bestemmingsplan Pelmolenpad

ontwerp



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Pelmolenpad

ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Planbegrenzing 6
1.3 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 Ruimtelijke Structuur **7**
2.1 Historie Hoorn 7
2.2 Stedenbouwkundige structuur 8

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving **8**
3.1 Ambities 8
3.2 Stedenbouwkundig plan 9
3.3 Verdieping stedenbouwkundig plan 15
3.4 Woonmilieu plangebied Pelmolenpad 16
3.5 Programma 18
3.6 Flexibiliteit 19
3.7 Beeldkwaliteit 19

Hoofdstuk 4 Beleidskader **19**
4.1 Rijksbeleid 19
4.2 Provinciaal beleid 22
4.3 Regionaal beleid 26
4.4 Gemeentelijk beleid 27

Hoofdstuk 5 Omgevingstoets **35**
5.1 Bodem 35
5.2 Ecologie 36
5.3 Erfgoed 38
5.4 Externe veiligheid 42
5.5 Milieuhinder geluid weg- en railverkeer 44
5.6 Milieuhinder trilling 45
5.7 Milieuhinder bedrijven 47
5.8 Windhinder 48
5.9 Verkeer en parkeren 50
5.10 Luchtkwaliteit 52
5.11 Water 53
5.12 Duurzaamheid 55
5.13 Kabels en leidingen 56
5.14 Milieueffectrapportage 56

Hoofdstuk 6 Juridische toelichting **59**
6.1 Algemeen 59
6.2 Toelichting op de bestemmingen 60

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid **63**
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 63
7.2 Economische uitvoerbaarheid 63

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Stad van de Gouden Eeuw gaat een nieuwe fase in. Hoorn gaat de komende jaren 'meer stad' worden. Dat betekent groeien en op de juiste plekken ook stedelijker worden.

De gemeente Hoorn werkt samen met partners NS Stations, ProRail en Provincie Noord-Holland aan de ontwikkeling van de Poort van Hoorn. De ambitie om meer stad te worden, gaat vooral landen in het gebied van 1.200 meter rondom het OV-knooppunt van Hoorn, de Poort van Hoorn. Dit is het mobiliteitsknooppunt van de hele regio West-Friesland, met meer dan 200.000 inwoners.

Dagelijks maken duizenden reizigers en bezoekers gebruik van dit gebied, met directe verbindingen van en naar de Randstad. Juist in dit gebied is veel ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe en aantrekkelijke stedelijke woon-werkmilieus, op steenworp afstand van een modern multimodaal mobiliteitsknooppunt én de prachtige historische binnenstad.

De Poort van Hoorn is één van de grootste stedelijke ontwikkelopgaven waar Hoorn zich in jaren voor gesteld ziet staan. Het gehele gebied wordt nu gekenmerkt door een gebrek aan comfort en stedelijke kwaliteit. Daar waar de binnenstad en ook diverse 'buitenwijken' coherent zijn vormgegeven en een duidelijke structuur en een eigen beeld hebben, is het gebied Poort van Hoorn eerder een verzameling van liefdeloos ingerichte stedelijke restruimtes. In het gebied ligt het station van Hoorn. De te verwachten groei van de stad biedt kansen dit gebied te vernieuwen en om te vormen tot een fraai stedelijk gebied waarin ruimte is voor een divers programma met een hoge verblijfskwaliteit. De aanwezigheid van het station -en daarmee de uitstekende bereikbaarheid met openbaar vervoer- is een belangrijke troef.

De Poort van Hoorn omvat een groot centraal gelegen gebied met sterk uiteenlopende stadsdelen. Een stuk stad waar veel belangen en functionaliteiten samenkomen. Wanneer dit deel goed is ingericht, kan het als gebied een katalysator vormen voor de ontwikkeling van omliggende gebieden.

Op 24 september 2019 heeft de gemeenteraad de uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling Poort van Hoorn vastgesteld. Deze uitgangspunten zijn verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. Dit stedenbouwkundig plan richt zich op de uitwerking van de deelgebieden Stationszone en Pelmolenpad. In beide deelgebieden is ruimte voor ruim duizend woningen, verplaatsing van het busstation, een nieuwe traverse over het spoor, een onder- en bovengrondse parkeergarage, fietsenstallingen aan de noord- en zuidzijde van het station en diverse stedelijke voorzieningen. Op 8 december 2020 heeft de gemeenteraad van Hoorn het stedenbouwkundig plan vastgesteld. In Hoofdstuk 2 Ruimtelijke Structuur is nader ingegaan op het stedenbouwkundig plan.

De ontwikkeling Poort van Hoorn dient juridisch en planologisch te worden vastgelegd in een bestemmingsplan. Vanwege het verschil in dynamiek en het te realiseren programma is besloten het gebied op te knippen en per deelgebied een bestemmingsplan op te stellen. Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het deelgebied **Pelmolenpad**.

1.2 Planbegrenzing

Het plangebied bestaat uit een groot vrijwel onbebouwd gebied tussen de binnenstad en stationsomgeving en de Grote Waal van circa 8 hectare groot. Aan de randen staan diverse woningen. In het hart ligt een open (parkeer)terrein.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Kometenstraat en de spoorlijn, aan de oostzijde door het Keern, aan de zuidzijde door De Weel en aan de westzijde door de Zuiderkruisstraat. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Weergave plangebied

1.3 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan heeft zeven hoofdstukken. Na deze inleiding is in hoofdstuk twee de ruimtelijke structuur van Hoorn en het plangebied beschreven. In hoofdstuk drie is het planvoornemen beschreven. Hoofdstuk vier geeft een beschrijving van het van toepassing zijnde beleid. In hoofdstuk vijf wordt verslag gedaan van het onderzoek naar de randvoorwaarden en belemmeringen die gelden vanuit de diverse planologische en milieukundige toetsingskaders. Hoofdstuk zes is de juridische toelichting op het bestemmingsplan en hoofdstuk zeven gaat in op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijke Structuur

2.1 Historie Hoorn

De stad Hoorn is omstreeks 1300 ontstaan aan de uitmonding van een afwateringsstroom, de Gouw, op een plek waar door de geografische situatie een natuurlijke haven was gevormd. Op de dan aanwezige zeedijk werden de oudste straten, het Oost en het West, aangelegd. Het Noord ontstond als verbindingsweg met het binnenland. Het knooppunt van deze wegen, de Rode Steen, vormde het hart van deze nederzetting. De plaats heeft stadsrechten sinds 1356. De omwalling van de stad met haar poorten kwam tot stand in de 17de eeuw. Pas in de eerste decennia van de vorige eeuw ontwikkelde de stad zich buiten de bolwerken. Economische activiteiten van de stad richtten zich op het water: visvangst en later vooral ook commerciële scheepvaart en aanverwante bedrijvigheid. Door de jaren heen heeft Hoorn periodes van ernstig verval en grote bloei gekend. De hedendaagse binnenstadstructuur is in de grootste bloeiperiode ontstaan vanaf de 16de eeuw tot en met het midden van de 17de eeuw. Door de toen aanwezige materialen, hun beperkingen en mogelijkheden, is de maat en schaal van de gebouwen ontstaan. Veelal is baksteen gebruikt en is de kap bedekt met pannen.



Figuur 2. Fragmenten van topografische kaarten van Hoorn e.o.

De stad Hoorn lag stevig verankerd in het West-Friese landschap. Via het Keern en de Koepoortsweg was verbinding met respectievelijk de Zwaagdijk en de Westerblokker en zo met een uitgestrekt netwerk van dorpslinten. Het Keern kwam uit op het Kleine Noord via de in 1850 gesloopte Noorderpoort. Zoals in zoveel Europese steden is ook hier de spoorlijn, in het midden van de 19de eeuw, net buiten de in onbruik geraakte vestingwerken van de oude stad aangelegd. Ook de Noordersingel is in die tijd gedempt en heet nu Noorderveemarkt. Met name vanaf de zeventiger jaren van de vorige eeuw heeft de stad een onstuimige groei doorgemaakt, vooral in noordelijke en oostelijke richting. Verreweg het grootse deel van de stad ligt nu dan ook ‘aan de andere kant’ van het spoor, met als gevolg dat veel functionele relaties tussen de stad en zijn centrum verlopen via een spoorwegovergang. De mooie heldere structuurlijn van het Keern is inmiddels verworden tot een brede, (deels) slingerende weg.

De karakteristieke beslotenheid van de historische binnenstad omgeven door wallen met de spoorlijn is herkenbaar bewaard gebleven. Het oorspronkelijk beperkte aantal verbindingen van de stad met de omgeving is niet wezenlijk veranderd. De directe relatie tussen de stad en het open agrarisch gebied is echter niet meer aanwezig. In de loop der geschiedenis is het patroon van straten, havens (op een enkele demping na) en grachten niet wezenlijk gewijzigd. De gemeente Hoorn kent een door het Rijk aangewezen beschermd stadsgezicht.

2.2 Stedenbouwkundige structuur

Zoals in paragraaf 1.2 al staat omschreven, bestaat het plangebied uit een groot vrijwel onbebouwd gebied tussen de binnenstad en stationsomgeving en de Grote Waal. Op dit moment zijn aan de randen diverse woningen. In het hart ligt een open (parkeer)terrein.

Aan de noordwestzijde zijn eengezinswoningen aan de thans doodlopende Kometenstraat gestitueerd. Dit betreffen jaren '60 woningen.

Aan de oostzijde zijn bestaande woningen aanwezig aan het Pelmolenpad en het Keern. In het gebied zijn woningen in de vorm van arbeiderswoningen aanwezig. Daarnaast is in de noordoosthoek een tankstation aanwezig.

Aan de zuidzijde zijn vrijstaande woningen aan het begin van De Weel gesitueerd. Hoewel grenzend aan het stadscentrum heeft dit deelgebied de uitstraling van een woongebied. In het gebied bevinden zich met name jaren '30 woningen.

De hiervoor genoemde bestaande woningen maken geen onderdeel uit van het plangebied. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de aanwezigheid van deze woningen in of grenzend aan het plangebied.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Ambities

Meer stad worden

Hoorn is centrumstad van de regio West-Friesland, een regio met meer dan 200.000 inwoners. De prachtige historische haven en binnenstad, de unieke ligging aan het Markermeer en het fraaie Westfriese landschap, op maar 25 minuten van de Metropoolregio Amsterdam, maken Hoorn een aantrekkelijke stad om te wonen, te werken en te beleven. Na een periode van sterke groei in de laatste decennia van de vorige eeuw maakt Hoorn de komende jaren een nieuwe ambitiesprong. Hoorn gaat de komende jaren ‘meer stad worden’. Dat betekent groeien en op de juiste plekken ook stedelijker worden. Die nieuwe stedelijkheid vertaalt zich bijvoorbeeld in aantrekkelijke en gevarieerde woonwerkbuurten, het grootste stadsstrand van Nederland en een modern multimodaal mobiliteitsknooppunt voor Hoorn en de regio’s West-Friesland en Kop van Noord-Holland. De ambitie om meer stad te worden, gaat voor een belangrijk deel landen in de 1.200 meter-cirkel rondom het OV-knooppunt van Hoorn, de Poort van Hoorn.

Maak Plaats!

In het rapport ‘Maak Plaats!’ staat de visie van de provincie Noord-Holland over de ontwikkelmogelijkheden rond OV-knooppunten. De Poort van Hoorn speelt in op deze visie. Hoorn maakt op strategische plekken in en om de binnenstad plaats om te groeien en meer kwaliteit aan de stad toe te voegen en versterkt

daarmee de werking van de stationsomgeving als (boven-)regionaal mobiliteitsknooppunt.

Ambities

De gemeente Hoorn heeft samen met ontwikkelpartners NS Stations, ProRail en Provincie Noord-Holland onderstaande ambities voor de gebiedsontwikkeling in de Poort van Hoorn uitgewerkt. Deze ambities zijn uitgewerkt in de brochure 'Maak plaats in de Poort van Hoorn'. Deze brochure is als Bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

Ambitie #1 | We maken een aantrekkelijke bestemming en verblijfsmilieu

De Poort van Hoorn moet in de eerste plaats een aantrekkelijke bestemming en een prettig verblijfsmilieu worden. Een plek die levendig is en waar je graag wilt zijn. Een plek met diverse functies, waar het prettig wonen, werken en verblijven is. Rondom het stationsgebied is veel onbenutte ruimte. Die ruimte gaan we beter benutten.

Ambitie #2 | We zorgen voor een warm welkom in Hoorn

Voor de vele reizigers en bezoekers is de Poort van Hoorn de entree van de stad. Dit moet dan ook het visitekaartje van de stad en de regio zijn, en de rode loper naar de binnenstad. We brengen de kwaliteit van de historische binnenstad en de unieke identiteit van Hoorn en West-Friesland terug in het gebied. Zo krijg je als bezoeker hier meteen het gevoel dat je in Hoorn bent aangekomen. Een warm welkom en een uitnodiging voor een bezoek aan de stad.

Ambitie #3 | We maken een optimaal functionerend mobiliteitsknooppunt

De Poort van Hoorn is voor de duizenden reizigers en bezoekers die hier dagelijks komen letterlijk de toegang van Hoorn en West-Friesland. Aan de noordkant van het station kom je de stad binnen. We gaan de verschillende vervoersstromen (trein, bus, auto, fietser en voetganger) hier bij elkaar brengen en maken prettige en logische routes. Zo zorgen we voor een snelle en comfortabele overstap voor reizigers en een fijne route naar de binnenstad voor bezoekers. Door de vervoersfuncties zo slim en compact mogelijk te organiseren is ook hier volop ruimte voor een aantrekkelijk stedelijk woon-werkmilieu, wat het voor zowel reizigers en bezoekers als gebruikers een fijne plek maakt.

Nieuwe stadse woonwijk op Pelmolenpad en Prismalocatie

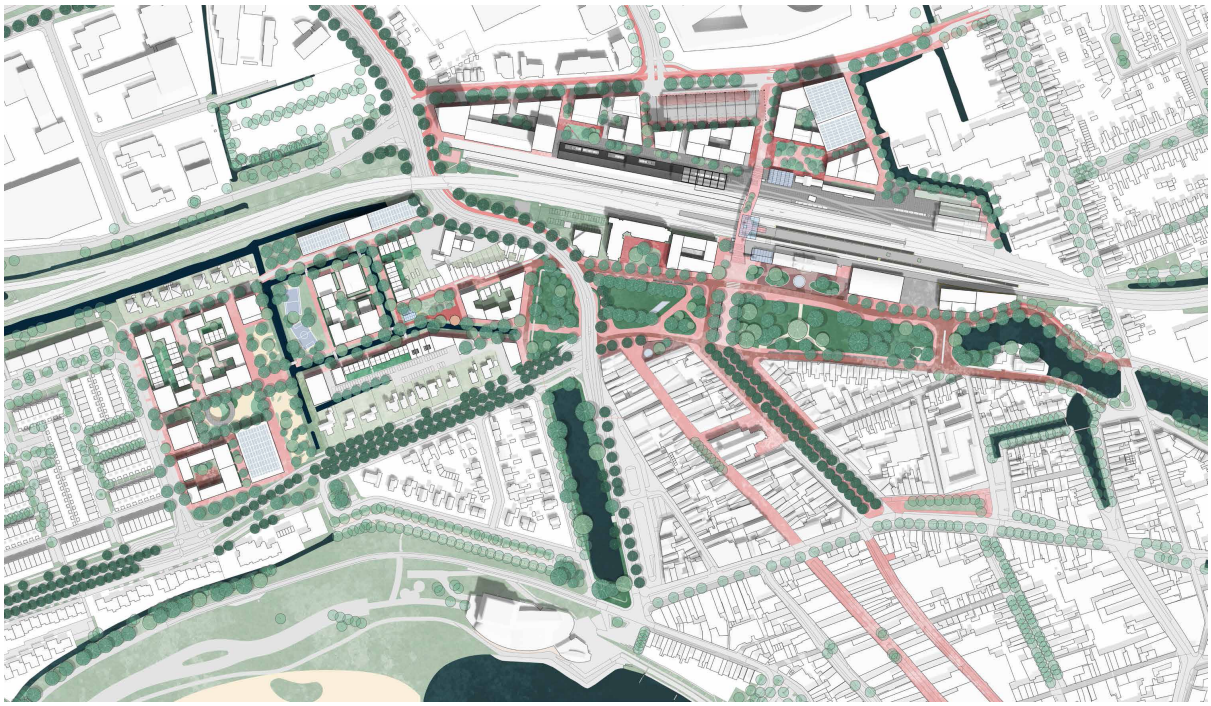
Het Pelmolenpad is nu nog grotendeels een groot parkeerterrein. De Prismalocatie, gelegen aan de westzijde van het plangebied, is een braakliggend terrein waar voorheen een school heeft gestaan. De locaties liggen dicht bij het station en op maar een paar minuten lopen van de winkels, horeca, musea en het toekomstige stadsstrand aan het Markermeer. Daardoor is het een unieke ontwikkellocatie voor een nieuwe stadse woonwijk. Vanwege de ligging dichtbij de binnenstad wordt gedacht aan een woonmilieu met intensieve laagbouw en niet te hoge appartementengebouwen. Een woonomgeving die goed aansluit bij de kleinschalige structuur van de historische binnenstad. Om er een levendige stadswijk van te maken, wordt gedacht aan passende buurtvoorzieningen, zoals maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening. Ook in dit gebied gaat veel aandacht uit naar de kwaliteit van de openbare ruimte, zodat deze nieuwe wijk goed aansluit op de binnenstad. Daarnaast wordt gezorgd voor een goede aansluiting op de aangrenzende wijk Grote Waal en de aan de noordwestzijde gelegen woningen aan de Kometenstraat, zowel ruimtelijk als qua verbindingen (wandel-, fietsen vaarroutes).

3.2 Stedenbouwkundig plan

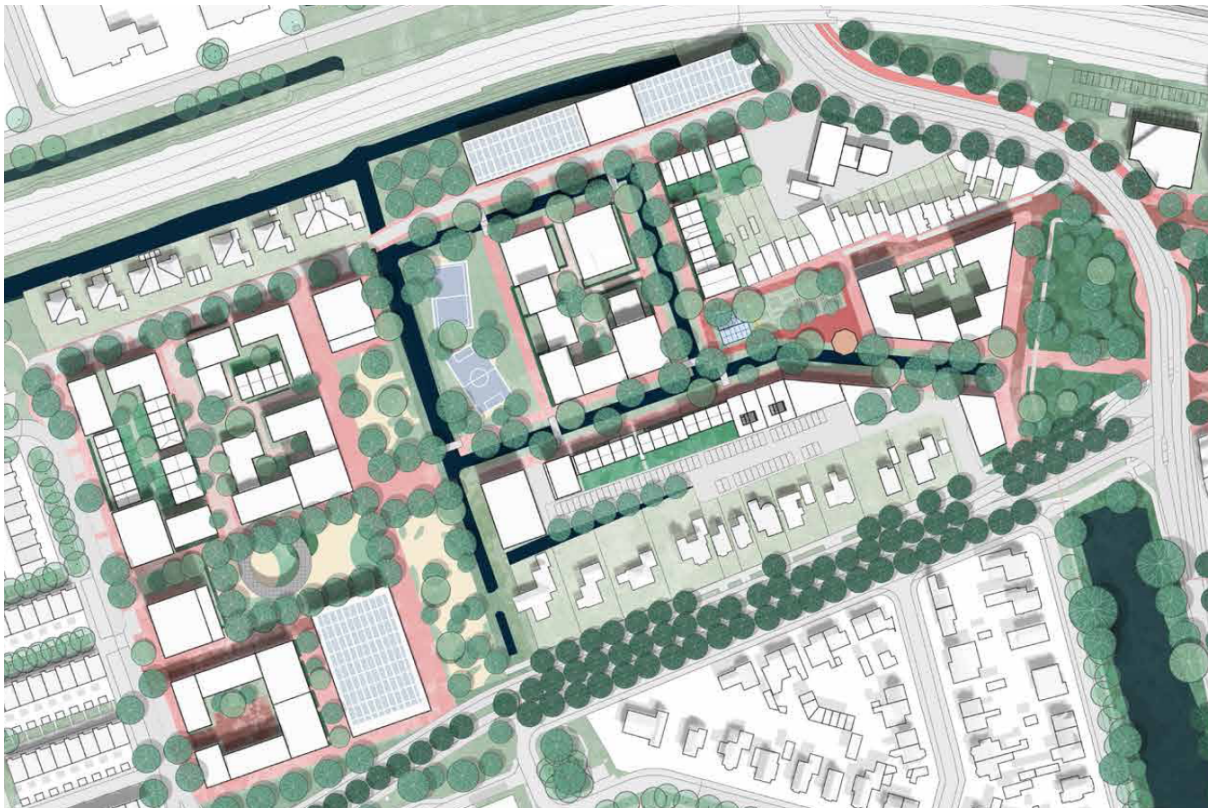
Voor de invulling van het plangebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het stedenbouwkundig plan is op 8 december 2020 door de gemeenteraad vastgesteld.

De basis van het stedenbouwkundig plan vormt een duurzaam ruimtelijk en functioneel organiserend principe. Dit past in de stad en geeft de verknoping van spoorwereld en stad duidelijk structuur en vorm.

Hierbij ligt de nadruk op een kwalitatieve openbare ruimte gericht op de voetganger, fietser en groen. Het stedenbouwkundig plan vormt dan ook geen dichtgetimmerd blauwdrukplan, maar legt wel de cruciale structurerende lijnen vast. Het verbeeldt de sfeer, beeldkwaliteit, identiteit en samenhang op een wervende wijze. Er is duidelijk verbeeld welke elementen hard zijn en welke zacht, welke zeker en welke intentioneel. Dit maakt ook aan andere belanghebbenden en initiatiefnemers duidelijk wat het plan impliceert. Onderstaande figuren tonen een voorbeeldverkaveling rond het openbare ruimte raamwerk. Figuur 3 toont het totale plangebied en in figuur 4 is ingezoomd op het deelgebied Pelmolenpad.



Figuur 3. Voorbeeldverkaveling totale plangebied



Figuur 4. Voorbeeldverkaveling uitsnede deelgebied Pelmolenpad

Onderstaand is een samenvatting met de belangijkste uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan weergegeven. Het volledige stedenbouwkundige plan is als Bijlage 2 opgenomen.

Onbenut potentieel

De ambitie om meer stad te worden, gaat vooral landen in het gebied van 1200 meter rondom het OV-knooppunt van Hoorn; de Poort van Hoorn. Het mobiliteitsknooppunt van de regio West-Friesland, met ca 300.000 inwoners is de perfecte plek voor knooppuntontwikkeling. Aanleiding van de gebiedsontwikkeling is naast 'meer stad worden' ook het 'omklappen' van de stationsfunctie, waarbij het busstation naar de noordzijde wordt verplaatst. Dit leidt tot kansen om de Poort van Hoorn weer een verbindend stuk stad te maken, met gebieden met een eigen karakter en smoel waarbij de restruimte transformeert naar een verblijfsplek; een bestemming op zichzelf en een aantrekkelijk woongebied. Het gebied kan tevens een hedendaags visitekaartje zijn van Hoorn, waarbij de kwaliteit van de stad al voelbaar is in de 'gouden rand' rondom de historische binnenstad. De Poort van Hoorn is een multimodaalknooppunt dat toekomstgericht is maar tegelijkertijd niet sfeerbepalend is. Kortom, een gebied met een groot onbenut potentieel in het hart van Hoorn.



Figuur 5. Onbenut potentieel

Poort van Hoorn opent de stad

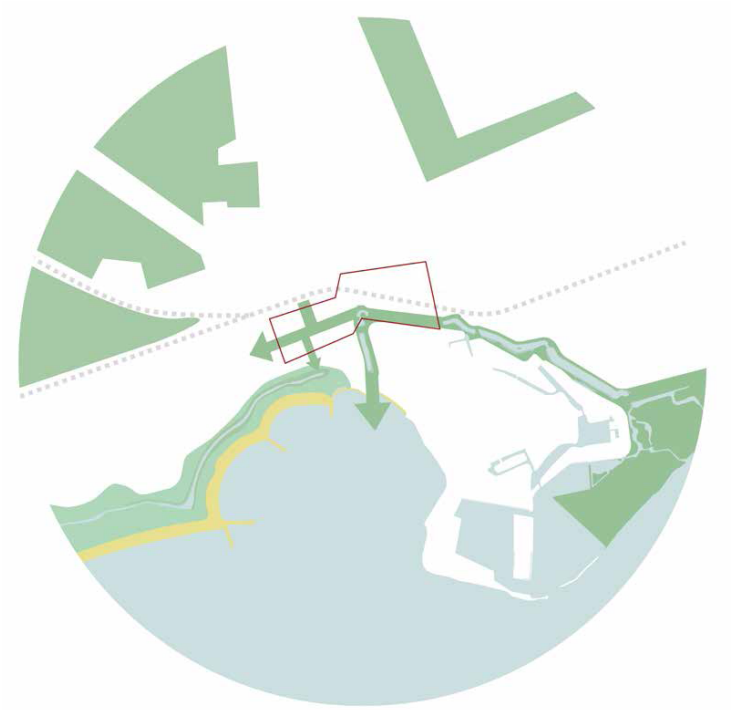
Een eerste uitdaging om het potentieel van het gebied te benutten, is het creëren van een duidelijke openbare hoofdstructuur, zowel landschappelijk als in een logische structuur van routes, plekken en stedelijk programma. Binnen deze structuur kan elk gebied zijn eigen kleuring en identiteit krijgen. Dit openbaar raamwerk biedt houvast en context voor de ontwikkeling van nieuwe bebouwing en programma's. De Poort van Hoorn wordt hiermee maximaal verbonden met haar omgeving. De leesbaarheid van de stad wordt verbeterd. Met name voor voetgangers en fietsers die intuïtief hun weg kunnen vinden. Op de plek waar eerst een breukzone lag, ontstaat een verbindend stuk stad in het hart van Hoorn. Het modaliteitsknooppunt wordt naast haar functie als overstaplocatie ook een sterk onderdeel van de verblijfskwaliteit van de stad.



Figuur 6. Poort van Hoorn opent de stad

Een duurzaam en ' Hoorns' visitekaartje

Het dijklichaam met het waterfront en de historische singelstructuur vormen op grote schaal de structuren van de stad. Door deze structuren te versterken, krijgt het gebied herkenbaarheid en eigenheid. De singelstructuur wordt in groene vorm doorgetrokken, waardoor de groene krans rond de stad in ere wordt hersteld. De eerste aanblik vanuit het station naar de stad transformeert naar een duurzaam en 'Hoorns' visitekaartje. Er is veel groen, het gebied levert een bijdrage aan de biodiversiteit en bewegen wordt gestimuleerd door lopen en fietsen centraal te stellen. De cultuurhistorie wordt in de etalage gezet. Het dijklichaam krijgt een nieuwe functie voor de stad door de toevoeging van het stadsstrand. Het plangebied oriënteert zich naar beide landschappelijke structuren. De huidige water- en groenstructuur wordt hierop aangehaakt. Op de noordelijke zijde van het station worden de lange lijnen zoveel mogelijk vergroend en verbonden met het ommeland.



Figuur 7. Een duurzaam 'Hoorns' visitekaartje

Voortborduren op het bestaande netwerk van routes en plekken

De huidige verbindingen die de spoorbundel doorkruisen zijn de Koepoortsweg, het Keern en de huidige traverse. De Koepoortsweg is een van de mooiste bewaard gebleven historische routes die vanuit de binnenstad het spoor kruist. Van oudsher vormt het Keern een historische invalsweg naar de binnenstad die ooit aansloot op het Grote- en Kleine Noord. Tegenwoordig vormt het Keern een belangrijke autoverbinding en de aansluiting met de binnenstad is uitgegroeid tot een grote verkeersruimte. De Veemarkt vormt een brede verbinding naar de binnenstad, maar verrommelt richting het station. Het stedenbouwkundig plan richt zich op het aanhelen en verbinden van deze openbare ruimtes. Het bestaande netwerk van straten en plekken wordt versterkt en zoveel mogelijk verbonden met de omliggende buurten zoals de Grote Waal, Hoorn Noord, het stadsstrand en de binnenstad.



Figuur 8. Voortborduren op het bestaande netwerk van routes en plekken

Verbindingen versterken, bestemmingen toevoegen en modern multimodaal mobiliteitsknooppunt

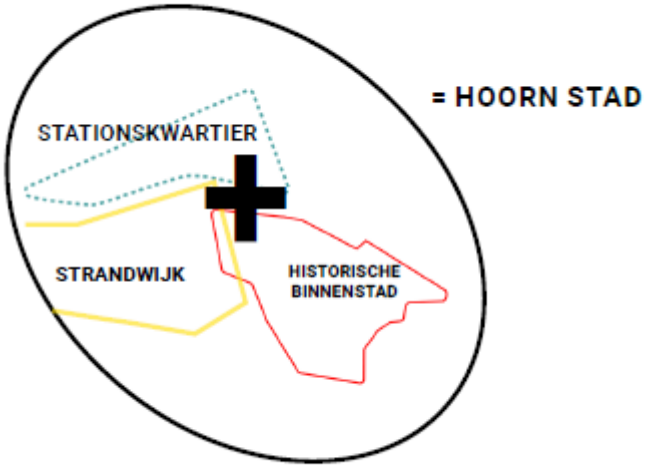
De Veemarkt wordt via een nieuwe traverse verbonden met de noordzijde van het station. Het plangebied sluit direct aan op de singels. De verbindingen met het nieuwe stadsstrand worden verbeterd. Het Kleine Noord wordt beter verbonden met het stationsplein en als looproute naar het centrum. Binnen deze structuur is ruimte voor een dicht stratenpatroon met parkjes en pleintjes. De voetgangers en fietsers krijgen ruim baan. Er wordt actief gestuurd op een gemengd stedelijk programma en aantrekkelijke plinten. Het station vormt hierin een brandpunt. De stationslocatie wordt zo ook een eindbestemming in plaats van alleen een plek waar je overstapt. Aan beide zijden komen aantrekkelijke stationspleinen; elk met een eigen identiteit. De reiziger kan zich optimaal oriënteren en er is een comfortabele overstap tussen modaliteiten. Aan beide zijden zijn royale en goed bereikbare fietsenstallingen voorzien. Aan de noordzijde worden het busstation en het binnenstads- en P+R parkeren gepositioneerd.



Figuur 9. Verbindingen versterken, bestemmingen toevoegen en modern multimodaal mobiliteitsknooppunt

Meer stad maken

Een stedenbouwkundig uitgangspunt in de planvorming is een duidelijke keuze voor gebieden met specifieke kwaliteiten en identiteit. Samen vormen deze gebieden een groot centrumgebied met een helder en hoogwaardig netwerk van openbare ruimtes. Aan de zuidzijde van het station loopt de binnenstad met haar winkelstraten en pleinen tot aan de deur van het station. Aan de noordzijde ontstaat een hoog-intensief Stationskwartier met een mix van wonen, werken, cultuur, voorzieningen, reizen en parkeren. Er is ruimte voor nieuw en hoogstedelijk wonen wat nog niet aangeboden wordt in Hoorn. In het plangebied Pelmolenpad wordt juist gestreefd naar een duurzame en gezonde stadswijk. Deze verschillende gebieden bieden de kans om een diverse uitstraling met verschillende functionaliteiten te ontwikkelen. Op deze manier wordt in elk deelgebied de eigen specifieke kracht benut en wordt Hoorn een breder georiënteerde stad met een gevarieerd aanbod aan woonmilieu's. Het gebied vormt zo het visitekaartje van de stad en presenteert dat waar de stad voor staat.



Figuur 10. Meer stad maken.

3.3 Verdieping stedenbouwkundig plan

In 2021 is een nadere verdiepingsslag op het ontwerp van het stedenbouwkundig plan ingezet. Het doorontwikkelen en technisch verfijnen van het plan is noodzakelijk. Het stedenbouwkundig plan levert input en verwerkt input van onder meer: het bestemmingsplantraject (inclusief diverse onderzoeken), de hoogbouwvisie, verkenningen rondom duurzaamheid, de mobiliteitsvisie en een participatietraject met belanghebbenden.

In de verdiepingsslag is gezocht naar een logisch evenwicht tussen diverse belangen en invalshoeken. Vanuit bestaande bewoners ontstonden vragen over de voorgestelde structuur, met name hoogtes en hoogteaccenten waren belangrijke aandachtspunten. Daarnaast zijn gesprekken over de functionaliteit (ontsluiting, parkeren) en de kwaliteit (verblijfsplekken, programma) gevoerd.

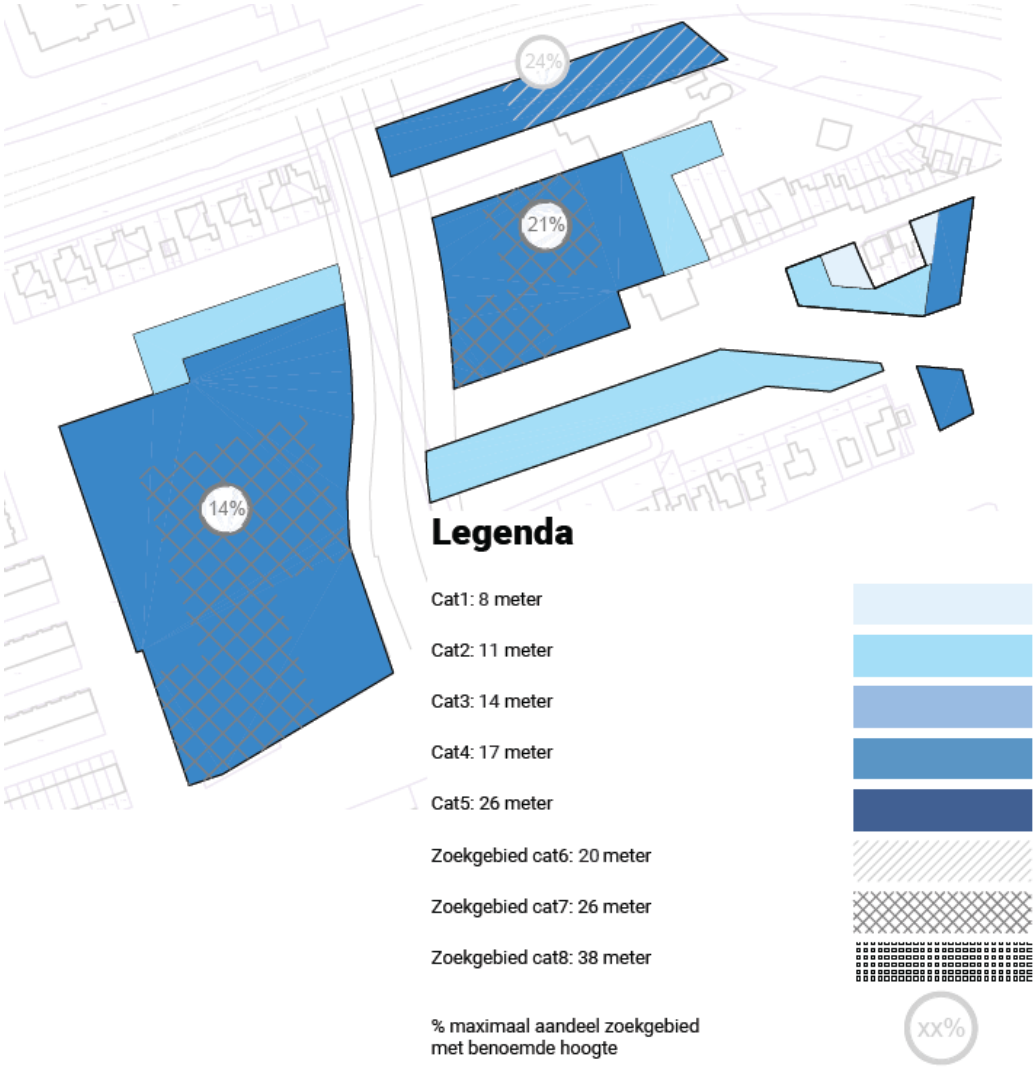
In dit verdiepingstraject is vanuit het 'kneden met volumes' gewerkt aan het versterken van (bestaande) openbare ruimtes en het aansluiten tot bestaande omliggende structuren. Er is een evenwicht gezocht tussen de gewenste nieuwe stedelijkheid (Hoorn voor de komende 100 jaar) en hun de relatie tot (lagere) bestaande bouwwerken. Het gebied rondom het Keern en de singel vormt een stadsentree. Nieuwe structuren moeten deze functie op gepaste wijze benadrukken. Tegelijkertijd wordt rekening gehouden met de "Hoornse maat en schaal" door bestaande bouwwerken op (getrapte) wijze op te nemen in nieuwe

stedenbouwkundige eenheden. Bij De Weel is nadrukkelijk een relatie gezocht tot bestaande woningen en hoogtes, bebouwingshoogtes langs de nieuwe centrale 'wijk-as' van het Pelmolenpad spelen hier op in. Hoogteaccenten zijn strategisch gepositioneerd voor logische zichtrelaties van en naar bouwwerken, de begane-grond functies van deze accenten kunnen benut worden voor wijk-functies en staan in logische relatie tot nieuwe binnenwijkse verbindingen. De meest recente doorontwikkeling van het stedenbouwkundig plan is als Bijlage 3 bijgevoegd. De meest recente indicatieve verbeelding is als Bijlage 4 bijgevoegd.

3.4 Woonmilieu plangebied Pelmolenpad

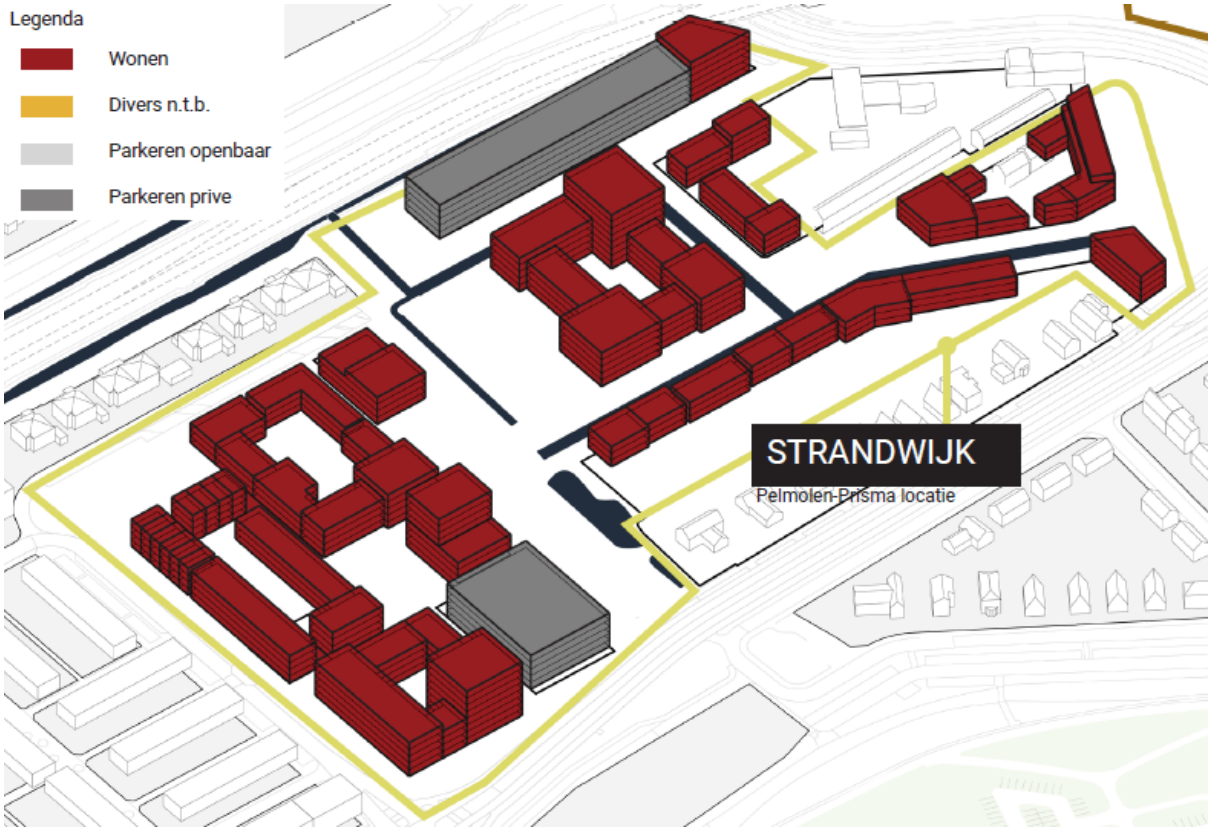
De stedenbouwkundige opzet van het plangebied houdt rekening met een aantal ruimtelijke randvoorwaarden. In de eerste plaats moeten de plannen op passende wijze inspelen op de bestaande bebouwing. Daarnaast mogen de plannen een verbinding van noord naar zuid niet onmogelijk maken. Los van deze randvoorwaarden is er een unieke kans om een hoogwaardig stuk stad toe te voegen, op steenworp afstand van de binnenstad, het station én het stadsstrand.

Het stedenbouwkundig plan gaat voor deze locatie uit van een speelse opzet met veel diversiteit aan bouwvormen, bouwhoogtes en woningtypes. Dat leidt tot een opzet met verrassende perspectieven en doorkijkjes. De gemiddelde bouwhoogte varieert tussen de drie en vijf lagen, met sporadische accenten van acht lagen waarbij kappen meetellen als bouwlaag. Aan de oostkant, rond het Pelmolenpad blijft de bebouwing tot drie lagen beperkt. Op een paar strategische locaties zijn hoogteaccenten voorzien. Die hoogteaccenten zijn zodanig gepositioneerd, dat onwenselijke schaduwwerking wordt voorkomen. Het totale woonprogramma voor deze locatie omvat circa 53.000 tot 60.000 m^2 vloeroppervlak en ruimte voor diverse buurt- en stadsvoorzieningen. De woningdichtheid, oftewel het aantal woningen per hectare, is vergelijkbaar (iets hoger) dan op de locatie Jeudje. Maar omdat is gekozen voor relatief meer hoogbouw en appartementen, is er meer ruimte voor groen en openbare ruimte.



Figuur 11. Indicatieve verbeelding van de maximale mogelijke bouwvolumes.

Voor het plangebied worden prettige, veilige en groene openbare ruimtes nagestreefd. Dit resulteert in een stedenbouwkundige opzet met autoluwe zones, waarin de auto slechts incidenteel te gast zal zijn. De verkeersontsluiting voor gemotoriseerde voertuigen vindt zo veel mogelijk plaats aan de randen van het gebied, waar ook de collectieve parkeervoorzieningen voor bewoners worden gerealiseerd. Ook voor deze locatie geldt dat de bus- en treinverbindingen op zeer korte loopafstand liggen. Voor dit gebied is gekozen voor een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per woning, afgestemd op de doelgroepen die binnen dit gebied zijn voorzien.



Figuur 12. Indicatieve inrichting van een mogelijke inpassing op basis van een voorbeeldverkaveling

In het stedenbouwkundig plan en onderhavig bestemmingsplan is een ruimtereservering gedaan voor het aanleggen van een noordzuid verbinding. Als besloten wordt om deze verbinding te realiseren, kan deze ruimtereservering daarvoor worden aangewend. Hiervoor zal op dat moment een separate ruimtelijke procedure worden gevolgd. Zolang het tracé niet wordt aangelegd, zal het (tijdelijk) als openbaar gebied worden ingericht.

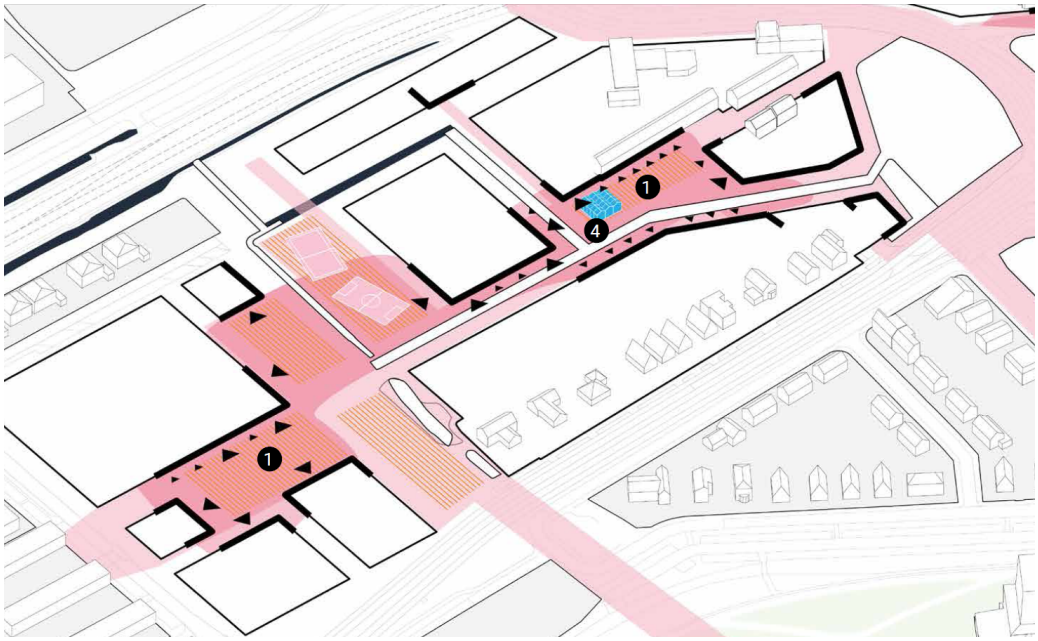
3.5 Programma

3.5.1 Woningbouw

De gemeente Hoorn kent een sterke groei van de bevolking en het aantal huishoudens. Waar dat kan, wordt de woningvraag opgevangen in de stad zoals in onderhavig plangebied. In het plangebied worden ongeveer 634 woningen gerealiseerd waaronder ook zorgwoningen. Het is van belang dat een gedifferentieerd woningaanbod wordt aangeboden (eigendom, prijsklasse en verschijningsvorm). Door de planlocatie op deze wijze te ontwikkelen, ontstaat een goed functionerende wijk, die het woningaanbod van (de gemeente) Hoorn op een krachtige wijze aanvult.

3.5.2 Voorzieningen

Voorzieningen in het woongebied moeten de levendigheid van het gebied verhogen. De plint - de stad op ooghoogte - vervult daarbij een cruciale rol. Het op een passende wijze vormgeven en invullen van deze ruimtes is een complexe opgave. In het stedenbouwkundig plan is op flexibele wijze ruimte opgenomen voor diverse functies. In het plan wordt daarom ruimte geboden voor maximaal 1.500 m^2 aan voorzieningen. Buurtfuncties zoals een kapper, apotheek, speeltuin, sportvoorzieningen en kleinschalige detailhandel dragen bij aan het aantrekkelijke woonklimaat.



Figuur 13. Indicatieve verbeelding van zoeklocaties interactieve plinten op locatie Pelmolenpad

3.6 Flexibiliteit

Het plan is zo ontworpen dat dit gefaseerd uitgevoerd kan worden. Het stedenbouwkundig plan is geen vastomlijnde ontwikkeling. Het bestemmingsplan zal globaler van aard zijn dan het stedenbouwkundig plan, zonder dat dit ten koste gaat van de rechtszekerheid van de omgeving en de nieuwe bewoners. Het globale karakter is gewenst om in te kunnen spelen op actuele behoeftes. Het plan kan binnen de gestelde kaders aangepast worden. Bij de start van ieder deelplan zal nader bekeken moeten worden op welke wijze het deelplan binnen de kaders van het bestemmingsplan kan bijdragen aan de kwaliteit van het geheel.

Het bestemmingsplan wordt zodanig opgebouwd dat de structuurbepalende elementen worden vastgelegd. Het gaat hierbij om de hoofdinfrastructuur en de belangrijkste groenstructuren. Voor het overige worden grotere bouwvlakken opgenomen waarbinnen het programma kan worden gerealiseerd.

3.7 Beeldkwaliteit

Met het stedenbouwkundig plan wordt ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Op basis van het hiervoor beschreven stedenbouwkundig plan is een beeldkwaliteitsplan voor de architectuur en de openbare ruimte opgesteld, waarin gedetailleerd wordt ingegaan op richtlijnen en wensbeelden voor architectuur, materiaalkeuze en de inrichting van de openbare ruimte. Het ontwerp beeldkwaliteitsplan ligt tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage en wordt wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. Voor de doorwerking van de rijksbelangen in plannen van andere overheden, is het Barro opgesteld. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. De beoogde ontwikkeling heeft geen raakvlakken met het beleid zoals benoemd in de NOVI.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 07-12-2011), ook wel bekend onder de naam Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn de nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) voorzien van juridische kaders, waarmee de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied is geborgd. Uit het Barro blijkt dat voor het planvoornemen en het projectgebied geen sprake is van specifieke aspecten van nationaal belang.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Artikel 3.1.6. lid 2 Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) schrijft voor dat de onderbouwing van een ruimtelijk plan, waar een nieuwe stedelijke ontwikkeling mee mogelijk wordt gemaakt, aan de Ladder moet voldoen. Per 1 juli 2017 is een vereenvoudigde Ladder van toepassing.

De tekst uit het Bro luidt als volgt: ''De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied'.

Wonen

Voor het planvoornemen is een ladderonderbouwing voor het aspect wonen opgesteld. In dit onderzoek is de behoefte aan woningbouw in de Poort van Hoorn, deelgebied Pelmolenpad in beeld gebracht conform de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De ladderonderbouwing is als Bijlage 5 bijgevoegd.

Uit de ladderonderbouwing blijken de volgende conclusies:

- De geplande woningen, onderdeel van gebiedsontwikkeling Poort van Hoorn, passen binnen de geconstateerde woningbehoefte van 1.373 woningen in de periode 2021-2031 binnen het primair onderzoeksgebied. In de regio West-Friesland is een geconstateerde woningbehoefte van 3.465 woningen in de periode 2021-2031.
- Kwalitatief is in regio West-Friesland ladderruimte voor 1.160 woningen in een stedelijk woonmilieu. Daarnaast sluit het plangebied aan op de veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende woningvraag. Ook kan het woningtekort deels worden teruggedrongen en speelt de ontwikkeling Poort van Hoorn in op de verkrapte woningmarkt in zowel gemeente Hoorn, de regio West-Friesland als de Metropool Regio Amsterdam (MRA). Dit biedt genoeg kwalitatieve ruimte voor de 634 woningen in het plangebied.

Conclusie wonen

Voor de geplande woningen in een stedelijk woonmilieu op de locatie Pelmolenpad is op basis van de vereisten van de Ladder voldoende kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aangetoond. Daarmee past de ontwikkeling binnen de vereisten van de Ladder en is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke ordening.

Publieksfuncties

Om een levendige stadswijk met een eigen identiteit waar te kunnen maken, is een mix van wonen met andere functies van belang. Enerzijds door wonen en werken te combineren, anderzijds dragen voorzieningen bij aan een succesvolle transformatie naar een gemengd woon-werkgebied.

Omdat het exacte programma voor de nader te bepalen mix van publieksfuncties zoals maatschappelijke voorzieningen, cultuur, dienstverlening, horeca, detailhandel, verblijfsaccommodaties en commerciele sportvoorzieningen in beide plangebieden (Pelmolenpad en Stationsgebied) nog niet bekend is, is een quickscan ladderonderbouwingen uitgevoerd die voor beide plangebieden toegepast kan worden. Dergelijke quickscans zijn geen volledige maar verkorte ladderonderbouwingen. Bij een quickscan worden vraag en aanbod globaler in beeld gebracht. De quickscan ladderonderbouwingen publieksfuncties is als Bijlage 6 bijgevoegd.

Van de hiervoor benoemde functies zijn de belangrijkste en meest voor de hand liggende invullingen beladderd en is per invulling gekeken wat zowel de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte tot 2031 is. Voor de verschillende functies in de quickscans is de behoefte op verschillende schaalniveaus berekend. Voor functies op buurtniveau wordt gekeken naar het aantal inwoners in Poort van Hoorn, voor stedelijke functies wordt gekeken naar de gemeente Hoorn en voor regionale voorzieningen naar de Regio West-Friesland.

Uit de behoefte per functie blijkt dat er veel koppelkansen liggen tussen maatschappelijke/culturele functies, dienstverlening, horeca, detailhandel en verblijfsaccommodaties. Per functie kan dan worden uitgegaan van een iets beperktere omvang. Uitgaande van afzonderlijke exploitaties kan worden gekozen tussen de 22.500 m^2 en bijna 40.800 m^2 bvo aan ruimte voor onderzochte functies. Zoals hiervoor al aangegeven richt het onderzoek zich op de meest voor de hand liggende functies en niet op alle mogelijke invullingen.

Het ontwikkelgebied Poort van Hoorn wordt in twee bestemmingsplannen uitgewerkt. Het deelgebied Pelmolenpad met overwegend woningbouw en maximaal 1.500 m^2 aan publieksfuncties en het deelgebied Stationsgebied met een (meer) gemixt functieprogramma van in totaal 20.000 m^2 aan publieksfuncties.

Conclusie publieksfuncties

De behoefte aan de beoogde ontwikkeling van de Poort van Hoorn met maatschappelijke voorzieningen, cultuur, dienstverlening, horeca, detailhandel, verblijfsaccommodaties en commerciele sportvoorzieningen kan de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorstaan:

- De beoogde publieke functies voorzien in een (toenemende) behoefte, kwantitatief en/of kwalitatief;
- De ontwikkeling past binnen de beleidskaders en -ambities van de gemeente;
- Van structurele leegstand, aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat als gevolg van de invulling met de beoogde publieksfuncties zal geen sprake zijn. Sterker, de beoogde ontwikkeling draagt positief bij aan het woon- en leefklimaat van bewoners in de gemeente en regio, en aan versterking van de de economie en het ondernemersklimaat.

Uitwerking bestemmingsplan

Met betrekking tot het aspect wonen is het maximaal aantal te realiseren woningen overeenkomstig de ladderonderbouwing opgenomen.

Met betrekking tot de publieksfuncties is aangeven dat in het Pelmolenpad 1.500 m^2 aan publieksfuncties is toegestaan en de behoefte aan deze publieksfuncties moet blijken uit de quickscan ladderonderbouwingen publieksfuncties. Daarnaast is in de regels van het bestemmingsplan een afwijking opgenomen dat het ook mogelijk is andere publieksfuncties dan genoemd in de quicscan toe te staan onder voorwaarde dat het gebruik wel past in de bestemmingsomschrijving en de behoefte aan deze andere functies is aangetoond met een actuele ladderonderbouwing.

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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De provincie streeft naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een economisch vitale provincie draagt bij aan het welzijn, en een leefbare provincie draagt bij aan economische vitaliteit. De provincie staat voor een gezonde en veilige leefomgeving, goed voor mens, plant en dier, en daarmee ook goed voor het economisch vestigingsklimaat binnen de provincie. Dit evenwicht staat ten dienste van duurzame ontwikkeling: toekomstige generaties moeten ook profiteren van de keuzes die wij maken.

In de omgevingsvisie is het principe van 'lokaal wat kan, centraal wat moet' leidend. Hieruit komen een aantal hoofdthema's naar voren:

- Noord-Holland in beweging, op weg naar een economisch en duurzame toekomst;
- dynamisch schiereiland, benutten van een unieke ligging;
- metropool in ontwikkeling, vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem;
- sterke kernen, sterke regio's, sterke kernen houden regio's vitaal;
- nieuwe energie, economische kansen benutten van energietransitie;
- natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agri-foodsector.

Doel van de provincie met de omgevingsvisie is dat iedereen die in Noord-Holland woont, werkt en op bezoek komt een prettige leefomgeving aantreft. Nu, maar ook in de toekomst. De provincie stuurt aan op “balans tussen economische groei en leefbaarheid”, dat als leidend thema wordt gezien. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd.

Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is daarnaast voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Een economisch vitale provincie kan andersom weer bijdragen aan het welzijn en de leefbaarheid. In samenhang bekeken zijn in dit kader randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met grote thema's als klimaatverandering, energietransitie, veranderende economieën, volkshuisvesting, bodemdaling en verminderde biodiversiteit. Uit de ambties en doelstellingen zoals opgenomen in de provinciale omgevingsvisie blijkt dat:

b. Wonen en Werken

Onze ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt.

- De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes.
- Om de verschillende kernen en regio's te versterken worden op regionaal niveau afspraken gemaakt. Zo worden regionaal woningbouwafspraken gemaakt om de woningbouw af te stemmen op de vraag.

In paragraaf 4.3 wordt nader op ingegaan op de regionale afspraken. Het planvoornemen past binnen de gestelde doelstellingen en ambities in de provinciale omgevingsvisie.

4.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Op 22 oktober 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld en deze is 17 november 2020 in werking getreden. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De provincie wil ontwikkelingen als woningbouw en windenergie mogelijk maken en het waardevolle Noord-Hollandse landschap beschermen. Hierin wordt een evenwichtige balans gezocht tussen economische groei en leefbaarheid. De 21 nu geldende provinciale verordeningen zijn samengevoegd tot één verordening. Hierdoor is het makkelijker geworden om te zien welke regels waar gelden. Bij de omgevingsverordening zit een digitale kaart waarbij de regels direct in beeld komen op een specifieke locatie. In deze verordening worden regels gegeven over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

Op basis van artikel 6.3 van de Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Dit artikel vormt een aanvulling op het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toetsing aan het provinciaal beleid is verwerkt in de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De voor dit bestemmingsplan relevante regionale afspraken zijn in paragraaf 4.3 toegelicht. In paragraaf 4.1.3 is getoetst aan de ladder. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling in lijn is met het provinciaal beleid.

4.2.3 Leidraad landschap en cultuurhistorie

De visie op de gewenste ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland. Deze vernieuwde leidraad is een uitwerking van het in 2006 vastgestelde Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie, dat werd gebruikt als leidraad voor ruimtelijke plannen als bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en structuurplannen. Daarnaast bood het handreikingen aan gemeenten om landschap en cultuurhistorie als uitgangspunt te gebruiken bij planvorming.

De Leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie beoogt met deze Leidraad om samen met bijvoorbeeld gemeenten, ontwikkelaars en initiatiefnemers te werken aan het behouden en versterken van de kwaliteit van het landschap en de cultuurhistorie.

De provincie Noord-Holland heeft 10 archeologische gebieden van provinciaal belang gedefinieerd. Het plangebied ligt in een dergelijk gebied: West-Friesland. Als in gebieden van provinciaal belang het maatschappelijk belang dusdanig groot is dat waardevolle archeologische vindplaatsen aangetast moeten worden, vraagt de provincie aan te geven op welke wijze archeologische waarden door compenserende maatregelen in het plan zijn ondergebracht. Bovendien vraagt de provincie de aanwezige waarden te benutten bij de inrichting van een gebied.

Het archeologiebeleid van de provincie Noord-Holland is primair gericht op het behouden van de archeologische waarden in de bodem. Dit is geheel in de 'geest' van het Verdrag van Malta.

In hoofdstuk 4 van het stedenbouwkundig plan (Bijlage 2) is gemotiveerd hoe is omgegaan met de landschappelijke en cultuurhistorie elementen in relatie tot het planvoornemen. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling in lijn is met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

4.2.4 Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

In april 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. Doelstelling van de woonagenda is dat de provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De speerpunten van het provinciale woonbeleid zijn een woning voor iedereen, productie op peil: aanjagen woningbouwproductie, gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie en een kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod. De belangrijkste uitgangspunten van het beleid zijn:

- De provincie streeft naar voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen.
- Wonen is onderdeel van een integrale verstedelijkingsopgave. De provincie geeft ruimte voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik.
- De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie.
- De vraag is leidend. De regionale programmeringen worden bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwantitatieve en kwalitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst.
- De provincie stelt geen limiet aan woningaantallen in binnenstedelijke projecten nabij een OV-knooppunt, of gelegen in een regio waar ook na 2030 een groei van de woningbehoefte is voorzien. Gemeenten kunnen besluiten om hogere aantallen woningen te realiseren om zo het woningtekort in te lopen.

In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op de speerpunten en de regionale afspraken.

4.2.5 Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020

De provincie Noord-Holland wil ruimte blijven bieden aan de verdere ontwikkeling van detailhandel om ook op langere termijn een vitale, dynamische en concurrerende structuur te huisvesten. Er wordt niet uitsluitend tegen detailhandel aangekeken als een ruimtevragende sector, maar men ziet ook het economische en maatschappelijke belang. Maatschappelijke behoeftes veranderen. De provincie Noord-Holland wil een provincie zijn die meebeweegt met de veranderende maatschappij. Gestreefd wordt daarom naar een vitale en aantrekkelijke detailhandelstructuur die aansluit op de behoeftes van de bewoners en bezoekers aan de provincie.

Detailhandel heeft grote maatschappelijke en economische waarde. De werkgelegenheid is groot en groeit in zowel de fysieke winkels als in internetwinkels. Het gemiddelde leegstandpercentage van winkels is in

Noord-Holland het laagste van alle provincies. Toch is in Noord-Holland in enkele gemeenten en winkelcentra sprake van een relatief hoog leegstandspercentage en groeit de leegstand. Noord-Holland moet daarom ook alert zijn op een toenemende leegstand in winkelgebieden. Een regio specifieke benadering gekoppeld aan een lokale visie én een aanpak per winkellocatie is noodzakelijk.

Als leegstand op een locatie moet worden aangepakt, dan zijn primair de gemeenten aan zet. De gemeente is immers bevoegd gezag. De gemeente kan zorgen voor bestemmingsplanwijzigingen zodanig dat herstructurering en transformatie mogelijk zijn.

Bij het ontwikkelen van detailhandelsbeleid hebben overheden vaak een dilemma. Aan de ene kant is er de wens om de bestaande fijnmazige structuur te behouden en overaanbod te voorkomen die leegstand en verpaupering kan veroorzaken. Aan de andere kant moet de dynamiek van de markt de ruimte krijgen, om zo nieuwe impulsen een kans te geven.

Nieuwe impulsen zijn nodig om te voorkomen dat een winkelgebied juist verpaupert omdat het te statisch is en de winkeliers daardoor onvoldoende in staat zijn in te spelen op veranderende wensen en gedrag van consumenten. Ook in het provinciaal beleid gaat het om de juiste balans tussen het behouden van dat wat al sterk is, met name de centrumgebieden, en het accommoderen van vernieuwingsimpulsen.

De missie van de provincie is ‘het versterken van de detailhandelstructuur in Noord-Holland’. Daarbij behoren de volgende drie hoofddoelstellingen:

a. een detailhandelstructuur die uitgaat van duurzaam ruimtegebruik;
b. een detailhandelstructuur die bijdraagt aan een vitale regionale economie;
c. een detailhandelstructuur die bijdraagt aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

Deze hoofddoelstellingen zijn uitgewerkt in zes beleidsdoelen:

1. prioriteit geven aan hoofdwinkelgebieden;
2. voorkomen van extra leegstand;
3. internet-afhaalpunten bij voorkeur situeren in bestaande winkelcentra;
4. een vitale, dynamische en concurrerende detailhandelstructuur, ruimte geven aan kwaliteit;
5. primaire detailhandel bereikbaar op een aanvaardbare afstand;
6. detailhandel die bijdraagt aan aantrekkelijke binnensteden.

Realisatie van deze zes beleidsdoelen vindt plaats met inzet van de volgende instrumenten:

Regionale adviescommissie

Nieuwe detailhandelsontwikkelingen en uitbreidingsplannen vanaf 1.500 m^2 moeten aan deze commissie worden voorgelegd. Voor dit bestemmingsplan is vanwege de geringe omvang aan detailhandel geen advies van de commissie vereist.

Regionale visies

Het verplicht door de regio’s opstellen van een detailhandelsvisie met daaraan verbonden inhoudelijke en procedurele eisen.

Structuurvisie en ruimtelijke verordening

Verankering van het ruimtelijke aspect van het detailhandelsbeleid vindt plaats in de structuurvisie en in de PRV.

Kennis- en informatievoorziening

Het uitvoeren van bijvoorbeeld marktruimte- en koopstromenonderzoek.

Conclusie
Regionale afspraken zien vooral op de grotere ontwikkelingen. In paragraaf 3.5.2 is toegelicht waarom in dit bestemmingsplan in bescheiden mate voorzieningen waaronder detailhandel mogelijk wordt gemaakt. De omvang van alle voorzieningen in totaal maximaal 1.500 m^2 is beperkt en past binnen de provinciale regelgeving.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Woonakkoord 2020-2025 regio Westfriesland en Provincie Noord-Holland

De regio West-Friesland is een aantrekkelijke regio om te wonen. In de regionale woonvisie hebben de zeven Westfriese gemeenten hun ambities vastgelegd ten aanzien van het wonen in de regio in het Woonakkoord 2020-2025. Naast het aantrekkelijk houden van de regio als woonregio is dat bijvoorbeeld de ambitie om voldoende betaalbare woningen te hebben en om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen. De regio heeft tot doel om de inwoners van West-Friesland naar wens en tevredenheid te laten wonen en een breed scala aan woonwensen binnen de regio te realiseren. De regio West-Friesland zet zich onder andere op:

- Versnelling van de woningbouwopgave met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor iedere doelgroep. Tot 2025 dienen jaarlijks minimaal 800 – 900 woningen opgeleverd te worden;
- Het op peil houden en uitbouwen van de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de bestaande voorraad;
- Leefbaar en bereikbaar West-Friesland tot in de kern;
- Onderscheidende en complementaire nieuwbouwproducten;

De regio en de provincie zetten in op versnelling, zodat de gewenste productie gehaald kan worden. De provincie levert hierbij (financiële) ondersteuning voor versnelling van binnenstedelijke projecten. De provinciale bevolkingsprognose stelt als indicatieve woningbehoefte 7.150 woningen voor de periode 2019-2030. Hiervoor dienen de komende 5 jaar jaarlijks 800-900 woningen te worden gebouwd. De regio gaat jaarlijks minimaal 900 woningen opleveren.

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

De woningbouwplannen voor de Poort van Hoorn zijn op 7 oktober 2021 regionaal afgestemd en akkoord bevonden.

Binnenstedelijke plannen
Uitgangspunt bij het zoeken naar nieuwe locaties in het binnenstedelijk gebied voor woningbouw voor de langere termijn is locaties rond OV knooppunten. Hoorn zet zich in om zich als stad verder te versterken, waardoor de regio een kloppend hart krijgt. Kansen liggen onder andere in de intensivering van wonen, werken en voorzieningen in de Poort van Hoorn.

De Poort van Hoorn biedt onderscheidende producten aan. Dit sluit aan op het regionaal beleid. De Poort van Hoorn is daarnaast een binnenstedelijke ontwikkeling, nabij een OV-knooppunt. Deze locatie is geschikt om hogere aantallen woningen te realiseren en het woningtekort in te lopen.

Het planvoornemen sluit aan op het regionale (maar ook het provinciale en gemeentelijke) beleid. De Poort van Hoorn voldoet aan de eisen die gesteld zijn.

4.3.2 Afwegingskader wonen Westfriesland 2019

Het Woonakkoord is grotendeels een procesdocument. Naast concrete afspraken over de ambities en nieuwbouwprogrammering 2020-2025 is een afwegingskader vastgelegd. In het regionaal 'Afwegingskader wonen Westfriesland 2019' is vastgelegd dat nieuwe plannen worden getoetst aan het afwegingskader. Daarin zijn de minimumvereisten vastgelegd waaraan elk plan moet voldoen (Westfriese basis). Aan de hand van de stappen in deze basis kan worden beoordeeld of een nieuwbouwplan wel of niet kan worden gerealiseerd. Hierin is onder meer van belang dat een plan moet passen in de vastgelegde woningbouwbehoefte. Daarnaast zijn er een aantal vereisten waar minstens voor de helft aan voldaan moet worden (Westfries vooruitdenken).

Het programma past binnen de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte en wordt binnen een krachtige kern, nabij het OV-knooppunt binnen bestaand stedelijk gerealiseerd. Het planvoornemen voldoet aan het afwegingskader en past daarmee in de provinciale omgevingsverordening.

4.3.3 Regionale detailhandelsvisie

In de regionale detailhandelsvisie West-Friesland (2015) wordt ingezet op (versterking van) de hoofdstructuur. Er wordt geen medewerking verleend aan initiatieven tot nieuwe clusters van detailhandel buiten de hoofdstructuur (met uitzondering van Bangert en Oosterpolder). Kort samengevat is het credo:

- initiatieven dienen bij te dragen aan versterking van de gewenste structuur
- nieuwe clusters van detailhandel buiten de genoemde hoofdstructuur niet gewenst zijn
- initiatieven die voorzien in realisering of uitbreiding van verspreid gevestigde bewinkeling niet gewenst zijn

Nieuwe detailhandelsinitiatieven buiten de winkelgebieden worden niet toegestaan. De in dit bestemmingsplan voorziene detailhandel is van geringe omvang en passend bij de functie van het gebied.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Hoorn

Op 10 juli 2012 is de Structuurvisie Hoorn vastgesteld. De structuurvisie is een uitwerking van de Stadsvisie uit 2005. De Structuurvisie onderscheidt acht belangrijke maatschappelijke opgaven:

- Bouwen en transformeren voor de vergrijzing.
- Vasthouden van jonge gezinnen.
- Ontwikkelen van aantrekkelijke stad in een complete regio.
- Bestaande woningvoorraad aantrekkelijk houden.
- Balans wonen en werken.
- Economie verbreden.
- Compleet pakket aan voorzieningen bieden.
- Branding en profilering van Hoorn verbeteren.

In de structuurvisie wordt aangegeven dat Hoorn een andere fase in gaat: van groeikern naar volwassen stad. De laatste uitbreidingsplannen worden afgerond en de aandacht verschuift naar de bestaande stad. De toekomstige behoeften moeten daarbij worden opgevangen via de herstructurering en de inbreiding in de bestaande stad. De transformatie van het deelgebied Pelmolenpad past hier uitstekend in. In de structuurvisie is het plangebied van dit bestemmingsplan aangewezen als ontwikkellocatie (nr. 3).

4.4.2 Structuurvisie Poort van Hoorn

Op 5 maart 2013 is de Structuurvisie Poort van Hoorn vastgesteld. De Poort van Hoorn bestaat uit het gebied rondom het station van Hoorn en is onderverdeeld in zes deelgebieden. Pelmolenpad is een van deze deelgebieden.

Het deelgebied heeft de potentie een echte binnenstedelijke woon- en werkbuurt te worden in een hoge dichtheid. Die dichtheid kan bereikt worden door het realiseren van grondgebonden stadswoningen met gebouwde parkeervoorzieningen. Het reserveren van atelierachtige ruimten op de begane grond levert een sfeer op van bedrijvigheid die goed past in een stationsomgeving. Het planvoornemen past binnen de kaders van deze structuurvisie.

4.4.3 Woonvisie Hoorn 2020-2025 (2020)

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

De vraag naar woningen is groot. Daarom stimuleert de gemeente het bouwen van extra woningen. Met een nieuwbouwprogramma, zowel op nieuwe locaties als binnen bestaande buurten ('inbreiden' en verdichten). In de woonvisie zijn voor de komende vijf jaar onderstaande vier kernpunten benoemd.

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

Het planvoornemen voorziet in diverse woningen voor verschillende doelgroepen en levert een kwalitatieve aanvulling op de huidige woningvoorraad van Hoorn.

Hoorn heeft helaas nog weinig nieuwe ruimte voor ontwikkelingen. Onze gemeente is al dichtbebouwd tot de grenzen. Veranderingen moeten vooral op bestaande locaties komen. In de Poort van Hoorn zijn veel mogelijkheden om vernieuwende woonmilieus te creëren waarin werken, wonen, ontmoeten en beleven samenkomen. Dit sluit aan bij het economisch programma van Hoorn.

Het aantal alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens neemt sterk toe. Als huishoudens van samenstelling veranderen, leidt dit tot een andere woonvraag. De gemeente Hoorn speelt hier op in. Elke ontwikkeling moet een bijdrage leveren aan deze opgaven. De gemeente biedt diversiteit en houdt rekening met verschillende woonvoorkeuren, huishoudenssamenstelling en leefstijlen van mensen. We gaan een concentratie van doelgroepen tegen. Bij nieuwe woningbouwplannen streeft de gemeente naar naar 30 procent goedkoop, 30 procent middelduur en 40 procent duur, in een mix van koop en huur. In elke wijk moeten verschillende typen bewoners wonen. De gemeente maakt per wijk inzichtelijk hoe de verhouding goedkoop, middelduur en duur is. Dit zet de gemeente in als sturingsmiddel.

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat projecten kwalitatief aansluiten bij de vraag van woningzoekenden. Het regionale kwalitatieve afwegingskader (zie paragraaf 4.3) is hierbij leidend. Daarmee biedt de gemeente nieuwbouw aan die past bij de vele woonwensen, inkomens en generaties. Ontwikkelende partijen moeten zich hier aan houden. De gemeente stuurt door gebruik te maken van de doelgroepenverordening. De

zelfbewoningsplicht maakt hier deel van uit, om te voorkomen dat woningzoekenden op de woningmarkt verdrukt worden door beleggers. Met de nieuwbouwopgave werkt de gemeente aan een toekomstbestendige voorraad. We spelen in op de (maatschappelijke) opgaven als de vergrijzing, de toename van kleine huishoudens, langer zelfstandig wonen, de klimaat- en energieopgave en vooral de economische versterking van Hoorn.

Doelgroepenverordening
Op 23 april 2019 heeft de gemeenteraad van Hoorn de verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Gemeente Hoorn vastgesteld zodat de gemeente bij nieuwe ontwikkelingen kan sturen op categorieën woningbouw die ondervertegenwoordigd zijn in de gemeente Hoorn.

In de verordening is een balans gezocht tussen de mogelijkheden van woningzoekenden die het moeilijk hebben op de woningmarkt en de aantrekkelijkheid voor ontwikkelaars om in Hoorn woningen te realiseren. De eisen uit de verordening gelden bij nieuwe ontwikkelingen. Met de doelgroepenverordening kan de gemeente in ruimtelijke plannen en exploitatieplannen eisen opnemen voor het realiseren van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middenhuurwoningen. Bij nieuwbouwplannen kan dit leiden tot gevarieerdere ontwikkelingen. Binnen een ontwikkeling zullen ook sociale woningen en middenhuurwoningen gerealiseerd moeten worden nadat de gemeente de eisen uit de verordening heeft opgenomen in een ruimtelijk plan. Het gebruik van de doelgroepenverordening maakt integraal onderdeel uit van de woonvisie.

De Wro biedt gemeenten de mogelijkheid om in ruimtelijke plannen te eisen dat een bepaald percentage sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en/of middenhuurwoningen gerealiseerd moet worden, mits er een doelgroepenverordening is.

De woningdifferentiatie is geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Hierin is opgenomen dat dient te worden voldaan aan de doelgroepenverordening waarin is bepaald dat binnen het plangebied een bepaald percentage sociale huurwoningen en sociale koopwoningen worden gerealiseerd.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de ambities in de woonvisie.

4.4.4 Detailhandelsnota Gemeente Hoorn 2020 - 2025

De detailhandelssector ondergaat grote veranderingen. Veel fysieke winkels en winkelgebieden hebben het moeilijk. De veranderingen in het koopgedrag van mensen is gewijzigd. Zeker als gevolg van de coronacrisis en de daarbij horende maatregelen. Om de detailhandel toekomstbestendig te houden, zijn beleidskeuzes nodig. De belangrijkste daarvan is het concentreren van winkelaanbod. Dit geldt zeker voor de binnenstad. De aantrekkelijkheid van de binnenstad wordt overigens niet alleen bepaald door detailhandel, maar ook door kunst, cultuur en andere publieksaantrekkende functies. Er moet sprake zijn van een samenhangende vertaling van deze nota in combinatie met het beleid op andere terreinen die van belang zijn voor het aantrekkelijk houden van de binnenstad.

In de detailhandelsvisie wordt voor de locatie Pelmolenpad uitgegaan van een beperkte omvang aan detailhandel, passend bij het functioneel profiel van deze gebieden (zie Raadsbesluit Uitgangspunten Gebiedsontwikkeling Poort van Hoorn - 24 september 2019). Voorwaarde is daarnaast dat er geen onevenredige concurrentie mag zijn met de bestaande detailhandel in de binnenstad en dat de marktruimte kan worden aangetoond. Het voorgenomen programma aan voorzieningen van maximaal 1.500 m^2 waarbinnen ook beperkt detailhandel wordt toegestaan past binnen deze uitgangspunten. In paragraaf 4.1.2 is hier nader op ingegaan.

4.4.5 Beleid verblijfsruimte toeristen

De gemeente Hoorn richt zich op het stimuleren van toerisme. Een belangrijk onderdeel daarvan is de beschikbaarheid van voldoende verblijfsruimten voor toeristen om aan deze vraag te voldoen. Attracties, horeca en detailhandel zijn voor een deel afhankelijk van het verblijfstoerisme. Daarbij stimuleert toerisme het voorzieningenniveau en draagt het, zowel direct als indirect, bij aan werkgelegenheid.

De gemeente wil ook consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten in woningen stimuleren. Onderdeel hiervan is het bieden van de mogelijkheid aan bewoners om verblijfsruimten aan toeristen te kunnen bieden. In de notitie worden de voorwaarden bepaald die gesteld worden aan pensions en bed & breakfasts om de belangen van bewoners te waarborgen.

Ten aanzien van pensions kan geen algemeen geldend beleid worden ontwikkeld, omdat de situaties te veel verschillen en dit juist te beperkend zou werken. De beoordeling of een pension wel of niet passend is op een bepaalde locatie, wordt per geval afgewogen en waar nodig worden hier voorwaarden aan verbonden.

In tegenstelling tot een pension, is de impact van een bed & breakfast beperkt. Een bed & breakfast is daarom aanvaardbaar binnen de woonbestemmingen. De impact van een bed & breakfast is relatief gering en ondergeschikt aan het wonen. Mits de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft en eventuele overlast voor de omgeving wordt beperkt, kan medewerking worden verleend aan de vestiging van een bed & breakfast. De voorwaarden zoals opgenomen in de beleidsnotitie zijn als uitgangspunt genomen in het voorliggende bestemmingsplan.

4.4.6 Bomenbeleidsplan

In 2009 is het Bodembeleidsplan opgesteld dat voor een deel steunt op het groenbeleidsplan. Het Bomenbeleidsplan draagt de titel “Ruimte voor bomen”, waarmee wordt benadrukt dat bomen in het toekomstige gemeentelijk beleid een meer prominente plaats krijgen in ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente wil dat Hoorn een groene stad is en blijft. Centraal in het bomenbeleidsplan staat het beschermen van het huidige en toekomstige bomenbestand en het scheppen van voorwaarden voor een optimale ontwikkeling en verzorging van bomen. Via het principe “niet kappen, tenzij…” wordt het gemeentelijke bomenbestand zoveel mogelijk beschermd.



Figuur 14. Kaartfragment Bomenbeleidsplan

De bomenkaart vormt de onderlegger voor het bomenbeleidsplan. Hierop zijn belangrijke bestaande en gewenste boomstructuren vastgelegd. Deze boomstructuren zijn onderverdeeld in hoofdstructuur,

secundaire structuur. De hoofdstructuur valt samen met de ontsluiting vanuit de wijken en de stad. De secundaire structuur bestaat uit een aantal lange routes door de wijken langs wegen, fietspaden en water. Langs deze routes staan beeldbepalende boomrijen. Hoorn zet zich in voor het handhaven en optimaliseren van deze boomstructuren. In bovenstaand figuur is de structuur ter plaatse van het plangebied weergegeven.

De overige bomen met betrekking tot dit bomenbeleidsplan, zijn de wijkbomen en de parkbomen. Wijkbomen zijn de bomen dieper in de wijk vanaf de hoofd- en secundaire structuurwegen. Feitelijk zijn het bomen die op overige ruimtes in de wijk staan waar een boom kan groeien; in de bestrating, in plantsoen of op speelveldjes. De wijkbomen en parkbomen staan niet ingetekend op de bomenkaart. De parken zelf zijn wel aangegeven zonder dat hier een specifiek uitgangspunt voor is bepaald. Er is enkel opgenomen dat bomen voor een groot gedeelte het karakter van het park in de open gedeeltes bepalen.

In bovenstaand figuur is de structuur ter plaatse van het plangebied weergegeven. Langs De Weel loopt de hoofdstructuur. De Zuiderkruisstraat is aangemerkt als een secundaire structuur. Het stedenbouwkundig plan heeft geen effect op de aanwezige boomstructuur en het plan biedt voldoende mogelijkheden om de bestaande groenstructuren te versterken. Een deel van het te realiseren programma is gelegen op gronden die zijn aangeduid als parkgroen. In paragraaf 3.2 en het stedenbouwkundig plan is aangegeven dat in het Pelmolenpad gebied wordt aangehaakt op de huidige water- en groenstructuur en dat deze wordt versterkt. De aanwezige groen- en waterstructuur biedt een specifieke kwaliteit dat een belangrijk ingrediënt vormt voor de gekozen stedenbouwkundige opzet. In het Pelmolenpad vormt het water het organiserend principe. De waterverbinding met de singel wordt hersteld en er ontstaat in het hart van het gebied een carré van water met een natuurlijk talud. Dit vormt de basis voor een eigen woonkwaliteit. In het Pelmolenpad geven verschillende pleintjes en parken plekken van samenkomst in de buurt. Elke plek krijgt zijn eigen karakter. Het planvoornemen zorgt voor een versterking van het aanwezige parkgroen en is daarmee in lijn met het bomenbeleidsplan.

Hoorn zet zich in om deze beeldbepalende boomrijen te behouden en te versterken. Voor extra bescherming van bestaande bomen gaat Hoorn een aantal instrumenten inzetten. Bij bouw- en aanlegwerkzaamheden moet een Bomen Effect Analyse (BEA) gemaakt worden, voordat de werkzaamheden plaats vinden. Hiermee wordt inzichtelijk welke effecten de beoogde maatregelen hebben. Ook moet er gewerkt worden volgens normen van de Lior (Leidraad inrichting openbare ruimte). En de gemeente gaat werken met een bomenbalans, waarop alle bomen worden aangegeven die zijn verdwenen en aangeplant. De gemeente Hoorn hanteert een bomennorm van gemiddeld 1,3 bomen per woning. Indien dit aantal niet wordt gehaald, moet het resterende deel worden afgekocht in het bomenfonds waarbij de gemeente zorgdraagt voor de plant van bomen elders in de gemeente. Het plangebied is met de meest maximale invulling met bomen van diverse soorten ontworpen. Het overige deel van de bomen wordt, via het bomenfonds, elders in Hoorn aangeplant.

4.4.7 Groenvisie Hoorn 2019 - 2029

Meer groene verbindingen door de stad, een beter gebruik van groen en grotere biodiversiteit. Dat zijn de speerpunten van de Groenvisie die inwoners samen met de gemeente Hoorn hebben opgesteld. Onder de titel ‘Verbindend groen’ is een visie voor het Hoornse groen in 2030 gemaakt.

In de Groenvisie maakt de stad voor de komende tien jaar keuzes voor het beheer, inrichting en gebruik van het groen. Groen kleedt de openbare ruimte in Hoorn aan. Parken, plantsoenen en bermen zorgen voor sfeer en beleving. Ook dragen de groene gebieden bij aan klimaatbestendigheid en een gezonde leefomgeving. Daarnaast brengt groen inwoners bij elkaar. Onderstaande vijf pijlers dragen de Groenvisie.

1. Samen met de stad

Het groen in Hoorn is van ons allemaal. De gemeente wil de samenwerking met de stad versterken door communicatie, educatie en participatie. Voor inwoners moet duidelijk zijn waar en waarom grote

werkzaamheden plaatsvinden.

2. Biodiversiteit
Dankzij de verschillende soorten leven blijft de natuur in evenwicht. We gaan het beheer en onderhoud waar mogelijk natuurlijk uitvoeren, zodat dieren en planten de ruimte krijgen. Biodiversiteit bevorderen we door meer gevarieerde planten in de groene verbindingen, bermen, oevers en bosplantsoenen. Bomen die in de toekomst waardevol kunnen zijn, beschermen we.

3. Gebruik van groen
Groen is van groot belang voor recreatie. Je kunt er spelen, sporten, wandelen, de hond uitlaten of luieren. We gaan functies toekennen aan de grote groengebieden om daarmee de kwaliteit te vergroten en het gebruik te spreiden. Ook geven we aan waar plek is voor eetbaar groen en stimuleren we stadslandbouw. Er komen (natuurlijke) verbindingen tussen groengebieden, zodat er een groen netwerk ontstaat door de gemeente.

4. Identiteit en beleving
Groen geeft identiteit aan plekken en gebieden. De gemeente Hoorn wil de beleving en identiteit van de openbare ruimte vergroten. Het groen wordt diverser: we voegen kleur en fleur toe aan de stad. Per wijk dragen planten en hun kleuren bij aan een positieve uitstraling. Planten als heesters en bomen krijgen de kans zich te ontwikkelen doordat ze op de juiste plek staan.

5. Klimaatbestendig en duurzaam
Hoorn wil binnen tien jaar een duurzamere gemeente zijn die beter bestand is tegen klimaatverandering. We gebruiken duurzame materialen en brandstoffen in het groen. In aansluiting op het groene netwerk komen in plantsoenen, parken en pleinen plekken waar mensen prettig kunnen verblijven als het warm is. De gemeente Hoorn zet zich in voor minder verstening in de openbare ruimte en tuinen.

Bomen worden gekoesterd op de plaatsen waar ze tot hun recht komen en een optimale bijdrage leveren aan de klimaatdoelstellingen. Dit betekent ook dat bomen in de openbare ruimte in principe niet weggehaald worden voor zonnepanelen. Als een grote meerderheid van de direct omwonenden overlast van bomen ervaart, wordt gezocht naar maatwerkoplossingen. Ook kan het college ervoor kiezen om de mening van de gemeenteraad te vragen.

In het stedenbouwkundig plan is ingegaan op de inrichting van de openbare ruimte, waarbij ook groenvoorzieningen een belangrijke rol spelen (zie paragraaf 3.2 en Bijlage 2). Het planvoornemen is in lijn met de Groenvisie.

4.4.8 Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (2020)

De overheid laat steeds meer activiteiten aan de markt over. Bij nieuwe ontwikkelingen in de gemeente ontwikkelt een initiatiefnemer niet alleen privaat terrein, maar ook de openbare ruimte, zoals dat ook in het onderhavige plangebied het geval is. Nadat de openbare ruimte gereed is, neemt de gemeente deze over in beheer en eigendom. Daarom is het belangrijk dat de gemeente vooraf kan aangeven welk kwaliteitsniveau zij wenst. Om tijdens de contractvorming al inzicht te hebben in de wensen van de gemeente ten aanzien van de te ontwikkelen openbare ruimte, is een Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) opgesteld.

De inrichting van de openbare ruimte in het bestemmingsplangebied geschiedt conform de in de LIOR gestelde eisen. Eventuele afwijkingen zullen uitsluitend na goedkeuring van de gemeente mogelijk zijn.

4.4.9 Archeologiebeleid

In 2012 heeft Archeologie Erfgoed VVH een Beleidskaart Archeologie van de gemeente Hoorn vervaardigd. Deze is vastgesteld op 12 maart 2013, samen met de Erfgoedverordening 2013 van de gemeente Hoorn. Op basis van aanvullend bureauonderzoek, getoetste verwachtingen in het veld en kaartanalyse is een nieuwe kaart vervaardigd met andere vrijstellingsgrenzen dan de oude Beleidskaart Archeologie uit 2007.

De herziene Monumentenwet verplicht gemeenten om 'rekening te houden met aanwezige of te verwachten archeologische waarden'. Het bestemmingsplan staat hierbij centraal. Hierin worden bouw- en aanlegvoorschriften opgenomen. Indien belangrijke archeologische waarden als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen niet in de bodem behouden kunnen blijven, dient de informatie te worden veiliggesteld d.m.v. een opgraving. De Monumentenwet gaat hierbij uit van een algemene vrijstelling voor ingrepen tot 100 m^2, maar biedt de gemeente ook de nodige beleidsruimte om haar eigen afweging te maken. De gemeente Hoorn wil van deze mogelijkheid gebruik maken.

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeester en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarnaast is een omgevingsvergunning vereist voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd. De bescherming van archeologische waarden wordt geregeld via een dubbelbestemming.

Deze dubbelbestemming geldt voor die locaties die op basis van de Beleidskaart Archeologie een hoge archeologische waarde of een hoge archeologische verwachting hebben.

Het bestemmingsplangebied kent op de Beleidskaart Archeologie de volgende dubbelbestemmingen:
- Waarde-Archeologie 1: archeologisch belang betrekken bij alle bodemingrepen die dieper reiken dan 30 cm –Mv;
- Waarde-Archeologie 2: dit betreft de historische molenplaatsen, huisplaatsen, en de overige dijken. De meeste terreinen zijn m.b.v. kaartanalyse (historisch kaartmateriaal) nader begrensd. Voor deze terreinen geldt dat bij voorgenomen bodemingrepen groter dan 100 m^2 en dieper dan 30 cm –Mv rekening gehouden dient te worden met de aanwezige archeologische waarden;
- Waarde-Archeologie 5: archeologisch belang betrekken bij bodemingrepen groter dan 10.000 m^2 en dieper dan 40 cm –Mv. In deze gebieden heeft nog geen uitgebreid archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Alleen bij grotere bodemingrepen is het van belang dat er een Quickscan wordt vervaardigd.

4.4.10 Kadernotitie Intensiverings- & Hoogbouwvisie

Intensivering en hoogbouw hebben langdurig en in grote mate invloed op de uitstraling van de stad. Om een kader te hebben waaraan getoetst kan worden, zodat iedere situatie in de stad volgens dezelfde kwalitatieve standaard wordt bekeken heeft de gemeenteraad op 20 april 2021 ingestemd met de kadernotitie Intensiverings- & Hoogbouwvisie. Op basis van deze kadernotitie wordt de uiteindelijke hoogbouwvisie opgesteld. In de notitie wordt voorgesteld een wijze van intensiveren te kiezen die past bij Hoorn. Dat betekent dat nieuwe hoogbouw moet passen bij de directe omgeving, maar ook dat die geïnspireerd is op het leefmilieu in de binnenstad. Een gevarieerde programmatische invulling en bouwhoogte. En intensief betekent ook veel ruimte voor water of groen.

Intensiveren van stedelijke gebieden is een kans om de gewenste woningen en voorzieningen toe te voegen om de stad leefbaar en vitaal te houden. Door die nieuwe woningen in een meer stedelijke omgeving te maken, zijn ze aantrekkelijk voor bijvoorbeeld de jongere woningzoekers, of ouderen die op zoek zijn naar een levendige woonomgeving. Door iets meer dan nu de hoogte op te zoeken, kunnen woningen toegevoegd worden aan de stad, zonder dat dat ten koste gaat van openbare ruimte. Het is niet het doel om de stad vol te bouwen, maar juist om woningen toe te voegen en ook meer bruikbare groene ruimte.

Definitie hoogbouw

De definitie van hoogbouw is voor velen verschillend, dat hangt ook af van verhoudingen tot andere gebouwen en het standpunt waarvandaan je die hoogbouw beleeft. Gemeenten in Nederland hanteren dus ook verschillende definities voor de grens waarboven een gebouw hoogbouw genoemd wordt.

Hoorn ligt aan het water en in een plat landschap, waardoor het silhouet van met name de oude stad en de omliggende dorpen (met nog mooie monumentale kerkjes) met relatief lage hoogbouw behoorlijk kan veranderen. Daarom wordt uitgegaan van een hoogbouwdefinitie die per gebied verschilt.

In Hoorn worden drie definities van de basishoogte, met bijbehorende accenten en uitschieters gehanteerd.



Figuur 15. Drie definities van basishoogte zoals opgenomen in de kadernotitie Intensiverings- & Hoogbouwvisie

De gebieden waar dynamisch stedelijk gebied wordt voorzien, zijn gelegen binnen een cirkel van 1200 meter vanaf een station. Het stedenbouwkundig plan Poort van Hoorn is het eerste intensiveringsgebied met uitgangspunten voor de hoogte van 5 tot 6 lagen voor de basishoogte, met enkele hogere delen tot 8 lagen. Daarbij is aangegeven dat een aantal hoogteaccenten mogelijk zijn. In het gebied Pelmolenpad past een kleinstedelijke intensivering: Iets lagere bebouwing, voornamelijk met een woonbestemming.

Poort van Hoorn geeft een goed beeld van de kansen van intensivering, en daar is breed draagvlak voor, hoewel er in de nadere verdieping van het stedenbouwkundig plan over de plaatsing van de hoogteaccenten nader overleg heeft plaatsgevonden met onder andere de omgeving (zie ook paragraaf 7.1 waarin is ingegaan op het participatietraject). Mede naar aanleiding van het participatietraject is de plaatsing van de hogere gebouwen aangepast ten opzichte van het in 2020 vastgestelde stedenbouwkundige plan. In paragraaf 3.4 is ingegaan op de stedenbouwkundige motivering van de hoogteaccenten in het plangebied.

Er wordt gekozen voor een wijze van intensiveren die past bij Hoorn. Dat betekent dat nieuwe hoogbouw moet passen bij de directe omgeving, maar ook dat die geinspireerd is op het leefmilieu in de binnenstad: Met een gevarieerde programmatische invulling en bouwhoogte. En intensief betekent ook veel ruimte voor water of groen.

4.4.11 Welstandsnota 2020

Op 4 februari 2020 is de Welstandsnota 2020 van de gemeente Hoorn vastgesteld. De welstandsnota is het toetsingsinstrument voor nieuwe ontwikkelingen in Hoorn. Het planvoornemen ligt in plangebied 5c Buitenstad. Hiervoor geldt een regulier welstandsregime. In de reguliere gebieden ligt de focus bij de beoordeling vooral op het bewaren van de eenheid in complexmatige bebouwing.

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. In sommige gevallen kan dan worden volstaan met het verwijzen naar criteria van naastgelegen of andere vergelijkbare gebieden in de gemeente. In andere gevallen wordt bij de beoordeling teruggegrepen op de algemene criteria. Ook kan de gemeenteraad besluiten in het kader van de planvorming nieuwe welstandscriteria vast te stellen als aanvulling op de welstandsnota.

Voor het plangebied wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie paragraaf 3.7). In het beeldkwaliteitskader staan de criteria met betrekking tot de plaatsing, massa, aanzichten/detaillering, opmaak en diverse andere zaken voor het op te richten programma. Het beeldkwaliteitskader vormt, samen met het voorliggende bestemmingsplan, na de uiteindelijke vaststelling door de gemeenteraad, de basis voor de aan te vragen (eventueel collectieve) omgevingsvergunning(en) voor het bouwen. Het beeldkwaliteitskader doorloopt een eigen procedure en wordt apart van het bestemmingsplan vastgesteld.

Hoofdstuk 5 Omgevingstoets

Om de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan te toetsen, is het noodzakelijk dat verschillende onderzoeken worden uitgevoerd.

5.1 Bodem

In het Bro is bepaald dat in de toelichting inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van het college en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan.

Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan worden vastgesteld of inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de provincie bepalen of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of beveiligingsmaatregelen moeten worden getroffen. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.

Onderzoek

In 2017 is in opdracht van de Regionale Uitvoeringsdienst Noord Holland Noord (thans Omgevingsdienst Noord-Holland Noord) door Sweco een bodemonderzoek uitgevoerd en door de gemeente Hoorn in kaart gebracht (Bijlage 7). Uit het onderzoek blijkt dat op diverse vlekken ernstige, maar niet spoedeisende,

vormen van bodemverontreining aanwezig is. De onderzoeksresultaten vormen milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen voor de toekomstige bestemming van de locatie. Door middel van een sanering kunnen deze gronden gebruikt worden voor de functie wonen. Er kan op basis van de beschikbare informatie niet worden gegarandeerd dat plaatselijk de bodem altijd geschikt is voor de huidige en/of gewenste functie. Bij bouwactivtiten/ontwikkelingen binnen het gebied moet daarom altijd een extra toets op bodemgeschiktheid worden gedaan.

Voor de geplande saneringswerkzaamheden (inclusief de werkzaamheden in het stationsgebied) wordt overwogen om te werken met een raamsaneringsplan. Dit geeft de mogelijkheid om gefaseerd te saneren en om eenvoudiger om te gaan met onverwachte lokale verontreinigingsspots in het dempingmateriaal op terreindelen waar geen sterke verontreinigingen in de diverse bodemonderzoeken naar voren zijn gekomen.

Conclusie
Het planvoornemen is wat betreft het aspect bodem uitvoerbaar.

5.2 Ecologie

In het kader van de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan is het van belang om aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van soortenbescherming en gebiedsbescherming. Dit is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb), de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Voor het totale plangebied Poort van Hoorn is een ecologische beoordeling uitgevoerd. Dit onderzoeksrapport is als Bijlage 8 toegevoegd aan deze toelichting.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden
Indien vliegroutes of verblijfplaatsen van de Meervleermuis aanwezig zijn, kan een negatief effect optreden op het instandhoudingsdoel van de Meervleermuis in de Natura 2000-gebieden Markermeer & IJmeer. Om te bepalen of dit het geval is, dient nader onderzoek te worden uitgevoerd wanneer werkzaamheden plaatsvinden waarbij gebouwen gesloopt worden of wanneer lichtbronnen nabij bomen, bestaande gebouwen of watergangen worden gerealiseerd.

Overige gebiedsbescherming
Op overige beschermde gebieden (NNN, Weidevogelgebieden) zijn door uitvoering van de geplande werkzaamheden geen negatieve effecten te verwachten.

Stikstof
Een AERIUS- berekening van de stikstofuitstoot van het planvoornemen moet uitwijzen of negatieve effecten in het kader van de Wnb beschermde gebieden zullen optreden. Op basis daarvan kan worden bepaald of vervolgstappen nodig zijn, zoals het aanvragen van een vergunning van de Wnb. Op 7 juni 2021 is de berekening stikstofdepositie voor de bestemmingsplannen 'Poort van Hoorn - Stationsgebied' en 'Pelmolenpad' uitgevoerd. Omdat de plangebieden aan elkaar grenzen en de realisatie deels tegelijk plaats vindt is er voor gekozen om voor de twee bestemmingsplannen een gezamenlijke AERIUS-berekening uit te voeren. De berekeningen met AERIUS genereren een rekenresultaat en een pdf bestand waarin wordt geconstateerd dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een projectbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. De berekening met bijlagen is als Bijlage 10 bijgevoegd.

Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Wnb beschermde Natura

2000-gebieden. Een vergunning van de Wnb is in het kader van de stikstofdepositie dan ook niet nodig.

Soortenbescherming

Vogels

Door uitvoering van de plannen ontstaat mogelijk een conflict met de Wnb indien broedende vogels en hun nesten worden verstoord.

Vleermuizen

Wanneer men gebouwen sloopt of bomen met holtes kapt kunnen verblijfplaatsen van vleermuizen verloren gaan. Er dient dan aanvullend onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen te worden uitgevoerd. Aanvullend onderzoek naar vleermuizen bestaat uit meerdere onderzoeksrondes, die verspreid over de periode mei tot en met oktober plaatsvinden. Vanwege de nabijheid van het Markermeer zal tijdens dit onderzoek extra aandacht besteed moeten worden aan de Meervleermuis tijdens dit onderzoek.

Steenmarter

Wanneer gebouwen (oude schuurachtige gebouwen op het spoor) gesloopt gaan worden kunnen verblijfplaatsen van de Steenmarter verloren gaan. Mochten gebouwen gesloopt worden dan dient eerst onderzoek plaats te vinden naar de aanwezigheid van Steenmarter in de betreffende gebouwen. Deze gebouwen hebben geen betrekking op het plangebied Pelmolenpad en nader onderzoek naar de steenmarter is dan ook niet noodzakelijk.

Overige beschermde soorten

Door uitvoering van de plannen zal geen conflict met de Wnb ontstaan ten aanzien van overige beschermde soorten. Wel dient ten aanzien van vrijgestelde amfibieën en zoogdiersoorten de zorgplicht in acht genomen te worden, door de dieren de gelegenheid te geven het plangebied te verlaten.

Nader onderzoek vleermuizen

Uit de quickscan (Bijlage 8) komt naar voren dat in het te slopen flatgebouw en in een aantal te kappen bomen langs de watergang op het terrein mogelijk jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Om aan te tonen dan wel uit te sluiten dat vleermuisverblijfplaatsen aanwezig zijn, is in 2021 nader ecologisch onderzoek uitgevoerd. De uitgebreide resultaten van het nader onderzoek naar vleermuizen worden beschreven in de rapportage van JM Laatvlieger (Bijlage 9). Onderstaand is de samenvatting van het uitgevoerde onderzoek naar vleermuizen en een doorkijk naar het vervolg weergegeven.

Inventarisatie kraamperiode

Tijdens de avondbezoeken op 1 juni en 21 juni 2021 zijn geen uitvliegende vleermuizen waargenomen en ook geen waarnemingen gedaan van vleermuizen die een duidelijke binding lieten zien met de bebouwing of bomen in het plangebied. Tijdens het bezoek op 1 juni zijn wel meerdere vleermuizen waargenomen die rondom de bomen en het water op het terrein vlogen, maar er was geen sprake van een duidelijke vliegroute. Tijdens het ochtendbezoek op 24 juni zijn ook geen invliegende vleermuizen bij het flatgebouw of de bomen waargenomen. Grotere groepen zwermende of in- en uitvliegende dieren, die duiden op de aanwezigheid van een kraamverblijfplaats, zijn niet aangetroffen.

Inventarisatie paarperiode

Tijdens het avondbezoek op 19 september 2021 is één paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis in de gevel aan de noordoostzijde van het flatgebouw vastgesteld. Ook zijn tijdens beide bezoeken in de paarperiode meerdere vleermuizen waargenomen die rondom de bomen en het water op het terrein vlogen, maar er was geen sprake van een duidelijke vliegroute. Verder zijn geen overige waarnemingen gedaan van dieren die een binding toonden met het gebouw of de bomen.

Conclusie

Als gevolg van de sloop van het flatgebouw gaat één paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis verloren. Dit betekent dat voor de sloop van dit gebouw een ontheffing van de Wet natuurbescherming (Wnb) nodig is.

Conclusie

De ontheffing bestaande uit een aanvraagformulier met een bijbehorend activiteitenplan wordt aangevraagd. Onderdeel van de ontheffingsaanvraag is het aanbieden van tijdelijke en permanente mitigatie. Hiervoor gelden richtlijnen, zoals de periode waarin zowel de bestaande als de alternatieve verblijfplaatsen naast elkaar beschikbaar zijn (gewenningsperiode) en het aantal en type alternatieve verblijfplaats. De verkregen ontheffing wordt te zijner tijd verwerkt. Voor het overige wordt rekening gehouden met de zorgplicht en is het planvoornemen niet in strijd met het gestelde binnen de Wnb.

5.3 Erfgoed

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de cultuurhistorie in Nederland. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2021. Het betreft dan:

1. Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten
2. Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie
3. Bescherming van stads- en dorpsgezichten

Zaken zoals het certificeringsstelsel en de aanwijzing van archeologische rijksmonumenten blijven in de Erfgoedwet.

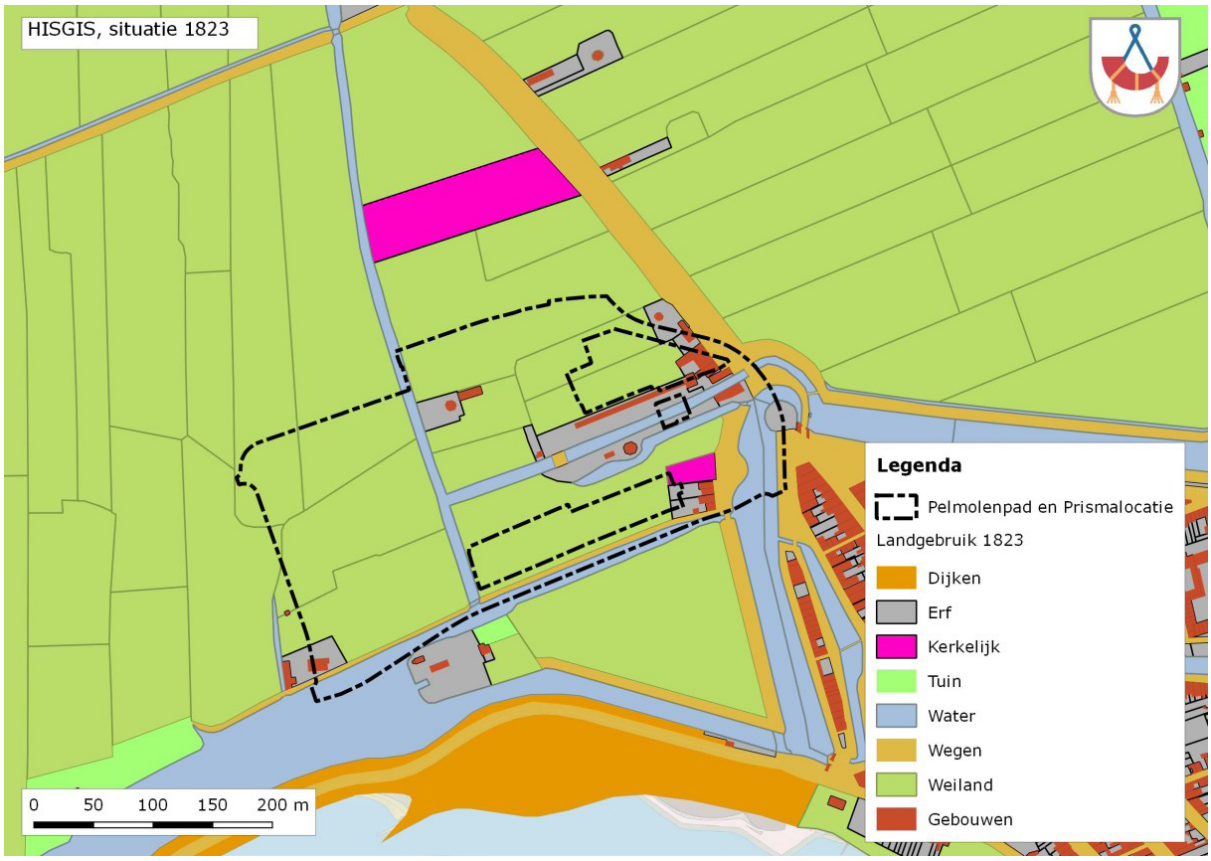
Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenwet doorgevoerd via een wijziging van artikel 3.6. lid 2 van Besluit ruimtelijke ordening. In de toelichting van een bestemmingsplan moet voortaan het volgende worden opgenomen: Een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierdoor dienen cultuurhistorische waarden dus uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Gemeenten zullen een inventarisatie moeten (laten) maken van alle cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied, dus niet alleen de archeologische waarden. Daarnaast moeten ze aangeven welke conclusies ze daaraan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan. Dit is één van de pijlers van de Modernisering Monumentenzorg (MoMo).

De Rijksdienst helpt gemeenten om hieraan te voldoen met de Handreiking erfgoed en ruimte. Hierin staat hoe gemeenten zo'n inventarisatie en analyse kunnen uitvoeren. Ook wordt in deze handreiking aangegeven op welke wijze gemeenten cultuurhistorische waarden kunnen opnemen in een bestemmingsplan, compleet met voorbeeldbepalingen.

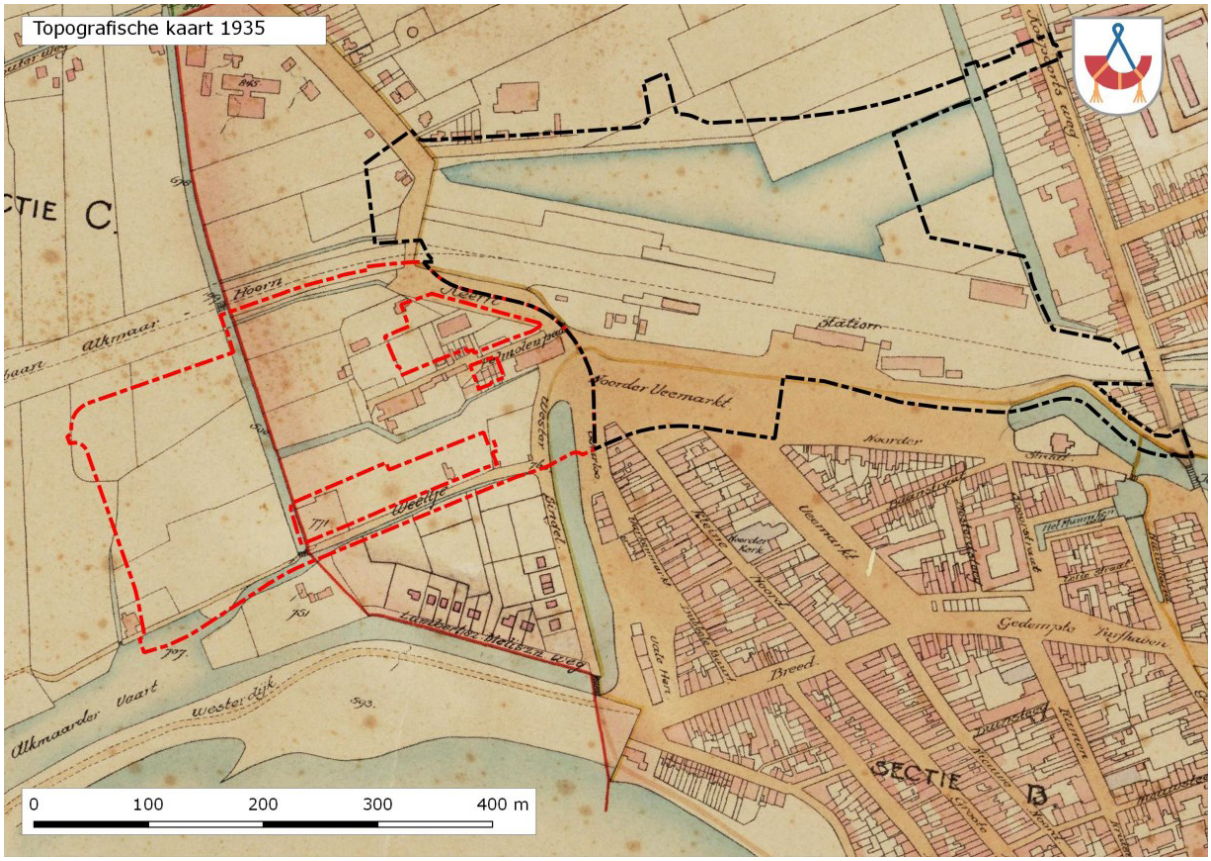
5.3.1 Cultuurhistorie

In juni 2020 is door Bureau Erfgoed een cultuurhistorische inspiratiekaart aangeleverd (Bijlage 11). Deze kaart is gebaseerd op een cultuurhistorisch advies voor het Stationsgebied Zuid (conceptversie) dat in juni 2018 is aangeleverd[1] (Bijlage 12).

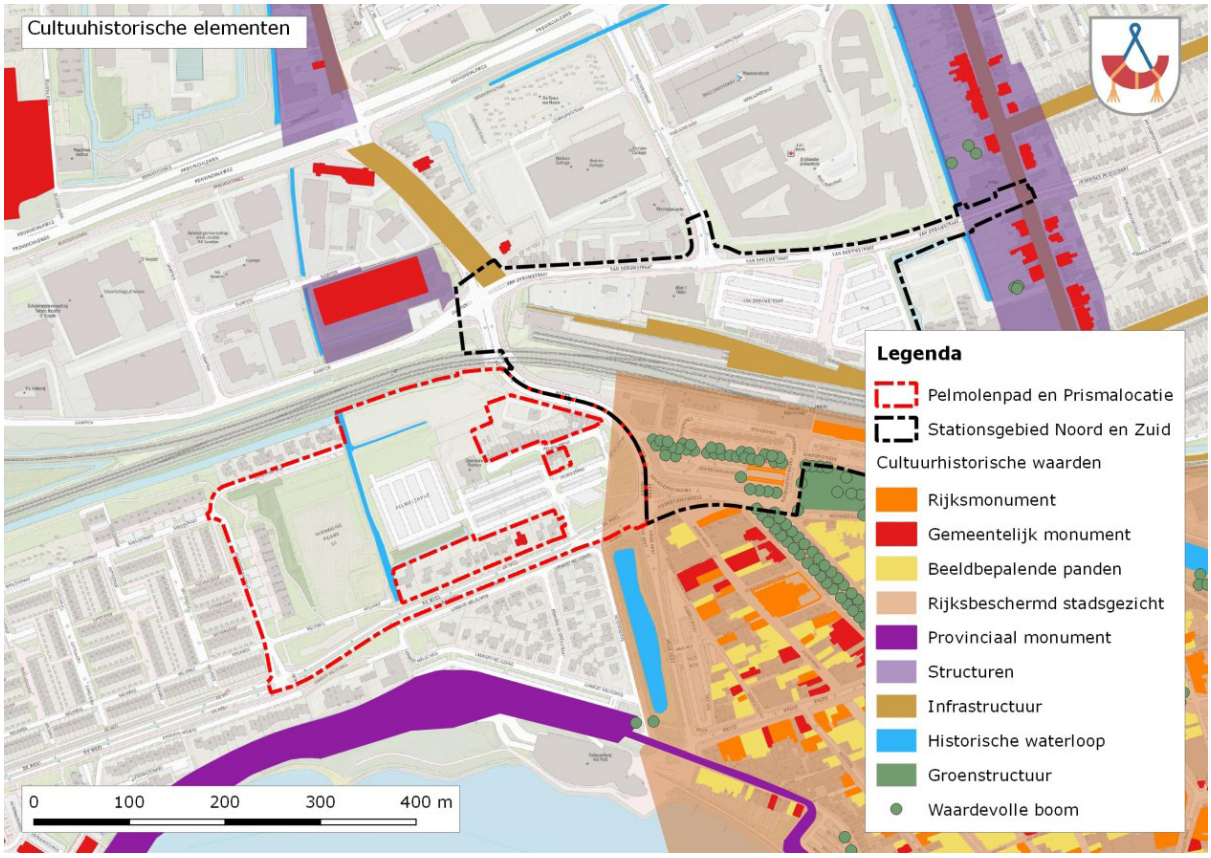
Binnen het plangebied liggen een aantal elementen met cultuurhistorische waarden. Het Keern is een dijk tussen de Ooster- en de Westerpolder en dateert van oorsprong uit de 12de eeuw. Waarschijnlijk heeft aan beide zijden van de dijk een dijksloot gelopen. Op basis van de nu bekende gegevens was het Keen tot en met de 14de eeuw niet bebouwd. De oorspronkelijke loop van het Keern is onderbroken, maar is nog steeds herleidbaar. Ook (delen van) de historische waterlopen die zich nog in het plangebied bevinden hebben hoge cultuurhistorische waarden. De oostkant van het plangebied valt binnen het beschermd stadgezicht. Voor zowel de waterlopen als het beschermd stadsgezicht dient de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie te worden opgenomen in het bestemmingsplan.



Figuur 16. Ligging plangebied op landgebruik van de kadastrale Minuut uit 1823 (bron: HISGIS).



Figuur 17. Ligging plangebied Pelmolenpadlocatie (rode stippellijn) op een topografische kaart uit 1935.



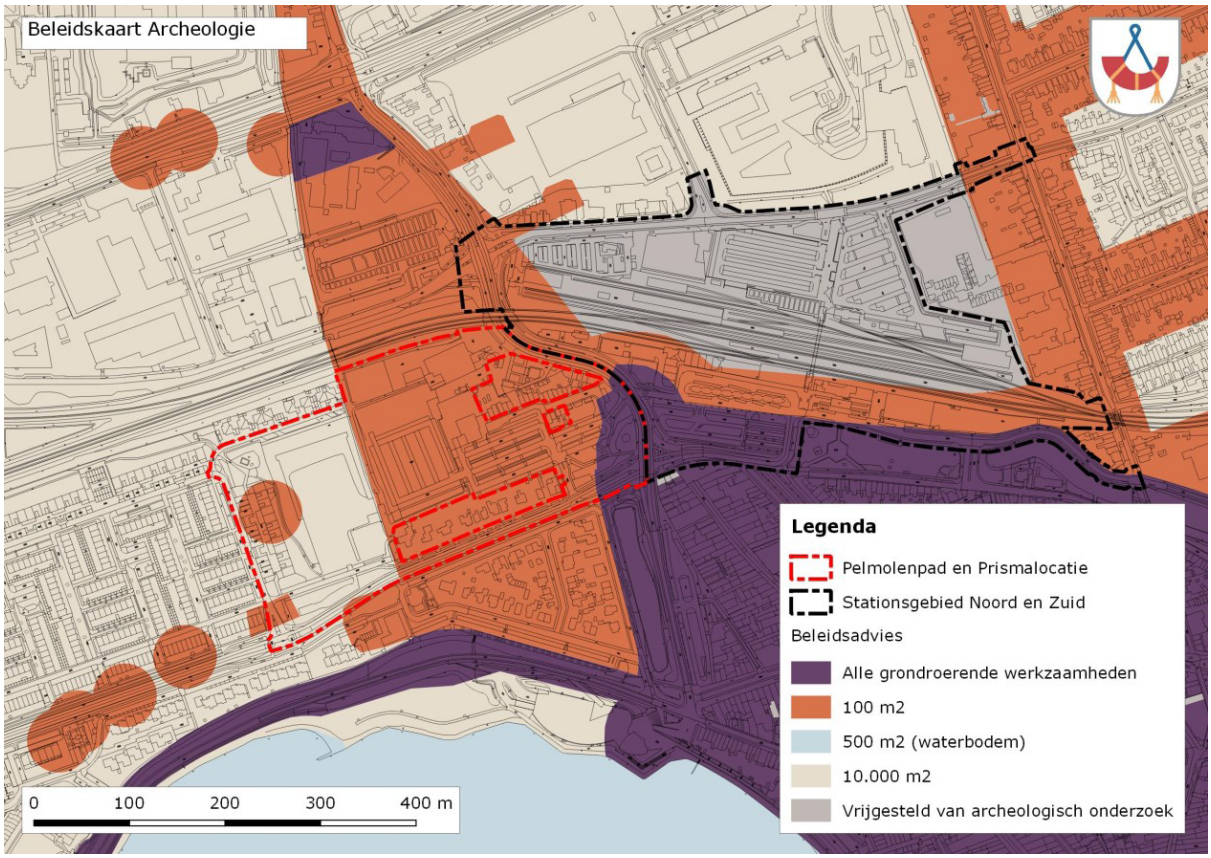
Figuur 18. Plangebied op de cultuurhistorische inventarisatiekaart.

5.3.2 Archeologie

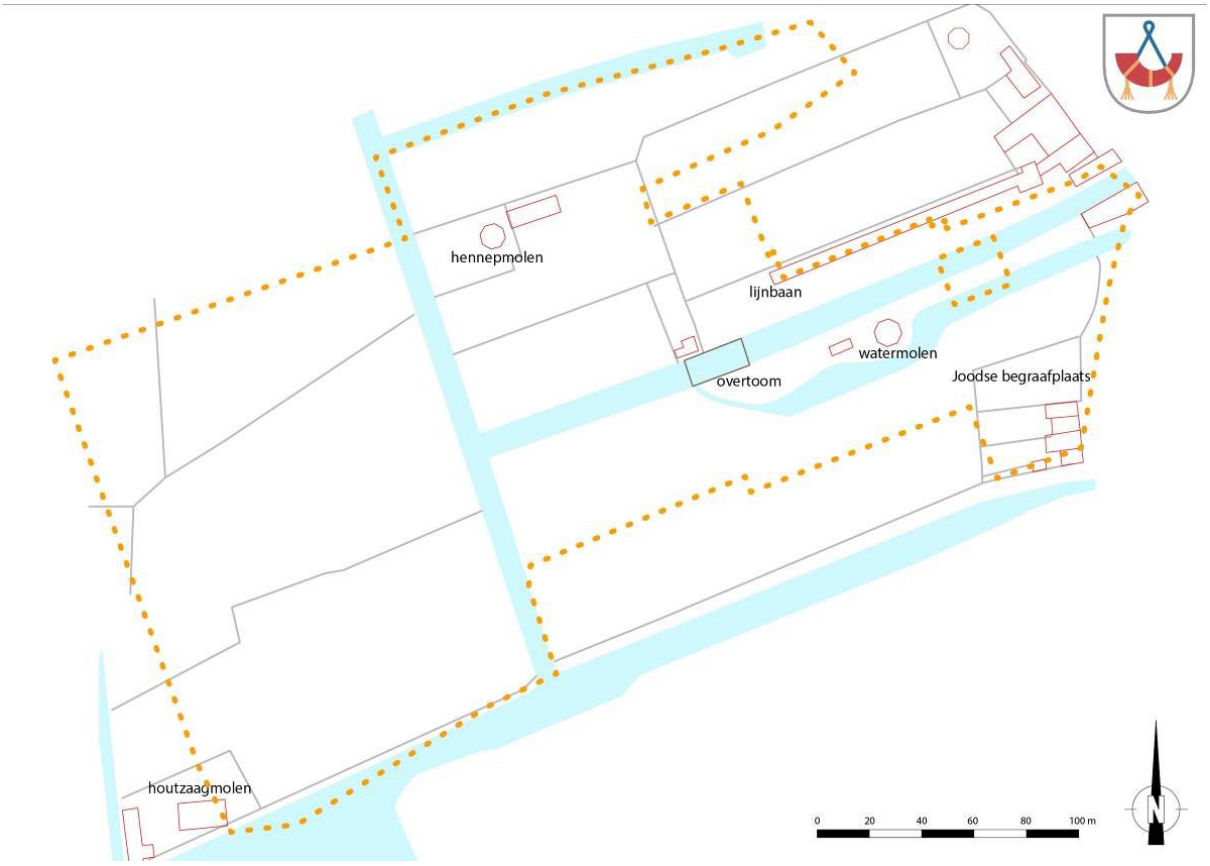
Voor grote delen van het plangebied zijn al archeologische bureauonderzoeken vervaardigd. Hierin is een gespecificeerde verwachting opgesteld en aangegeven hoe om te gaan met de aanwezige archeologische waarden[2]. In veel gevallen zal dit in onderhavig plangebied uitmonden in behoud ex situ (opgraven) om zo de aanwezige waarden veilig te stellen.

Op de beleidskaart archeologie (figuur 19) staan verschillende vrijstellingsgrenzen aangegeven. De historische stadskern is in paars aangegeven. De historische bebouwing langs het Keern, incl. de molens staan in oranje weergegeven.

Voor het plangebied geldt dat de meest oostelijke begrenzing binnen het rijksbeschermd stadsgezicht van Hoorn ligt. In de rest van het plangebied zijn sporen van een oud dijkje, diverse sloten, een overtoom, twee poldermolens, een oliemolen, een pelmolen en enkele huizen aanwezig zijn (figuur 20). Tevens liggen er resten van een lijnbaan, een houtzaagmolen en de voormalige Joodse begraafplaats. De begraafplaats is in 1968 volledig geruimd. De graven zijn verplaatst naar de begraafplaats aan de Berkhouterweg. Tegenwoordig is de Joodse begraafplaats gemeentelijk monument.



Figuur 19. Ligging plangebied op de beleidskaart archeologie



Figuur 20. Bijlage 3 uit bureauonderzoek Pelmolenpad (uit: Schrickx 2017).

Het bestemmingsplangebied kent op de Beleidskaart Archeologie de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde-Archeologie 1: archeologisch belang betrekken bij alle bodemingrepen die dieper reiken dan 30 cm –Mv;
- Waarde-Archeologie 2: dit betreft de historische molenplaatsen, huisplaatsen, en de overige dijken. De meeste terreinen zijn m.b.v. kaartanalyse (historisch kaartmateriaal) nader begrensd. Voor deze terreinen geldt dat bij voorgenomen bodemingrepen groter dan 100 m^2 en dieper dan 30 cm –Mv rekening gehouden dient te worden met de aanwezige archeologische waarden;
- Waarde-Archeologie 5: archeologisch belang betrekken bij bodemingrepen groter dan 10.000 m^2 en dieper dan 40 cm –Mv. In deze gebieden heeft nog geen uitgebreid archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Alleen bij grotere bodemingrepen is het van belang dat een quickscan wordt vervaardigd.

Conclusie

Het archeologisch onderzoek wordt momenteel uitgevoerd. De uitkomsten worden te zijner tijd verwerkt in het bestemmingsplan. Wat betreft het aspect cultuurhistorie is het planvoornemen uitvoerbaar.

5.4 Externe veiligheid

De overheid heeft de afgelopen jaren veiligheidsnormen vastgelegd die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Onderdeel van het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen, ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben, duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

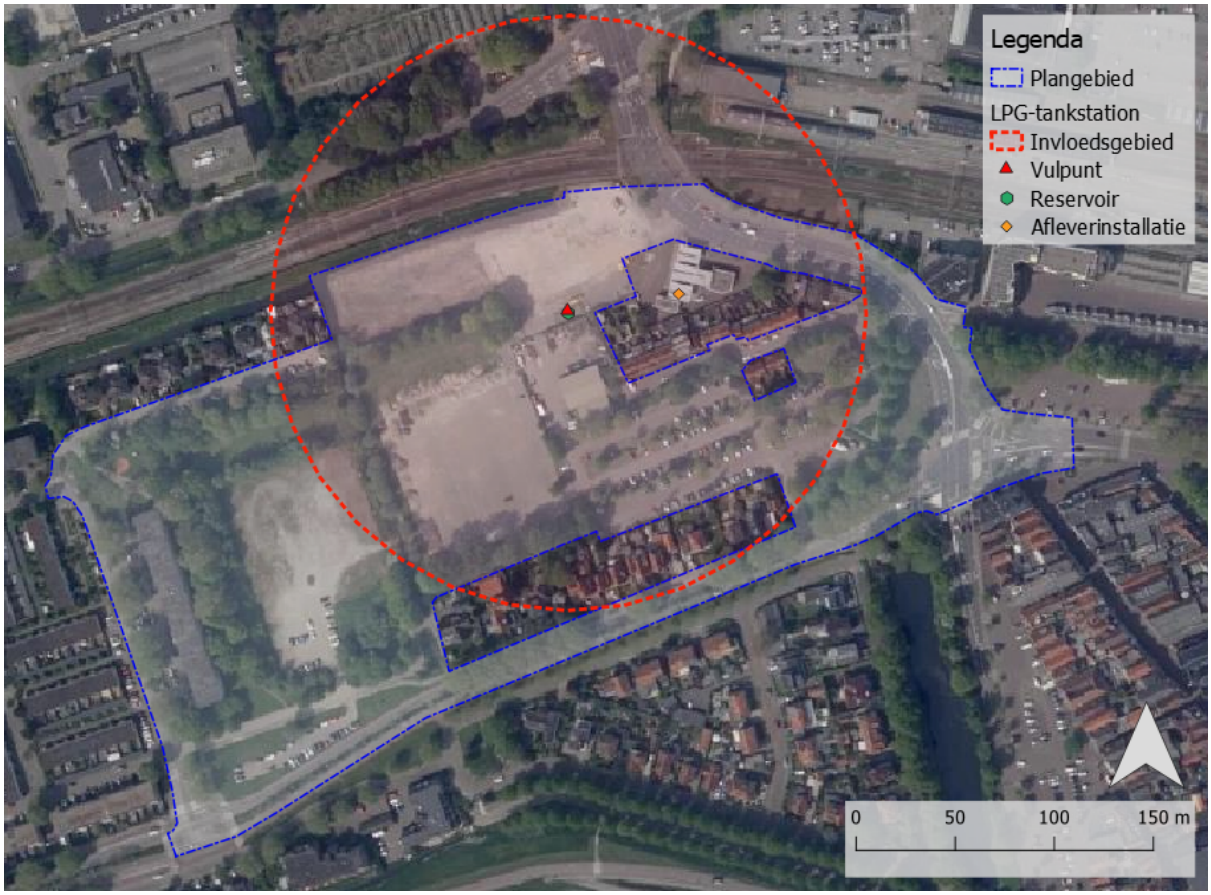
Toetsing

Landelijk is de zogenoemde professionele risicokaart ontwikkeld. Hierop is onder andere informatie over risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen opgenomen. Om na te gaan of bij het planvoornemen ook aandachtspunten op het vlak van externe veiligheid aanwezig zijn, zijn door bureau Peutz de relevante externe veiligheidsrisico's en consequenties voor de beoogde ontwikkeling beschouwd (Bijlage 13).

In het kader van de externe veiligheid is in de omgeving van het plangebied een aantal risicobronnen gesitueerd. Binnen een straal van 1,0 kilometer bevinden zich de volgende risicobronnen die om aandacht vragen:

1. LPG-tankstation aan de Keern 17 te Hoorn;

Het LPG-tankstation 'BP Station Keern' is gelegen aan de Keern 17. Het station heeft een maximale LPG doorzet per jaar van 1.000 m^3 en de inhoud van de ondergrondse tank bedraagt 40 m^3. Het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar volgt uit de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor respectievelijk het vulpunt, het ondergronds reservoir en de afleverinstallatie zijn deze afstanden 35 meter, 25 meter en 15 meter. Een LPG-tankstation kent bovendien een invloedsgebied van 150 meter (zowel vanaf het vulpunt als vanaf het reservoir). In onderstaand figuur is het invloedsgebied weergeven. Aangezien dit tankstation zich te midden van het plangebied bevindt, vraagt dit om extra aandacht. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de consequenties voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 21: Invloedsgebied LPG-tankstation

2. LPG-tankstation aan de Kleine Wijzend 2 te Kerkhout.

Aan de Kleine Wijzend 2 Berkhout bevindt zich het LPG-tankstation 'Esso Tankstation Borst Leekerlanden B.V.'. Dit LPG-tankstation bevindt zich op circa 970 meter afstand van het plangebied. Aangezien een LPG-tankstation een invloedsgebied van 150 meter kent, bevindt het plangebied zich niet binnen het invloedsgebied van dit tankstation. Dit tankstation vormt hiermee geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied.

Uit de risicokaart volgt dat in de nabije omgeving van het plangebied geen verdere relevante risicobronnen zijn gelegen. Wel wordt opgemerkt dat eveneens sprake is van transport van gevaarlijke stoffen over de N506/Provincialeweg en de A7. Conform het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) kan het zijn dat er beperkingen worden gesteld aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen een zone van 200 meter aan weerszijden van een transportroute. Aangezien deze wegen echter op een afstand van meer dan 200 meter van het plangebied zijn gesitueerd is het niet benodigd om de externe veiligheidsrisico's middels een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) inzichtelijk te maken. De A7 kent echter, vanwege het transport van giftige vloeistoffen (LT2), wel een invloedsgebied van 880 meter. Daar op een afstand van circa 810 meter van de A7 bebouwing zal worden gesitueerd, is de beoogde ontwikkeling deels binnen het invloedsgebied van deze weg gelegen. Conform artikel 7 van het Bevt dient daarom aandacht besteed te worden aan de mogelijkheden tot voorbereiding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp voordoet.

De aanwezigheid van het LPG-tankstation vraagt om een nadere beschouwing.

Onderzoek

De ontwikkelingen die middels het nieuwe bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn vanwege de ligging binnen het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar van zowel het vulpunt als het ondergronds reservoir van het nabijgelegen LPG-tankstation niet mogelijk. Dit vraagt om een aanpassing aan het LPG-tankstation (verplaatsing vulpunt en reservoir of opheffen verkoop LPG) of om een wijziging van het nieuwe bestemmingsplan.

De gemeente is met de eigenaar van het tankstation in gesprek om te komen tot een beëindiging van de verkoop van LPG. Hiertoe wordt een overeenkomst gesloten. Hiermee is geen sprake meer van een inrichting in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en komt het plaatsgebonden risico van 10-6 per jaar te vervallen.

Conclusie

Met het beëindigen van de verkoop van LPG ter plaatse van het tankstation zal het aspect externe veiligheid geen belemmeringen meer opleveren voor de beoogde ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt middels het bestemmingsplan.

5.5 Milieuhinder geluid weg- en railverkeer

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidshinder. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidshinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening. De Wgh bepaalt dat de geluidsbelasting op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid. Voor wegverkeer bedraagt deze waarde 48 dB, voor het spoor 55 dB.

Overschrijdingen, in binnenstedelijk gebied tot een maximale ontheffingswaarde van 63 dB bij wegverkeerslawaai en 68 dB voor spoorweglawaai, zijn middels het doorlopen van een procedure hogere waarde mogelijk waarbij - voor zover mogelijk - maatregelen (bron, overdracht, ontvanger) dienen te worden getroffen. Voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is het van belang dat de binnenwaarde als gevolg van de te verwachten geluidshinder acceptabel is. In het Bouwbesluit is opgenomen dat nieuwe woningen geïsoleerd moeten worden tot een binnenwaarde van 33 dB.

Onderzoek

De ligging van het plangebied is geluidsbelast vanwege wegverkeer door een aantal (drukke) wegen en

vanwege railverkeer door de ligging aan een doorgaand spoor en het treinstation Hoorn. Voor dit bestemmingsplan is akoestisch onderzoek naar geluidshinder als gevolg (spoor)weginfrastructuur relevant.

In het kader van het voorliggende planvoornemen is de te verwachten geluidshinder vanwege wegverkeerslawaai en spoorweglawaai door bureau Peutz onderzocht. De onderzoeksrapportage is als Bijlage 14 bijgevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat ten gevolge van zowel het weg- als het railverkeer niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Daarentegen wordt voor beide bronnen voldaan aan de maximale ontheffingswaarde. Om deze reden dienen er hogere waarden te worden aangevraagd. De exacte hoogte en aantallen aan te vragen hogere waarden is afhankelijk van de locaties van de te realiseren geluidgevoelige bestemmingen. Een procedure om hogere waarde dient gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan te worden doorlopen. Alvorens dit bestemmingsplan vast te stellen, moet de hogere waarde zijn vastgelegd.

Daarnaast blijkt dat voor een deel van de geluidgevoelige bestemmingen de geluidbelasting meer dan 53 dB bedraagt. Met een standaard gevel met een geluidwering van 20 dB wordt voor deze geluidgevoelige bestemmingen niet voldaan aan de eis uit het Bouwbesluit 2012 van een maximaal binnengeluidniveau van 33 dB. Om deze reden zal een onderzoek naar de geluidwering van de gevel uitgevoerd moeten worden. Dit onderzoek moet aantonen dat voldaan wordt aan de grenswaarden uit het Bouwbesluit voor het binnengeluidniveau. Indien voldaan wordt aan de grenswaarden uit het Bouwbesluit is sprake van een goed akoestisch woon- en leefklimaat binnen.

Geconcludeerd wordt dat er vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan Pelmolenpad te Hoorn.

Conclusie
Door het vaststellen van een hogere grenswaarde en het uitvoeren van een onderzoek naar de geluidwering ten tijde van de aanvragen omgevingsvergunningen kan worden geconcludeerd dat er vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan Pelmolenpad.

5.6 Milieuhinder trilling

Door te bouwen naast het spoor bestaat de mogelijkheid van hinderoverlast vanwege trillingen door treinverkeer. In Nederland bestaat geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen. Het bestaande wet- en regelgevende kader biedt verschillende handvatten voor de omgang met trillingshinder bij nieuwbouw. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen het aspect trillingen geen aandachtspunt is. Ondanks dat geen sprake is van wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen dient dit aspect wel te worden beoordeeld vanuit het wettelijke criterium van een 'goede ruimtelijke ordening'. Daarvoor is het nodig om mogelijke trillingshinder in kaart te brengen en deze te betrekken in de beoordeling.

Onder meer in de "Handreiking nieuwbouw en spoortrillingen (mei 2019, Ministerie van Waterstaat en Infrastructuur, hierna "Handreiking") wordt in hoofdstuk 5 aangegeven hoe omgegaan dient te worden met trillingen langs het spoor bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Hierin wordt gesteld dat bij een plangebied gelegen op een afstand < 100 meter van het spoor aandacht aan het aspect trillingen dient te worden geschonken.

Toetsing
De beoogde bebouwing binnen het plangebied is gelegen ten zuiden van de spoorlijn Hoorn - Heerhugowaard/Purmerend. Op dit spoortraject rijden conform opgave van ProRail uitsluitend

reizigerstreinen. De beoogde woonbestemmingen zijn tot op circa 45 meter van het spoor beoogd. Deze afstand is zodanig dat trillinghinder niet op voorhand uitgesloten is en valt tevens binnen de 100 meter als genoemd in de Handreiking. Daarom is door bureau Peutz onderzoek hiernaar uitgevoerd (Bijlage 15).

Doel van het onderzoek is om aan te geven of trillingen veroorzaakt door treinpassages een hinderlijke situatie kunnen veroorzaken en op welke afstand van het spoor dit te verwachten is. Metingen zijn op een tweetal posities naast het doorgaande spoor verricht op maaiveldniveau. Daarnaast zijn ter controle van de trillingafname over afstand ter hoogte van een van de meetposities metingen verricht op een grotere afstand van het spoor.

De trillingniveaus zijn getoetst aan de grenswaarden uit de "Trillingen: meet- en beoordelingsrichtlijn, hinder voor personen in gebouwen" (Hierna: SBR-B). Getoetst is aan de grenswaarden voor nieuwe situaties en de grenswaarden voor bestaande situaties. Daarbij is getoetst aan de grenswaarden voor verschillende gebruiksfuncties en voor herhaald voorkomende trillingen gedurende langere tijd, waar bij treinpassages sprake van is.

Onderzoek

Uit het onderzoek is het volgende gebleken:

- Op maaiveldniveau op de bouwgrens nabij positie 2 (zie Bijlage 15) wordt de grenswaarde voor A_1 woningen in nieuwe situaties overschreden;
- De grenswaarden A_2 en A_3 voor woningen in nieuwe situaties worden op deze positie niet overschreden;
- Op de overige posities worden de grenswaarden voor A_1, A_2 en A_3 voor woningen in nieuwe situaties niet overschreden;
- In geen enkel geval worden de grenswaarden voor kantoren, onderwijs en bijeenkomstgebouwen in nieuwe situaties overschreden.

Daarmee wordt voldaan aan de SBR-B voor zowel woningen als kantoorfuncties in nieuwe en bestaande situaties.

Voor zover woningen beoogd zijn op de ten tijde van de uitgevoerde metingen aangeleverde bouwgrenzen is het niet de verwachting dat trillingen een belemmering zijn voor vaststellen van het bestemmingsplan. Immers, reeds op maaiveld zijn er geen overschrijdingen van de SBR-B te constateren en in de regel geldt dat trillingniveaus gereduceerd worden in de overdracht van maaiveld naar bebouwing (mits opslingering wordt uitgesloten). Derhalve geldt dat een aandachtsgebied in beginsel niet noodzakelijk is voor de planvorming als opgenomen in voorliggende rapportage, waarbij de dichtstbijzijnde woningen op circa 40 meter van het spoor zijn beoogd.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat, na de uitgevoerde trillingmetingen, hernieuwde inzichten met betrekking tot locatie van beoogde woningen is ontstaan. In het noordoosten van het plangebied is ter plaatse van de beoogde parkeerhub ook woningbouw beoogd. Deze locatie is gelegen op een kortere afstand van het spoor waar de metingen zijn uitgevoerd. Uitgaande van de gemeten trillingniveaus en de meetpositie op afstand (respectievelijk 40 en 60 meter van het spoor) kan middels de Barkan formule (indicatief) bepaald worden dat op maaiveld de grenswaarde voor nieuwe woningen op een afstand van circa 35 meter van het spoor overschreden wordt. Gelet hierop is het aan te bevelen voor de woningen dichter bij het spoor beoogd een aandachtsgebied vast te stellen. Mede daar de nieuwe beoogde locatie dicht bij een spoorwegovergang en dilataties beoogd is.

In het bestemmingsplan is een aandachtsgebied trillingen opgenomen. Een aandachtsgebied is een gebied langs het spoor waar trillingen op basis van de metingen nadere aandacht vragen. Dit wordt ook zo benoemd in de Handreiking nieuwbouw en spoortrillingen. Dit zijn feitelijk de gebieden waar op maaiveld een overschrijding is te constateren.

Deze zone is opgenomen op de verbeelding en heeft zijn doorwerking gekregen in de regels door middel van een voorwaardelijke verplichting trillingen overeenkomstig de handreiking. Deze voorwaardelijke verplichting bepaald dat het bouwen van bouwwerken binnen de zone alleen is toegestaan mits uit berekeningen blijkt dat voldaan wordt aan de richtwaarden.

Conclusie
Met het opnemen van een aandachtsgebied trillingen en daarbij behorende voorwaardelijke verplichting wordt voldaan aan de Handreiking. Bij afdoende trillingreducerend vermogen van bebouwing binnen de aandachtsgebieden wordt eveneens voldaan aan de richtlijn SBR-B. Hiermee is het aspect trillingen geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

5.7 Milieuhinder bedrijven

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

Uit de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en hinder-gevoelige objecten, zoals woningen, om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

5.7.1 Onderzoek bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Dit zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies krijgen en dat nieuwe milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

De beoogde ontwikkeling omvat onder andere de realisatie van woningen, welke als milieugevoelig kunnen worden aangemerkt. In de omgeving van de beoogde ontwikkeling is daarnaast sprake van de aanwezigheid van een aantal bedrijven. Daarnaast biedt het nieuwe bestemmingsplan ook mogelijkheden voor de realisatie van overige functies, zoals maatschappelijke voorzieningen en commerciële functies. Er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

In en rondom het plangebied bevinden zich diverse bedrijven. Door bureau Peutz is beoordeeld of de beoogde milieugevoelige functies op een passende afstand tot deze bedrijfsactiviteiten zijn gelegen en er sprake is van een inpasbare situatie. In eerste aanleg wordt dit beoordeeld aan de hand van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”. Daarnaast wordt ook de inpasbaarheid van de beoogde overige functies binnen het plan beoordeeld.

Conclusie

Uit het uitgevoerde onderzoek (Bijlage 16) volgt dat ter plaatse van zowel bestaande als beoogde milieugevoelige functies naar alle verwachting sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Hierbij wordt er wel van uitgegaan dat de verkoop van LPG ter plaatse van het tankstation aan het Keern wordt beëindigd (zie ook paragraaf 5.4). Daarnaast zullen bestaande bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Wel dient bij de verdere uitwerking van het plan rekening gehouden te worden met het op een passende afstand situeren van nieuwe milieubelastende functies. Indien nodig zullen deze bouwkundig afgescheiden uitgevoerd moeten worden. Resumerend gesteld, vormt het aspect bedrijven en milieuzonering hiermee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7.2 Onderzoek geluid ten gevolge van het BP-tankstation aan het Keern

In het bestemmingsplan zijn nieuwe geluidgevoelige functies (woningen) beoogd op korte afstand van het huidige tankstation van BP, gelegen aan Keern 17 te Hoorn. Teneinde te beoordelen onder welke voorwaarden de nieuwe functies mogelijk zijn is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Bijlage 17).

Uit het onderzoek blijkt dat op basis van de in hoofdstuk 3 omschreven uitgangspunten ter plaatse van de met het bestemmingsplan beoogde nieuwe geluidgevoelige functies het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) ten gevolge van het tankstation voldoet aan de geluidgrenswaarden uit de vigerende vergunning van het tankstation, echter de standaard geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer overschrijdt. De geluidgrenswaarden uit de vigerende vergunning kunnen in de uiteindelijke situatie worden overgenomen in een maatwerkvoorschrift aan het tankstation zodat geen beperking van bedrijfsactiviteiten optreedt en tevens sprake zal zijn van een acceptabel tot goed akoestisch woon- en leefklimaat.

De optredende maximale geluidniveaus (L_{Amax}) voldoen zonder aanvullende maatregelen niet aan de geluidgrenswaarde uit de vigerende vergunning van het tankstation c.q. het Activiteitenbesluit milieubeheer voor de nachtperiode. In de dagperiode wordt wel voldaan aan de geluidgrenswaarde uit voornoemde vergunning. Teneinde voor de nachtperiode geen beperkingen in de bedrijfsactiviteiten voor het tankstation een acceptabel woon- en leefklimaat te bewerkstelligen en daarmee het bestemmingsplan uitvoerbaar te maken, zijn in hoofdstuk 5 van het onderzoek in Bijlage 17 mogelijke maatregelen qua principe omschreven. In de uitwerkingsfase kan in meer detail worden ingegaan op de daadwerkelijke invulling van de (combinaties van) maatregelen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat na uitvoering van maatregelen het bestemmingsplan uitvoerbaar is, er geen beperkingen behoeven te zijn voor het tankstation en er sprake zal zijn van een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat.

5.8 Windhinder

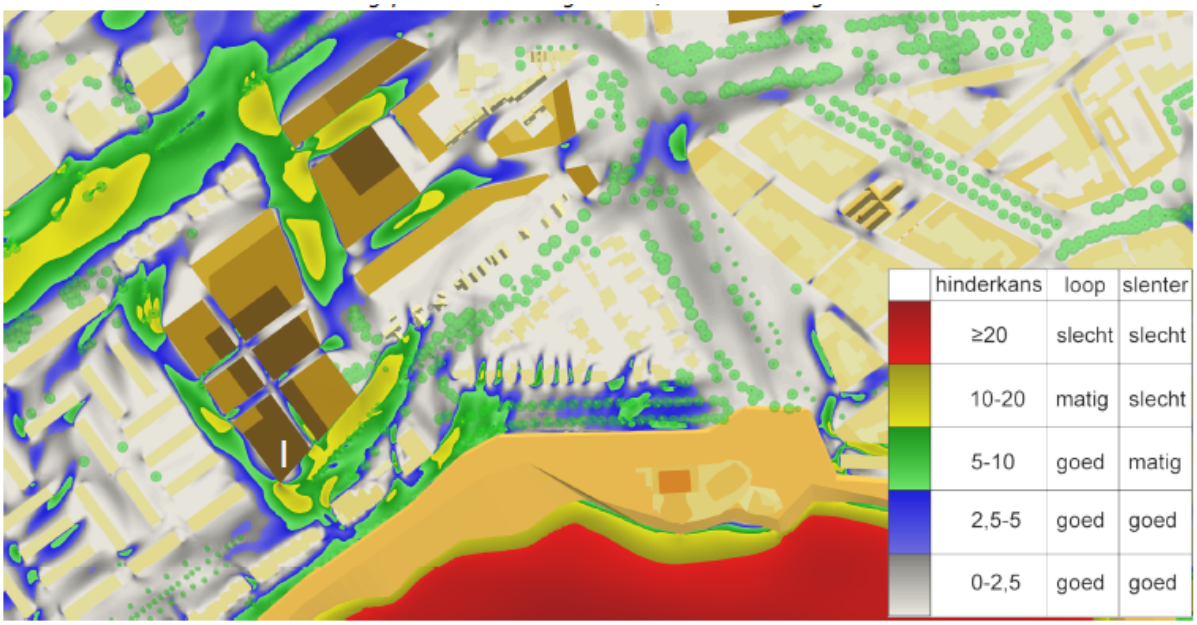
In Nederland bestaat geen wetgeving ter voorkoming van windhinder of windgevaar. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen windhinder of windgevaar niet hoeft te worden meegenomen in de afwegingen. De grondslag voor de beoordeling van het aspect windhinder staat in artikel 3.1 Wro, de zorg voor een goede ruimtelijke ordening. Daarvoor is het in kaart brengen van mogelijke windhinder of windgevaar nodig.

De beoordeling van het windklimaat met betrekking tot windhinder en windgevaar, is in Nederland vastgelegd in de norm NEN 8100. Om te bepalen of windhinder en/of windgevaar te verwachten is, kan in eerste instantie gebruik worden gemaakt van het beslismodel in de NEN 8100. Hierin wordt onder meer beschreven in welke situaties windklimaatonderzoek nodig is. Voor gebouwen met een hoogte vanaf 30 meter wordt nader onderzoek met CFD- of windtunnelsimulatie noodzakelijk geacht. Gezien de geplande bouwhoogte van 38 meter, wordt het uitvoeren van een windklimaatonderzoek als noodzakelijk beschouwd.

Onderzoek

Met behulp van Computational Fluid Dynamics (CFD) een indicatief onderzoek verricht naar de te verwachten windklimaatsituatie rondom de mogelijke bebouwing voor de Poort van Hoorn. Doel van het onderzoek was het vaststellen en beoordelen van het te verwachten windklimaat in de directe omgeving van de geplande bebouwing en het geven van adviezen ter verbetering van het windklimaat. Voor de opzet van het onderzoek en de beoordeling van het windklimaat is uitgegaan van de Nederlandse norm NEN 8100:2006 *Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving.* Het onderzoek is als Bijlage 18 bijgevoegd.

In figuur 22 wordt in een horizontale doorsnede op hoofdhoogte (1,75 meter boven plaatselijk maaiveldniveau) de berekende hinderkans met kleurcontouren voor de geplande bebouwingssituatie weergegeven. De kleuren zijn afgestemd op de beoordelingscriteria uit de NEN 8100. Bij de beoordeling van het windklimaat wordt onderscheid gemaakt tussen de categorieën doorlopen en slenteren. Het criterium voor slenteren is van toepassing bij de gebouwentrees, verder wordt het criterium voor doorlopen gehanteerd. In slentergebieden wordt een hinderkans van minder dan 5%, overeenkomend met een beoordeling goed, nagestreefd. Het criterium voor langdurig zitten is niet toegepast.



Figuur 22. Het te verwachten windklimaat in de geplande bebouwingssituatie, beoordeeld volgens de NEN 8100

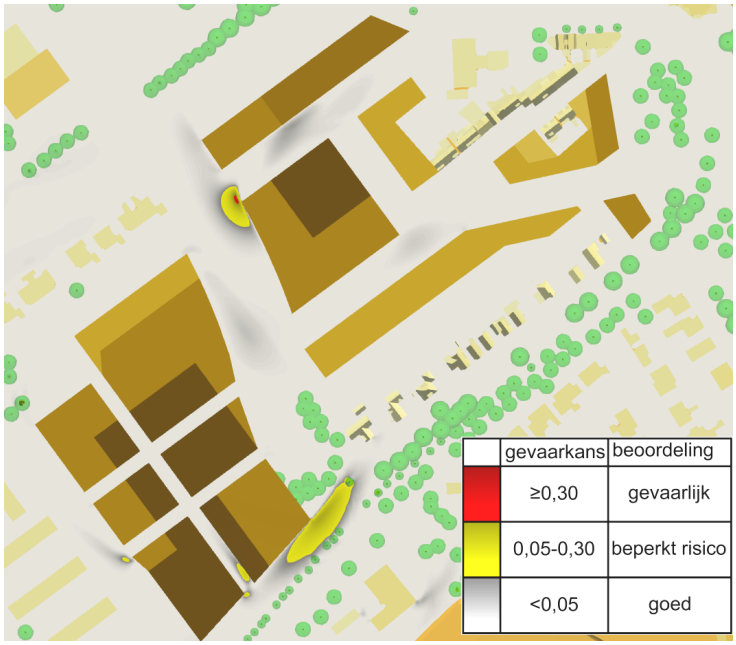
Uit de resultaten blijkt dat het windklimaat op een aantal plekken in de twee plangebieden matig voor doorlopen is (geel in figuur 22). Gezien de bouwhoogte en de ligging dicht bij open water is dat ook begrijpelijk. Verbeteren van het windklimaat is mogelijk door het verkleinen van het aangestroomd oppervlak van de verschillende bouwdelen vanuit het zuidwesten, de richting waaruit de meeste wind komt. Ook het creëren van een laagbouwvoet aan deze gevels is mogelijk, bij voorbeeld bij markering I in de figuur.

Tenslotte kan bij de inrichting van het gebied nog rekening gehouden worden met het windklimaat door windgevoelige functies in gebieden te leggen waar het windklimaat gunstiger is, kan hinder worden voorkomen. Ook is het plaatsen van begroeiing in de gebieden met hogere hinderkansen een mogelijkheid om het windklimaat in deze gebieden te verbeteren.

Er is op beperkte schaal sprake van een beperkt risico op windgevaar (zie figuur 23). Dit mag in principe geaccepteerd worden als dit doorloopgebieden zijn.

Opgemerkt dient te worden dat het windremmende effect van eventuele geplande begroeiing, gezien het beperkte effect bij jonge aanplant, niet in de berekening is meegenomen. Na een bepaalde groeiperiode kan de vastgestelde hinderkans als gevolg van de afschermende werking van de begroeiing in de praktijk afnemen. Daarnaast kan aan de hand van de resultaten van het onderzoek worden vastgesteld op welke plaatsen het afschermende effect van begroeiing gewenst is.

Verder moet opgemerkt worden dat doordat de volumes nu allemaal maximaal ingevuld zijn, het windklimaat in een werkelijke ontwerpsituatie anders zal zijn dan berekend. Hierbij kan het windklimaat, doordat er minder hoogbouw is, gunstiger uitvallen, maar kan bijvoorbeeld door het wegvallen van een laagbouwvoet het windklimaat ook ongunstiger worden. Er wordt dan ook geadviseerd om bij de verdere planvorming, met name bij de ontwikkeling van bouwdelen van meer dan 30 meter hoog, opnieuw aandacht te besteden aan het windklimaat rond de plannen. In dit bestemmingsplan is in de planregels een onderzoeksplicht opgenomen. Hierbij geldt voor bouwwerken met een bouwhoogte van 30 meter of meer dat slechts mag worden gebouwd, indien aanvrager van een omgevingsvergunning een windhinderzoek conform de Nederlandse norm NEN 8100: 2006 Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving heeft overgelegd, waarin aangetoond wordt dat een acceptabel windklimaat ontstaat en de norm voor gevaar niet wordt overschreden.



Figuur 23. Beoordeling van het aspect windgevaar volgens de NEN 8100

Conclusie

Met de borging van de onderzoeksplicht in de regels is het aspect windhinder geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

5.9 Verkeer en parkeren

Voor een ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid).

Door bureau GoudAppel is het verkeersonderzoek Poort van Hoorn uitgevoerd. In het onderzoek worden de verkeerseffecten van de ruimtelijke ontwikkelingen in de Poort van Hoorn beschreven. Het gaat hierbij

zowel om de effecten op de omliggende wegen en kruispunten als om de invloed op het parkeren die het plan tot gevolg heeft.

De effecten zijn berekend met het vigerende verkeersmodel van de gemeente Hoorn. Het onderzoek geeft een beeld van het planeffect en zal onderdeel uitmaken van de ruimtelijke procedures.

Het ontwikkelgebied Poort van Hoorn wordt in twee bestemmingsplannen uitgewerkt. Het deelgebied Pelmolenpad met overwegend woningbouw en deelgebied Stationsgebied met een gemixt functieprogramma en daarnaast een parkeerprogramma.

Omdat het afzonderlijk in beeld brengen van de verkeerseffecten voor de separate plannen een onrealistisch verkeersbeeld zal geven, is besloten één verkeersonderzoek uit te voeren. Het totale effect van het plan Poort van Hoorn op bestaande en nieuwe wegen wordt in beeld gebracht. Hiermee wordt voorkomen dat een onderschatting van de verkeerseffecten zal optreden als gevolg van het opknippen in deelplannen. Het volledige verkeersonderzoek met bijlagen is als Bijlage 19 bijgevoegd.

Verkeer

De functionele verandering die het plangebied zal ondergaan, behelst een verdichting van ruimtelijke functies. En ondanks de zeer gunstige ligging ten opzichte van een multimodale mobiliteitsknoop zal dit leiden tot een toename van het autoverkeer. Het onderzoek is overwegend gericht op de verkeerseffecten van dit autoverkeer.

Voor het rijdende autoverkeer zijn zowel de effecten op wegvakken als op kruispunten in beeld gebracht. Belangrijk daarbij is dat het gaat om het planeffect ten opzichte van een autonome situatie (zonder Poort van Hoorn). De verkeerseffecten van de Poort van Hoorn hebben slechts in zeer beperkte mate effect op wegen buiten het studiegebied. Het studiegebied is daarmee maatgevend voor de effectbepaling.

De intensiteit op de wegvakken neemt binnen het studiegebied op veel wegen toe maar blijft binnen intensiteitscriteria die passend zijn bij het type weg (conform Duurzaam Veilig). De intensiteit op de Hoge Vest overschrijdt deze in de autonome situatie en neemt als gevolg van het plan weliswaar toe maar slechts in beperkte mate (3%).

Op diverse kruispunten en wegvakken in het studiegebied worden maatregelen genomen om de verkeersafwikkeling in de toekomst te verbeteren. Deze maatregelen vloeien voort uit diverse studies die in het verleden rondom het Plan Poort van Hoorn zijn uitgevoerd. Deze hebben uiteindelijk geleid tot de plansituatie.

Deze plansituatie is getoetst aan de autonome situatie. Ondanks de toegenomen intensiteit, maar dankzij de genomen verkeersmaatregelen is in de plansituatie op de meeste kruispunten sprake van een goede verkeersafwikkeling.

Het kruispunt Provincialeweg - Maelsonstraat heeft een matige afwikkeling. Voor het kruispunt Provincialeweg - Keern geldt dat de verkeersafwikkeling slecht is. De hoeveelheid verkeer kan niet goed verwerkt worden.

Maatregelen zoals scheiding van langzaam verkeer en snelverkeer levert een verbetering op van de afwikkeling maar in onvoldoende mate. Vereenvoudiging van de kruising tot een T-aansluiting geeft een matige maar acceptabele afwikkeling. Voor het langzaam verkeer is een ongelijkvloerse verbinding een belangrijke kwaliteitsverbetering.

Het huidige en toekomstige knelpunt is in beeld bij de gemeente Hoorn. Meerdere oplossingsrichtingen zijn

in onderzoek. Deze zullen moeten leiden tot een vermindering van de verkeersdruk bij het Keern om een vlotte afwikkeling te kunnen garanderen.

Voor de stilstaande auto zijn in het plan duidelijke ambities en randvoorwaarden geschetst. Het gaat daarbij om zowel de parkeernormen voor bewoners en bezoekers als voor de ligging en de toegankelijkheid van de parkeervoorzieningen.

Parkeren

Op basis van de opgestelde parkeerbalans blijkt dat binnen de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan in combinatie met het maximaal aantal te realiseren parkeerplaatsen en de parkeernormen van de gemeente Hoorn een sluitende parkeerbalans geldt. Dit betekent dat het bestemmingsplan voor parkeren uitgaat van reële uitgangspunten. Dit is geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

Conclusie

Met het oplossen van de huidige en toekomstige knelpunten wordt de verkeersdruk bij het Keern vermindert en zal er sprake zijn van een vlotte afwikkeling. Hiermee is het aspect verkeer en parkeren geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

5.10 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin ter bescherming van mens en milieu onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) zijn vastgesteld.

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Onderzoek

Door bureau Peutz is onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit ten gevolge van het wegverkeer ter plaatse van de nieuwe ontwikkelingen in het Pelmolenpad. Uit de resultaten volgt dat de berekende jaargemiddelde concentraties voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ ten gevolge van de omliggende wegen voldoen aan de grenswaarden zoals opgenomen in de Wet milieubeheer. Tevens blijkt dat de uurgemiddelde concentratie NO_2 van 200 µg/mg/m^3 niet wordt overschreden. Daarnaast wordt de daggemiddelde concentratie voor PM_{10} van 50 µg/mg/m^3 ten hoogste 6 keer overschreden. Hiermee wordt voldaan aan het maximale aantal keer een overschrijding van 35 keer voor de daggemiddelde concentratie PM_{10}. Het uitgevoerde onderzoek luchtkwaliteit is als Bijlage 20 bijgevoegd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen vormt voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

5.11 Water

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

Onderzoek

Op 22 september 2021 is de digitale watertoets doorlopen. Op basis van het planvoornemen heeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) bepaald dat bepaalde aspecten van het plan een zodanige invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap dat de normale procedure moet worden gevolgd. Het plan heeft invloed op het watersysteem, waterkeringen en/of afvalwaterketen. In het resultaat van de watertoets zijn maatregelen in de vorm van deeladviezen opgenomen. Hieronder worden de gegeven deeladviezen uit de watertoets weergegeven. Het volledige advies is als Bijlage 21 aan de toelichting toegevoegd.

1. Advies verharding en compenserende maatregelen 800-2000

Binnen het werkgebied van het hoogheemraadschap is de afgelopen decennia door verstedelijking het areaal aan open water afgenomen. Om onder andere dit verschijnsel tegen te gaan is in 2003 de watertoets geïntroduceerd die ervoor moet zorgen dat de waterbelangen beter in ruimtelijke plannen worden meegenomen en dat ontwikkelingen 'waterneutraal' worden gerealiseerd. Een van de onderdelen van de watertoets is het beoordelen van de verhardingstoename.

Er is sprake van een substantiële toename van bebouwing en/of verharding in het plangebied. Door deze toename aan verharding zal neerslag versneld worden afgevoerd naar het oppervlaktewater, al dan niet via het rioolstelsel. Dit leidt tijdens extreme situaties tot pieken in de waterstand met wateroverlast als gevolg. Om ervoor te zorgen dat de waterhuishoudkundige situatie niet verslechtert ten gevolge van de verhardingstoename zullen er in het desbetreffende peilgebied compenserende maatregelen getroffen moeten worden in de vorm van extra wateroppervlak.

HHNK hanteert bij ontwikkelingen waarbij sprake is van een verhardingstoename tot 2000 m^2 de vuistregel dat 10% van de toename aan verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd door middel van het inrichten van nieuwe waterberging. Uitgangspunt is dat de compensatie wordt gerealiseerd binnen het plangebied. Wanneer compenserende maatregelen binnen het plangebied niet mogelijk zijn, wordt geadviseerd contact op te nemen met het hoogheemraadschap om te bepalen wat de alternatieve mogelijkheden zijn.

Binnen het plangebied vindt een verhardingstoename plaats van 1.200 m². Dit is de toekomstige verharding (21.000 m²) minus de huidige verharding (19.800 m²). Uitgaande van de compensatienorm van 10% zal 120 m² aan nieuw oppervlaktewater moeten worden gerealiseerd als compensatie van de verhardingstoename.

Dempen en graven watergangen

Watergangen die (deels) worden gedempt, moeten worden gecompenseerd: elke m² die wordt gedempt moet één op één worden gecompenseerd. In het huidige ontwerp wordt 655 m² aan water gedempt en is gecompenseerd door nieuw oppervlaktewater te realiseren. In het voorliggende ontwerp zit 3.100 m² aan water. In de huidige situatie is er sprake van 2.896 m² aan water. Per saldo wordt er 204 m² extra oppervlaktewater toegevoegd. De extra toevoeging van 204 m² water is ruim voldoende als compensatie

voor de verhardingstoename.

Ruimtelijke adaptatie
Het HHNK adviseert om in het ontwerp van het plan het principe van ruimtelijke adaptatie op te nemen. Zo zou kunnen worden gedacht aan het aanbrengen van 'groene daken' op nieuwe gebouwen, eventueel met meervoudig ruimtegebruik en waterberging capaciteit. Ook kan bij bijvoorbeeld de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen gebruik worden gemaakt van waterdoorlatende verharding met bijbehorende afvoer vertragende onderlaag of waterberging op straat en in verlaagde groenstroken. In de nadere planuitwerkingen zal hier rekening mee worden gehouden.

2. Beheer en onderhoud waterlopen 800-2000 m^2
Alle werkzaamheden binnen een zone van 5 meter van de insteek van waterlopen zijn vergunningplichtig, omdat deze invloed kunnen hebben op de water aan- en afvoer, waterberging of het onderhoud.

Voorkomen dient te worden dat waterlopen niet meer goed bereikbaar zijn voor zowel regulier als periodiek onderhoud (maaien en baggeren), omdat deze worden ingesloten door de nieuwe ontwikkeling/bebouwing. Dit geldt met name in het stedelijk gebied, waar het hoogheemraadschap de ambitie heeft om het onderhoud van gemeenten over te nemen. Indien er ter plaatse geen varend onderhoud wordt uitgevoerd, dient een obstakelvrije zone van tenminste 5 meter aangehouden te worden. In de nadere planuitwerkingen zal hier rekening mee worden gehouden.

3. Waterkwaliteit en riolering
Samen met de gemeenten heeft het HHNK de basisdoelstelling het hemelwater zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Het HHNK adviseert de mogelijkheden te onderzoeken het hemelwater op eigen terrein te verwerken in de bodem of rechtstreeks te lozen op het aanwezige oppervlaktewater. Voorwaarde hierbij 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. In de nadere planuitwerkingen zal hier rekening mee worden gehouden.

4. Geen verontreininging
Binnen het plangebied is geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZ I). Het HHNK adviseert voor nieuwe ontwikkeling om een gescheiden stelsel aan te leggen. In de nadere planuitwerkingen zal hier rekening mee worden gehouden.

5. Persleiding
Het langebied bevindt zich binnen de signaleringszone van een rioolpersleiding van het HHNK. Dit houdt in dat beperkingen kunnen gelden ten aanzien van eventuele (bouw)werkzaamheden. Het is binnen deze zone niet zonder overleg toegestaan om objecten te plaatsen of werkzaamheden uit te voeren die een risico vormen voor het functioneren van de rioolpersleiding, zoals:
- het planten van bomen en/of diepwortelende beplanting
- het uitvoeren van zware transporten;
- het opstellen van materieel op het tracé van de leiding;
- de opslag van (zwaar) materiaal;
- het werken aan- en/of realiseren van werken boven het tracé van de leiding;
- het graven of heien nabij de leiding.

Indien er wel sprake is van dergelijke werkzaamheden, of wanneer er andere activiteiten worden uitgevoerd die op enige wijze schade zouden kunnen toebrengen aan de rioolpersleiding, dient vroegtijdig contact op te worden genomen met het hoogheemraadschap. Indien er sprake is van dergelijke activiteiten zal contact worden gezocht met het HHNK.

6. Rioolgemaal

Het plangebied bevindt zich in de signaleringszone van een rioolgemaal dat in beheer is bij het HHNK. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er zo min mogelijk overlast(geur) wordt ervaren door de aanwezigheid van het rioolgemaal. Het is daarom van belang dat er voldoende afstand wordt aangehouden tussen overlast veroorzakende functies (zoals een rioolgemaal) en (geur)gevoelige functies (zoals woningen). Voor de aan te houden afstanden wordt de handreiking Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009) gehanteerd. In deze handreiking wordt voor rioolgemalen een richtafstand van 30 meter aangehouden tot gevoelige functies. Indien een gevoelige functie gerealiseerd wordt binnen deze afstand tot een rioolgemaal dient contact opgenomen te worden met het hoogheemraadschap. De woningen worden gerealiseerd buiten de 30 meter contour.

Conclusie

Uit het oogpunt van het aspect water gelden geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen van dit bestemmingsplan, mits de adviezen uit de watertoets gevolgd worden.

5.12 Duurzaamheid

De gemeente Hoorn heeft een duurzame, toekomstbestendige ontwikkeling hoog in het vaandel. De gemeente Hoorn erkent het belang van het klimaat- en energievraagstuk omdat dit bijdraagt aan een leefbare samenleving in de breedste zin van het woord. Hoorn heeft zichzelf de ambitie gesteld om op Hoorns grondgebied in 2030 een CO2-reductie te behalen van 49% ten opzichte van het CO2-niveau in 1990. Doel is om in 2040 klimaatneutraal te zijn. Voor deze onderdelen zijn kaders en ambities uitgewerkt om de ambitie van Hoorn te kunnen waarmaken.

Voor het maken van plannen werkt Hoorn aan de Nota van Uitgangspunten en Ambities Duurzaamheid. De uitgangspunten zijn uitgewerkt in een aantal onderwerpen, namelijk:

- Energietransitie;
- Mobiliteit;
- Circulaire economie en materiaalgebruik;
- Klimaatadaptatie.

Hierbij is elk van deze punten ondergebracht in één van de volgende categorieën:

- De context en aanleiding waaruit de kaders zijn ontstaan,
- De uitgangspunten (wettelijk kader en aanvullende eisen) waaraan het plan minimaal dient te voldoen en,
- de ambities die echt een stap verder gaan en waaruit we kunnen putten om het plan extra kleur te geven.

Voor zolang de ambities uit dit document nog niet in beleid zijn vertaald zal al wel in de geest van dit beleid gekeken worden naar de diverse plannen.

Op 24 september 2019 heeft de gemeenteraad van Hoorn ingestemd met de uitgangspunten voor de Poort van Hoorn en is expliciet ingegaan op de duurzaamheidsambitie voor de Poort van Hoorn: er wordt gestreefd naar een energiepositieve balans. Dat zou betekenen dat in het gebied Poort van Hoorn meer energie wordt opgewekt dan dat de functies in het gebied verbruiken (met uitzondering van de mobiliteit). Of deze doelstelling haalbaar is, zal uit het vervolg van het project moeten blijken. De ambitie is in ieder geval duidelijk. De daadwerkelijke uitwerking zal plaatsvinden bij de (deel) uitwerkingen van de diverse plannen.

Duurzaamheid is een breed thema en gaat zowel over sociale, fysieke als organisatorische elementen. Het stedenbouwkundig plan geeft hier fysiek uiting aan door het plan op te bouwen vanuit het landschap,

openbare ruimte naar bebouwing.

Vanuit het onderwerp klimaatadaptatie (waterberging, waterafvoer en voorkomen hittestress) zijn in het ontwerp zowel water als groen ingetekend. Beiden zorgen voor afwatering en voor verkoeling in het gebied. Ondergrondse kelders (bijvoorbeeld parkeren) moeten in balans gebracht worden met ruimte voor waterberging en groen.

Het stedenbouwkundig plan is beoordeeld aan de hand van de Nota en hieruit blijkt dat er weinig directe belemmeringen zijn. Aan de hand van de Nota wordt voorgesteld om vooral te sturen op een energieconcept voor het gehele gebied zodat duidelijk wordt of energieleverend haalbaar is. De rest van de uitgangspunten in de Nota kunnen door middel van nadere uitwerking binnen de al vaststaande kaders een plek worden gegeven. In de nadere planuitwerking wordt het aspect duurzaamheid verder meegenomen en bij deze nadere uitwerking wordt rekening gehouden met de gestelde eisen uit de Nota. Planologisch levert dit geen problemen op in het bestemmingsplan.

Conclusie
Het aspect duurzaamheid staat uitvoering van het planvoornemen niet in de weg.

5.13 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen.

5.14 Milieueffectrapportage

Een plan-m.e.r. is een in de Wet milieubeheer (Wm) vastgelegde procedure waarmee voor de m.e.r.-(beoordelings)plichtige onderdelen van een ruimtelijk plan de milieugevolgen op basis van een zekere bandbreedte worden beoordeeld. Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen. De drempelwaarden waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Op het planvoornemen is de drempelwaarde voor stedelijke ontwikkeling, D11.2 uit de D-lijst van het Besluit m.e.r., van toepassing.
D 11.2 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Deze drempelwaarde wordt met de ontwikkeling uit dit bestemmingsplan niet overschreden. Conform het gewijzigde Besluit m.e.r. dient voor activiteiten die wel in de D-lijst zijn opgenomen, maar niet aan de daar genoemde drempelwaarden voldoen, een toets aan 'Bijlage III van de Europese richtlijn milieubeoordeling projecten' te worden uitgevoerd, een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Aard, omvang en ligging zijn begrippen die bij deze beoordeling centraal staan. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet in de meeste gevallen worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie (artikel 2, vijfde lid, van het Besluit m.e.r.). Dit is niet het geval wanneer het bevoegd gezag tevens degene is die de activiteit onderneemt.

De gemeente Hoorn heeft een voortrekkersrol in het op gang brengen van de projectontwikkeling. De gemeente is initiatiefnemer voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan en is in dezen ook het bevoegd gezag. Er hoeft dan ook geen aanmeldnotitie te worden opgesteld.

In onderstaande tabel worden de mogelijke milieueffecten behandeld. Eerst wordt een beschrijving gegeven van de kenmerken van de activiteit en de plaats van de activiteit. Vervolgens wordt ingegaan op de kenmerken van de gevolgen van de activiteit. Hierbij wordt gekeken of er mogelijk (belangrijke) nadelige milieugevolgen ontstaan en of er mitigerende maatregelen kunnen worden genomen om eventueel het milieueffect te verminderen of teniet te doen.

Criteria	**Beschrijving van mogelijke effecten**
Hoofdthema 1: Kenmerken van het project	
De omvang van het project.	Het plangebied is circa 8 hectare groot en voorziet in de bouw circa 634 woningen en 1.500 m^2 aan voorzieningen. Het project blijft ver onder de drempelwaarde van 100 hectare en 2.000 woningen.
De cumulatie met andere projecten.	Direct ten oosten van het plangebied is het Stationsgebied in het kader van de Poort van Hoorn in voorbereiding. Dit plan voorziet in de realisatie van circa 520 woningen en ruim 16.000 m^2 aan voorzieningen en parkeervoorzieningen. Beide projecten leiden in totaal niet tot negatieve effecten.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen.	Voor de bouw worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouwmateriaal (beton, hout, grond).
De productie van afvalstoffen.	Enkel relevant tijdens de bouw
Verontreiniging en hinder.	Tijdens de aanlegfase is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouw- en sloopwerkzaamheden. Significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn echter niet aan de orde, hetgeen blijkt uit de natuurtoets en de uitgevoerde Aerius-berekening. Ten aanzien van de toekomstige gebruiksfase kan op basis van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken worden geconcludeerd dat er geen onevenredige verontreiniging en hinder zullen optreden. Zie voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk
Het risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering.	Nabij het plangebied is momenteel nog een tankstation met LPG gevestigd waarvan de plaatsgebonden risicocontour en het invloedsgebied over het plangebied gesitueerd is. Er zijn afspraken gemaakt over de beëindigen van de verkoop van LPG ter plaatse. Het aspect externe veiligheid is derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast is geen sprake van transportroutes met vervoer van gevaarlijke stoffen die van invloed zijn op het plangebied. Met het planvoornemen worden geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.
Risico's voor de menselijke gezondheid.	Het planvoornemen maakt geen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk met effecten op de volksgezondheid (zoals hinderveroor-zakende objecten/activiteiten). Een goed ontwerp van de toekomstige woon- en leefomgeving op de planlocatie kan juist in positieve zin bijdragen aan de gezondheid van toekomstige bewoners.
Hoofdthema 2: Plaats van het project	
Het bestaande grondgebruik	Het plangebied bestaat uit een groot vrijwel onbebouwd gebied tussen de binnenstad en stationsomgeving en de Grote Waal met aan de randen diverse woningen. In het hart ligt een open (parkeer)terrein dat als evenementenruimte wordt gebruikt. In en om het plangebied is groen aanwezig.

Relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied.	Door middel van flora- en faunaonderzoek is beoordeeld of sprake is van beschermde natuurwaarden in het plangebied. Met inachtneming van de zorgplicht kan het plan worden uitgevoerd zonder significant negatieve effecten op de flora en fauna. Het plangebied heeft door het huidige gebruik geen hoge ecologische waarde. De Natura 2000-gebieden die het dichtst bij het plangebied zijn gelegen, zijn Markermeer & IJmeer en Polder Zeevang. Deze gebieden zijn gelegen op een afstand van respectievelijk circa 1 en 5 km van het plangebied. Geconstateerd kan worden dat gebieden met (hogere) natuurwaarden op een behoorlijke afstand van de planlocatie liggen en derhalve door het planvoornemen niet negatief zullen worden beïnvloed. Er bestaat namelijk geen directe ecologische relatie tussen de planlocatie, aard van het plan (woningbouwvoornemen met uitsluitend lokale effecten) en de soorten- en gebiedsbescherming van Natura 2000-gebieden in de regio.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden.	Vanwege het huidige gebruik heeft het plangebied geen hoge ecologische waarde. Het planvoornemen leidt niet tot significant negatieve effecten op bijvoorbeeld Natura 2000-gebieden, het NNN of weidevogelleefgebied. De uitgevoerde ecologische toetsing (Bijlage 8) bevestigt dit. Het plangebied is verder in een gebied gesitueerd met diverse archeologische verwachtingswaarden. Archeologisch onderzoek wordt momenteel uitgevoerd. De uitkomsten zullen te zijner tijd worden verwerkt in het bestemmingsplan. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat er voor wat betreft archeologie geen belemmeringen zullen ontstaan. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is voor zowel de waterlopen als het beschermd stadsgezicht de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie opgenomen in het bestemmingsplan.
Hoofdthema 3: Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	De potentiële negatieve effecten zijn beperkt en uitsluitend lokaal van aard. Daarnaast is een tijdelijk effect gedurende de aanlegfase mogelijk. Gelet op de aard van de omgeving, waarbij gevoelige, waardevolle en woongebieden niet binnen het bereik van de potentiële effecten gelegen zijn, is het bereik van het potentiële effect zeer beperkt te noemen.
Het grensoverschrijdende karakter van het effect.	Geen
De intensiteit en de complexiteit van het effect.	De potentieel aanzienlijke effecten op de directe woon- en leefomgeving wijzigen niet significant als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied. Het effect is beperkt tot het plangebied en nabije omgeving. De relevante milieuaspecten zijn onderzocht waaruit geen redenen blijken om aan te nemen dat sprake is van onoverkomelijke belemmeringen voor planontwikkeling op deze planlocatie.
De waarschijnlijkheid van het effect.	Van onevenredige negatieve effecten voor de omgeving is geen sprake

Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	De bouwfase levert tijdelijke effecten op. Na de bouwfase verdwijnen deze effecten. In de gebruiksfase treedt een permanent effect op ten aanzien van verkeer en luchtkwaliteit. De effecten van verkeer op de luchtkwaliteit en geluid zijn beperkt.

Conclusie

De boordeling heeft plaatsgevonden aan de hand van de relevante criteria die staan opgenomen in de Wet milieubeheer en bijlage III bij Richtlijn 2014/52/EU (waarmee Richtlijn 2011/92/EU is gewijzigd). Dit betekent dat gekeken is naar de kenmerken van de activiteit, de locatie van de activiteit en de gevolgen van de activiteit voor het milieu.

Het project is in zekere zin onomkeerbaar, maar heeft in vergelijking met de drempelwaarde van een stedelijk ontwikkelingsproject een relatief geringe omvang. Wanneer er geen 'belangrijke nadelige gevolgen' zijn voor het milieu, is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet nodig om een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen.

Gezien de te verwachten effecten kan worden geconcludeerd dat het gezien de aard van de activiteit en de zorgvuldigheid waarmee het plan kan worden ingepast en gerealiseerd, is uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen met zich mee zal brengen voor het milieu. Omdat er geen sprake is van relevante effecten, zijn er geen redenen gezien die het doorlopen van een m.e.r.- procedure zinvol maken. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 6 Juridische toelichting

6.1 Algemeen

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de vorige hoofdstukken, hebben in de regels van dit bestemmingsplan hun juridische vertaling gekregen in de vorm van bestemmingen. Deze paragraaf bespreekt de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt. Het bestemmingsplan bestaat uit:

- een verbeelding van het bestemmingsplangebied zowel analoog (bestaande uit een kaartblad, schaal 1:1.000 met bijbehorende legenda en verklaring) als digitaal, waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Daarnaast is het bestemmingsplan voorzien van een toelichting, op grond van artikel 3.1.6 van het Bro is het verplicht om een bestemmingsplan te vergezellen met een toelichting. Deze toelichting geeft aan welke gedachte aan het plan ten grondslag ligt, wat de uitkomsten van verrichtte onderzoeken zijn, wat het resultaat is van de overleggen en tot slot doet het verslag van de georganiseerde inspraak bij het plan. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wro en het Bro. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een analoge versie van het bestemmingsplan. Als de digitale en

analoge versie tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale versie leidend. Hieronder worden de aanwezige bestemmingsregels puntsgewijs besproken.

6.2 Toelichting op de bestemmingen

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken:

- hoofdstuk 1. Inleidende regels
- hoofdstuk 2. Bestemmingsregels
- hoofdstuk 2. Algemene Regels
- hoofdstuk 3. Overgangs- en slotregels

In de Inleidende regels zijn de begrippen opgenomen die op dit bestemmingsplan betrekking hebben. Verder is in hoofdstuk 1 de wijze van meten opgenomen.

De overgangs- en slotregels bevatten de standaard regels voor het overgangsrecht bouwen en gebruik. De slotregel bevat de naam van het plan (citeertitel).

Onderstaand volgt een toelichting op de bestemmingsregels en de algemene regels.

Bedrijf

Deze bestemming regelt het bestaande tankstation aan het Keern 17. Dit tankstation is in de huidige situatie een tankstation met lpg. Vanwege de beperkingen die dit oplevert (veiligheidszone) voor de geprojecteerde bebouwing in het plangebied wordt een overeenkomst gesloten voor beëindiging van de opslag en aflevering van lpg. In het voorliggende bestemmingsplan is de lpg daarom wegbestemd en het tankstation is aangeduid met de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'.

Ter plaatse van de bestaande BEVI-veiligheidszone is een aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting lpg' opgenomen (zie 'Algemene aanduidingsregels'). De voorwaardelijke verplichting houdt in dat het gebruik voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten strijdig is, tot het moment dat de opslag en levering van de motorbrandstof lpg door het tankstation is beëindigd en beëindigd wordt gehouden.

Gemengd, Wonen - Woongebouw en Gemengd - Wonen en Parkeergarage

Bestemmingsomschrijving

Wonen

In de bestemmingen 'Gemengd, 'Wonen - Woongebouw' en 'Gemengd - Wonen en Parkeergarage' zijn woningen toegestaan. De totale bruto vloeroppervlakte van de woningen in de drie bestemmingen tezamen mag niet meer bedragen dan 59.500 m^2.

Het totaal aantal woningen in het plangebied bedraagt 634. Dit is vastgelegd in het artikel 'Algemene bouwregels'.

Dienstverlening, horeca en sport

In de bestemming 'Gemengd' en 'Gemengd - Wonen en 'Parkeergarage' zijn daarnaast maatschappelijke voorzieningen, kantoren, dienstverlening, horeca en indoor sportvoorzieningen bij recht toegestaan. Wel is het zo dat de totale gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van de bovengenoemde functies in de bestemmingen 'Gemengd' en 'Gemengd - Wonen en Parkeergarage', niet meer mag bedragen dan 1.500 m^2 . Ook is als voorwaarde opgenomen dat de bruto oppervlakte per specifieke gebruiksfunctie is aangetoond in de quickscan ladderonderbouwing.

Via een afwijking van de gebruiksregels is flexibiliteit ingebouwd voor een afwijkende bruto vloeroppervlakte of een afwijkende functie, mits de functie passend is binnen de bestemmingsomschrijving, de totale bruto vloeroppervlakte niet wijzigt én de ruimtebehoefte is aangetoond met een actuele ladderbouwing.

Parkeergarage

In de bestemming 'Gemengd - Wonen en Parkeergarage' is een parkeergarage toegestaan.

Bouwregels

Alle bebouwing moet in het bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is aangegeven wat de standaard maximum bouwhoogte is en wat het maximum percentage bebouwd oppervlak is. In de regels is de maximum bouwhoogte aangegeven met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' en het maximum percentage bebouwd oppervlak is aangegeven met de aanduiding 'overige zone - GSI' en de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)'.

Voor een aantal bouwvlakken (of gedeeltes van bouwvlakken) geldt dat er hoogteaccenten mogelijk zijn. In de regels is dit aangegeven met de aanduiding 'overige zone - zoekgebied 20 m', 'overige zone - zoekgebied 26 m'. Ter plaatse van deze aanduiding mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangeduide hoogte. Dit geldt dan niet voor het hele zoekgebied, maar tot maximaal het percentage dat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingspercentage(%). De regelingen voor de aanduidingen 'overige zone - GSI' en de 'overige zone - zoekgebied' zijn terug te vinden in de 'Algemene aanduidingsregels'. In Bijlage 3 is dit gevisualiseerd.

Doorsteken

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - doorsteek 1' moeten in het plangebied doorsteken binnen een bestemmingsvlak worden gerealiseerd. Deze hebben elk een breedte van ten minste 8 m. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - doorsteek 2' moet de doorsteek een breedte hebben van ten minste 20 m. De locatie die op de verbeelding is aangegeven is indicatief. Naast de aangegeven verplicht te realiseren doorsteken mogen er meer doorsteken worden gerealiseerd.

Afwijkingsbevoegdheid voor overschrijding bouwvlak

Op een aantal plaatsen mag het bouwvlak van de bestemmingen 'Gemengd', 'Wonen - Woongebouw' en 'Gemengd - Wonen en Parkeergarage' via een binnenplanse afwijking worden overschreden. Deze margezone is aangeduid als 'Wetgevingzone - afwijkingsgebied' (zie 'Algemene afwijkingsregels').

Woningdifferentiatie

In de 'Overige regels' zijn regels opgenomen voor de verplichte woningdifferentiatie in het plangebied.

Beperkingen in verband met trillingshinder

In verband met de aanwezigheid van de spoorwegverbinding is onderzoek gedaan naar trillinghinder. Uit dit onderzoek vloeit voort dat er binnen een bepaalde zone vanaf het spoor wel woonfuncties zijn toegestaan, maar dat dan wel moet worden voldaan aan bepaalde voorwaarden. De zone waarvoor deze beperkingen gelden is aangeduid als 'Milieuzone - trillingshinder spoor'. Zie 'Algemene aanduidingsregels'.

Voorwaardelijke verplichting onderzoek geluidwering gevels

Voor geluidgevoelige bestemmingen waarvan de gecumuleerde geluidbelasting op de gevel meer dan 53 dB bedraagt, moet bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen een onderzoek naar de geluidwering van de gevels worden ingediend, waaruit blikt dat wordt voldaan aan een maximaal binnengeluidniveau van 33 dB. Deze verplichting is opgenomen in de 'Algemene bouwregels'.

Groen

Ter plaatse van de bestemming 'Groen' zijn groenstroken toegestaan. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' regelt de wegen die hoofdzakelijk gericht zijn op de afwikkeling van het doorgaande verkeer.

Verkeer - Parkeerterrein

In de bestemming 'Verkeer - Parkeerterrein' zijn de gronden bestemd voor parkeerterreinen.

Verkeer - Verblijf

De bestemming 'Verkeer - Verblijf ' regelt de wegen die hoofdzakelijk gericht zijn op de afwikkeling van het bestemmingsverkeer.

Waarde - Archeologie 1 en 2 en 5

In het plan zijn drie dubbelbestemmingen voor de bescherming van archeologische waarden opgenomen. De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' voorzien in een vlakdekkende invulling van het archeologiebeleid. Deze bestemmingen zijn een aanvulling op de andere bestemmingen. Voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte die de van de bestemming afhankelijke drempelwaarde overschrijdt, moet een omgevingsvergunning voor het bouwen worden gevraagd. Hierbij moet een rapport over de archeologische waarde van de gronden worden overlegd. Op grond van dat rapport kan het bevoegd gezag voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbinden.

Voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, is een omgevingsvergunning vereist. De vergunning is niet vereist voor het normale onderhoud, gebruik en beheer. Onder voorwaarden kan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden worden verleend.

Waarde - Cultuurhistorie

Deze dubelbestemming waarborgt het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

Voor zover de bestemming betrekking heeft op gemeentelijke monumenten moet de bestaande bouwvorm worden gehandhaafd. Via een afwijkingsbevoegdheid kan hiervan onder voorwaarden worden afgeweken.

Voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden geldt een omgevingsvergunningplicht.

Tenslotte is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor het slopen van cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken.

Parkeren en laden & lossen

Voor het parkeren geldt voor woningen een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per woning. Voor de overige functies moet worden voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in het beleid "Parkeernormennota Hoorn" zoals vastgesteld op 28 juni 2018, dan wel het vastgestelde parkeerbeleid, zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het parkeren en laden & lossen is geregeld in de 'Overige regels'.

Ondergronds parkeren

In het hele plangebied wordt de mogelijkheid geboden om ondergronds parkeren te realiseren. Hiervoor is een aanduiding 'overige zone - parkeren ondergronds' opgenomen.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

De Poort van Hoorn is een omvangrijk project waarvoor een samenwerkingsovereenkomst is opgesteld tussen de gemeente Hoorn, de Provincie Noord-Holland, NS Stations en ProRail. Daarmee is een basis gelegd voor concretiseren van het stedenbouwkundig plan zoals dat in december 2020 door de raad is vastgesteld.

Gelet op de omvang en impact van het plan is in februari 2021 gestart met een intensief participatieproces. Er zijn centrale informatiebijeenkomsten gehouden (via digitale weg vanwege de corona-maatregelen) en ook zijn verdiepende sessie met kleinere groepjes bewoners en belanghebbenden gehouden. Van deze sessies waarin naast positieve respons ook zorgen worden geuit, zijn verslagen gemaakt. Daar waar nodig en mogelijk zijn aanpassingen in het plan doorgevoerd. Dit heeft onder meer geleid tot verlaging van het hoogteaccent op de hoek Keern – Dedemstraat. Verslagen van deze bijeenkomsten zijn te lezen op https://www.poortvanhoorn.nl/participatie. Van het volledige participatieproces is een verslag gemaakt. Dit volledige participatieverslag met bijlagen is als Bijlage 22 bijgevoegd.

In het participatieverslag is weergegeven hoe het proces van participatie is uitgevoerd alsook wat er inhoudelijk aan input is opgehaald en hoe dat verwerkt is. Er is ingegaan op de aanpak, de planning en de wijze van communicatie.

Gezien de uitgebreide vorm van participatie heeft geen afzonderlijke inspraak plaatsgevonden over het voorontwerp.

Overleg ingevolge artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat een bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan, daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van Rijk en provincie 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. Artikel 3.1.6 Bro bepaalt daarnaast dat in de toelichting de uitkomsten van dit overleg worden beschreven.

Het bestemmingsplan is gelijktijdig met het bestemmingsplan voor het Stationsgebied aan diverse instanties voorgelegd met de mogelijkheid om deel te nemen aan het vooroverleg. Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

1. Provincie Noord Holland;
2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
3. Prorail.

Een samenvatting van de overlegreacties en de gemeentelijke reactie daarop is opgenomen in Bijlage 23 van deze toelichting. De volledige reacties zijn opgenomen in Bijlage 24.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt aangegeven dat een bestemmingsplan vergezeld moet gaan van een toelichting, waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd.

Voor het onderhavige plan zal minimaal gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan tevens aan de gemeenteraad een grondexploitatie ter vaststelling worden aangeboden. De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is via de gemeentelijke grondexploitatie voor het onderhavig plan. De grondopbrengsten vanuit de gronduitgifte zijn naar verwachting voldoende om de kosten van grondexploitatie af te dekken.

De gronden in het plangebied zijn grotendeels in eigendom van de gemeente Hoorn. Het kostenverhaal voor deze gronden is dan ook verzekerd middels gronduitgifte. Een aantal percelen is echter nog in eigendom van derden. De Grondexploitatiewet, als onderdeel van de Wro, stelt echter de verplichting van een gegarandeerd kostenverhaal als eis aan bestemmingsplannen.

Over deze nog te verwerven percelen vinden nog gesprekken plaats met de grondeigenaren om te komen tot anterieure overeenkomsten waardoor de inbreng van deze gronden en kostenverhaal is voorzien. Gemeente en grondeigenaren zijn echter afhankelijk van elkaar om tot planontwikkeling te kunnen komen. Volgens het stedenbouwkundig plan kunnen op de gronden die zij in eigendom hebben geen afrondend deel van de woningbouw realiseren en hebben daarom geen wettelijk recht op zelfrealisatie. Er is door deze wederzijdse afhankelijkheid geen aanleiding een exploitatieplan in procedure te brengen omdat het kostenverhaal anderszins via anterieure overeenkomsten verzekert lijkt te worden. In dat geval zal de gemeenteraad expliciet besluiten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Mocht het sluiten van genoemde anterieure overeenkomsten onverhoopt niet mogelijk zijn, dan ontstaat een nieuwe situatie, en dan stelt de gemeenteraad, op grond van artikel 6.12 Wro, uiterlijk gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan, wel een exploitatieplan vast voor gronden waarop dat moment nog geen anterieure overeenstemming met de grondeigenaar is bereikt. Op basis hiervan wordt het planvoornemen van dit bestemmingsplan als bouwplan aangemerkt.

Eindnoten

1. Bex, Meijers, Schrickx & Soonius 2018

2. Bex, B, P. Meijers, C. Schrickx & C. Soonius, 2018. Cultuurhistorisch advies Stationsgebied Zuid I. Conceptversie. Adviesnummer 17080 (07-06-2018). Bureau Erfgoed, Hoorn.
Bex, B.E.R. & C.M. Soonius, 2019. Cultuurhistorisch advies. Bestemmingsplan Restgebieden Poort van Hoorn gemeente Hoorn. Adviesnummer 19061 (16-04-2019). Bureau Erfgoed, Hoorn
HISGIS (digitaal aanwezig bij gemeente Hoorn)
Kadastraal Minuutplan 1823, Gemeente Zwaag c.a., Sectie A, genaamd Oosterblokker-Oosteind, Eerste Blad (beeldbank.cultureelerfgoed.nl).
Schrickx, C.P., 2010. Archeologische Quickscan Hoornse poort. (Advies 30 maart 2010). Bureau Erfgoed, Hoorn.
Schrickx, C.P., 2011. Aanvullende Archeologische Quickscan Hoornse poort. (Advies 16 december 2011). Bureau Erfgoed, Hoorn.
Schrickx, C.P. & M.H. Bartels, 2011. Archeologisch bureauonderzoek en advies voor de inpassing van de weg tussen de Provinciale Weg en De Weel. Bureau Erfgoed, Hoorn.
Schrickx, C.P., 2017. Archeologisch Bureauonderzoek plangebied Pelmolenpad in Hoorn. West-Friese Archeologische Notities 23. Bureau Erfgoed, Hoorn.
Soonius, C.M. & M.H. Bartels, 2012. Toelichting Beleidskaart Archeologie Gemeente Hoorn, Archeologie Erfgoed VVH, Hoorn.
Westfries Archief
Gemeente Hoorn, 2012. Beleidskaart Archeologie (vastgesteld door de gemeenteraad op 12 maart 2013).
Soonius, C.M. & M.H. Bartels, 2012. Toelichting Beleidskaart Archeologie Gemeente Hoorn, Archeologie Erfgoed VVH, Hoorn.
Westfries Archief