bestemmingsplan

De Vrijheid

Gemeente Hoorn

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*ontwerp*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0405.BPHolenweg6-on01*
Datum:	*2022-11-01*
Contactpersoon Buro SRO:	*dhr. J. van Nuland | ir. N. van den Berg*
Kenmerk Buro SRO:	*SR210014*
Opdrachtgever:	*Sted Development*

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Geldende bestemmingsplannen 6
1.4 Leeswijzer 8

2 Het initiatief 9

2.1 Huidige situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 10

3 Beleid 14

3.1 Nationaal beleid 14
3.2 Provinciaal beleid 19
3.3 Regionaal beleid 22
3.4 Gemeentelijk beleid 23

4 Milieu- en omgevingsaspecten 26

4.1 Milieueffectrapportage 26
4.2 Milieu 26
4.3 Waterhuishouding 41
4.4 Archeologie en cultuurhistorie 45
4.5 Niet-gesprongen Explosieven 46
4.6 Verkeer en parkeren 47

5 Juridische planbeschrijving 51

5.1 Algemeen 51
5.2 Verbeelding 51
5.3 Planregels 51
5.4 Wijze van bestemmen 52

6 Economische uitvoerbaarheid 53
7 Maatschappelijk uitvoerbaarheid 54

7.1 Algemeen 54
7.2 Vooroverleg 55
7.3 Zienswijzen 55

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om de planlocatie aan de Holenweg 6, 8 en 10 in Hoorn te herontwikkelen. De bestaande bebouwing ter plaatse van het plangebied wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een appartementencomplex gerealiseerd. Het appartementencomplex bestaat uit vier bouwvolumes met in totaal 133 appartementen. Daarnaast wordt het plangebied heringericht ten behoeve van de ontsluiting en voldoende parkeerplaatsen.

Het voorgenomen plan is voorbesproken met de gemeente en met (toekomstige) omwonenden. De gemeente heeft positief gereageerd op het plan dat binnen de gestelde kaders is uitgewerkt.

Het initiatief past echter niet binnen de planologische mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan 'Hoorn-Noord en Venenlaankwartier', vastgesteld op 23 mei 2017 door de raad van de gemeente Hoorn. Momenteel zijn de gronden van het plangebied voorzien van de enkelbestemmingen 'Bedrijf', 'Groen', 'Sport', 'Verkeer-Verblijf', 'Water' en 'Wonen'. De realisatie van een appartementencomplex met in totaal 133 appartementen is niet mogelijk binnen deze geldende bestemmingen. Om het beoogde plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan betreft dit nieuwe bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Holenweg 6, 8 en 10 in Hoorn. Ten noorden van het plangebied ligt het spoor en ten oosten de Provincialeweg. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de toekomstige woonwijk Holenkwartier. De locatie is gelegen in stedelijk gebied met verschillende functies in de omgeving, zoals wonen, sport en bedrijvigheid.

De planlocatie is kadastraal bekend onder de gemeente Hoorn, sectie D, percelen 5483, 6511, 6722, 6938, 7549 en 7550 (deels).

De navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: Google Maps)

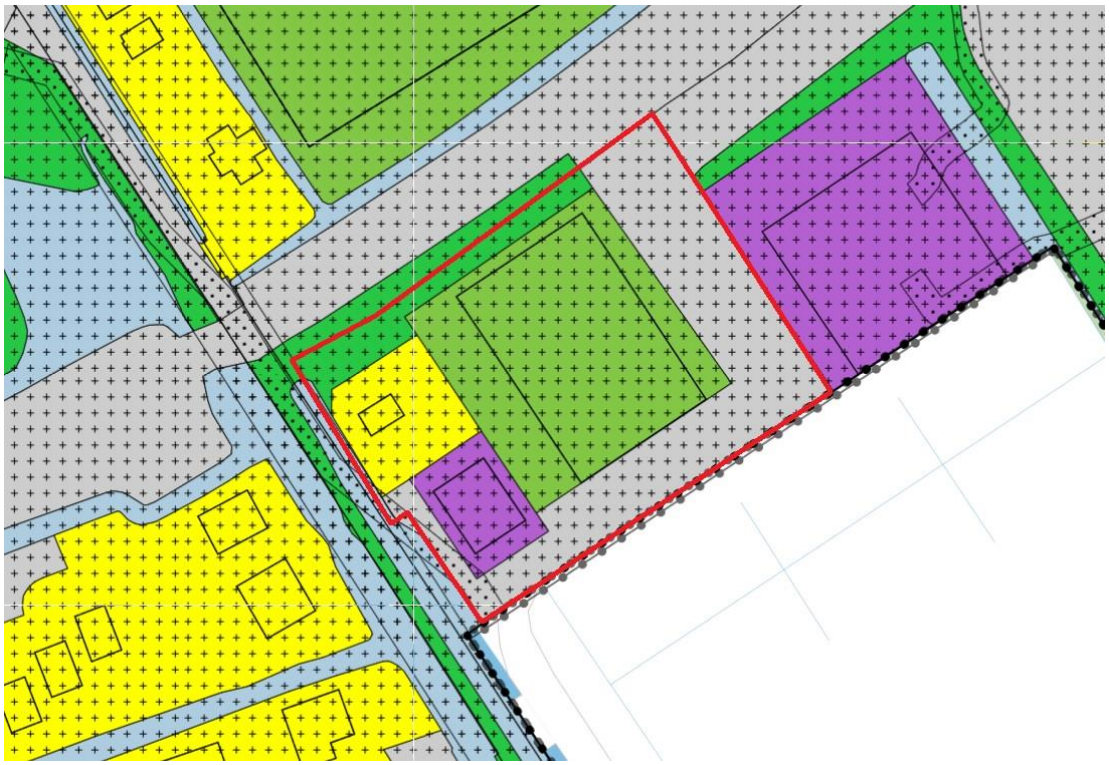


Globale begrenzing plangebied, rood omkaderd (bron: Google Maps)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan 'Hoorn-Noord en Venenlaankwartier'. De gemeenteraad van de gemeente Hoorn heeft dit bestemmingsplan vastgesteld op 23 mei 2017.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingplan.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan, plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden van het plangebied zijn voorzien van de enkelbestemmingen 'Bedrijf', 'Groen', 'Sport', 'Verkeer-Verblijf', 'Water' en 'Wonen'. Daarnaast beschikken de gronden over de dubbelbestemmingen 'Leiding - Water', 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Cultuurhistorie'.

Bedrijf
Ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' zijn de gronden bestemd voor bedrijven uit de categorie 1 en 2. Tevens zijn dienstverlendend bedrijven en/of dienstverlendende instellingen, productiegebonden detailhandel en productie-bedrijfsgebonden kantoren toegestaan. De gronden met de bestemming bedrijf beschikken over een bouwvlak doe voor 100% mag worden bebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m.

Groen
De bestemming 'Groen' is opgenomen voor groenstroken en beplanting, stadslandbouw, speelvoorzieningen, kunstwerken etc. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Sport
De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor sport- en speelterreinen en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen. Daarnaast zijn gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, sport- en trainingsfaciliteiten, recreatieve voorzieningen, een zwembad etc. toegestaan. Er is binnen deze bestemming een bouwvlak opgenomen die voor 70% bebouwd mag worden met een maximale bouwhoogte van 8 m.

Verkeer - Verblijf
In het oosten en zuiden van het plangebied zijn de gronden voorzien van de bestemming 'Verkeer - Verblijf'. Deze gronden zijn bestemd voor wegen en straten, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, etc. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Water
De meest westelijke strook van het plangebied beschikt over de bestemming 'Water'. Binnen deze bestemming zijn sloten, vaarten, waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende oevers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Wonen
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten of bed & breakfast. Tevens zijn binnen deze bestemming tuinen en erven, water, parkeervoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen toegestaan. De gronden met de bestemming 'Wonen' binnen het plangebied zijn voorzien van een bouwvlak. Binnen dit bouwvlak mag maximaal één woning worden gebouwd met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 m en 8 m.

Dubbelbestemmingen
De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem. Voor de meest westelijke strook van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Deze dubbelbestemming is opgenomen voor het behoud, herstel en uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing. Tevens is voor de meest westelijke strook de dubbelbestemming 'Leiding - Water' opgenomen. Hier zijn de gronden mede bestemd voor een waterleiding.

Naast het bestemmingsplan 'Hoorn-Noord en Venenlaankwartier' geldt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeren & laden en lossen', vastgesteld op 13 november 2018 door de gemeenteraad van de gemeente Hoorn. Met dit bestemmingsplan is het parkeerbeleid van de gemeente Hoorn juridisch geborgd.

Bovendien gelden 'Veegplan', vastgesteld op 8 december 2020 en 'Veegplan 2', vastgesteld op 31 mei 2022 waarin de planlocatie in beide is aangemerkt met de gebiedsaanduiding 'overige zone - Hoorn-Noord en Venenlaankwartier'.

De beoogde ontwikkeling van het appartementencomplex past niet binnen de mogelijkheden van de vigerende bestemmingsplannen voor dit gebied. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan vereist. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 komen de verschillende omgevingsaspecten aan de orde. Hoofdstuk 5 bevat vervolgens een juridische toelichting. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 en 7 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Het initiatief

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie (juli 2022) zijn er binnen het plangebied drie verschillende gebouwen aanwezig. In het gebouw aan de Holenweg 6 zit een Sauna gevestigd. Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen met een plat dak. Aan de Holenweg 8 bevindt zich een gebouw met een bedrijfsbestemming. Momenteel zit er een huiswerkinstituut en een bedrijf die handelt in gewaszaden in dit gebouw. In het meest westelijke gedeelte van het plangebied staat een vrijstaande woning.

De gebouwen zijn ontsloten aan de doodlopende Holenweg. In het oostelijke gedeelte gaat de doodlopende weg over in een fietspad. Langs dit fietspad is een dichtbegroeide groenstrook aanwezig met diverse bomen. Tussen de sauna, het bedrijfsgebouw en de vrijstaande woning ligt een parkeerterrein. Daarnaast zijn er aan de voorzijde van de Sauna en langs de Holenweg parkeerplaatsen aanwezig.

De navolgende afbeeldingen tonen de huidige situatie van het plangebied.



Huidige situatie sauna, Holenweg 6 (bron: Google Maps)

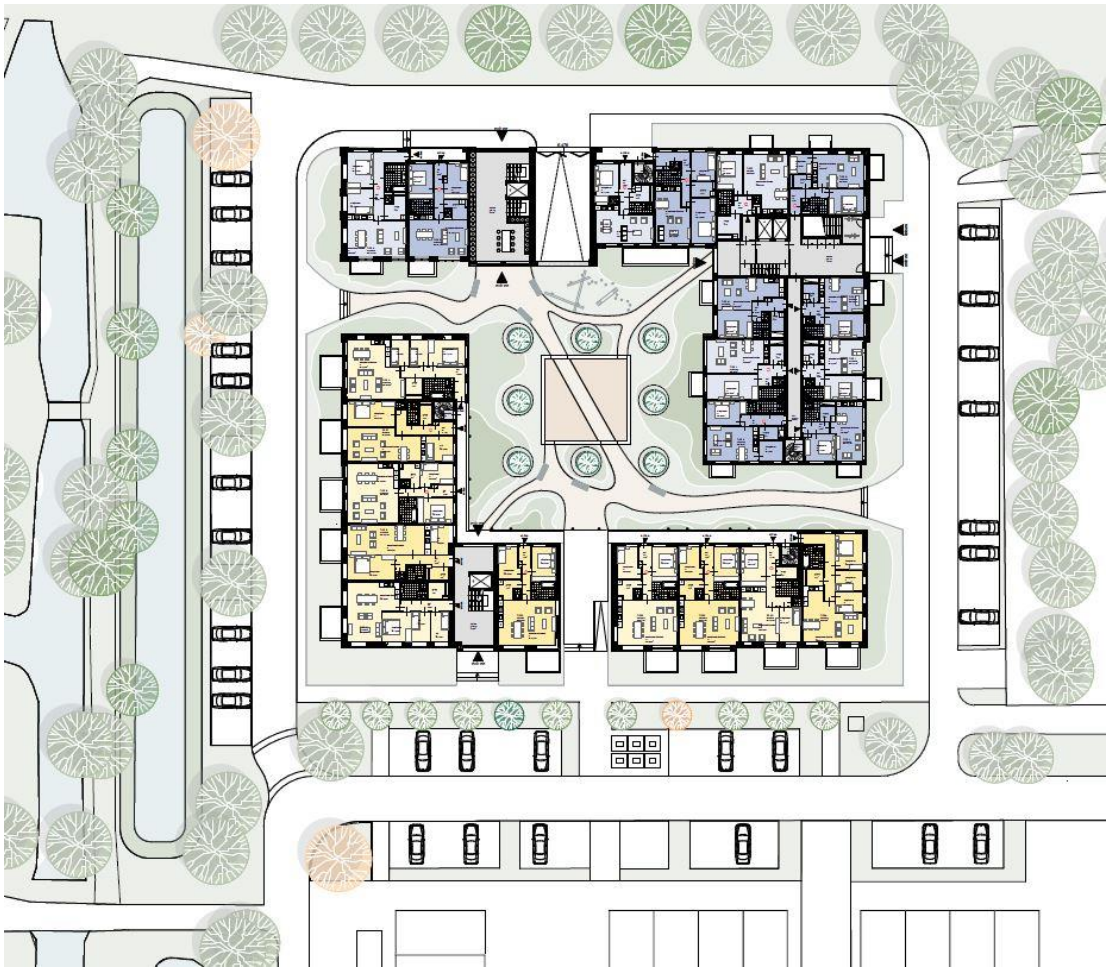


Huidige situatie vrijstaande woning, Holenweg 10 (bron: Google Maps)

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende functies aanwezig. Ten noorden ligt het spoor met daarachter sportvelden en sporthallen. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich een transformatorstation. De zuidelijk gelegen gronden zijn momenteel in ontwikkeling. In 2021 is gestart met de bouw van de woonwijk Holenkwartier. Deze ontwikkeling voorziet in minimaal 250 en maximaal 400 woningen. Ten westen de planlocatie, aan de overkant van het water zijn woningen aanwezig, bestaande uit vrijstaande woningen.

2.2 Toekomstige situatie

Met het voorliggende plan wordt de planlocatie aan de Holenweg 6, 8 en 10 herontwikkeld. Er wordt een appartementencomplex met in totaal 133 appartementen gerealiseerd. Het appartementencomplex bestaat uit twee volumes met een variatie in hoogte van 3 tot en met 8 bouwlagen. De navolgende afbeeldingen tonen een impressie van de maaiveldsituatie en gevels.



Plattegrond met de maaiveldsituatie (bron: FKG Architecten aan de Zaan, 25-07-2022)



Impressie concept noordgevel (bron: FKG Architecten aan de Zaan, 25-07-2022)



Impressie concept oostgevel (bron: FKG Architecten aan de Zaan, 25-07-2022)

Programma
In totaal worden 133 appartementen mogelijk gemaakt, bestaande uit goedkope, middeldure en dure huur- en koopappartementen en sociale huurappartementen. De appartementen hebben een oppervlakte van ca. 40 m² gebruiksoppervlak tot ca. 100 m² gebruiksoppervlak.

Parkeren
Onder de woningen wordt een parkeergarage gerealiseerd met 108 parkeerplaatsen. Naast parkeerplaatsen voor auto's is er in de parkeergarage ook ruimte voor fietsenstallingen. De in- en uitrit van de parkeergarage bevindt zich aan de noordzijde van het appartementencomplex. Naast de parkeergarage worden er in de openbare ruimte rond het appartementencomplex 45 parkeerplaatsen in de vorm van langs- en haaksparkeerplaatsen gerealiseerd. In toelichting paragraaf 4.6.2 wordt nader ingegaan op het aspect parkeren.

Openbare ruimte
De openbare ruimte rond het plangebied bestaat uit een nieuw aan te leggen weg, met deels eenrichtingsverkeer (aan de oostzijde), rondom het appartementencomplex. Daarnaast worden er groenstroken aangelegd en bomen geplant. In het westelijke gedeelte van het plangebied wordt de bestaande watergang langs de Holenweg feitelijk hersteld overeenkomstig de historische situatie. Met een groene uitstraling van de openbare ruimte wordt een prettige leefomgeving gerealiseerd. Tussen de appartementen bevindt zich een binnentuin. Deze binnentuin bevindt zich boven de parkeergarage en is toegankelijk door middel van trappen aan de oost- en westzijde en via de poort aan de zuidzijde.



Concept 3D impressie binnentuin (bron: FKG Architecten aan de Zaan, 25-07-2022)

Beeldkwaliteitsplan

Er is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit zal onderdeel worden van de Welstandsnota.

3 Beleid

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek
Gezien de aard en omvang is de NOVI verder niet specifiek van belang. Wel wordt er aangesloten op de ambities en belangen van het Rijk, zoals het realiseren en behouden van een goede leefomgevingskwaliteit, sterke en gezonder steden en regio's, en het realiseren van woningen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014 en 1 juli 2016 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek
De voorgenomen ontwikkeling valt niet binnen één van de projecten aangewezen in het Barro. Vanuit het Barro zijn er dan ook geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' die op 1 juli 2017 in werking is getreden.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Stedelijke ontwikkeling

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt 12 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 133 woningen en is daarmee aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Om die reden wordt de ladder voor duurzame verstedelijking nader getoetst. Hiervoor is een quickscan ladderonderbouwing uitgevoerd (Bureau Stedelijke Planning, Quickscan Ladderonderbouwing De Vrijheid Hoorn, d.d. 9 augustus 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 21).

Bestaand stedelijk gebied

Het bestaand stedelijk gebied wordt volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als volgt gedefinieerd: *'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'*. Het plangebied ligt in het bebouwd gebied van Hoorn. In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende functies, zoals wonen, sport en bedrijvigheid aanwezig. Daarnaast wordt ten zuiden van het plangebied de woonwijk Holenkwartier gerealiseerd. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de planlocatie binnen bestaand stedelijk gebied ligt.

Kwantitatieve vraag

Groei huishoudens

Voor de komende 10 jaar wordt in de gemeente Hoorn een huishoudensgroei van circa 10% verwacht. In absolute zin neemt het aantal huishoudens toe met 3.335 (Tabel 1). Dit betekent dat er in de komende tien jaar op basis van de provinciale prognose een minimale vraag bestaat van netto 3.335 nieuwe woningen in de gemeente Hoorn. Voor de regio West-Friesland wordt een huishoudensgroei van 7.475 (8%) verwacht.

	2022	2032	VRAAGONTWIKKELING
Gemeente Hoorn	33.850	37.185	+3.335 (*+10%*)
Regio Westfriesland	94.360	101.835	+7.475 (*+8%*)

Huishoudensontwikkeling in het onderzoeksgebied (2022 - 2032) (Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Prognose Provincie Noord Holland 2021)

Groeiend woningtekort
Achterstanden in de woningbouwproductie en verhuisbewegingen kunnen meewegen in het bepalen van de vraag. In de woningwetregio Noord-Holland Noord is in 2021 een woningtekort geschat van 8.480 woningen (2,8%). Deze loopt de komende jaren op naar 9.950 woningen in 2025 (3,1%). In de Metropoolregio Amsterdam is het woningtekort geschat op 64.730 woningen (5,5%). Deze loopt in de komende jaren op tot 70.140 (5,7%). Om het hoge woningtekort terug te dringen is het noodzakelijk om bovenop de vraag die voorkomt uit de huishoudensgroei extra woningen te programmeren, ook omdat een deel van de plannen vaak niet tot realisatie komt.

Vraag vanuit Amsterdam
Vanwege de sterke verhuisrelatie met Amsterdam is het aannemelijk dat er, naast de huishoudens uit de Regio Westfriesland, ook vraag komt vanuit huishoudens uit Amsterdam. Omdat Amsterdam niet is meegenomen in het onderzoeksgebied is deze vraag niet kwantitatief meegenomen in de behoefteraming van deze Ladder. Wel is het goed om te benoemen dat het plan eventueel ook huishoudens vanuit Amsterdam aan zou kunnen trekken.

Kwalitatieve vraag
Voor het totale onderzoeksgebied regio Westfriesland zijn de woonvoorkeuren naar woonmilieu in beeld gebracht aan de hand van het meest recente landelijke woonwensenonderzoek (WoON2021).

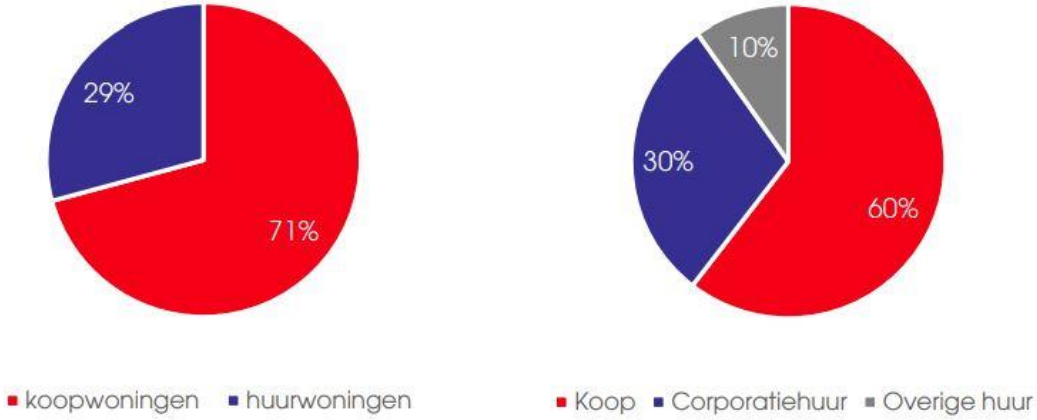
Gewenst woningtype
De Vrijheid wordt ontwikkeld in een klein stedelijk woonmilieu en het plan bestaat volledig uit appartementen. In de gemeente Hoorn heeft 50% van de huishoudens voorkeur voor een appartement. In de regio ligt de voorkeur voor appartementen lager en heeft 42% van de huishoudens een voorkeur voor een appartement (Tabel 2). Dit komt neer op een vraag naar circa 1.668 appartementen in de gemeente Hoorn en 3.140 appartementen in de regio Westfriesland gedurende de periode 2022-2032.

WONINGTYPE	GEMEENTE HOORN		REGIO WESTFRIESLAND	
	VOORKEUR	OMVANG VRAAG	VOORKEUR	OMVANG VRAAG
Appartement	50%	1.668	42%	3.140
Grondgebonden	50%	1.668	58%	4.336

Woningvraag per woningtype in het onderzoeksgebied 2022 - 2032) (bron: Bureau Stedelijke Planning met data van WoON 2021)

Aanbod

Bestaande woningvoorraad
De woningvoorraad van Hoorn bestaat uit 33.983 woningen De voorraad bestaat voor 71% uit eengezinswoningen (Figuur 3). Dit percentage ligt boven het Nederlands gemiddelde van 64%. Daarnaast bestaat 60% van de voorraad uit koopwoningen en 30% uit corporatiehuur. Dit ligt in lijn met de huidige beleidslijnen vanuit het Rijk.



Woningvoorraad Hoorn naar type en eigendom (bron: Bureau Stedelijke Planning met data van CBS 2022).

Kwantitatief aanbod

In de gemeente Hoorn zijn plannen voor 3.539 woningen. In de regio Westfriesland zijn plannen voor in totaal 10.260 woningen (Tabel 3).

- Van het totale planaanbod in de gemeente Hoorn zijn 1.666 woningen opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan. In de hele regio Westfriesland zijn 3.704 woningen opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan. Deze woningen vormen het harde planaanbod.
- Daarnaast zijn forse aantallen woningen opgenomen in zachte plannen. Van de zachte plannen is niet zeker of en wanneer deze woningen daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. Deze woningen zijn niet meegenomen in de behoefteraming.

	HARDE PLANNEN	ZACHTE PLANNEN	TOTALE PLANNEN
Gemeente Hoorn	1.666	1.873	3.539
Regio Westfriesland	3.704	6.556	10.260

Woningen in hard en zacht plaanaanbod in het onderzoeksgebied (Bron: Monitor plancapaciteit Noord-Holland (mei 2022), bewerking Bureau Stedelijke Planning)

Kwalitatief aanbod

Appartementen in gepland aanbod

Een aanzienlijk deel van de woningen die zijn opgenomen in de plannen waarvan de woningtypologie bekend is bestaat uit appartementen (Tabel 4). In de gemeente Hoorn zijn 828 appartementen (49%) opgenomen in harde plannen en in de hele regio Westfriesland zijn 1.269 appartementen (34%) opgenomen in harde plannen.

HARDE PLANNEN	APPARTE-MENTEN.	GROND-GEBONDEN	ONBEKEND	TOTALE PLANNEN
Gemeente Hoorn	828	838	0	1.666
Regio Westfriesland	1.269	2.429	6	3.704

Woningtype in hard planaanbod in het onderzoeksgebied (Bron: Monitor plancapaciteit Noord-Holland (mei 2022), bewerking Bureau Stedelijke Planning)

Behoefte

Kwantitatieve behoefte
Op basis van de verwachte huishoudensgroei en het harde planaanbod is de behoefte aan woningen tot 2032 berekend. Er blijkt in de gemeente Hoorn voldoende behoefte voor de ontwikkeling van 133 woningen op de locatie De Vrijheid (Tabel 5). In de gemeente Hoorn is behoefte aan 1.669 woningen. In de regio West-Friesland is behoefte aan 3.771 woningen.

	VRAAG	AANBOD	TOTALE BEHOEFTE
Gemeente Hoorn	3.335	1.666	+1.669
Regio Westfriesland	7.475	3.704	+3.771

Totale kwantitatieve behoefte in het onderzoeksgebied 2022 - 2032 (Bron: Prognose Provincie Noord-Holland (2021), Monitor plancapaciteit Noord-Holland (16 mei 2022), bewerking Bureau Stedelijke Planning)

Kwalitatieve behoefte
Aan de hand van de woonvoorkeuren afgeleid uit het woonwensenonderzoek, de verwachte huishoudensontwikkeling en het planaanbod is de behoefte aan appartementen berekend.

Behoefte aan appartementen
Het programma de Vrijheid bestaat uit 133 appartementen. De woningen passen ruimschoots binnen de geconstateerde woningbehoefte in de gemeente Hoorn en regio Westfriesland. In de gemeente Hoorn is behoefte aan 840 appartementen. In de Regio Westfriesland is behoefte aan 1.871 appartementen.

GEMEENTE HOORN	VRAAG	AANBOD	TOTALE BEHOEFTE
Appartement	1.668	828	+840
Grondgebonden	1.668	838	+830

Kwalitatieve behoefte gemeente Hoorn aan appartementen in het onderzoeksgebied 2022 - 2032 (Bron: Prognose Provincie Noord-Holland (2021), Monitor plancapaciteit Noord-Holland (mei 2022), bewerking Bureau Stedelijke Planning)

REGIO WEST-FRIESLAND	VRAAG	AANBOD	TOTALE BEHOEFTE
Appartement	3.140	1.269	+1.871
Grondgebonden	4.336	2.429	+1.907

Kwalitatieve behoefte regio West-Friesland aan appartementen in het onderzoeksgebied 2022 - 2032 (Bron: Prognose Provincie Noord-Holland (2021), Monitor plancapaciteit Noord-Holland (mei 2022), bewerking Bureau Stedelijke Planning)

Conclusie
Er is voldoende regionale Ladderruimte voor de Vrijheid Hoorn

- De 133 geplande woningen passen binnen de geconstateerde kwantitatieve Ladderruimte van 1.669 woningen in de periode 2022-2032 binnen de gemeente Hoorn.
- In Hoorn is kwalitatief Ladderruimte voor 840 appartementen. Daar passen de geplande 133 appartementen ruimschoots binnen. In de regio Westfriesland bestaat de kwantitatieve marktruimte uit 1.871 appartementen.

Voor de geplande 133 appartementen in het betaalbare, midden en dure segment op de locatie de Vrijheid is op basis van de vereisten van de Ladder voldoende kwantitatieve en kwalitatieve Ladderruimte aangetoond. Daarmee past de ontwikkeling binnen de vereisten van de Ladder en is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke ordening.

3.1.4 Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet (Chw) is op 31 maart 2010 in werking getreden en is gericht op versnelling van infrastructurele projecten. Hieronder vallen grote bouwprojecten en projecten op het gebied van duurzaamheid, energie en innovatie. Tevens beoogt de wet een economische impuls te geven aan de bouwsector ten tijde van de kredietcrisis. De Chw versnelt enerzijds de procedures voor deze grote projecten, maar handhaaft anderzijds de noodzakelijke waarborgen voor zorgvuldige besluitvorming. De wet bevat een groot aantal wetswijzigingen, waarmee procedures worden ingekort, het aantal benodigde vergunningen wordt teruggedrongen en meer duidelijkheid wordt geschapen in bestuurlijke verantwoordelijkheden waarbij Europese en internationale regelgeving wel volledig van kracht blijft.

In december 2011 heeft de ministerraad ingestemd met een voorstel om de wet voor onbepaalde tijd te verlengen. Sinds 25 april 2013 heeft de Chw een permanent karakter gekregen. In deze wet zijn categorieën projecten aangewezen waarvoor de procedurele aspecten van deze wet van toepassing zijn. In bijlage 1 van de wet is als besluit opgenomen het bestemmingsplan waarmee de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden wordt mogelijk gemaakt. Voor een dergelijk bestemmingsplan zijn de procedurele bepalingen van afdeling 2 van de Chw van toepassing. De bedoeling daarvan is om de bouwnijverheid als economisch vitale sector een stimulans te geven. Deze stimulans is gevonden in een vergaande stroomlijning en vereenvoudiging van besluitvormingsprocessen.

Planspecifiek
Het plan maakt de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk. De Chw is op het onderhavige bestemmingplan van toepassing. Op grond van artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet dient in de bekendmaking van het bestemmingsplan vermeld te worden dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. Bij voorgenoemde doelen zijn de volgende ambities opgesteld:

Gebruik van de leefomgeving

a. Economische transitie: een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
b. Wonen en werken: woon- en werklocaties dienen beter met elkaar in overeenstemming te zijn. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.

c. Mobiliteit: inwoners en bedrijven van Noord-Holland kunnen zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt verplaatsen.
d. Landschap: het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Energietransitie

a. De ambitie van de Provincie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op hernieuwbare energie.

Daarnaast wordt er met de Omgevingsvisie NH2050 geprobeerd om een richting uit te zetten om houvast te bieden naar de onzekere toekomst. Daarvoor wordt een aantal bewegingen naar de toekomst toe benoemd:

1. Noord-Holland in beweging: Op weg naar een economisch duurzame toekomst
2. Dynamisch schiereiland: Benutten van een unieke ligging
3. Metropool in ontwikkeling: Vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend internationaal concurrerend metropolitaan systeem
4. Sterke kernen, sterke regio's: Sterke kernen houden regio's vitaal
5. Nieuwe energie: Economische kansen benutten van energietransitie
6. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agrifoodsector

Er wordt in de Omgevingsvisie NH2050 uitgegaan van het principe ‘lokaal wat kan, regionaal wat moet’. Hierbij wordt gelet op de diversiteit aan regio's en wordt ruimte geboden aan maatwerk en ruimte om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving.

Planspecifiek
In de Omgevingsvisie wordt gesteld dat wonen en werken zoveel als mogelijk binnenstedelijk wordt gerealiseerd en geconcentreerd. Met de beoogde ontwikkeling worden in totaal 133 appartementen gerealiseerd. Deze ontwikkeling vindt plaats in het stedelijk gebied van Hoorn. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient de bestaande bebouwing gesloopt te worden. Met de ontwikkeling van het appartementencomplex wordt een bijdrage geleverd aan het versterken van de kern Hoorn. Hierbij wordt het gebruik van stedelijk gebied geoptimaliseerd.

Er zijn verder geen bijzondere bepalingen van toepassing vanuit de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben op 22 oktober 2020 de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn de eerste stappen gezet om de ambities, ontwikkelprincipes en sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie, vastgesteld op 19 november 2018, vorm te geven en wordt er een start gemaakt met werken in de geest van de Omgevingswet. Echter valt de Omgevingsverordening NH2020 nog onder de huidige wet- en regelgeving.

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn alle regels van de provincie die gaan over de fysieke leefomgeving samengevoegd. Merendeel van de regels in deze verordening zijn vrijwel ongewijzigd gebleven ten opzichte van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2010. Echter zijn een aantal onderdelen wel gewijzigd of nieuw. Belangrijke gewijzigde en nieuwe onderdelen zijn het Landelijk gebied, Bijzonder provinciaal landschap, de mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw in landelijk gebied en de ruimte voor windenergie in de MRA regio. De omgevingsverordening heeft de volgende doelstellingen:

- het bereiken van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit te bereiken;
- het behoud en herstel van de biologische diversiteit;

- het in standhouden en doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Daarnaast is het doel om de provinciale regels in meer samenhang en op een meer overzichtelijke manier kenbaar te maken.

Planspecifiek
In artikel 6.3 van de Omgevingsverordening NH2020 wordt gesteld dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakt schriftelijke afspraken. In toelichting paragraaf 3.1.3 is ingegaan op de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Hieruit blijkt dat het plangebied zich binnen het stedelijk gebied bevindt en wordt de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het plan past binnen de behoefte van de regio. De regionale afstemming van het woningbouwplan heeft plaatsgevonden in de VVRE vergadering van 6 oktober 2022. Het plan is door de regio akkoord bevonden.

Het plangebied ligt binnen de volgende werkingsgebieden:

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

Deze werkingsgebieden creëren geen bijzonderheden voor de planlocatie. Verder zijn er geen relevante aanvullende eisen ten aanzien van het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening NH2020, waarmee gesteld kan worden dat het plan in overeenstemming is met het provinciale ruimtelijke beleid. Bovendien eist de omgevingsverordening dat het plan moet voldoen aan regionale afspraken. Daaronder valt de 'Regionale Woonvisie West-Friesland 2021', waar op ingegaan wordt in toelichting paragraaf 3.3.1.

3.2.3 Provinciale Woonagenda

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

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

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

Regionale afspraken wonen
De provincie richt zich op bouwprojecten waar behoefte aan is. Vooral op de steden omdat daar de meeste mensen nu eenmaal graag wonen. Echter, de stad moet wel leefbaar en aantrekkelijk blijven. Gemeenten maken regionale afspraken over woningbouw, die passen binnen de woningbehoefte en mogelijkheden. De provincie volgt de ontwikkelingen rondom woningbouw nauwgezet. Jaarlijks voert zij de Monitor Woningbouw uit. In de monitorplancapaciteit is de planlocatie opgenomen.

Planspecifiek
Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van 133 woningen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het aantal te bouwen woningen in Noord-Holland Noord. Er worden appartementen van verschillende prijsklassen en voor verschillende doelgroepen gerealiseerd, waardoor de doorstroming op de woningmarkt verbeterd.

De planlocatie is een binnenstedelijk gebied en valt volgens de Omgevingsverordening NH2020 binnen het 'Stedelijk Gebied'. In het plan worden betaalbare en duurzame woningen gerealiseerd. Met het oog hierop is de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal Woonakkoord 2020-2025

Het Regionaal Woonakkoord 2020-2025 Regio Westfriesland en Provincie Noord-Holland loopt tot 1 januari 2026. Het woonakkoord vervangt het Regionaal Actie Programma Wonen 2017-2020. De bestaande regionale woningbouwprogrammering met het afwegingskader wonen Westfriesland 2019 of diens opvolger blijven we toepassen en is een apart document bij dit woonakkoord.

De regio heeft tot doel om de inwoners van Westfriesland naar wens en tevredenheid te laten wonen en een breed scala aan woonwensen binnen de regio te realiseren. Zo kan Westfriesland tot de 10 beste woonregio's van Nederland behoren en ook huishoudens uit andere regio's aantrekken. De regio zet hiertoe in op:

a. versnelling van de woningbouwopgave met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor iedere doelgroep;
b. het op peil houden en uitbouwen van de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de bestaande voorraad;
c. leefbaar en bereikbaar Westfriesland tot in de kern;
d. onderscheidende en complementaire nieuwbouw producten;
e. langer zelfstandig wonen bevorderen;
f. werken met een flexibel kader dat de regio houvast biedt en ruimte laat voor marktinitiatieven.

Het doel van Westfriesland sluit ook aan bij de ambities in Noord-Holland Noord (NHN). NHN wil zich verder ontwikkelen als krachtige regio met aantrekkelijke steden, hoogwaardige ov-knooppunten, goede verbindingen, unieke landschappen, fijne woondorpen en een sterke economische structuur. De ambitie, zoals onder andere verwoord in de propositie "Wonen in Noord-Holland Noord" en in de Woondeal Noord-Holland Noord, is mede gericht op het vasthouden van huidige bewoners en het verleiden van huidige inwoners van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) om naar de regio NHN te gaan verhuizen. De kwalitatieve aanpak waar Westfriesland aan werkt, sluit hier goed op aan.

	Aantal woningen
Harde plannen tot 2030	4.300
Zachte plannen tot 2030 (afwegingskade WF 2018)	3.700
Zachte plannen tot 2040 (monitor plancapaciteit)	9.000

Planspecifiek
Voor de regio West-Friesland geldt dat er, gezien de harde en zachte plancapaciteit, ruimte is voor nog 8.000 woningen tot 2030. Het is de bedoeling dat er jaarlijks minimaal 900 nieuwe passende woningen gebouwd worden.

De beoogde ontwikkeling van 133 woningen in Hoorn sluit hiermee aan bij de uitgangspunten van de regio en provincie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Hoorn

op 14 februari 2022 is de Hoorn vastgesteld. De Omgevingsvisie beschrijft de gewenste toekomst van de fysieke leefomgeving in Hoorn. Dat is de omgeving waarin we wonen, werken en onze vrije tijd doorbrengen. De Omgevingsvisie is de zogenoemde ‘stip op de horizon’ bij het uitwerken van plannen en ideeën in Hoorn.

De Omgevingsvisie beschrijft vijf ambities:

- het aantrekkelijk maken van bestaande en nieuwe wijken
- het voortbouwen op economische en toeristische kansen
- het verbeteren van bereikbaarheid via weg, spoor en water
- het werken aan een socialere, gezondere en veiligere omgeving
- het verder verduurzamen en vergroenen

Hoorn wil ‘Meer stad worden’. Dat is een keuze voor groei. Het is een keuze om nieuwe ontwikkelingen te starten om de gemeente nog aantrekkelijker te maken. Dat is nodig om mensen van alle leeftijden aan de gemeente te binden. De woningbouwopgave is dan ook groot. Hoorn wenst tot 2025 minimaal 500 woningen per jaar te realiseren. Binnen het gebied Hoorn-Noord en Venenlaankwartier wordt de nieuwbouw van 1.800 tot 3.300 woningen voorzien.

Planspecifiek
Het plangebied is in de omgevingsvisie aangemerkt als 'Intensivering - Gemengd Stedelijk'. In deze gebieden is meer ruimte voor de toevoeging van meer woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen per vierkante meter dan in andere delen van de stad. Denk daarbij bijvoorbeeld aan appartementen voor jongeren en ouderen, flexibele werkruimten voor startende bedrijven en grotere kantoren en de uitbreiding van middelbare scholen en een nieuwe Hbo-opleiding. Het 'Gemengd Stedelijk' gebied is bedoelt om veel bewoners, werknemers en scholieren samen te laten komen. Hierdoor ontstaat er meer vraag naar bijvoorbeeld horeca en detailhandel, wat weer leidt tot een 'stedelijke dynamiek'. Functiemenging is in deze gebieden de norm, en de auto wordt zoveel mogelijk uit het straatbeeld geweerd. Alle nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan het vergroenen en verduurzamen van het gebied, en zware bedrijvigheid is hier niet wenselijk.

Voorliggend plan geeft hier invulling aan. Daarnaast wordt de ontwikkeling van het Holenkwartier specifiek in de omgevingsvisie benoemt als één van de locaties waar de gemeente Hoorn reeds aan de slag is met transformatie en de bouw van nieuwe woningen. Gelet op het bovenstaande kan gesteld worden dat het voorliggende initiatief in lijn is met de Omgevingsvisie Hoorn.

3.4.2 Woonvisie Hoorn 2020-2025 'Een nieuwe koers'

Op 20 oktober 2020 heeft de raad van de gemeente Hoorn de Woonvisie Hoorn 2020-2025 'Een nieuwe koers' vastgesteld. De woningmarkt van Hoorn vraagt om een nieuwe koers. Er is een tekort aan woningen. Tegelijkertijd wil de gemeente 'meer stad' worden. Deze opgave is urgent en noodzakelijk, om in de toekomst ook een aantrekkelijke woonstad te blijven. Deze woonvisie geeft richting aan de opgave voor de gemeente.

In de woonvisie staan drie ambities centraal:

- Stedelijk centrum in West-Friesland
- Inclusieve samenleving
- Duurzaam, toekomstbestendig en betaalbaar

Uit de drie ambities zijn vier woonopgaven naar voren gekomen.

1. Versnelling en ontwikkeling
2. Wonen, zorg en welzijn
3. Duurzaam wonen
4. Sociale huurmarkt, woonwagenbewoners en buitenlandse werknemers

De gemeente Hoorn wil zich blijven ontwikkelen om een ook in de toekomst een levendige en aantrekkelijke stad te blijven. Kansen voor groei liggen voornamelijk in de stedelijke rand rondom de binnenstad. Deze rand word ook wel de 'gouden rand' genoemd. De gemeente gaat voor een samenleving waarin iedereen meedoet, met duurzame, toekomstbestendige en betaalbare woningen.

Planspecifiek
De gemeente streeft naar 12.000 extra woningen in Hoorn. Daarbij komt dat Hoorn weinig ruimte heeft voor ontwikkelingen. Een groot deel van de woningen dient met name in de binnenstad en nabij de stations gebouwd te worden. Hierbij is intensieve hoogbouw, met name in de 1.200 meter zone rond de stations, het uitgangspunt. De planlocatie is gelegen tussen station Hoorn en station Hoorn Kersenboogerd. Daarmee ligt de locatie binnen de 1.200 meter zone. Op deze locatie is woningbouw in de vorm van een appartementencomplex dan ook wenselijk. Met de realisatie van de 133 appartementen wordt er een bijdrage geleverd aan de woningbehoefte in de gemeente.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Woonvisie Hoorn 2020-2025 'Een nieuwe Koers'.

3.4.3 Hoornse Hoogte

Op 8 februari 2022 is de visie ‘Hoornse hoogte, visie op stedelijke groei en hoogbouw vastgesteld. Met deze visie wil de gemeente Hoorn richting geven aan de groei van de stad. In eerdere besluiten (Meer Stad Worden, Woonvisie) heeft de gemeenteraad al besloten om meer woningen en arbeidsplaatsen binnen de bestaande stad te willen stimuleren. Deze visie geeft aan wat dat concreet betekent voor de bouwopgave: Waar (op welke plekken in de stad), wat (met welke bebouwing en openbare ruimte) en hoe zijn we erover in gesprek (besluitvormingsproces).

De visie heeft een directe relatie met de omgevingsvisie, waarin de gemeente integraal toekomstige ontwikkelingen in beeld brengt. Ook waar het bijvoorbeeld gaat over mobiliteit, klimaatadaptatie en toerisme. In de visie is de inbreng van zoveel mogelijk inwoners en ondernemers meegewogen. Deze inbreng is opgehaald tijdens gespreksavonden, via enquêtes en op scholen. Ook is er de mogelijkheid geboden om te reageren op een concept visie. De rode lijn is: er is veel behoefte aan woningen, maar bouwen in de stad moet wel passen bij de omgeving. Hoorn is een unieke stad en dat wil iedereen graag zo houden.

Hoornse hoogte maakt onderscheid tussen vier verschillende gebieden: Binnenstad en langs de oude dorpslinten, het gemengd stedelijk gebied van de Provincialeweg en stations, klein stedelijke wijken rond binnenstad en stationsgebied, en de Groene woonbuurt. De groei van de stad vangt Hoorn zoveel mogelijk op in intensiveringsgebieden. Plekken in de stad waar, bijvoorbeeld door het vertrek van bedrijven, of in combinatie met bedrijven, ruimte ontstaat in de stad voor wonen, werken en voorzieningen.

Planspecifiek
De planlocatie ligt in de visie in een gebied dat is aangemerkt als 'klein stedelijk'. Bij herontwikkelingen en transformatie kunnen gebieden aangemerkt als 'klein stedelijk' iets dichter bebouwd worden, met een menging van gezinswoningen en appartementen tot 5 lagen in een vriendelijke woonsfeer. Accenten tot circa 8 lagen kunnen ook worden toegestaan. Pas bij bouwplannen met meer dan 8 bouwlagen wordt een hoogbouweffectrapportage vereist. Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen gebouwen planologisch mogelijk met meer dan 8 bouwlagen. Het uitvoeren van een hoogbouweffectrapportage is dan ook niet vanuit de Hoogbouwvisie vereist.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

a. het plan of besluit is direct m.e.r.- plichtig;
b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Planspecifiek
Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 woningen of meer. Met het voorliggende plan worden in totaal 133 woningen gerealiseerd. Daarmee valt voorliggend plan onder sub c: het plan wordt wel genoemd maar voldoet niet aan de drempelwaarde. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Dit is nader weeggeven in de Aanmeldnotitie: zie bijlagen bij toelichting bijlage 1.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een

functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek
Het voorliggende initiatief maakt woningen mogelijk. Daarmee vindt er een bestemmingswijziging naar een strenger bodemgebruik mogelijk gemaakt. Om die reden is, met als doel de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater te bepalen, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (24 mei 2019, Infrasoil, zie bijlagen bij toelichting bijlage 1). Uit dit onderzoek zijn de volgende resultaten en conclusies naar voren gekomen:

- In het verleden heeft op de locatie een benzinetank en afleverzuil gestaan. Deze zijn verwijderd en nadien is een bodemonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek zijn geen olieachtige producten aangetoond in de grond en het grondwater.
- Zintuiglijk zijn er tijdens het veldwerk geen verdachte zaken waargenomen.
- In de kleiige bovengrond is een licht verhoogd gehalte aan lood en PAK aangetroffen ten opzichte van de achtergrondwaarde.
- In de zanderige bovengrond zijn geen verhoogde gehaltes aangetroffen.
- In de ondergrond zijn licht verhoogde waarden van zware metalen en PAK aangetroffen, ten opzichte van de achtergrondwaarde.
- De bovengrond wordt indicatief conform het Besluit Bodemkwaliteit ingedeeld als klasse altijd toepasbaar. De ondergrond ter plaatse van twee boringen is beoordeelt als klasse industrie en bij twee andere boringen als altijd toepasbaar.
- In het grondwater is een licht verhoogde gehalte aangetroffen aan Xylenen en Barium.

De gehaltes geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek. De bodem is geschikt voor de woonbestemming. Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.2 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de ‘Wet luchtkwaliteit’. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) (1,2 µg/m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is,

werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk $PM_{2,5}$. De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM_{10} niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Besluit gevoelige bestemmingen
Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM10 of NO2 dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit ‘niet in betekenende mate’ verslechtert. Indien het plan wel ‘in betekenende mate’ bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek
Het voorgenomen plan maakt de ontwikkeling van nieuwe woningen mogelijk, maar blijft onder de grens van 1.500 woningen. Het initiatief kan derhalve aangemerkt worden als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk. Het project heeft ‘niet in betekenende mate’ invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Wel is ten behoeve van ‘een goede ruimtelijke ordening’, met behulp van de Atlas Leefomgeving, gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruim voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De specifieke concentraties over 2019 van fijnstof (PM_{10}), fijnstof ($PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) in het plangebied bedragen respectievelijk 16 µg/m³ PM_{10}, 8 µg/m³ $PM_{2,5}$ en 13 µg/m³ NO_2. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden. Daaruit volgt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Gezien het voorgaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen, ligplaatsen voor woonschepen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Weg- en railverkeerslawaai

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) worden woningen gezien als geluidgevoelige objecten. De beoogde woningen bevinden zich binnen de onderzoekzone van de Provincialeweg en het spoor. Derhalve is een akoestisch onderzoek naar weg- en railverkeerslawaai uitgevoerd (27 juni 2022, Peutz, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3).

Vanwege wegverkeer over de Provincialeweg treden ter plaatse van de beoogde appartementen binnen het project de Vrijheid geluidbelastingen op tot 58 dB (incl. aftrek conform artikel 110g Wgh).

Vanwege railverkeer treden ter plaatse van de beoogde appartementen geluidbelastingen op tot 66 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

De gecumuleerde geluidbelasting vanwege weg- en railverkeer samen uitgedrukt in railverkeerslawaai bedraagt tot 67 dB (zonder aftrek conform artikel 110g Wgh). De gecumuleerde geluidbelasting vanwege weg- en railverkeer samen uitgedrukt in wegverkeerslawaai bedraagt tot 62 dB (zonder aftrek conform artikel 110g Wgh).

Onderzocht is of de geluidbelasting vanwege weg- en railverkeerslawaai door middel van maatregelen aan de bron- of in de overdracht ter plaatse van de woningen verminderd kan worden. De voorgedragen maatregelen zijn niet voldoende effectief of stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard.

Voor de woningen waar sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege rail- en/of wegverkeerslawaai en dient een hogere waarde verleend te worden. Hierbij dient de gevel ter plaatse van de appartementen te worden voorzien van voldoende geluidisolatie om een binnenniveau van maximaal 33 dB te kunnen garanderen. Hierbij wordt bij de toetsing van het binnenniveau gerekend met de gecumuleerde geluidbelasting zonder aftrek artikel 110g van de Wet Geluidhinder.

Industrielawaai

Transformatorstation

Daarnaast is ten oosten van de woningen een transformatorstation aanwezig. Zowel het transformatorstation als het wooncomplex liggen op korte afstand (< 30 m) van de spoorlijn Hoorn – Enkhuizen. De onderlinge afstand tussen het perceel van het transformatorstation en het wooncomplex bedraagt ca. 10 meter, waarbij de transformatoren op een afstand van ca. 29 à 30 meter ten opzichte van de woontoren opgesteld staan. Om de bepalen of dit station bij de nieuw te bouwen woningen tot geluidsoverlast leidt is door Peutz akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek maakt onderdeel uit van de plantoelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat bij de woontorens geluidniveaus kunnen optreden tot 48 dB(A). Hiermee worden de standaardgeluidgrenswaarden van het Activiteitenbesluit overschreden met 3 dB in de avondperiode en 8 dB in de nachtperiode.

Om toch woningbouw te kunnen realiseren zijn geluidreducerende voorzieningen noodzakelijk. Hierdoor kan de woontoren gerealiseerd worden ondanks de hoge gevelbelasting. Hierbij moet gedacht worden aan (een combinatie van) de volgende maatregelen:

- eisen aan de indeling van de woningen (beperken van geluidgevoelige ruimte aan de zijde van het transformatorstation);
- geen buitenruimten aan de zijde van het transformatorstation;
- zwaardere eisen aan de geluidwering van de gevels om een binnengeluidniveau van ten hoogste 35 dB(A) (etmaalwaarde) te realiseren;

In de verdere planuitwerking worden de gebouwen aan de noordoost zijde voorzien van een dove gevel met afsluitbare buitenruimten of inpandige loggia's. Daarmee is er sprake van een 'dove gevel'. De realisatie van deze dove gevels zijn middels een voorwaardelijke verplichting vastgelegd.

Sportcentrum Hoorn

Naast dat er een transformatorgebouw in de nabijheid van het plangebied is gelegen is ook Sportcentrum Hoorn op korte afstand aanwezig. Door Peutz is akoestisch onderzoek gedaan naar de geluidseffecten van het sportcentrum welke ten noorden van het plangebied is gelegen. Dit onderzoek (Peutz, H 7497-15-RA, d.d. 29 juni 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 17) maakt onderdeel uit van de plantoelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat, als gevolg van de huidige activiteiten van Sportcentrum Hoorn, ter plaatse van het plan er sprake van een geluidbelasting tot 64 dB(A) etmaalwaarde, voornamelijk veroorzaakt door het gebruik van muziek bij groepslessen in een tent op het buitenterrein.

Uitgaande van de voorziene uitbreiding van het aantal padelbanen zal sprake zijn van een geluidbelasting van maximaal 66 dB(A) etmaalwaarde. Richtwaarden voor 'gemengd gebied' van 50 dB(A) tot maximaal 55 dB(A) worden overschreden. De grenswaarde van het Activiteitenbesluit van 50 dB(A) wordt eveneens overschreden.

De maximale geluidniveaus ter plaatse van het plan worden veroorzaakt door de padel- en tennisactiviteiten en bedragen in relevante dag- en avondperiode in de bestaande situatie ten hoogste 66 dB(A) en in de situatie met extra padelbanen ter plaatse van veld 1-2 ten hoogste 72 dB(A). Doordat de maximale geluidniveaus vanwege de padel- en tennisactiviteiten zijn uitgesloten van toetsing, worden de maximale geluidgrenswaarden uit
het Activiteitenbesluit niet overschreden.

Ter reductie van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus kan bezien worden of er mogelijkheden zijn de groepslessen met muziek naar binnen te verplaatsen. Mogelijk kan de huidige tent op het buitenterrein, waarin de groepslessen plaatsvinden, hiertoe worden vervangen door een gebouw met een deugdelijke geluidisolatie.

De voorziening ten aanzien van de muziek van de groepslessen heeft geen invloed op de hoogte van de maximale geluidniveaus bij het plan. De maximale geluidniveaus worden bepaald door de padel- en tennisactiviteiten. Eventuele maatregelen dragen alleen bij aan het verlagen van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus.

Uitgaande van deze voorziening ter reductie van de groepslessenmuziek treedt vanwege de activiteiten van het sportcentrum ter plaatse van het plan nog een geluidbelasting op van ten hoogste 57 dB(A) voor de situatie met de huidige tennis- en padelbanen en ten hoogste 60 dB(A) voor de situatie met extra padelbanen ter plaatse van veld 1-2, of ten hoogste 58 dB(A) wanneer de extra padelbanen gerealiseerd zouden worden ter plaatse van veld 6-7

in plaats van veld 1-2. Genoemde richt- en grenswaarden van 50 dB(A) tot maximaal 55 dB(A) worden met deze voorziening(en) nog overschreden vanwege het geluid van de tennis- en padelactiviteiten.

Ten aanzien van het geluid van de tennis- en padelactiviteiten zijn geen realistische voorzieningen te treffen. Om het plan mogelijk te maken is het derhalve noodzakelijk dat:

- de gemeente de verhoogde geluidbelasting bij de woningen van het plan middels maatwerkvoorschriften vastlegt, of
- voorzieningen worden getroffen ter plaatse van de gevels van het plan, bijvoorbeeld in de vorm van dove gevels aan noord- en oostzijde (en plaatselijk aan westzijde) van het plan.

Het plan zoals dat nu verder wordt uitgewerkt heeft aan de noord- en oostgevel een dove gevel als gevolg van het geluid van het transformator gebouw. De appartementen krijgen afsluitbare buitenruimtes en/of inpandige loggia's. Daarmee is zowel de noord als oostgevel doof, alsmede de westzijde van de hoogste toren van het plan.

4.2.4 Trillingen

Voor trillingen bestaan geen wettelijke normen. Wel is door de Stichting Bouwresearch (SBR Richtlijn) een richtlijn opgesteld die een handvat biedt voor de vaststelling en beoordeling van trillingen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat trillingen en mogelijke trillinghinder meegewogen dient te worden.

Planspecifiek
Er is een onderzoek naar trillingen ten gevolge van railverkeer uitgevoerd (Peutz, 16 juli 2021, zie bijlagen bij toelichting bijlage 5). Op basis van de verrichte metingen kan worden geconcludeerd dat de in het kader van trillinghinder in woningen na te streven waarden zoals aangegeven in de Richtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn' van de Stichting Bouwresearch (SBR) van augustus 2006 zullen worden overschreden.

Met een worst case verwachte trillingsterkte Vmax in de geprojecteerde woningen van maximaal ca. 0,8 bij een na te streven waarde van 0,2 kan worden geconcludeerd dat in de woningen een reductiedoelstelling met circa een factor 4 aan de orde is. Gezien de ervaringen van Peutz met vergelijkbare projecten kan worden opgemerkt dat een dergelijke doelstelling als technisch realiseerbaar kan worden gekwalificeerd. De exacte maatregelen kunnen pas in een later stadium worden gedimensioneerd. Middels deze maatregelen wordt verwacht dat een acceptabel woonklimaat worden gewaarborgd zodat qua trillingen geen belemmeringen bestaan om het bestemmingsplan vast te stellen.

In de planregels is een voorwaardelijke verplichting voor het bouwen van bouwwerken voor wonen opgenomen. Hierin wordt verwezen naar Richtlijn B van Stichting Bouwresearch.

4.2.5 Bezonning

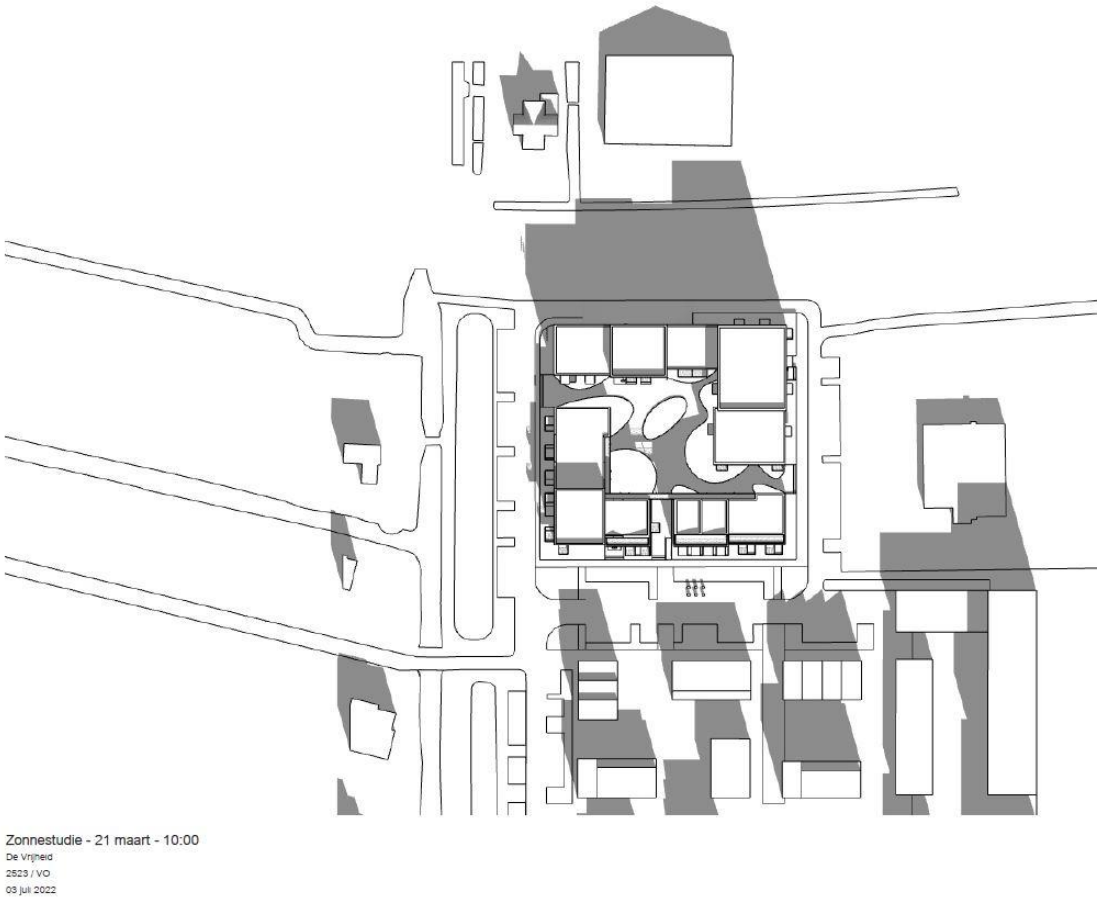
Voor bezonningstudies gelden geen wettelijk vastgestelde normen. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij wijziging van een planologische situatie, bijvoorbeeld ten behoeve van nieuwbouw, gemotiveerd te worden of de wijziging ruimtelijk acceptabel is. Afhankelijk van de opgave kan het wenselijk zijn om een bezonningstudie op te stellen.

In een bezonningsstudie wordt bekeken wat de effecten zijn van de voorgenomen ontwikkeling op de omliggende bebouwing. Voor zowel de toepassing als de inhoud van een bezonningstudie bestaat geen directe wettelijke basis. Door TNO zijn minimum- en streefnormen voor bezonning voorgesteld, afgeleid van de Engelse wetgeving.

Planspecifiek
Om te bepalen of het beoogde plan (negatieve) invloed heeft, voor wat betreft bezonning, op de omliggende woningen is een bezonningsstudie uitgevoerd (3 juli 2022, FKG Architecten aan de Zaan, zie bijlagen bij toelichting bijlage 6).

Uit de bezonningsstudie blijkt dat er in de zomer geen schaduwoverlast is voor de bestaande woningen in de omgeving. Daarnaast ontstaat er door de ontwikkeling in het voor- en najaar slechts een zeer beperkte tot geen schaduwoverlast. Enkel in de winter zijn er enkele woningen die te maken krijgen met lichte schaduwoverlast.

De navolgende afbeelding toont de schaduwwerking op 21 maart om 10:00 uur.



Schaduwwerking op 21 maart om 8:00 uur (bron: FKG Architecten aan de Zaan)

Er blijft aanzienlijk meer dan twee uur zon op de gevels vallen. De verslechtering leidt er dan ook niet toe dat de TNO-norm overschreden wordt.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect bezonning geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.6 Windhinder

Naast nuttig (windenergie) kan wind ook hinderlijk of zelfs gevaarlijk zijn. De mate van wind bepaalt mede of er sprake is van windhinder of niet. Windhinder treedt op rondom hoge gebouwen. Hier is sprake van verhoogde windsnelheden, die het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam of zelfs gevaarlijk kunnen maken.

In Nederland bestaat tot op heden geen wetgeving ter voorkoming van windhinder of windgevaar. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen windhinder of windgevaar niet hoeft te worden meegenomen in de afwegingen. De grondslag voor de beoordeling van het aspect windhinder vindt zijn grondslag in de zorg voor een goede ruimtelijke ordening. Op basis hiervan is een windhinderonderzoek in de volgende situaties noodzakelijk:

- gebouwen hoger dan 30 meter > windonderzoek is noodzakelijk;
- beschut gelegen gebouwen, hoogte 15 tot 30 m > deskundige beoordeelt of windonderzoek noodzakelijk is;
- onbeschut gelegen gebouwen, hoogte tot 30 m > deskundige beoordeelt of windonderzoek noodzakelijk is.

Planspecifiek
Met het voorliggende plan wordt een appartementengebouw met verschillende bouwhoogtes tot maximaal 26 m gerealiseerd. Om die reden is een onderzoek naar windhinder uitgevoerd (Peutz, 29 juni 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 7).

Het windklimaat ter plaatse van het plan wordt bepaald door een aantal zaken:

1. De statistiek van de windsnelheid op de planlocatie.
2. De geometrie van het plan.
3. De geometrie van de omringende bebouwing.

Gezien de bouwhoogte en situering wordt geen overmatige windhinder verwacht ter plaatse van de omringende bebouwing ten gevolge van het voorliggend plan. De windklimaatsituatie zal naar verwachting vergelijkbaar zijn met de huidige situatie in het openbare gebied rondom het plan.

Wel is binnen het plangebied is het windklimaat ter plaatse van de entree aan de noordwestzijde en in de oostelijk doorgang een aandachtspunt. Een exacte duiding van de windhinderkans kan alleen worden vastgesteld met een aanvullend onderzoek op basis van windtunnel- of CFD simulaties. Echter wordt voor het voorliggende plan geen aanvullend onderzoek nodig geacht.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect windhinder geen belemmeringen veroorzaakt voor het beoogde initiatief.

4.2.7 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals bijvoorbeeld: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze

richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek
De voorgenomen ontwikkeling op deze planlocatie voorziet in de realisatie van 133 appartementen. Een woning wordt in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een gevoelige bestemming. Derhalve is gekeken naar milieubelastende activiteiten in de omgeving van de locatie.

De VNG-publicatie stelt dat een gebied gezien kan worden als 'Gemengd gebied' indien er sprake is van een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving van het plangebied zijn verschillende functies aanwezig, zoals wonen, bedrijvigheid en sport. Daarnaast is het plangebied nabij de Provincialeweg (N506) en een spoorlijn gelegen. Conform de VNG-publicatie kunnen gebieden nabij de hoofdinfrastructuur gekenmerkt worden als 'gemengd gebied'. Om die reden kan de richtafstand, met uitzondering van het aspect gevaar, met één afstandsstap worden verminderd. In de navolgende tabel is staan de milieubelastende activiteiten in de omgeving weergegeven.

Activiteit	SBI-2008	Adres	Milieucategorie	Richtafstand (gemengd gebied)	Minimale afstand tot de woningen (m)
Sportvelden (tennis)	931	Holenweg 14D	3.1	30 m	37 m
Sportvelden (voetbal)	931	Holenweg 2	3.1	30 m	194 m
Transformatorstation	35	Holenweg (ten oosten van het plangebied)	3.1	30 m	43 m

Zoals in de bovenstaande tabel is af te lezen wordt er voldaan aan de gestelde richtafstanden uit de VNG-publicatie. Voor het transformatorstation en het sportcomplex met tennisbanen, padelbanen en sport met muziek in een tent is, hoewel voldaan wordt aan de richtafstanden, nader onderzoek uitgevoerd. In paragraaf toelichting paragraaf 4.2.3 is hier nader op ingegaan.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.8 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe

veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar
Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m^2). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico
Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10^{-6}-contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5}-contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen
Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen
Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een ruimtelijk plan, op basis waarvan de aanleg van een

buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

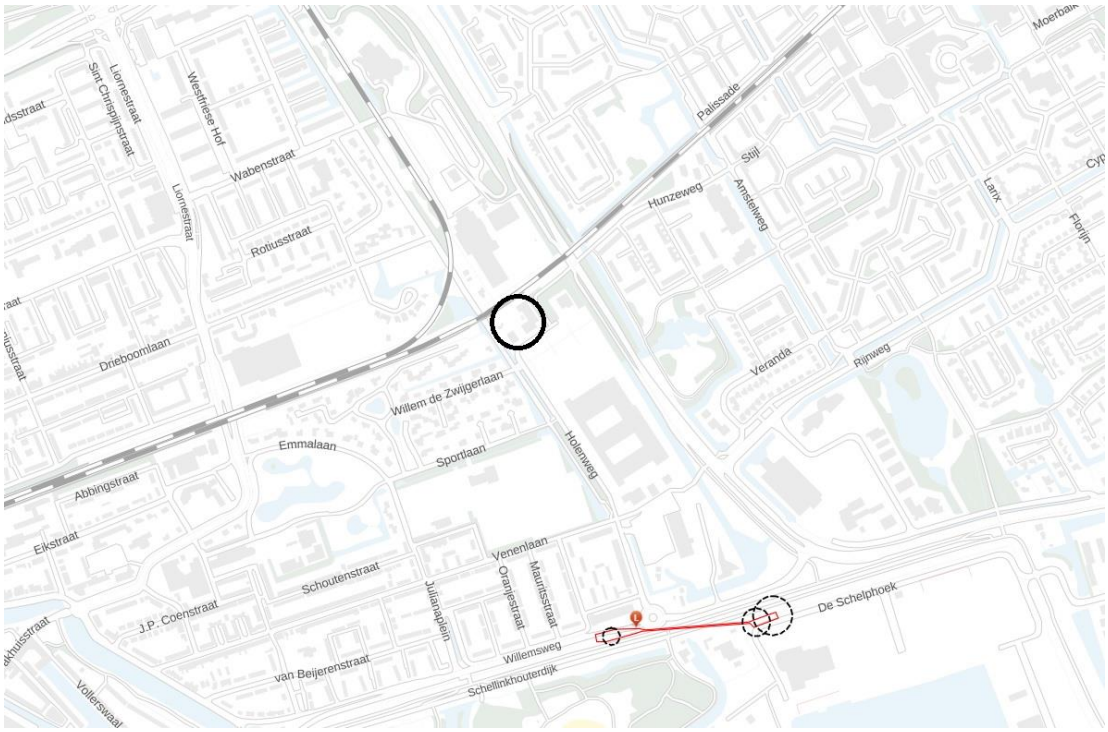
Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een ruimtelijk plan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek
In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is bepaald dat woningen kwetsbare objecten zijn. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd en is een quickscan externe veiligheid uitgevoerd (19 april 2021, Kragten, zie bijlagen bij toelichting bijlage 9).

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart.



Uitsnede risicokaart, plangebied zwart omcirkeld (bron: Arcgis Risicokaart)

Transport gevaarlijke stoffen (water, spoor en weg)

Uit de quickscan externe veiligheid blijkt dat er rond het plangebied geen transporten van gevaarlijke stoffen over waterwegen plaats. Aangrenzend ten noorden van het plangebied is de spoorlijn Hoorn-Enkhuizen gelegen. Deze spoorlijn is niet opgenomen in het Basisnet spoor. Er vinden geen structureel transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied ligt dan ook niet in het invloedsgebied van een waterweg of spoorweg.

Voor het plangebied zijn de rijksweg A7 en de provinciale wegen N302 en N405 binnen een straal van 4.000 m mogelijk relevant.

Op circa 2.600 meter ten westen van het plangebied bevindt zich de rijksweg A7 (wegvakken N81 en N82). Deze weg is opgenomen in Basisnet. Gelet op de ruimtelijke scheiding is het plaatsgebonden risico en het PAG1 van deze weg geen aandachtspunt voor de planvorming. Aangezien het plangebied op meer dan 200 meter van de weg is gelegen, is het ook niet noodzakelijk de invloed van de planvorming op de hoogte van het groepsrisico kwantitatief inzichtelijk te maken.

Op grond van de jaarintensiteiten van Rijkswaterstaat (juni 2019) blijkt dat over de A7 ter hoogte van het plangebied sprake is van LF1-, LF2-, LT2- en GF3-transporten. Het invloedsgebied bedraagt daarmee 880 meter. Het plangebied ligt op grond van deze stoffen niet binnen het invloedsgebied van deze weg. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Op een afstand van circa 2,9 kilometer van het plangebied is de provinciale weg N302 aanwezig, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De N302 is niet opgenomen in het Basisnet weg. Op grond van de ruimtelijke scheiding vormen de $PR10^{-6}$-risicocontour en het PAG geen belemmeringen voor het plan.

Van deze weg zijn geen gegevens bekend bij Rijkswaterstaat (juni 2019) over het transport van gevaarlijke stoffen. Gezien de aansluiting op de rijksweg A7, is het aannemelijk dat hier dezelfde stoffen over getransporteerd worden. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van de N302. Deze weg vormt derhalve geen aandachtspunt voor de planvorming.

Op een afstand van circa 100 meter ten oosten van het plangebied is de rijksweg N506 aanwezig, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De N506 is niet opgenomen in het Basisnet weg. Op grond van de ruimtelijke scheiding vormen de $PR10^{-6}$-risicocontour en het PAG geen belemmeringen voor het plan. Aangezien het plan binnen 200 meter van deze provinciale weg is gelegen, is de hoogte van het groepsrisico een aandachtspunt.

Uit de quickscan blijkt dat de oriëntatiewaarde en de 10% van de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Een RBM II-berekening voor de bepaling van de hoogte van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

Buisleidingen
Op basis van de signaleringskaart is geconstateerd dat op een afstand van 650 meter twee hogedrukaardgasleidingen zijn gelegen. Deze buisleidingen hebben een 1% letaliteitsafstand van respectievelijk 120 en 95 meter. Het plangebied ligt buiten de 1% letaliteitsafstand van deze buisleidingen. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen belemmering voor de planontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Inrichtingen
In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig waarvan het invloedsgebied tot over het plangebied reikt. De risico's als gevolg van inrichtingen vormen geen belemmering voor de planontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Verantwoording Groepsrisico
Vanwege de ligging ten opzichte van de N506 is een verantwoording van de hoogte van het groepsrisico noodzakelijk. Deze verantwoording is als bijlage bij de toelichting toegevoegd (19 april 2021, Kragten, zie bijlagen bij toelichting bijlage 10). Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) geeft de regionale

brandweer/Veiligheidsregio een wettelijke adviestaak bij het invullen van de verantwoordingsplicht. De brandweer/Veiligheidsregio dienen dan ook een advies uit te brengen.

Advies Veiligheidsregio Noord Holland Noord
Op 13 juli 2021 is een eerste advies uitgebracht. In dit advies is aangegeven dat de bereikbaarheid van het bouwwerk voor hulpdiensten goed is. Bluswater is via een brandkraan beschikbaar. Wel is het noodzakelijk dat de locatie van de brandkraan afgestemd wordt op het bouwplan. Het is gewenst dat de toekomstige bewoners bij het optreden van het BLEVE in de noordoost gelegen appartementen hun huis uit kunnen naar de westzijde als deze door overdruk (glasbreuk) en hittestraling in brand raakt.

Op 17 augustus 2022 is nogmaals een advies uitgebracht op het concept ontwerpbestemmingsplan. Hieruit blijkt dat de ruimtelijke conclusies en preadviezen gelijk blijven aan die in de genoemde preadviezen.

Samenvattende aandachtspunten zijn:

a. Zorg dat de locaties van de bluswatervoorziening afgestemd wordt op het bouwplan.
b. Het is ten zeerste gewenst dat de bewoners in de noordoost gelegen appartementen hun huis uit kunnen naar de westzijde als deze door overdruk (glasbreuk) en hittestraling in brand raakt.

Onze geadviseerde bouwkundige overwegingen in het kader van de risicogerichte ruimtelijke benadering zijn:

a. Toepassen van glas met een hogere weerstand tegen ruitbreuk door de combinatie van overdruk en hittebelasting dan ‘standaard dubbel glas’ aan de zijde van de N506.
b. Toepassen van een gevelconstructie die beschermd tegen een hogere hittebelasting; de hittebelasting is maximaal ca. 115 kW/m2, gedurende een tijd van maximaal 11 seconden (brand tijd vuurbol) aan de zijde van de N506.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling. Wel wordt geadviseerd in de verdere planuitwerking rekening te houden met de adviezen van de veiligheidsregio.

4.2.9 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming zijn de tabellen 1, 2 en 3 vervallen waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het ‘beschermingsregime andere soorten’ vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek
Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient aangetoond te worden of het project mogelijk invloed heeft op beschermde soorten en/of gebieden in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). Met de beoogde ontwikkeling wordt er bebouwing gesloopt en wordt het plangebied heringericht. Om die reden is er voor

de planlocatie een quickscan flora en fauna uitgevoerd (27 januari 2021, IDDS, zie bijlagen bij toelichting bijlage 6).

Soortenbescherming
Uit het onderzoek komt naar voren dat in het plangebied meerdere geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig zijn. Door middel van nader onderzoek moet vastgesteld worden of het plangebied een (essentiële) functie heeft voor deze beschermde soorten. Binnen het plangebied kunnen vogels zonder jaarrond beschermd nest broeden. Algemene vogelsoorten die broeden zijn gedurende deze tijd beschermd (15 maart – 15 augustus). Er wordt geadviseerd om de werkzaamheden buiten dit broedseizoen te laten plaatsvinden. Indien het niet mogelijk is om de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te laten vinden, dient er een broedvogelinventarisatie gedaan te worden door een deskundig ecoloog. Uitgangspunt is werkzaamheden buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden. Als voorwaarde in de nog af te geven omgevingsvergunning kan opgenomen worden dat, indien in het broedseizoen gebouwd wordt, alsnog een broedvogelinventarisatie uitgevoerd moet worden.

Gebiedsbescherming
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De ingreep leidt niet tot een fysieke afname van oppervlakte aangewezen habitattypen in Natura 2000-gebieden of het NNN en heeft geen significant verstorend effect op soorten.

Aanvullend onderzoek vleermuis
Door IDDS is nader onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen (IDDS, A0108-03-NO/DME/rap1, Hoorn, d.d. 13 september 2021, zie bijlagen bij toelichting bijlage 11). Het nader onderzoek is uitgevoerd conform het landelijk vastgestelde vleermuisprotocol. Hiervoor is de locatie 5 keer bezocht. Tijdens de veldbezoeken zijn vier verschillende soorten vleermuizen waargenomen, dit waren de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis. Tijdens het onderzoek zijn geen uit- of invliegende vleermuizen waargenomen. Tevens is er geen paargedrag geconstateerd en zijn er geen zwermende meervleermuizen waargenomen in het plangebied. Dit betekent dat in het plangebied geen verblijfplaatsen van vleermuizen zijn vastgesteld. Er is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig om de werkzaamheden uit te kunnen voeren.

Stikstofdepositie
In de Wet natuurbescherming is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een vergunning vereist is. Verzuring en vermesting is één van die mogelijk negatieve effecten. Voor ieder habitattype binnen een Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermesting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State uitspraak gedaan omtrent de PAS. De PAS mag niet meer gebruikt worden als basis voor toestemming voor 'activiteiten'. Hiermee is de PAS buiten werking gesteld. In de nieuwe AERIUS Calculator van oktober 2020 zijn de bezwaren van de Afdeling bestuursrechtspraak zoals verwoord in de uitspraak van 29 mei 2019 weggenomen.

Voor de beoogde ontwikkeling is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd 1 juli 2022, Buro SRO, zie bijlagen bij toelichting bijlage 12). In deze berekening is zowel de gebruiksfase als de sloop- en bouwfase meegenomen. Uit de uitvoerde AERIUS-berekeningen voor de gebruiksfase blijkt dat er geen resultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op de omliggende Natura 2000-gebieden zijn. In de bouw- en sloopfase treedt wel een klein effect op. Dit effect is tijdelijk van aard. Daarnaast komt deze mogelijk te vervallen indien het bouwplan verder is uitgewerkt een er een betere inschatting gemaakt kan worden van de in te zetten machines. Los daarvan geldt momenteel nog de 'bouwvrijstelling'.

Er kan geconcludeerd worden dat de stikstofdepositie vanwege de ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden. Daarmee is op het gebied van stikstofdepositie geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming nodig.

Conclusie
Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan geconcludeerd worden dat er geen ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.2.10 Lichthinder

In verband met de geplande realisatie van woningen van het plan De Vrijheid in Hoorn nabij de sportvelden van Sportcentrum Hoorn is door Peutz een onderzoek uitgevoerd (Peutz, H 7497-14-RA-001, d.d. 29 juni 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 16) naar het invallende licht vanwege de verlichtingsinstallatie van de sportvelden ter plaatse van de geprojecteerde woningen.

Het Activiteitenbesluit stelt geen concrete grenswaarden inzake de verlichtingssterkte. Wel stelt het Activiteitenbesluit dat ten behoeve van sportbeoefening de verlichting in de nachtperiode (tussen 23.00 en 07.00 uur) niet ingeschakeld mag zijn. Verder geldt vanuit het zorgplichtbeginsel dat lichthinder moet worden voorkomen, dan wel voor zover dat niet mogelijk is, tot een aanvaardbaar niveau moet worden beperkt.

Gezien het ontbreken van een formele norm is voor de planologische afweging aansluiting gezocht bij de inzake de verticale verlichtingssterkte Ev en de lichtsterkte I per armatuur te hanteren normstelling zoals die is opgenomen in de Richtlijn Lichthinder van maart 2020 (3e herziene druk) van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV). De Richtlijn lichthinder kan als algemeen geaccepteerd worden aangemerkt bij toetsing van de lichtimmissie en -emissie.

Ten behoeve van het onderzoek zijn in de nacht van 2 op 3 juni 2022 vanaf ca. 23:15 uur tot ca. 0:15 uur lichtmetingen verricht ter plaatse van de woningbouwlocatie. Tijdens de metingen was de verlichting van de sportvelden ingeschakeld.

Op basis van de op verrichte lichtmetingen kan geconcludeerd worden dat de grenswaarden conform de Richtlijn lichthinder vanwege de bestaande sportverlichting van Sportcentrum Hoorn niet gerealiseerd worden ter plaatse van de het plan De Vrijheid. De gemeten verticale verlichtingssterkte van 18,4 lx vanwege de sportverlichting is hoger dan de maatgevende grenswaarde voor de dag en avond van 10 lux. Verder is sprake van een overschrijding van de grenswaarde van 2.500 cd voor de lichtsterkte vanwege ongeveer de helft van de bij het sportcentrum opgestelde lichtmasten/armaturen.

Aanbevolen wordt te bezien in hoeverre het mogelijk/haalbaar is voorzieningen te treffen ten aanzien van de armaturen van de lichtmasten. Voorzieningen kunnen bestaan uit:

- het beter uitrichten van de betreffende armaturen. Wellicht kunnen de armaturen meer naar beneden (op het veld) gericht worden en verminderd hiermee de lichtuitstraling naar de omgeving;
- het aanbrengen van afschermkappen of louvres op de betreffende armaturen, ter beperking van de lichtuitstraling in de richting van de geprojecteerde woningen. Dit kan echter ook ten koste gaan van de lichtopbrengst;
- vervangen van de armaturen door nieuwe led-armaturen met een betere lichtverdeling, waarmee de verlichting meer wordt begrenst tot het sportveld.

De bovengenoemde voorzieningen worden besproken met het sportcentrum. Het mogen bouwen is afhankelijk gemaakt van de te treffen voorzieningen. Mocht de noodzakelijke voorzieningen niet getroffen kunnen worden dat is het mogelijk, middels maatwerkvoorschriften in het kader van het Actviteitenbesluit, een hogere lichtbelasting toe te staan. In de planregels is hierin voorzien.

4.3 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

4.3.1 Generiek beleid

Op Rijksniveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw
De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes(drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet
Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan
Op basis van de Waterwet wordt elke zes jaar een Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is het rijksplan voor het waterbeleid in Nederland. Op 22 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

4.3.2 Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Waterprogramma 2016-2021
Op 16 december 2015 is het Waterprogramma 2016-2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. In het Waterprogramma 2016 – 2021 wordt antwoord gegeven op de vragen:

- Hoe wordt in de toekomst gezorgd voor veilige dijken, droge voeten en voldoende schoon en gezond water in Hollands Noorderkwartier?
- Welke benadering wordt daarvoor gekozen?
- Welke kosten en inzet gaan daarmee gepaard?

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) presenteert in het Waterprogramma het beleid, de maatregelen, de programma's en de projecten die ze in de periode 2016 – 2021 gaan uitvoeren. Het Hoogheemraadschap bouwt voort op de regionale Deltavisie en verankert de landelijke Deltabeslissingen. Met het Waterprogramma wordt richting gegeven aan het waterbeheer tussen 2016 en 2021. Dat is nodig, want de klimaatverandering en de veranderende maatschappij dwingen tot aanscherping en heroverweging van onze keuzes. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Veranderende patronen in communicatie en participatie in de maatschappij vragen grotere betrokkenheid en intensievere dialoog met de partners en belanghebbenden. Bovendien zijn er steeds meer partijen betrokken bij het waterbeheer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk.

Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
In 2016 is de Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier' vastgesteld door Het hoogheemraadschap. De regels in de keur zijn onder te verdelen in twee categorieën: gebodsbepalingen en verbodsbepalingen. Met de geboden worden derden verplicht het aan hen toegewezen onderhoud aan waterstaatswerken uit te voeren. De verboden zijn er om te voorkomen dat wijzigingen worden aangebracht in waterstaatswerken, waardoor ze niet (goed) meer functioneren. Zo is het bijvoorbeeld verboden om zonder toestemming van het Hoogheemraadschap een steiger in het water aan te leggen of een sloot te dempen.

De regels uit de keur zijn vastgelegd in het keurdocument. De legger uit dit keurdocument bepaalt waar de geboden en verboden uit de keur van toepassing zijn.

4.3.3 Watertoets

De ‘watertoets’ is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In dit kader is op 29 juni 2022 de digitale watertoets ingevuld. Hieruit is gebleken dat de normale procedure gevolgd kan worden. Dit betekent dat het Hoogheemraadschap in overleg met de gemeente zal bekijken hoe in het plan rekening kan worden gehouden de waterhuishoudkundige belangen.

De maatregelen die mogelijk genomen moeten worden zijn verwerkt in voorliggende waterparagraaf. Deze waterparagraaf zal ten tijde van de ter inzage legging van voorliggend bestemmingsplan aan het hoogheemraadschap voorgelegd worden.

Planspecifiek
<u>Watercompensatie</u>
In de huidige situatie bestaat een deel van het plangebied uit verhard oppervlak. Op basis van het bestaande gebruik en de bestaande kenmerken van het plangebied is er sprake van in totaal 5.150 m² aan oppervlakte met versnelde afvoer, bestaande uit elementenverharding en daken. De bestaande verharding is als volgt onderverdeeld:

- Sauna: 3.100 m²
- Woonhuis: 500 m²
- Kantoor: 550 m²
- Verharding 1.000 m²

In de toekomstige situatie is er sprake van ca. 6.700 m² aan verharding met versnelde afvoer. Daarmee is er sprake van een toename van 1.550 m². Het HWA riool van de daken en de daktuin wordt geloosd op de aangepaste verbrede waterpartij. Een totaal oppervlak van 4.000 m².

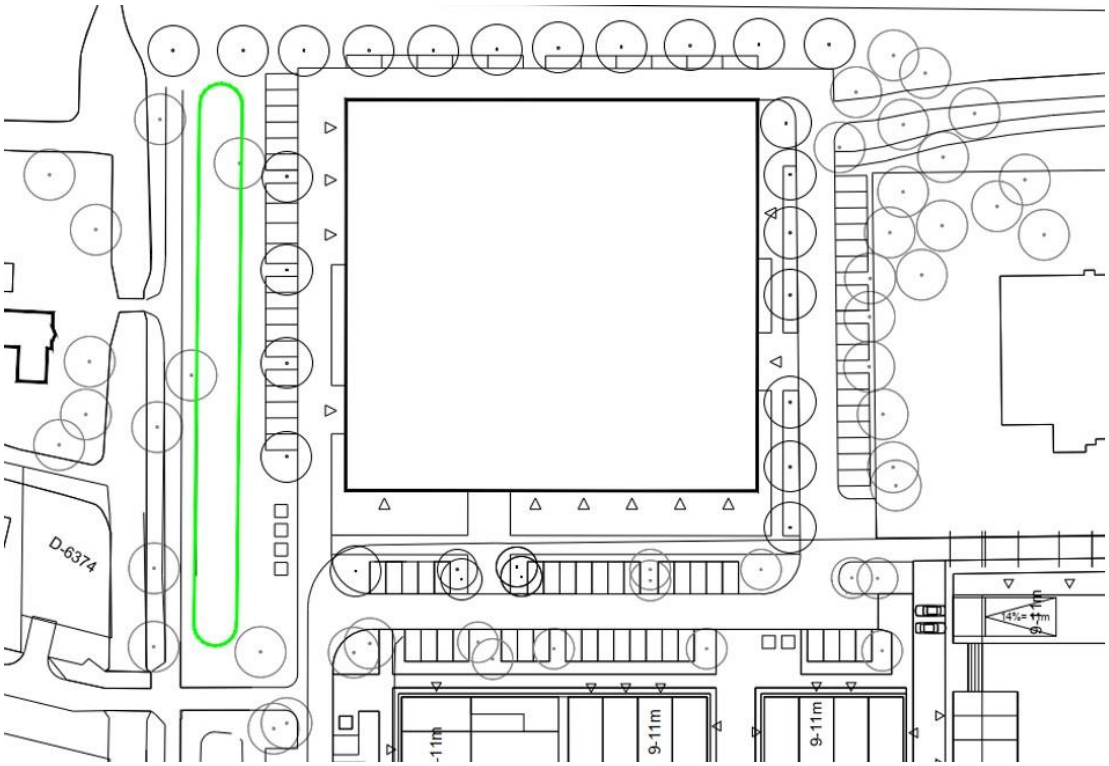
Als gevolg van deze rekenkundige toename van 1.550 m² “verharding met versnelde afvoer” dient er een watervergunning te worden aangevraagd. Op basis van de richtlijnen is compensatie vereist op basis van “10% van de toename verharding dient als extra open water te worden gerealiseerd”. Er is een toename van 1.550 m² verharding met versnelde afvoer, hetgeen resulteert in een verplichte toename van 155 m² extra wateroppervlak. Door de vergroting van de bestaande waterpartij is er een toename van het oppervlakte water van 189 m². Voldoende voor de 155 m² die is verreist.

Ten westen van de locatie ligt een bestaande waterpartij (nummer 1). Dit was een oude trekvaart verbinding tussen Hoorn en Enkhuizen. Deze waterpartij heeft ter hoogte van het Holenkwartier en de bestaande villawijk een breedte van respectievelijk 6 en 7 meter met daartussen een bestaande dijk (nummer 2). De navolgende afbeelding toont de bestaande waterpartijen.



Bestaande waterpartijen ten oosten van het plangebied (bron: Google Maps)

Ter hoogte van de vrijstaande woning aan de Holenweg 10 is de oude vaart in het verleden versmalt van een breedte van 6 à 7 meter, naar de huidige breedte van 1,5 à 2 meter. De waterpartijen zijn van elkaar gescheiden door middel van een overgang, voorzien van een duiker. Als onderdeel van de ontwikkeling krijgt de bestaande sloot weer een breedte van 6 à 7 meter. Als gevolg van deze ingreep neemt de oppervlakte aan water toe met 189 m². De navolgende afbeelding toont de beoogde situatie, met de nieuwe sloot in het groen omkaderd.



Beoogde situatie sloot (bron: Sted Development)

Waterafvoer
De ambitie van het hoogheemraadschap is om het hemelwater zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

Met het beoogde initiatief is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Zoals hiervoor al aangegeven, wordt het hemelwater deels geloosd op de waterpartij en deels afgevoerd door middel van kolken naar de riolering. Voor de afvoer van het hemelwater worden geen uitloogbare materialen gebruikt. Het afvalwater wordt afgevoerd naar het bestaande gemeentelijk rioleringssysteem.

Waterkeringen
Uit het raadplegen van de legger van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) blijkt dat er binnen en in de directe omgeving van het plangebied geen primaire en/of regionale waterkeringen aanwezig zijn.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmeringen vorm voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek
De gronden van het plangebied zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Bij bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 10.000 m² en dieper dan 0,40 m is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Met de voorgenomen ontwikkeling worden deze grenzen niet overschreden. Toch is er voor de planlocatie een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (3 juni 2022, IDDS, zie bijlagen bij toelichting bijlage 9). De doelstelling van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied door de lage ligging, veenvorming en overstromingen niet of nauwelijks geschikt zal zijn geweest voor bewoning tot aan de ontginning van het gebied vanaf de 12e eeuw. Hoewel de Holenweg als zijkade waarschijnlijk rond 1175 is aangelegd, zijn er geen aanwijzingen dat hierlangs bewoning voorkwam tot in het begin van de 20e eeuw. De bebouwing aan de Holenweg 10, die in de huidige situatie nog aanwezig is, is waarschijnlijk de oudste bebouwing in het gebied. Op basis hiervan geldt in het plangebied een lage archeologische verwachting voor alle periodes.

Conclusie
Er wordt geadviseerd om het plangebied, voor wat betreft het aspect archeologie, vrij te geven voor de voorgenomen civieltechnische werkzaamheden. Er kan geconcludeerd worden dat het aspect archeologie geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.4.2 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het Rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek
Binnen het plangebied en in de omgeving zijn geen gemeentelijke en/of rijksmonumenten aanwezig. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot de monumentale bebouwing in de gemeente kan gesteld worden dat het project hier geen invloed op heeft.

De Holenweg is een oude zijkade met aan weerszijden sloten. Dit dijklichaam, vermoedelijk uit ca. 1175, liep van de Koewijzend in het noorden naar de Schellinkhouterdijk in het zuiden. De zijkade was een belangrijke uitwatering van Hoorn met een sluis aan het eind in de dijk. Vanaf de vijftiende eeuw stonden op de kruising van het verlengde tracé van de Holenweg en de Schellinkhouterdijk, die aan de zuidzijde

van de Holenweg gelegen is, meerdere watermolens. Via de molens en de sluizen, die bij dit complex hoorden, waterde de Oosterpolder, bestaande uit de bannen Hoorn, Zwaag en Westerblokker, af in de Zuiderzee. De watermolens werden in de loop der jaren meerdere malen vervangen en ze kregen steeds een andere plek nabij de kruising van de Schellinkhouterdijk met de Holenweg.

Tegenwoordig ligt de Holenweg nog steeds grotendeels op het oude tracé van de oorspronkelijke Holenweg en is het dijklichaam met de sloten aan weerszijden en een bomenrij nog steeds herkenbaar.

Met de ontwikkeling wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met het behouden en versterken van de structuur van de Holenweg. Door de bebouwing verder van de holenweg en sloot te plaatsen ontstaat er meer ruimte voor de Holenweg. Tevens kan hierdoor de sloot zijn oorspronkelijke breedte terug krijgen.

Geconcludeerd kan worden dat de cultuurhistorische waarde van de Holenweg en de naastgelegen sloot versterkt wordt. Het aspect cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Niet-gesprongen Explosieven

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitie uit de Tweede Wereldoorlog. Tot op heden worden bij grond- en waterwerkzaamheden nog nagenoeg dagelijks conventionele explosieven gevonden. Onder Conventionele Explosieven wordt verstaan: elk explosief dat niet als geïmproviseerd, nucleair, biologisch of chemisch kan worden aangemerkt. Voorheen werden CE ook wel aangeduid als Niet Gesprongen Explosieven. Volgens een mondiale, militaire inschatting is van al het materieel dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1940-1945) verschoten of afgeworpen is, ondergronds 10% en onder water 15% niet tot ontploffing gekomen. Wanneer deze explosieven bij werkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de publieke veiligheid. Daarnaast kunnen deze vondsten een zware belasting voor het milieu vormen.

Planspecifiek
De planlocatie ligt in de directe nabijheid van het spoor. Om die reden is een is een quickscan Niet Gesprongen Explosieven uitgevoerd (30 juni 2022, IDDS, zie bijlagen bij toelichting bijlage 16). Uit het raadplegen van RailMaps van ProRail is nagegaan of er in het verleden onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten is uitgevoerd voor het plangebied. Hieruit blijkt dat de locatie als niet verdacht beschouwd kan worden.

De navolgende afbeelding toont dat de onderzoekslocatie niet verdacht is op ontplofbare oorlogsresten.



Ontplofbare oorlogsresten (bron: IDDS)

Op basis van het geraadpleegde vooronderzoek, de bijbehorende bodembelastingkaart en navraag bij ProRail inzake de actualiteit van het onderzoek, komt voor het onderzoeksgebied Holenweg 6 te Hoorn naar voren dat deze niet verdacht is op het voorkomen van ontplofbare oorlogsresten. De geplande werkzaamheden kunnen zonder verder explosievenonderzoek, dus op reguliere wijze worden uitgevoerd.

Geconcludeerd wordt dat het aspect niet-gesprongen explosieven geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

4.6.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 van 10 december 2018 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek
Als gevolg van het voorliggende plan wordt de omliggende infrastructuur herzien. De impact van het plan is onderzocht door middel van een mobiliteitsonderzoek (31 juli 2022, Goudappel, zie bijlagen bij toelichting bijlage 15).

Om te bepalen of de bestaande infrastructuur het verkeer van en naar de planlocatie kan verwerken, is een inzicht van het aantal te verwachten verkeersbewegingen nodig. De navolgende tabel toont de verkeersgeneratie van de toekomstige situatie.

		kencijfer		verkeersgeneratie	
	aantal	minimum	maximum	minimum	maximum
huidig					
vrijstaand huis	-1	8,1	9,0	-8,1	-9,0
sauna	-1.675 m²	0,071	0,089	-118,9	-149,1
kantoor	-193 m²	0,059	0,082	-11,4	-15,8
subtotaal				-138,4	-173,9
toekomst					
koop, etage, goedkoop	39	4,3	5,2	167,7	202,8
koop, etage, midden	26	5,2	6,1	135,2	158,6
koop, etage, duur	36	7,1	8,0	255,6	288
huur, etage, midden	13	3,1	4,0	40,3	52
huur, etage, duur	19	5,2	6,1	98,8	115,9
subtotaal				697,6	817,3
planeffect				**560**	**644**

Verkeersgeneratie (motorvoertuigbewegingen per werkdag etmaal) (Bron: Goudappel)

De verkeersgeneratie neemt als gevolg van de planontwikkeling, in vergelijking tot de bestaande situatie, toe met maximaal 644 mvt/e.

Met behulp kruispuntberekeningen is vervolgens gekeken of de planontwikkeling en de daarmee samengaande toename in het aantal verkeersbewegingen leidt tot verkeerskundige problemen. Dit blijkt niet het geval te zijn.

Conclusie
Er dient geconcludeerd te worden dat de toename van het aantal motorvoertuigbewegingen als gevolg van de planontwikkeling opneembaar is op basis van de capaciteit van de bestaande en toekomstige infrastructuur en resulteert niet in een overbelasting van de Holenweg en daaropvolgende wegenstructuur. Het plan geeft geen aanleiding om de wegenstructuur te herzien. Geconcludeerd kan worden dat het aspect verkeer geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.6.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 van 10 december 2018 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

De gemeente Hoorn heeft op 16 mei 2018 de 'Parkeernormennota Hoorn' vastgesteld. Deze nota is een instrument waarmee de gemeente Hoorn bij ruimtelijke ontwikkelingen transparante en eenduidige keuzes kan maken ten aanzien van het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Met deze nota zijn de afspraken, waarbij parkeerplaatsen worden gekoppeld aan ruimtelijke ontwikkelingen vastgelegd, zodat deze ontwikkelingen gefaciliteerd kunnen worden zonder dat de parkeerdruk in de openbare ruimte hierdoor toeneemt.

Planspecifiek
Aan de hand van de 'Parkeernormennota Hoorn' is het benodigde aantal parkeerplaatsen bepaald. Voor het plangebied wordt uitgegaan van de categorie 'Schil' met een middellaag (ml) autobezit. De onderstaande tabel toont het aantal benodigde parkeerplaatsen.

			parkeren			parkeren aantal					Parkeren aanwezig			
gbo m2 gemiddeld	type	aantal	eigenaar	bezoekers		eigenaar		bezoekers			gebouwd		maaiveld	
55	betaalbaar koop	39	0,8	0,3		31,2		11,7						
66	midden duur koop	26	1	0,3		26		7,8						
66	midden duur huur	13	0,6	0,3		7,8		3,9						
88	duur koop	36	1	0,3		36		10,8						
88	duur huur	19	0,6	0,3		11,4		5,7						
		133				112,4		39,9			108		45	
						152,3					153			

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de parkeerbehoefte vanwege de ontwikkeling van de 133 appartementen 153 parkeerplaatsen bedraagt. Er wordt in het gebouw een parkeergarage gerealiseerd met 108 parkeerplaatsen. Daarnaast worden er rond het gebouw 45 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd, waarmee het totaal uitkomt op 153 parkeerplaatsen.

De benamingen van de woningen in het programma zijn anders dan de benamingen uit het "Paraplubestemmingsplan parkeren laden & lossen, Hoorn" dat op 13 november 2018 is vastgesteld door de raad van de gemeente Hoorn. Hieronder is aangegeven welk benaming bij welke norm hoort uit het bestemmingsplan (memo parkeerbalans De Vrijheid, zaaknummer 1980484, d.d. 5 juli 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 22):

Betaalbaar koop = koop etage goedkoop, <60 m^2 (norm 1,1 per woning incl. 0,3 voor bezoekers)

Midden duur koop = koop etage midden 60 – 120 m^2 (norm 1,3 per woning incl. 0,3 voor bezoekers)

Midden duur huur = huur etage midden 60 – 120 m^2 (norm 0,9 per woning incl. 0,3 voor bezoekers)

Duur koop = koop etage midden 60 – 120 m^2 (norm 1,3 per woning incl. 0,3 voor bezoekers)

Duur huur = huur etage midden 60 – 120 m^2 (norm 0,9 per woning incl. 0,3 voor bezoekers)

De *midden duur huur* en de *duur huur* vallen onder dezelfde parkeernorm, omdat de maatstaaf het vloeroppervlak van de woning betreft. En alle woningen in beide categorieën zijn tussen de 60 m^2 en 120 m^2.

De *midden duur koop* en de *duur koop* vallen onder dezelfde parkeernorm, omdat de maatstaaf het vloeroppervlak van de woning betreft. En alle woningen in beide categorieën zijn tussen de 60 m^2 en 120 m^2.

Met bovenstaande woningprogramma wordt voldaan aan het “Paraplubestemmingsplan parkeren laden & lossen, Hoorn” dat op 13 november 2018 is vastgesteld door de raad van de gemeente Hoorn. Voor dit plan dient gebruik te worden gemaakt van de kolom schil / middenlaag.

De totale parkeervraag is 153 parkeerplaatsen (113 voor bewoners en 40 voor bezoekers). Er worden 108 parkeerplaatsen in de garage onder het gebouw aangebracht en in de openbare ruimte (op maaiveld) worden 45 parkeerplaatsen aangelegd.

Aan 90 van de koopwoningen wordt een parkeerplaats onder de bebouwing gekoppeld en aan 18 van de huurwoningen wordt een parkeerplaats onder de bebouwing gekoppeld. Bewoners van de overige 11 koopwoningen en 14 huurwoningen moeten net als de bezoekers (van alle woningen) op het maaiveld parkeren.

De navolgende afbeelding toont de beoogde parkeersituatie in de parkeervoorziening onder de gebouwen.



Beoogde situatie parkeren begane grond (bron: FKG Architecten aan de Zaan)

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maken de bijlages onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde. Ook dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);

- specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de volgende enkel- en/of dubbelbestemmingen:

Groen
De bestemming 'Groen' binnen het plangebied is opgenomen voor plantsoenen, groenstroken, beplanting, water en voet- en fietspaden. Daarnaast zijn binnen deze bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Ter plaatse van de bestemming 'Groen' mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, hebben een maximum bouwhoogte van 2 m.

Verkeer - Verblijf
De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden. Daarnaast zijn binnen deze bestemming onder andere groenvoorzieningen, sloten en bermen en nutsvoorzieningen toegestaan.

Op deze gronden is het niet toegestaan om gebouwen te bouwen. Voor kunstwerken geldt een maximale bouwhoogte van 5 m en voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde een maximale bouwhoogte van 2 m. Tevens is er een specifieke gebruiksregel ten behoeve van het parkeren opgenomen. Het maximum aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte bedraagt 45. Daarnaast is er ook een generieke regeling opgenomen in artikel 12.1 indien er later een functie verandering plaatsvindt.

Water
De sloten, waterlopen en waterpartijen in het plangebied zijn bestemd met de bestemming 'Water'. Ook zijn de daarbij behorende (ecologische) oevers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Er mogen geen gebouwen worden gebouwen. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 2 m.

Wonen-woongebouw
Voor het appartementencomplex is de bestemming 'Wonen-woongebouw' opgenomen. Naast woningen en gebouwde ((half)ondergrondse) parkeervoorzieningen zijn onder andere tuinen, erven, terreinen, groenstroken, water, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en dakterrassen toegestaan.

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze binnen het bouwvlak gebouwd we moeten worden. De maximale bouwhoogte staat weergegeven op de verbeelding. In dit geval varieert de maximale bouwhoogte van 1 m voor de binnentuin tot 26 m voor de hoogste bouwlaag. Ondergronds bouwen is toegestaan, uitsluitend binnen het bouwvlak tot een verticale diepte van 3,5 m onder maaiveldniveau. Het maximum aantal parkeerplaatsen in de parkeervoorziening bedraagt 108. Daarnaast is er ook een generieke regeling opgenomen in artikel 12.1 indien er later een functie verandering plaatsvindt.

Leiding - Water
De dubbelbestemming 'Leiding - Water' is opgenomen voor de waterleiding in het plangebied. In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen mogen op of in deze gronden geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de dubbelbestemming.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid Wro of naar aanleiding van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.
In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek
Dit bestemmingsplan heeft gelet op artikel 6.2.1 Bro betrekking op een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan. Er worden immers 133 appartementen met dit bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakt. De gemeente zal ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling een anterieure overeenkomst afsluiten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst wordt de betaling van de gemeentelijke kosten verhaald en de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. De overige kosten worden door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald. Het bestemmingsplan is hierdoor economisch uitvoerbaar.

7 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie
De gemeente Hoorn heeft communicatiebureau De Wijde Blik gevraagd om het participatieproces te begeleiden. In de periode juli tot december 2021 zijn twee sessies gehouden met een meedenkgroep. Voorafgaand en aansluitend zijn gesprekken gevoerd met direct omwonenden, toekomstige bewoners van het Holenkwartier en belanghebbenden vertegenwoordigd in de Stichting Thuis op de Holenweg.

In januari 2022 is het participatietraject afgesloten met een eindverslag (De Wijde Blik, Participatierapport De Vrijheid Hoorn, d.d. 14 februari 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 19) wat betrokken is bij de besluitvorming over de bouwplannen voor De Vrijheid. Dit eindverslag beschrijft het participatieproces van april tot en met december 2021. Afgesproken is dat betrokkenen zouden worden betrokken bij de verdere uitwerking van de thema's groen, openbare ruimte en beeldkwaliteit. Dit is gebeurd tijdens twee bijeenkomsten op 13 april 2022 en 27 juni 2022, waarvoor belanghebbenden zich konden aanmelden. Het participatieproces van maart tot juli 2022 en de resultaten hiervan zijn omschreven in een addendum (De Wijde Blik, Addendum Participatierapport De Vrijheid Hoorn, d.d. 8 juli 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 20).

Omdat op een aantal andere belangrijke punten voor het bouwplan geen overeenstemming is bereikt, heeft het college van burgemeester en wethouders de verschillende belangen afgewogen en daarover een besluit genomen op 1 maart 2022. De omwonenden willen minder woningen en meer openbaar toegankelijke ruimte in het bouwplan. Om hieraan tegemoet te komen, heeft het college besloten om de maximale bouwhoogte te verlagen, de verdeling in wooncategorieën aan te passen, en het aantal woningen te verminderen. De hoogte van het bouwplan is naar beneden bijgesteld van tien naar maximaal acht bouwlagen. Er komen nu minder goedkope woningen en meer dure woningen. De verdeling wordt 30% goedkoop, 30% middelduur en 40% duur. En er mogen maximaal 133 woningen gebouwd worden (dat waren maximaal 141 woningen). Hierdoor kan de initiatiefnemer wensen van de buurt verwerken in zijn bouwplan. Een van de wensen is meer openbaar toegankelijke ruimte wat kan worden bereikt door een ondergrondse parkeergarage.

Het participatietraject heeft bijgedragen aan een betere balans. Het plan zoals dat nu voorligt is beter afgestemd op een aantal wensen uit de omgeving en is kwalitatief aantrekkelijker, o.a. door de toevoeging van veel groen en ondergronds parkeren.

7.2 Vooroverleg

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro opgenomen.

7.3 Zienswijzen

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen in deze paragraaf of in een separate bijlage van een gemeentelijke reactie worden voorzien.