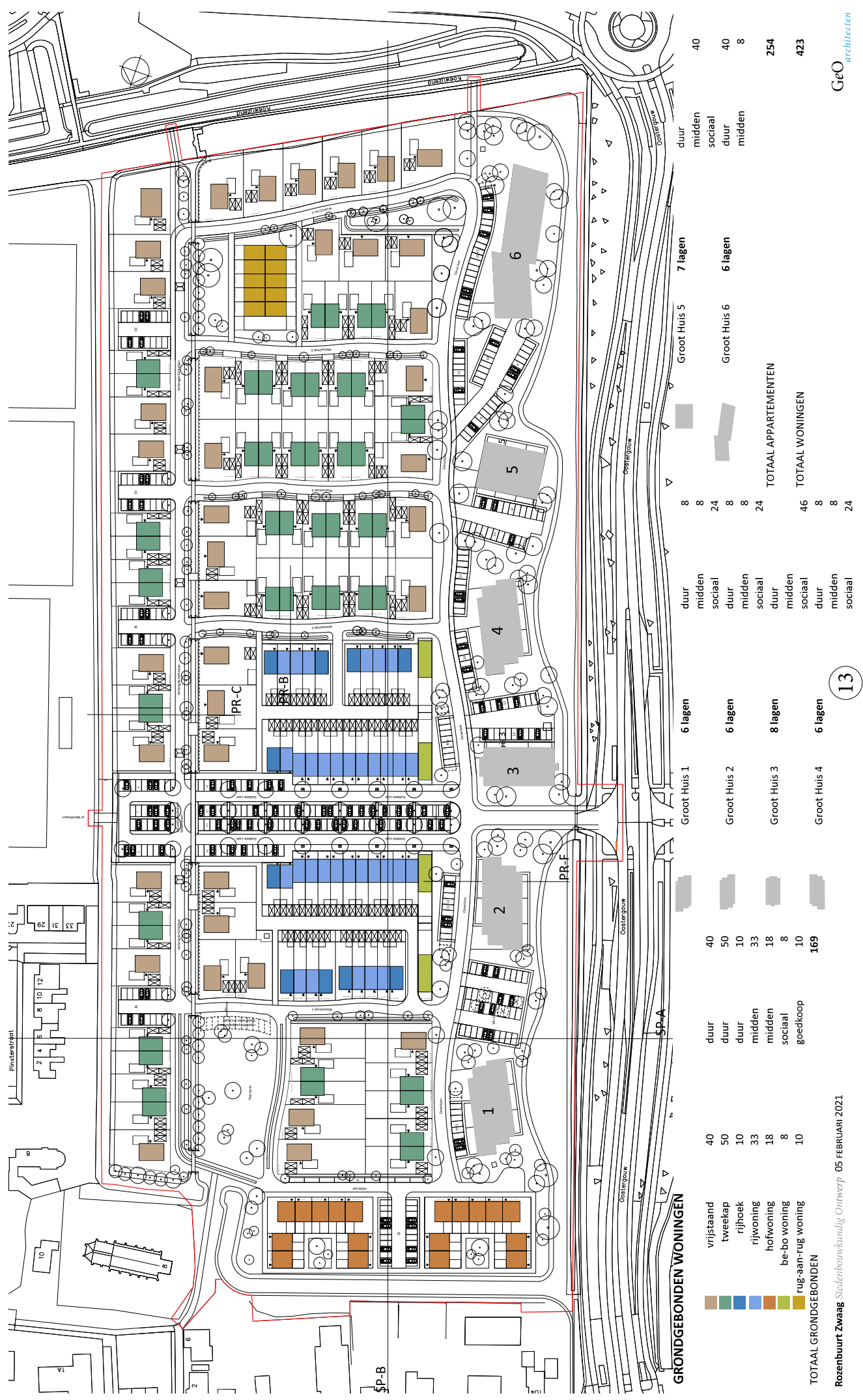
ROZENBUURT

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP



This is a detailed architectural site plan for a residential development. The plan shows a large rectangular plot divided into several blocks of residential units. The units are arranged in a grid-like pattern, with some blocks labeled 'PR-A', 'PR-B', 'PR-C', 'PR-D', 'PR-E', and 'PR-F'. The plan includes numerous streets, alleys, and parking areas. A red line runs along the perimeter of the main development area. The plan is oriented with North at the top. The surrounding area includes other residential developments and a large open space to the left.

ONTWERP WONINGTYPELOGIE INDICATIEVE TELLING

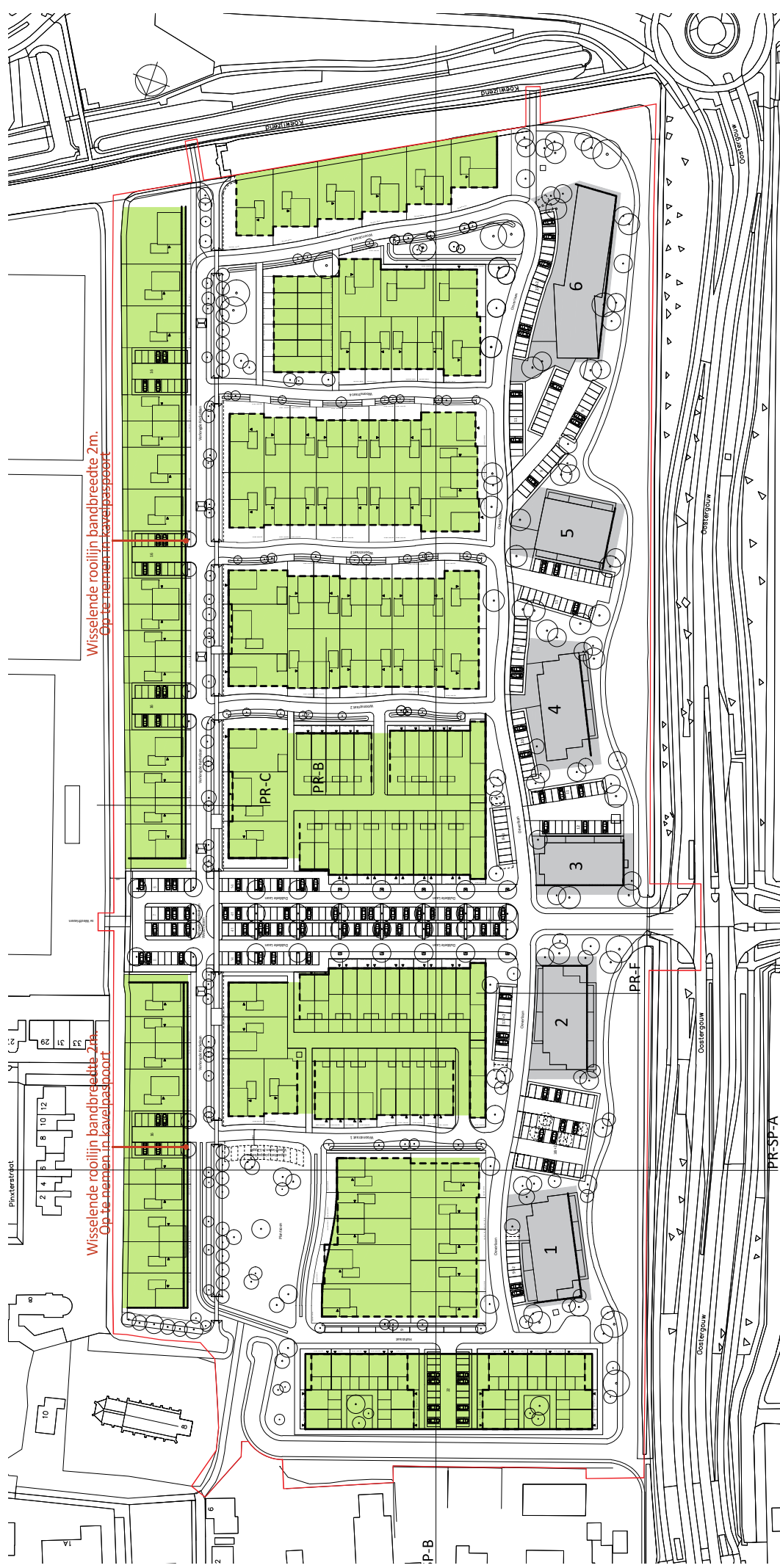


— Harde rooilijn > indicatie ontwerpdoelstelling

- - - - - zachte rooilijn > indicatieve rooilijn volgens verkaveling van dit stedenbouwkundig plan

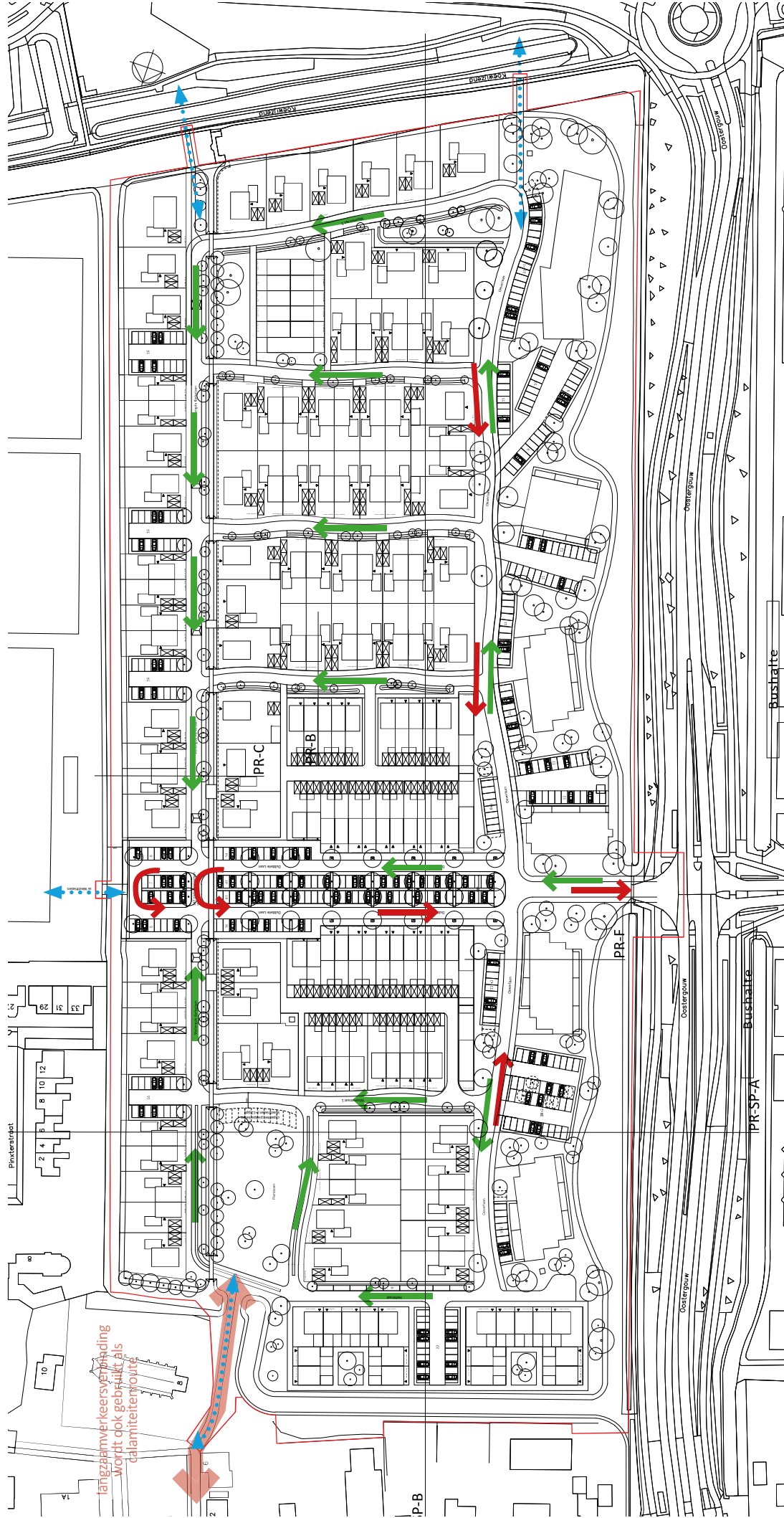
ROZENBUURT

CAD WEERGAVE WOONGEBIEDEN & ROOILIJNEN



ROZENBUURT

CAD WEERGAVE VERKEERSPLAN & CALAMITEITENROUTE



De 'slordige weg' voor de Grote Huizen langs en de parkeerlus voor de West-Friezen in de Dubbele Laan worden uitgevoerd als tweerichtingsverkeer. Alle overige straten worden als eenrichtingsverkeer voorgesteld (in de vorm van een slordige weg), waardoor een smal en dorps wegprofiel kan worden toegepast met groene bermen voor biodiversiteit.

- langzaam verkeer
- binnenkomend autoverkeer
- vertrekkend autoverkeer

In de bijlage is het verkeerskundige advies van Goudappel Coffeng opgenomen. Vraagstukken over de voorgestelde maatregelen, veiligheid en functioneren van het verkeersplan worden daarin nader toegelicht en verder uiteengezet.

Benodigd volgens parkeernormnota				
Grondgebonden	Aantal	P-norm	Benodigd Beschrijving	In huidige plan aanwezig
vrijstaand tweekap rijhoek rijwoning hofwoning be-bo woning rug-aan-rug woning	40	2,1	84 Koop, vrijstaand	Locatie
	50	2,0	100 Koop, 2x1 kap	> Parkeerkoffers Verlengde Kerkelaan
	10	1,8	18 Koop, tussen/hoek	> Parkeerkoffers woonstraten
	33	1,8	59,4 Koop, tussen/hoek	> Langsparkeren hofstraat
	18	1,8	32,4 Koop, tussen/hoek	> Oeverlaan
	8	1,5	12 huur, sociaal	> Westfriezen opvang parkeren
	10	1,8	18 Koop, tussen/hoek	
Totaal grondgebonden				
	169		323,8 parkeerplaatsen	
Eigen erf				
Appartementen				> Enkele oprit
				> Lange oprit met garage
				> Dubbele oprit met garage
				> Dubbele oprit
				> Parkeren hofwoningen
				> Parkeren onder Groot Huis 6
Groot Huis 1	Aantal	P-norm	Benodigd Beschrijving	Totaal aanwezig
	24	1,3	31,2 SH, etage goedkoop <60m2	
	8	1,3	10,4 Huur, etage midden	
	8	1,7	13,6 Huur, duur	
			55,2	
Groot Huis 2	24	1,3	31,2 SH, etage goedkoop <60m2	
	8	1,3	10,4 Huur, etage midden	
	8	1,7	13,6 Huur, duur	
			55,2	
Groot Huis 3	46	1,3	59,8 SH, etage goedkoop <60m2	
			59,8	
Groot Huis 4	24	1,3	31,2 SH, etage goedkoop <60m2	
	8	1,3	10,4 huur, etage midden	
	8	1,7	13,6 Huur, duur	
			55,2	
Groot Huis 5	40	1,3	52,0 huur, etage midden	
			52,0	
Groot Huis 6	40	1,9	76,0 koop, etage duur	
	8	1,7	13,6 koop, etage midden	
			89,6	
Totaal appartementen	254		367,0	
Totaal parkeren Westfriezen				
Totaal aanwezig				
831				
Totaal volgens parkeernormnota				
674,81				

In huidige plan aanwezig									
Locatie	Aantal	P-vakken	Aanwezig	P-nota*	Totaal volgens parkeernormnota				
> Parkeerkofters Verlengde Kerkelaan	4	16	64	1,0	64				
> Parkeerkofters woonstraten	0	18	0	1,0	0				
> Langsparkeren hofstraat	1	9	9	1,0	9				
> Oeverlaan	194		0	1,0	194				
> Westfriezen opvang parkeren			140	1,0	140				
Eigen erf									
> Enkele oprit			0	0,8	0				
> Lange oprit met garage			46	1,3	59,8				
> Dubbele oprit met garage			45	1,8	81				
> Dubbele oprit			43	1,7	73,1				
> Parkeren hofwoningen			22	1,0	22				
> Parkeren onder Groot Huis 6			32		32				
Totaal aanwezig					675				
totaal woningen bewoners parkeren eigen terreir	246	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
parkeren onder Groot Huis 6	32	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
totaal woningen bewoners parkeren openbaai	286	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
totaal woningen bezoekers	127	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Totaal sportvoorziening	140	25%	25%	50%	50%	0%	100%	25%	100%
	831	436,39	449,08	674,78	633,45	531,9	633,48	636,52	674,81

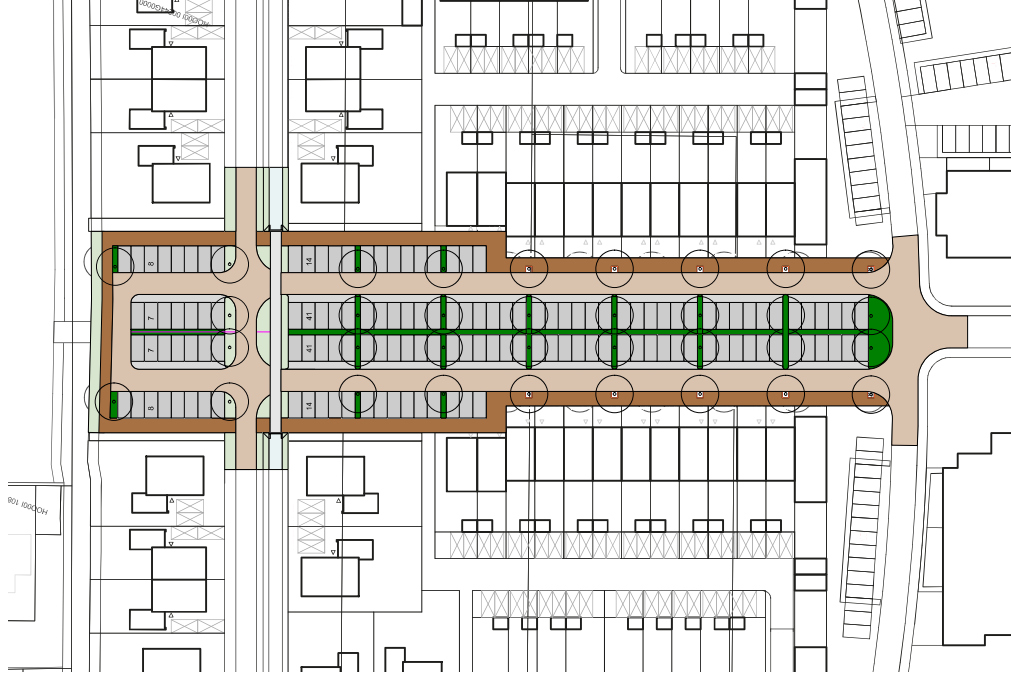
Benodigd in plan		831
bij gelijktijdigheid benodigd		674,81
Aanwezig in plan		675
Te kort (+) overschot (-)		0 parkeerplaatsen

Benodigd in plan	831
bij gelijktijdigheid benodigd	674,81
Aanwezig in plan	675
Te kort (+) overschot (-)	0 parkeerplaatsen

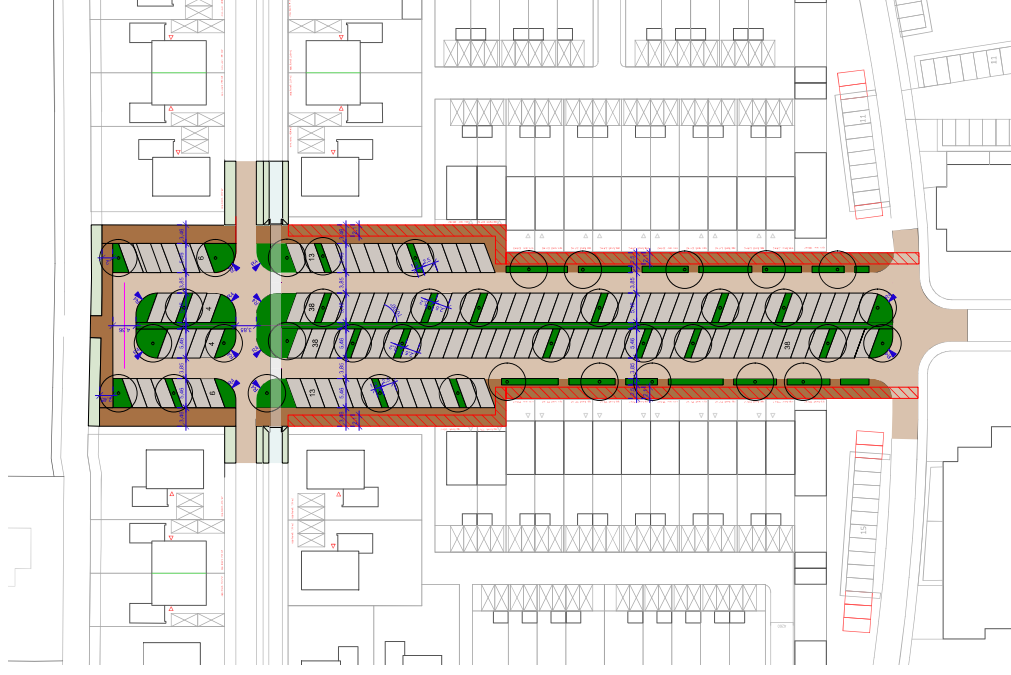
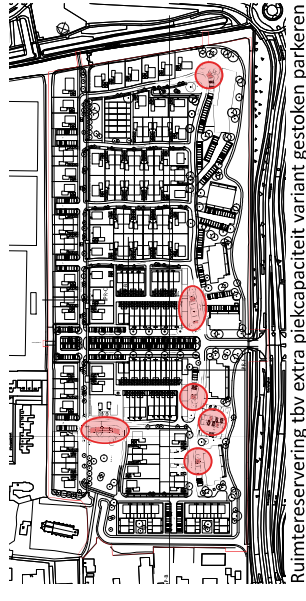
This architectural site plan illustrates a residential development in Rotterdam. The plan features several building footprints, some of which are highlighted in yellow. Key areas include a 'Breedte van parkeerplaats' (width of parking space) and a 'Parkeerplaats' (parking space). The plan also shows surrounding streets: 'Prins Hendrikstraat' to the left, 'Oostergouw' to the right, and 'Prins Hendrikstraat' at the bottom. A red line outlines the development's boundary. The plan includes various annotations such as 'PR-A', 'PR-B', 'PR-C', 'PR-D', 'PR-E', and 'PR-F' to identify specific building blocks or areas. The overall layout shows a mix of building types and open spaces, with a focus on parking and accessibility.

- GeO architecten

Parkeeroplossing Dubbele Laan
140 parkeerplaatsen



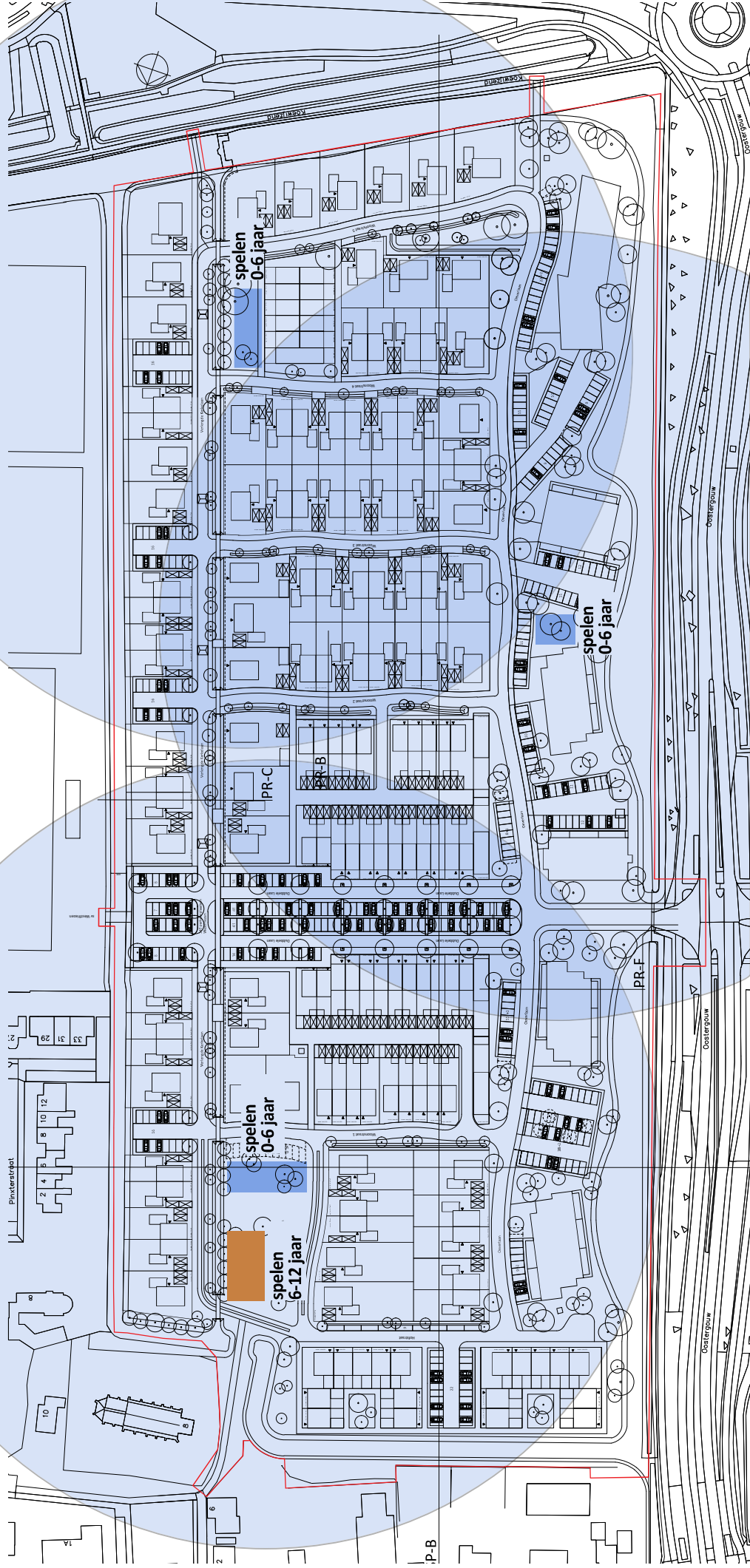
Alternatief variant, gestoken parkeren
122 parkeerplaatsen, +23 ppl extra tbv piekcapaciteit



- In de Dubbele Laan voorziet het voorstel **122 openbare parkeerplaatsen**. 18 minder dan in het model met haaks parkeren.
- Voor de extra piekcapaciteit is in het ontwerpvoorstel reeds ruimte gereserveerd in de vorm van gestippelde parkeerplaatsen.
- Er zijn **een extra 23 parkeerplaatsen** aangemerkt, 5 meer dan minimaal nodig, als buffer voor eventueel wegvallen van parkeerplaatsen ten behoeve van bomen en/of nutstracees.
- 12 parkeerplaatsen aan de zuidzijde op het plantsoen.
- 11 parkeerplaatsen verspreid langs de Oeverlaan.

ROZENBUURT

CAD WEERGAVE SPEELPLAATSEN

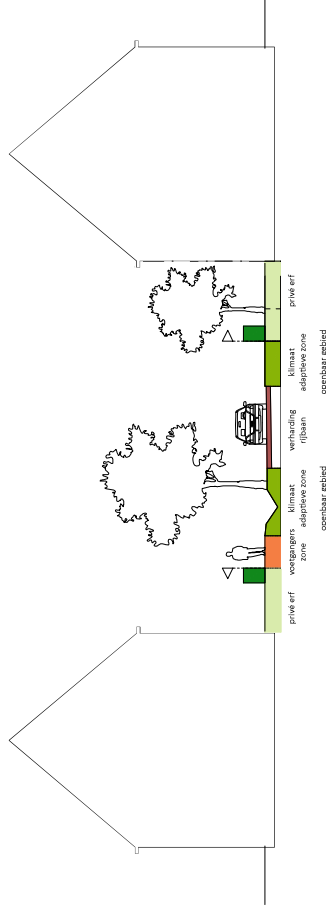


Kinderen 0-6 jaar, spelen binnen straat van (bouw) blok: maximale afstand woning tot speelplek is 500m, speelplek oppervlakte 500-3000m² (speelplek, trapveldje, klim en klautertoestellen)

Kinderen 6-12 jaar, spelen binnen een straat van de buurt: maximale afstand woning tot speelplek is 500m, speelplek oppervlakte 500-3000m² (speelplek, trapveldje, klim en klautertoestellen)

Op de tekeningen zijn de speelplekken aangegeven met een cirkel van 150 meter

PROFIEL B



ROZENBUURT | Duurzaamheid

Hoorn heeft zichzelf de ambitie gesteld om op Hoorn's grondgebied in 2030 een CO2-reductie te behalen van 49% ten opzichte van het CO2-niveau in 1990. Doel is om in 2040 klimaat-neutraal te zijn. Daarvoor is het programma Duurzame Stad opgesteld.

Het programma Duurzame Stad bestaat uit de hoofdonderwerpen Energietransitie, Circulaire economie en Klimaatadaptatie en biodiversiteit.

ENERGIETRANSITIE:

De Rozenbuurt zal volgens de BENG en aardgasloos worden gerealiseerd. De opzet van de wijk is gebaseerd op een grote mate van diversiteit van woningen. In overleg met het gemeentebestuur wordt de buurt voorzien van een ruime bandbreedte van verschillende woningen, zodat het aanbod tegemoetkomt aan de brede maatschappelijke vraag van betaalbare tot duurzame woningtypes. Het woningbouwplan betreft een uitbreiding van de dorps omgeving van Zwaag en mede om die reden zijn alle gebouwen uitgerust met een kap. Deze kapvormen lenen zich voor de installatie van PV-techniek. De projectie van deze techniek op daken van hoofd- en bijgebouwen wordt meegenomen in het woningontwerp.

De aandacht bij de uitwerking van het woningontwerp zal zich primair richten op BENG 1 (beperking energiegebruik door goede isolatie) en BENG (beperking gebruik fossiele brandstoffen).

Met betrekking tot 6 "Grote Huizen" als gestapelde woningbouw in het plan is reeds voorgesteld op een gunstige morfologie in het kader van compactheid, door de gebouwen te ontsluiten met een corridor of portiek, waarmee het buitengeveloppervlak kan worden beperkt.

CIRCULAIRE ECONOMIE

De Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) is bij elke aanvraag voor een Omgevingsvergunning verplicht. De verplichte normstelling zal worden gehanteerd bij de uitwerking van de woningontwerpen en inrichting van het openbaar gebied.

KLIMAATADAPTATIE / BIODIVERSITEIT

Voorbij bestaande regelgeving en convenanten in het kader van het beheer en prestatie van de openbare ruimte dienen ook de consequenties van de klimaatverandering te worden geïntegreerd. Zomerse stortregens, hittestress, ruimte voor biodiversiteit, etc, het is een agenda die zich ongevaagd aandient, maar medebepalend zal zijn voor de woonkwaliteit.

In aansluiting op het "Plan van Aanpak Klimaatadaptatie Westfriesland" en de bijhorende stresstest zijn in de lijn van voorstellen en wensen van de gemeenteverzoeken in het stedenbouwkundig plan getroffen:

- De openbare tuinen/het gebied/de parkeerplaatsen rondom de woningen worden alleen noodzakelijk verhard. Waar mogelijk/hodig wordt waterdoorlatende ver-

harding toegepast. Met name parkeerplaatsen in openbaar gebied worden uitgevoerd met waterdoorlatende verharding

Het openbaar profiel wordt zoveel mogelijk groen ingericht. Hiermee wordt voldoende waterafvoer geborgd, het zal de luchtkwaliteit ten goede komen en het biedt kansen aan ecologische waarden.

Beperking van verharding in het openbaar profiel door toepassing van 1-richting verkeerswegen zonder parkeer-verharding. Openbaar parkeren is opgenomen in parkeer-koffers, die zijn uitgevoerd met een waterdoorlatende verharding. Het straatprofiel krijgt hierdoor ook een betere woonkwaliteit en ruimte voor biodiversiteit.

Groenstructuren/soorten groen zijn van belang. Dit is relevant voor de hittestress en draagt bij aan gezonde leef-omgeving. In de meest verharde profielen in het kader van bereiken en parkeren (Dubbele Laan parkeren voor de WestFriezen en de Oeverlaan nabij de Grote Huizen) is ruimschoots in bomen voorzien, zodat deze bij kunnen dragen aan afkoeling door schaduwval en vasthouden van (grond)water);

Buffering van water in het openbaar profiel door beperking van verharding in combinatie met infiltratie in de bermstroken door toepassing van greppels. Deze greppels wateren af op omliggend oppervlaktewater zoals de slagsloten. Hierdoor wordt het gemeentelijk rioleringsstelsel ontlast.

In de oeverzone aan de Oostergouw is een gradiënt gehanteerd met natuurlijk oeverprofiel. Net als met de greppels wordt ruimte geboden aan een rijke biodiversiteit,

die met dynamisch groenbeheer het seizoenbeeld van de woonomgeving zullen bepalen.

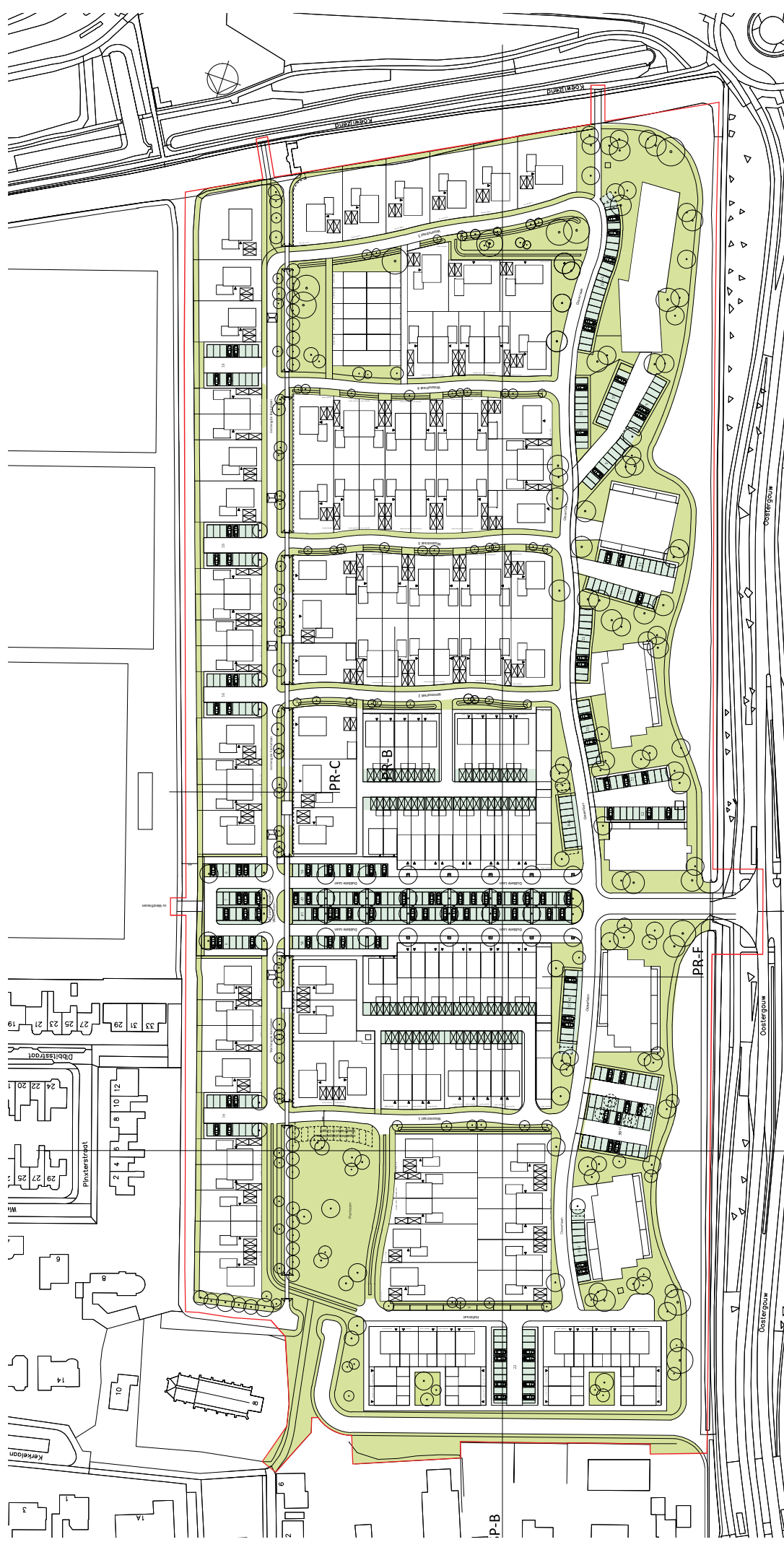
MOBIILITEIT

In de uitwerking van het plan zal in overleg met de gemeente worden onderzocht naar de mogelijkheden voor oplaadplaatsen van voertuigen en fietsen. Deze oplaadplaatsen zouden mogelijk in de Dubbele Laan en nabij de 'Grote Huizen' kunnen komen.

ROZENBUURT

CAD WEERGAVE KLIMAATADAPTATIE PLAN

- natuurlijke bermen langs alle wegen
- infiltratieverharding op de parkeerplaatsen
- natuurlijke oevers langs de Oostergouw



Waterinfiltratie



Natuurlijke oevers



"Karraspoot"



Waterinfiltrerende bestrating



bermen en greppels voor waterinfiltratie



waterdoorlatende en waterinfiltrerende bestrating

groene bermen en/of greppels voor de afwatering in
oost-westelijke richting en ten behoeve van
opvangen water piekbuien

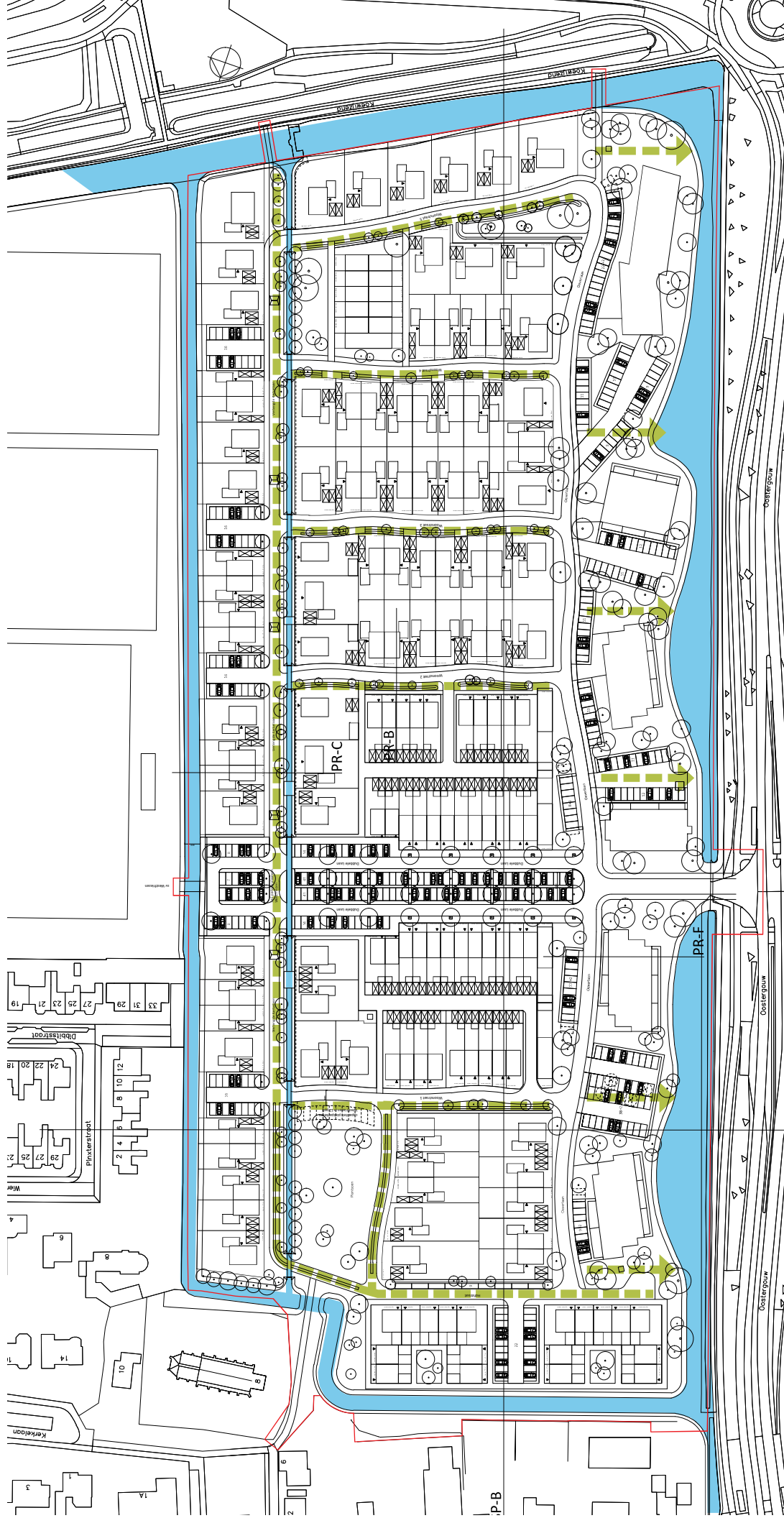


watergangen



ROZENBUURT

CAD WEERGAVE KLIMAATADAPTATIE PLAN



Waterinfiltratie en -afstroom van gebiedseigen water in het plangebied:

- afwatering via greppels en/of groene bermen in de woonstraten;
- afwatering via slagsloot in de Verlengde Kerkestraat;
- afwatering met een oevergradient in de Groene Oever;



AfWatering



Klimaatadaptieve bijdrage aan tegengaan van hittestress:

- Woonstraten hoofdzakelijk in oost-west richting voor winddoorspoeling
- Bomen voor schaduwwerking
- Beperking verharding
- Lichte kleuren plaveisel toepassen

Bomenplan

12.000 +MV
Bk. nok maximaal

12.000 +MV
Bk. nok maximaal

6.000 +MV
Bk. goot maximaal

4.000 +MV
Bk. goot

6.000 +MV
Bk. goot maximaal

MV -0,70m NAP

eventueel toepassen
bevochtiging

Peil -1,10m MV

talud 1:2

privé erf

privé erf

voetgangers
zone

verharding
rijbaan

klimaat
adaptieve zone
openbaar gebied

slagbuis

privé erf

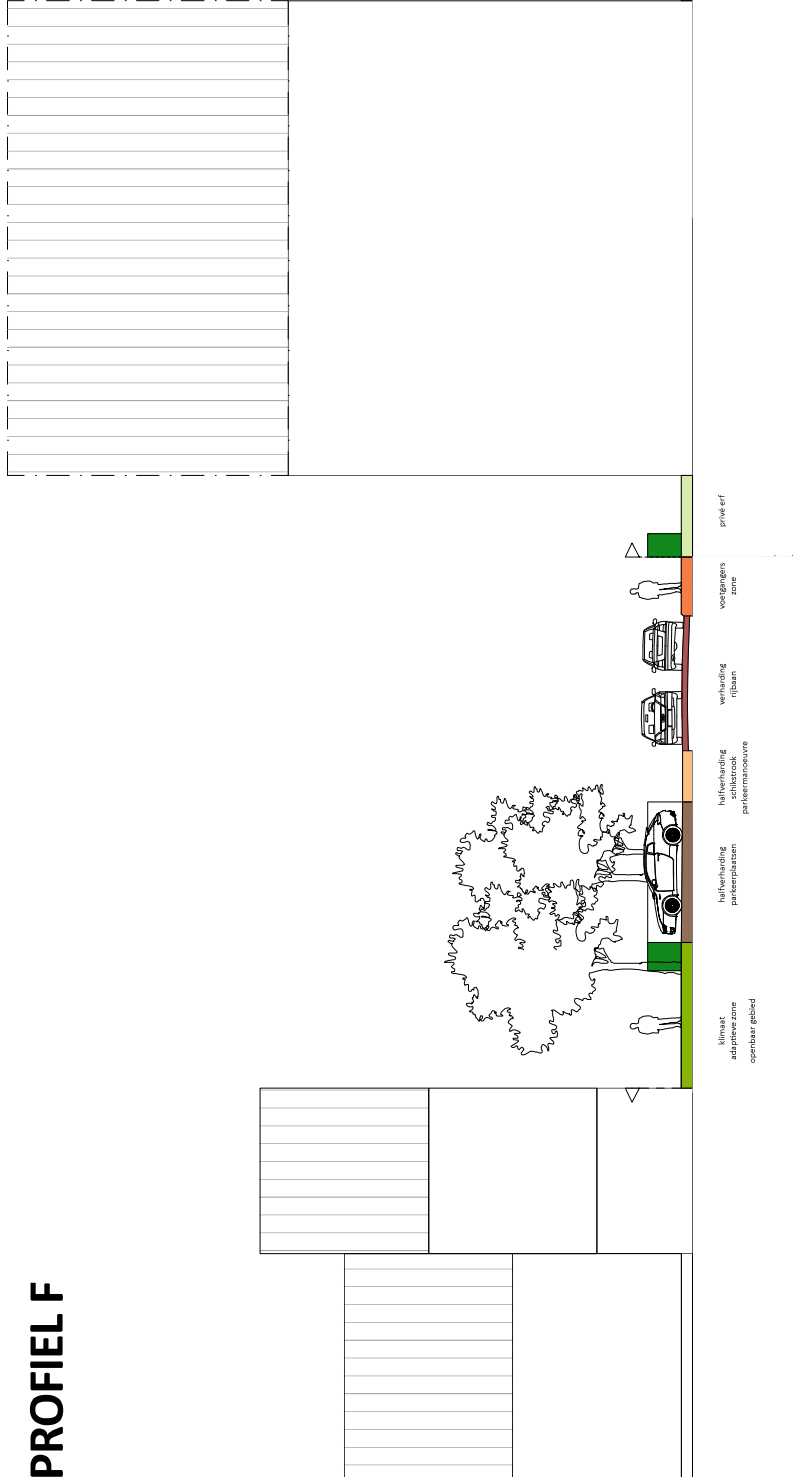
PROFIEL C

Verlengde Kerkstraat

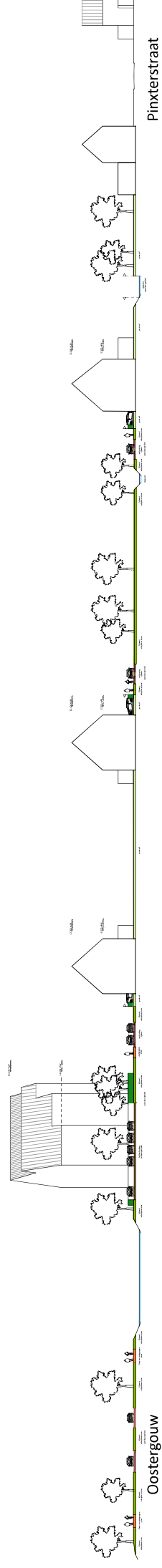
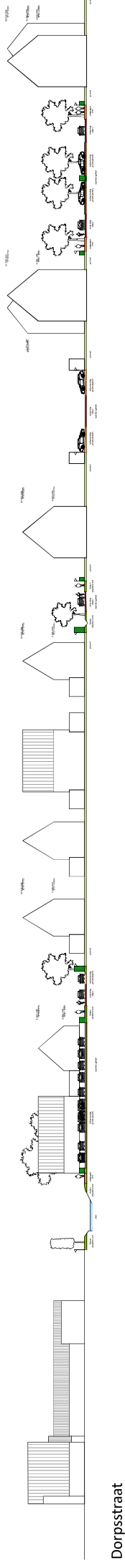


PROFIEL F

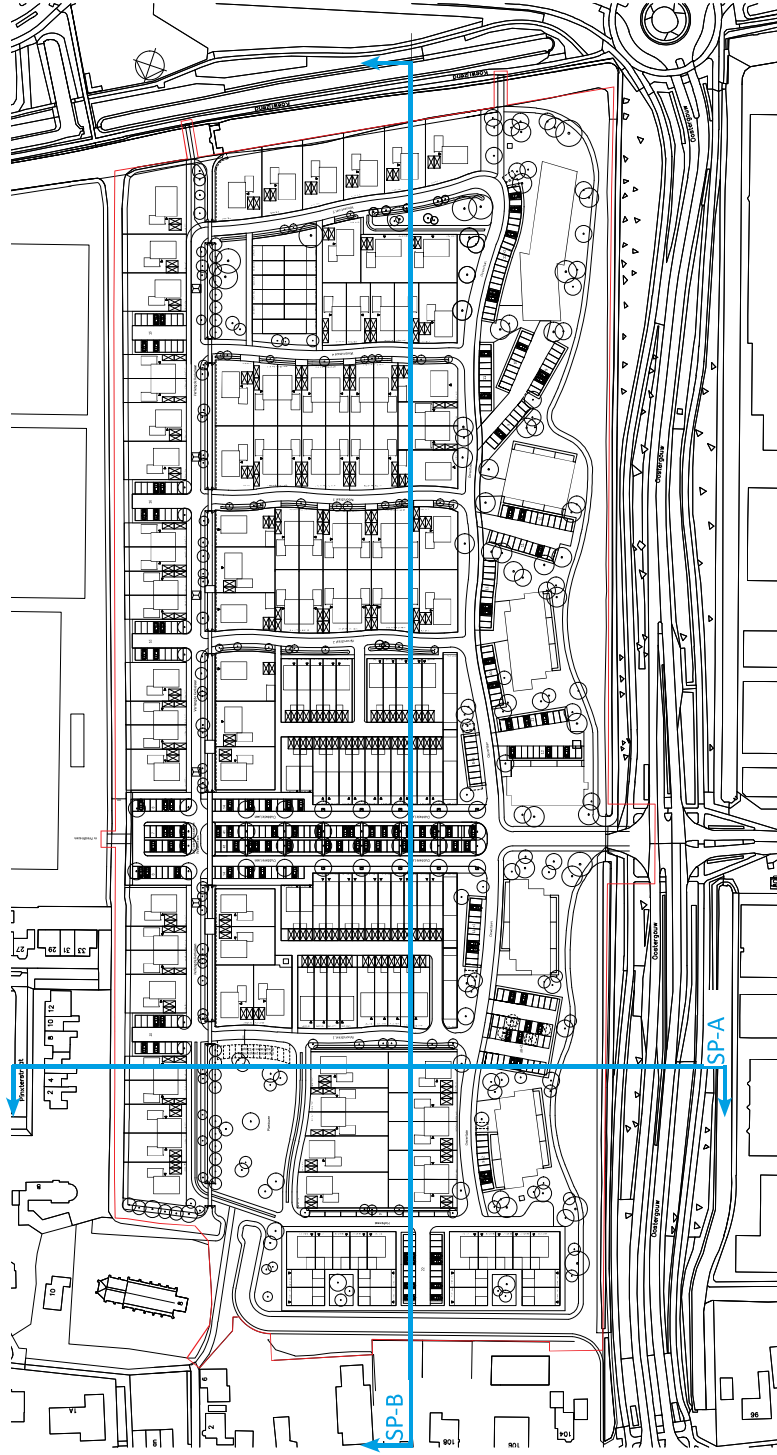
Oeverzone



oost-west profiel: PR-SP-A

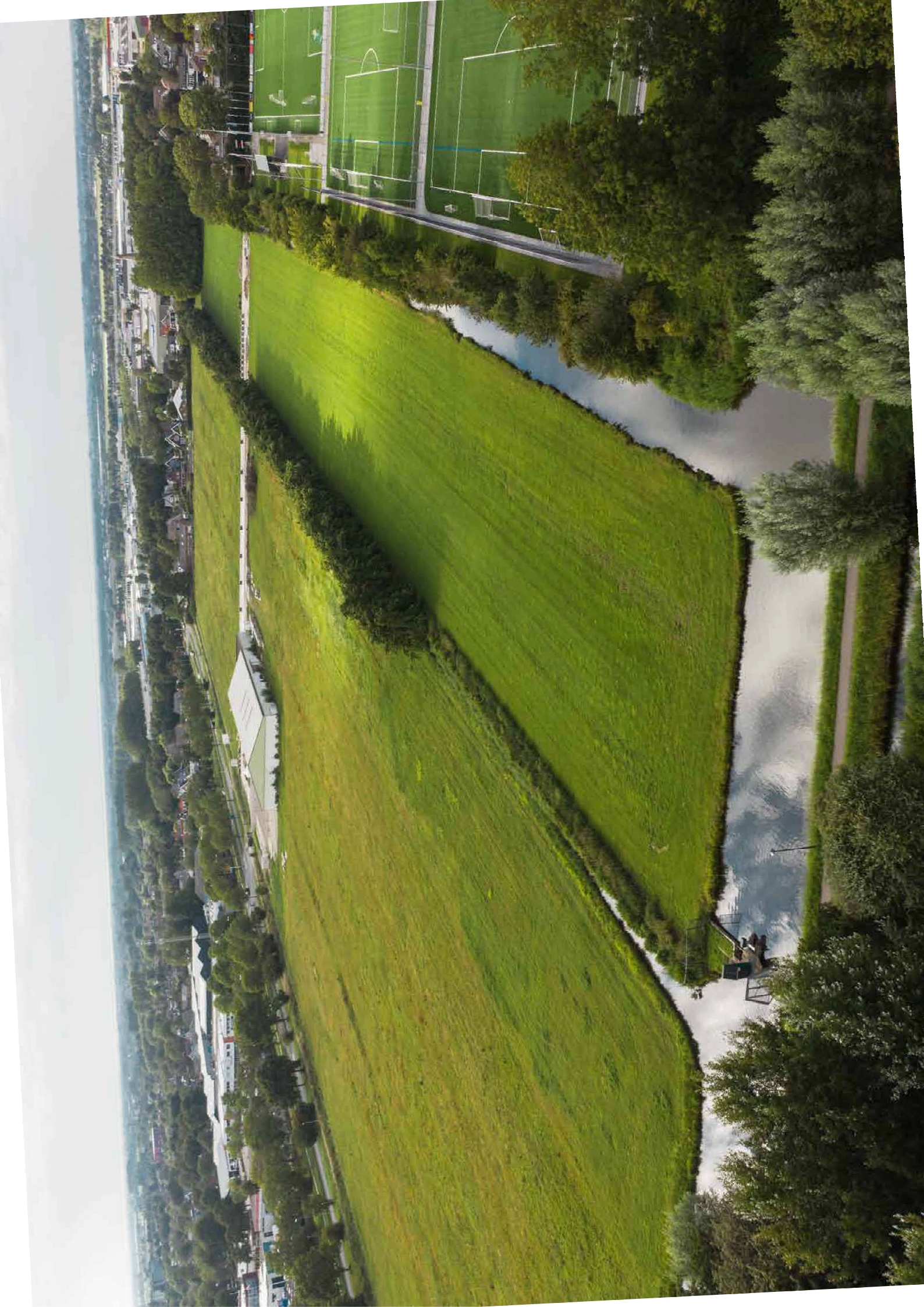


noord-zuid profiel: PR-SP-B



Koewijzend

noord-zuid profiel: PR-SP-B



ROZENBUURT

DUIDING
WERKNAMEN STRAATAANDUIDINGEN

ADVIEZEN
VERKEERSKUNDIGE GOUDAPPEL COFFENG

SCHADUW ANALYSE
REFERENTIE 21 JUNI
REFERENTIE 21 MAART/SEPTEMBER

VOORGENOMEN PLANUITWERKINGEN
NUTS TRACEES
VUILAFZETPLAATSEN

BIJLAGEN

Colofon

VoorOntwerp
in opdracht van

VOF Rozenbuurt bv
BV Timpaan West
Scholtens Projecten bv
Geert Scholtenslaan 10
1687 CL Wognum
T 0229 281 820

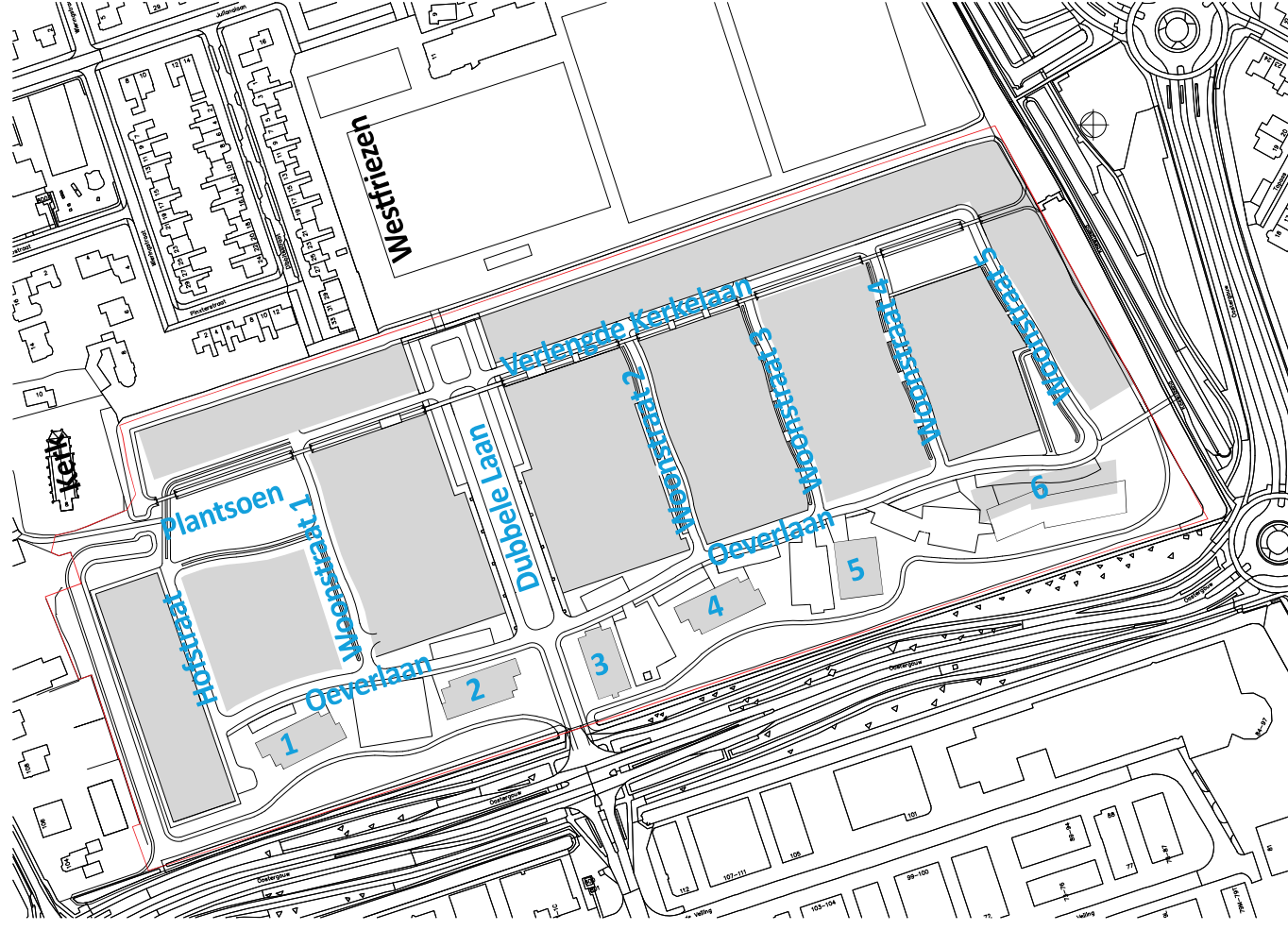
Chris Keizer *projectontwikkelaar*
John Noordeloos *projectontwikkelaar*
Emiel Ruitenber *junior projectontwikkelaar*

GeO architecten
Loet 43
1741 BN Schagen
0224-75 29 88
info@geoarchitecten.nl
www.geoarchitecten.nl

ir Maarten Overtoom *architect*
ing Jan Verberne AvB March *architect*
Bas Groen *projectcoördinator*

ROZENBUURT

WERKNAMEN STRATEN STEDENBOUWKUNDIG PLAN

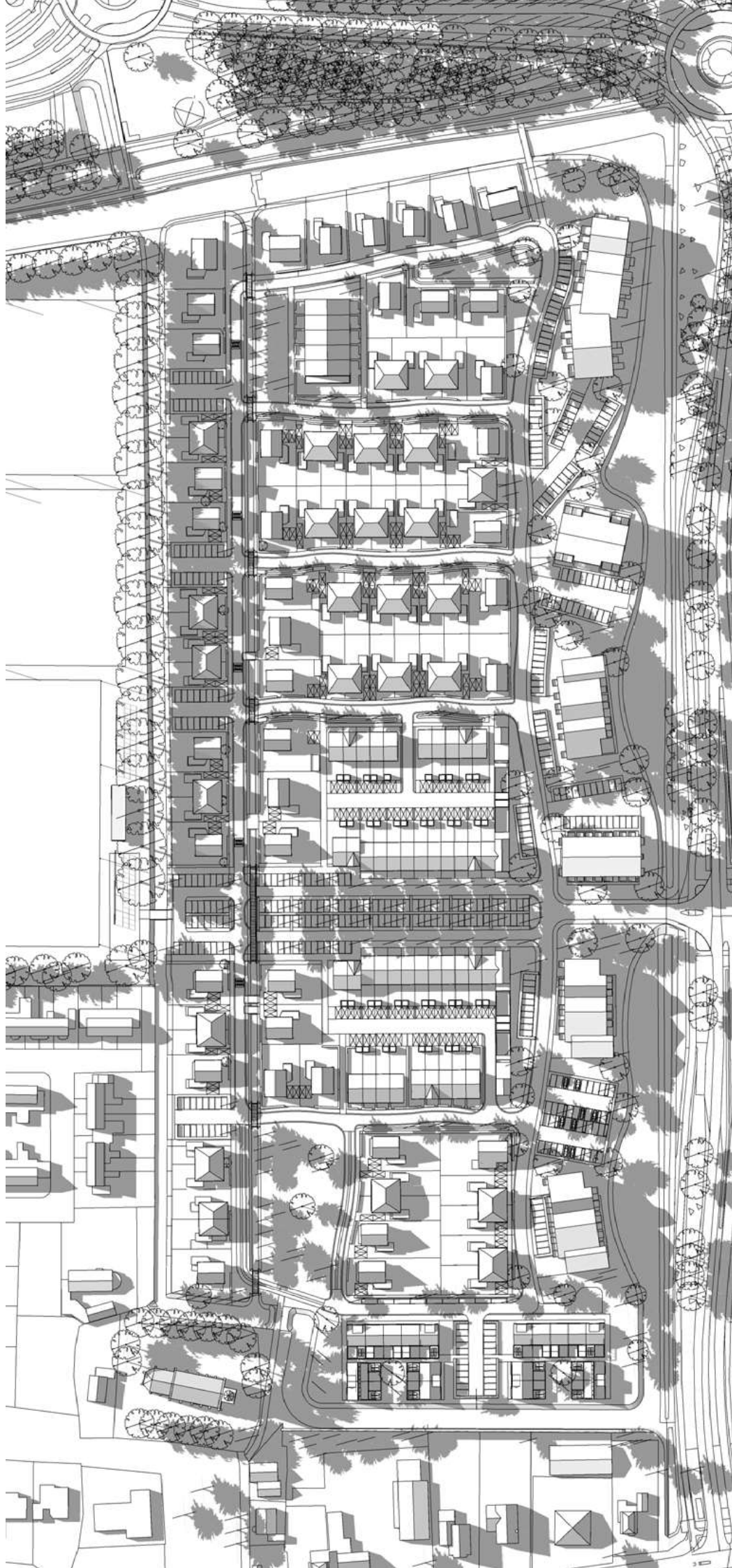


ADVIEZEN
VERKEERSKUNDIGE GOUDAPPEL COFFENG
LOSSE BIJLAGE
006671.20200506.R1.03 Verkeerskundige analyse Rozenbuurt Hoorn DEF

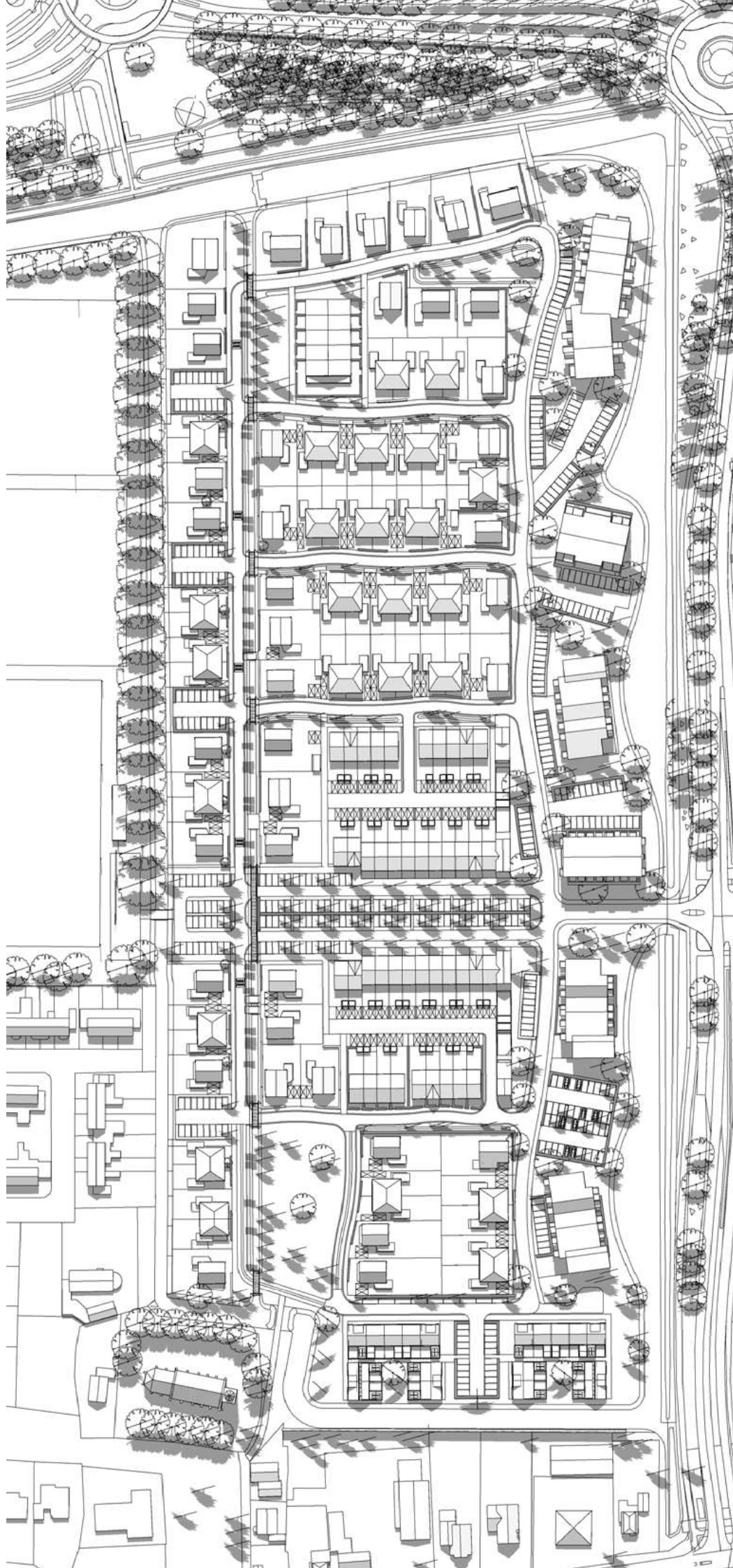
21JUNI ROZENBUURT

SCHADUW SIMULATIE

0900



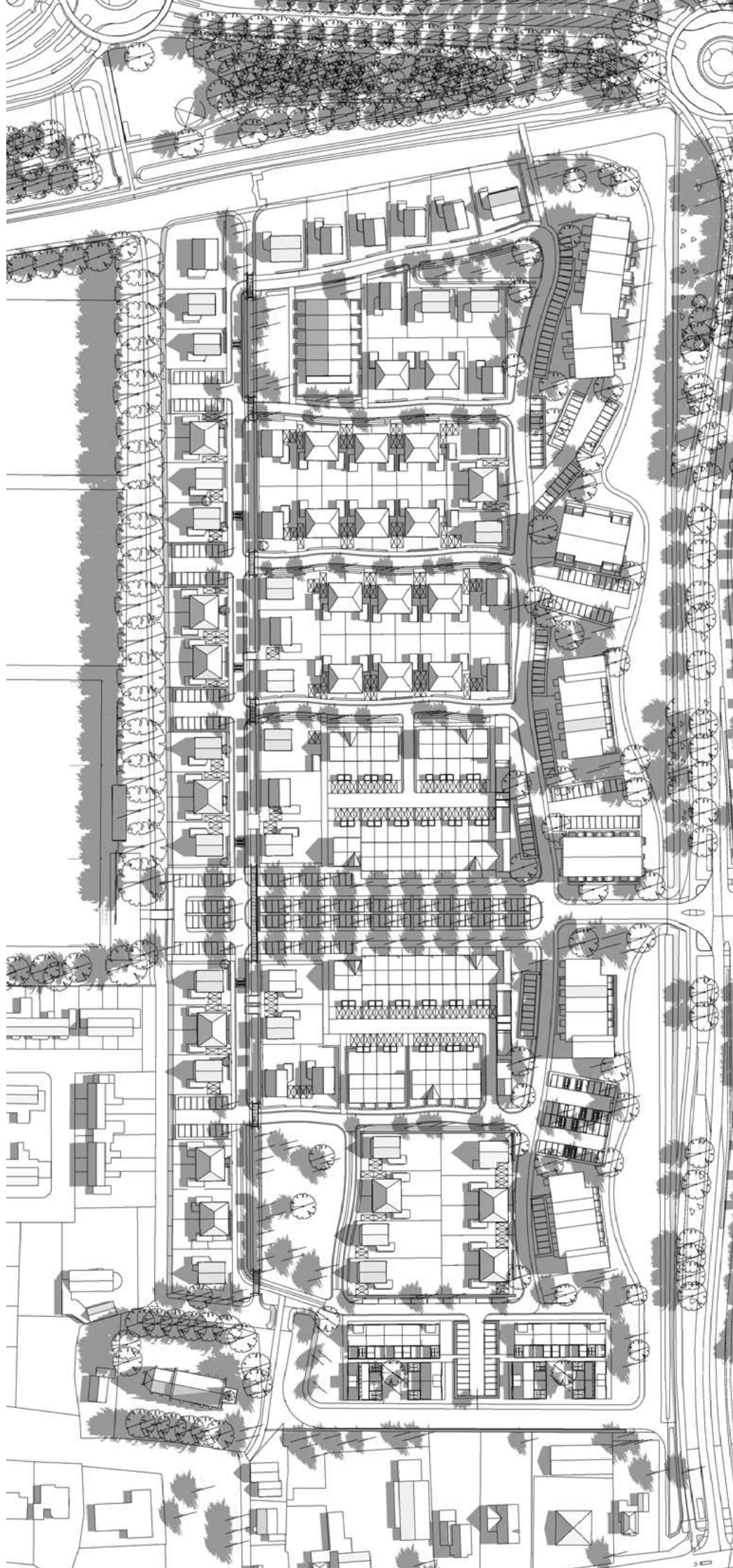
1300



21JUNI ROZENBUURT

SCHADUW SIMULATIE

1700



21SEPTEMBERROZENBUURT

SCHADUW SIMULATIE

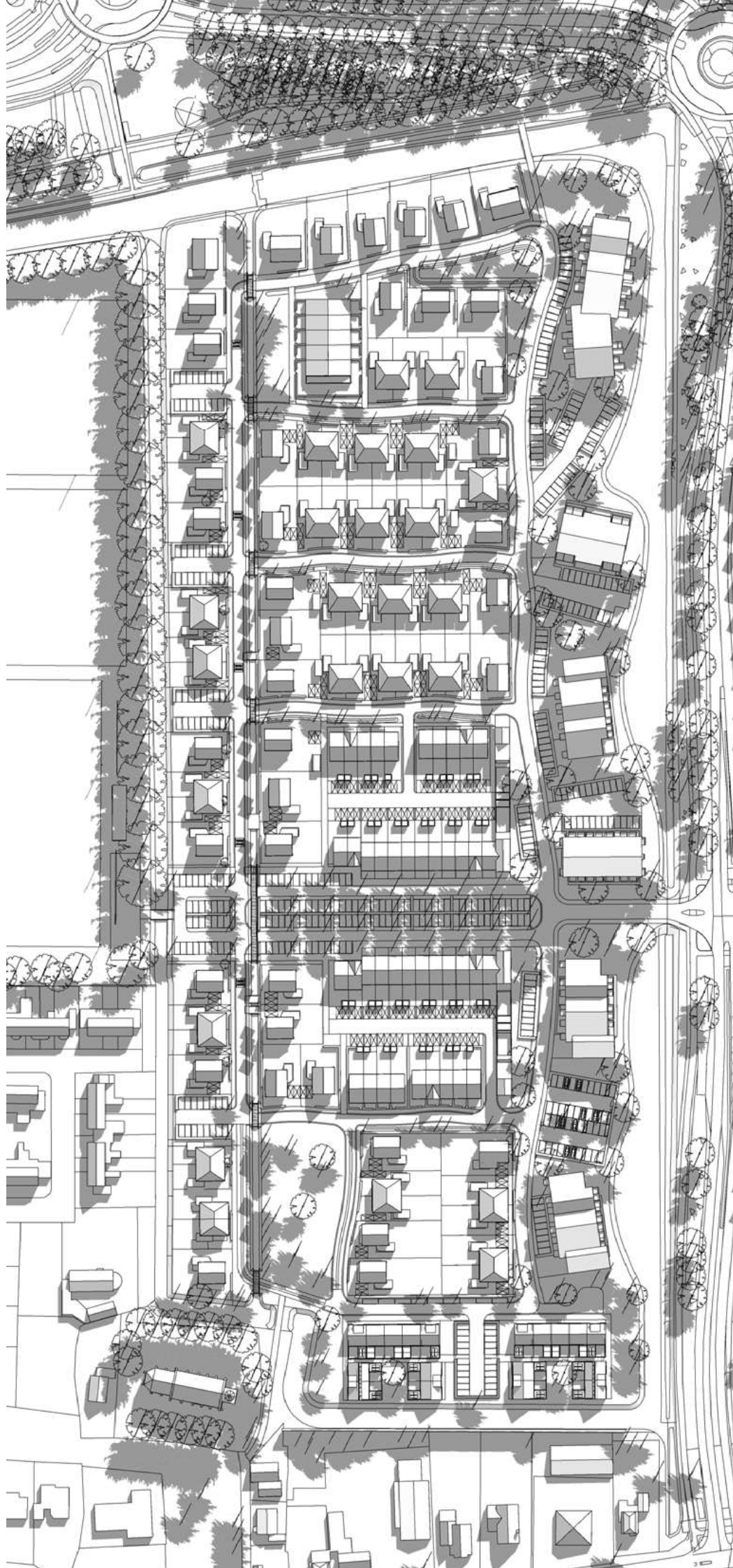
0900



21SEPTEMBER ROZENBUURT

SCHADUW SIMULATIE

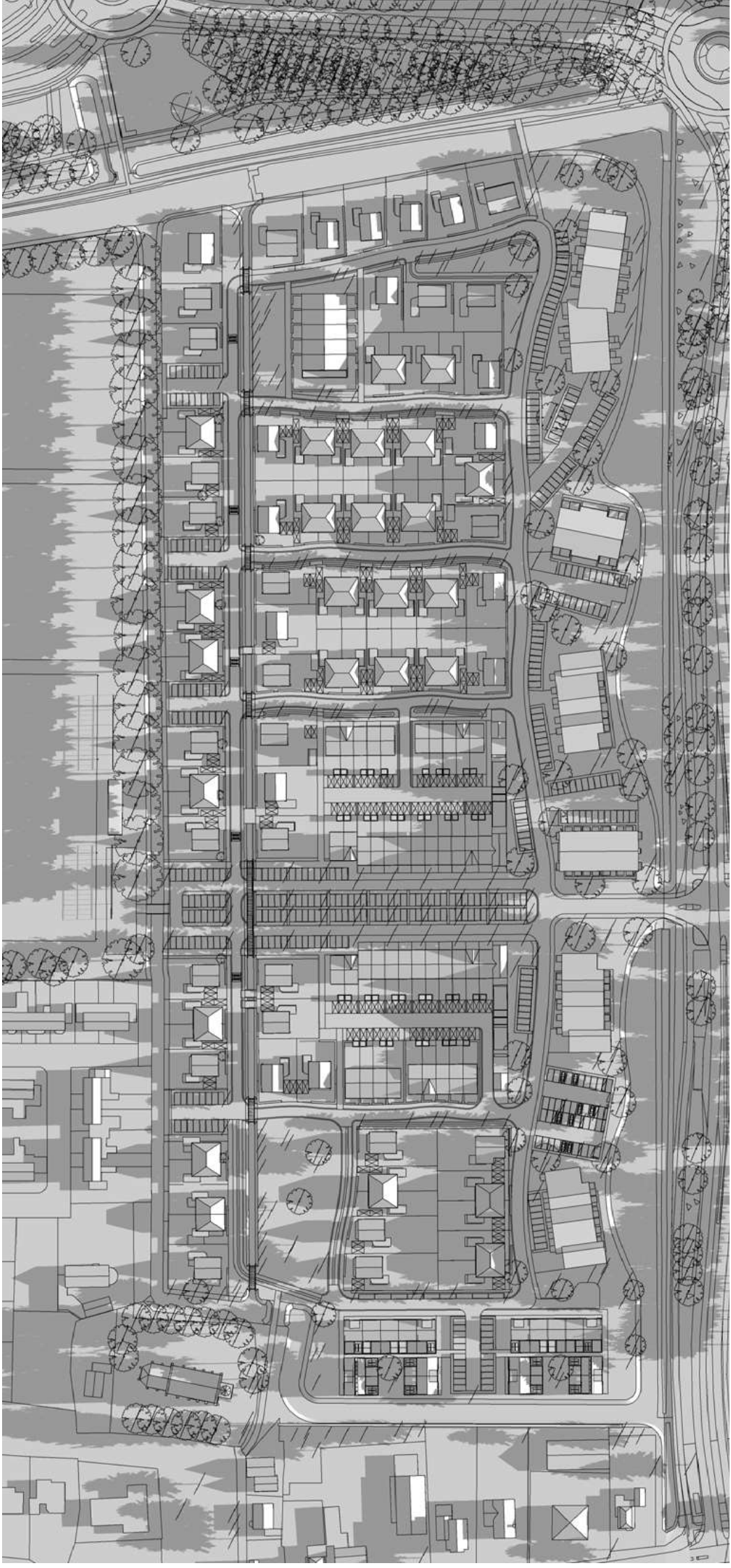
1300



21SEPTEMBERROZENBUURT

SCHADUW SIMULATIE

1700



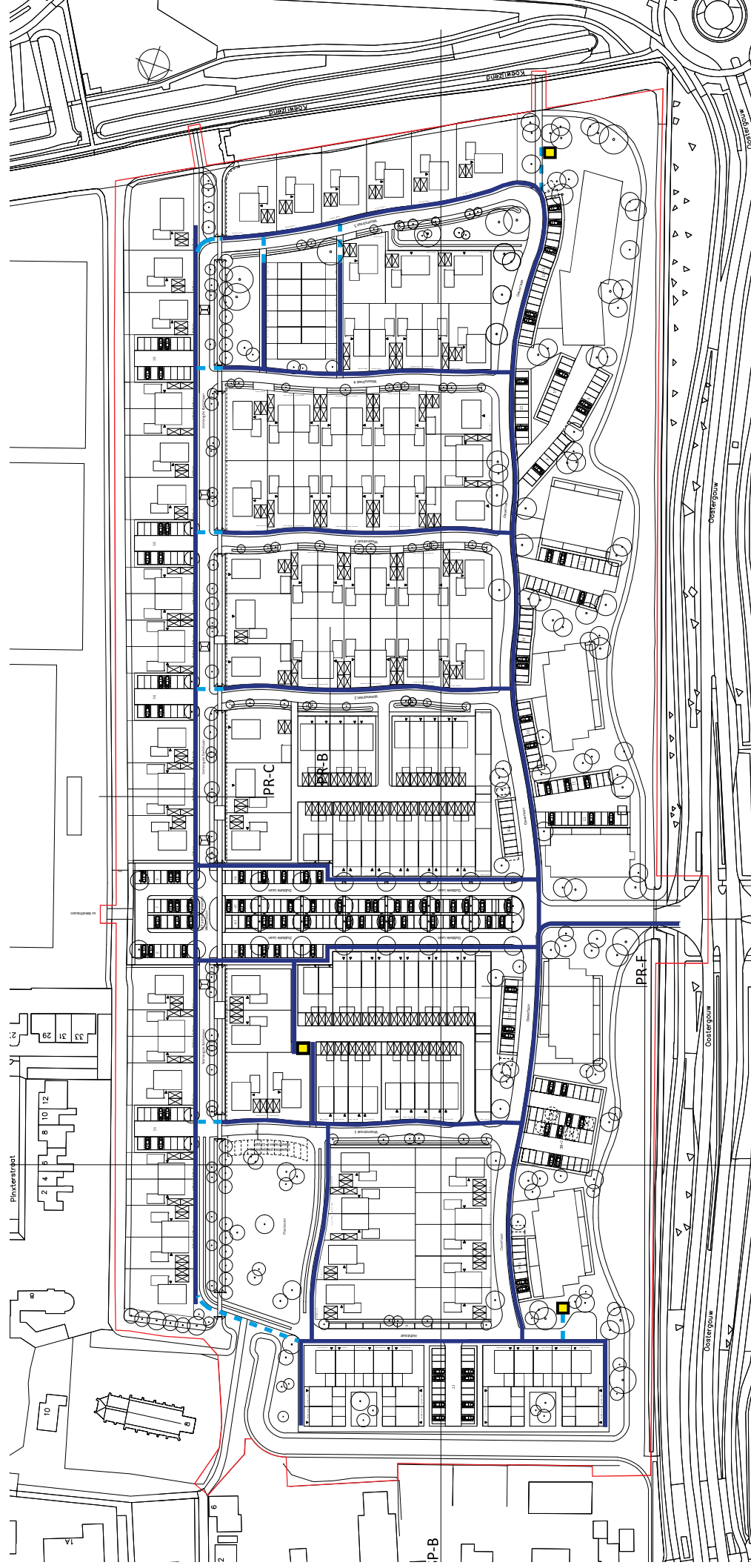
Legenda

- Reservering nutstracés, breedte 2,10 m in groene berm of onder voetpad
- Onderzoeken verlengen nutstracés i.v.m. duikers en continueren tracés

■ Locatie trafo

ROZENBUURT

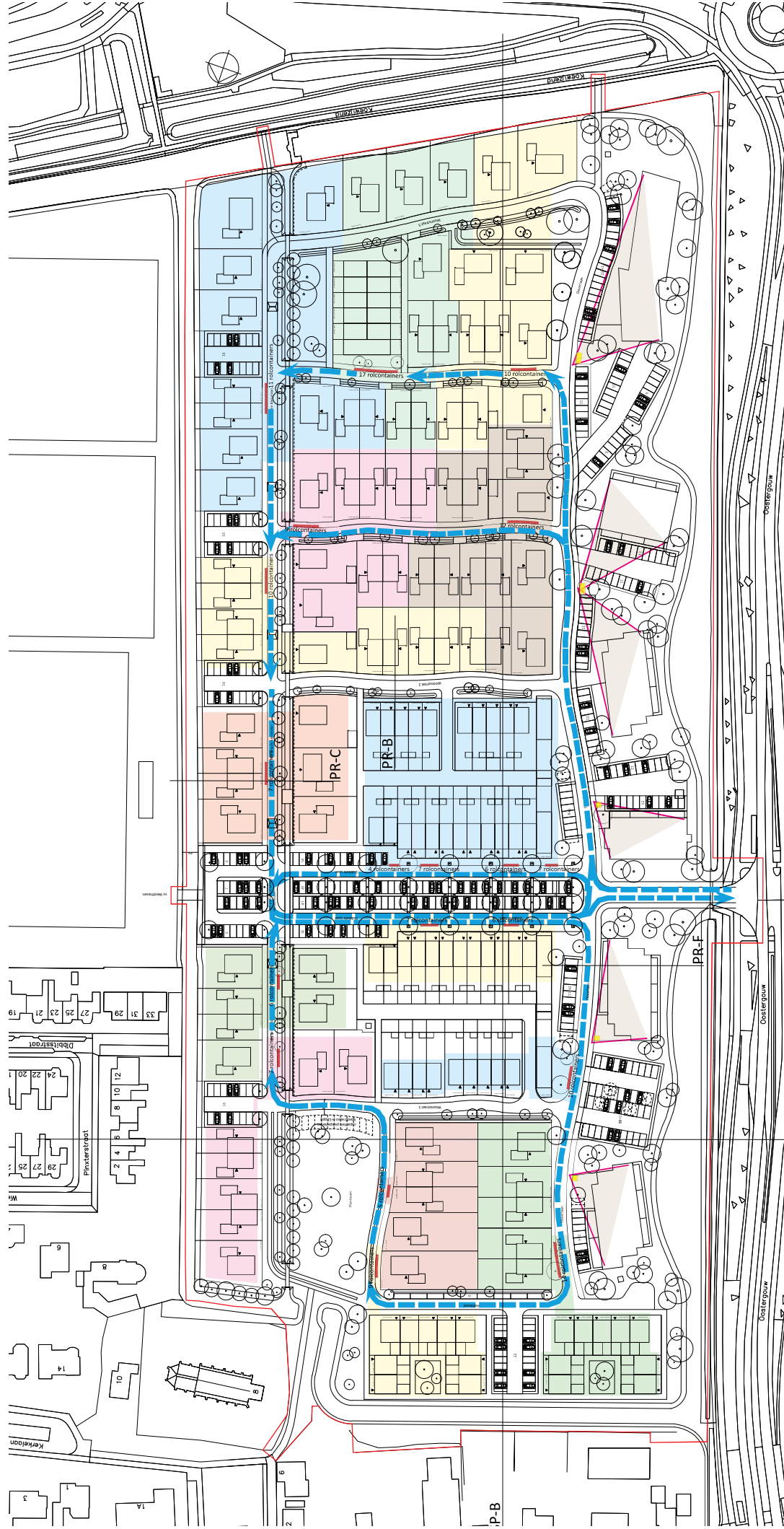
CAD WEERGAVE NUTS TRACEES EN TRAF0'S



- VAP rolcontainers grondgebonden woningen
- Ondergrondse Afvalinzameling
- ontwerptraject voertuig

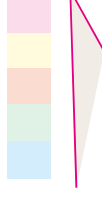
ROZENBUURT

CAD WEERGAVE VUILAFZETPLAATSEN



- vrijwaarden groene plantsoenen van VAP
- optimalisatie van rijlussen in ontwerptraject
- afstand woning tot VAP <75m
- uitzondering maximale afstand <100m

Verzorgingsgebieden per VAP locatie



Ondergrondse vuilcontainers & Grote Huizen allocatie





Bijlage 2 Stedenbouwkundig plan d.d. 31 mei 2021

ROZENBUURT

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

VERSIE 31 MEI 2021

WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE [VAN INDIENINGSDOCUMENT 5 FEBRUARI 2021](#)



INHOUDSOPGAVE

- DEMARCATIE & KADASTRALE DUIDINGEN
- WONINGTYPOLOGIE & TELLING
- GOOT- & NOKHOOGTEN ONTWERP
- WOONGEBIEDEN & ROOILIJNEN ONTWERP
- VERKEERSPLAN & CALAMITEITENROUTE
- PARKEERBALANS BEREKENING
- PARKEERPLAN
- WATERINFILTRATIE OPENBAAR GEBIED
- AFWATERING OPENBAAR GEBIED

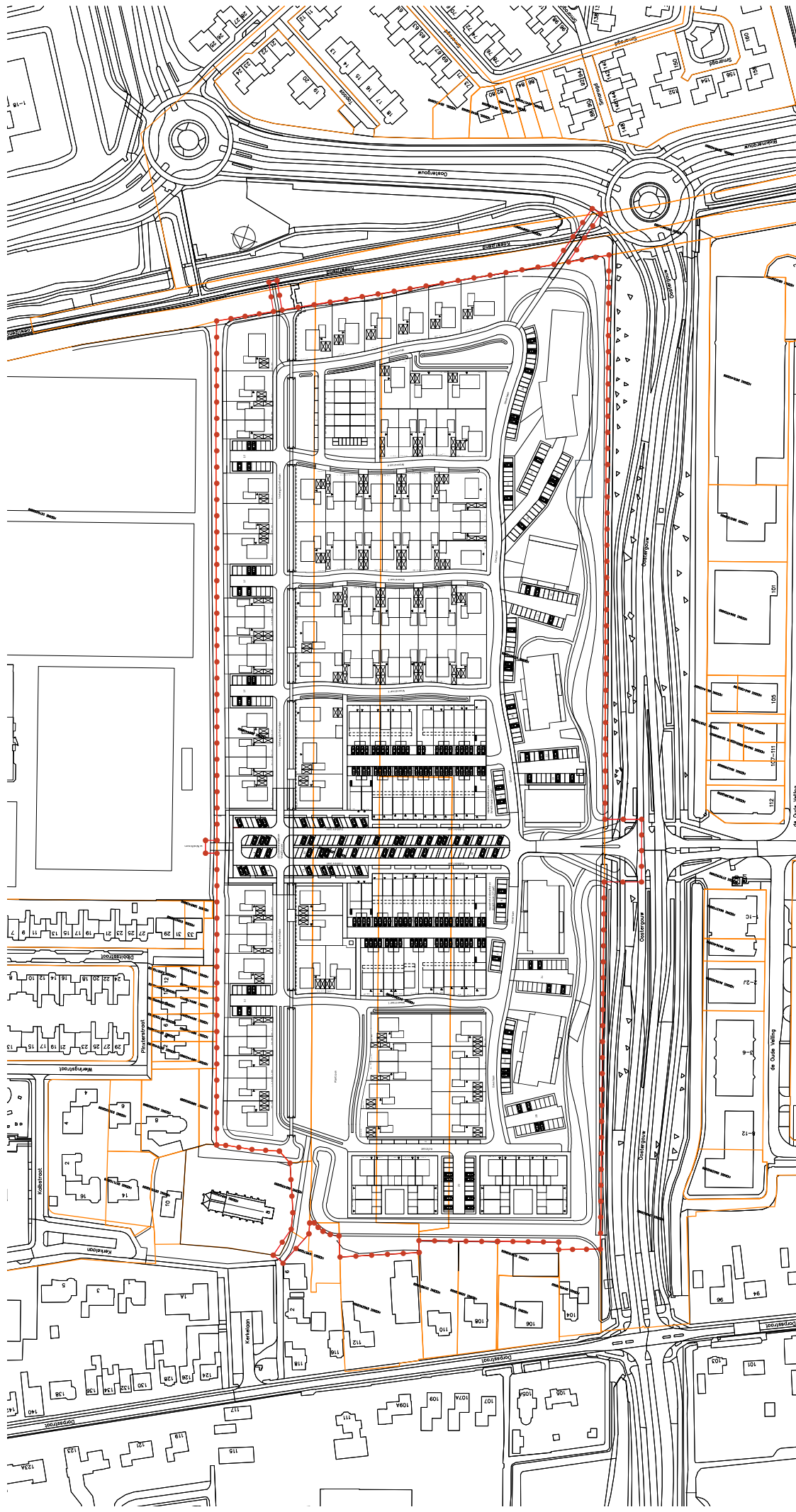
BIJLAGEN

- SCHADUW SIMULATIES
- UITZICHTEN & PRIVACY



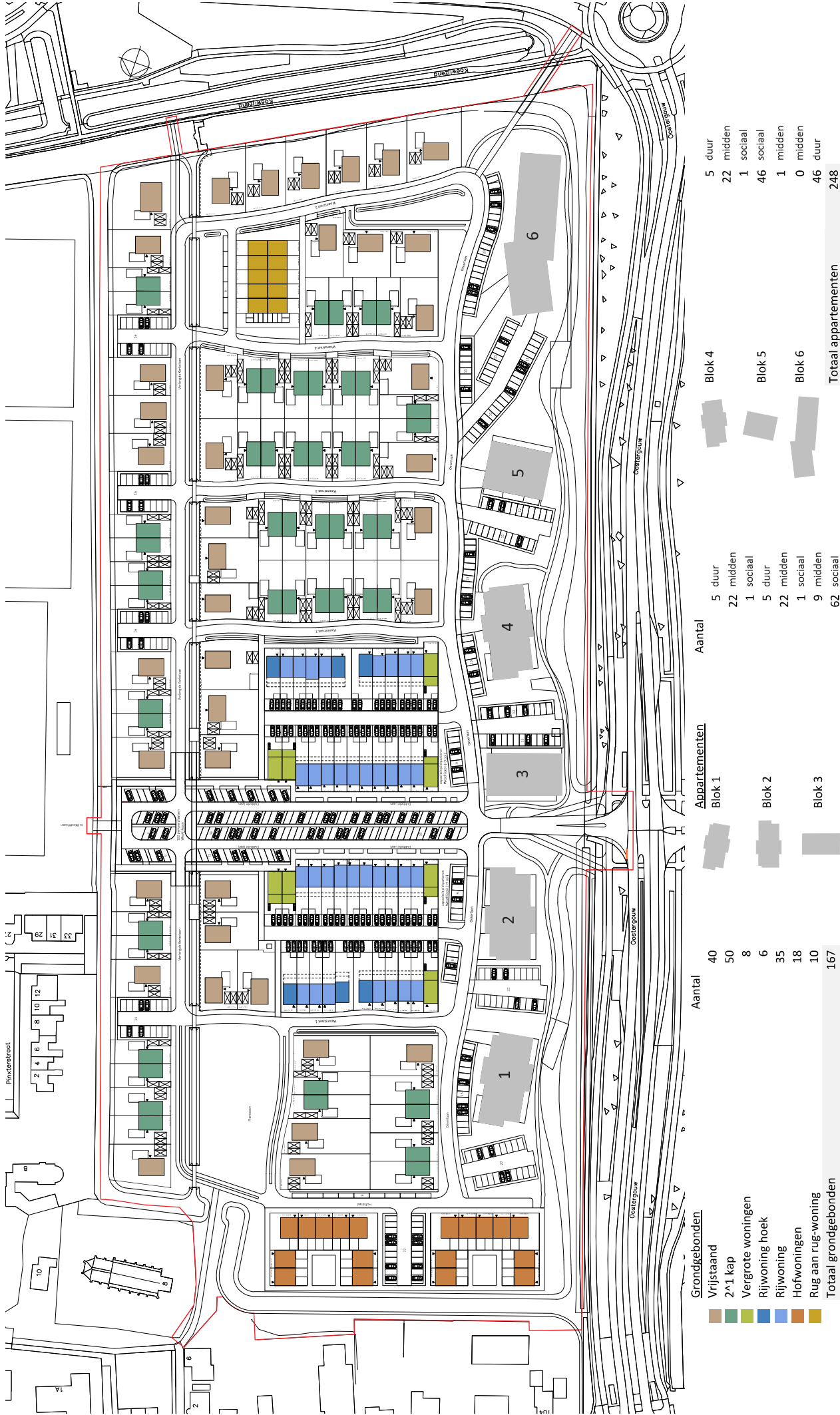
ROZENBUURT

CAD WEERGAVE DEMARCATIE & KADASTRALE DUIDINGEN



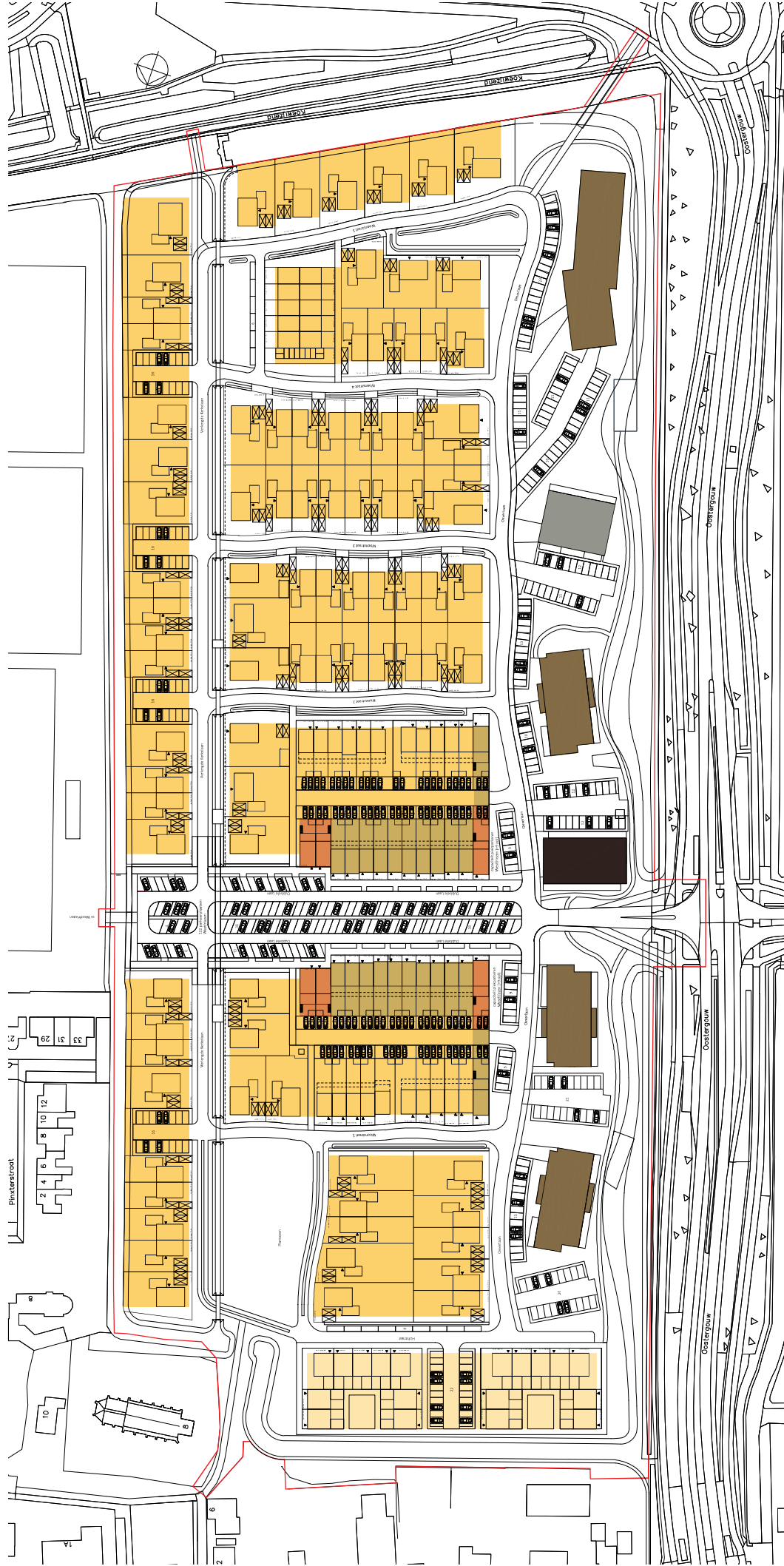
ROZENBUURT

ONTWERP WONINGTYPOLOGIE INDICATIEVE TELLING



ROZENBUURT

CAD WEERGAVE GOOT- EN NOKHOOGTEN KOPGEVELS

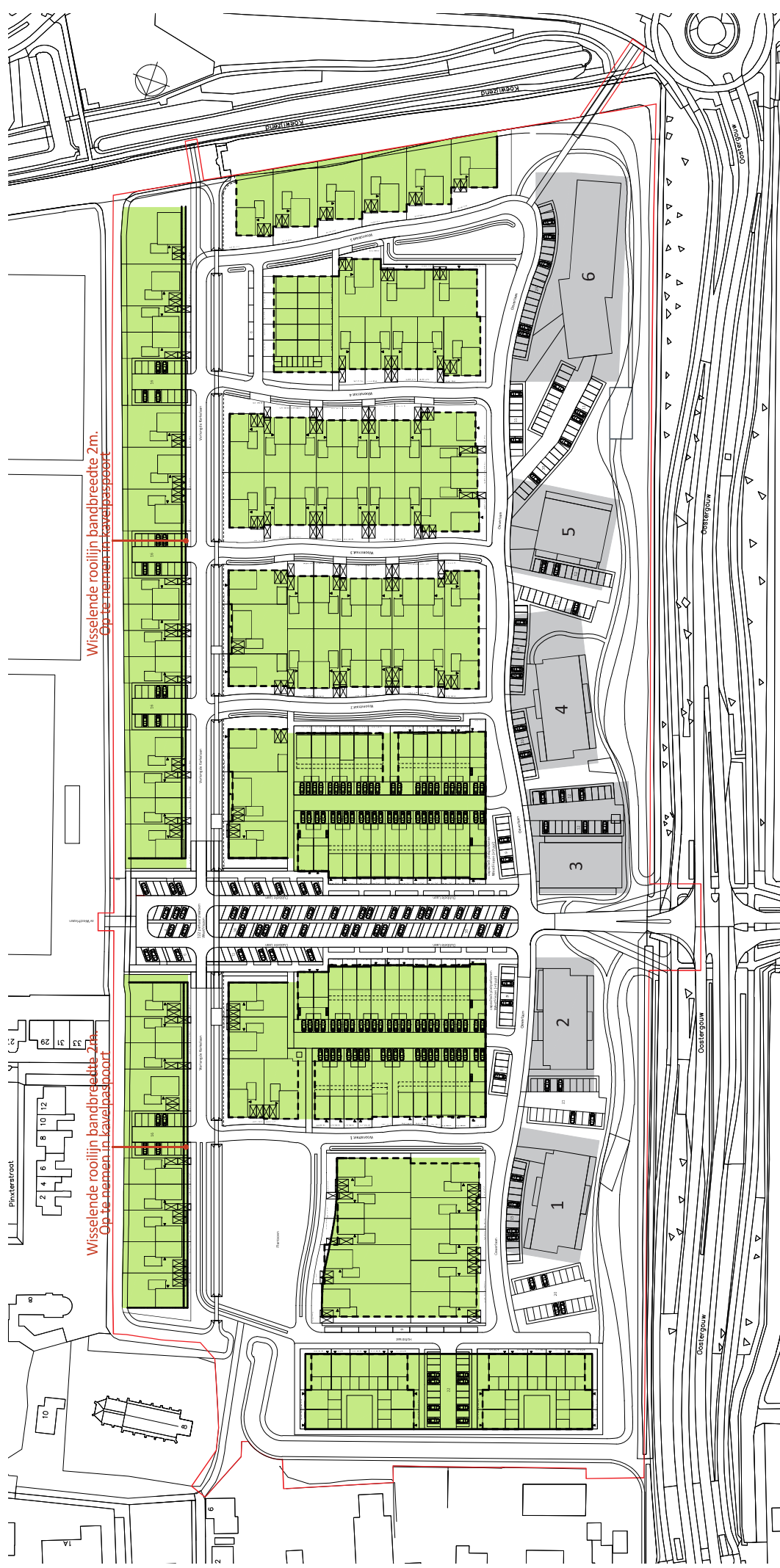


— Harde rooilijn > indicatie ontwerpdoelstelling

- - - - - zachte rooilijn > indicatieve rooilijn volgens verkaveling van dit stedenbouwkundig plan

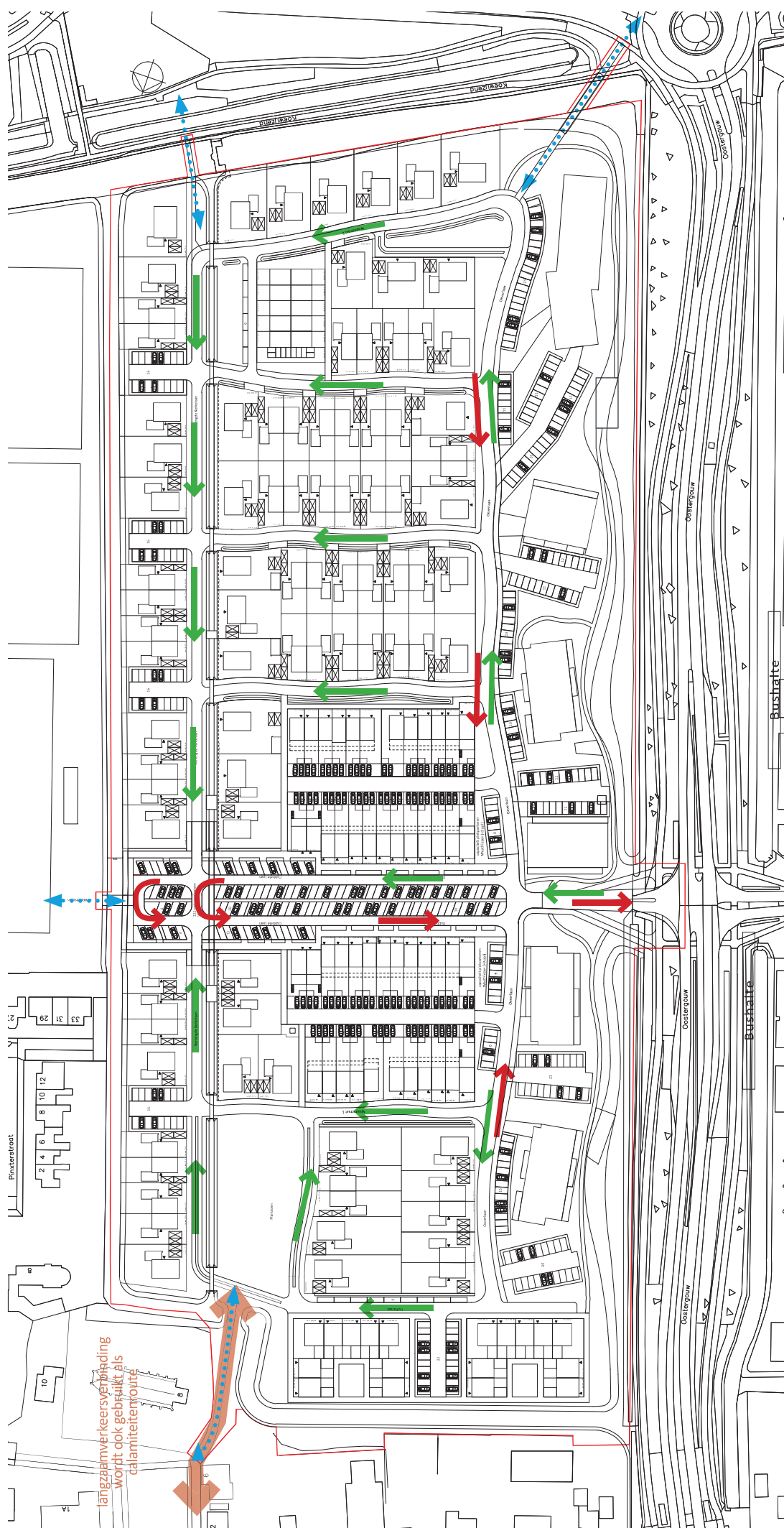
ROZENBUURT

CAD WEERGAVE WOONGEBIEDEN & ROOILIJNEN



ROZENBUURT

CAD WEERGAVE VERKEERSPLAN & CALAMITEITENROUTE



De 'sloordige weg' voor de Grote Huizen langs en de parkeerlus voor de West-Friezen in de Dubbele Laan worden uitgevoerd als tweerichtingsverkeer. Alle overige straten worden als eenrichtingsverkeer voorgesteld (in de vorm van een sloordige weg), waardoor een smal en dorps wegprofiel kan worden toegepast met groene bermen voor biodiversiteit.

langzaam verkeer
binnenkomend autoverkeer
vertrekkend autoverkeer

In de bijlage is het verkeerskundige advies van Goudappel Coffeng opgenomen. Vraagstukken over de voorgestelde maatregelen, veiligheid en functioneren van het verkeersplan worden daarin nader toegelicht en verder uiteengezet.

Parkeerbalans Rozenbuurt (Landje van Balk)

Uitgangspunten			
Mate van stedelijkheid	Rest bebouwde kom		
Autobezit	0,9 of meer		
Parkeerdruk in de buurt	50 - 84%		
	Keuze m.b.t. parkeernorm	Midden	

Totale balans plan ten opzichte van parkeernormen

0				
Benodigd volgens parkeernormennota				
Grondgebonden				
Vrijstaand	Aantal	P-norm	Benodigd	Beschrijving
2*1 kap	50	2,0	100	Koop, 2*1 kap
Verrote woningen	8	1,8	14,4	Koop, tussen/hoek
Rijwoning hoek	6	1,8	10,8	Koop, tussen/hoek
Rijwoning	35	1,8	63	Koop, tussen/hoek
Hofwoningen	18	1,8	32,4	Koop, tussen/hoek
Rug aan rug-woning	10	1,8	18	Koop, tussen/hoek
Totaal grondgebonden	167		322,6	

Appartementen		Aantal	P-norm	Benodigd	Beschrijving
Blok 1	38,4	5	1,7	8,5	Huur, etage duur
		22	1,3	28,6	Huur, etage midden
Blok 2	38,4	1	1,3	1,3	Huur, sociale huur
		5	1,7	8,5	Huur, etage duur
Blok 3	92,3	22	1,3	28,6	Huur, etage midden
		1	1,3	1,3	Huur, sociale huur
Blok 4	38,4	9	1,3	11,7	Huur, etage midden
		62	1,3	80,6	Huur, sociale huur
Blok 5	61,1	5	1,7	8,5	Huur, etage duur
		22	1,3	28,6	Huur, etage midden
Blok 6	87,4	1	1,3	1,3	Huur, sociale huur
		46	1,3	59,8	Huur, sociale huur
Totaal appartementen	248	1	1,3	1,3	Huur, etage midden
		0	1,7	0,0	Koop, etage midden
		46	1,9	87,4	Koop, etage duur
				356,0	

Totaal parkeren benodigd Westfriezen	140 Afgesproken
Totaal benodigd gehele plan	415
	818,6 ppl

Grondgebonden	Aantal	P-norm	Benodigd	
Koop, vrijstaand	40	2,1	1,8	72 eigen terrein
			0,3	12 openbaar
Koop, 2*1 kap	50	2,0	1,7	85 eigen terrein
			0,3	15 openbaar
Koop, tussen/hoek	67	1,8	1,5	100,5 eigen terrein
			0,3	20,1 openbaar
Rug aan rug-woning	10	1,8	1,5	15 eigen terrein
			0,3	3 openbaar

Appartementen	Aantal	P-norm	Benodigd	
Huur, etage duur	15	1,7	1,4	21,0 openbaar
			0,3	4,5 openbaar
Huur, etage midden	76	1,3	1,0	76,0 openbaar
			0,3	22,8 openbaar
Huur, sociale huur	111	1,3	1,0	111,0 openbaar
			0,3	33,3 openbaar
Koop, etage duur	46	1,9	1,6	73,6 openbaar
			0,3	13,8 openbaar
Koop, etage midden	0	1,7	1,4	0,0 openbaar
			0,3	0,0 openbaar

Totaal woningen bewoners	554,1
Totaal woningen bezoekers	124,5
	678,6
Totaal parkeren benodigd Westfriezen	140
	openbaar

Totaal	818,6
Bij dubbelgebruik benodigd	694
Aanwezig in plan	694
Tekort	0

17-5-2021 Model rijwoningen beukmaat 5400, vergrote huizen beukmaat 5700

ROZENBUURT
PARKEERBALANS

In huidige plan aanwezig					
Locatie	Aantal	P-vakken	Aanwezig	P-nota*	Totaal volgens parkeernormennota
Parkeerkofters Kerkstraat	1	16	64	1,0	64
Parkeerkofters Hofstraat	1	22	22	1,0	22
Langsparkeren Hofstraat			9	1,0	9
Parlaan			198	1,0	198
Dubbele baan + buffer piekparkeren			142	1,0	142
Langsparkeren RAR woningen			4	1,0	4
totaal					439

Woningen					
Eigen erf					
> Enkele oprijt			0	0,8	0
> Lange oprijt met garage			44	1,3	57,2
> Dubbele oprijt met garage			46	1,8	82,8
> Dubbele oprijt zonder garage			49	1,7	83,3
> Garage blok 6			32	1,0	32
totaal					255,3

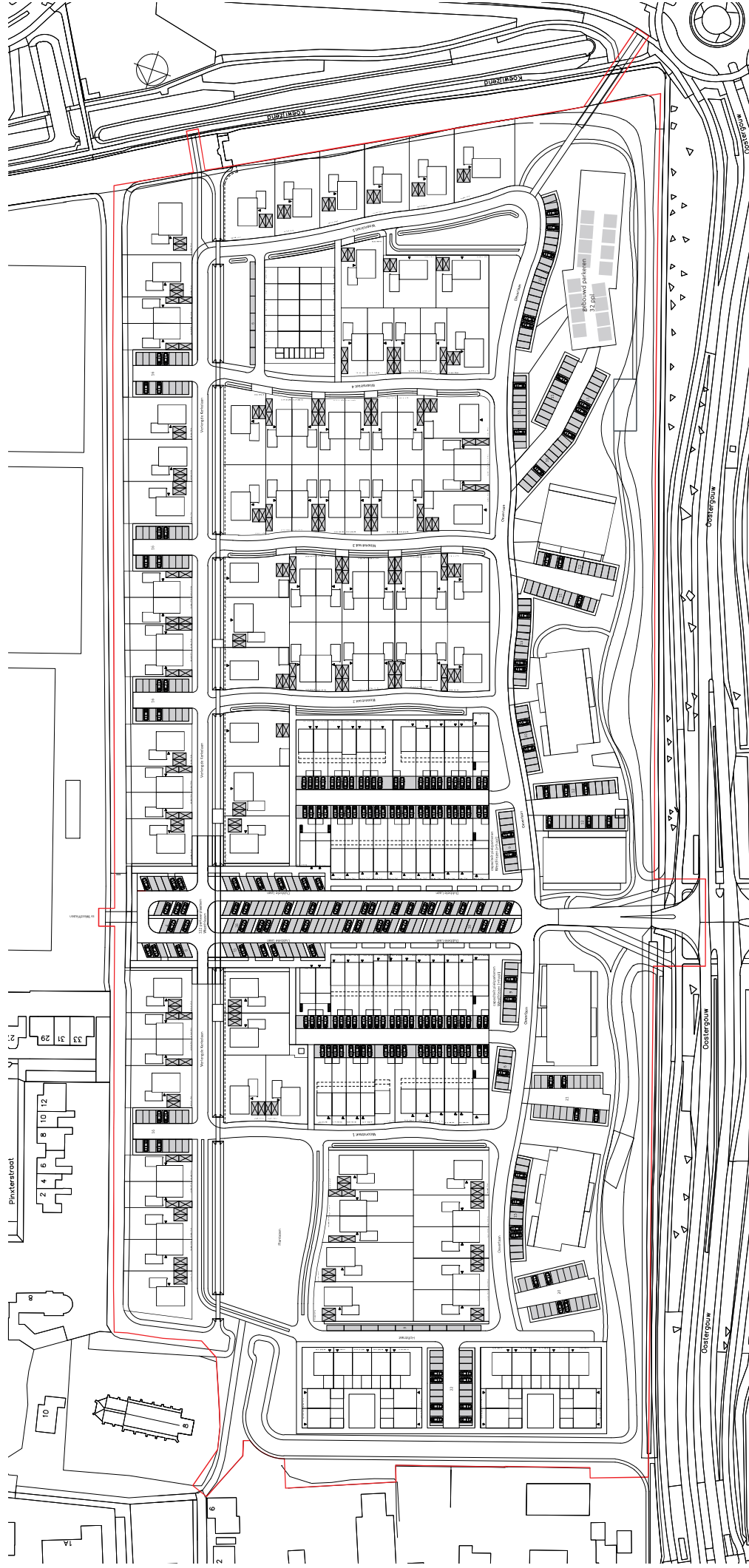
Totaal aanwezig 694

Aanwezigheidspercentages	Parkeren eigen terrein	Werkdag Ochtend	Werkdag Middag	Werkdag Avond	Werkdag Nacht	Zaterdag Middag	Zaterdag Avond	Zondag Middag
	255							
	299	50%	50%	90%	80%	60%	80%	70%
	125	10%	20%	80%	70%	0%	100%	70%
	140	25%	25%	50%	50%	0%	100%	100%
	819	452	465	651	654	649	654	692

Geen dubbelgebruik mogelijk

ROZENBUURT

CAD WEERGAVE PARKEERPLAN

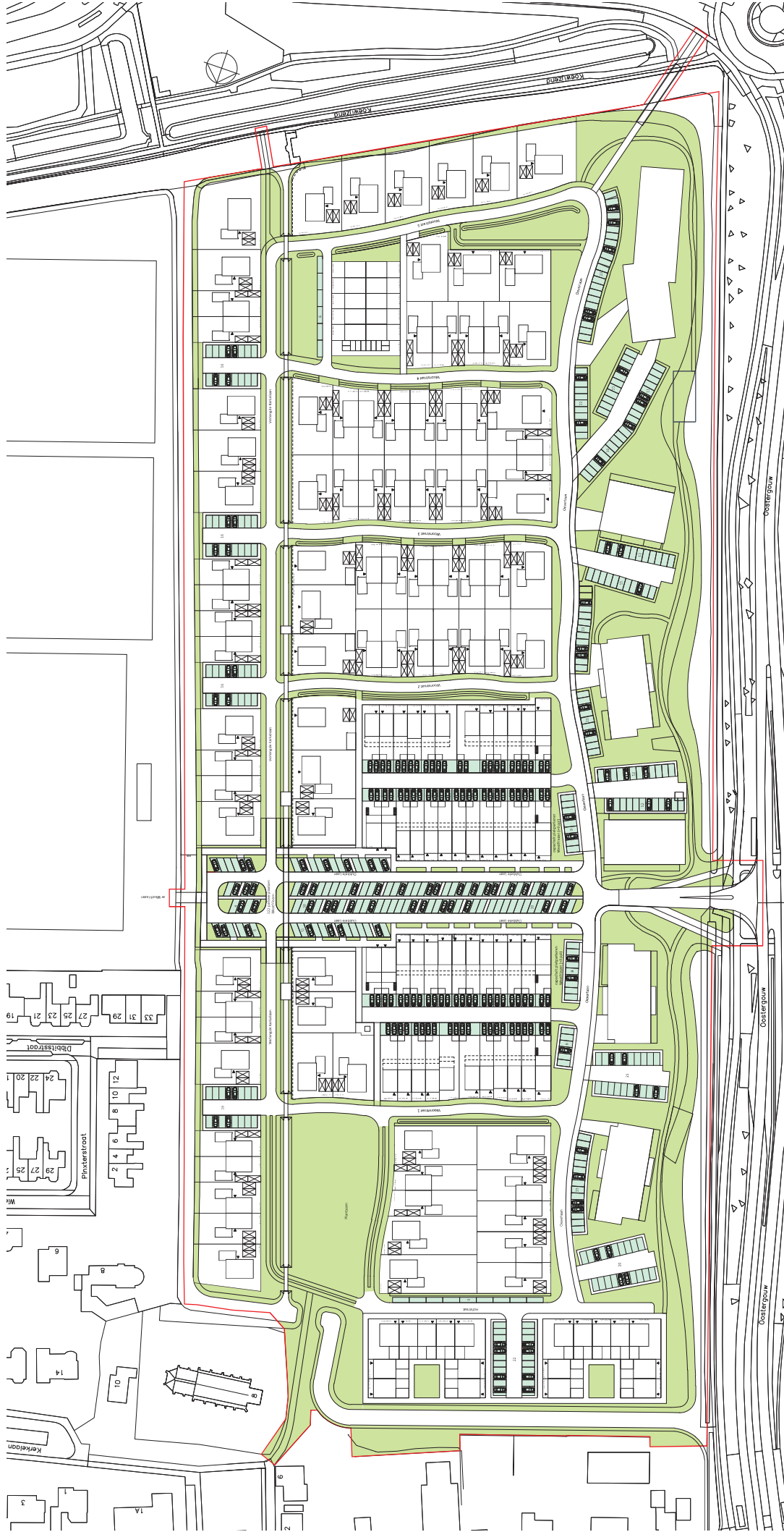


- Parkeren vindt plaats **op eigen erf of in parkeerkofters**. Alle woonstraten zijn hiermee vrij van langsparkeren in het straatprofiel.
- Annex de Dubbele Laan met parkeercapaciteit voor de West-Friezen wordt bij de woningen geparkeerd op de achtererven, zodat oneigenlijk gebruik van het overloopegebied wordt voorkomen en om de aanwonende bewoners een parkeerplek te kunnen garanderen.
- Onder het Grote Huis 6 wordt een gebouwde parkeervoorziening van 32 ppl toegevoegd;
- Het weergegeven parkeerplan **geeft dekking aan de volledige parkeerbehoeften**

ROZENBUURT

CAD WEERGAVE KLIMAATADAPTATIE PLAN

- natuurlijke bermen langs alle wegen
- infiltratieverharding op de parkeerplaatsen
- natuurlijke oevers langs de Oostergouw



Waterinfiltratie



waterdoorlatende
en watervoerende
bestrating



bermen en greppels voor
waterinfiltratie



Waterinfiltrerende bestrating



“Karraspoot”



Natuurlijke oevers

groene bermen en/of greppels voor de afwatering in
oost-westelijke richting en ten behoeve van
opvangen water piekbuien

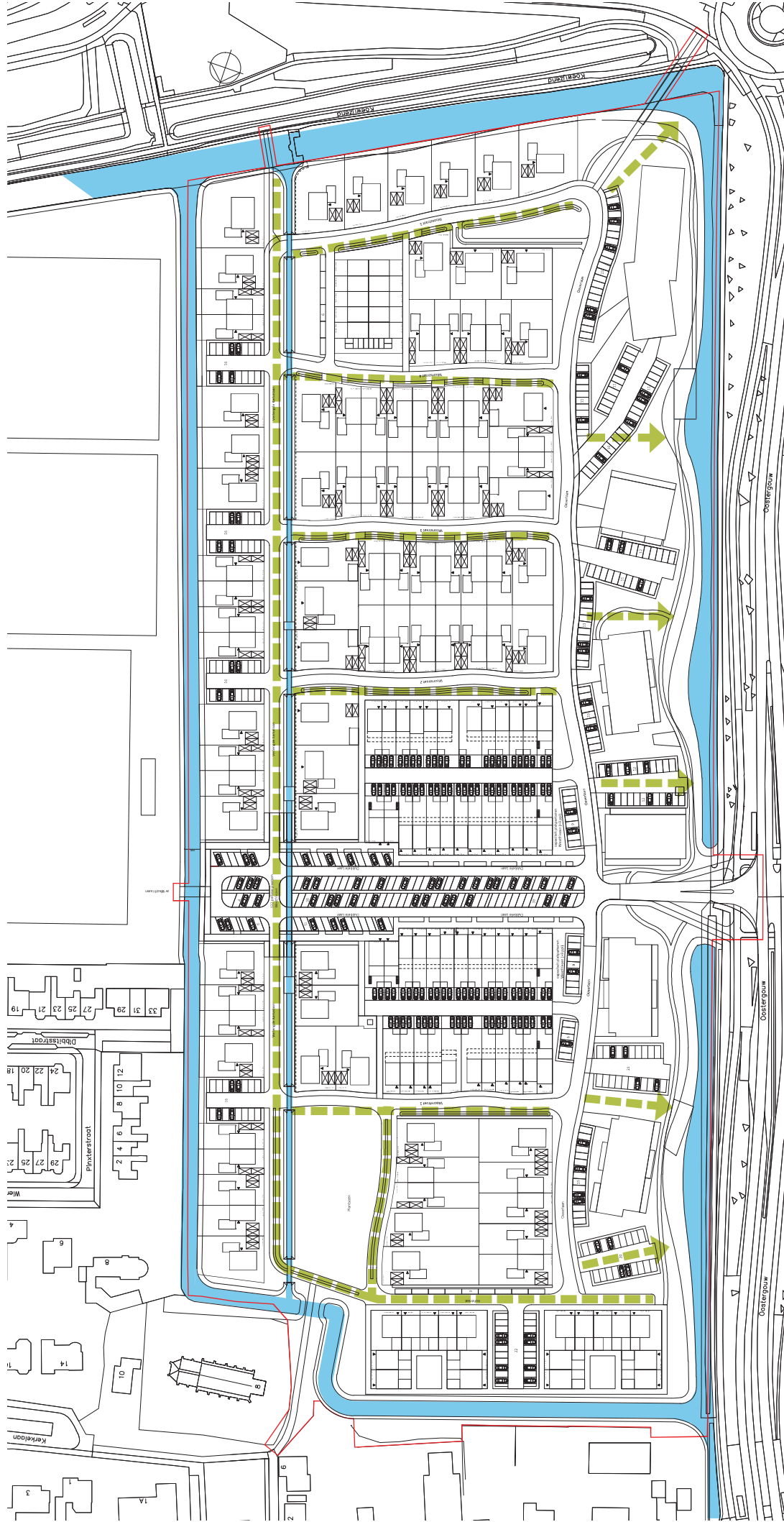


watergangen



ROZENBUURT

CAD WEERGAVE KLIMAATADAPTATIE PLAN



Waterinfiltratie en -afstroom van gebiedseigen water in het plangebied:

- afwatering via greppels en/of groene bermen in de woonstraten;
- afwatering via slagsloot in de Verlengde Kerkestraat;
- afwatering met een oevergradient in de Groene Oever;

AfWatering



ROZENBUURT

SCHADUW ANALYSE
REFERENTIE 21 JUNI
REFERENTIE 21 MAART/SEPTEMBER
REFERENTIE 21 DECEMBER

UITZICHTEN & PRIVACY
VISUALISATIES

BIJLAGEN

Colofon

VoorOntwerp
in opdracht van

VOF Rozenbuurt bv
BV Timpaan West
Scholtens Projecten bv
Geert Scholtenslaan 10
1687 CL Wognum
T 0229 281 820

Chris Keizer *projectontwikkelaar*
John Noordeloos *projectontwikkelaar*
Emiel Ruitenbergh *junior projectontwikkelaar*

GeO architecten
Loet 43
1741 BN Schagen
0224-75 29 88
info@geoarchitecten.nl
www.geoarchitecten.nl

ir Maarten Overtoom *architect*
ing Jan Verberne AvB March *architect*
Johan Dekker *junior architect*
Bas Groen *projectcoördinator*

Colofon

DefinitiefOntwerp
in opdracht van

VOF Rozenbuurt bv
BV Timpaan West
Scholtens Projecten bv
Geert Scholtenslaan 10
1687 CL Wognum
T 0229 281 820

Chris Keizer *projectontwikkelaar*
John Noordeloos *projectontwikkelaar*
Emiel Ruitenbergh *junior projectontwikkelaar*

Geo architecten
Loet 43
1741 BN Schagen
0224-75 29 88
info@geoarchitecten.nl
www.geoarchitecten.nl

ir Maarten Overtoom *architect*
ing Jan Verberne *AVB March architect*
Johan Dekker *junior architect*
Bas Groen *projectcoördinator*

printstruicte
A3 formaat landscape dubbelzijdig

21 mei 2021

BEZONNINGSTUDIE ROZENBUURT



STEDENBOUWKUNDIG PLAN ROZENBUURT

DD 19 MEI 2021



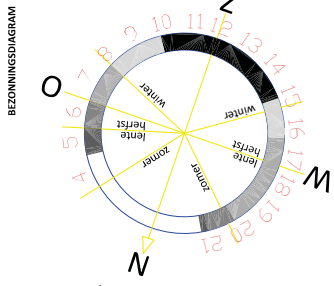


21 maart
09:00 uur

21 maart
12:00 uur

21 maart
15:00 uur

21 maart
18:00 uur





21 juni
09:00 uur



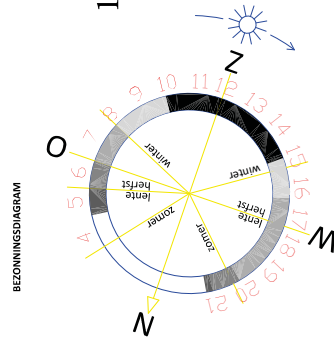
21 juni
12:00 uur



21 juni
15:00 uur



21 juni
18:00 uur



21 augustus
09:00 uur



21 augustus
12:00 uur



21 augustus
15:00 uur



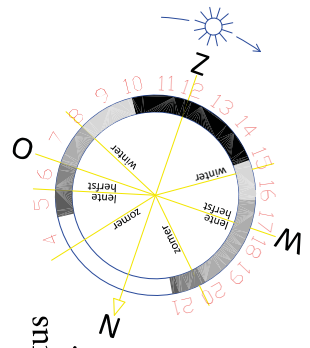
21 augustus
18:00 uur



Bezonningsstudie

21 augustus

BEZONNINGSDIAGRAM



21 september
09:00 uur



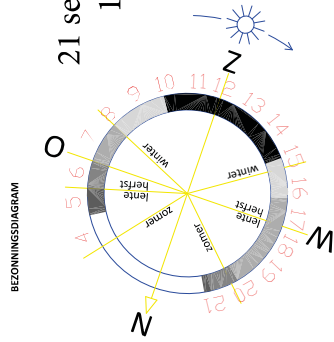
21 september
12:00 uur



21 september
15:00 uur



21 september
18:00 uur



21 december
09:00 uur



21 december
12:00 uur



21 december
15:00 uur



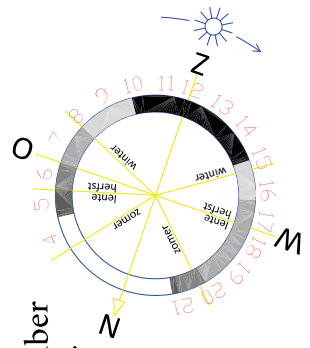
21 december
18:00 uur



Bezonningsstudie

21 december

BEZONNINGSDIAGRAM



21 maart
15:15 uur

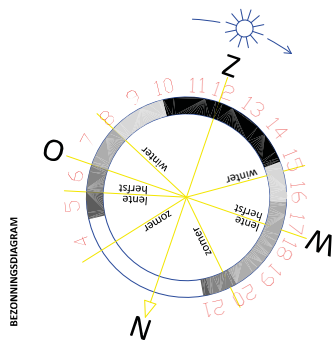
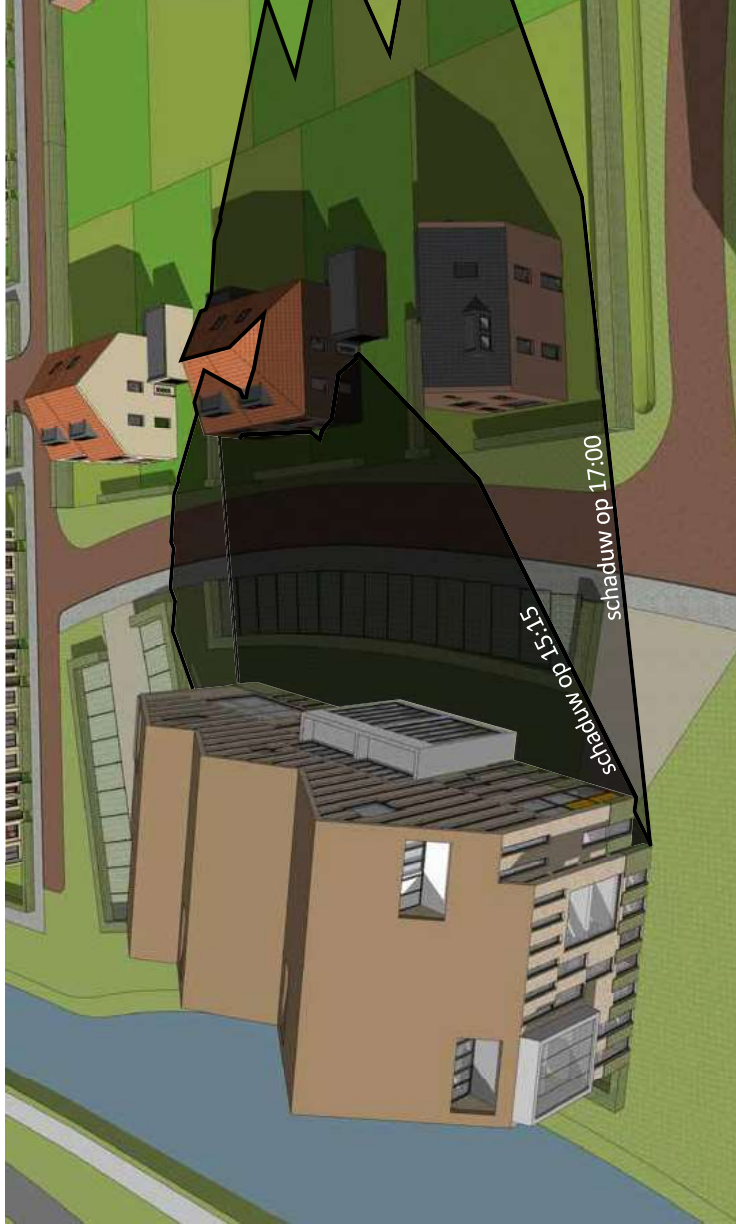
CONCLUSIE

Uitvergroting van het kritieke moment bij Grote Huis #1. Het kritieke moment treedt op in het voor- en najaar, waarbij het representatieve moment op 21 maart is afgebeeld.

Vanaf 15:15 uur 's middags ontstaat er schaduwhinder voor de eerste naastgelegen woningen. Vanaf dit moment zal de slagschaduw van het grote huis op de voorgevels van de betreffende woningen vallen.

Na 15:45 uur ontstaat er wel schaduwhinder voor de naastgelegen vrijstaande woning, waarbij het zijerf en de voorgevel in de schaduw zullen vallen.

Vanwege de oriëntatie van de naastgelegen woningen heeft de slagschaduw van het grote huis zeer geringe invloed op de schaduwhinder in de achtertuinen. De slagschaduw van de betreffende woningen zelf resulteert in de meeste schaduw daar.



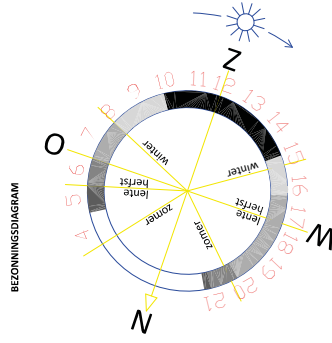
21 maart
15:00 uur

CONCLUSIE

Uitvergroting van het kritieke moment bij het Grote Huis #3.
Het kritieke moment treedt op in het voor- en najaar, waarbij het representatieve moment op 21 maart is afgebeeld.

Vanaf 15:00 uur 's middags ontstaat er schaduwhinder voor de naastgelegen grondgebonden woningen aan de Dubbele Laan. Vanaf dit moment zal de slagschaduw van het grote huis op de kopgevel van de betreffende woning vallen.

Tevens is ook de situatie op 17:00 ingetekend, hierin is duidelijk vast te stellen dat richting zonsondergang het aantal woningen dat schaduwhinder zal ondervinden, steeds meer toe neemt. De slagschaduw zal de zon uit de achtertuinen wegnemen.





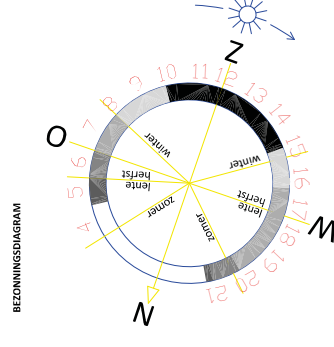
21 maart
15:00 uur

CONCLUSIE

Uitvergroting van het kritieke moment bij het Grote Huis #5. Het kritieke moment treedt op in het voor- en najaar, waarbij het representatieve moment op 21 maart is afgebeeld.

Vanaf 15:00 uur 's middags ontstaat er schaduwhinder voor de eerste naastgelegen vrijstaande woning. Vanaf dit moment zal de slagschaduw van het grote huis op de voorgevel van de betreffende woning vallen. Voordelig is dat de afstand zodanig groot is en door de draaiing van de zon er geen schaduwhinder in de achtertuin zal optreden.

Na 16:00 uur ontstaat er wel schaduwhinder een andere naastgelegen vrijstaande woning, waarbij er rond 16:45 uur de slagschaduw in het zijerf/achtererf van deze woning zal vallen.





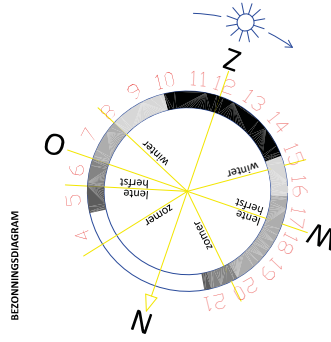
21 maart
15:30 uur

CONCLUSIE

Uitvergroting van het kritieke moment bij het Grote Huis #6. Het kritieke moment treedt op in het voor- en najaar, waarbij het representatieve moment op 21 maart is afgebeeld.

Vanaf 15:00 uur 's middags ontstaat er schaduwhinder voor de naastgelegen vrijstaande woningen. Vanaf dit moment zal de slagschaduw van het grote huis op de zijgevel en achtertuin van de betreffende woningen vallen.

Op de ingetekende schaduwval om 17:00 is dit duidelijk vast te stellen. De achtererven van deze woningen zullen volledig in de slagschaduw vallen. Voordelig is dat door de combinatie van bouwhoogte en zondanige afstand van verdere bebouwing, dat de andere achtertuin geen tot weinig schaduwhinder van het grote huis zullen ondervinden.



RESULTAAT EN CONCLUSIE

Gehanteerde datums en tijdstippen betreffen representatieve meetmomenten gedurende het jaar en dag. Namelijk 21 maart (voorjaar), 21 juni (begin zomer), 21 augustus (midden zomer), 21 september (najaar) en 21 december (begin winter).

Het model geeft als resultaat, dat op 21 maart de grondgebonden woningen tot ongeveer 15.00 uur geen schaduwhinder hebben van de appartementen gebouwen. In de zomer staat de zon hoger en zal de slagschaduw korter zijn en nog minder schaduwhinder geven. Dit betekent dat tijdens het voorjaar, zomer en najaar, gedurende de dag er voor het overgrote deel zeer beperkte schaduwhinder op treedt. De dichtstbijzijnde grondgebonden woningen ervaren echter wel schaduwhinder op de gevels, maar in vele mindere mate in de zij- en achtertuinen. De positionering en frequentie van de bomen is wel een aandachtspunt om nader te onderzoeken, de eventuele schaduwhinder van bomen zal waarschijnlijk een veel grotere factor zijn dan die van de grote huizen.

De grote huizen zijn gunstig gelegen aan de westzijde van het plangebied en op geringe afstand van andere bebouwing. Hierdoor treedt er geen ongewenste schaduwhinder op in de ochtenden en middagen. Pas in de namiddag en zomerse avonden zullen enkel de dichtstbijzijnde gelegen grondgebonden woningen enige schaduwhinder ondervinden.

Grote Huis #3, zuidelijk van de buurt entree, zorgt door zijn hoogte en positionering voor de meeste schaduwhinder. Echter is de afstand tot de grondgebonden woningen zodanig, dat deze hinder maar voor hooguit een enkele woning op zal treden. Pas richting zonsondergang zal de slagschaduw op achtertuinen vallen.

Bebouwing buiten het plangebied zal op geen moment schaduwhinder vanuit bebouwing in het plangebied ondervinden. De oriëntatie van het plan, de positionering en hoogte van bebouwing en de aanwezigheid van de waterpartijen rondom, zorgen voor een zodanige afstand dat de slagschaduw zo ver kan rijden.

ROZENBUURT

UITZICHTEN & PRIVACY

DEFINITIEFSONTWERP

26 MEI 2021

ROZENBUURT

REFERENTIEPUNTEN



ROZENBUURT

STANDPUNT 1 - SMARAGD 88

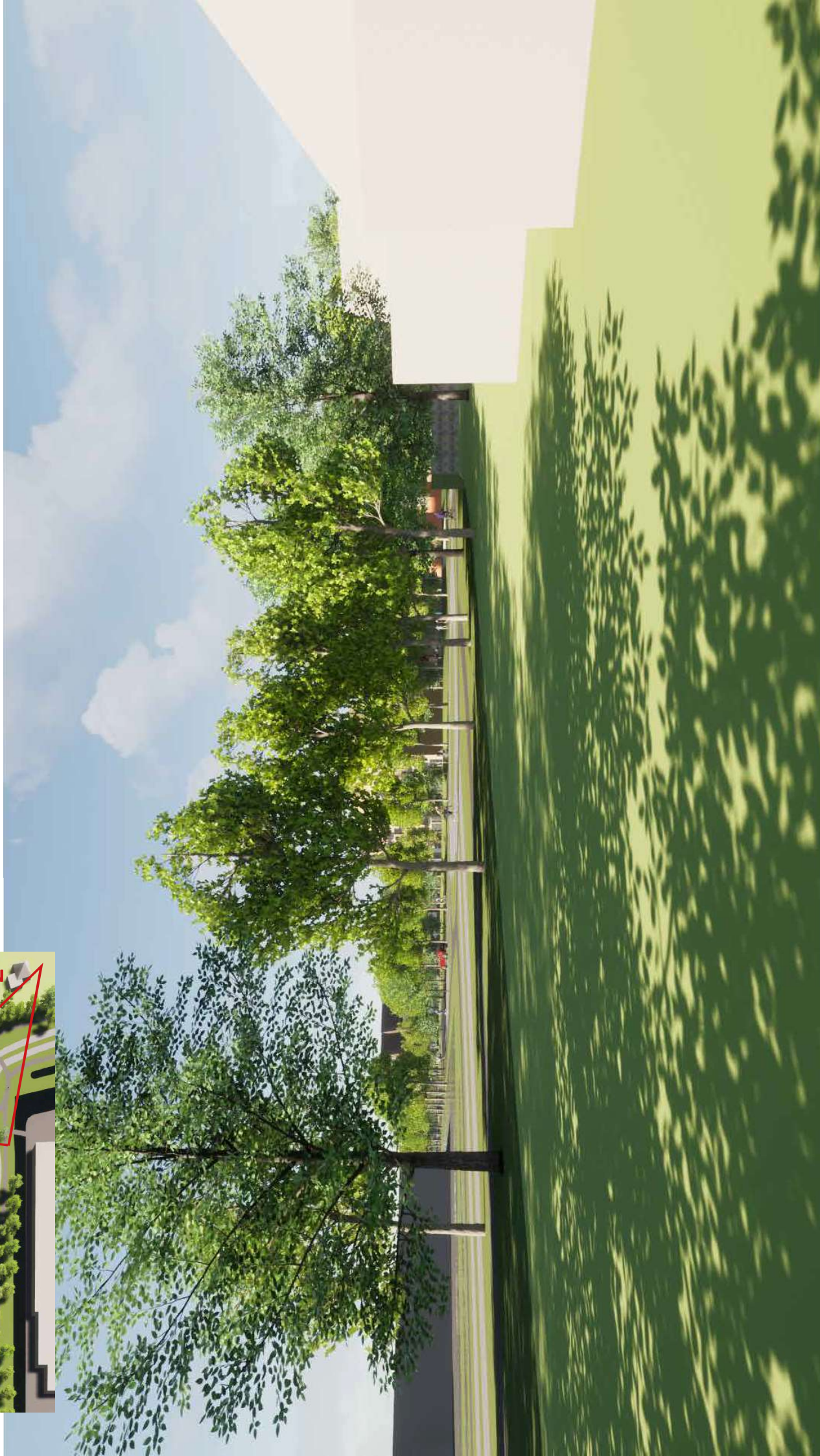
ZICHT VANAF MAAIVELD: 1,7M +MV



ROZENBUURT

STANDPUNT 2 - SMARAGD 156

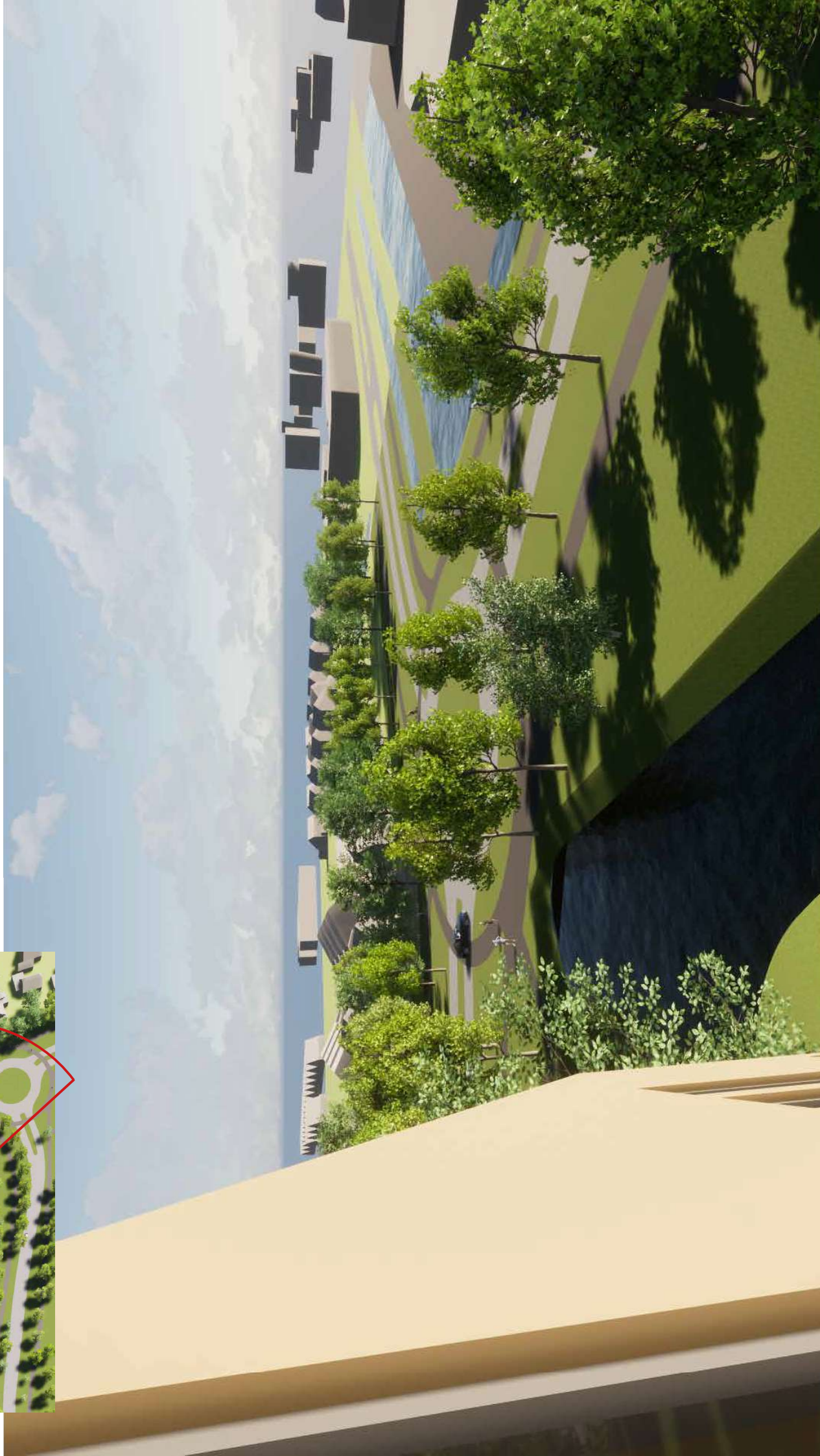
ZICHT VANAF MAAIVELD: 1,7M +MV



ROZENBUURT

STANDPUNT 3 - GROTE HUIS #6

ZICHT VANAF BOVENSTE VERDIEPING: 16,7M +MV

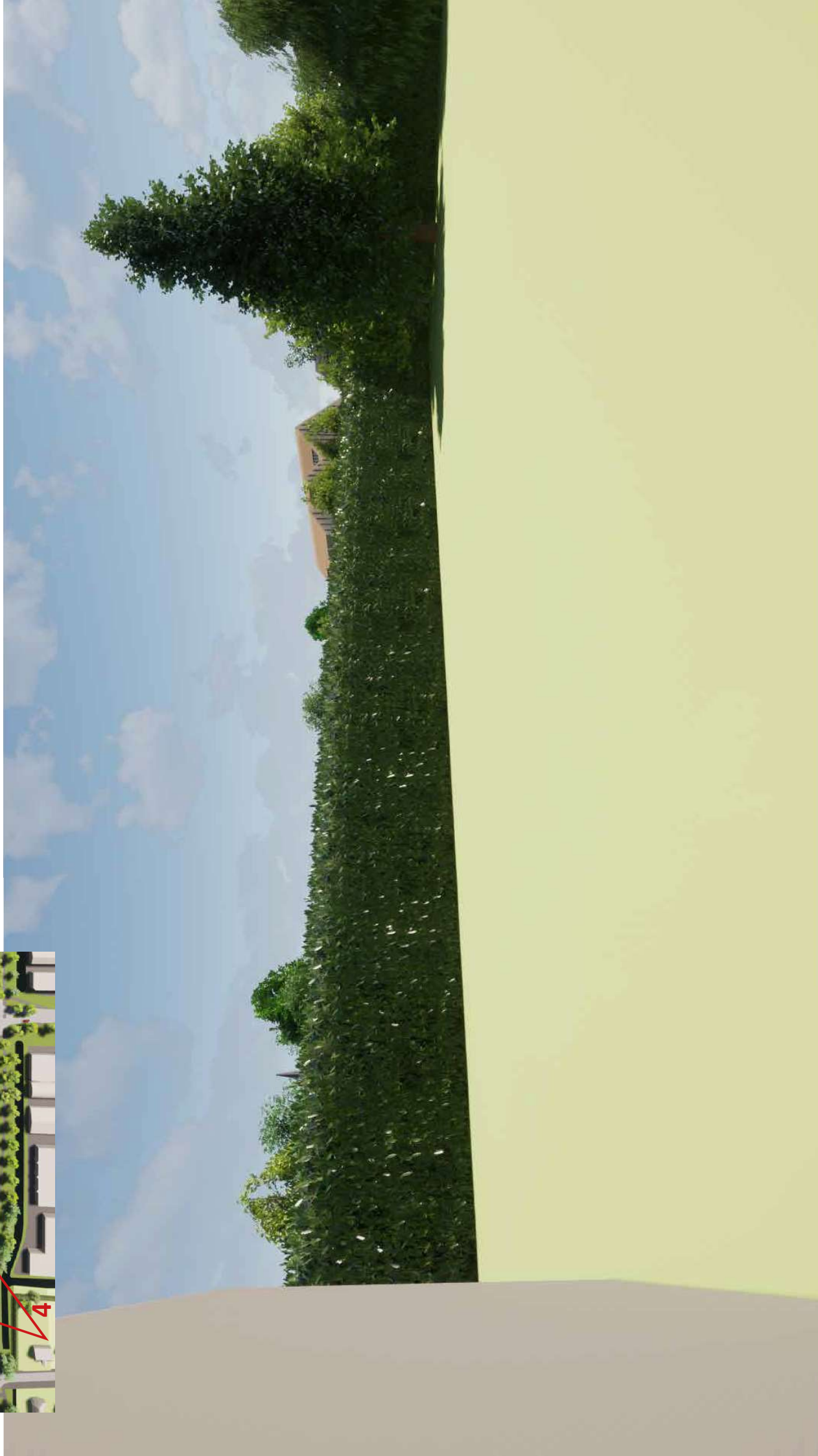




ROZENBUURT

STANDPUNT 4 - DORPSSTRAAT 96

ZICHT VANAF MAAVELD: 1,7M +MV





ROZENBUURT

STANDPUNT 5 - DORPSSTRAAT 103

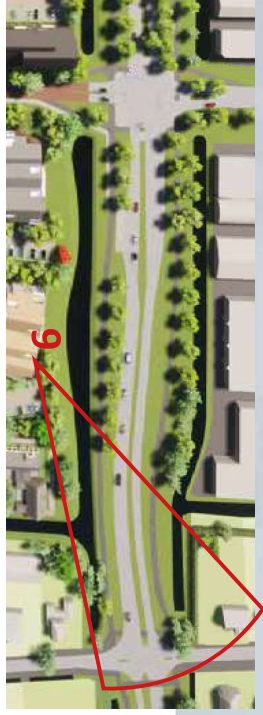
ZICHT VANAF MAAIVELD: 1,7M +MV



ROZENBUURT

STANDPUNT 6 - GROTE HUIS #1

ZICHT VANAF BOVENSTE BOUWLAAG OP DE NOORDZIJDE: 13,7M +MV

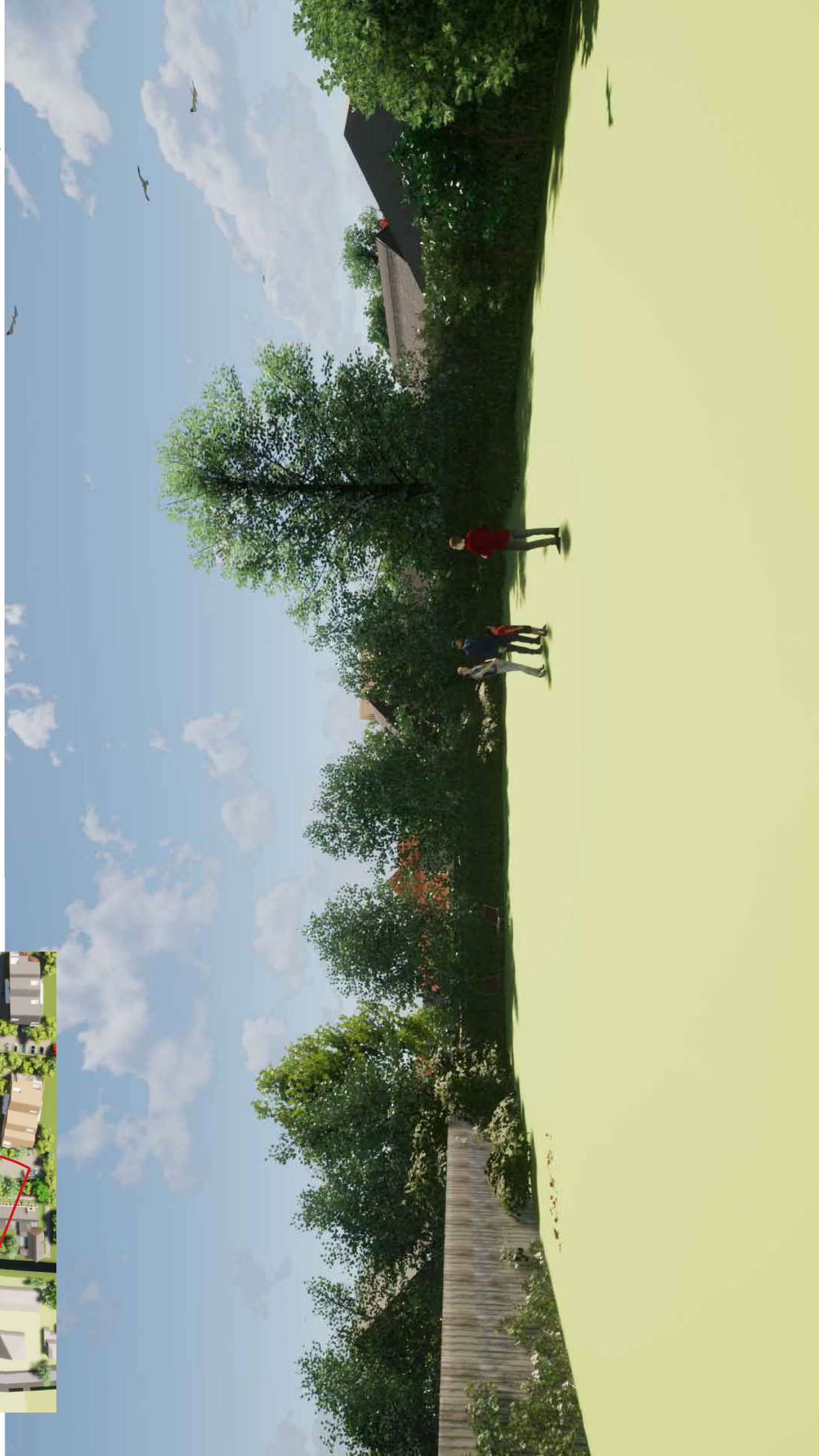




ROZENBUURT

STANDPUNT 7 - DORPSSTRAAT 108

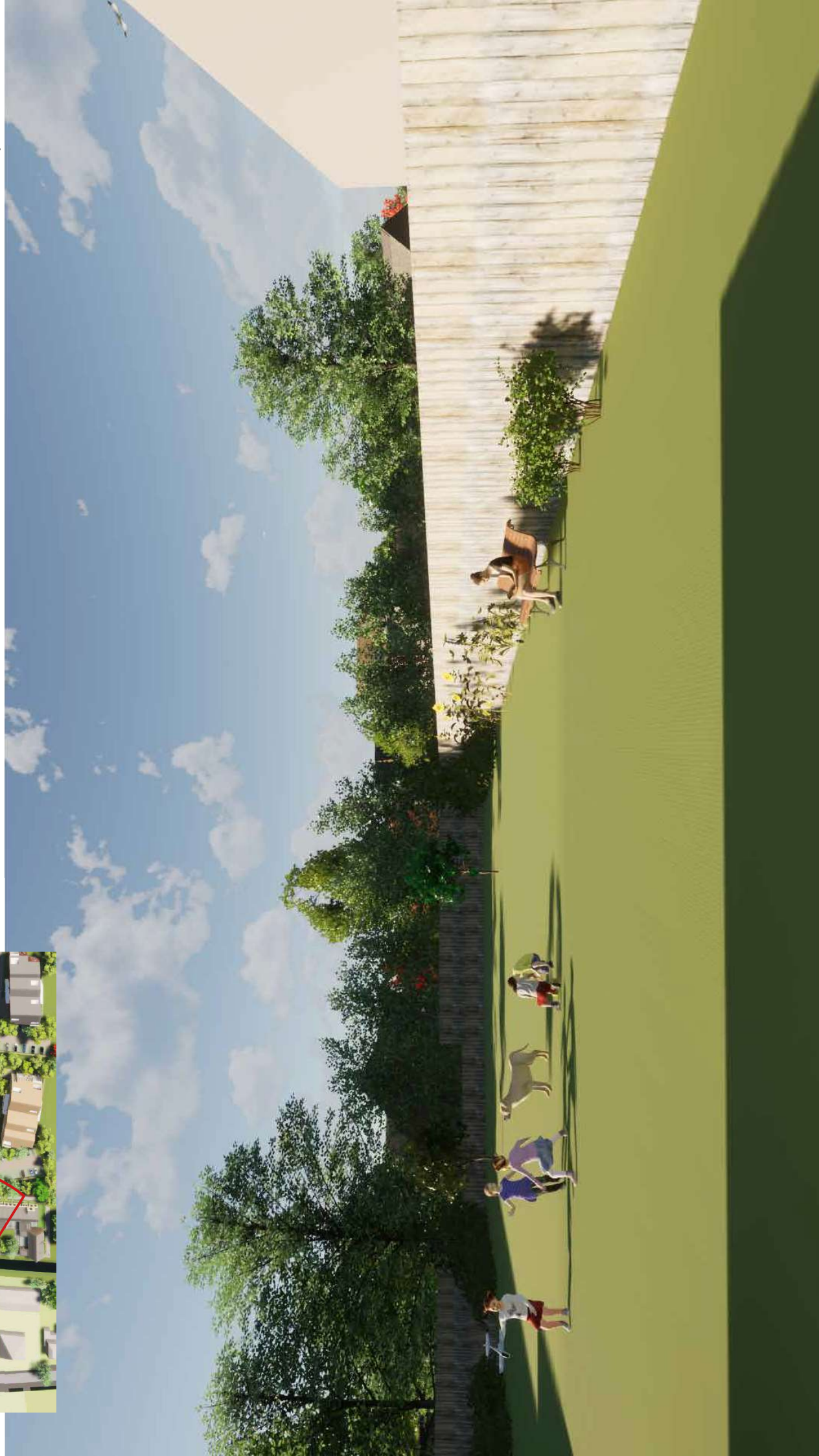
ZICHT VANAF MAAVELD: 1,7M +MV



ROZENBUURT

STANDPUNT 8 - DORPSSTRAAT 110

ZICHT VANAF MAAVELD: 1,7M +MV



ROZENBUURT

STANDPUNT 9 - KERKELAAN 2

ZICHT VANAF MAAVELD: 1,7M +MV

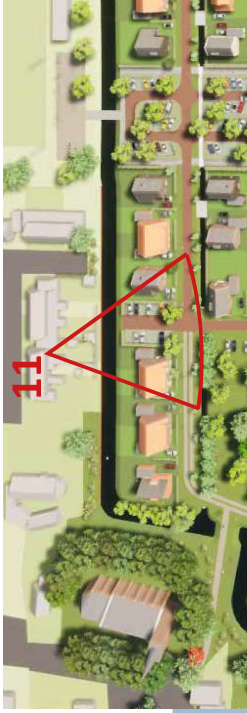


ROZENBUURT

STANDPUNT 10 - WIERINGSTRAAT 8

ZICHT VANAF MAAVELD: 1,7M +MV





ROZENBUURT

STANDPUNT 11 - PINXTERSTRAAT 6

ZICHT VANAF MAAVELD: 1,7M +MV





ROZENBUURT

STANDPUNT 12 - DIBBITSSTRAAT

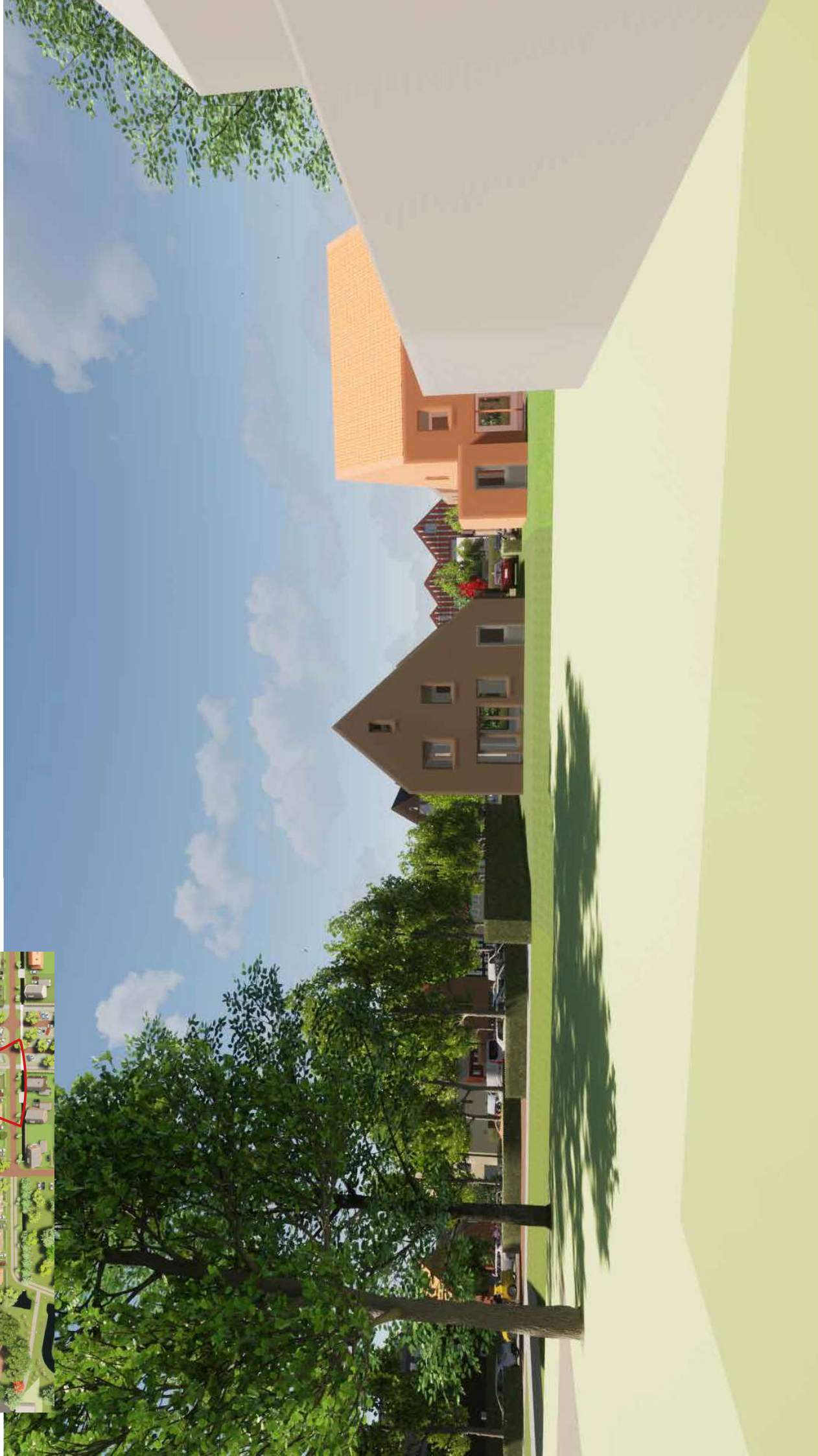
ZICHT VANAF MAAVELD: 1,7M +MV



ROZENBUURT

STANDPUNT 13 - DIBBITSSTRAAT 31

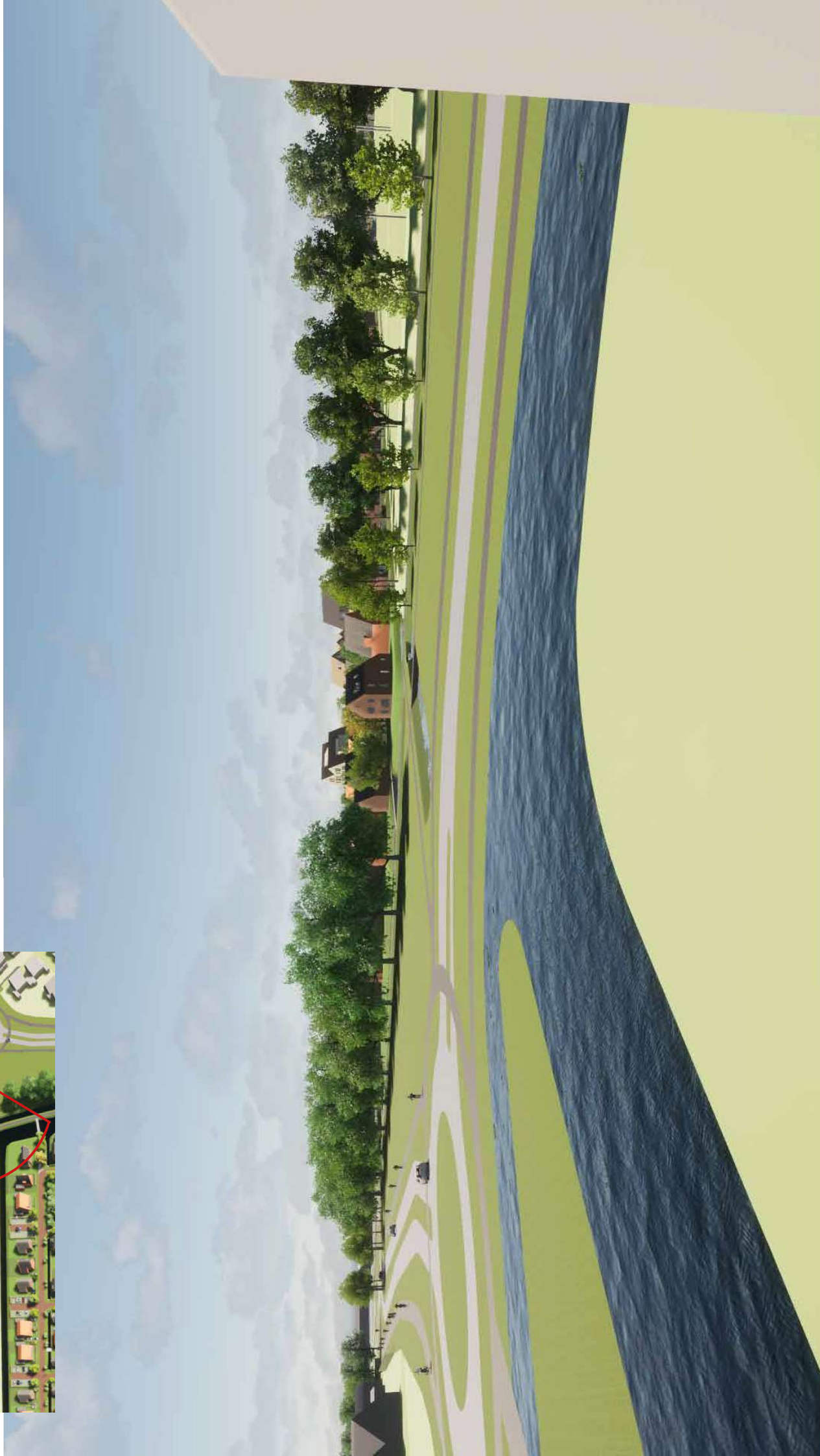
ZICHT VANAF MAAVELD: 1,7M +MV

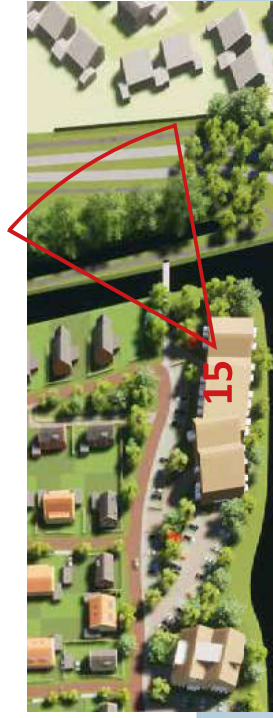


ROZENBUURT

STANDPUNT 14 - VRIENDSCHAPSLAAN

ZICHT VANAF BOVENSTE VERDIEPING: 9,2M +MV





ROZENBUURT

STANDPUNT 15 - GROTE HUIS #6

ZICHT VANAF BOVENSTE VERDIEPING: 16,7M +MV





ROZENBUURT

STANDPUNT 16 - GROTE HUIS #6

ZICHT VANAF BOVENSTE VERDIEPING: 16,7M +MV





ROZENBUURT

STANDPUNT 17 - GROTE HUIS #6

ZICHT VANAF BOVENSTE VERDIEPING: 16,7M +MV



ROZENBUURT

STANDPUNT 18 - GROTE HUIS #5

ZICHT VANAF DAKTERRAS: 16,7M +MV



ROZENBUURT

STANDPUNT 19 - GROTE HUIS #5

ZICHT VANAF BOVENSTE VERDIEPING: 19,7M +MV





ROZENBUURT

STANDPUNT 20 - GROTE HUIS #4

ZICHT VANAF BOVENSTE VERDIEPING: 16,7M +MV



ROZENBUURT

STANDPUNT 21 - GROTE HUIS #3

ZICHT VANAF BOUWLAAG ONDER KAPVORM AANZET: 16,7M +MV





ROZENBUURT

STANDPUNT 22 - GROTE HUIS #3

ZICHT VANAF BOVENSTE VERDIEPING: 22,7M +MV





ROZENBUURT

STANDPUNT 23 - GROTE HUIS #2

ZICHT VANAF BOVENSTE VERDIEPING: 16,7M +MV





ROZENBUURT

STANDPUNT 24 - GROTE HUIS #1

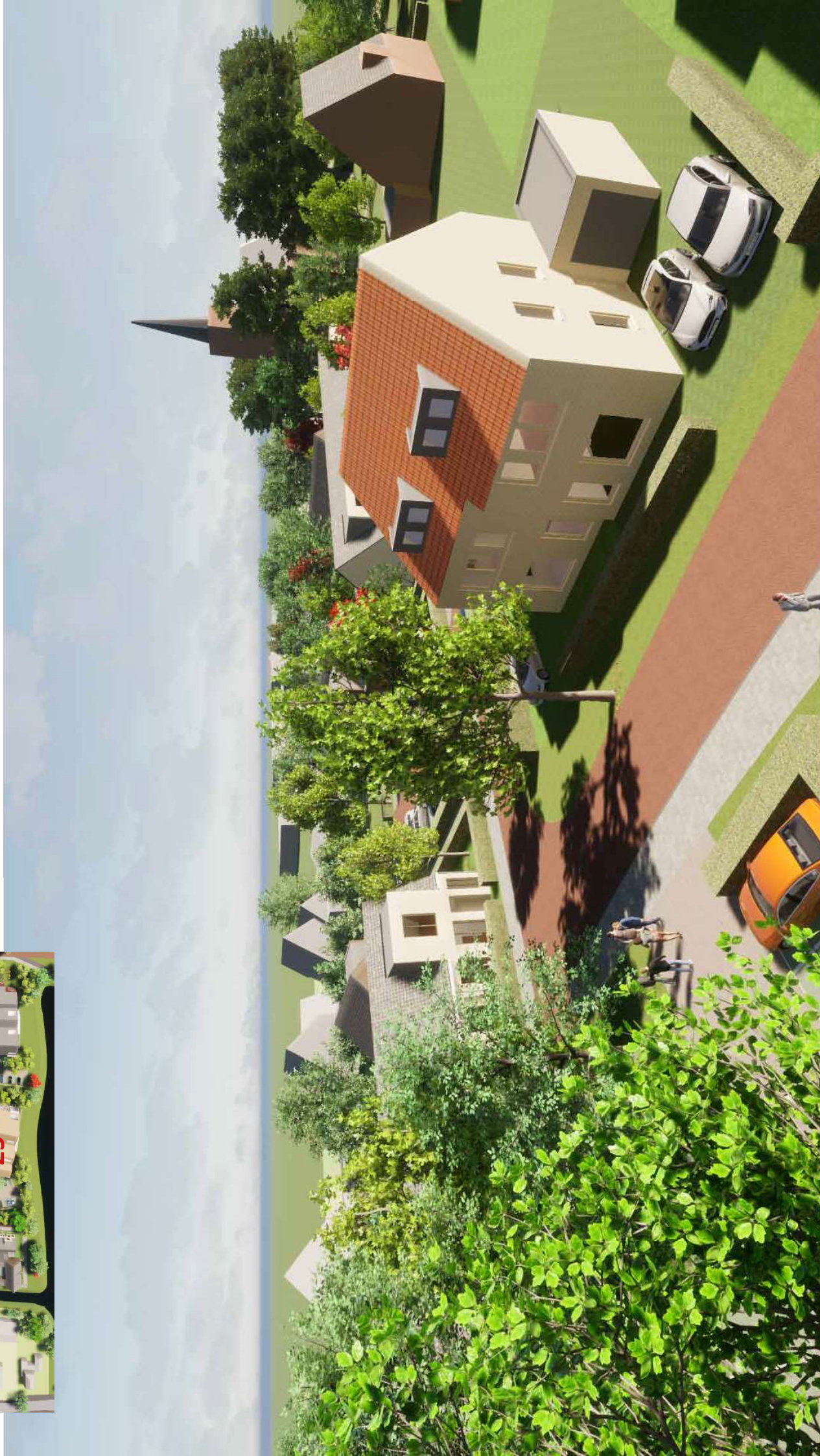
ZICHT VANAF BOVENSTE VERDIEPING: 16,7M +MV



ROZENBUURT

STANDPUNT 25 - GROTE HUIS #1

ZICHT VANAF DAKTERRAS KOPGEVEL: 13,7M +MV





ROZENBUURT

STANDPUNT 26 - GROTE HUIS #1

ZICHT VANAF MAAIVELD: 1,7M +MV



ROZENBUURT

STANDPUNT 27 - GROTE HUIS #2

ZICHT VANAF BOVENSTE VERDIEPING: 1,7M +MV



ROZENBUURT

STANDPUNT 28 - GROTE HUIS #3

ZICHT VANAF MAAVELD: 1,7M +MV



ROZENBUURT

STANDPUNT 29 - GROTE HUIS #4

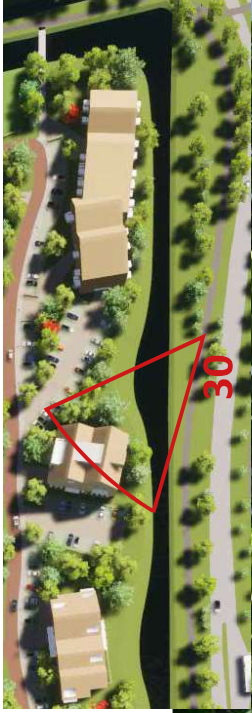
ZICHT VANAF MAAVELD: 1,7M +MV



ROZENBUURT

STANDPUNT 30 - GROTE HUIS #5

ZICHT VANAF MAAIVELD: 1,7M +MV



ROZENBUURT

STANDPUNT 31 - GROTE HUIS #6

ZICHT VANAF MAAVELD: 1,7M +MV



Colofon

DefinitiefOntwerp
in opdracht van

VOF Rozenbuurt bv
BV Timpaan West
Scholtens Projecten bv
Geert Scholtenslaan 10
1687 CL Wognum
T 0229 281 820

Chris Keizer *projectontwikkelaar*
John Noordeeloos *adjunct-directeur*
Emiel Ruitenbergh *junior projectontwikkelaar*

Geo architecten

Loet 43
1741 BN Schagen
0224-75 29 88
info@geoarchitecten.nl
www.geoarchitecten.nl

ir Maarten Overtoom *architect*
ing Jan Verberne AvB March *architect*
Johan Dekker *junior architect*
Bas Groen *projectcoördinator*





Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan



Bijlage bij Stedenbouwkundig plan GeO architecten d.d. 5 febr. 2021

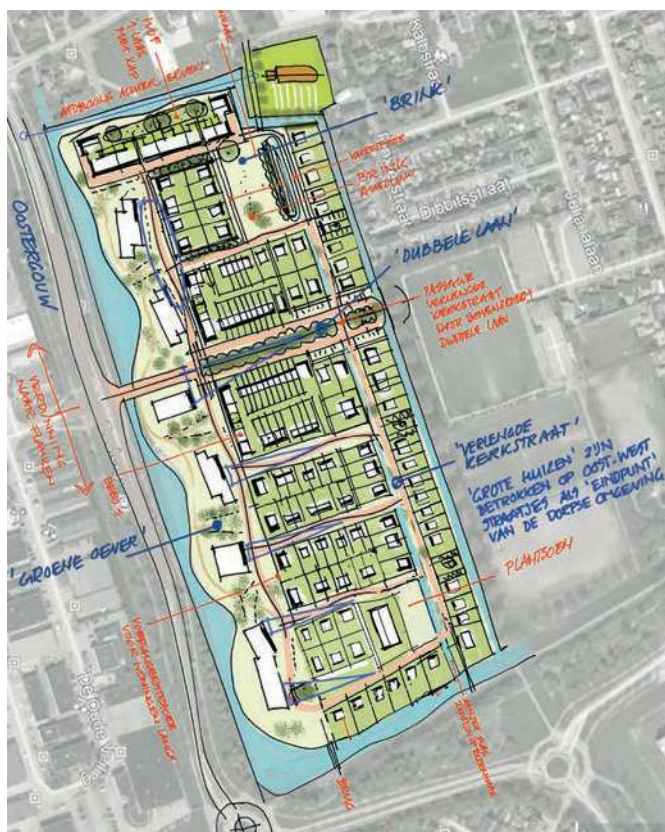
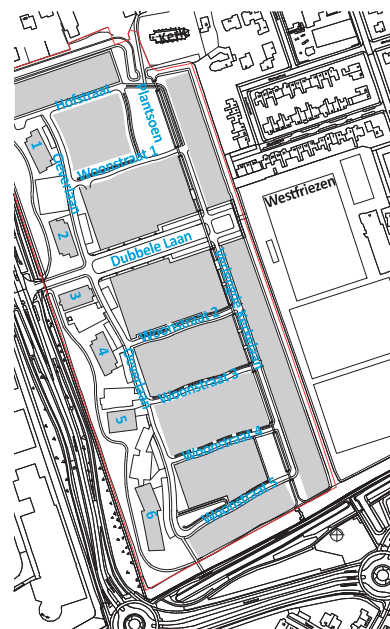
BEELDKWALITEITPLAN ROZENBUURT

Rozenbuurt Zwaag
in opdracht van Gemeente Hoorn en VOF Rozenbuurt
Versie 6.2 - 5 februari 2021

tako postma - architect

RUIMTELIJKE STRATEGIE

info@takopostma.nl



Afb. GeO architecten: Schets en lokatieaanduidingen



2010, kassen van Rozenkweker Balk

2012



1990



1970



1930



1830



Inleiding

De Rozenbuurt is een woningbouwontwikkeling die een nieuwe relatie legt tussen het dorp Zwaag en de stad Hoorn, aan de Oostergouw, een van de belangrijke toegangswegen. In het ontwerp (GeO architecten) wordt deze overgang zichtbaar in de uitwerking van een woonbuurtje dat uit twee onderdelen bestaat: Tegen de kern van Zwaag een dorpsse verkaveling van voornamelijk (half)vrijstaande woningen aan "slordige weggetjes" met een groene berm en langs de Oostergouw een brede groene oever, waarin een aantal grote huizen met een appartementenprogramma staan. Het plan volgt daarmee de historisch gegroeide landschappelijke onderlegger: Lang was de Dorpsstraat de bebouwing van het lintdorp Zwaag en liepen de kavels af naar de Voert (aan de zuidrand van de kavel). De elzensingel tussen de twee kavels waarop de buurt gebouwd wordt, vervalt, maar wordt gecompenseerd door de verlengde kerkelaan, een noord-zuidstraat waarlangs een forse greppel ligt die wordt ondersteund door een nieuwe elzenbeplanting. In oost-west richting is de buurt daarmee opgedeeld in drie zones, die alle drie hun eigen karakteristiek hebben, van stedelijk - aan de Oostergouw, tot dorps - de woningen met een lage gootaanzet aan de verlengde kerkelaan. Daartussen ligt een eenvoudige verkaveling met oost -west gerichte "slordige weggetjes", waaraan de woningen aan de noordzijde wat lager zijn (achter de Dorpsstraat) en in het middendeel wat stedelijker. Daar is ook het parkeren voor de sportvereniging De Westfriezen in een laanprofiel opgelost. Dit kwaliteitskader stuurt vooral op de relatie tussen deze bouwdelen onderling en naar hun omgeving.

De basis voor de Rozenbuurt is een robuust plan voor de openbare ruimte, waarin waterlopen, groene oevers, weggetjes en paden met hun bermen mooi zijn uitgewerkt. De beplanting ondersteunt de karakteristieken van de specifieke plekken in het plan en zorgt ook voor groene omzoming van de parkeerplaatsen.

De bebouwing wordt vervolgens ontworpen op basis van 3 sturingsmechanismen:

1. Aansluiting gebouwen - openbare ruimte; als de woningen en de grote huizen als vanzelfsprekend in de dorpsse setting van Zwaag en de groene oever van de Oostergouw staan, organiseert dat een samenhangende buurt, die divers van karakter is. De noord-zuidstraten (oeverlaan en verlengde kerkelaan) verbeelden de landschappelijke karakteristiek en vormen de overgang van het dorpsse naar het meer stedelijke gedeelte.
2. Eenvoudige vormgeving, harmonische volume opbouw; Een van de kerken van het dorp Zwaag grenst direct aan het plangebied. Het is een prachtig monument met een karakteristieke, harmonieuze hoofdvorm, gebouwd in traditionele, duurzame materialen. Het karakteristieke monument moet in het plan op een prominente plek blijven, door naast het gebouw een plantsoen te maken, waar omheen gewoond wordt. De bebouwing achter de tuinen aan de Dorpsstraat is specifiek voor ouderen en heeft een gootlijn op maximaal 4 meter. Zichtlijnen naar de kerktoren blijven open. Alle gebouwen worden ontworpen in een harmonisch, helder vormgegeven volume met eerlijke materialen.

3. Verschillen (dakvorm, hoofdmateriaal); Het plan sluit in architectuur aan op de eenvoud van de bebouwing aan de Dorpsstraat en de verkavelingen daarachter. Aan de Dorpsstraat is de bebouwing dorps, gevarieerd, maar zonder al te veel opsmuk. De buurtjes die er later achter gebouwd zijn, zijn bijna terloops vormgegeven.

De relatie met deze karakteristieken kan vormgegeven worden door heldere gemetselde bouwvolumes met wisselende goothoogten (zelfs met asymmetrische kappen) te maken, die niet al te veel uitgesproken details als breed uitgetimmerde goten en zware witte dakranden hebben. Om die eenvoudige vormgeving kracht te geven, zijn (subtiële) verschillen in volume en beeld belangrijk, met vanuit het gebruik ontworpen toevoegingen als luifels, erkers, of luiken. Daarmee ontstaat een beeld dat goed aansluit bij de Noord-Hollandse dorpsstructuur en bij de andere bebouwing aan de Oostergouw.

Dit BKP eindigt met een korte samenvatting van de procesafspraken.



Minimale verharding, groene bermen



Kaart: slagen herkenbaar maken



Kaart: variatie in boomsoorten versterkt karakter van de verschillende plekken

1.

Openbare ruimte als drager

De Rozenbuurt is een groen, waterrijk woonmilieu dat daarmee bijdraagt aan klimaatadaptatie en biodiversiteit. De waterlopen rondom worden deels verbreed en voorzien van natuurvriendelijke oevers. Aan de Oostergouw staan in die oever de appartementengebouwen aan een straat met parkeerkooffers, maar er is ook een smal kleischelpenpad met verblijfsplekken. De bestaande slagsloot in het plangebied wordt vervangen door een "boerensloot" met een opgaande haagbeplanting aan de verlengde kerkelaan.

Naast de lommerrijke oeverzone krijgt de entree van de buurt een heel eigen karakter door de dubbele laan, met een bladerdak boven de parkeerplaatsen, met een losse opzet van diverse boomsoorten. Hier zijn parkeerplaatsen voor de sportvereniging De Westfriezen, die via een eenvoudige houten brug direct het sportterrein kunnen bereiken.

Binnen de nieuwe woonbuurt is een fijnmazig netwerk van groene 'slordige' woonstraten, die door hun slingerende opzet en vlakke inrichting een gemengd gebruik (wandelaars, fietsers, automobilisten) hebben, waar de auto te gast is. Gestreefd wordt naar een minimale breedte van de verharding en zo minimaal mogelijke bebording. Ook hier domineert het groen het beeld met brede bermen, greppels voor de afwatering en gemengde hagen langs de tuinen.

Beplanting

De verschillende boomsoorten en hagen dragen bij aan de herkenbaarheid van de plek (zie kaartje). Bij de soortkeuze wordt naast de esthetiek van de boom, zorgvuldig gekeken naar de combinatiemogelijkheden met parkeren, greppels en de bestaande ondergrond. Uitgangspunt is, waar mogelijk, het toepassen van streekeigen soorten, mits dit niet ten koste gaat van de woon- en leefkwaliteit. Binnen de Rozenbuurt wordt ingezet op het toepassen van gemengde hagen met groenblijvende soorten rondom voor- en zijtuinen. Bij voorkeur ook als erfafscheiding tussen de tuinen tot aan de voorgevel. Waar de zij- of achtererven grenzen aan openbaar gebied, worden deze afgeschermd met een gemengde, groenblijvende haag (minimale hoogte 1,80 m) aangevuld met een hekwerk.

Om de landschappelijke historische waarde van de verlengde kerkelaan extra te benadrukken zullen de erfafscheidingen uit een afwijkend sortiment bestaan. Een opgaande gemengde haagbeplanting vormt de verwijzing naar de voormalige elzensingel.

In de uitwerking van de plantsoenen is ruimte voor buurt-initiatief, klimaatadaptatie en biodiversiteit.



Natuurlijke oevers



parkeren onder een bomendak van verschillende boomsoorten



parkeerkoffers tussen hagen



materialen



gemengde hagen



gevarieerde, meest inheemse boomsoorten

Bestrating

De dubbele laan in het centrum van de buurt wordt tevens gebruikt als parkeerterrein voor de sportvelden. Ook als de parkeerplaatsen niet geheel bezet zijn, moet het een prettige plek zijn om aan te wonen. De open verharding en het bomendak leveren daar een bijdrage aan.

De woningen aan de smalle, slingerende weggetjes parkeren op eigen terrein, naast of achter de woning. Er zijn opritten opgenomen door de bermstrook die zo smal mogelijk vormgegeven worden in de vorm van een verhard karrespoor. Dit karrespoor komt ook terug in de woonstraten die grenzen aan de plantsoenen. De bewoners van de appartementen en bezoekers parkeren in parkeerkoffers tussen de bebouwing. De parkeerkoffers worden zorgvuldig in het groen ingepakt. Om parkeren in de groenzones te voorkomen zullen informele en dorpse oplossingen worden gezocht, zoals een heldere overgang van de greppels en randprofielen. De materialisering bestaat uit een kleurvaste betonnen elementenverharding in warme, aardse tinten voor de rijbaan. De parkeervakken in de parkeerkoffers bestaan uit een open verharding zoals graskeiblokken, met een bies van klinkers. De trottoirs langs de oeverlaan en de dubbele laan bestaan uit een betonnen tegelverharding, in een afwijkend formaat en diagonaal ruitverband, eigentijds en goed toegankelijk.

De wandelroute door de oeverzone is informeel; hier wordt uitgegaan van een halfverhard pad van kleischelpen. Belangrijkste doel is dat deze routes wegvallen in het groen en een uitgesproken recreatief en informeel karakter krijgen.

Aanvullend worden de slordige straten gebruikt voor de opvang en infiltratie van regenwater van straten door de toepassing van een droge greppel langs de rijweg. Dit helpt om het water langer in het gebied vast te houden en daarmee de druk op de regenwaterafvoer te verminderen. Om bij extreme regenval overlast te beperken worden de greppels uitgerust met een overloop op het oppervlaktewater.

Kunstwerken

Een markante entree voor auto- en fietsverkeer, zorgvuldig uitgewerkt als een dam met duiker zodat het een passende entree is voor de Rozenbuurt, die voldoet aan de eisen van HHNK.

Via een voetgangers en een fiets-voetgangers verbinding richting Koewijzend en een doorsteek richting bestaande Kerkelaan wordt de Rozenbuurt een logisch onderdeel van het fietsnetwerk en wordt het recreatiegebied Blokweer beter bereikbaar. De langzaamverkeer bruggen, ook naar de Westfriezen, kunnen terughoudend worden vormgegeven als houten constructiebruggen;

Voor de kruisingen van de verlengde kerklaan met de slordige straten wordt een verwijzing in de bestrating opgenomen, in de vorm van andere bestrating of een geperforeerde betonplaat die ook kan dienen als infiltratie;

De woningen aan de slagsloot worden ontsloten met een eenvoudige vlakke plaatbrug.

Nutsvoorzieningen

Kabels en leidingen worden zoveel mogelijk in de groene bermen of onder de voetpaden gelegd. Ook de bijbehorende bovengrondse voorzieningen zoals trafo's en nuts-kastjes verdienen aandacht. Deze voorzieningen dienen integraal te worden meegenomen en zorgvuldig te worden ingepast tegen de haag aan, zodat zij geen obstakels vormen in het openbaar gebied.

De openbare ruimte/woonomgeving wordt nader vormgegeven door de landschapsarchitect in samenspraak tussen ontwikkelaar en gemeente. Ontmoetingsplekken zijn nadrukkelijk thema van de ontwerpen.

Vuilisophaalplaatsen, straatverlichting, overgang groen-bestrating en openbaar-privé zijn onderdeel van de ontwerpopdracht. De LIOR 2020 van gemeente Hoorn is daarbij uitgangspunt. Gelijkwaardige oplossingen, die bijvoorbeeld bijdragen aan klimaatadaptatie, worden tijdig met de gemeente Hoorn overlegd.



In de Dorpsstraat staan verschillende huizen losjes rondom een strak straatprofiel



In de Rozenbuurt staan verschillende huizen omringd door tuinen met hagen aan een “slordige weg” met groene berm, uitzicht op de kerktoeren. (beeldimpressie: GeO architecten)



beeld van rustige woonbuurtjes in Zwaag.

2.

Aansluiting gebouwen - openbare ruimte

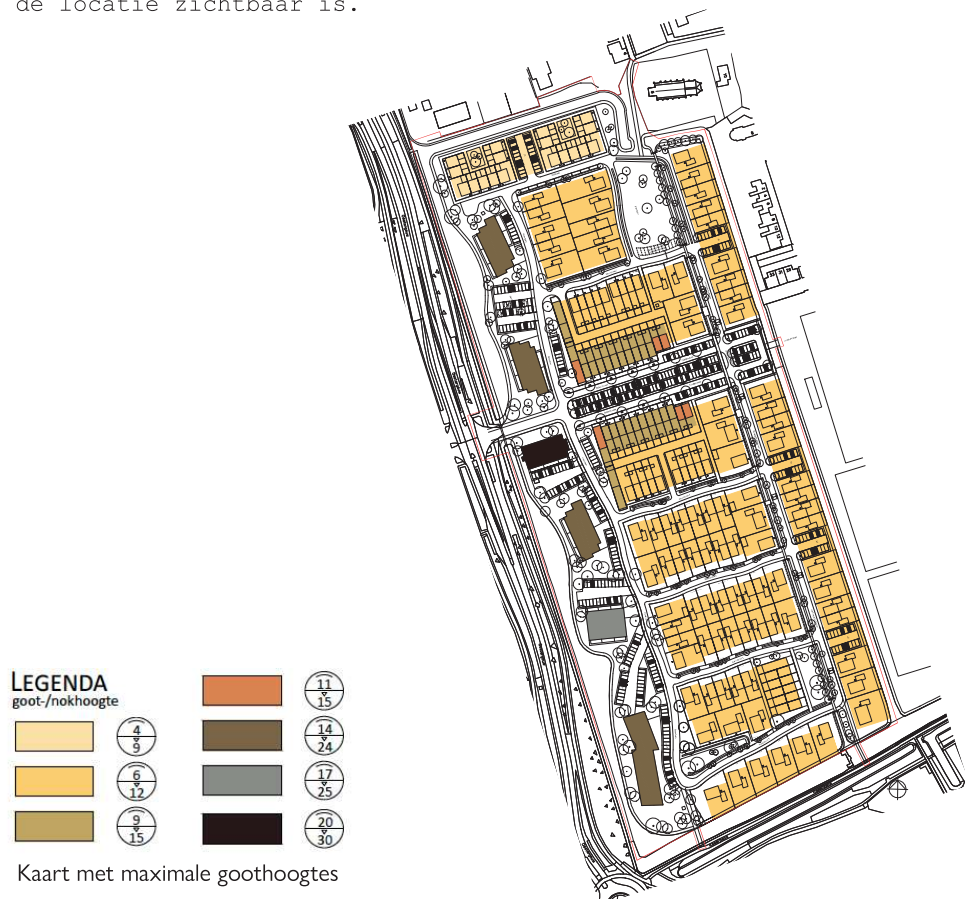
Het woonmilieu van de Rozenbuurt wordt gekenmerkt door een dorpse "achteloosheid". Net als aan het oude dorpslint van Zwaag is de bebouwing divers en wordt de samenhang vooral bepaald door het karakteristieke wegprofiel. In noord-zuidrichting kent het plan twee echt verschillende asymmetrische doorgaande routes: Evenwijdig langs de Oostergouw de brede toegangsweg die tussen de laagbouw en de gestapelde bouw door loopt. Aan de oostzijde de verlengde kerkelaan die zicht op de kerktoren geeft. De bebouwing past in de sfeer van Noord-Hollandse dorpen en stadjes: robuuste metselwerk-volumes met een eenvoudig gedetailleerde kap, die niet aan alle zijden een goot op dezelfde hoogte hoeft te hebben en waaraan je kan zien wat er binnen gebeurt. Het huis is een huis en de schuur is een schuur.

Eengezinswoningen

De meeste woningen staan aan smalle, vaak enigszins slingerende weggetjes met groene bermen. Aan die bermen staan de woningen in een ruime voortuin, 3-5 meter diep. Daarin is een dubbele parkeerplaats opgenomen, met een (zo smal mogelijke) bijzondere oprit door de bermstrook. De rest van de tuin wordt afgezoomd met een gemengde haag van 70 cm hoog, vorm te geven door de landschapsarchitect. De bewoners worden gestimuleerd de tuinen zo veel mogelijk te beplanten. Entrees van de woningen kenmerken zich door in de architectuur van de woning passende details als luifels, windschermen, postbussen, aanleidingen voor beplanting en wellicht zelfs een rozenboog. Waar zijtuinen grenzen aan openbaar gebied, worden deze afgeschermd met gemengde hagen minimaal 1.80 hoog met een hekwerk. De kavels zijn zodanig ingedeeld, dat voorkomen wordt dat bergingen, installaties of rolcontainers zichtbaar aan het openbaar gebied staan.

Langs de verlengde kerkelaan:

Dit rechte profiel vervangt de slag in het historische landschap die nu nog op de locatie zichtbaar is.





een informele sfeer door
asymmetrische bouwvolumes



schuurwoning als mogelijke
beeldreferentie



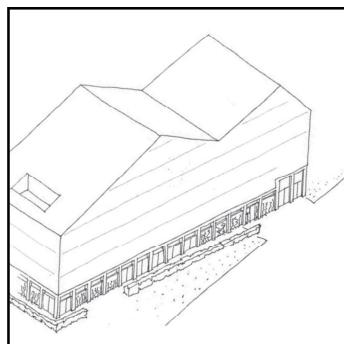
referentie slorige weg met groene
berm en haag.



eenvoudige plaatbrug over berm/
greppel



de lage oever laat gebruiksvrijheid en
uitzicht



langs de oeverlaan hebben de "grote
huizen" een begroeide plint



gevel begane grond voorbereid op
klimplanten (voorbeeld tweelaags, in
het plan alleen begane grond)

Aan het eind van de straat is de kerktoren ten voeten uit zichtbaar. De woningen aan de oostzijde van deze straat hebben tenminste aan 1 zijde een goot onder 4 meter hoog en op de begane grond royale raamopeningen; genereuze woonkamerramen, erkers, veranda's en balkons worden gestimuleerd. De tuinen die aan de waterkant grenzen hebben een lage beschoeiing (max 30 cm boven waterpeil), de hoogteverschillen tussen woning en waterkant worden opgelost in de tuin, waardoor bewoners worden gestimuleerd om de waterkant te gebruiken en er bijzondere plekken van te maken. De woningen aan de westzijde staan vrij achter de opgaande haagbeplanting en hebben eventueel een inrit via een vlakke plaatbrug.

Plantsoenen

De woningen aan de plantsoenen hebben een ondiepere voortuin, maximaal 3 meter. Aan de plantsoenen kan de voortuin vrijwel geheel ingevuld worden met een veranda of erker en aan de straat eventueel een blokhaag, ca 50 cm hoog, waardoor vanuit de woning rechtstreeks zicht op de gemeenschappelijke groene ruimte ontstaat.

Langs de Koewijzend

De woningen langs de Koewijzend vragen om een bijzonder ontwerp. De woningen hebben een tuin aan het water, terwijl de meeste woningen in de omgeving met hun voorzijde aan dit doorgaande lint staan.

Het ontwerp van deze woningen zal dus moeten organiseren dat de tuinen aan het water in de wijze van bewoning logischerwijs (deels) open zicht op het water bieden, zodanig dat voorspeld kan worden dat bewoners hier ook op termijn geen hoge schuttingen en bijgebouwen zullen plaatsen aan de waterkant. Daar waar dat tbv privacy noodzakelijk is, worden opstanden door de ontwikkelaar aangelegd. De woningen presenteren zich vanaf de Koewijzend en aan de woonstraat met een zorgvuldig ontworpen gevel.

Alle woningen worden bedekt met een (waar mogelijk asymmetrische) kap, voorzien van keramische pannen of PV-cellen in een rechthoekig patroon. De hoofdmassa van de woningen staat op minimaal 3 meter uit de zijdelingse erfgrens. Bijgebouwen worden voorzien van een plat dak, maximaal 3,5 meter hoog. Opstelplaatsen voor voertuigen zijn vanaf het water niet zichtbaar.

Beschoeiingen aan het water worden projectmatig aangelegd op maximaal 30 cm boven waterpeil. Taluds zullen minimaal op 45 graden worden aangelegd. Steigers alleen toegestaan indien projectmatig en binnen de KEUR van het HHNK.

Langs de opritten naar de bruggen presenteren de woningen zich met een formele zijde en evt. hoogteverschillen worden zodanig opgelost dat inkijk op een vanzelfsprekende manier wordt voorkomen, met behoud van sociale veiligheid op de langzaam verkeersroutes.

Dubbele laan

De woningen langs de dubbele laan kennen een meer stedelijk beeld, passend bij het brede profiel: met een wat hogere goot, meer verticaal georiënteerde gevelindeling en een ondiepe voorstrook met een stoer element op de woningscheiding.

Vrije kavels

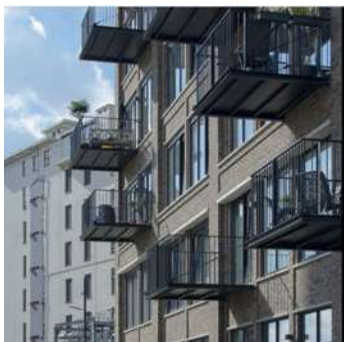
Voor de vrije kavels wordt een kavelpaspoort uitgegeven met heldere voorwaarden voor bebouwing en erf, passend bij de verschillende karakteristieken als hierboven beschreven. Op een aantal kavels (aangegeven met een ster) gelden extra eisen aan de architectuur, omdat deze beeldbepalend zijn voor de buurt. Hier zal het kavelpaspoort specifiek uitgewerkt zijn en wordt een bijzondere uitwerking van de architectuur verwacht, passend bij de eisen in dit BKP.

Appartementen:

De "Grote Huizen" zijn alzijdige blokken in de oever; de gebouwen worden zo geplaatst dat het groen domineert en de gebouwen er als losse blokken in staan. De begane grond van de blokken is afwisselend en biedt interactie met het maaiveld, door entrees en raamopeningen (dus geen lange gesloten gevels,



Het monumentale kerkgebouw als leidend voorbeeld.
Het plantsoen als connectie tussen dorp en Rozenbuurt



Grote huizen in het groen:
de gebouwen hebben een duidelijke relatie met de laagbouw middels
expressieve kappen waarin gewoond wordt.

bergingen zoveel mogelijk inpandig). De begane grond gevel is uitgevoerd met planten-geleiders die onderdeel zijn van de architectuur en spiegelt zich zo aan de groene omgeving. Beplanting in overleg met de landschapsarchitect.

De appartementengebouwen hebben aan de buurtzijde ruime entrees (hoogte/breedte in verhouding met het volume van het gebouw) verbonden aan prettige (mee ontworpen) plekken aan het trottoir langs de oeverlaan, om elkaar te ontmoeten en bijv. bezoekersfietsen te stallen. Buitenruimtes als balkons, serres en terrassen zijn beeldbepalend voor de gebouwen: die worden zodanig ontworpen dat ook daar niet de repetitie het beeld bepaalt, maar een wereld van subtiele verschillen. In de terrassen ook zo veel mogelijk ruimte opnemen voor levend groen, bijvoorbeeld in details van de hekken, zodat de connectie tussen park en gebouw ook letterlijk gemaakt wordt. Buitenruimtes op de begane grond zijn afgezoomd met robuuste haag van 90 cm hoog (met evt hek er onzichtbaar in), ontworpen in samenwerking met de landschapsarchitect.

3.

Eenvoudige vormgeving, harmonische volume-opbouw

Het dorpse beeld is gebaseerd op een samenstel van eenvoudig gevormde gebouwen, met mooie, ambachtelijk ogende details. Het monumentale kerkgebouw kan daarbij dienen als een leidend voorbeeld: heldere, eenvoudige bouwvormen, met een harmonische volumeopbouw (gulden snede), gemaakt in eerlijke materialen zonder overbodige decoratie. Geen schreeuwerige of aandacht vragende details, het is zichtbaar hoe het gemaakt is.

De kerk staat op een terp aan een groene weide, op de terp ligt een bescheiden kerkhof. De nieuwbouw houdt gepaste afstand en sluit met een nieuwe weide aan op deze ruimte. Daarmee wordt de kerk het symbool van de verbinding tussen het bestaande dorp en de nieuwe gemeenschap.

Alle gebouwen hebben kappen, met een hellingshoek tussen 15 en 75 graden; Zichtbare daken worden bij voorkeur afgedekt met keramisch materiaal, levend groen of PV (geen geplakte bitumineuze afdekkingen). Ook hiervoor geldt dat er geen grote kleurcontrasten worden gezocht.

De appartementengebouwen hebben een gootlijn boven de 4e bouwlaag. Door de massa te verhogen met een forse kap kunnen 2 extra woonlagen worden gerealiseerd en wordt een beeld-relatie gelegd met de gezinswoningen. Het worden "grote huizen" in het groen. Twee gebouwen mogen hoger worden uitgevoerd. Het hoogste gebouw is een accent aan de entree van de buurt. Dat vraagt wel om een goede plint, mogelijk met een voorziening die uitstraling heeft naar de straat, of specifiek opgeloste buitenruimtes bij de onderste woningen. De bovenste woonlagen van de appartementengebouwen tonen zich als kappen, door middel van een gevarieerde schuine daklijn (zie voorbeelden). Installaties worden binnen het hoofdvolume van het gebouw opgelost.

Kozijnen worden geschilderd in niet al te opvallende kleuren, meestal varianten van wit, met steunkleuren voor bijvoorbeeld raamhout, deuren of luiken. Dakkapellen zijn een ondergeschikte toevoeging aan de kap en hebben in principe de kleur van de kap. Details zijn zorgvuldig vormgegeven en passen bij de opbouw van het volume. Ventilatie-roosters of -kanalen zijn onzichtbaar gedetailleerd.

Decoratieve elementen in de architectuur hebben een samenhang met de natuur (bijv. nestkastjes als decoratie onder de goot of als ophangmogelijkheid voor plantenbakken).



gevarieerde rij van eenvoudige gemetselde woningen, de doorgaande goot is nooit langer dan 24 meter.



dorpse bebouwing met verschil in hoogte en breedte



uitzondering: een tweede gevelmateriaal dat de kap benadrukt. Dakkapellen zijn ondergeschikt aan de kap



een asymmetrische kap geeft een dorpse uitstraling, de uitgesproken detaillering vraagt niet teveel aandacht door de ingetogen kleuren



woningen aan de plantsoenen hebben een laag volume (bijkv erker of veranda) aan de voorzijde



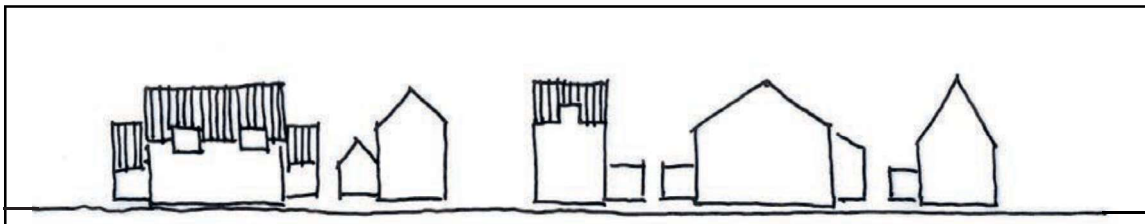
asymmetrische kappen, bijvoorbeeld met veranda, versterken het diverse beeld

4.

Verschillen (dakvorm, hoofdmateriaal)

Basis voor het ontwerp van de woningen is een dorps beeld, met een goothoogte aan de straat wisselend tussen 4 en 6 meter. Aan hoeken van de dubbele laan kan een goothoogte tot 9 meter voorkomen. Daarnaast wordt op een enkele locatie accentbebouwing gedacht met een goothoogte van 11 meter.

Niet meer dan 5 gelijke dakvormen/gootlijnen/materiaal naast elkaar – ook in de rijen wordt er een duidelijke onderbreking van de gootlijn ontworpen, waarbij de bloklengthe (door veranderingen in massa-vorm) niet meer dan 4 woningen lang is (een doorgaande gootlijn is maximaal 24 meter lengte).



diversiteit in eenvoudige volumes

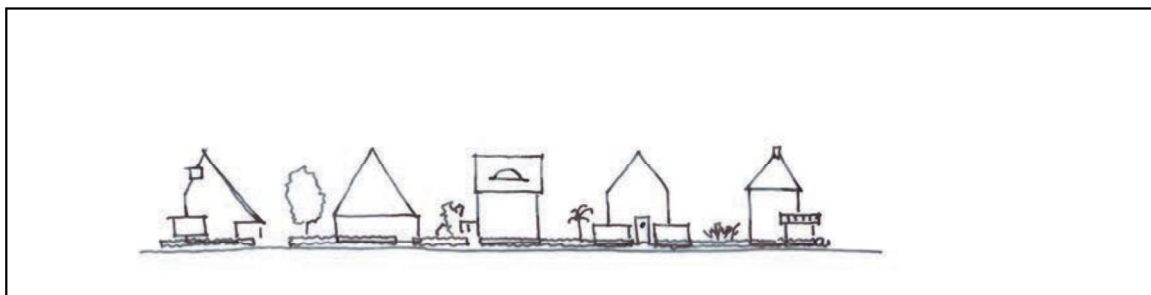
Per gebouw 1 hoofdmateriaal voor de gevels; gedekte, "aardse" kleuren, geen grote contrasten in materiaal, maar de hoofdvorm van de woningen en de raamopeningen maken de verschillen uitgesproken. Een uitzondering wordt gemaakt voor een materiaalwisseling die de kapvorm accentueert.

Met voor bewoners bruikbare extra's als luifels, hekken, luiken, veranda's, erkers en goten kunnen de verschillen op een subtiele manier verder worden aangezet. Dakkapellen zijn een ondergeschikte toevoeging aan de kap en voldoen aan de randvoorwaarden uit de welstandsnota (hoofdstuk 4.3).

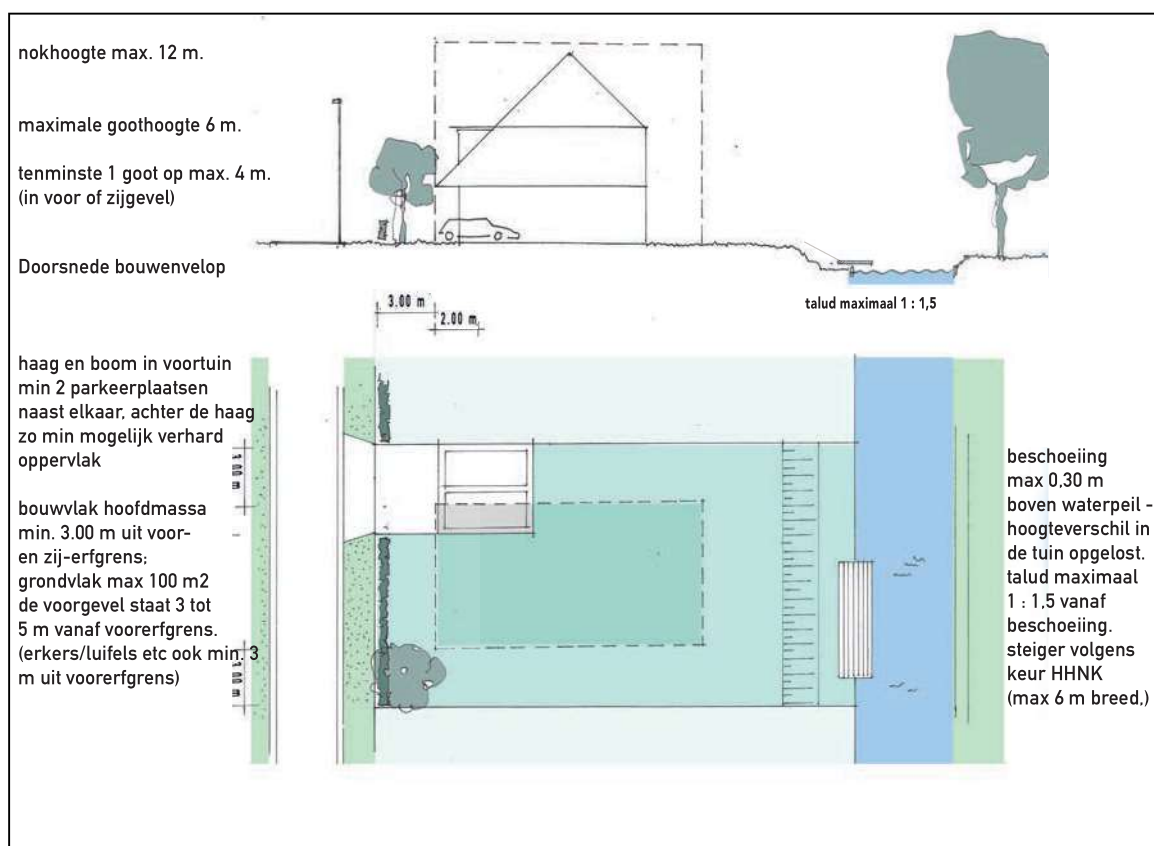
In een reeks woningen zijn niet de hoeken altijd hoog, maar er wordt gewerkt aan een terloops beeld, alsof de buurt niet in 1 keer ontworpen is. Op hoeken zijn gevels die grenzen aan de openbare weg ontworpen als voorgevel, waarbij het goed kan zijn dat er een hoger is en een ander (door middel van een doorschietende kap of een aanbouw als erkers en veranda's met kap) lager. De straatgevels hebben royale raamopeningen op de begane grond.

Appartementengebouwen sluiten in hun massaopbouw, kapvorm en materialisatie aan op de vormtaal van de eengezinswoningen; De gevels zijn divers en niet gebaseerd op ritme en herhaling. Het zijn grote huizen, met bewoonde kapverdiepingen, in het groen.

PV-cellen in de gevel zijn alleen toegestaan als die vergelijkbaar met vensteropeningen meegenomen zijn in het ontwerp.



Kavelpaspoort geeft ruimte voor heel verschillende invullingen



Voorbeeld kavelpaspoort
verlengde kerkelaan

5. Proces

De ontwerpen van eengezinswoningen worden zo veel mogelijk gemixt.

De vrije kavels zorgen voor een grote mate van diversiteit in het plan: Per straat wordt een kavelpaspoort gemaakt met voorwaarden voor bouwvolume, open ruimte, tuinafscheiding en oevers. De eerste schets van het kavelpaspoort op de pagina hiernaast is daarvan een voorbeeld. Andere worden in een later stadium nader aangevuld. Om de variatie te garanderen wordt een specifiek kavelpaspoort gemaakt voor de woningen die zijn aangeduid met een ster.

In de verkoopdocumentatie zal opgenomen worden hoe de supervisor een rol krijgt in de begeleiding van de vrije kavels. In de documentatie wordt een kavelpaspoort opgenomen dat richting geeft voor de ontwerpen van de woning en de erfinrichting. Diversiteit wordt bevorderd door nieuwe bewoners uit te dagen om creatief om te gaan met de kavelpaspoorten en niet alleen cataloguswoningen te bouwen, dat geldt in elk geval op de met een ster gemarkeerde kavels.

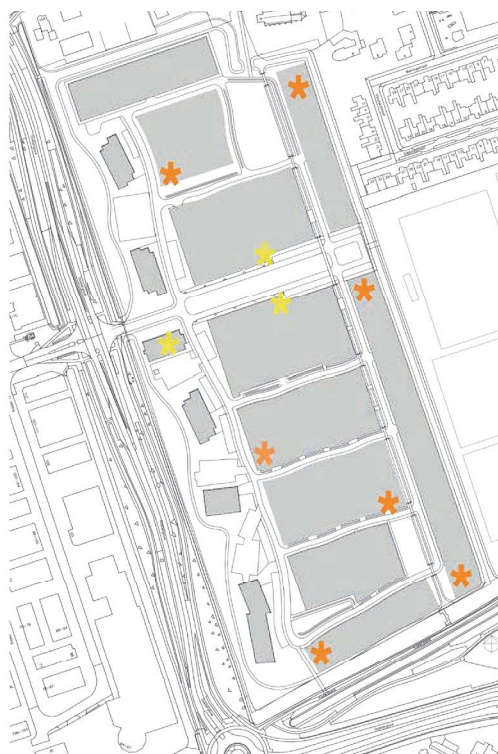
Supervisie en CMW

De supervisor begeleidt de ontwerptrajecten vanuit de in dit BKP beschreven uitgangspunten, met als doel een samenhangende, maar gevarieerde buurt. De commissie voor welstand en monumenten (CMW) blijft te allen tijde verantwoordelijk voor de formele beoordeling van het plan in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning. Alle plandelen zullen tenminste in het Voorlopig ontwerp en in de Definitief ontwerpfase ter beoordeling aan de CMW worden voorgelegd. De supervisor is verantwoordelijk voor het organiseren van een tijdig vooroverleg met de commissie om een verschil in inzichten tijdig te voorkomen, zodat bij planindieners geen onnodige verwarring kan ontstaan. Ook eventuele afwijkingen van dit BKP en het openbare ruimte ontwerp zullen aan de commissie worden voorgelegd.

Supervisie-proces

Architecten presenteren een eerste schets-idee aan de supervisor, daarna concept voorlopig ontwerp. Supervisor geeft aan wanneer voorlopig ontwerp rijp is voor overleg met de welstandscommissie (CMW) en draagt bij aan dat overleg. Supervisor keurt aanvraag omgevingsvergunning goed voorafgaand aan de indiening.

Supervisor doet verslag van overleg naar opdrachtgever en gemeentelijke procesmanager. Als architect en supervisor na 4 gesprekken geen overeenstemming hebben bereikt over een VO, wordt de CMW gevraagd een oordeel uit te spreken, is dat negatief dan adviseert supervisor maatregelen.



Indicatieve verbeelding van vrije kavels (oranje) en projectmatige gebouwen (geel) met een specifiek kavelpaspoort



Beeldkwaliteitplan

ROZENBUURT ZWAAG

in opdracht van
Gemeente Hoorn en
VOF Rozenbuurt (Scholtens Projecten en Timpaan)

m.m.v.
GeO Architecten
Felixx Landscape Architects & Planners

Versie 6.2 - 5 februari 2021

INFO @ TAKO POSTMA.NL



Bijlage 4 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Gemeente Hoorn

Rozenbuurt

Ladder voor duurzame verstedelijking

identificatie

projectnummer:

44001770. 20181520

projectleider:

ir. R.J.M.M. Schram

auteur(s):

ing. J. Jansen

datum:

01-02-2021

opdrachtgever:

VOF Rozenbuurt

Inhoud

1. Inleiding	2
1.1. Aanleiding en initiatief	2
1.2. Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking	3
2. Beschrijving behoefte	5
2.1. Relevante woonregio en onderzoeksgebied	5
2.2. Beleid en behoefte	5
2.3. Plannen Hoorn	12
2.4. Behoefte maatschappelijke voorzieningen	13
3. Motivering locatiekeuze en toetsing aan beleidskaders	14
3.1. Provinciaal beleid	14
3.2. Regionaal beleid	19
3.3. Gemeentelijk beleid	21
4. Conclusie	24

1.1. Aanleiding en initiatief

De locatie Rozenbuurt is een voormalig kassencomplex in de gemeente Hoorn. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de erfgrens van woonpercelen georiënteerd op de Dorpstraat, aan de oostzijde door de velden van S.V. Westfriezen, aan de zuidzijde door een waterloop en aan de westzijde door de weg Oostergouw. De kassen zijn enkele jaren geleden al gesloopt, de gronden worden momenteel gebruikt voor akkerbouw.



Luchtfoto Google Earth 2006
Figuur 1.1 Ligging plangebied



Luchtfoto kadaster 2019

De locatie ligt centraal ten opzichte van veel voorzieningen en is door de ligging aan de Oostergouw ook goed ontsloten, onder andere naar de Westfrisiaweg. De locatie ligt bovendien op fietsafstand van hoogwaardig openbaar vervoer. Er liggen veel kansen om van dit gebied een aantrekkelijke woonwijk te maken. Vanuit dit uitgangspunt is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt waarin een mogelijke verkaveling is geschetst. Hierin is rekening gehouden met een aantal uitgangspunten, zoals zonering, ontsluiting en voldoende groen en water. Dat heeft geleid tot een ontwerp voor een woonwijk 'tussen stad en dorp' voor maximaal 450 woningen. Het bestemmingsplan maakt maximaal 270 appartementen en 180 grondgebonden woningen mogelijk, met dien verstande dat het maximaal aantal woningen in het hele plangebied niet meer dan 450 bedraagt. Daarnaast wordt onder de appartementengebouwen (grote huizen) maximaal 500 m² aan ondersteunende maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt.

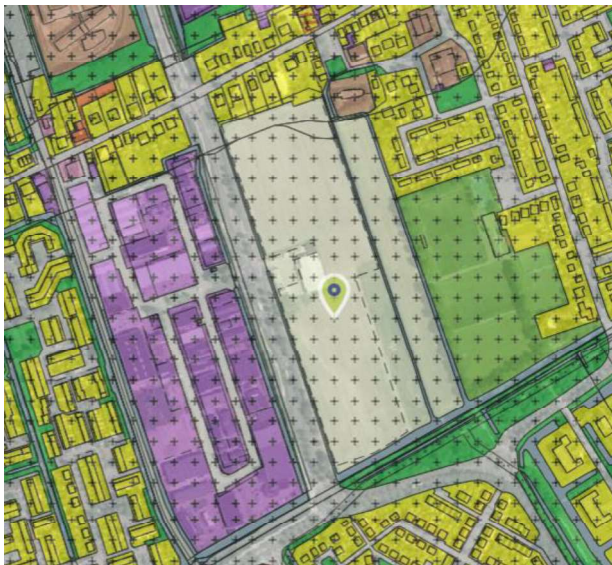


TYPE	AANTAL	Categorie
Kavel	40	Duur
2^1 kap	50	Duur
Rijwoning hoek	10	Duur
Rijwoning midden	33	Midden
Hofwoning	18	Midden
Be-bo woning	8	sociaal
Rug-aan-rug woning	10	
TOTAAL GRONDGEBONDEN	169	
appartementen	118	Sociaal
appartementen	112	Midden
appartementen	24	Duur
TOTAAL APPARTEMENTEN	254	
Maatschappelijke voorzieningen	500 m² vvo	

Figuur 1.2 Impressie initiatief en indicatief programma

1.2. Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Het gehele gebied valt binnen het bestemmingsplan 'Blokke, Zwaag en Nieuwe Steen – Oost' uit 2012. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied vrijwel geheel de bestemming 'Agrarisch – onbebouwd' met de functieaanduiding 'kas'. Binnen deze bestemming zijn geen woningen en maatschappelijke voorzieningen mogelijk.



Figuur 1.3 Uitsnede geldend bestemmingsplan Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen – Oost' (Bron: planviewer.nl)

Voor de ontwikkeling van een woonbuurt is een planologische procedure nodig. In dat kader is het nodig de behoefte te beschrijven. Dat komt voort uit het beleid. Ieder bestemmingsplan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, moet een verantwoording bevatten van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument dat efficiënt ruimtegebruik wil bevorderen. Voor stedelijke projecten moet de behoefte worden beschreven. Hoewel motivering van de locatiekeuze strikt genomen niet noodzakelijk is, is daar toch aandacht aan besteed.

Wel of geen stedelijke ontwikkeling

De ladder is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat het toevoegen van meer dan 11 woningen wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval is dus sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Bestaand stedelijk gebied

In de algemene bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening (1.1.1 lid 1 onder h) is de volgende definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur".

De locatie kan worden gezien als bestaand stedelijk gebied omdat de locatie midden in het verstedelijkte gebied van Hoorn en Zwaag ligt.

Relevante regio

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De begrenzing van de regio is dus afhankelijk van de aard en omvang het programmaonderdeel dat als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. Voor wonen (en ondersteunende voorzieningen) is dat de regio West-Friesland en daarbinnen de gemeente Hoorn.

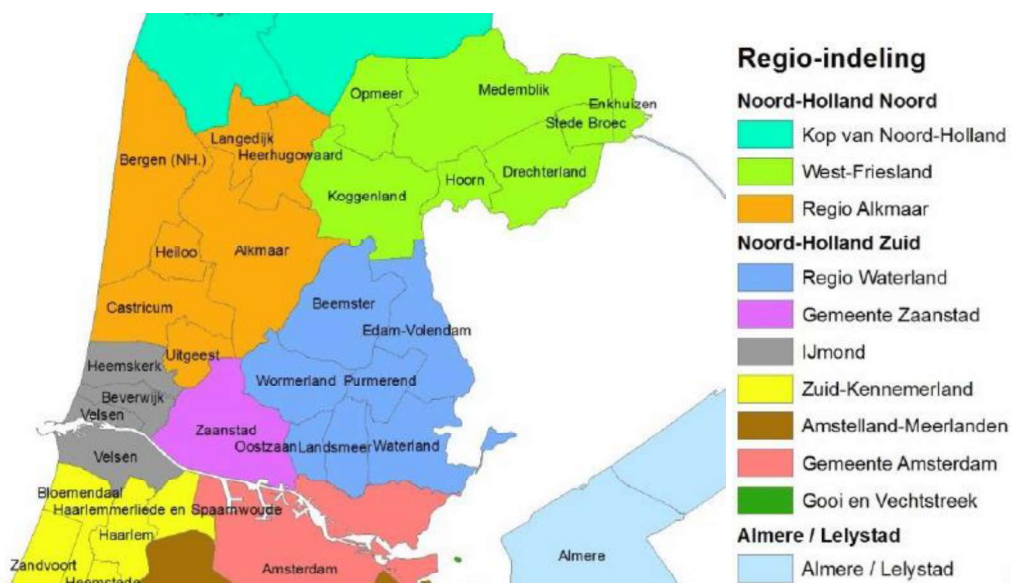
Beschrijving behoefte en motivering locatiekeuze

De woningbehoefte en de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen worden beschreven in hoofdstuk 2. De locatiekeuze wordt gemotiveerd in hoofdstuk 3. De motivering sluit af met een afweging en conclusie in hoofdstuk 4.

2. Beschrijving behoefte

2.1. Relevante woonregio en onderzoeksgebied

Hoorn maakt onderdeel uit van de woonregio West-Friesland, maar trekt inmiddels ook mensen uit Amsterdam.



Figuur 2.1 Onderzoeksgebied en ligging Hoorn in Woonregio West-Friesland (bron: Prognose 2017-2040 Noord-Holland)

2.2. Beleid en behoefte

Prognose 2019-2040 Noord-Holland (augustus 2019)

Voor het bepalen van de woningbehoefte is de provinciale prognose leidend. Uit de Huishoudensprognose 2019-2040 blijkt dat in de woonregio West-Friesland tot 2030 nog 7.100 woningen nodig zijn.

De regio groeit door natuurlijke aanwas (tot 2030) en buitenlandse migratie. In vergelijking met het verleden neemt de buitenlandse migratie wat toe, vooral door de vestiging van arbeidsmigranten. Ten opzichte van 2019 groeit de bevolking tot 2040 met ongeveer 6.600 inwoners (3%). Deze groei zit volledig bij ouderen. Het aantal huishoudens neemt toe met 9%, 8.700 huishoudens. Deze groei komt voor rekening van oudere huishoudens, het aantal jongeren daalt en de hoeveelheid gezinnen met kinderen blijft gelijk.

De bevolkings- als huishoudensgroei is het grootst in Hoorn, dit is vooral een gevolg van het groeikernenbeleid uit het verleden en recente nieuwbouw. Het gaat om een noodzakelijke toevoeging van 3.000 woningen in de periode 2019 - 2030.

Westfriesland	2019	2025	2030	2040	2019-2040	%
Bevolking	212.200	216.400	218.500	218.800	6.600	3%
Huishoudens	92.400	97.200	100.100	101.100	8.700	9%
Bevolking <15 jaar	34.700	33.700	34.000	35.300	600	2%
Bevolking 15-65 jaar	134.300	132.200	128.500	120.900	-13.400	-10%
Bevolking 65+	43.100	50.500	56.000	62.600	19.500	45%
Alleenstaand <65	18.100	18.400	18.600	17.000	-1.100	-6%
Alleenstaand 65+	12.000	15.300	18.200	22.200	10.200	85%
Gezin met kinderen	26.700	26.600	26.500	26.700	0	0%
Een oudergezin	6.600	6.700	6.600	6.300	-300	-5%
Paar zonder kinderen	28.900	30.200	30.300	28.800	-100	0%
Woningbehoefte	92.500	97.000	99.600	100.000	7.500	8%

Figuur 2.2 Woningbehoefte woonregio West-Friesland en Hoorn (Bron: Prognose 2019-2040 Noord-Holland)

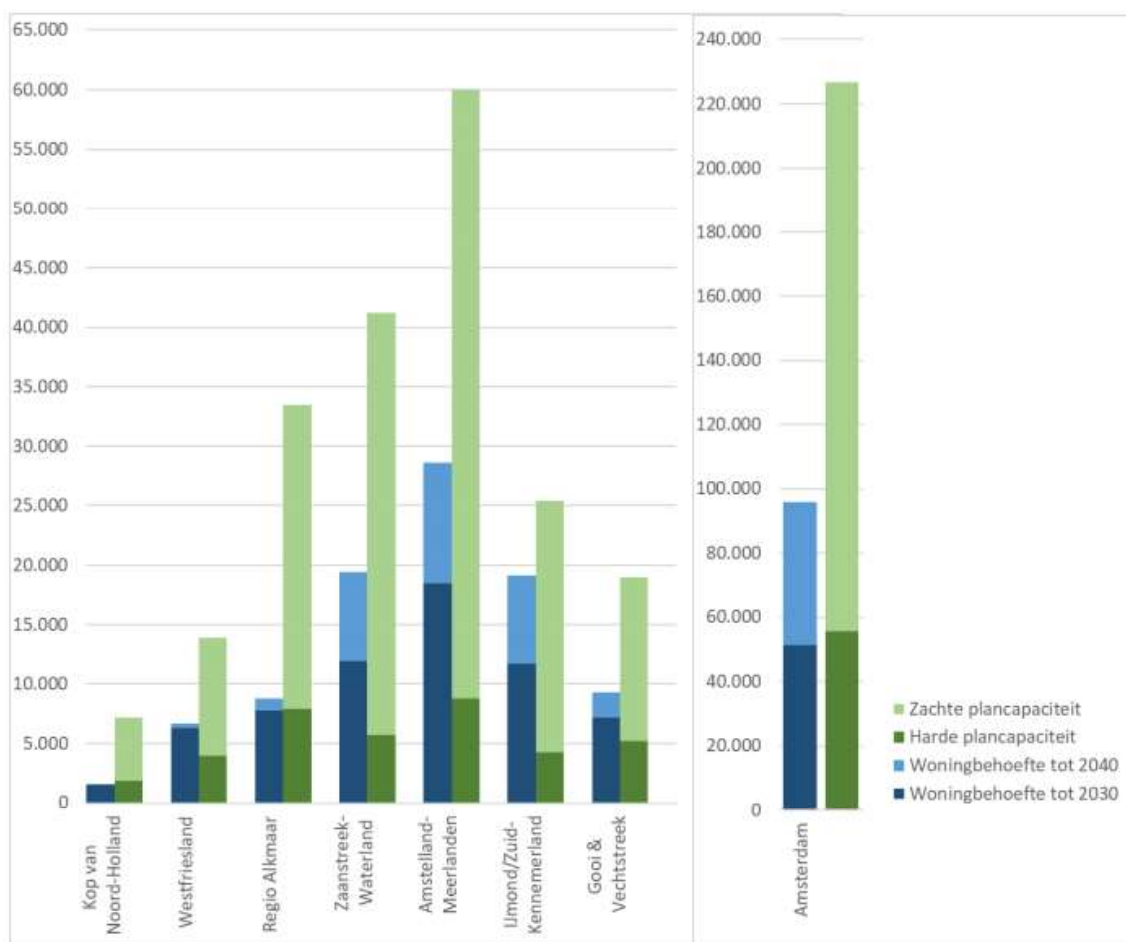
Woningbouwmonitor 2020 Noord-Holland

Uit de provinciale woningbouwmonitor blijkt dat de meeste regio's nog onvoldoende harde plancapaciteit hebben. De regio West-Friesland komt op dit moment voor de periode tot 2030 2.300 woningen aan harde plancapaciteit tekort (behoefte 6.300, harde plancapaciteit 4.000).

	Woningbehoefte 2020-2025	2020-2030	2020-2040	Netto plan­capaciteit	Hard	Zacht
Kop van Noord-Holland	1.300	1.600	0	7.300	1.900	5.300
Westfriesland	3.700	6.300	6.700	14.000	4.000	9.900
Regio Alkmaar	4.900	7.800	8.800	33.500	7.900	25.600
Zaanstreek-Waterland	6.500	11.900	19.400	41.200	5.700	35.500
Amsterdam	25.700	51.300	96.000	226.600	55.500	171.100
Amstelland-Meerlanden	10.500	18.500	28.600	59.900	8.800	51.200
IJmond/Zuid-Kennemerland	6.300	11.700	19.100	25.400	4.300	21.100
Gooi- en Vechtstreek	4.300	7.200	9.300	18.900	5.200	13.800
Totaal Noord-Holland	63.200	116.400	187.500	426.600	93.300	333.300
Totaal MRA	64.800	122.600	211.000	450.500	100.700	349.800

*o.b.v. de Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040

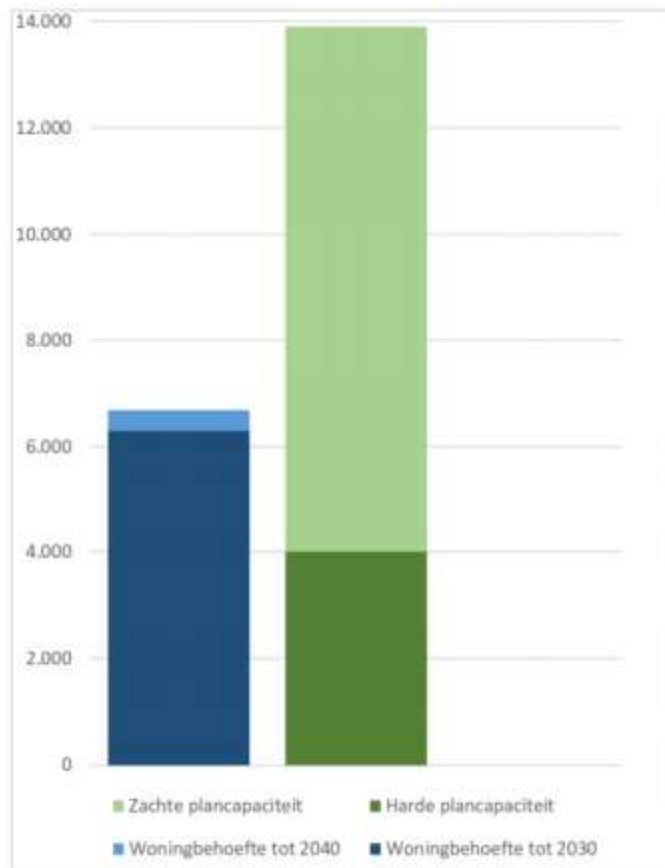
** Getallen zijn afgerond op honderdtallen. Hierdoor kan het voorkomen dat getallen niet precies bij elkaar optellen (of overeenkomen met andere tabellen).



Woningbehoefte 2020-2025	2020-2030	2020-2040	Netto plancapaciteit	Hard	Zacht
3.700	6.300	6.700	14.000	4.000	9.900

Figuur 2.3 Woningbehoefte en plancapaciteit (bron: Woningbouwmonitor 2020 Noord-Holland)

De groei van woningbehoefte zit voornamelijk voor/tot 2030. Het is dus wel van belang dat een deel van de zachte plannen in de komende jaren hard wordt.



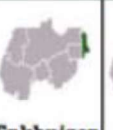
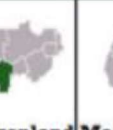
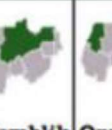
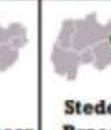
Figuur 2.4 Plan capaciteit regio West-Friesland in relatie tot woningbehoefte 2030/2040

Regionale Afstemming (Regionale Woonvisie, RAP en Kwantitatieve woningbouwprogrammering Westfriesland 2019)

De regio Westfriesland heeft een regionale woonvisie opgesteld voor de periode tot 2026. Ter uitvoering van de regionale woonvisie heeft de regio een Regionaal Actieprogramma (RAP) vastgesteld opgesteld voor de periode tot 2021. Onderdeel van het RAP is een regionale woningbouwprogrammering met een regionaal afwegingskader wonen. Het afwegingskader vormt de basis voor nieuwe woningbouwplannen (zie paragraaf 3.2).

Binnen de regio Westfriesland geldt de afspraak dat elke gemeente in principe binnen de eigen lokale behoefteprognose blijft. Op vrijwillige basis kunnen gemeenten plan capaciteit uitwisselen, mits passend in de uitgangspunten van het kader en mits het regionale randtotaal niet wordt overschreden. Omdat er bij de programmering geen sprake is van een nul situatie heeft de regio de beschikking over een buffer van 250 woningen naast de regionale indicatieve woningbehoefte. Gebruik van de buffer vindt enkel plaats na regionale afstemming en instemming. Nieuwe initiatieven worden voorgelegd aan het bestuurlijk overleg VVRE (Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Economie) waar aan de hand van het afwegingskader regionale afstemming plaats vindt.

De regionale behoefteprognose niet wordt overschreden door het aantal harde en zachte plannen in de regio. Er is nog ruimte voor 782 extra woningen (exclusief buffer). Ook in Hoorn is ruimte voor het toevoegen van plannen (voor 420 woningen).

Kwantitatieve woningbouwprogrammering Westfriesland 2019								
								
	Drechterland	Enkhuizen	Hoorn	Koggenland	Medemblik	Opmeer	Stede Broec	Regio WF
Prognose 2017-2030	800	600	3500	1200	1700	500	800	9100
Gerealiseerd 2017	40	29	145	61	208	41	78	602
Sloop 2017	9	18	1	10	15	2	1	56
Gerealiseerd 2018	86	22	147	118	173	35	84	665
Sloop 2018	4	5	156	6	6	2	3	182
Woningbehoefte totaal	687	572	3365	1037	1340	428	642	8071
-								
Harde plancapaciteit	94	600	1338	317	437	326	391	3503
Zachte plancapaciteit	413	58	1607	795	578	125	210	3786
Totaal plancapaciteit	507	658	2945	1112	1015	451	601	7389
Ruimte kwantitatief totaal	180	-86	420	-75	325	-23	41	782
-								
Buffer								250

Figuur 2.5 Regionale kwantitatieve woningbouwprogrammering 2019 – 2030

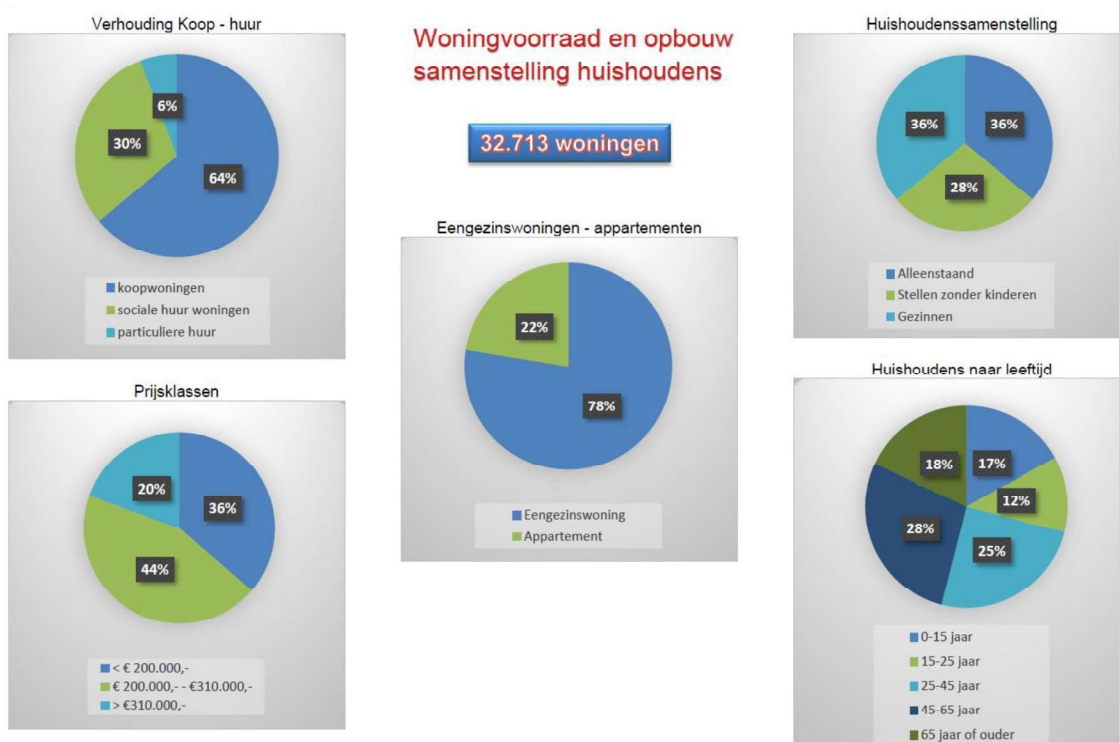
Woonakkoord West Friesland 2020-2025

De provinciale bevolkingsprognose stelt als indicatieve woningbehoefte 7.150 woningen voor de periode 2019-2030. Hiervoor dienen de komende 5 jaar jaarlijks 800-900 woningen te worden gebouwd. De regio gaat jaarlijks minimaal 900 woningen opleveren.

De regio heeft 8.000 woningen (4.300 hard en 3.700 zacht) aan plannen tot 2030. Op papier is voldoende plancapaciteit aanwezig om te voldoen aan de woningbehoefte van 7.150 woningen en de jaarlijkse doelstelling van 900 woningen. Hierbij moet rekening worden gehouden met vertraging en mogelijk planuitval. Harde plannen zijn plannen waarvan het bestemmingsplan is vastgesteld. Onduidelijk is wanneer zachte plannen hard gemaakt kunnen worden. Het is daarom belangrijk om een relatief grote hoeveelheid zachte plannen in de voorraad te hebben, voldoende zachte plannen op korte termijn tijd hard te maken en de plannen voortvarend tot uitvoer te brengen.

Factsheet wonen 2020 en Woonvisie 2020 (Gemeente Hoorn)

In Hoorn staan vrij veel sociale huurwoningen en ook vrij veel goedkope woningen. Hoorn vergrijsd en ontgroent. Om ook in de toekomst een levendige en aantrekkelijke stad te blijven moet Hoorn 'meer stad' worden.



Figuur 2.6 Woningvoorraad en samenstelling huishoudens

Uit de factsheet wonen 2020 blijkt dat in de periode 2020-2030 ruim 2.800 woningen noodzakelijk zijn. De gemeente heeft in haar woonvisie de ambitie om jaarlijks 500 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Hiermee wordt invulling gegeven aan de woningbehoefte en de ambitie om meer stad te worden.

Ontwikkeling woningbehoefte per huishoudenscategorie			
	2020	2030	2020 - 2030
Alleen <25 jaar	640	630	-10
Alleen 25-30 jaar	1820	1830	10
Stellen <35 jaar	1460	1290	-170
(eenouder)gezinnen	11800	11860	60
Alleen & stellen 35-55 jaar	4270	4160	-110
Alleen & stellen 55-75 jaar	9450	9750	300
Alleen & stellen 75-plus	3980	6630	2650
Overige	100	180	80

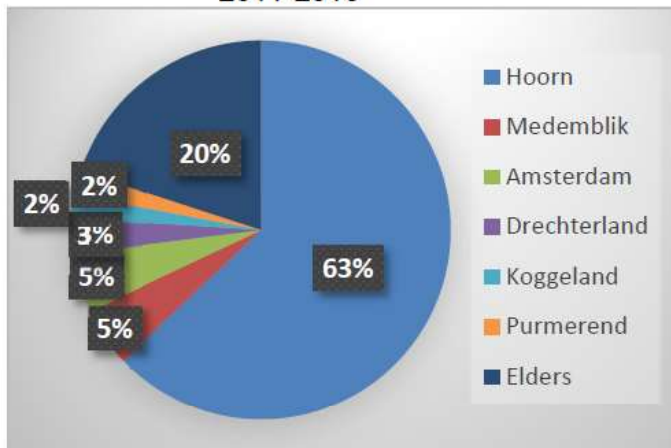
Ontwikkeling woningbehoefte	
2025 t.o.v. 2020	2030 t.o.v. 2020
1450	2810

Figuur 2.7 Woningbehoefte en behoefte per huishoudenscategorie

Er is vooral behoefte aan woningen voor de groeiende groep alleenstaanden en specifiek senioren.

De meeste mensen verhuizen binnen Hoorn, Maar de gemeente trekt inmiddels ook vrij veel mensen uit Amsterdam.

**Herkomst verhuisde personen naar Hoorn
2011-2018**



Figuur 2.8 Herkomst verhuisde personen

Om jongeren in Hoorn te houden en jongeren aan de stad en regio te binden wil de gemeente meer woningen bouwen voor jongeren, studenten uit Hoorn en West-Friesland en young professionals van buiten de regio. Ook speelt de gemeente in op de behoeften van huishoudens van buiten Hoorn. Door fors te bouwen komt ook de doorstroming weer op gang. De gemeente zet in op nieuwe woonomgevingen. De gemeente maakt zich sterk voor een woningvoorraad die voor 30 procent bestaat uit sociale woningen en voor 30 procent uit woningen uit de middencategorie (middenhuur en middeldure koop). Deze verdeling geeft richting aan elke wijk.

In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de verdeling 30% sociale woningen en 30% middencategorie.

2.3. Plannen Hoorn

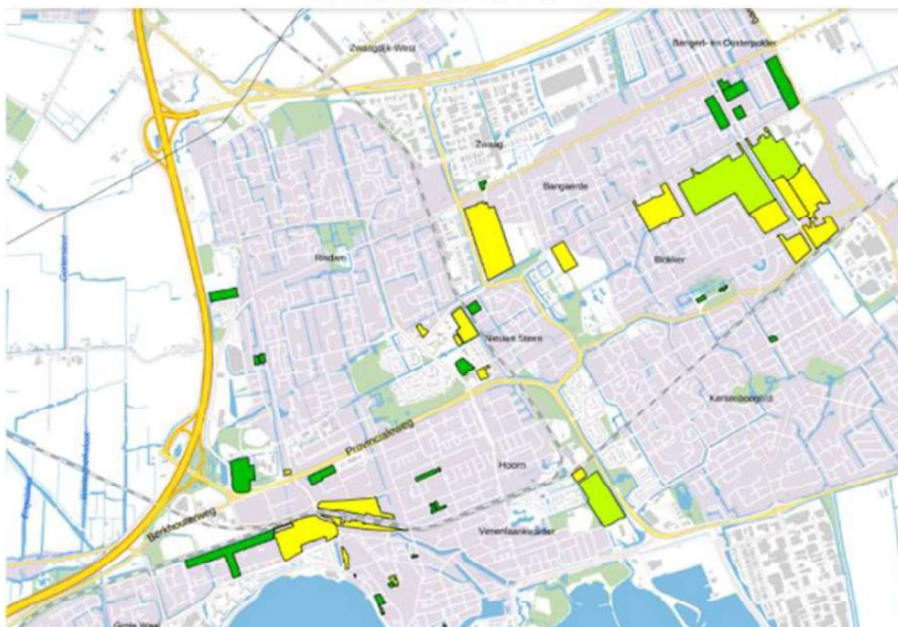
In de factsheet wonen 2020 zijn de aantallen woningen per ontwikkellocatie ook aangegeven. In totaal zijn op dit moment ruim 4.900 woningen in de planning opgenomen. Rozenbuurt is onderdeel van de gemeentelijke woningbouwplanning met 450 woningen.

Project	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Geen datum
Toren van Hoorn (Maelsonstraat)		134					
Siriusstraat	74	193	96			42	
Missiehuis		109					
Nieuwe Noord (V&D)	49						
Ysvogel (Blokker)	48						
Westerdijk (schouburg)							
Westerdijk (137-149)	17						
Joh. Poststraat	32						
Bangert en Oosterpolder	176	180	206	185	230		
Holenkwartier		100	100	100	100		
Nieuwe Steen 21			60				
Keern 33-35		26					
Grote Noord (V&D)	30						
Poort van Hoorn				225		500	400
Nieuwe Steen 6			48	37			
Herontwikkeling Egel-banden				30			
De Vrijheid (Holenweg 6-8-10)				190			
Hockeyvelden Nieuwe Steen				60	60		
Rozenbuurt (Balk-locatie)			113	112	113	112	
Intensivering Hoorn-Noord							100
Dovenetel				24			
Huesmolen (nieuwbouw appartementen)							30
Van der Linden van Sprankhuizen						500	
	426	742	623	963	503	1154	530

Aantallen
woningen per
ontwikkellocatie

Dit overzicht is dynamisch en wijzigt regelmatig.

Ontwikkellocaties



Figuur 2.9 Woningbouwplanning

2.4. Behoeft maatschappelijke voorzieningen

Om een aantrekkelijk woongebied te realiseren is er ook behoefte aan ondersteunende voorzieningen, levendigheid en ontmoetingsplekken in de nieuwe buurt. De aanwezigheid van enkele voorzieningen draagt bij aan de aantrekkingskracht voor inwoners en bezoekers in het gebied. Het bestemmingsplan maakt daarom in de plint van de woongebouwen in totaal maximaal 500 m² maatschappelijke functies mogelijk. Hiermee zijn één grote of meerdere kleine units mogelijk.

De toegestane functies zijn educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen, kinderopvang, buitenschoolse opvang en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen. Er wordt bijvoorbeeld gedacht aan de vestiging van een kinderopvang of een huisarts.

Het aantal inwoners in het gebied neemt toe door de woningbouwontwikkeling. Bij een gemiddelde woningbezetting van 2,19 in Hoorn neemt het aantal inwoners alleen al door deze ontwikkeling met meer dan 900 toe. De ondersteunende functies zullen vooral een lokale functie vervullen voor de nieuwe bewoners en gasten in het gebied.

In het initiatief is daarom ruimte opgenomen voor enkele ondersteunende voorzieningen die noodzakelijk zijn voor een goed woon- en leefklimaat.

3. Motivering locatiekeuze en toetsing aan beleidskaders

Binnen Hoorn zijn mogelijkheden voor nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied. In dit geval wordt een in onbruik geraakt glastuinbouwgebied midden in het verstedelijkte gebied van Hoorn en Zwaag getransformeerd naar een nieuw woongebied. Deze ontwikkeling moet worden getoetst aan het relevante provinciale beleid, zoals vastgelegd in de omgevingsvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Daarop wordt hierna ingegaan. Tot slot is de ontwikkeling ook getoetst aan het regionale en gemeentelijk beleid.

3.1. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord Holland 2050 (november 2018)

De Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (november 2018) zet nadrukkelijk in op het stimuleren van knooppuntontwikkeling in de stationsgebieden. De woningbouwbehoefte wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Nabijheid van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe. Daarbij wordt in het ontwerp rekening gehouden met voldoende afvoermogelijkheden van (regen)water, voldoende groen in en om de stad, en optimale verkeersontsluiting met multimodale knooppunten.

Wonen en werken worden zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd en geconcentreerd

De metropool ontwikkelt zich snel. De vraag naar woningen en ruimte voor bedrijven houdt aan, evenals de ruimtevraag voor recreatie en andere functies. Tegelijkertijd wil de provincie de landschappen in de metropool sparen. De bebouwingsopgave moet dan ook zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen plaatsvinden, met een voorkeur voor knooppunten van openbaar vervoer. Verdichting vraagt steeds meer inventiviteit en bestuurskracht. De bebouwde omgeving wordt steeds intensiever gebruikt, de plancapaciteit binnenstedelijk blijkt door een andere kijk op stad en stedelijkheid een stuk groter te zijn dan lang is gedacht. En zowel bij bestaande bouw als nieuwbouw moet worden ingezet op besparing van energie, een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting en bij nieuwbouw ook op circulair bouwen. Dit alles moet samen gaan met de verdere verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij onderkent de provincie dat verdichting in de kernen leidt tot toenemende druk op het landschap.

Wonen en werken worden binnenstedelijk geconcentreerd (transformeren, bundelen, verdichten). Hierbij houdt de provincie oog voor behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden. De provincie houdt ook een vinger aan de pols voor wat betreft de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van de vraag. Regionale afspraken over stedelijke ontwikkelingen moeten bij de vraag blijven aansluiten.

De woningbouwbehoefte wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Nabijheid van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe. Daarbij wordt in het ontwerp rekening gehouden met voldoende afvoermogelijkheden van (regen)water, voldoende groen in en om de stad, en optimale verkeersontsluiting met multimodale knooppunten.

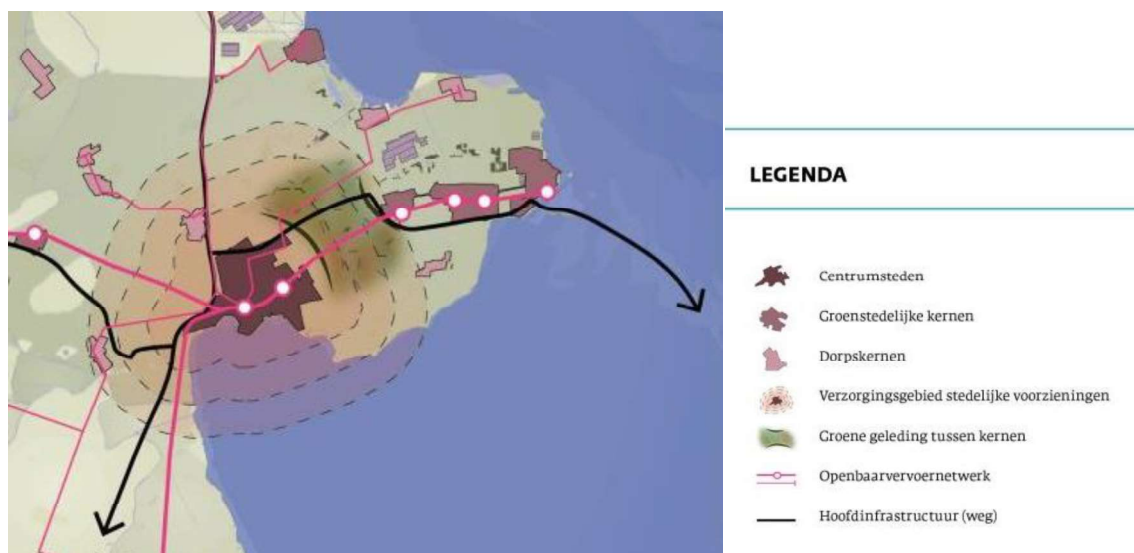
Uitgangspunt is – en daarop zal het verkeers- en vervoersnetwerk worden geoptimaliseerd – dat men zich effectief, veilig en efficiënt kan verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat,

gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden. Daarbij heeft men zo veel mogelijk keuzevrijheid in het bepalen van zijn of haar vervoerswijze.

Programma (OV)-knooppunten

De provincie streeft naar compacte en goed bereikbare steden en dorpen met daartussen groene ruimte. Met als doel een beter leefklimaat. Dit sluit aan bij de hoofdambitie van de Omgevingsvisie: balans tussen economische groei en leefbaarheid. Met het programma OV-knooppunten stimuleert de provincie betere benutting van de bebouwde omgeving en het vervoersnetwerk. Samenwerking tussen gemeenten, vervoerders, bedrijven, instellingen en de provincie is daarbij cruciaal. In Noord-Holland zijn alle zestig treinstations en vier grote busstations aangewezen als OV-knooppunten. Zij zijn de entrees van binnensteden en omliggende wijken of toegangspoorten naar recreatieve gebieden. Stationsomgevingen zijn belangrijke schakels in de reis van mensen op weg naar werk, voorzieningen of recreatieve bestemmingen.

De provincie wil knooppuntontwikkeling stimuleren. Met als doel korte reistijden, groen en voorzieningen dichtbij, snellere routes naar stations, minder uitstoot en behoud van waardevolle cultuurlandschappen. Het programma sluit aan op het generieke ontwikkelprincipe waarbij nieuwe ruimtelijk economische ontwikkelingen zoveel mogelijk worden gesitueerd nabij knooppunten. Verder geeft het programma invulling aan de principes die gelden voor de bewegingen Metropool in ontwikkeling en Sterke kernen, sterke regio's.



Figuur 3.1 Visiekaart Sterke kernen, sterke regio's

Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk, en voegen zich naar de vraag op basis van de meest actuele cijfers

Uitgangspunt bij dit principe is dat ontwikkelingen zo veel mogelijk binnenstedelijk en –dorps plaatsvinden. Dit geldt voor alle kernen. De omvang waarin dit gebeurt wordt ingegeven door de vraag die er op dat moment is (meest actuele bevolkingsprognoses). Deze wordt afgelezen aan de hand van demografische ontwikkelingen (afspraken over uitleglocaties worden aan de actuele prognoses aangepast), periodieke monitors over woonwensen en woonbehoefte-onderzoeken. Deze ontwikkelingen en daaruit voortvloeiende afspraken worden regionaal ingevuld met ruimte voor maatwerk en herijking. De omvang en verschijningsvorm is passend bij de kernen waarbij grofweg drie typen kernen vallen te onderscheiden. Ook hier kan in regionale afstemming meer onderscheid in worden gemaakt.

Centrumsteden fungeren als kloppend hart voor de omliggende regio's

Regionale centrumsteden- en dorpen kunnen binnenstedelijk verder groeien, rond een goed functionerend OV-knooppunt en een aantrekkelijke (historische) kern. Ze worden stedelijker, robuuster

en diverser met gevarieerde woonmilieus en een gemengde economie. Transformatie en revitalisering voegen verder meer stedelijk weefsel toe, goed voor de dynamiek van de stad.

Conclusie

Hoorn is aangemerkt als centrumstad. Ook in het nieuwe provinciale beleid heeft knooppuntontwikkeling rond alle stations in Noord-Holland prioriteit. De locatie ligt op circa 1,6 km loopafstand en binnen 10 minuten fietsafstand van een OV-knooppunt. De locatie geeft daarmee invulling aan het provinciale beleid om zoveel mogelijk woningen binnen de invloedssfeer van hoogwaardig OV te realiseren.

Maak Plaats! (november 2013)

Het beter benutten van de bestaande stad en de bestaande infra-netwerken staat in deze visie op het ruimtegebruik in Noord-Holland voorop. Alle ov-knooppunten en corridors worden met elkaar vergeleken en gepositioneerd in het netwerk. Het boek dient als basis én inspiratie voor de verdere uitwerking van een knooppuntenstrategie in Noord-Holland, met al de betrokken partijen.

In de publicatie zijn tien uitgangspunten opgenomen die samen de kansen voor integraal beleid op het gebied van wonen, werken, voorzieningen en recreatie in combinatie met goede bereikbaarheid verwoorden. Ze zijn cruciaal voor het ontwikkelen van een knooppuntenstrategie:

TIEN UITGANGSPUNTEN

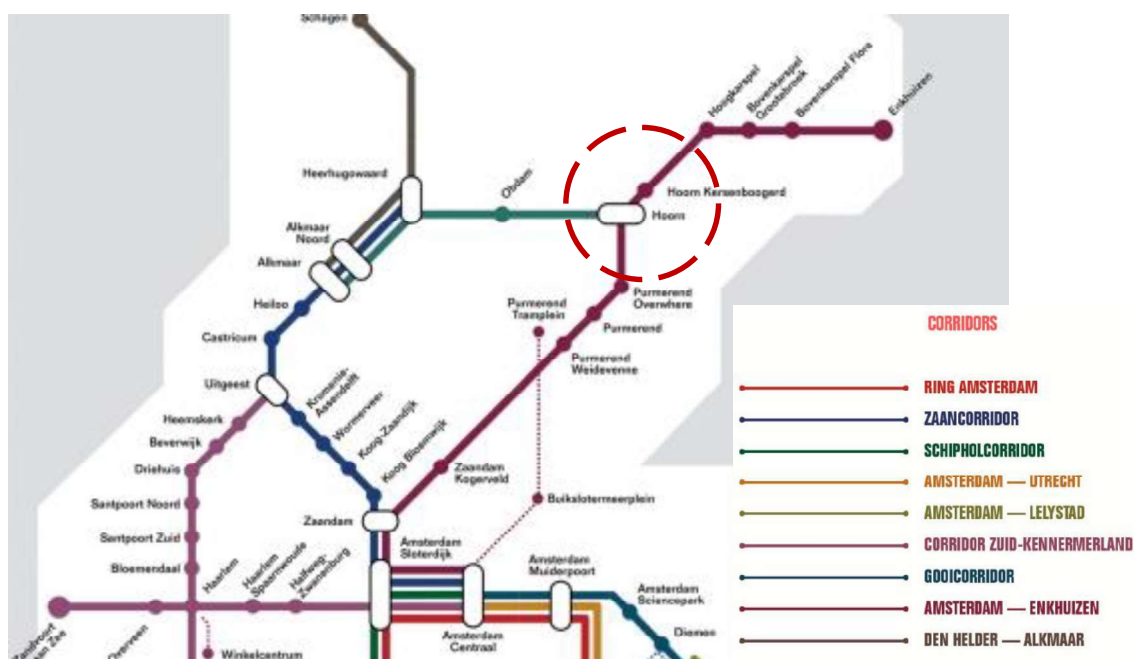
1. FREQUENTIEVERHOOGING EN RUIMTELIJKE ONTWIKKELING VERSTERKEN ELKAAR
2. MINIMAAL 50% VAN DE NIEUWE WONINGEN RONDOM OV-KNOOPPUNTEN REALISEREN
3. VOORRANG VOOR BESTAANDE PLANNEN BINNEN BBG RONDOM OV-KNOOPPUNTEN
4. BBG-CONTOUR EN OV-KNOOPPUNTEN-STRATEGIE OP ELKAAR AFSTEMMEN
5. TERUGDRINGEN VAN LEEGSTAANDE KANTOREN OP PLEKKEN DIE NIET MULTIMODAAL BEREIKBAAR ZIJN
6. INZETTEN OP KWALITEITSVERBETERING VAN WERKMILIEUS OP DE BEST BEREIKBARE LOCATIES
7. REGIONALE VOORZIENINGEN BIJ VOORKEUR OP MULTIMODAAL BEREIKBARE LOCATIES
8. DE OVERSTAP TUSSEN VERVOERMIDDELEN VERBETEREN
9. ONTWIKKELEN VAN TOEGANGSPOORTEN NAAR HET LANDSCHAP
10. MAAK PLAATS!

Figuur 3.2 Uitgangspunten ontwikkelen knooppuntenstrategie (bron: Maak Plaats!)

Corridors

Het ideale schaalniveau om knooppuntontwikkeling te coördineren is de corridor: de combinatie van een regionaal verbindende spoorlijn en de locaties rondom de haltes van die lijn. Op dit niveau is het mogelijk de dagelijkse activiteiten- en verplaatsingspatronen te coördineren en mogelijkheden op het gebied van bereikbaarheid, duurzaamheid en agglomeratievoordelen optimaal te benutten. Ook in bestuurlijke zin blijkt de corridor het meest werkbare schaalniveau. In Noord-Holland zijn acht corridors benoemd. De corridors beginnen of eindigen altijd op de Ring van Amsterdam bij de stations Amsterdam Centraal of Amsterdam Zuid.

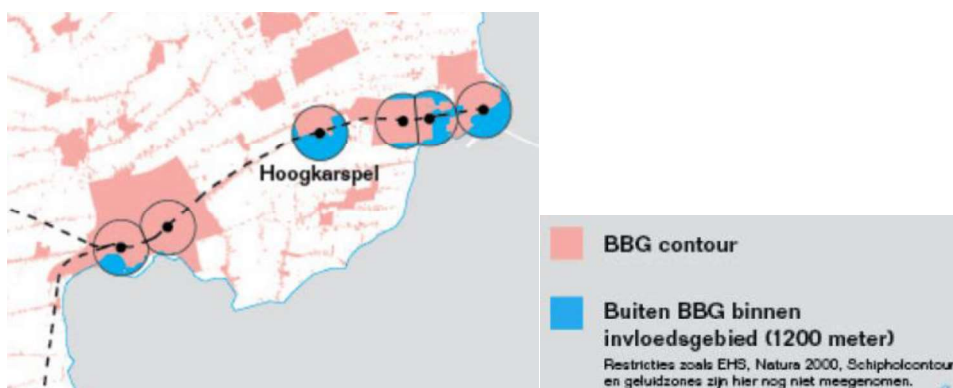
Ondanks alle kansen die er liggen komt knooppuntontwikkeling in de praktijk nog moeilijk van de grond. Innovaties in governance, regelgeving en financiering zijn noodzakelijk om een effectieve en uitvoerbare ontwikkelings- strategie in gang te zetten.



Figuur 3.3 Hoorn binnen invloedsgebied van OV-corridor Amsterdam-Enkhuizen (bron: Maak Plaats!, bewerking Rho)

Uitgangspunt 4: BBG-contour en OV-knooppuntenstrategie op elkaar afstemmen

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogen in principe alleen binnen bestaand stedelijk gebied worden gebouwd. In de metropoolregio is een grote woningbehoefte. Indien blijkt dat er onvoldoende ruimte is binnen bestaand stedelijk gebied, dan kan een aantal knooppunten in de MRA die nu deels buiten de contour liggen, extra ruimte bieden.



Figuur 3.4 Ruimte buiten BBG (bron: Maak Plaats!)

Hoorn heeft twee OV-knooppunten en ligt in de corridor Amsterdam- Enkhuizen. In Hoorn is ruimte om binnen de contour te bouwen, om daarmee een deel van de grote woningbehoefte op te vangen.

Monitor OV-knooppunten 2018/2019 (februari 2020)

Met het programma OV-knooppunten zet de provincie in op het intensiever gebruiken van de bestaande stad, het behouden van het waardevolle cultuurlandschap en het beter benutten van de infrastructuur of het vervoersnetwerk. Om dit te bereiken dienen de strategische doelstellingen in samenhang bekeken worden. Op basis van de monitor kunnen echter nog geen conclusies getrokken worden, omdat hiervoor te veel output-indicatoren ontbreken. Wel heeft een aantal ontwikkelingen de revue gepasseerd die van invloed zijn op het bereiken van de strategische doelstellingen van het programma. De OV-knooppunten kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de woningbouwopgave in Noord-Holland en tegelijkertijd het waardevolle landschap openhouden.

Gemeenten bouwen steeds meer nieuwbouwwoningen rondom OV-knooppunten. Van 2012 tot en met 2018 is gemiddeld 44% van het aantal nieuwbouwwoningen in Noord-Holland binnen een straal van 1.200 meter van een station gebouwd.

Het aantal woningen dat wordt gebouwd rondom OV-knooppunten ligt vanaf 2015 hoger dan voorgaande jaren. Uit cijfers die gemeenten aanleverden, blijkt ook dat maar liefst 80% van de woningbouwopgave van 202.000 woningen voor de jaren 2019-2040 binnen 1.200 meter van een OV-knooppunt gebouwd kan worden.

Er is er een aantal gemeenten waarbij het aandeel nieuwbouwwoningen gepland binnen 1.200 meter wel boven de 50% ligt en die ook een relatief sterke stijging kennen ten opzichte van de Tussentijdse Monitor OV-knooppunten 2018. Hoorn doet het goed met een stijging van de plancapaciteit van 58% naar 67%, terwijl dit een jaar eerder ook al was gestegen (50% naar 58%).

Overzicht plancapaciteit 2019-2050 per gemeente

Gemeente	%<300m	%<1200m	%<10 min. fietsen	Totaal
Hoorn	6%	67%	98%	5.500

Figuur 3.5 Overzicht plancapaciteit rond OV-knooppunten (Bron: Monitor OV-Knooppunten)

Conclusie

Het beleidsuitgangspunt om 50% van de woningen binnen 1.200 meter van stations te bouwen wordt lang niet overal gehaald. In de Monitor OV-knooppunten is voor de hele provincie geanalyseerd welk percentage van de bekende plannen binnen 1.200 meter van OV-knooppunten is gepland. Hoorn doet het wel goed met het aantal plannen binnen 10 minuten fietsafstand. Hoorn heeft voldoende plancapaciteit, maar een groot deel van de plannen moet nog hard gemaakt worden. Het plan Rozenbuurt is daar één van.

Omgevingsverordening NH2050 (november 2020)

De regels in de verordening werken door in bestemmingsplannen. Voor dit initiatief is met name Artikel 6.3 relevant.

Artikel 6.3 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

1. 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.
2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.

De nadere regels voor woningbouw zijn vastgelegd in de uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017 (februari 2017). Hierin is voor wonen het volgende vastgelegd:

Artikel 2 Woningbouw

1. Regionale afspraken kunnen worden gemaakt over de ontwikkeling, transformatie en herstructurering van woningbouwlocaties.
2. Regionale afspraken als bedoeld in het eerste lid:
 - a. betreffen in ieder geval de te ontwikkelen, transformeren en herstructureren woningbouwlocaties in kwantiteit, kwaliteit en tijdsfasering per gemeente;
 - b. geven op een kaart de locaties buiten bestaand stedelijk gebied aan;
 - c. worden overeengekomen door de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in de regio;
 - d. zijn onderwerp van monitoring, en;
 - e. kunnen worden bijgesteld wanneer daar aanleiding voor is.
3. Regionale afspraken, als bedoeld in het eerste lid, zijn gebaseerd op een regionaal actieprogramma dat:
 - a. de uitgangspunten weergeeft van het regionaal woningbouwbeleid;
 - b. in overeenstemming is met het provinciale woonbeleid;
 - c. is gebaseerd op de door de provincie vastgestelde woningbouwprognose;
 - d. geldt voor minimaal 5 jaar met de mogelijkheid om tussentijds bij te stellen en;
 - e. is vastgesteld door de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in de regio.

Toetsing

In dit geval is gelet op het aantal woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het gaat om een transformatielocatie binnen bestaand stedelijk gebied.

De woningbehoefte in Hoorn is in overeenstemming met gemaakte regionale afspraken uit het RAP West-Friesland 2017-2021, die worden gemonitord.

3.2. Regionaal beleid

Regionale woonvisie Westfriesland 2017

Binnen het Pact van Westfriesland is de ambitie uitgesproken om tot de top 10 woonregio's van Nederland te behoren. De Regionale Woonvisie zal aan het realiseren van die ambitie bijdragen. Samen met het Regionaal Actieprogramma (RAP) wordt uitvoering gegeven aan realistische doelen die in de regio opgepakt worden om de woningmarkt (meer) toekomstbestendig te maken en te behouden.

De Westfriesse Woonvisie zet in op de volgende speerpunten:

- Bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen.
- Vitale kernen: richten op kansrijke producten en locaties.
- Nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten.
- Scheiden wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen.
- Flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven.

Nieuwbouw

Om in te zetten op onderscheidende producten, hanteert de regio een of meer van de volgende uitgangspunten:

- De vraag staat centraal: naar woning en woonomgeving.
- Landschappelijk onderscheidend vermogen van Westfriesland benadrukken: 'groen, rust, ruimte, water'.
- Betreft gemengde woonmilieus met meer aandacht voor bijvoorbeeld duurzaamheid en zelfvoorzienendheid, mengvormen met landelijk wonen en stadslandbouw.
- Toepassen van nieuwe woonvormen met geïncorporeerde vormen van domotica en 'the internet of things' en een nieuwe bouwopzet van nieuwbouw: seniorenwoningen, collectieve bouw, tiny houses, grote landschapskavels et cetera.
- Bewoners-initiatieven over vormgeving van zorg voor hun ouders en/of kinderen (familiedomeinen, woongroepen en wonen met gelijkgestemden).
- Nieuwe vormen van opdrachtgeverschap, zoals (collectief-)particulier opdrachtgeverschap, medeopdrachtgeverschap en doe-het-zelf planologie.

Middeldure huur als smeermiddel en tussenvormen in huur/koop

Mede door het passend toewijzen kunnen veel huishoudens met een middeninkomen niet meer (of moeilijker) in een sociale huurwoning terecht. Vergroting van het aanbod in de middeldure huur (vanaf ongeveer € 737,14 tot € 1.000, prijspeil 2020) draagt bij aan de doorstroming binnen de sociale huursector: oudere huishoudens kunnen zo worden verleid om de stap te maken naar een andere huurwoning die beter past bij hun wensen en eisen. Deze nieuwe woning moet wel een goed alternatief zijn: het afwerkingsniveau, woongemak en de locatie moeten de hogere huurlasten voor deze huishoudens compenseren. Middeldure huur realiseren kan zowel in de bestaande bouw als in de nieuwbouw.

Behoefte aan levensloopbestendige woningen

Door de demografische ontwikkelingen in Westfriesland, verwacht de regio op de gehele woningmarkt een verandering in de vraag. De vraag op de woningmarkt bestaat in de toekomst voor een groter deel uit de vraag van oudere huishoudens en kleinere huishoudens. Dit komt aan de ene kant door toenemende vergrijzing en aan de andere kant door het wegtrekken van jongeren en individualisering. Deze trends doen zich vrijwel overal in Nederland voor: Westfriesland is geen uitzondering.

Ondanks dat oudere huishoudens minder verhuisgeneigd zijn en graag zo lang mogelijk in hun eigen woning willen blijven wonen, neemt het aandeel van de oudere huishoudens in de vraag naar nieuwbouwwoningen toe.

Voor een deel van de nieuwbouw betekent dit dat deze meer gericht moet zijn op de wensen en eisen van ouderen en/of kleinere huishoudens. In de nieuwbouwprogramma's streeft de regio naar vraaggestuurd bouwen. Dit betekent rekening houden met de wensen en eisen van de inwoners en goed kijken naar de kansen en mogelijkheden die locaties bieden. Daar waar mogelijk, specifiek bouwen voor ouderen of kleinere huishoudens: levensloopbestendige grondgebonden woningen en/of kleinere appartementen.

Woningtypen als patiobungalows, appartementen, specifieke woonvormen voor ouderen (met of zonder zorg), kangoeroe-woningen zijn voorbeelden van woningtypen waar meer vraag naar wordt verwacht in de aankomende jaren. Het programma speelt hierop in met maximaal 270 appartementen en 18 grondgebonden seniorenwoningen.

Afwegingskader wonen Westfriesland 2019

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

De Westfriesse Basis

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

Toetsing

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

Het Westfries vooruitdenken

Met het Westfries vooruitdenken geeft de regio invulling aan de gezamenlijke ambities uit de regionale woonvisie en het Pact van Westfriesland. Het doel is om een kwaliteitsimpuls te geven en een inspanningsverplichting af te spreken waarbij de ontwikkeling aan minimaal 5 van de 10 ambities moet voldoen.

1. Het plan levert een positieve bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen - Huur onder liberaliseringsgrens - Goedkope koop onder € 200.000
2. Langer zelfstandig wonen
3. Het plan levert een bijdrage aan onze duurzaamheidsdoelstellingen
4. Het plan voorziet in woningen in vrije huursector voor middeninkomens
5. Nieuwe woningbouw zoveel mogelijk in nabijheid OV knooppunt
6. Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht op woningzoekenden van buiten de regio door het bieden van een onderscheidende woonomgeving

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

Toetsing

Het plan voorziet in betaalbaar wonen en woningen voor middeninkomens, nultredenwoningen, ligt nabij voorzieningen, is energieneutraal, voegt woningen toe in segmenten die er nu nog niet zoveel zijn en ligt binnen de invloedssfeer van een OV-knooppunt (10 minuten fietsafstand). Het plan zorgt voor een versnelling van de woningbouwproductie en past binnen de behoefte.

Het plan geeft daarmee invulling aan ambitie 1, 2, 3, 4, 5, 7 en 8.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hoorn (2012)

De structuurvisie uit 2012 ging voor de beoogde locatie aan een 'megalint' nog uit van een (proef)tuin voor startende bedrijven, gekoppeld aan de agribusiness (ondernemers / onderwijs), ter vitalisering van het bestaand bedrijventerrein De Oude Veiling en / of de locatie van het oostelijk hiervan gelegen kassencomplex. Het kassencomplex is echter gesloopt en er wordt ruimte gezocht voor nieuwe woonlocaties gelet op de grote woningbehoefte.



Figuur 3.6 Structuurvisie

Woonvisie 2020-2025 (2020)

De Hoornse woningmarkt en de ambitie om meer stad te worden vraagt om een nieuwe koers. Door de enorme krapte op de woningmarkt is de urgentie groot. De gemeente Hoorn wil zich blijven ontwikkelen. De huidige vergrijzing en ontgroening (jongeren die de stad verlaten) heeft een negatief effect op de leefbaarheid en vitaliteit van de stad en daarmee een negatief economisch effect. Een divers aanbod van woningen, werkgelegenheid, zorg-, onderwijs- en recreatievoorzieningen is van groot belang voor een dynamische stad. Daarnaast zet de gemeente in op een samenleving waarin iedereen meedoet, met duurzame, toekomstbestendige en betaalbare woningen.

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

betere doorstroming in de sociale- en middencategorie. Ook stelt het college op verzoek van de raad voor een hoogbouwvisie uit te werken.

De gemeente Hoorn wil zich blijven ontwikkelen. De huidige vergrijzing en ontgroening (jongeren die de stad verlaten) heeft een negatief effect op de leefbaarheid en vitaliteit van de stad en daarmee een negatief economisch effect. Maar tegelijkertijd heeft Hoorn als centrumgemeente veel te bieden. Een divers aanbod van woningen, werkgelegenheid, zorg-, onderwijs- en recreatievoorzieningen is van groot belang voor een dynamische stad. Om ook in de toekomst een levendige en aantrekkelijke stad te blijven moet Hoorn 'meer stad' worden en dus groeien. Groeikansen liggen vooral in de stedelijke rand rondom de binnenstad. De gemeente gaat voor een samenleving waarin iedereen meedoet, met duurzame, toekomstbestendige en betaalbare woningen.

De vraag naar woningen is groot. Daarom stimuleert de gemeente het bouwen van extra woningen. Met een nieuwbouwprogramma, zowel op nieuwe locaties als binnen bestaande buurten ('inbreiden' en verdichten). Ook gaan we delen van wijken moderniseren. Gebouwen als kantoren en scholen worden getransformeerd tot woningen of appartementen. Zo zorgt de gemeente ervoor dat vraag en aanbod in de toekomstige woningvoorraad overeenkomen.

Om jongeren hier te houden wil de gemeente meer woningen bouwen voor jongeren, studenten uit Hoorn en West-Friesland en young professionals van buiten de regio. Ook speelt de gemeente in op de behoeften van huishoudens van buiten Hoorn. Door fors te bouwen komt ook de doorstroming weer op gang. De gemeente zet in op nieuwe woonomgevingen. In en rondom de binnenstad wordt ingezet op de compacte en kleinstedelijke sfeer, rekening houdend met het historische karakter van de binnenstad. Daarbuiten, binnen 1.200 meter rondom het station, ontstaat een meer stedelijke omgeving, intensieve hoogbouw is het uitgangspunt. Hier is hoogwaardige openbare ruimte van belang, met mogelijkheden om elkaar te ontmoeten. De gemeente maakt zich sterk voor een woningvoorraad die voor 30 procent bestaat uit sociale woningen en voor 30 procent uit woningen uit de middencategorie (middenhuur en middeldure koop). Deze verdeling geeft richting aan elke wijk.

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat projecten kwalitatief aansluiten bij de vraag van woningzoekenden. Het regionale kwalitatieve afwegingskader (zie kader hiernaast) is hierbij leidend. De gemeente streeft naar 12.000 extra woningen in Hoorn. Minimaal 50 procent van de woningbouwopgave moet in een straal van 1.200 meter rondom het station worden gebouwd.



Figuur 3.7 Kaart ontwikkellocaties 2020-2025

Sociale huur

De gemeente Hoorn heeft een relatief grote voorraad woningen in de sociale sector. Afstemming van de omvang van de voorraad sociale huur en de omvang van de doelgroep laat echter zien dat er in Hoorn op dit moment nog steeds onvoldoende sociale huurwoningen zijn. De gemeente streeft naar een uitbreiding van minimaal netto 450 sociale huurwoningen tot 2030.

Middeldure huur

In Hoorn zijn weinig middeldure huurwoningen. Slechts zeven procent van de voorraad bestaat uit middenhuur. Meerdere doelgroepen tonen steeds meer belangstelling voor deze woningen. Middeldure huur is interessant voor mensen die tijdelijk aan Hoorn gebonden zijn. Denk aan studenten, starters op de arbeidsmarkt, mensen met een laag middeninkomen, mensen die nog meerdere woonplaatsen overwegen, kleine huishoudens en ouderen. Maatschappelijke trends als flexibilisering van de arbeidsmarkt, mogelijkheden om van huis uit te werken, vergrijzing en individualisering versterken dit. De gemeente vraagt marktpartijen om het aanbod van middeldure huur (700 tot 1.100 euro per maand) uit te breiden om te voorzien in de groeiende vraag. Het is daarbij belangrijk om aan te sluiten bij de wensen van de bewoners. Bewoners die willen gaan huren vragen vooral om appartementen. Woningen voor ouderen moeten in de buurt komen van voorzieningen voor deze doelgroep. In Hoorn moeten de woningen ook op langere termijn betaalbaar blijven voor inwoners. Met name voor de middeninkomens zijn de woonlasten hoog in vergelijking met het inkomen. De gemeente past bij nieuwbouw van middeldure huur daarom de doelgroepenverordening toe. Zo wordt de huur voor vijftien jaar begrensd.

Conclusie

Het plan Rozenbuurt geeft invulling aan de ambities in de woonvisie. Het project is onderdeel van de gemeentelijke planning met 450 woningen.

4. Conclusie

In de regio West-Friesland en in Hoorn is een tekort aan harde plancapaciteit. Nieuwe locaties zullen aan de harde plancapaciteit moeten worden toegevoegd, om te kunnen voorzien in de grote woningbehoefte. Die woningbehoefte moet vooral in de centrumsteden worden gefaciliteerd, op goed bereikbare (OV) locaties dicht bij voorzieningen.

De locatie Rozenbuurt is onderdeel van de zachte plancapaciteit. Het plan biedt ruimte voor 450 woningen en enkele ondersteunende maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Hiertoe wordt een vrijgekomen glastuinbouwlocatie midden in het stedelijk gebied van Hoorn en Zwaag getransformeerd, waarbij sprake is van zorgvuldig en intensief ruimtegebruik binnen de kern.



Bijlage 5 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Rozenbuurt, Hoorn

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

identificatie

projectnummer:

44001770.20181520

projectleider:

ir. R.J.M.M. Schram

auteur(s):

ing. M. Enthoven

planstatus

datum:

16-02-2021

opdrachtgever:

VOF Rozenbuurt

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?	4
1.3. Leeswijzer	4
2. Plaats en kenmerken van het project	5
2.1. Plaats van het project	5
2.2. Kenmerken van het project	7
2.3. Cumulatie met andere projecten	8
3. Kenmerken van de milieueffecten	9
3.1. Verkeer en parkeren	9
3.2. Geluid	9
3.3. Luchtkwaliteit	10
3.4. Externe veiligheid	10
3.5. Bodem en water	11
3.6. Ecologie	12
3.7. Cultuurhistorie en archeologie	13
3.8. Lichthinder	13
3.9. Mitigerende maatregelen	13
4. Conclusie	14

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

VOF Rozenbuurt is voornemens aan de Oostergouw in Hoorn een woonwijk te realiseren. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen - Oost' (vastgesteld op 15-02-2011). Om de ontwikkeling mogelijk te maken, wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

In het Besluit milieueffectrapportage is in categorie D (sectie D 11.2) opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op 2.000 of meer woningen of een oppervlakte van 100 hectare of meer. De beoogde ontwikkeling betreft maximaal 450 wooneenheden en maximaal 500 m² maatschappelijke functies verdeeld over circa 10 hectare en blijft daarmee ruim onder de drempelwaarden. Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Dit document bevat deze beoordeling.

1.2. Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?

In een m.e.r.- beoordeling wordt getoetst of een m.e.r. procedure doorlopen moet worden. De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als er sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de plaats van het project;
- de kenmerken van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Het bevoegd gezag dient een m.e.r.-beoordelingsbeslissing te nemen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de omvang van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

1.3. Leeswijzer

Deze m.e.r.-beoordelingsnotitie:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de plaats en omvang van het project;
- licht in hoofdstuk 3 de verwachte effecten voor de verschillende milieueffecten toe;
- geeft ten slotte in hoofdstuk 4 de conclusie weer voor de m.e.r.-beoordeling.

2. Plaats en kenmerken van het project

2.1. Plaats van het project

Figuur 2.1 toont het plangebied en de omgeving daarvan. Het plangebied ligt aan de oostzijde van de ontsluitingsweg Oostergouw. Aan de andere zijde van deze weg ligt bedrijventerrein De Oude Veiling. De noordkant van het plangebied grenst aan de achterzijde van de woonpercelen aan de Dorpsstraat en de kerk aan de Kerkelaan. De oostzijde van het gebied grenst aan sportvelden van S.V. Westfriezen en aan de achterzijde van woonpercelen aan de Pinxterstraat en de aangrenzende percelen aan de Wieringstraat en Dibbitsstraat. De zuidzijde wordt begrensd door een watergang.



Figuur 2.1: Ligging plangebied (rode omlijning).

Ligging plangebied ten opzichte van beschermde/bijzondere gebieden

Het plangebied ligt op de beleidskaart archeologie in een zone waar bij plannen met een omvang groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 cm rekening moet worden gehouden met archeologie. Gezien de kenmerken van het project is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Uitwerking hiervan is opgenomen in paragraaf 3.7. De uitwerking voor het aspect cultuurhistorie is tevens in deze paragraaf beschreven.

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000 of Natuurnetwerk Nederland (NNN). Uit de kaart van het Natuurbeheerplan blijkt dat in het plangebied of directe omgeving geen beschermde landschapselementen aanwezig zijn. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Markermeer & IJmeer' bedraagt 2,3 kilometer. Verder is het plangebied niet gelegen binnen een stiltegebied of milieubeschermingsgebied.

2.2. Kenmerken van het project

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van de wijk 'Rozenbuurt'. Binnen de Rozenbuurt worden maximaal 450 woningen gerealiseerd. Het programma bestaat uit maximaal 180 grondgebonden woningen en 270 appartementen (zie figuur 2.2). In de plint van de appartementengebouwen komt ruimte voor maximaal 500 m² vvo aan maatschappelijke functies. Het betreft een mix van appartementengebouwen en grondgebonden woningen. De appartementen worden in 6 gebouwen geclusterd. Deze worden gepositioneerd in een stadsparkachtige strook, parallel aan de Oostergouw, aan de westzijde van het plangebied. De oostzijde van het gebied wordt ingevuld met grondgebonden woningen. Dit deel krijgt een meer dorpse uitstraling met een gemengde typologie. Hierdoor wordt aangesloten bij de bebouwing van de kern Zwaag.



Figuur 2.2: Impressie beoogde ontwikkeling (bron: Geo Architecten)

Ontsluiting

De hoofdontsluiting van de locatie vindt plaats vanaf de Oostergouw ter plaatse van het bestaande kruispunt met bedrijventerrein Oude Veiling. Deze gaat over in een Dubbele Laan.

Verkeer- en parkeren

De ontwikkeling van de 450 woningen en maximaal 500 m² maatschappelijke functies zorgt volgens de verkeerskundige analyse van Goudappel Coffeng voor ongeveer 2.700 extra verkeersbewegingen per etmaal op een maatgevende weekday.

De gemeente Hoorn heeft in 2018 een Parkeernormennota opgesteld voor het bepalen van de parkeerbehoefte per woningtype. Voor deze ontwikkeling geldt conform deze nota een parkeerbehoefte van 691 parkeerplaatsen. Daarnaast is met de naastgelegen sportvereniging SV Westfriesen afgesproken nog 140 extra parkeerplaatsen te realiseren. Daarmee komt de totale parkeerbehoefte voor het plan op 831 parkeerplaatsen.

2.3. Cumulatie met andere projecten

Voor zover bekend zijn er geen beoogde ontwikkelingen in de directe omgeving van het plangebied planologisch mogelijk. Er is daarom geen sprake van een cumulatie van milieueffecten vanwege omliggende projecten.

3. Kenmerken van de milieueffecten

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de beoogde ontwikkeling beschreven. Het is gebruikelijk de milieueffecten van de beoogde situatie te vergelijken met de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie inclusief autonome ontwikkelingen.

3.1. Verkeer en parkeren

Verkeer en ontsluiting

De ontwikkeling van de 450 woningen zorgt ongeveer voor 2700 extra verkeersbewegingen per etmaal op een maatgevende weekdag. Om de gevolgen voor de omgeving te onderzoeken en er achter te komen of de huidige infrastructuur deze extra druk aan kan is een verkeerskundige analyse uitgevoerd. Dit rapport is opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat er nergens in het plangebied problemen op het gebied van verkeersafwikkeling en/of verkeersveiligheid zijn te verwachten. Belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Parkeren

Voor de beoogde ontwikkeling van 450 woningen geldt een parkeerbehoefte van 691 parkeerplaatsen. Daarnaast is met de naastgelegen sportvereniging afgesproken nog eens 140 extra parkeerplaatsen te realiseren. Dit maakt een totale parkeerbehoefte van 831 parkeerplaatsen. De parkeervoorzieningen ten behoeve van de sportvereniging worden in het midden van het gebied voorzien. Dit betreffen 140 extra parkeerplaatsen ten opzichte van de reeds bestaande parkeerplaatsen op de huidige locatie aan de Julianalaan. De parkeervoorzieningen voor de grondgebonden woningen worden op eigen perceel en in parkeerkoffers gerealiseerd. Parkeren voor de appartementswoningen zal gespreid over de wijk mogelijk worden gemaakt. Daarmee wordt in de parkeerbehoefte voorzien en zijn belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten.

3.2. Geluid

Wegverkeerslawaaï

De beoogde ontwikkeling betreft een geluidgevoelige functie. Vanwege de ligging van het plangebied binnen de wettelijke geluidzones van de Oostergouw, Blokmergouw, Dorpsstraat en Krijterslaan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hieruit blijkt dat hogere waarden benodigd zijn ten gevolge van de Oostergouw.

Inrichtingslawaaï

Gelet op de ligging naast de sportvelden is akoestisch onderzoek inrichtingslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hieruit blijkt dat de richtlijn van 75 dB(A) van het maximaal geluidniveau tijdens wedstrijden in de dagperiode op 5 woningen wordt overschreden. Het akoestisch onderzoek adviseert om voor deze overschrijding een geluidsscherm van 2,5 meter op te richten. Met toepassing van deze maatregel wordt voldaan aan de richtlijn.

Het plaatsen van een dergelijk scherm is stedenbouwkundig niet gewenst. Een scherm van 2,5 meter hoog zal afbreuk doen van de beleving van de watergang aan de oostzijde van het plangebied. Deze watergang volgt de oorspronkelijke verkavelingsstructuur; het continue en vrije karakter wordt met het plaatsen van een scherm aangepast.

Verder wordt deze overschrijding acceptabel geacht, omdat deze alleen bij wedstrijden plaatsvindt. De wedstrijden op de sportvelden vinden niet dagelijks plaats, maar alleen in de weekenden en in het seizoen. Daarnaast vinden de wedstrijden overdag plaats, en niet in de avond en/of nacht. Daarmee is geen sprake van verstoring van de nachtrust. Deze overschrijding treedt daarbij alleen op vanwege het juichen van het publiek. Dit is dus als wedstrijden met veel publiek (100 personen langs de lijn en 100 toeschouwers op de tribune) worden gespeeld. Deze situatie komt slechts zelden voor. Daarnaast juicht het publiek op enkele momenten tijdens een wedstrijd en niet gedurende de hele wedstrijd.

De woningen langs de Dibbitsstraat grenzen ook in de huidige situatie met de tuinen aan het sportcomplex. Vanuit deze bewoners zijn geen klachten bekend bij de sportvereniging. Tot slot vindt de overschrijding plaats in de tuinen en niet in de woningen zelf. Door de geluidswering van de gevels van de nieuwe woningen zodanig uit te voeren dat het geluidsniveau in de verblijfsruimtes niet hoger is dan 35 dB(A), wordt voldaan aan het Bouwbesluit. Daarmee kan worden gesteld dat sprake is van een acceptabele ruimtelijke situatie.

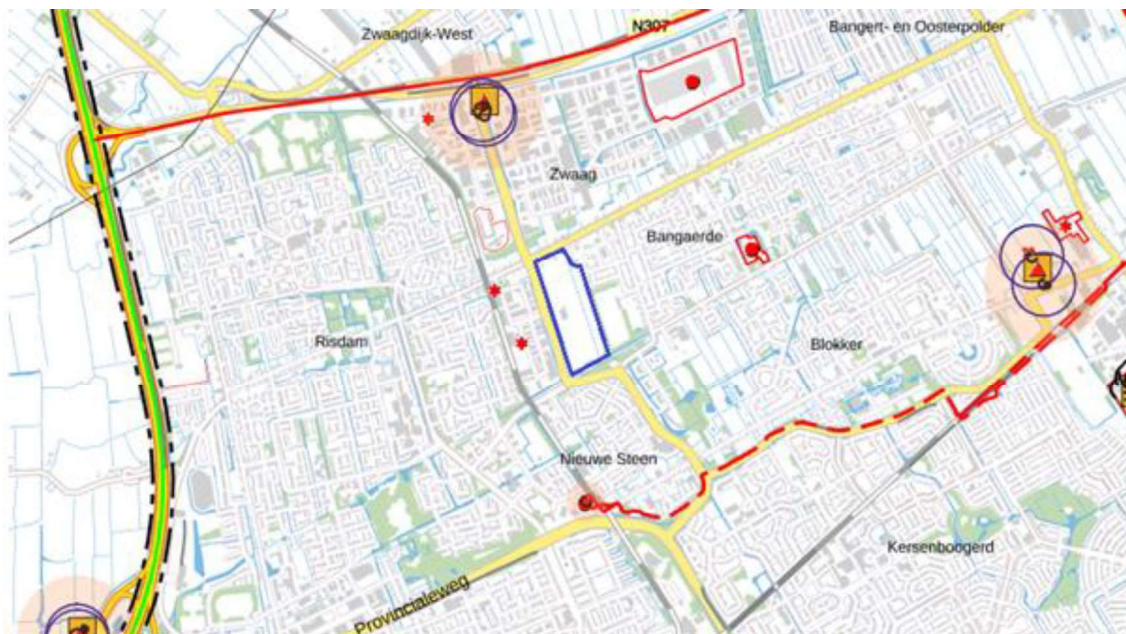
3.3. Luchtkwaliteit

Ter plaatse worden maximaal 450 woningen en maximaal 500 m² maatschappelijke functies gerealiseerd. De voorgenomen ontwikkeling valt onder het Besluit onder de categorie woningbouw tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Hiermee wordt de ontwikkeling geacht 'niet in betekenende mate' bij te dragen aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen. De ontwikkeling is daarmee vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarde.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2020 die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Westfriisaweg (N307) ten noorden van het plangebied. De concentraties luchtverontreinigende stoffen voor deze weg bedroegen in 2018; 19,0 µg/m³ voor NO₂, 17,6 µg/m³ voor PM₁₀ en 10,0 µg/m³ voor PM_{2,5}. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM₁₀ bedroeg 6 dagen. Er wordt ruimschoots aan de grenswaarden voldaan en tevens voldaan aan de richtlijnen van de WHO. Prognoses voorspellen daarnaast richting 2030 een daling van de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn daarmee uitgesloten.

3.4. Externe veiligheid

Conform de professionele risicokaart (figuur 3.1) zijn er geen risicovolle inrichtingen met een externe werking op het plangebied en vindt er tevens geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats via het spoor of water.



Figuur 3.1: Uitsnede professionele risicokaart met het plangebied blauw omlijnd

Wel vindt er vervoer van gevaarlijke stoffen plaats via de A7, wegvak N81, en N307. Dit gebeurt respectievelijk op een afstand van circa 1,9 kilometer ten westen van het plangebied en circa 909 meter ten noorden van het plangebied. De maatgevende stof van deze wegen is GF3 met een invloedsgebied van 355 meter. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van deze weg. Circa 740 meter ten westen van het plangebied is een hogedruk aardgasleiding van de Gasunie aanwezig (N-579-01). De leiding heeft geen $PR10^{-6}$ contour. Het invloedsgebied bedraagt 95 meter. Er zijn daarmee geen relevante risicobronnen met een externe werking op het plangebied. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

3.5. Bodem en water

Bodem

In het kader van de functiewijziging is een verkennend bodem-, asbest- en verhardingsonderzoek uitgevoerd (Grondslag B.V., 6 september 2018, Project 29171). Dit rapport is opgenomen in de bijlagen bij het bestemmingsplan. Er is sprake van lichte verontreiniging van de boven- en ondergrond. Deze verontreiniging is geen aanleiding tot nader bodemonderzoek. Ook de sterke verhoging van nikkel in het grondwater zal naar verwachting op natuurlijke wijze weer afnemen en is dus geen aanleiding tot aanvullend bodemonderzoek. Verder is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen. Er bestaat geen aanleiding voor aanvullend asbestonderzoek. Voor het hergebruik van eventueel af te graven grond is het raadzaam dit binnen het plangebied toe te passen. Voor hergebruik elders is een keuring nodig conform Besluit Bodemkwaliteit. Bij het in acht nemen van bovenstaande is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze gronden zijn inmiddels administratief gesaneerd. Wel geldt ter plaatse een gebruiksbeperking voor onttrekken van grondwater voor toekomstige gebruikers.

Water

Conform de legger van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier liggen er geen waterkeringen in het plangebied. Ook bevinden er zich geen watergangen in het plangebied. Rondom het plangebied en door het midden van het plangebied zijn wel secundaire watergangen gelegen. De watergang in het midden van het plangebied wordt gedempt en de bestaande watergangen worden naar minimaal 6 meter

verbreed. Ook wordt er een nieuwe watergang gegraven achter de woningen van de Dorpsstraat. Binnen de beschermingszones van de watergangen rondom het plangebied vinden geen werkzaamheden plaats. Voor het dempen en graven van de nieuwe watergang wordt een watervergunning aangevraagd.

In het verleden was de gehele locatie in gebruik voor glastuinbouw. Als gevolg van de ontwikkeling neemt de hoeveelheid verharding niet toe. Watercompensatie in het kader van klimaatadaptie is niet benodigd. De watergang in het midden van het plangebied wordt gedempt en de bestaande sloten worden naar minimaal 6 meter verbreed. Ook wordt er een nieuwe sloot gegraven achter de woningen van de Dorpsstraat.

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van het oppervlakte- en grondwater worden duurzame, niet-uitloogbare materialen gebruikt, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase. Het plangebied wordt aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Waar mogelijk wordt schoon hemelwater afgekoppeld en afgevoerd op het oppervlaktewater. Negatieve effecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling op het watersysteem ter plaatse kunnen worden uitgesloten.

3.6. Ecologie

Gebiedsbescherming

Zoals beschreven in paragraaf 2.1 is het plangebied niet gelegen binnen beschermd natuurgebied, zoals Natura 2000 of Natuurnetwerk Nederland (NNN). Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot natuurgebieden kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Ten behoeve van eventuele vermesting of verzuring als gevolg van stikstofdepositie is een berekening uitgevoerd (Els & Linde). Dit rapport is opgenomen in de bijlagen bij het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling geen stikstofdepositie tot gevolg heeft. Significant negatieve effecten op beschermde natuurgebieden zijn daarmee uitgesloten.

Soortenbescherming

Voor de ontwikkeling is een ecologische quickscan uitgevoerd (Bureau FaunaX). Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Aanvullend op deze quickscan is een plan van aanpak opgesteld voor de nadere ecologische onderzoeken, dit plan van aanpak is toegevoegd in de bijlagen bij het bestemmingsplan.

Nader onderzoek naar vleermuizen, de rugstreeppad, vogels en kleine marterachtigen is nodig.

Er is nader onderzoek naar het voorkomen van marterachtigen en rugstreeppadden uitgevoerd, dit plan van aanpak is toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. Er zijn geen marterachtigen die gebruik maken van het plangebied. Onderzoek naar rugstreeppad in het najaar van 2020 heeft aangetoond dat in de winterperiode het plangebied niet gebruikt wordt door rugstreeppad. Dit onderzoek wordt in het voorjaar van 2021 voortgezet. Het nader onderzoek naar vleermuizen loopt tot en met het voorjaar van 2021. In het voorjaar van 2021 vindt er ook nog onderzoek plaats naar vogels. De resultaten van dit onderzoek worden meegenomen bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Dit in acht nemend kunnen negatieve milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling vooralsnog worden uitgesloten.

3.7. Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Het Team Erfgoed heeft in haar bovengenoemde advies van 27 oktober 2020 een aantal cultuurhistorisch waardevolle elementen in en om het plangebied benoemd. In paragraaf 4.9 van het bestemmingsplan is aangegeven op welke wijze hier in plan rekening mee is gehouden en hoe dit in het bestemmingsplan is geborgd. Negatieve effecten op de historische waarden zijn daarmee uitgesloten.

Archeologie

Zoals aangegeven in paragraaf 2.1 geldt voor het plangebied een archeologische verwachtingswaarde. In augustus 2018 is een archeologische quickscan uitgevoerd voor het plangebied. Tijdens het proefsleuven onderzoek zijn vrijwel geen archeologische vondsten gedaan ouder dan de 20^e eeuw. Archeologie West-Friesland heeft zodoende geadviseerd de voorgenomen ingreep vrij te geven. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn daarmee uitgesloten.

3.8. Lichthinder

Vanwege de ligging van het plangebied vlak naast de sportvereniging West-Friezen is er een onderzoek naar lichthinder uitgevoerd (anteagroup, 4 november 2019, projectnummer 0436533.100). Hieruit blijkt dat de verlichtingssterkte op de gevels van het nieuwbouwproject grotendeels onder de normwaarden blijven en daarmee voldoen aan de algemene Richtlijnen betreffende de lichthinder. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn daarmee uitgesloten.

3.9. Mitigerende maatregelen

Uit de voorgaande sectorale analyses blijkt dat rekening moet worden gehouden met:

- Ten aanzien van het akoestisch klimaat zijn hogere waarden nodig ten gevolge van de Oostergouw;
- Vanwege het dempen en realiseren van een watergang is een watervergunning benodigd. Hiervoor dient te worden afgestemd met het waterschap. Daarmee kunnen belangrijke nadelige milieugevolgen worden uitgesloten.
- Op basis van het opgestelde plan van aanpak dient aanvullend ecologisch onderzoek te worden verricht. Resultaten van dit onderzoek in acht nemend kunnen belangrijke nadelige milieugevolgen worden uitgesloten.

4. Conclusie

Uit de informatie in deze notitie blijkt dat het plangebied niet is gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Verder leiden de aard en omvang van het project niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen, mits de genoemde mitigerende maatregelen worden uitgevoerd. Met inachtneming van deze maatregelen is het doorlopen van een m.e.r.-procedure niet noodzakelijk.

