NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN

Ontwerpbestemmingsplan Rozenbuurt

juli 2021

Zaaknummer 1867463

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Zienswijzen en beantwoording
3. Wijzigingen in het bestemmingsplan Rozenbuurt

Bijlagen

a. Publicatie van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan in het Hoorns Nieuwsblad en de Staatscourant d.d. 16 april 2021
b. Geactualiseerde stedenbouwkundig plan d.d. 31 mei 2021
c. Gewijzigde situering woongebouwen
d. Reactie op second opinion ontwikkeling Rozenbuurt d.d. 1 juli 2021

1. Inleiding
VOF Rozenbuurt heeft een plan ontwikkeld voor de invulling van de locatie Rozenbuurt. Het plan voorziet in grondgebonden woningen, appartementen (langs de Oostergouw) en maatschappelijke voorzieningen. Omdat het realiseren van wonen en voorzieningen in strijd is met het geldende bestemmingsplan is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Daarnaast is ook een beeldkwaliteitsplannen voor de architectuur en de openbare ruimte opgesteld.

Ter inzage ligging
Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan lagen van 19 april tot en met 30 mei 2021 voor iedereen ter inzage. De kennisgevingen daarvan zijn gepubliceerd in het Hoorns Nieuwsblad en in de Staatscourant. De ontwerpen zijn ook geplaatst op de website van de gemeente en op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl). Aan de overleginstanties is een kennisgeving gestuurd.

2. Zienswijzen en beantwoording
Over het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend.
Voorafgaand aan de ter inzagelegging zijn, naar aanleiding van behandeling van het voorstel over het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan in de algemene raadscommissie en in de gemeenteraad, een aantal reacties op het bestemmingplan ontvangen. Deze reacties zijn ook als zienswijze aangemerkt.
In deze nota zijn alle ingediende reacties en zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan samengevat en van een reactie voorzien.

Over het ontwerpbeeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

ZIENSWIJZE 1
1.1 Verkeer
Indiener vreest bij 450 nieuwe woningen met gemiddeld 2 auto's een significante toename van dagelijkse verkeersbewegingen. Daarbovenop komen nog eens de bezoekers van de SV Westfriezen. Indiener maakt zich zorgen of de huidige structuur dit aankan.

Reactie gemeente
In het kader van het bestemmingsplan is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd door Goudappel. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
De ontwikkeling zorgt inderdaad voor een toename van de verkeersintensiteit op de Oostergouw en de Dorpsstraat. Het onderzoek gaat uit van de situatie in 2030. Verder is een verkeersmodel gebruikt, waarin ook andere ontwikkelingen die in Hoorn spelen, zijn opgenomen. Bovendien houdt het model rekening met autonome groei (de toename aan auto’s die de komende jaren te verwachten is). Uit het onderzoek blijkt echter dat het effect als gevolg van de te realiseren woningen op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling beperkt is, omdat het verkeer goed afgewikkeld kan worden op de omliggende wegen.

De verkeersontsluiting tussen de Rozenbuurt en het terrein van De Oude Veiling heeft voldoende capaciteit om de verkeerstoename ten gevolge van de ontwikkeling van de Rozenbuurt af te wikkelen. Ten behoeve van de verkeersveiligheid wordt in het rapport voorgesteld het kruispunt met De Oude Veiling te verkleinen door de rechtsaf voorsorteerstrook op de Oostergouw naar De Oude Veiling te verwijderen. Dit verhoogt de verkeersveiligheid en heeft geen effect op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling. Dit is echter geen voorwaarde voor de ontwikkeling van de Rozenbuurt. Het heeft namelijk geen effect op de verkeersafwikkeling en zou in de huidige situatie al aangepast kunnen worden.

1.2 Wegverkeerslawaai
Aangegeven wordt dat het wegverkeerslawaai zal toenemen. Aanpassingen aan asfalt zullen niet genoeg zijn. De nieuw te bouwen huizen zullen aanpassingen krijgen. Het huis van indiener ligt nabij de Oostergouw en heeft een beperkte geluidsisolatie. Indiener heeft dit is ook

aangegeven in de keukentafel-gesprekken en in de online meeting. Dit werd door de ontwerpers afgedaan dat dit niet hun zaak is en zij zich enkel focussen op de nieuwe wijk. Wat gaat de gemeente Hoorn doen aan de bestaande bebouwing om de te verwachten en ingeschatte geluidshinder te beperken?

Reactie gemeente
Omdat op de Oostergouw een 50 km/u-regime geldt, is dit volgens de Wet geluidhinder een gezoneerde weg. Als nieuwe woningen in de onderzoekszone van deze weg gerealiseerd worden, moet akoestisch onderzoek gedaan worden. Als de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, kan het college van burgemeester en wethouders hogere waarden verlenen. Daarmee wordt een hogere geluidbelasting geaccepteerd. Omdat de geluidsbelasting op de nieuwe woningen hoger is, maar niet zo hoog dat dove gevels nodig zijn, worden voor deze woningen hogere waarden verleend. Dit komt bij veel projecten voor.

Het wegverkeerslawaai neemt echter niet toe. Als vuistregel geldt dat de geluidbelasting met meer dan 1dB zal toenemen als de verkeersintensiteit op een weg of wegvak als gevolg van de ontwikkeling met 20 tot 40% toeneemt. Een toename van 3dB is voor het menselijk oor pas hoorbaar.
In het verkeerskundig onderzoek is aangegeven wat de verschillen in verkeersintensiteiten zijn ten gevolge van de ontwikkeling. De hoogste toename van de verkeersintensiteit is 12%. Dit betreft de Oostergouw tussen De Oude Veilig en de Dorpsstraat. Dit blijft ruim onder de grens van 20 tot 40%. De geluidbelasting zal dan ook niet met meer dan 1dB toenemen. De toename aan geluid ten gevolge van het wegverkeer zal dus niet hoorbaar zijn. Maatregelen aan de bestaande bebouwing in het kader van de ontwikkeling Rozenbuurt zijn dan ook niet nodig.

1.3 Fijnstof
Indiener geeft aan dat de fijnstof navenant zal toenemen. Indiener is benieuwd hoe de gemeente Hoorn hiermee omgaat.

Reactie gemeente
In de toelichting van het bestemmingsplan is het aspect luchtkwaliteit beschreven. De ontwikkeling van maximaal 450 woningen blijft ruim onder de genoemde grens van 1500 woningen uit het ‘Besluit niet in betekenende mate’, waarbij luchtkwaliteitsonderzoek verplicht is. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Dit wordt ook bevestigd door de Aerius-berekening.

1.4 Bouwhoogten
Het plan maakt bebouwing tot 30 meter (6 tot 8 bouwlagen) mogelijk. Indiener is van mening dat dit een inbreuk op de privacy is, zowel vanwege de vervuiling door de hoge torens als ook de inkijk die mensen op 20-30 meter hebben. Er wordt gesproken over aanpassingen voor de woningen die grenzen aan de woningen aan de Dorpsstraat en een 'vriendelijke' uitstraling naar de Koewijzend, maar er wordt niets gezegd over aanpassingen richting de woningen aan de overkant van de Oostergouw. Hoewel dit overwegend industriegebied is, vindt indiener dat het niet zo kan zijn dat het huidige woongenot teniet wordt gedaan en wordt genegeerd.

Reactie gemeente
De woongebouwen komen aan de zijde van de Oostergouw. Het plan is in lijn met de (op 20 april 2021 door de gemeenteraad) vastgestelde kadernotitie Intensiverings- & Hoogbouwvisie. De kadernotitie benoemt basishoogten voor drie gebieden (binnenstad en historische linten, intensiveringsgebieden en de woonwijken). In het gebied ‘woonwijken’ (waarin de Rozenbuurt valt) bedraagt de basishoogte twee tot drie bouwlagen. Langs invalswegen is dit maximaal vijf bouwlagen en incidenteel acht lagen. De woongebouwen in de Rozenbuurt komen langs de invalsweg Oostergouw en zijn gemiddeld vijf bouwlagen hoog. Vanaf de vierde bouwlaag wordt een gevarieerde schuine kap aangebracht waardoor de woongebouwen deels hoger en deels lager zijn dan genoemde vijf bouwlagen. Dit beeld is verankerd in het beeldkwaliteitsplan dat voor de Rozenbuurt is gemaakt en dat gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt

vastgesteld. De Rozenbuurt kent voorts twee accenten. Deze zijn respectievelijk zeven en acht bouwlagen hoog. Ook deze accenten worden vanaf de respectievelijk vijfde en zesde bouwlaag voorzien van een schuine kap. Deze zijn passend binnen de in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte.

Om rekening te houden met de belangen van omwonenden zijn bouwvlakken aangegeven waarin de woongebouwen toegestaan zijn. De afstand van deze bouwvlakken tot bestaande woningen bedraagt ruim 100 meter.
Initiatiefnemer heeft (mede naar aanleiding van de zienswijzen) het plan aangepast. Het meest noordelijk gelegen woongebouw is 17 meter in zuidelijke richting verschoven en iets gedraaid. Hier is sprake van een zodanige afstand tot woningen in de omgeving dat de privacy van de huidige bewoners niet in het geding is. De ligging van de andere woongebouwen is ook iets aangepast.
Daarnaast zijn van alle bouwblokken schaduwberekeningen en uitzichtbeelden gemaakt. Deze staan in het geactualiseerde stedenbouwkundig plan d.d. 31 mei 2021. Daaruit blijkt voldoende dat voornoemde hoogten niet leiden tot aantasting van privacy en/of zonlichtverlies.

1.5 Participatie
Er is gesteld dat de direct en indirect omwonenden zijn geïnformeerd door middel van keukentafel-gesprekken en onlinemeeting, en dat hieruit geen grote bezwaren naar voren zijn gekomen. Indiener wil zich hiervan distantiëren. Ze hebben inderdaad deze gesprekken gehad en diverse bezwaren aangegeven. Echter de bezwaren zijn niet meegenomen en genegeerd. Verder was de onlinemeeting een éénrichtingsmonoloog waar via de chat vragen konden worden gesteld. Echter het was niet mogelijk om daarop te reageren. Vragen zijn derhalve niet naar tevredenheid beantwoord. Ook werd gesteld dat bezwaren en overlast aan omwonenden niet de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers is.

Reactie gemeente
Het participatieproces bestond uit keukentafelgesprekken begin 2020 bij de direct omwonenden, (vanwege corona) een online informatieavond voor de buurt op 4 juni 2020 en een online informatieavond bij het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan op 7 april 2021. De onlinebijeenkomsten waren niet bedoeld als éénrichtingsmonologen. Om tijdens een onlinemeeting structuur te geven aan de avond zijn vragen via de chat beantwoord. Gedurende de avond konden, in verband met de tijd, niet alle vragen worden beantwoord. Daarom zijn later op de website van de Rozenbuurt de vragen met antwoorden geplaatst om zo ook de onbeantwoorde vragen te behandelen.
Daarnaast zijn er meerdere individuele gesprekken met (vertegenwoordigers) van omwonenden geweest. In het participatieverslag is aangegeven welke onderdelen in het plan zijn aangepast naar aanleiding van deze gesprekken. Dit zijn o.a. de verlaging van de hoogte van de woongebouwen van maximaal 10 naar 8 lagen, het voorzien van de woongebouwen van kappen, het terugbrengen van het aantal woongebouwen (van 7 naar 6), het vervallen van de doorgang naar de Dibbitsstraat, het toevoegen van een sloot achter de woningen van de Dorpsstraat voor afstand tot de woningen, de plaats van de hofwoningen met een lagere goot- en nokhoogte aan de noordzijde (achter de Dorpsstraat) in plaats van vrije kavels (met een hogere goot- en nokhoogte). Daarnaast is het meest noordelijk gelegen woongebouw met ongeveer 17 meter in zuidelijke richting verschoven en iets gedraaid. Hiermee is getracht om tegemoet te komen aan bezwaren vanuit de omgeving.
Het participatieproces is zorgvuldig doorlopen.

Conclusie
De zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 2
Indieners uiten hun bezorgdheid over de te verwachten toename van de verkeersdrukte op de aan- en afvoerwegen rondom de bedrijventerreinen De Oude Veilig en Westfrisia. Daarvoor stelt zij de volgende vragen:

1. Welke alternatieven zijn mogelijk om de te verwachten extra verkeersdruk te voorkomen?
2. Welke maatregelen neemt u om de te verwachten extra verkeersdruk te voorkomen binnen de huidige plannen en op basis van welke berekeningen doet u dat?
3. Hoe kunt u garanderen dat de ondernemers op deze bedrijventerreinen geen extra verkeersdrukte zullen ondervinden?
4. Hoe zorgt u ervoor dat de HOC, conform eerder gemaakte afspraken, vroegtijdig geïnformeerd en betrokken wordt bij planologische ontwikkelingen rondom de bedrijventerreinen?

Reactie gemeente

1. Er zijn geen alternatieve ontsluitingsmogelijkheden onderzocht, omdat de woningbouwontwikkeling in de Rozenbuurt niet leidt tot verkeerskundige knelpunten ten aanzien van de bereikbaarheid en/of verkeersveiligheid. De verkeersontsluiting tussen de Rozenbuurt en het terrein van De Oude Veiling heeft voldoende capaciteit om de verkeerstoename ten gevolge van de ontwikkeling van de Rozenbuurt af te wikkelen. Ten behoeve van de verkeersveiligheid wordt in het rapport voorgesteld het kruispunt met de Oude Veiling te verkleinen door de rechtsaf voorsorteerstrook op de Oostergouw naar De Oude Veiling te verwijderen. Dit verhoogt de verkeersveiligheid en heeft geen effect op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling. Dit is echter geen voorwaarde voor de ontwikkeling van de Rozenbuurt. Het heeft namelijk geen effect op de verkeersafwikkeling en zou in de huidige situatie al aangepast kunnen worden.
2. De kwaliteit van de verkeersafwikkeling is beoordeeld met behulp van het gemeentelijke verkeersmodel. Het verkeersmodel kent een basisjaar en een toekomstig prognosejaar 2030. In dit prognosejaar is rekening gehouden met autonome verkeersgroei als gevolg van reeds vastgestelde geplande ontwikkeling en landelijke economische groei (door het Rijk vastgestelde scenario's). De verkeersgeneratie (totale hoeveelheid aankomend en vertrekkend verkeer als gevolg van de geplande ontwikkeling) is in het prognosejaar hieraan toegevoegd als een planvariant. Vervolgens is met gangbare verkeerskundige tools de kwaliteit van de verkeersafwikkeling op het kruispunt geanalyseerd.
   In het verkeerskundig rapport staat dat in het ochtendspitsuur de verliestijd op alle richtingen in alle scenario's zeer beperkt is: 6 tot maximaal 8 seconden op De Oude Veiling. Tot circa 40 seconden is sprake van een goede kwaliteit van de verkeersafwikkeling. Verkeer kan eenvoudig het kruispunt oprijden en van een wachtend voertuig is nagenoeg geen sprake. Als gevolg van de planontwikkeling neemt de verliestijd (zeer) beperkt toe. Ook in de avondspits is sprake van een goede verkeersafwikkeling.
   De verliestijd neemt in het avondspitsuur, als gevolg van de ontwikkeling, het meeste toe op De Oude Veiling, namelijk van 21 tot 34 seconden. Dit is een logische toename, omdat in het avondspitsuur vooral sprake is van aankomend verkeer naar de Rozenbuurt dat zich bevindt op de Oostergouw. Het bedrijventerrein loopt leeg en vertrekkend verkeer vanaf De Oude Veiling dient hier voorrang te verlenen. De verliestijden blijven binnen acceptabele waarden. Op basis van de verliestijden is geconcludeerd dat de restcapaciteit op basis van de huidige vormgeving in het avondspitsuur relatief beperkt is.
   Om de verkeersveiligheid in de toekomst, door het drukker worden van het kruispunt, te vergroten, wordt in het onderzoeksrapport, bij behoud van de vormgeving als voorrangskruispunt, geadviseerd het kruispunt te verkleinen door de rechtsaf voorsorteerstrook op de Oostergouw naar De Oude Veiling te verwijderen. Dit verhoogt de verkeersveiligheid en heeft geen effect op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling. De linksaf voorsorteerstroken richting De Oude Veiling en het plangebied dragen bij aan de doorstroming op de hoofdrijbaan in geval van een afslaand voertuig. Geadviseerd wordt deze te handhaven.
   In het rapport is onderzocht wat de impact op het verkeer is tot en met het kruispunt Oostergouw/Dorpsstraat. Ter hoogte van dit kruispunt wordt geconcludeerd dat de impact van de planontwikkeling op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling beperkt is. De verkeersgeneratie van de woningbouwontwikkeling bedraagt circa 234 motorvoertuigen per avondspitsuur. Bij een cyclustijd van 60 seconden bedraagt de extra verkeersbelasting als gevolg van de planontwikkeling circa 4 voertuigen per minuut, waarvan slechts een deel

(grofweg 50%) het kruispunt met de Dorpsstraat passeert. Dit is een geringe toename. Daarmee kan ook worden geconcludeerd dat de toename ter hoogte van het bedrijventerrein gering is.

3. Dit kan niet gegarandeerd worden. De ondernemers op het bedrijventerrein De Oude Veiling zullen, als gevolg van de geplande woningbouwontwikkeling aan de Rozenbuurt, enige extra verkeersdrukte ondervinden in de vorm van extra verliestijd op het kruispunt tussen De Oude Veiling en de Oostergouw. Ook kunnen er geen garanties worden gegeven over het voorkomen van extra verkeersdrukte op De Oude Veiling. Omdat De Oude Veiling niet als doorgaande route gebruikt kan worden, is het niet aannemelijk dat de verkeersintensiteit op het wegvak toeneemt als gevolg van de woningbouw in de Rozenbuurt.
4. Alle brieven die naar de omwonenden zijn/worden verstuurd, zijn (door initiatiefnemer) ook aan het parkmanagement verstrekt. Deze zullen in het vervolg ook rechtstreeks aan het HOC verstrekt worden.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 3
In het raadsvoorstel en in de besluitenlijst van het college dd. 23-02-2021 staat dat "De initiatiefnemer de omgeving heeft betrokken bij de voorgenomen planontwikkeling" en "Vanuit de omgeving zijn geen grote bezwaren naar voren gekomen". Indiener stelt dat de conclusies van het college prematuur zijn gelet op de diverse reacties die door de bewoners van de Dorpsstraat, overkant van de Oostergouw, Wieringstraat, Pinxterstraat, Dibbitsstraat, Kerkelaan en Julianalaan bij de griffie zijn ingediend.

Indiener heeft tijdens het eerste gesprek al aangegeven dat de online presentatie verre van professioneel was en dat het vervolg mede gelet op de diverse reacties van de bewoners niet aan de verwachtingen heeft voldaan.

Er zijn in de gesprekken voorstellen gedaan door de bewoners. Naar aanleiding van een aantal besprekingen zijn de voorstellen geleidelijk veranderd.

Reactie gemeente
Het participatieproces bestond uit keukentafelgesprekken begin 2020 bij de direct omwonenden, (vanwege corona) een online informatieavond voor de buurt op 4 juni 2020 en een online informatieavond bij het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan op 7 april 2021. De onlinebijeenkomsten waren niet bedoeld als éénrichtingsmonologen. Om tijdens een onlinemeeting structuur te geven aan de avond zijn vragen via de chat beantwoord. Gedurende de avond konden, in verband met de tijd, niet alle vragen worden beantwoord. Daarom zijn later op de website van de Rozenbuurt de vragen met antwoorden geplaatst om zo ook de onbeantwoorde vragen te behandelen.
Daarnaast zijn er meerdere individuele gesprekken met (vertegenwoordigers) van omwonenden geweest. In het participatieverslag is aangegeven welke onderdelen in het plan zijn aangepast naar aanleiding van deze gesprekken. Dit zijn o.a. de verlaging van de hoogte van de woongebouwen van maximaal 10 naar 8 lagen, het voorzien van de woongebouwen van kappen, het terugbrengen van het aantal woongebouwen (van 7 naar 6), het vervallen van de doorgang naar de Dibbitsstraat, het toevoegen van een sloot achter de woningen van de Dorpsstraat voor afstand tot de woningen, de plaats van de hofwoningen met een lagere goot- en nokhoogte aan de noordzijde (achter de Dorpsstraat) in plaats van vrije kavels (met een hogere goot- en nokhoogte). Daarnaast is het meest noordelijk gelegen woongebouw met ongeveer 17 meter in zuidelijke richting verschoven en iets gedraaid. Hiermee is getracht om tegemoet te komen aan bezwaren vanuit de omgeving.
Het participatieproces is zorgvuldig doorlopen.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 4
Indiener vraagt waar, bij wie en hoe een eventueel verzoek voor planschade ingediend moet worden. Ook is de vraag wat de procedure is.

Reactie gemeente
Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, kan degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt als gevolg van het bestemmingsplan, bij de gemeente een verzoek tot tegemoetkoming van planschade indienen. Op de website van de gemeente is hiervoor een formulier beschikbaar.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 5
5.1 Participatie
Veel bewoners (minimaal 47) uit de omgeving van de Rozenbuurt geven aan ontevreden te zijn over de wijze van communiceren; het is meer informatieverstrekking geweest en veelal sporadisch. Ook het bestuur van de ondernemersvereniging HOC- en dus de ondernemers op de Oude Veiling- is zeer ontevreden over de miscommunicatie. Een brief van het bestuur van HOC is inmiddels naar college/raad gestuurd. De indiener geeft aan dat volgens het college er vanuit de omgeving geen grote bezwaren naar voren zijn gekomen. De vraag is waarop dit is gebaseerd. Het college had informatie moeten opvragen bij omwonenden zelf. Daarmee is ook het besluit van de raad gebaseerd op onjuiste informatie.
Indiener vindt dat de bewoners door de politiek zijn weggezet als een stel lastpakken. Niet één van de leden van het college heeft contact gehad met de bewoners en dat geldt ook voor het merendeel van de raad. Men is alleen maar afgegaan op de informatieverstrekking door de initiatiefnemer.

Reactie gemeente
Het participatieproces is vormgegeven door keukentafelgesprekken begin 2020 bij de direct omwonenden, (vanwege corona) een online informatieavond voor de buurt op 4 juni 2020 en een online informatieavond bij het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan op 7 april 2021. De onlinebijeenkomsten waren niet bedoeld als éénrichtingsmonologen. Om tijdens een onlinemeeting structuur te geven aan de avond zijn vragen via de chat beantwoord. Gedurende de avond konden, in verband met de tijd, niet alle vragen worden beantwoord. Daarom zijn later op de website van de Rozenbuurt de vragen met antwoorden geplaatst om zo ook de onbeantwoorde vragen te behandelen.
Daarnaast zijn er meerdere individuele gesprekken met (vertegenwoordigers) van omwonenden geweest. In het participatieverslag is aangegeven welke onderdelen in het plan zijn aangepast naar aanleiding van deze gesprekken. Dit zijn o.a. de verlaging van de hoogte van de woongebouwen van maximaal 10 naar 8 lagen, het voorzien van de woongebouwen van kappen, het terugbrengen van het aantal woongebouwen (van 7 naar 6), het vervallen van de doorgang naar de Dibbitsstraat, het toevoegen van een sloot achter de woningen van de Dorpsstraat voor afstand tot de woningen, de plaats van de hofwoningen met een lagere goot- en nokhoogte aan de noordzijde (achter de Dorpsstraat) in plaats van vrije kavels (met een hogere goot- en nokhoogte). Daarnaast is het meest noordelijk gelegen woongebouw met ongeveer 17 meter in zuidelijke richting verschoven en iets gedraaid. Hiermee is getracht om tegemoet te komen aan bezwaren vanuit de omgeving.
Het participatieproces is zorgvuldig doorlopen.

5.2 Bezwaren
Veel bewoners (minimaal 47) hebben op zich geen problemen met woningbouw. Wel hebben ze moeite met:
a. bouwhoogte: De hoogte van de appartementsgebouwen is niet passend in de omgeving.

b. verkeer en parkeren: Bewoners maken zich zorgen over de toename van de verkeersintensiteit op de Oostergouw en de Dorpsstraat en het parkeren en over de verkeersontsluiting Rozenbuurt / Oude Veiling terrein
c. bodemverontreiniging: De mate van bodemverontreiniging

Reactie gemeente

a. De woongebouwen komen aan de zijde van de Oostergouw. Het plan is in lijn met de (op 20 april 2021 door de gemeenteraad) vastgestelde kadernotitie Intensiverings- & Hoogbouwvisie. De kadernotitie benoemt basishoogten voor drie gebieden (binnenstad en historische linten, intensiveringsgebieden en de woonwijken). In het gebied 'woonwijken' (waarin de Rozenbuurt valt) bedraagt de basishoogte twee tot drie bouwlagen. Langs invalswegen is dit maximaal vijf bouwlagen en incidenteel acht lagen. De woongebouwen in de Rozenbuurt komen langs de invalsweg Oostergouw en zijn gemiddeld vijf bouwlagen hoog. Vanaf de vierde bouwlaag wordt een gevarieerde schuine kap aangebracht waardoor de woongebouwen deels hoger en deels lager zijn dan genoemde vijf bouwlagen. Dit beeld is verankerd in het beeldkwaliteitsplan dat voor de Rozenbuurt is gemaakt en dat gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De Rozenbuurt kent voorts twee accenten. Deze zijn respectievelijk zeven en acht bouwlagen hoog. Ook deze accenten worden vanaf de respectievelijk vijfde en zesde bouwlaag voorzien van een schuine kap. Deze zijn passend binnen de in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte.

   Om rekening te houden met de belangen van omwonenden zijn bouwvlakken aangegeven waarin de woongebouwen toegestaan zijn. De afstand van deze bouwvlakken tot bestaande woningen bedraagt ruim 100 meter.
   Initiatiefnemer heeft (mede naar aanleiding van de zienswijzen) het plan aangepast. Het meest noordelijk gelegen woongebouw is 17 meter in zuidelijke richting verschoven en iets gedraaid. Hier is sprake van een zodanige afstand tot woningen in de omgeving dat de privacy van de huidige bewoners niet in het geding is. De ligging van de andere woongebouwen is ook iets aangepast.
   Daarnaast zijn van alle bouwblokken schaduwberekeningen en uitzichtbeelden gemaakt. Deze staan in het geactualiseerde stedenbouwkundig plan d.d. 31 mei 2021. Daaruit blijkt voldoende dat voornoemde hoogten niet leiden tot aantasting van privacy en/of zonlichtverlies.
b. In het kader van het bestemmingsplan is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd door Goudappel. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
   De ontwikkeling zorgt inderdaad voor een toename van de verkeersintensiteit op de Oostergouw en de Dorpsstraat. Het onderzoek gaat uit van de situatie in 2030. Verder is een verkeersmodel gebruikt, waarin ook andere ontwikkelingen die in Hoorn spelen, zijn opgenomen. Bovendien houdt het model rekening met autonome groei (de toename aan auto's die de komende jaren te verwachten is). Uit het onderzoek blijkt echter dat het effect als gevolg van de te realiseren woningen op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling beperkt is, omdat het verkeer goed afgewikkeld kan worden op de omliggende wegen.
   De verkeersontsluiting tussen de Rozenbuurt en het terrein van De Oude Veiling heeft voldoende capaciteit om de verkeerstoename ten gevolge van de ontwikkeling van de Rozenbuurt af te wikkelen. Ten behoeve van de verkeersveiligheid wordt in het rapport voorgesteld het kruispunt met De Oude Veiling te verkleinen door de rechtsaf voorsorteerstrook op de Oostergouw naar De Oude Veiling te verwijderen. Dit verhoogt de verkeersveiligheid en heeft geen effect op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling. Dit is echter geen voorwaarde voor de ontwikkeling van de Rozenbuurt. Het heeft namelijk geen effect op de verkeersafwikkeling en zou in de huidige situatie al aangepast kunnen worden.
c. De vervuiling betreft een vervuiling van grondwater met een waarde boven de streefwaarde en is veroorzaakt door het gebruik van bemesting voor de rozenteelt in het verleden. Er is geen gevaar voor de volksgezondheid en de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord heeft dit in een besluit vastgelegd door Wonen met tuin toe te staan. De betreffende waarden nemen in de loop van de tijd af. Dat is recent bevestigd door een nieuwe bemonstering. De resultaten hiervan worden toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting. Voor het eerste

gebruik door de nieuwe bewoners zullen de waarden nog verder zijn gedaald, mogelijk al onder de streefwaarden. De rapportage van de nieuwe bemonstering wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De resultaten ervan worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

5.3 Hoogbouwvisie
Het college anticipeert voor op de vaststelling van de Hoogbouwvisie, terwijl deze niet door de raad is geaccordeerd.

Reactie gemeente
Het ontwerpbestemmingsplan is voorafgaand aan ter inzagelegging op 23 maart 2021 voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft in haar overwegingen meegenomen dat niet alle bouwplannen kunnen wachten op vaststelling van de Hoogbouwvisie en heeft ingestemd met de voorgestelde bouwhoogten. Zij zijn akkoord met de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en daarmee met de in het plan opgenomen bouwhoogten. Op 20 april 2021 is de Kadernotitie Intensiverings- en Hoogbouwvisie door de gemeenteraad vastgesteld.

De woongebouwen komen aan de zijde van de Oostergouw. Het plan is in lijn met de (op 20 april 2021 door de gemeenteraad) vastgestelde kadernotitie Intensiverings- & Hoogbouwvisie. De kadernotitie benoemt basishoogten voor drie gebieden (binnenstad en historische linten, intensiveringsgebieden en de woonwijken). In het gebied 'woonwijken' (waarin de Rozenbuurt valt) bedraagt de basishoogte twee tot drie bouwlagen. Langs invalswegen is dit maximaal vijf bouwlagen en incidenteel acht lagen. De woongebouwen in de Rozenbuurt komen langs de invalsweg Oostergouw en zijn gemiddeld vijf bouwlagen hoog. Vanaf de vierde bouwlaag wordt een gevarieerde schuine kap aangebracht waardoor de woongebouwen deels hoger en deels lager zijn dan genoemde vijf bouwlagen. Dit beeld is verankerd in het beeldkwaliteitsplan dat voor de Rozenbuurt is gemaakt en dat gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De Rozenbuurt kent voorts twee accenten. Deze zijn respectievelijk zeven en acht bouwlagen hoog. Ook deze accenten worden vanaf de respectievelijk vijfde en zesde bouwlaag voorzien van een schuine kap. Deze zijn passend binnen de in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte.

5.4 Inspraakverordening
De inspraakverordening is ook op het project Rozenbuurt van toepassing.

Reactie gemeente
In het voortraject is een uitgebreid participatietraject met belanghebbenden doorlopen. Hierin hebben belanghebbenden al kunnen reageren op de voorgenomen ontwikkeling. Het participatieproces is vormgegeven door keukentafelgesprekken begin 2020 bij de direct omwonenden, (vanwege corona) een online informatieavond voor de buurt op 4 juni 2020 en een online informatieavond bij het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan op 7 april 2021. Daarnaast zijn er meerdere individuele gesprekken met (vertegenwoordigers van) omwonenden geweest.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 6
6.1 Inspraakprocedure
Indiener geeft aan dat de gevolgde inspraakprocedure niet in lijn is met de ambities uit de Omgevingswet. Er zijn wel degelijk bezwaren.

Reactie gemeente
Het participatieproces is vormgegeven door keukentafelgesprekken begin 2020 bij de direct omwonenden, (vanwege corona) een online informatieavond voor de buurt op 4 juni 2020 en

een online informatieavond bij het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan op 7 april 2021. De onlinebijeenkomsten waren niet bedoeld als éénrichtingsmonologen. Om tijdens een onlinemeeting structuur te geven aan de avond zijn vragen via de chat beantwoord. Gedurende de avond konden, in verband met de tijd, niet alle vragen worden beantwoord. Daarom zijn later op de website van de Rozenbuurt de vragen met antwoorden geplaatst om zo ook de onbeantwoorde vragen te behandelen.
Daarnaast zijn er meerdere individuele gesprekken met (vertegenwoordigers) van omwonenden geweest. In het participatieverslag is aangegeven welke onderdelen in het plan zijn aangepast naar aanleiding van deze gesprekken. Dit zijn o.a. de verlaging van de hoogte van de woongebouwen van maximaal 10 naar 8 lagen, het voorzien van de woongebouwen van kappen, het terugbrengen van het aantal woongebouwen (van 7 naar 6), het vervallen van de doorgang naar de Dibbitsstraat, het toevoegen van een sloot achter de woningen van de Dorpsstraat voor afstand tot de woningen, de plaats van de hofwoningen met een lagere goot- en nokhoogte aan de noordzijde (achter de Dorpsstraat) in plaats van vrije kavels (met een hogere goot- en nokhoogte). Daarnaast is het meest noordelijk gelegen woongebouw met ongeveer 17 meter in zuidelijke richting verschoven en iets gedraaid. Hiermee is getracht om tegemoet te komen aan bezwaren vanuit de omgeving.
Het participatieproces is zorgvuldig doorlopen.

6.2 Aantal woningen
Het aantal getoonde woningen op dat plan en de daarbij behorende CO_2 uitstoot is veel te hoog en dient te worden gereduceerd.

Reactie gemeente
In het plan komen maximaal 450 woningen. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de grote woningbouwbehoefte in Hoorn. In het bestemmingsplan is onderbouwd dat deze ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is.

In de toelichting is het aspect luchtkwaliteit beschreven. Er is geen sprake van een te hoge CO_2 uitstoot; de ontwikkeling van maximaal 450 woningen blijft ruim onder de genoemde grens van 1500 woningen waarbij luchtkwaliteitsonderzoek verplicht is. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Dit wordt ook bevestigd door de Aerius-berekening. Daarnaast worden de woningen gasloos gebouwd, waardoor geen sprake is van CO_2 uitstoot van de woningen zelf.

6.3 Flora en fauna
Er is geen enkele rekening gehouden met de huidige Flora en Fauna in dat gebied.

Reactie gemeente
In de toelichting van het bestemmingsplan wordt het aspect ecologie beschreven. Er zijn reeds diverse onderzoeken verricht naar het eventueel voorkomende van beschermde dier- en plantensoorten.
Het aanvullend ecologisch onderzoek vleermuizen, vogels met jaarrond beschermde nesten en rugstreeppad is in juni 2021 afgerond. Uit de rapportage blijkt dat het onderzoek voldoende is uitgevoerd. Het plangebied is voldoende onderzocht op het voorkomen van beschermde flora en fauna. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden zullen geen verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.
De rapportage van dit aanvullende ecologische onderzoek wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De resultaten van het onderzoek worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

6.4 Begraafplaats
Indiener heeft een plan gezien waarin rekening was gehouden met een afstand van 50 meter tot de begraafplaats. Deze zone komt voort uit een wet uit 1984 en dient volgens indiener als veiligheidszone en als toekomstige uitbreiding, de Wet op de lijkbezorging. Hoewel deze

bepaling nu niet meer in de Wet op de lijkbezorging staat, mag ervan uitgegaan worden dat het College hiermee rekening zal houden. In een recent plan is deze groenstrook namelijk niet meer opgenomen.

Reactie gemeente
De richtafstanden van gevoelige functies (zoals wonen) staan beschreven in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Een begraafplaats valt onder milieucategorie 1. Voor deze categorie geldt een richtafstand van 10 meter in een 'rustige woonwijk'. Het plangebied wordt echter aangemerkt als 'gemengd gebied', omdat in de omgeving van het plangebied woningen, bedrijven en een sportpark gevestigd zijn. Voor een gemengd gebied mag (zoals aangegeven is in de VNG-publicatie) in de richtafstand een stap terug worden gedaan. De richtafstand komt daarom uit op 0 meter. De afstand tussen de grens van de begraafplaats en het bouwvlak van de dichtstbijzijnde woning bedraagt 10,6 meter. Dit is in onderstaand tekening weergegeven. Gelet op de richtafstand van 0 meter wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de richtafstand. Als extra afscheiding wordt een houtopstand aangebracht tussen de eerste woning en de begraafplaats. Bij de inrichting van het plan wordt dit onderdeel nader uitgewerkt.



6.5 Elzensingel
Indiener vraagt waarom de elzensingel niet in het plan is opgenomen.

Reactie gemeente
De sloot is als slag in het landschap als cultuurhistorisch waardevol bestempeld, juist in relatie tot de zichtlijn op de kerk. De staat van onderhoud, de leeftijd en restlevensduur van de elzensingel hebben ertoe geleid dat de huidige plek van de sloot niet leidend is en dat de elzensingel in de vorm van een nieuwe opstand in het plan wordt teruggebracht. Bijkomend

(cultuurhistorisch) voordeel is dat door de nieuwe locatie van de slagsloot de zichtlijn op de kerktoren extra tot zijn recht komt.

6.6 Sloot
In het plan komt een sloot van 6 meter breed. Er is geen uitspraak gedaan wie verantwoordelijk is voor het onderhoud van de watergang en de walkanten. Volgens de ontwikkelaar ligt die verantwoordelijkheid bij het Hoogheemraadschap, maar uit navraag blijkt dat niet zo te zijn.

Reactie gemeente
De sloot tussen het plan Rozenbuurt en de achtertuinen van de bestaande woningen wordt onderhouden door het Hoogheemraadschap. De watergang ter plaatse van de 'nieuwe elzensingel' wordt onderhouden door de gemeente.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 7
Aanvullend op eerder ingediende bezwaren maken indieners bezwaar tegen de te grote bouwhoogten in het plan. Zij stellen dat een hoogte van maximaal 13 meter acceptabel is.

Reactie gemeente
De woongebouwen komen aan de zijde van de Oostergouw. Het plan is in lijn met de (op 20 april 2021 door de gemeenteraad) vastgestelde kadernotitie Intensiverings- & Hoogbouwvisie. De kadernotitie benoemt basishoogten voor drie gebieden (binnenstad en historische linten, intensiveringsgebieden en de woonwijken). In het gebied 'woonwijken' (waarin de Rozenbuurt valt) bedraagt de basishoogte twee tot drie bouwlagen. Langs invalswegen is dit maximaal vijf bouwlagen en incidenteel acht lagen. De woongebouwen in de Rozenbuurt komen langs de invalsweg Oostergouw en zijn gemiddeld vijf bouwlagen hoog. Vanaf de vierde bouwlaag wordt een gevarieerde schuine kap aangebracht waardoor de woongebouwen deels hoger en deels lager zijn dan genoemde vijf bouwlagen. Dit beeld is verankerd in het beeldkwaliteitsplan dat voor de Rozenbuurt is gemaakt en dat gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De Rozenbuurt kent voorts twee accenten. Deze zijn respectievelijk zeven en acht bouwlagen hoog. Ook deze accenten worden vanaf de respectievelijk vijfde en zesde bouwlaag voorzien van een schuine kap. Deze zijn passend binnen de in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte.

Om rekening te houden met de belangen van omwonenden zijn bouwvlakken aangegeven waarin de woongebouwen toegestaan zijn. De afstand van deze bouwvlakken tot bestaande woningen bedraagt ruim 100 meter.
Initiatiefnemer heeft (mede naar aanleiding van de zienswijzen) het plan aangepast. Het meest noordelijk gelegen woongebouw is 17 meter in zuidelijke richting verschoven en iets gedraaid. Hier is sprake van een zodanige afstand tot woningen in de omgeving dat de privacy van de huidige bewoners niet in het geding is. De ligging van de andere woongebouwen is ook iets aangepast.
Daarnaast zijn van alle bouwblokken schaduwberekeningen en uitzichtbeelden gemaakt. Deze staan in het geactualiseerde stedenbouwkundig plan d.d. 31 mei 2021. Daaruit blijkt voldoende dat voornoemde hoogten niet leiden tot aantasting van privacy en/of zonlichtverlies.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 8
De kerk is het oudste bakstenen gebouw binnen onze gemeente en voor de voormalige gemeente Zwaag het belangrijkste gebouw uit hun rijke historie. De kerk, maar vooral de setting waarin deze zich manifesteert, vraagt daarom extra aandacht. In het plan voor de Rozenbuurt is vanaf de Oostergouw een zichtlijn naar de kerk opgenomen. Deze wordt door

indiener als te smal ervaren. Verder is en moet de kerk het belangrijkste gebouw van Zwaag blijven, daarom pleit indiener ervoor om de goot en nokhoogtes van de bebouwing langs de Oostergouw ruim onder de goothoogtes te houden van de kerk.

Reactie gemeente
Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op de aansluiting op de bestaande kern met respect voor de kerk. Dit is gedaan door een plantsoen voor de kerk te projecteren en diverse zichtlijnen naar de kerktoren te ontwerpen via de verlengde Kerkelaan, een sloot vanaf de Oostergouw en lage nokhoogten van de hofwoningen aan de noordzijde. Tevens draagt het verschuiven van het meest noordelijk gelegen woongebouw met ongeveer 17 meter in zuidelijke richting bij aan het zicht op kerk vanaf de Oostergouw. De hofwoningen tussen de Oostergouw en de kerk hebben een maximum goothoogte van 4 meter en een maximum bouwhoogte van 9 meter. De kerk is 35 meter hoog, waardoor deze zichtbaar blijft vanaf de Oostergouw.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 9
9.1 Participatie
a. In het raadsvoorstel geeft hetgeen aangegeven is onder het punt Inspraak een te rooskleurig beeld. Volgens de indieners is geen sprake geweest van een zorgvuldig participatieproces. Er zijn wel gesprekken gevoerd, maar die zijn niet van invloed geweest op het plan dat nu voorligt. De opmerking 'dat vanuit de omgeving geen grote bezwaren naar voren zijn gekomen' klopt niet, omdat er wel degelijk grote bezwaren zijn geuit.
b. Naar aanleiding van de keukentafelgesprekken zou de beplantingsstrook zijn toegevoegd, maar deze zou enkel worden aangelegd nadat de ontwikkelaar een vaststellingsovereenkomst met de desbetreffende bewoners heeft gesloten met als essentie: geen bezwaar en beroep aantekenen tegen het plan en geen verzoek om planschade indienen.
c. De woningen die achter de woningen van de Dorpstraat worden gerealiseerd zullen volgens het raadsvoorstel woningen worden met "één verdieping met kap" Inderdaad is dit op deze wijze gepresenteerd. Door de ontwikkelaar is aangegeven dat deze woningen een nokhoogte van 6 meter zullen krijgen maar eveneens is aangegeven dat volgens het bestemmingplan een nokhoogte van 9 meter mogelijk is.
d. Indiener geeft aan dat het aantal appartementsgebouwen is verminderd, dat dit op zich geen resultaat van de inspraak is maar is ingegeven door de stedenbouwkundige supervisor.

Reactie gemeente
a. Het participatieproces is vormgegeven door keukentafelgesprekken begin 2020 bij de direct omwonenden, (vanwege corona) een online informatieavond voor de buurt op 4 juni 2020 en een online informatieavond bij het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan op 7 april 2021. De onlinebijeenkomsten waren niet bedoeld als éénrichtingsmonologen. Om tijdens een onlinemeeting structuur te geven aan de avond zijn vragen via de chat beantwoord. Gedurende de avond konden, in verband met de tijd, niet alle vragen worden beantwoord. Daarom zijn later op de website van de Rozenbuurt de vragen met antwoorden geplaatst om zo ook de onbeantwoorde vragen te behandelen.
   Daarnaast zijn er meerdere individuele gesprekken met (vertegenwoordigers) van omwonenden geweest. In het participatieverslag is aangegeven welke onderdelen in het plan zijn aangepast naar aanleiding van deze gesprekken. Dit zijn o.a. de verlaging van de hoogte van de woongebouwen van maximaal 10 naar 8 lagen, het voorzien van de woongebouwen van kappen, het terugbrengen van het aantal woongebouwen (van 7 naar 6), het vervallen van de doorgang naar de Dibbitsstraat, het toevoegen van een sloot achter de woningen van de Dorpsstraat voor afstand tot de woningen, de plaats van de hofwoningen met een lagere goot- en nokhoogte aan de noordzijde (achter de Dorpsstraat) in plaats van vrije kavels (met een hogere goot- en nokhoogte). Daarnaast is het meest noordelijk gelegen woongebouw met ongeveer 17 meter in zuidelijke richting verschoven en

iets gedraaid. Hiermee is getracht om tegemoet te komen aan bezwaren vanuit de omgeving.
Het participatieproces is zorgvuldig doorlopen.

b. De beplantingsstrook is toegevoegd naar aanleiding van de keukentafelgesprekken. De overeenkomst die de indiener aanstipt, is niet gesloten. Het was de bedoeling om het gebruik van deze gronden door middel van een vaststellingsovereenkomst te borgen. Op 24 mei 2021 heeft de vertegenwoordiger van de bewoners aangegeven dat ze de beplantingsstrook niet in eigendom willen ontvangen vanwege een andere opvatting van de waarde. Er komt daarmee ook geen vaststellingsovereenkomst. De beplantingsstrook wordt nu aan de zuidzijde van de sloot geprojecteerd en de sloot wordt meer noordwaarts geprojecteerd. De verbeelding wordt dan ook overeenkomstig aangepast.
c. Om flexibiliteit te geven in de uitwerking van de ontwerpen is inderdaad een maximum bouwhoogte van 9 meter opgenomen. De maximum goothoogte betreft 4 meter. Hiermee is een woning met één verdieping en een kap mogelijk. De initiatiefnemer geeft aan nimmer een nokhoogte van 6 meter te hebben aangegeven, maar altijd één laag met een kap te hebben gecommuniceerd.
d. Het verminderen van het aantal appartementengebouwen is een wijziging als gevolg van ruimtelijke inzichten tijdens het ontwerpproces. Deze is daardoor op punten gewijzigd. Het is ook voortgekomen vanuit de inspraakreacties.

9.2 Verkeer
Het is voor de bewoners onduidelijk wat de inhoud is van het ontwerpbestemmingsplan en de voorschriften. Dat geldt ook voor het verkeerskundig aspect. Het verkeersonderzoek is niet besproken met de bewoners aan de Dorpsstraat en naar nu blijkt ook niet met het bestuur van de HOC en de ondernemers op De Oude Veiling. Aangezien de ervaring leert dat de resultaten, conclusies en aanbevelingen van een verkeersonderzoek vaak niet stroken met de realiteit overwegen de bewoners een second opinion te laten uitvoeren.

Reactie gemeente
In de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Mocht er iets niet duidelijk zijn in deze toelichting of in de regels of plankaart van het bestemmingsplan, kan contact worden opgenomen met de gemeente.
Het verkeersonderzoek is door een onafhankelijk adviesbureau uitgevoerd. De uitgangspunten van het onderzoek zijn gebaseerd op het gemeentelijk verkeersmodel. Het staat de indiener uiteraard vrij een second opinion te laten uitvoeren. Deze opmerking wordt verder ter kennisgeving aangenomen.

9.3 Hoogbouwvisie
Indiener stelt dat het opvallend is dat in het voorstel al wordt voorgesorteerd op de nog op te stellen Hoogbouwvisie en gemakshalve het navolgende wordt geconcludeerd: “De in de Rozenbuurt geplande woongebouwen vertonen geen overschrijding van de effecten voor hoogbouw”. De bewoners stellen voor de Hoogbouwvisie af te wachten.

Reactie gemeente
Het ontwerpbestemmingsplan is voorafgaand aan ter inzagelegging op 23 maart 2021 voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft in haar overwegingen meegenomen dat niet alle bouwplannen kunnen wachten op vaststelling van de Hoogbouwvisie en heeft ingestemd met de voorgestelde bouwhoogten. Zij zijn akkoord met de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en daarmee met de in het plan opgenomen bouwhoogten. Op 20 april 2021 is de Kadernotitie Intensiverings- en Hoogbouwvisie door de gemeenteraad vastgesteld.
De woongebouwen komen aan de zijde van de Oostergouw. Het plan is in lijn met de (op 20 april 2021 door de gemeenteraad) vastgestelde kadernotitie Intensiverings- & Hoogbouwvisie. De kadernotitie benoemt basishoogten voor drie gebieden (binnenstad en historische linten, intensiveringsgebieden en de woonwijken). In het gebied ‘woonwijken’ (waarin de Rozenbuurt valt) bedraagt de basishoogte twee tot drie bouwlagen. Langs invalswegen is dit maximaal vijf

bouwlagen en incidenteel acht lagen. De woongebouwen in de Rozenbuurt komen langs de invalsweg Oostergouw en zijn gemiddeld vijf bouwlagen hoog. Vanaf de vierde bouwlaag wordt een gevarieerde schuine kap aangebracht waardoor de woongebouwen deels hoger en deels lager zijn dan genoemde vijf bouwlagen. Dit beeld is verankerd in het beeldkwaliteitsplan dat voor de Rozenbuurt is gemaakt en dat gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De Rozenbuurt kent voorts twee accenten. Deze zijn respectievelijk zeven en acht bouwlagen hoog. Ook deze accenten worden vanaf de respectievelijk vijfde en zesde bouwlaag voorzien van een schuine kap. Deze zijn passend binnen de in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 10
Deze brief gaat over het proces, niet over de inhoud van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente
Deze brief wordt voor kennisgeving aangenomen.

ZIENSWIJZE 11
11.1 Verkeer Kerkelaan
Indiener maakt bezwaar met de toename van de verkeersbelasting op de monumentale Kerkelaan. De woning van de indiener staat op zeer korte afstand van de Kerkelaan.

Reactie gemeente
De Rozenbuurt wordt ontsloten via de bestaande inrit op de Oostergouw. De Kerkelaan dient als langzaam-verkeersontsluiting. Er komt geen directe verbinding voor autoverkeer.
De Kerkelaan dient wel als calamiteitenontsluiting. In geval van een calamiteit waarbij de ingang aan de Oostergouw is gestremd, kunnen de hulpdiensten de Rozenbuurt via de Kerkelaan bereiken. Er zal een voorziening komen in de vorm van een wegklapbare paal die alleen door de hulpdiensten kan worden bediend. Auto's kunnen niet via deze weg rijden. De exacte ligging van deze ontsluitingen wordt nog nader uitgewerkt. Daarbij wordt rekening gehouden met de woning van indiener.

11.2 Hoogbouw
De hoogbouw zal ervoor zorgen dat het vrije uitzicht en het bewegen in huis ernstig wordt beïnvloed.

Reactie gemeente
De woongebouwen komen aan de zijde van de Oostergouw. Het plan is in lijn met de (op 20 april 2021 door de gemeenteraad) vastgestelde kadernotitie Intensiverings- & Hoogbouwvisie. De kadernotitie benoemt basishoogten voor drie gebieden (binnenstad en historische linten, intensiveringsgebieden en de woonwijken). In het gebied 'woonwijken' (waarin de Rozenbuurt valt) bedraagt de basishoogte twee tot drie bouwlagen. Langs invalswegen is dit maximaal vijf bouwlagen en incidenteel acht lagen. De woongebouwen in de Rozenbuurt komen langs de invalsweg Oostergouw en zijn gemiddeld vijf bouwlagen hoog. Vanaf de vierde bouwlaag wordt een gevarieerde schuine kap aangebracht waardoor de woongebouwen deels hoger en deels lager zijn dan genoemde vijf bouwlagen. Dit beeld is verankerd in het beeldkwaliteitsplan dat voor de Rozenbuurt is gemaakt en dat gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De Rozenbuurt kent voorts twee accenten. Deze zijn respectievelijk zeven en acht bouwlagen hoog. Ook deze accenten worden vanaf de respectievelijk vijfde en zesde bouwlaag voorzien van een schuine kap. Deze zijn passend binnen de in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte.
Om rekening te houden met de belangen van omwonenden zijn bouwvlakken aangegeven waarin de woongebouwen toegestaan zijn. De afstand van deze bouwvlakken tot bestaande woningen bedraagt ruim 100 meter.

Initiatiefnemer heeft (mede naar aanleiding van de zienswijzen) het plan aangepast. Het meest noordelijk gelegen woongebouw is 17 meter in zuidelijke richting verschoven en iets gedraaid. Hier is sprake van een zodanige afstand tot woningen in de omgeving dat de privacy van de huidige bewoners niet in het geding is. De ligging van de andere woongebouwen is ook iets aangepast.
Daarnaast zijn van alle bouwblokken schaduwberekeningen en uitzichtbeelden gemaakt. Deze staan in het geactualiseerde stedenbouwkundig plan d.d. 31 mei 2021. Daaruit blijkt voldoende dat voornoemde hoogten niet leiden tot aantasting van privacy en/of zonlichtverlies.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 12
Indiener maakt bezwaar tegen de bouwhoogte van 30 meter. Ze stelt dat een flat van 30 meter te hoog is en vraagt om laagbouw met een dorps accent.

Reactie gemeente
De woongebouwen komen aan de zijde van de Oostergouw. Het plan is in lijn met de (op 20 april 2021 door de gemeenteraad) vastgestelde kadernotitie Intensiverings- & Hoogbouwvisie. De kadernotitie benoemt basishoogten voor drie gebieden (binnenstad en historische linten, intensiveringsgebieden en de woonwijken). In het gebied 'woonwijken' (waarin de Rozenbuurt valt) bedraagt de basishoogte twee tot drie bouwlagen. Langs invalswegen is dit maximaal vijf bouwlagen en incidenteel acht lagen. De woongebouwen in de Rozenbuurt komen langs de invalsweg Oostergouw en zijn gemiddeld vijf bouwlagen hoog. Vanaf de vierde bouwlaag wordt een gevarieerde schuine kap aangebracht waardoor de woongebouwen deels hoger en deels lager zijn dan genoemde vijf bouwlagen. Dit beeld is verankerd in het beeldkwaliteitsplan dat voor de Rozenbuurt is gemaakt en dat gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De Rozenbuurt kent voorts twee accenten. Deze zijn respectievelijk zeven en acht bouwlagen hoog. Ook deze accenten worden vanaf de respectievelijk vijfde en zesde bouwlaag voorzien van een schuine kap. Deze zijn passend binnen de in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte.

Om rekening te houden met de belangen van omwonenden zijn bouwvlakken aangegeven waarin de woongebouwen toegestaan zijn. De afstand van deze bouwvlakken tot bestaande woningen bedraagt ruim 100 meter.
Initiatiefnemer heeft (mede naar aanleiding van de zienswijzen) het plan aangepast. Het meest noordelijk gelegen woongebouw is 17 meter in zuidelijke richting verschoven en iets gedraaid. Hier is sprake van een zodanige afstand tot woningen in de omgeving dat de privacy van de huidige bewoners niet in het geding is. De ligging van de andere woongebouwen is ook iets aangepast.
Daarnaast zijn van alle bouwblokken schaduwberekeningen en uitzichtbeelden gemaakt. Deze staan in het geactualiseerde stedenbouwkundig plan d.d. 31 mei 2021. Daaruit blijkt voldoende dat voornoemde hoogten niet leiden tot aantasting van privacy en/of zonlichtverlies.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

REACTIE 13
13.1 Hoogbouw
Indiener uit ongenoegen over de bouwhoogtes in de Rozenbuurt. Gebouwen van 25 en 30 meter hoog passen niet in een wijk met een dorps karakter.

Reactie gemeente
De woongebouwen komen aan de zijde van de Oostergouw. Het plan is in lijn met de (op 20 april 2021 door de gemeenteraad) vastgestelde kadernotitie Intensiverings- & Hoogbouwvisie.

De kadernotitie benoemt basishoogten voor drie gebieden (binnenstad en historische linten, intensiveringsgebieden en de woonwijken). In het gebied 'woonwijken' (waarin de Rozenbuurt valt) bedraagt de basishoogte twee tot drie bouwlagen. Langs invalswegen is dit maximaal vijf bouwlagen en incidenteel acht lagen. De woongebouwen in de Rozenbuurt komen langs de invalsweg Oostergouw en zijn gemiddeld vijf bouwlagen hoog. Vanaf de vierde bouwlaag wordt een gevarieerde schuine kap aangebracht waardoor de woongebouwen deels hoger en deels lager zijn dan genoemde vijf bouwlagen. Dit beeld is verankerd in het beeldkwaliteitsplan dat voor de Rozenbuurt is gemaakt en dat gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De Rozenbuurt kent voorts twee accenten. Deze zijn respectievelijk zeven en acht bouwlagen hoog. Ook deze accenten worden vanaf de respectievelijk vijfde en zesde bouwlaag voorzien van een schuine kap. Deze zijn passend binnen de in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte.

Om rekening te houden met de belangen van omwonenden zijn bouwvlakken aangegeven waarin de woongebouwen toegestaan zijn. De afstand van deze bouwvlakken tot bestaande woningen bedraagt ruim 100 meter.
Initiatiefnemer heeft (mede naar aanleiding van de zienswijzen) het plan aangepast. Het meest noordelijk gelegen woongebouw is 17 meter in zuidelijke richting verschoven en iets gedraaid. Hier is sprake van een zodanige afstand tot woningen in de omgeving dat de privacy van de huidige bewoners niet in het geding is. De ligging van de andere woongebouwen is ook iets aangepast.
Daarnaast zijn van alle bouwblokken schaduwberekeningen en uitzichtbeelden gemaakt. Deze staan in het geactualiseerde stedenbouwkundig plan d.d. 31 mei 2021. Daaruit blijkt voldoende dat voornoemde hoogten niet leiden tot aantasting van privacy en/of zonlichtverlies.

13.2 Verkeer
Indiener uit bezorgdheid over de toenemende verkeersdruk op de Oostergouw en de gevolgen hiervan. De Oostergouw is nu al een drukke weg en zal mede door het bijkomende verkeer het woongenot van de burgers langs de weg negatief beïnvloeden. Dat uit zich in geluidoverlast en luchtvervuiling.

Reactie gemeente
In het kader van het bestemmingsplan is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd door Goudappel. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
De ontwikkeling zorgt inderdaad voor een toename van de verkeersintensiteit op de Oostergouw en de Dorpsstraat. Het onderzoek gaat uit van de situatie in 2030. Verder is een verkeersmodel gebruikt, waarin ook andere ontwikkelingen die in Hoorn spelen, zijn opgenomen. Bovendien houdt het model rekening met autonome groei (de toename aan auto's die de komende jaren te verwachten is). Uit het onderzoek blijkt echter dat het effect als gevolg van de te realiseren woningen op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling beperkt is, omdat het verkeer goed afgewikkeld kan worden op de omliggende wegen.

De verkeersontsluiting tussen de Rozenbuurt en het terrein van De Oude Veiling heeft voldoende capaciteit om de verkeerstoename ten gevolge van de ontwikkeling van de Rozenbuurt af te wikkelen. Ten behoeve van de verkeersveiligheid wordt in het rapport voorgesteld het kruispunt met De Oude Veiling te verkleinen door de rechtsaf voorsorteerstrook op de Oostergouw naar De Oude Veiling te verwijderen. Dit verhoogt de verkeersveiligheid en heeft geen effect op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling. Dit is echter geen voorwaarde voor de ontwikkeling van de Rozenbuurt. Het heeft namelijk geen effect op de verkeersafwikkeling en zou in de huidige situatie al aangepast kunnen worden.

De aspecten geluid en luchtkwaliteit zijn onderzocht in het kader van de voorgenomen ontwikkeling. Voor beide aspecten geldt dat de waarden binnen de wettelijke grenzen blijven vallen. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 14
Indiener ziet een aantal verbeteringen aan de aansluitingen van de Rozenbuurt. De ingetekende bruggen leiden naar de smalle Koewijzend, een geliefd voetpad waar geen fietsverkeer gewenst is. Ook het onderhoud in de winter is hier lastiger. Indiener suggereert de paden iets te verleggen zodat een betere aansluiting ontstaat met bestaande hoofdroutes en fietspaden. Een voorbeeld is een langere zwaardere brug bij de Karwei. Dit levert ook een goede aansluiting nabij de centrale brandweerkazerne op.

Indiener vindt de aansluiting op de Kerkelaan minder wenselijk, ook voor hulpvoertuigen, gezien het smalle profiel en het kronkelige tracé en de afstand tot de brandweerkazerne. Indiener suggereert de brug te verplaatsen naar de Dibbitsstraat en de sloot dichterbij de kerk te leggen. Hiermee ontstaat een goede aanrijdbare route en zelfs een extra kavel.

Reactie gemeente
De initiatiefnemer onderzoekt nog of het fietspad naar de Koewijzend in westelijke richting verplaatst kan worden.

De locatie van de calamiteitenroute is zorgvuldig gekozen. Deze was eerder gepland als aansluiting bij de Dibbitsstraat. In verband met een zeer smal bestaand wegprofiel en vanuit de koffietafelgesprekken viel deze af. Vervolgens is gekozen de calamiteitenroute op de huidige positie te leggen. De exacte ligging van deze ontsluiting wordt nog nader uitgewerkt.

Conclusie
Om verplaatsing van het fietspad mogelijk te maken, worden ‘fiets- en voetpaden’ toegevoegd in de omschrijving van de bestemming Wonen – Woongebouw. Op die manier kan er flexibel omgegaan worden om de aansluitingen zo goed als mogelijk aan te laten sluiten op de bestaande situatie.
Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 15
Indiener stelt dat er in Hoorn vooral behoefte is aan woningen voor sociale huurders en voor starters op de woningmarkt. Er is geen behoefte aan woningen met prijzen boven € 300.000,-. Uit informatie van Funda blijkt dat er in deze categorie al voldoende aanbod is. Indiener stelt dat het aandeel sociale huur en goedkope koopwoningen van 30% opgerekt dient te worden naar zeker 75%. Daarbij dienen goedkope koopwoningen gemiddeld minder dan € 200.000,- te gaan kosten.

Reactie gemeente
De gemeente onderkent de behoefte aan sociale huur en goedkope koopwoningen. Daarom is afgesproken met de initiatiefnemer dat minimaal 30% van de woningen in de categorie sociale koop en/of -huur en minimaal en minimaal 30% in de categorie geliberaliseerde woning voor koop- en/of middenhuur aangeboden moet worden aangeboden worden. Dit is ook vastgesteld in de gemeentelijke Woonvisie. Daarnaast houdt de initiatiefnemer zich ook aan hetgeen gesteld is in de verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur van de gemeente (die zijn opgenomen in artikel 11.2 van de regels van het bestemmingsplan). Aan de andere kant richt dit plan zich ook op doorstroming, zodat mensen een volgende stap in hun wooncarrière kunnen maken. Dat betekent dat zij elders een sociale huurwoning of goedkopere koopwoning achterlaten, die vervolgens weer beschikbaar komt.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 16

16.1 Communicatie

Indiener vindt dat er slecht wordt gecommuniceerd over de ontwikkeling met de omwonenden.

Reactie gemeente

Het participatieproces is vormgegeven door keukentafelgesprekken begin 2020 bij de direct omwonenden, (vanwege corona) een online informatieavond voor de buurt op 4 juni 2020 en een online informatieavond bij het ter visie leggen van het bestemmingsplan op 7 april 2021. De onlinebijeenkomsten waren niet bedoeld als éénrichtingsmonologen. Om tijdens een onlinemeeting structuur te geven aan de avond zijn vragen via de chat beantwoord. Gedurende de avond konden, in verband met de tijd, niet alle vragen worden beantwoord. Daarom zijn later op de website van de Rozenbuurt de vragen met antwoorden geplaatst om zo ook de onbeantwoorde vragen te behandelen.
Daarnaast zijn er meerdere individuele gesprekken met (vertegenwoordigers) van omwonenden geweest. In het participatieverslag is aangegeven welke onderdelen in het plan zijn aangepast naar aanleiding van deze gesprekken.
Het participatieproces is zorgvuldig doorlopen.

16.2 Veranderen aanrijdroute naar de SV Westfriezen

De aanrijroute van de Westfriezen is onjuist opgenomen in het onderzoek. De verkeerstoename vindt vooral buiten de spits plaats (door de week in de avond en in het weekend). Dit leidt voor omwonenden een vermindering van het woongenot.

Reactie gemeente

Het is inderdaad correct dat de sportfuncties een piekbelasting kennen. Deze ligt over het algemeen in het weekend (zaterdagochtend/middag). De reguliere verkeersintensiteit op zowel de Dubbele Laan in het plangebied, als op de Oostergouw (buiten het plangebied) ligt op zaterdag over het algemeen lager dan op werkdagen. Zeker ten opzichte van de verkeersbelasting in de reguliere ochtend- en avondspitsperiode ligt de verkeersintensiteit tijdens de piek van de sport lager. Dit maakt dat de piekbelasting tijdelijk (in een zeer korte periode waarin het verkeer geconcentreerd aankomt en/of vertrekt) is en dat het even wat drukker is (bijvoorbeeld op de Dubbele Laan). Dit lost zich vanwege de lagere reguliere verkeersintensiteit ook snel weer op en zal naar verwachting niet leiden tot verkeerskundige knelpunten.

16.3 Geluidreducerende toepassingen bestaande woningen

Indiener geeft aan dat ook de bestaande woningen meer geluidoverlast zullen ervaren. Hier zullen geluidreducerende maatregelen voor moeten worden genomen. Indiener wil dat een geluidswal wordt toegepast aan de westzijde van de Oostergouw.

Reactie gemeente

Omdat op de Oostergouw een 50 km/u-regime geldt, is dit volgens de Wet geluidhinder een gezoneerde weg. Als nieuwe woningen in de onderzoekszone van deze weg gerealiseerd worden, moet akoestisch onderzoek gedaan worden. Als de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, kan het college van burgemeester en wethouders hogere waarden verlenen. Daarmee wordt een hogere geluidbelasting geaccepteerd. Omdat de geluidsbelasting op de nieuwe woningen hoger is, maar niet zo hoog dat dove gevels nodig zijn, worden voor deze woningen hogere waarden verleend. Dit komt bij veel projecten voor.

Het wegverkeerslawaai neemt echter niet toe. Als vuistregel geldt dat de geluidbelasting met meer dan 1dB zal toenemen als de verkeersintensiteit op een weg of wegvak als gevolg van de ontwikkeling met 20 tot 40% toeneemt. Een toename van 3dB is voor het menselijk oor pas hoorbaar.
In het verkeerskundig onderzoek, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, is aangegeven wat de verschillen in verkeersintensiteiten zijn ten gevolge van de ontwikkeling. De hoogste toename van de verkeersintensiteit is 12%. Dit betreft de Oostergouw tussen De Oude Veilig en de Dorpsstraat. Dit blijft ruim onder de grens van 20 tot 40%. De geluidbelasting zal dan ook niet met meer dan 1dB toenemen. De toename aan geluid ten gevolge van het

wegverkeer zal dus niet hoorbaar zijn. Maatregelen aan de bestaande bebouwing dan wel het realiseren van een geluidswal in het kader van de ontwikkeling Rozenbuurt zijn dan ook niet nodig.

16.4 Hulpverleningsroute
Indiener geeft aan dat politie, ambulances en brandweerauto's de Oostergouw als een belangrijke aanrijroute gebruiken. Door de toename van het verkeer ondervinden hulpverleners hier straks veel meer hinder van, vooral in de spits.

Reactie gemeente
De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord is betrokken bij de plannen. Zij hebben geen negatief advies afgegeven ten aanzien van aanrijroutes voor hulpverleningsdiensten.

16.5 Hoogte appartementencomplexen
Indiener vindt de appartementencomplexen te hoog. De indiener verliest hiermee zijn privacy en het vrije uitzicht. Daarnaast past de hoogbouw niet bij het dorpse karakter van Zwaag. Tot slot is sprake van veel schaduwwerking ten gevolge van de appartementencomplexen.

Reactie gemeente
De woongebouwen komen aan de zijde van de Oostergouw. Het plan is in lijn met de (op 20 april 2021 door de gemeenteraad) vastgestelde kadernotitie Intensiverings- & Hoogbouwvisie. De kadernotitie benoemt basishoogten voor drie gebieden (binnenstad en historische linten, intensiveringsgebieden en de woonwijken). In het gebied 'woonwijken' (waarin de Rozenbuurt valt) bedraagt de basishoogte twee tot drie bouwlagen. Langs invalswegen is dit maximaal vijf bouwlagen en incidenteel acht lagen. De woongebouwen in de Rozenbuurt komen langs de invalsweg Oostergouw en zijn gemiddeld vijf bouwlagen hoog. Vanaf de vierde bouwlaag wordt een gevarieerde schuine kap aangebracht waardoor de woongebouwen deels hoger en deels lager zijn dan genoemde vijf bouwlagen. Dit beeld is verankerd in het beeldkwaliteitsplan dat voor de Rozenbuurt is gemaakt en dat gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De Rozenbuurt kent voorts twee accenten. Deze zijn respectievelijk zeven en acht bouwlagen hoog. Ook deze accenten worden vanaf de respectievelijk vijfde en zesde bouwlaag voorzien van een schuine kap. Deze zijn passend binnen de in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte.

Om rekening te houden met de belangen van omwonenden zijn bouwvlakken aangegeven waarin de woongebouwen toegestaan zijn. De afstand van deze bouwvlakken tot bestaande woningen bedraagt ruim 100 meter.
Initiatiefnemer heeft (mede naar aanleiding van de zienswijzen) het plan aangepast. Het meest noordelijk gelegen woongebouw is 17 meter in zuidelijke richting verschoven en iets gedraaid. Hier is sprake van een zodanige afstand tot woningen in de omgeving dat de privacy van de huidige bewoners niet in het geding is. De ligging van de andere woongebouwen is ook iets aangepast.
Daarnaast zijn van alle bouwblokken schaduwberekeningen en uitzichtbeelden gemaakt. Deze staan in het geactualiseerde stedenbouwkundig plan d.d. 31 mei 2021. Daaruit blijkt voldoende dat voornoemde hoogten niet leiden tot aantasting van privacy en/of zonlichtverlies.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 17
17.1 Hoogte appartementencomplexen
Het uitzicht van de indiener wordt belemmerd door de komst van de appartementengebouwen. De hoogtes zijn niet passend bij het dorpse karakter wat de stedenbouwkundige benoemd in zijn ontwerp voor de Rozenbuurt.

Reactie gemeente
De woongebouwen komen aan de zijde van de Oostergouw. Het plan is in lijn met de (op 20 april 2021 door de gemeenteraad) vastgestelde kadernotitie Intensiverings- & Hoogbouwvisie. De kadernotitie benoemt basishoogten voor drie gebieden (binnenstad en historische linten, intensiveringsgebieden en de woonwijken). In het gebied 'woonwijken' (waarin de Rozenbuurt valt) bedraagt de basishoogte twee tot drie bouwlagen. Langs invalswegen is dit maximaal vijf bouwlagen en incidenteel acht lagen. De woongebouwen in de Rozenbuurt komen langs de invalsweg Oostergouw en zijn gemiddeld vijf bouwlagen hoog. Vanaf de vierde bouwlaag wordt een gevarieerde schuine kap aangebracht waardoor de woongebouwen deels hoger en deels lager zijn dan genoemde vijf bouwlagen. Dit beeld is verankerd in het beeldkwaliteitsplan dat voor de Rozenbuurt is gemaakt en dat gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De Rozenbuurt kent voorts twee accenten. Deze zijn respectievelijk zeven en acht bouwlagen hoog. Ook deze accenten worden vanaf de respectievelijk vijfde en zesde bouwlaag voorzien van een schuine kap. Deze zijn passend binnen de in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte.

Om rekening te houden met de belangen van omwonenden zijn bouwvlakken aangegeven waarin de woongebouwen toegestaan zijn. De afstand van deze bouwvlakken tot bestaande woningen bedraagt ruim 100 meter.
Initiatiefnemer heeft (mede naar aanleiding van de zienswijzen) het plan aangepast. Het meest noordelijk gelegen woongebouw is 17 meter in zuidelijke richting verschoven en iets gedraaid. Hier is sprake van een zodanige afstand tot woningen in de omgeving dat de privacy van de huidige bewoners niet in het geding is.De ligging van de andere woongebouwen is ook iets aangepast.
Daarnaast zijn van alle bouwblokken schaduwberekeningen en uitzichtbeelden gemaakt. Deze staan in het geactualiseerde stedenbouwkundig plan d.d. 31 mei 2021. Daaruit blijkt voldoende dat voornoemde hoogten niet leiden tot aantasting van privacy en/of zonlichtverlies.

17.2 Verkeersdrukte in de omgeving
De indiener uit zorgen over de verkeersdrukte in de omgeving. In de verkeerskundige analyse wordt onvoldoende gekeken naar veranderende activiteiten op het industrieterrein De Oude Veiling. De activiteiten aldaar gaan steeds meer van industriefunctie naar detailhandel (winkels) en sportfuncties. Deze verandering zorgt voor een toename in de verkeersdrukte in de directe omgeving. Daarnaast is de doorstroming op de kruising Oostergouw / Dorpsstraat in de huidige situatie al onvoldoende en dit zal alleen maar erger worden.

Reactie gemeente
In het kader van het bestemmingsplan is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd door Goudappel. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
De ontwikkeling zorgt inderdaad voor een toename van de verkeersintensiteit op de Oostergouw en de Dorpsstraat. Het onderzoek gaat uit van de situatie in 2030. Verder is een verkeersmodel gebruikt, waarin ook andere ontwikkelingen die in Hoorn spelen, zijn opgenomen. Bovendien houdt het model rekening met autonome groei (de toename aan auto's die de komende jaren te verwachten is). Uit het onderzoek blijkt echter dat het effect als gevolg van de te realiseren woningen op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling beperkt is, omdat het verkeer goed afgewikkeld kan worden op de omliggende wegen.

De verkeersontsluiting tussen de Rozenbuurt en het terrein van De Oude Veiling heeft voldoende capaciteit om de verkeerstoename ten gevolge van de ontwikkeling van de Rozenbuurt af te wikkelen. Ten behoeve van de verkeersveiligheid wordt in het rapport voorgesteld het kruispunt met De Oude Veiling te verkleinen door de rechtsaf voorsorteerstrook op de Oostergouw naar De Oude Veiling te verwijderen. Dit verhoogt de verkeersveiligheid en heeft geen effect op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling. Dit is echter geen voorwaarde voor de ontwikkeling van de Rozenbuurt. Het heeft namelijk geen effect op de verkeersafwikkeling en zou in de huidige situatie al aangepast kunnen worden.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 18
18.1 Bestemming water
De bestemming water is niet correct weergegeven op de bestemmingsplankaart. De watergangen aan de oostzijde van het plan zijn te smal ingetekend.
De watergang met de natuurvriendelijke oever meandert zeer sterk, dit zal in werkelijk niet zo zijn.

Reactie gemeente
De betreffende sloot aan de oostzijde van het plangebied ligt deels in het plan Rozenbuurt en deels in het plangebied van Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen – Oost. Bij het realiseren van dit water is de eis van het Hoogheemraadschap ten aanzien van de breedte van watergangen (minimaal 6 meter) leidend.
Het meanderen van het water aan westzijde van het plangebied wordt wel op een dergelijke wijze vormgegeven. Initiatiefnemer werkt dit momenteel (samen met een landschapsarchitect) nader uit.

18.2 Regels Hoogheemraadschap
Voor de inrichting van het watersysteem gelden de regels, deze zijn niet opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan maar wel afgestemd met de ontwikkelaar.

Reactie gemeente
De inrichting van het watersysteem zal conform de regels van het Hoogheemraadschap geschieden. Initiatiefnemer zal dit opnemen in de tekeningen ten behoeve van de aanvraag om een watervergunning. Dat geldt ook voor de natuurvriendelijke oever. Deze wordt nog nader uitgewerkt en zal nog worden voorgelegd aan het Hoogheemraadschap
In de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat ten aanzien van het watersysteem zal worden voldaan aan de uitgangspunten van overname stedelijk water (OSW) van het Hoogheemraadschap en aan de regels uit de Keur.
De regels over de minimale breedte en hoogte van bruggen en duikers zullen in de regels worden toegevoegd.

Conclusie
In de bestemming Water worden de regels ten aanzien van de minimale breedte van bruggen en duikers (2,50 meter) en minimale hoogte van bruggen en duikers (1,10 meter) toegevoegd.

Zienswijze 19
19.1 Bomen
Het aanplanten van 325 bomen is in strijd met de Exploitatieovereenkomst gemeente Hoorn. Er moeten 1,3 bomen per wooneenheid worden geplaatst. Het aantal aangegeven te bouwen woningen zal 450 stuks bedragen zodat het aantal herplantingen 585 moet zijn.
Indiener vraagt zich af waarom de elzensingel moet worden gekapt.

Reactie gemeente
In het gemeentelijke Bomenbeleidsplan is aangegeven hoeveel bomen per woning moeten worden geplant. Dit betreft 1,3 boom per nieuwe 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 openbaar terrein 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.

De sloot is als slag in het landschap als cultuurhistorisch waardevol bestempeld, juist in relatie tot de zichtlijn op de kerk. De staat van onderhoud, de leeftijd en restlevensduur van de

elzensingel hebben ertoe geleid dat de huidige plek van de sloot niet leidend is en dat de elzensingel in de vorm van een nieuwe opstand in het plan wordt teruggebracht. Bijkomend (cultuurhistorisch) voordeel is dat door de nieuwe locatie van de slagsloot de zichtlijn op de kerktoren extra tot zijn recht komt.

19.2 Parkeren
Indiener geeft aan dat het aantal parkeerplaatsen is niet expliciet aangegeven in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente
In het stedenbouwkundig plan staat het aantal parkeerplaatsen aangegeven dat in de Rozenbuurt wordt gerealiseerd. Deze zijn vervolgens in artikel 11.3 van de regels van het bestemmingsplan geborgd. Door middel van een verwijzing naar de vastgestelde Parkeernormennota Hoorn moet worden voldaan aan de geldende parkeernormen.

19.3 Afstand hoogbouw tot aangegeven woningbouw
De vraag kan worden gesteld of de afstand van de woongebouwen die geprojecteerd zijn langs de Oostergouw voldoende is tot de aan de overzijde van de weg gelegen woningbouw. Doordat schaduwvorming ontstaat, kun je verwachten dat de woningen aan de andere zijde van het hoge complex gedeeltelijk in de schaduw zullen komen te liggen. Dat is niet alleen vervelend voor die bewoners maar ook in strijd met door TNO geadviseerde bezonningsuren per dag voor woningen. Bij navraag is enige onderbouwing daarvoor niet geven door het projectontwikkelaar.

Reactie gemeente
In het plangebied is inderdaad sprake van enige schaduwwerking. In het geactualiseerde stedenbouwkundig plan d.d. 31 mei 2021 zijn schaduwsimulaties weergegeven. Hieruit blijkt dat de woongebouwen weinig tot geen schaduwwerking op de grondgebonden woningen en de bijbehorende tuinen veroorzaken. Hierdoor kan gesteld worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat nadere toetsing aan genoemde TNO geadviseerde bezonningsuren niet benodigd is.

19.4 Woningen per hectare
Indiener geeft aan dat het aantal woningen per hectare te hoog is.

Reactie gemeente
Voor het aantal woningen per hectare gelden geen wettelijke richtlijnen. Daarbij geldt dat kleine woningen dit verhoudingsgetal flink kunnen oprekken terwijl de bebouwde oppervlakte hetzelfde is. Als voorbeeld hebben 100 appartementen van 50m² hetzelfde bebouwde oppervlakte als 50 appartementen van 100 m², maar het aantal woningen is verdubbeld. Belangrijk is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
De hogere dichtheid betreft alleen de strook met woongebouwen langs de Oostergouw. Het grondgebonden programma is fors lager, namelijk circa 23 woningen per hectare.

19.5 Verkeer
In de verkeersanalyse is geen rekening gehouden met:
a. Het fietsen wandelverkeer langs de Oostergouw en de verkeersveiligheid ter hoogte van de ontsluiting Rozenbuurt/Oude Veiling.
b. De toename van verkeersaantrekkende bedrijven op het Oude Veiling terrein (o.a. kringloopbedrijven).
c. De woningbouwontwikkeling in de Nieuwe Steen, Bangert en Oosterpolder en op termijn langs de Koewijzend en de toename van het verkeer op de Oostergouw richting Westfrisiaweg.
d. De toename van de verkeersdruk op de Dorpsstraat door de ontwikkeling van de Rozenbuurt. De verkeersdruk op de Dorpsstraat is nu al onacceptabel. Verwezen mag

worden naar de verkeersparagraaf van het bestemmingsplan Bangert en Oosterpolder en de meest "recente" verkeerstellingen.

e. Er is geen onderzoek gedaan naar de effecten op de gezondheid van de inwoners door de geluidstoename door het verkeer. Verwezen mag worden naar het zojuist verschenen rapport van het RIVM waaruit blijkt dat een geluidsbelasting van 59dB voor inwoners zal leiden tot hart- en vaatziekten. Verwezen mag worden naar het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder Rozenbuurt te Zwaag dat tot eind mei ter inzage ligt.

Reactie gemeente

a en d. In het stedenbouwkundig plan is aangegeven hoe het langzaam-verkeer wordt afgewikkeld. Dit zal aan de noordzijde via de Kerkelaan zijn en aan de zuidzijde via de Koewijzend. Verwacht wordt dat wandelaars en fietsers gebruik maken van deze ontsluitingen. Daarnaast wordt de Rozenbuurt aangesloten op de Oostergouw. Het langzaam-verkeer kan ook van deze ontsluiting gebruik maken. Het langzaam-verkeer kan hierdoor goed worden afgewikkeld.
De verkeersontsluiting tussen de Rozenbuurt en het terrein van De Oude Veiling heeft voldoende capaciteit om de verkeerstoename ten gevolge van de ontwikkeling van de Rozenbuurt af te wikkelen. Ten behoeve van de verkeersveiligheid wordt in het rapport voorgesteld het kruispunt met De Oude Veiling te verkleinen door de rechtsaf voorsorteerstrook op de Oostergouw naar De Oude Veiling te verwijderen. Dit verhoogt de verkeersveiligheid en heeft geen effect op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling. Dit is echter geen voorwaarde voor de ontwikkeling van de Rozenbuurt. Het heeft namelijk geen effect op de verkeersafwikkeling en zou in de huidige situatie al aangepast kunnen worden. Op dit moment kan niet gesteld worden dat de verkeersveiligheid van het langzaam-verkeer in het geding is. Indien daartoe aanleiding is, kan de kruising conform het bovenstaande worden aangepast.

b en c. In het kader van het bestemmingsplan is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd door Goudappel. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
De ontwikkeling zorgt inderdaad voor een toename van de verkeersintensiteit op de Oostergouw en de Dorpsstraat. Het onderzoek gaat uit van de situatie in 2030. In het onderzoek is een verkeersmodel gebruikt, waarin ook andere ontwikkelingen die in Hoorn spelen, zijn opgenomen. Bovendien houdt het model rekening met autonome groei (de toename aan auto's die de komende jaren te verwachten is). Uit het onderzoek blijkt echter dat het effect als gevolg van de te realiseren woningen op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling beperkt is, omdat het verkeer goed afgewikkeld kan worden op de omliggende wegen.

e. Het wettelijk kader voor wegverkeerslawaai is de Wet geluidhinder. De rapportage van het RIVM heeft geen wettelijke status. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 59 dB. Dit gaat om geluidbelasting op gevels. Binnenin de woningen moet worden voldaan aan de binnenwaarde uit het Bouwbesluit 2012. Dit betreft 33dB en is lager dan de genoemde grens van 59dB. Hiermee is sprake van een, voor wat betreft geluid, gezonde leefomgeving.

19.6 Ontsluiting Kerkelaan

Indiener geeft aan dat de ontsluiting bij de Kerkelaan ruimtelijk gezien niet mogelijk is.

Reactie gemeente

De ontsluiting bij de Kerkelaan is een ontsluiting voor het langzaam-verkeer en zal dienen als calamiteitenroute voor hulpdiensten. De exacte ligging van deze ontsluiting wordt nog nader uitgewerkt. Daarbij wordt rekening gehouden met de aanwezigheid en het gebruik van de parkeerplaatsen bij de kerk.

19.7 Hoogbouw

Indiener geeft aan dat vooruit is gelopen op de Hoogbouwvisie.

Reactie gemeente
Het ontwerpbestemmingsplan is voorafgaand aan de ter inzagelegging op 23 maart 2021 voorgelegd aan de gemeenteraad. De raad heeft in haar overwegingen meegenomen dat niet alle bouwplannen kunnen wachten op vaststelling van de Hoogbouwvisie en heeft ingestemd met de voorgestelde bouwhoogten. Zij zijn akkoord met de ter inzagelegging en daarmee met de voorgestelde bouwhoogten. Op 20 april 2021 is de Kadernotitie Intensiverings- en Hoogbouwvisie door de gemeenteraad vastgesteld.
De woongebouwen komen aan de zijde van de Oostergouw. Het plan is in lijn met de (op 20 april 2021 door de gemeenteraad) vastgestelde kadernotitie Intensiverings- & Hoogbouwvisie. De kadernotitie benoemt basishoogten voor drie gebieden (binnenstad en historische linten, intensiveringsgebieden en de woonwijken). In het gebied 'woonwijken' (waarin de Rozenbuurt valt) bedraagt de basishoogte twee tot drie bouwlagen. Langs invalswegen is dit maximaal vijf bouwlagen en incidenteel acht lagen. De woongebouwen in de Rozenbuurt komen langs de invalsweg Oostergouw en zijn gemiddeld vijf bouwlagen hoog. Vanaf de vierde bouwlaag wordt een gevarieerde schuine kap aangebracht waardoor de woongebouwen deels hoger en deels lager zijn dan genoemde vijf bouwlagen. Dit beeld is verankerd in het beeldkwaliteitsplan dat voor de Rozenbuurt is gemaakt en dat gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De Rozenbuurt kent voorts twee accenten. Deze zijn respectievelijk zeven en acht bouwlagen hoog. Ook deze accenten worden vanaf de respectievelijk vijfde en zesde bouwlaag voorzien van een schuine kap. Deze zijn passend binnen de in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte.

19.8 Inspraakverordening
Indiener is van mening dat het onjuist is dat "de omgeving vroegtijdig en intensief is betrokken bij het project" en dat er "geen grote bezwaren naar voren zijn gekomen". De raad en het college weten dat de inwoners grote problemen hebben met essentiële onderdelen van het plan en dat zij diverse keren en op verschillende momenten hebben aangegeven dat zij slechts éénzijdig zijn geïnformeerd en dat er niet gecommuniceerd is, laat staan dat er sprake is van enige invloed op het projectplan door de inwoners/omwonenden. Dat de raad in meerderheid het voorstel van het college overneemt, geeft aan dat de raad participatie met betrekking tot dit project niet serieus neemt. Bij andere projecten in de gemeente is de inspraakverordening niet terzijde geschoven, indiener vraagt waarom nu wel. Indiener stelt dat het besluit van de raad in strijd is met de beginselen van behoorlijk bestuur.

Reactie gemeente
Het participatieproces is vormgegeven door keukentafelgesprekken begin 2020 bij de direct omwonenden, (vanwege corona) een online informatieavond voor de buurt op 4 juni 2020 en een online informatieavond bij het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan op 7 april 2021. De onlinebijeenkomsten waren niet bedoeld als éénrichtingsmonologen. Om tijdens een onlinemeeting structuur te geven aan de avond zijn vragen via de chat beantwoord. Gedurende de avond konden, in verband met de tijd, niet alle vragen worden beantwoord. Daarom zijn later op de website van de Rozenbuurt de vragen met antwoorden geplaatst om zo ook de onbeantwoorde vragen te behandelen.
Daarnaast zijn er meerdere individuele gesprekken met (vertegenwoordigers) van omwonenden geweest. In het participatieverslag is aangegeven welke onderdelen in het plan zijn aangepast naar aanleiding van deze gesprekken. Dit zijn o.a. de verlaging van de hoogte van de woongebouwen van maximaal 10 naar 8 lagen, het voorzien van de woongebouwen van kappen, het terugbrengen van het aantal woongebouwen (van 7 naar 6), het vervallen van de doorgang naar de Dibbitsstraat, het toevoegen van een sloot achter de woningen van de Dorpsstraat voor afstand tot de woningen, de plaats van de hofwoningen met een lagere goot- en nokhoogte aan de noordzijde (achter de Dorpsstraat) in plaats van vrije kavels (met een hogere goot- en nokhoogte). Daarnaast is het meest noordelijk gelegen woongebouw met ongeveer 17 meter in zuidelijke richting verschoven en iets gedraaid. Hiermee is getracht om tegemoet te komen aan bezwaren vanuit de omgeving.
Sportvereniging De Westfriezen is ook nauw betrokken bij de planvorming. De vereniging heeft aangegeven akkoord te zijn met de parkeeroplossing.

Vooruitlopend op invoering van de Omgevingswet is ervoor gekozen om een uitgebreide participatie in het voorproces van de planvorming te doen. De initiatiefnemer heeft de participatie met de omgeving in een vroeg stadium verzorgd, zoals de Omgevingswet aangeeft. Dit is geheel in lijn met de ambities van bestuurlijke vernieuwing en vooruitlopend op en in lijn met de Omgevingswet. Daarom is er in dit project voor gekozen direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, in plaats van eerst een voorontwerpbestemmingsplan. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat het besluit van de raad niet in strijd is met de beginselen van behoorlijk bestuur. Het participatieproces is zorgvuldig doorlopen.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 20
20.1 Bomen
Het aanplanten van 325 bomen is in strijd met de Exploitatieovereenkomst gemeente Hoorn. Er moeten 1,3 bomen per wooneenheid worden geplaatst. Het aantal aangegeven te bouwen woningen zal 450 stuks bedragen zodat het aantal herplantingen 585 moet zijn.
Indiener vraagt zich af waarom de elzensingel moet worden gekapt.

Reactie gemeente
In het gemeentelijke Bomenbeleidsplan is aangegeven hoeveel bomen per woning moeten worden geplant. Dit betreft 1,3 boom per nieuwe 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 openbaar terrein 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.

De sloot is als slag in het landschap als cultuurhistorisch waardevol bestempeld, juist in relatie tot de zichtlijn op de kerk. De staat van onderhoud, de leeftijd en restlevensduur van de elzensingel hebben ertoe geleid dat de huidige plek van de sloot niet leidend is en dat de elzensingel in de vorm van een nieuwe opstand in het plan wordt teruggebracht. Bijkomend (cultuurhistorisch) voordeel is dat door de nieuwe locatie van de slagsloot de zichtlijn op de kerktoren extra tot zijn recht komt.

20.2 Parkeren
Indiener geeft aan dat het aantal parkeerplaatsen is niet expliciet aangegeven in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente
In het stedenbouwkundig plan staat het aantal parkeerplaatsen aangegeven dat in de Rozenbuurt wordt gerealiseerd. Deze zijn vervolgens in artikel 11.2 van de regels van het bestemmingsplan geborgd. Door middel van een verwijzing naar de Parkeernormennota Hoorn moet worden voldaan aan de geldende parkeernormen.

20.3 Afstand hoogbouw tot aangegeven woningbouw
De vraag kan worden gesteld of de afstand van de woongebouwen die geprojecteerd zijn langs de Oostergouw voldoende is tot de aan de overzijde van de weg gelegen woningbouw. Doordat schaduwvorming ontstaat, kun je verwachten dat de woningen aan de andere zijde van het hoge complex gedeeltelijk in de schaduw zullen komen te liggen. Dat is niet alleen vervelend voor die bewoners maar ook in strijd met door TNO geadviseerde bezonningsuren per dag voor woningen. Bij navraag is enige onderbouwing daarvoor niet geven door het projectontwikkelaar.

Reactie gemeente
In het plangebied is inderdaad sprake van enige schaduwwerking. In het geactualiseerde stedenbouwkundig plan d.d. 31 mei 2021 zijn schaduwsimulaties weergegeven. Hieruit blijkt dat de woongebouwen weinig tot geen schaduwwerking op de grondgebonden woningen en de bijbehorende tuinen veroorzaken. Hierdoor kan gesteld worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat nadere toetsing aan genoemde TNO geadviseerde bezonningsuren niet benodigd is.

20.4 Woningen per hectare
Indiener geeft aan dat het aantal woningen per hectare te hoog is.

Reactie gemeente
Voor het aantal woningen per hectare gelden geen wettelijke richtlijnen. Daarbij geldt dat kleine woningen dit verhoudingsgetal flink kunnen oprekken terwijl de bebouwde oppervlakte hetzelfde is. Als voorbeeld hebben 100 appartementen van 50m² hetzelfde bebouwde oppervlakte als 50 appartementen van 100 m², maar het aantal woningen is verdubbeld. Belangrijk is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
De hogere dichtheid betreft alleen de strook met woongebouwen langs de Oostergouw. Het grondgebonden programma is fors lager, namelijk circa 23 woningen per hectare.

20.5 Verkeer
In de verkeersanalyse is geen rekening gehouden met:
a. Het fietsen wandelverkeer langs de Oostergouw en de verkeersveiligheid ter hoogte van de ontsluiting Rozenbuurt/Oude Veiling.
b. De toename van verkeersaantrekkende bedrijven op het Oude Veiling terrein (o.a. kringloopbedrijven).
c. De woningbouwontwikkeling in de Nieuwe Steen, Bangert en Oosterpolder en op termijn langs de Koewijzend en de toename van het verkeer op de Oostergouw richting Westfrisiaweg.
d. De toename van de verkeersdruk op de Dorpsstraat door de ontwikkeling van de Rozenbuurt. De verkeersdruk op de Dorpsstraat is nu al onacceptabel. Verwezen mag worden naar de verkeersparagraaf van het bestemmingsplan Bangert en Oosterpolder en de meest "recente" verkeerstellingen.
e. Er is geen onderzoek gedaan naar de effecten op de gezondheid van de inwoners door de geluidstoename door het verkeer. Verwezen mag worden naar het zojuist verschenen rapport van het RIVM waaruit blijkt dat een geluidsbelasting van 59dB voor inwoners zal leiden tot hart- en vaatziekten. Verwezen mag worden naar het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder Rozenbuurt te Zwaag dat tot eind mei ter inzage ligt.

Reactie gemeente
a en d. In het stedenbouwkundig plan is aangegeven hoe het langzaam-verkeer wordt afgewikkeld. Dit zal aan de noordzijde via de Kerkelaan zijn en aan de zuidzijde via de Koewijzend. Verwacht wordt dat wandelaars en fietsers gebruik maken van deze ontsluitingen. Daarnaast wordt de Rozenbuurt aangesloten op de Oostergouw. Het langzaam-verkeer kan ook van deze ontsluiting gebruik maken. Het langzaam-verkeer kan hierdoor goed worden afgewikkeld.
De verkeersontsluiting tussen de Rozenbuurt en het terrein van De Oude Veiling heeft voldoende capaciteit om de verkeerstoename ten gevolge van de ontwikkeling van de Rozenbuurt af te wikkelen. Ten behoeve van de verkeersveiligheid wordt in het rapport voorgesteld het kruispunt met De Oude Veiling te verkleinen door de rechtsaf voorsorteerstrook op de Oostergouw naar De Oude Veiling te verwijderen. Dit verhoogt de verkeersveiligheid en heeft geen effect op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling. Dit is echter geen voorwaarde voor de ontwikkeling van de Rozenbuurt. Het heeft namelijk geen effect op de verkeersafwikkeling en zou in de huidige situatie al aangepast kunnen worden. Op dit moment kan niet gesteld worden dat de verkeersveiligheid van het langzaam-verkeer

in het geding is. Indien daartoe aanleiding is, kan de kruising conform het bovenstaande worden aangepast.

b en c. In het kader van het bestemmingsplan is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd door Goudappel. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
De ontwikkeling zorgt inderdaad voor een toename van de verkeersintensiteit op de Oostergouw en de Dorpsstraat. Het onderzoek gaat uit van de situatie in 2030. In het onderzoek is een verkeersmodel gebruikt, waarin ook andere ontwikkelingen die in Hoorn spelen, zijn opgenomen. Bovendien houdt het model rekening met autonome groei (de toename aan auto's die de komende jaren te verwachten is). Uit het onderzoek blijkt echter dat het effect als gevolg van de te realiseren woningen op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling beperkt is, omdat het verkeer goed afgewikkeld kan worden op de omliggende wegen.

e. Het wettelijk kader voor wegverkeerslawaai is de Wet geluidhinder. De rapportage van het RIVM heeft geen wettelijke status. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 59 dB. Dit gaat om geluidbelasting op gevels. Binnenin de woningen moet worden voldaan aan de binnenwaarde uit het Bouwbesluit 2012. Dit betreft 33dB en is lager dan de genoemde grens van 59dB. Hiermee is sprake van een, voor wat betreft geluid, gezonde leefomgeving.

20.6 Ontsluiting Kerkelaan
Indiener geeft aan dat de ontsluiting bij de Kerkelaan ruimtelijk gezien niet mogelijk is.

Reactie gemeente
De ontsluiting bij de Kerkelaan is een ontsluiting voor het langzaam-verkeer en zal dienen als calamiteitenroute voor hulpdiensten. De exacte ligging van deze ontsluiting wordt nog nader uitgewerkt. Daarbij wordt rekening gehouden met de aanwezigheid en het gebruik van de parkeerplaatsen bij de kerk.

20.7 Hoogbouw
Indiener geeft aan dat vooruit is gelopen op de Hoogbouwvisie.

Reactie gemeente
Het ontwerpbestemmingsplan is voorafgaand aan de ter inzagelegging op 23 maart 2021 voorgelegd aan de gemeenteraad. De raad heeft in haar overwegingen meegenomen dat niet alle bouwplannen kunnen wachten op vaststelling van de Hoogbouwvisie en heeft ingestemd met de voorgestelde bouwhoogten. Zij zijn akkoord met de ter inzagelegging en daarmee met de voorgestelde bouwhoogten. Op 20 april 2021 is de Kadernotitie Intensiverings- en Hoogbouwvisie door de gemeenteraad vastgesteld.
De woongebouwen komen aan de zijde van de Oostergouw. Het plan is in lijn met de (op 20 april 2021 door de gemeenteraad) vastgestelde kadernotitie Intensiverings- & Hoogbouwvisie. De kadernotitie benoemt basishoogten voor drie gebieden (binnenstad en historische linten, intensiveringsgebieden en de woonwijken). In het gebied 'woonwijken' (waarin de Rozenbuurt valt) bedraagt de basishoogte twee tot drie bouwlagen. Langs invalswegen is dit maximaal vijf bouwlagen en incidenteel acht lagen. De woongebouwen in de Rozenbuurt komen langs de invalsweg Oostergouw en zijn gemiddeld vijf bouwlagen hoog. Vanaf de vierde bouwlaag wordt een gevarieerde schuine kap aangebracht waardoor de woongebouwen deels hoger en deels lager zijn dan genoemde vijf bouwlagen. Dit beeld is verankerd in het beeldkwaliteitsplan dat voor de Rozenbuurt is gemaakt en dat gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De Rozenbuurt kent voorts twee accenten. Deze zijn respectievelijk zeven en acht bouwlagen hoog. Ook deze accenten worden vanaf de respectievelijk vijfde en zesde bouwlaag voorzien van een schuine kap. Deze zijn passend binnen de in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte.

20.8 Inspraakverordening
Indiener is van mening dat het onjuist is dat "de omgeving vroegtijdig en intensief is betrokken bij het project" en dat er "geen grote bezwaren naar voren zijn gekomen". De raad en het college weten dat de inwoners grote problemen hebben met essentiële onderdelen van het

plan en dat zij diverse keren en op verschillende momenten hebben aangegeven dat zij slechts éénzijdig zijn geïnformeerd en dat er niet gecommuniceerd is, laat staan dat er sprake is van enige invloed op het projectplan door de inwoners/omwonenden. Dat de raad in meerderheid het voorstel van het college overneemt, geeft aan dat de raad participatie met betrekking tot dit project niet serieus neemt. Bij andere projecten in de gemeente is de inspraakverordening niet terzijde geschoven, indiener vraagt waarom nu wel. Indiener stelt dat het besluit van de raad in strijd is met de beginselen van behoorlijk bestuur.

Reactie gemeente
Het participatieproces is vormgegeven door keukentafelgesprekken begin 2020 bij de direct omwonenden, (vanwege corona) een online informatieavond voor de buurt op 4 juni 2020 en een online informatieavond bij het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan op 7 april 2021. De onlinebijeenkomsten waren niet bedoeld als éénrichtingsmonologen. Om tijdens een onlinemeeting structuur te geven aan de avond zijn vragen via de chat beantwoord. Gedurende de avond konden, in verband met de tijd, niet alle vragen worden beantwoord. Daarom zijn later op de website van de Rozenbuurt de vragen met antwoorden geplaatst om zo ook de onbeantwoorde vragen te behandelen.
Daarnaast zijn er meerdere individuele gesprekken met (vertegenwoordigers) van omwonenden geweest. In het participatieverslag is aangegeven welke onderdelen in het plan zijn aangepast naar aanleiding van deze gesprekken. Dit zijn o.a. de verlaging van de hoogte van de woongebouwen van maximaal 10 naar 8 lagen, het voorzien van de woongebouwen van kappen, het terugbrengen van het aantal woongebouwen (van 7 naar 6), het vervallen van de doorgang naar de Dibbitsstraat, het toevoegen van een sloot achter de woningen van de Dorpsstraat voor afstand tot de woningen, de plaats van de hofwoningen met een lagere goot- en nokhoogte aan de noordzijde (achter de Dorpsstraat) in plaats van vrije kavels (met een hogere goot- en nokhoogte). Daarnaast is het meest noordelijk gelegen met ongeveer 17 meter in zuidelijke richting verschoven en iets gedraaid. Hiermee is getracht om tegemoet te komen aan bezwaren vanuit de omgeving.
Sportvereniging De Westfriezen is ook nauw betrokken bij de planvorming. De vereniging heeft aangegeven akkoord te zijn met de parkeeroplossing.
Vooruitlopend op invoering van de Omgevingswet is ervoor gekozen om een uitgebreide participatie in het voorproces van de planvorming te doen. De initiatiefnemer heeft de participatie met de omgeving in een vroeg stadium verzorgd, zoals de Omgevingswet aangeeft. Dit is geheel in lijn met de ambities van bestuurlijke vernieuwing en vooruitlopend op en in lijn met de Omgevingswet. Daarom is er in dit project voor gekozen direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, in plaats van eerst een voorontwerpbestemmingsplan. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat het besluit van de raad niet in strijd is met de beginselen van behoorlijk bestuur. Het participatieproces is zorgvuldig doorlopen.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 21
21.1 Bomen
Het aanplanten van 325 bomen is in strijd met de Exploitatieovereenkomst gemeente Hoorn. Er moeten 1,3 bomen per wooneenheid worden geplaatst. Het aantal aangegeven te bouwen woningen zal 450 stuks bedragen zodat het aantal herplantingen 585 moet zijn.
Indiener vraagt zich af waarom de elzensingel moet worden gekapt.

Reactie gemeente
In het gemeentelijke Bomenbeleidsplan is aangegeven hoeveel bomen per woning moeten worden geplant. Dit betreft 1,3 boom per nieuwe 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 openbaar terrein 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.

De sloot is als slag in het landschap als cultuurhistorisch waardevol bestempeld, juist in relatie tot de zichtlijn op de kerk. De staat van onderhoud, de leeftijd en restlevensduur van de elzensingel hebben ertoe geleid dat de huidige plek van de sloot niet leidend is en dat de elzensingel in de vorm van een nieuwe opstand in het plan wordt teruggebracht. Bijkomend (cultuurhistorisch) voordeel is dat door de nieuwe locatie van de slagsloot de zichtlijn op de kerktoren extra tot zijn recht komt.

21.2 Parkeren
Indiener geeft aan dat het aantal parkeerplaatsen is niet expliciet aangegeven in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente
In het stedenbouwkundig plan staat het aantal parkeerplaatsen aangegeven dat in de Rozenbuurt wordt gerealiseerd. Deze zijn vervolgens in artikel 11.2 van de regels van het bestemmingsplan geborgd. Door middel van een verwijzing naar de Parkeernormennota Hoorn moet worden voldaan aan de geldende parkeernormen.

21.3 Afstand hoogbouw tot aangegeven woningbouw
De vraag kan worden gesteld of de afstand van de woongebouwen die geprojecteerd zijn langs de Oostergouw voldoende is tot de aan de overzijde van de weg gelegen woningbouw. Doordat schaduwvorming ontstaat, kun je verwachten dat de woningen aan de andere zijde van het hoge complex gedeeltelijk in de schaduw zullen komen te liggen. Dat is niet alleen vervelend voor die bewoners maar ook in strijd met door TNO geadviseerde bezonningsuren per dag voor woningen. Bij navraag is enige onderbouwing daarvoor niet geven door het projectontwikkelaar.

Reactie gemeente
In het plangebied is inderdaad sprake van enige schaduwwerking. In het geactualiseerde stedenbouwkundig plan d.d. 31 mei 2021 zijn schaduwsimulaties weergegeven. Hieruit blijkt dat de woongebouwen weinig tot geen schaduwwerking op de grondgebonden woningen en de bijbehorende tuinen veroorzaken. Hierdoor kan gesteld worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat nadere toetsing aan genoemde TNO geadviseerde bezonningsuren niet benodigd is.

21.4 Woningen per hectare
Indiener geeft aan dat het aantal woningen per hectare te hoog is.

Reactie gemeente
Voor het aantal woningen per hectare gelden geen wettelijke richtlijnen. Daarbij geldt dat kleine woningen dit verhoudingsgetal flink kunnen oprekken terwijl de bebouwde oppervlakte hetzelfde is. Als voorbeeld hebben 100 appartementen van 50m² hetzelfde bebouwde oppervlakte als 50 appartementen van 100 m², maar het aantal woningen is verdubbeld. Belangrijk is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
De hogere dichtheid betreft alleen de strook met woongebouwen langs de Oostergouw. Het grondgebonden programma is fors lager, namelijk circa 23 woningen per hectare.
21.5 Verkeer
In de verkeersanalyse is geen rekening gehouden met:
a. Het fietsen wandelverkeer langs de Oostergouw en de verkeersveiligheid ter hoogte van de ontsluiting Rozenbuurt/Oude Veiling.
b. De toename van verkeersaantrekkende bedrijven op het Oude Veiling terrein (o.a. kringloopbedrijven).

c. De woningbouwontwikkeling in de Nieuwe Steen, Bangert en Oosterpolder en op termijn langs de Koewijzend en de toename van het verkeer op de Oostergouw richting Westfrisiaweg.
d. De toename van de verkeersdruk op de Dorpsstraat door de ontwikkeling van de Rozenbuurt. De verkeersdruk op de Dorpsstraat is nu al onacceptabel. Verwezen mag worden naar de verkeersparagraaf van het bestemmingsplan Bangert en Oosterpolder en de meest "recente" verkeerstellingen.
e. Er is geen onderzoek gedaan naar de effecten op de gezondheid van de inwoners door de geluidstoename door het verkeer. Verwezen mag worden naar het zojuist verschenen rapport van het RIVM waaruit blijkt dat een geluidsbelasting van 59dB voor inwoners zal leiden tot hart- en vaatziekten. Verwezen mag worden naar het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder Rozenbuurt te Zwaag dat tot eind mei ter inzage ligt.

Reactie gemeente

a en d. In het stedenbouwkundig plan is aangegeven hoe het langzaam-verkeer wordt afgewikkeld. Dit zal aan de noordzijde via de Kerkelaan zijn en aan de zuidzijde via de Koewijzend. Verwacht wordt dat wandelaars en fietsers gebruik maken van deze ontsluitingen. Daarnaast wordt de Rozenbuurt aangesloten op de Oostergouw. Het langzaam-verkeer kan ook van deze ontsluiting gebruik maken. Het langzaam-verkeer kan hierdoor goed worden afgewikkeld.
De verkeersontsluiting tussen de Rozenbuurt en het terrein van De Oude Veiling heeft voldoende capaciteit om de verkeerstoename ten gevolge van de ontwikkeling van de Rozenbuurt af te wikkelen. Ten behoeve van de verkeersveiligheid wordt in het rapport voorgesteld het kruispunt met De Oude Veiling te verkleinen door de rechtsaf voorsorteerstrook op de Oostergouw naar De Oude Veiling te verwijderen. Dit verhoogt de verkeersveiligheid en heeft geen effect op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling. Dit is echter geen voorwaarde voor de ontwikkeling van de Rozenbuurt. Het heeft namelijk geen effect op de verkeersafwikkeling en zou in de huidige situatie al aangepast kunnen worden. Op dit moment kan niet gesteld worden dat de verkeersveiligheid van het langzaam-verkeer in het geding is. Indien daartoe aanleiding is, kan de kruising conform het bovenstaande worden aangepast.

b en c. In het kader van het bestemmingsplan is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd door Goudappel. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
De ontwikkeling zorgt inderdaad voor een toename van de verkeersintensiteit op de Oostergouw en de Dorpsstraat. Het onderzoek gaat uit van de situatie in 2030. In het onderzoek is een verkeersmodel gebruikt, waarin ook andere ontwikkelingen die in Hoorn spelen, zijn opgenomen. Bovendien houdt het model rekening met autonome groei (de toename aan auto's die de komende jaren te verwachten is). Uit het onderzoek blijkt echter dat het effect als gevolg van de te realiseren woningen op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling beperkt is, omdat het verkeer goed afgewikkeld kan worden op de omliggende wegen.

e. Het wettelijk kader voor wegverkeerslawaai is de Wet geluidhinder. De rapportage van het RIVM heeft geen wettelijke status. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 59 dB. Dit gaat om geluidbelasting op gevels. Binnenin de woningen moet worden voldaan aan de binnenwaarde uit het Bouwbesluit 2012. Dit betreft 33dB en is lager dan de genoemde grens van 59dB. Hiermee is sprake van een, voor wat betreft geluid, gezonde leefomgeving.

21.6 Ontsluiting Kerkelaan

Indiener geeft aan dat de ontsluiting bij de Kerkelaan ruimtelijk gezien niet mogelijk is.

Reactie gemeente

De ontsluiting bij de Kerkelaan is een ontsluiting voor het langzaam-verkeer en zal dienen als calamiteitenroute voor hulpdiensten. De exacte ligging van deze ontsluiting wordt nog nader uitgewerkt. Daarbij wordt rekening gehouden met de aanwezigheid en het gebruik van de parkeerplaatsen bij de kerk.

21.7 Hoogbouw
Indiener geeft aan dat vooruit is gelopen op de Hoogbouwvisie.

Reactie gemeente
Het ontwerpbestemmingsplan is voorafgaand aan de ter inzagelegging op 23 maart 2021 voorgelegd aan de gemeenteraad. De raad heeft in haar overwegingen meegenomen dat niet alle bouwplannen kunnen wachten op vaststelling van de Hoogbouwvisie en heeft ingestemd met de voorgestelde bouwhoogten. Zij zijn akkoord met de ter inzagelegging en daarmee met de voorgestelde bouwhoogten. Op 20 april 2021 is de Kadernotitie Intensiverings- en Hoogbouwvisie door de gemeenteraad vastgesteld.
De woongebouwen komen aan de zijde van de Oostergouw. Het plan is in lijn met de (op 20 april 2021 door de gemeenteraad) vastgestelde kadernotitie Intensiverings- & Hoogbouwvisie. De kadernotitie benoemt basishoogten voor drie gebieden (binnenstad en historische linten, intensiveringsgebieden en de woonwijken). In het gebied 'woonwijken' (waarin de Rozenbuurt valt) bedraagt de basishoogte twee tot drie bouwlagen. Langs invalswegen is dit maximaal vijf bouwlagen en incidenteel acht lagen. De woongebouwen in de Rozenbuurt komen langs de invalsweg Oostergouw en zijn gemiddeld vijf bouwlagen hoog. Vanaf de vierde bouwlaag wordt een gevarieerde schuine kap aangebracht waardoor de woongebouwen deels hoger en deels lager zijn dan genoemde vijf bouwlagen. Dit beeld is verankerd in het beeldkwaliteitsplan dat voor de Rozenbuurt is gemaakt en dat gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De Rozenbuurt kent voorts twee accenten. Deze zijn respectievelijk zeven en acht bouwlagen hoog. Ook deze accenten worden vanaf de respectievelijk vijfde en zesde bouwlaag voorzien van een schuine kap. Deze zijn passend binnen de in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte.

21.8 Inspraakverordening
Indiener is van mening dat het onjuist is dat "de omgeving vroegtijdig en intensief is betrokken bij het project" en dat er "geen grote bezwaren naar voren zijn gekomen". De raad en het college weten dat de inwoners grote problemen hebben met essentiële onderdelen van het plan en dat zij diverse keren en op verschillende momenten hebben aangegeven dat zij slechts éénzijdig zijn geïnformeerd en dat er niet gecommuniceerd is, laat staan dat er sprake is van enige invloed op het projectplan door de inwoners/omwonenden. Dat de raad in meerderheid het voorstel van het college overneemt, geeft aan dat de raad participatie met betrekking tot dit project niet serieus neemt. Bij andere projecten in de gemeente is de inspraakverordening niet terzijde geschoven, indiener vraagt waarom nu wel. Indiener stelt dat het besluit van de raad in strijd is met de beginselen van behoorlijk bestuur.

Reactie gemeente
Het participatieproces is vormgegeven door keukentafelgesprekken begin 2020 bij de direct omwonenden, (vanwege corona) een online informatieavond voor de buurt op 4 juni 2020 en een online informatieavond bij het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan op 7 april 2021. De onlinebijeenkomsten waren niet bedoeld als éénrichtingsmonologen. Om tijdens een onlinemeeting structuur te geven aan de avond zijn vragen via de chat beantwoord. Gedurende de avond konden, in verband met de tijd, niet alle vragen worden beantwoord. Daarom zijn later op de website van de Rozenbuurt de vragen met antwoorden geplaatst om zo ook de onbeantwoorde vragen te behandelen.
Daarnaast zijn er meerdere individuele gesprekken met (vertegenwoordigers) van omwonenden geweest. In het participatieverslag is aangegeven welke onderdelen in het plan zijn aangepast naar aanleiding van deze gesprekken. Dit zijn o.a. de verlaging van de hoogte van de woongebouwen van maximaal 10 naar 8 lagen, het voorzien van de woongebouwen van kappen, het terugbrengen van het aantal woongebouwen (van 7 naar 6), het vervallen van de doorgang naar de Dibbitsstraat, het toevoegen van een sloot achter de woningen van de Dorpsstraat voor afstand tot de woningen, de plaats van de hofwoningen met een lagere goot- en nokhoogte aan de noordzijde (achter de Dorpsstraat) in plaats van vrije kavels (met een hogere goot- en nokhoogte). Daarnaast is het meest noordelijk gelegen woongebouw met

ongeveer 17 meter in zuidelijke richting verschoven en iets gedraaid. Hiermee is getracht om tegemoet te komen aan bezwaren vanuit de omgeving.
Sportvereniging De Westfriezen is ook nauw betrokken bij de planvorming. De vereniging heeft aangegeven akkoord te zijn met de parkeeroplossing.
Vooruitlopend op invoering van de Omgevingswet is ervoor gekozen om een uitgebreide participatie in het voorproces van de planvorming te doen. De initiatiefnemer heeft de participatie met de omgeving in een vroeg stadium verzorgd, zoals de Omgevingswet aangeeft. Dit is geheel in lijn met de ambities van bestuurlijke vernieuwing en vooruitlopend op en in lijn met de Omgevingswet. Daarom is er in dit project voor gekozen direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, in plaats van eerst een voorontwerpbestemmingsplan. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat het besluit van de raad niet in strijd is met de beginselen van behoorlijk bestuur. Het participatieproces is zorgvuldig doorlopen.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 22
22.1 Hoogtes appartementengebouwen
Indiener geeft aan dat de bouwhoogtes van de Grote Huizen te hoog zijn. Risdam-Noord en bedrijventerrein de Oude Veiling bestaat uit huizen en bedrijven van hoogtes tot 8 meter. De woningen grenzend aan de andere zijde van het te bebouwen terrein bestaat uit eveneens huizen van eenzelfde beperkte hoogte. Het historische kerkje, wat ook aan dit terrein grenst valt weg tegen de komende hoogbouw. Kortom het dorpse karakter van Zwaag wordt hierdoor op onacceptabele wijze verstoord. De hoogte van de hoogbouw werd pas in een laat stadium duidelijk maar is nooit overlegd met de belanghebbenden.

Indiener geeft aan dat inspraak van de bewoners bij de gemeente en ontwikkelaars nooit echt heeft plaatsgevonden. Deze gang van zaken is in tegenspraak met het voornemen om eerst de intensiverings- en hoogbouwvisie aan de bewoners van Hoorn voor te leggen via een online bijeenkomst en een enquête. Participatie met betrekking tot de Rozenbuurt kan dan ook pas plaatsvinden nadat de hoogbouwvisie door de raad is vastgesteld.

Reactie gemeente
De woongebouwen komen aan de zijde van de Oostergouw. Het plan is in lijn met de (op 20 april 2021 door de gemeenteraad) vastgestelde kadernotitie Intensiverings- & Hoogbouwvisie. De kadernotitie benoemt basishoogten voor drie gebieden (binnenstad en historische linten, intensiveringsgebieden en de woonwijken). In het gebied 'woonwijken' (waarin de Rozenbuurt valt) bedraagt de basishoogte twee tot drie bouwlagen. Langs invalswegen is dit maximaal vijf bouwlagen en incidenteel acht lagen. De woongebouwen in de Rozenbuurt komen langs de invalsweg Oostergouw en zijn gemiddeld vijf bouwlagen hoog. Vanaf de vierde bouwlaag wordt een gevarieerde schuine kap aangebracht waardoor de woongebouwen deels hoger en deels lager zijn dan genoemde vijf bouwlagen. Dit beeld is verankerd in het beeldkwaliteitsplan dat voor de Rozenbuurt is gemaakt en dat gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De Rozenbuurt kent voorts twee accenten. Deze zijn respectievelijk zeven en acht bouwlagen hoog. Ook deze accenten worden vanaf de respectievelijk vijfde en zesde bouwlaag voorzien van een schuine kap. Deze zijn passend binnen de in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte.
Om rekening te houden met de belangen van omwonenden zijn bouwvlakken aangegeven waarin de woongebouwen toegestaan zijn. De afstand van deze bouwvlakken tot bestaande woningen bedraagt ruim 100 meter.
Initiatiefnemer heeft (mede naar aanleiding van de zienswijzen) het plan aangepast. Het meest noordelijk gelegen woongebouw is 17 meter in zuidelijke richting verschoven en iets gedraaid. Hier is sprake van een zodanige afstand tot woningen in de omgeving dat de privacy van de huidige bewoners niet in het geding is. De ligging van de andere woongebouwen is ook iets aangepast.

Daarnaast zijn van alle bouwblokken schaduwberekeningen en uitzichtbeelden gemaakt. Deze staan in het geactualiseerde stedenbouwkundig plan d.d. 31 mei 2021. Daaruit blijkt voldoende dat voornoemde hoogten niet leiden tot aantasting van privacy en/of zonlichtverlies.

Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op de aansluiting op de bestaande kern met respect voor de kerk. Dit is gedaan door een plantsoen voor de kerk te projecteren en diverse zichtlijnen naar de kerktoren te ontwerpen via de verlengde Kerkelaan, een sloot vanaf de Oostergouw en lage nokhoogten van de hofwoningen aan de noordzijde. Tevens draagt het verschuiven van het meest noordelijk gelegen woongebouw met ongeveer 17 meter in zuidelijke richting bij aan het zicht op kerk vanaf de Oostergouw. De hofwoningen tussen de Oostergouw en de kerk hebben een maximum goothoogte van 4 meter en een maximum bouwhoogte van 9 meter. De kerk is 35 meter hoog, waardoor deze zichtbaar blijft vanaf de Oostergouw.

22.2 Raadsvergadering
Tijdens de raadsvergadering werd gesteld "dat de omgeving vroegtijdig en intensief betrokken is bij het project "en dat er geen bezwaren naar voren zijn gekomen. Dit is niet de beleving van de indiener betreffende de hoogbouw. De raad kon weten dat de omwonenden problemen hebben met verschillende aspecten van dit plan en dat er vrijwel geen invloed uitgeoefend kon worden op het projectplan. Er zijn nu ook andere projecten in voorbereiding waar door de raad zeer kritisch naar wordt gekeken en waarvan de belanghebbenden volop kunnen participeren in de plannen. Indiener vraagt waarom dit bij de Rozenbuurt niet gebeurd is.

Reactie gemeente
Het participatieproces is vormgegeven door keukentafelgesprekken begin 2020 bij de direct omwonenden, (vanwege corona) een online informatieavond voor de buurt op 4 juni 2020 en een online informatieavond bij het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan op 7 april 2021. De onlinebijeenkomsten waren niet bedoeld als éénrichtingsmonologen. Om tijdens een onlinemeeting structuur te geven aan de avond zijn vragen via de chat beantwoord. Gedurende de avond konden, in verband met de tijd, niet alle vragen worden beantwoord. Daarom zijn later op de website van de Rozenbuurt de vragen met antwoorden geplaatst om zo ook de onbeantwoorde vragen te behandelen.
Daarnaast zijn er meerdere individuele gesprekken met (vertegenwoordigers) van omwonenden geweest. In het participatieverslag is aangegeven welke onderdelen in het plan zijn aangepast naar aanleiding van deze gesprekken. Dit zijn o.a. de verlaging van de hoogte van de woongebouwen van maximaal 10 naar 8 lagen, het voorzien van de woongebouwen van kappen, het terugbrengen van het aantal woongebouwen (van 7 naar 6), het vervallen van de doorgang naar de Dibbitsstraat, het toevoegen van een sloot achter de woningen van de Dorpsstraat voor afstand tot de woningen, de plaats van de hofwoningen met een lagere goot- en nokhoogte aan de noordzijde (achter de Dorpsstraat) in plaats van vrije kavels (met een hogere goot- en nokhoogte). Daarnaast is het meest noordelijk gelegen woongebouw met ongeveer 17 meter in zuidelijke richting verschoven en iets gedraaid. Hiermee is getracht om tegemoet te komen aan bezwaren vanuit de omgeving.
Sportvereniging De Westfriezen is ook nauw betrokken bij de planvorming. De vereniging heeft aangegeven akkoord te zijn met de parkeeroplossing.
Vooruitlopend op invoering van de Omgevingswet is ervoor gekozen om een uitgebreide participatie in het voorproces van de planvorming te doen. De initiatiefnemer heeft de participatie met de omgeving in een vroeg stadium verzorgd, zoals de Omgevingswet aangeeft. Dit is geheel in lijn met de ambities van bestuurlijke vernieuwing en vooruitlopend op en in lijn met de Omgevingswet. Daarom is er in dit project voor gekozen direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, in plaats van eerst een voorontwerpbestemmingsplan. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat het besluit van de raad niet in strijd is met de beginselen van behoorlijk bestuur. Het participatieproces is zorgvuldig doorlopen.

Conclusie
De zienwijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 23

23.1 Inspraakverordening

Indiener is van mening dat het onjuist is dat "de omgeving vroegtijdig en intensief is betrokken bij het project" en dat er "geen grote bezwaren naar voren zijn gekomen". De raad en het college weten dat de inwoners grote problemen hebben met essentiële onderdelen van het plan en dat zij diverse keren en op verschillende momenten hebben aangegeven dat zij slechts éénzijdig zijn geïnformeerd en dat er niet gecommuniceerd is, laat staan dat er sprake is van enige invloed op het projectplan door de inwoners/omwonenden. Dat de raad in meerderheid het voorstel van het college overneemt, geeft aan dat de raad participatie met betrekking tot dit project niet serieus neemt. Bij andere projecten in de gemeente is de inspraakverordening niet terzijde geschoven, indiener vraagt waarom nu wel. Indiener stelt dat het besluit van de raad in strijd is met de beginselen van behoorlijk bestuur.

Reactie gemeente

Het participatieproces is vormgegeven door keukentafelgesprekken begin 2020 bij de direct omwonenden, (vanwege corona) een online informatieavond voor de buurt op 4 juni 2020 en een online informatieavond bij het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan op 7 april 2021. De onlinebijeenkomsten waren niet bedoeld als éénrichtingsmonologen. Om tijdens een onlinemeeting structuur te geven aan de avond zijn vragen via de chat beantwoord. Gedurende de avond konden, in verband met de tijd, niet alle vragen worden beantwoord. Daarom zijn later op de website van de Rozenbuurt de vragen met antwoorden geplaatst om zo ook de onbeantwoorde vragen te behandelen.

Daarnaast zijn er meerdere individuele gesprekken met (vertegenwoordigers) van omwonenden geweest. In het participatieverslag is aangegeven welke onderdelen in het plan zijn aangepast naar aanleiding van deze gesprekken. Dit zijn o.a. de verlaging van de hoogte van de woongebouwen van maximaal 10 naar 8 lagen, het voorzien van de woongebouwen van kappen, het terugbrengen van het aantal woongebouwen (van 7 naar 6), het vervallen van de doorgang naar de Dibbitsstraat, het toevoegen van een sloot achter de woningen van de Dorpsstraat voor afstand tot de woningen, de plaats van de hofwoningen met een lagere goot- en nokhoogte aan de noordzijde (achter de Dorpsstraat) in plaats van vrije kavels (met een hogere goot- en nokhoogte). Daarnaast is het meest noordelijk gelegen woongebouw met ongeveer 17 meter in zuidelijke richting verschoven en iets gedraaid. Hiermee is getracht om tegemoet te komen aan bezwaren vanuit de omgeving.

Sportvereniging De Westfriezen is ook nauw betrokken bij de planvorming. De vereniging heeft aangegeven akkoord te zijn met de parkeeroplossing.

Vooruitlopend op invoering van de Omgevingswet is ervoor gekozen om een uitgebreide participatie in het voorproces van de planvorming te doen. De initiatiefnemer heeft de participatie met de omgeving in een vroeg stadium verzorgd, zoals de Omgevingswet aangeeft. Dit is geheel in lijn met de ambities van bestuurlijke vernieuwing en vooruitlopend op en in lijn met de Omgevingswet. Daarom is er in dit project voor gekozen direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, in plaats van eerst een voorontwerpbestemmingsplan. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat het besluit van de raad niet in strijd is met de beginselen van behoorlijk bestuur. Het participatieproces is zorgvuldig doorlopen.

23.2 Hoogbouw

Indiener geeft aan dat vooruit is gelopen op de Hoogbouwvisie.

Reactie gemeente

Het ontwerpbestemmingsplan is voorafgaand aan de ter inzagelegging voorgelegd aan de gemeenteraad. De raad heeft in haar overwegingen meegenomen dat niet alle bouwplannen kunnen wachten op vaststelling van de Hoogbouwvisie en heeft ingestemd met de voorgestelde bouwhoogten. Zij zijn akkoord met de ter inzagelegging en daarmee met de voorgestelde bouwhoogten. Op 20 april 2021 is de kadernotitie Intensiverings- en Hoogbouwvisie door de raad vastgesteld.

De woongebouwen komen aan de zijde van de Oostergouw. Het plan is in lijn met de (op 20 april 2021 door de gemeenteraad) vastgestelde kadernotitie Intensiverings- & Hoogbouwvisie. De kadernotitie benoemt basishoogten voor drie gebieden (binnenstad en historische linten, intensiveringsgebieden en de woonwijken). In het gebied 'woonwijken' (waarin de Rozenbuurt valt) bedraagt de basishoogte twee tot drie bouwlagen. Langs invalswegen is dit maximaal vijf bouwlagen en incidenteel acht lagen. De woongebouwen in de Rozenbuurt komen langs de invalsweg Oostergouw en zijn gemiddeld vijf bouwlagen hoog. Vanaf de vierde bouwlaag wordt een gevarieerde schuine kap aangebracht waardoor de woongebouwen deels hoger en deels lager zijn dan genoemde vijf bouwlagen. Dit beeld is verankerd in het beeldkwaliteitsplan dat voor de Rozenbuurt is gemaakt en dat gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De Rozenbuurt kent voorts twee accenten. Deze zijn respectievelijk zeven en acht bouwlagen hoog. Ook deze accenten worden vanaf de respectievelijk vijfde en zesde bouwlaag voorzien van een schuine kap. Deze zijn passend binnen de in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte.

23.3 Hoogte woongebouwen
Indiener geeft aan dat de woontorens te hoog zijn. Er is sprake van aantasting van privacy en bij de aankoop van het huidige perceel van de indiener zou sprake zijn van 'vrij uitzicht'.

Reactie gemeente
Om rekening te houden met de belangen van omwonenden zijn bouwvlakken aangegeven waarin deze gebouwen toegestaan zijn.
Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn kassen toegestaan met een maximum bouwhoogte van 6 meter. Deze kassen zijn tot de erfgrens toegestaan, waardoor er geen sprake van genoemd 'vrij uitzicht'.
Initiatiefnemer heeft (mede naar aanleiding van de zienswijzen) het plan aangepast. Het meest noordelijk gelegen woongebouw is 17 meter in zuidelijke richting verschoven en iets gedraaid. Hier is sprake van een zodanige afstand tot woningen in de omgeving dat de privacy van de huidige bewoners niet in het geding is. De ligging van de andere woongebouwen is ook iets aangepast.
Daarnaast zijn van alle bouwblokken schaduwberekeningen en uitzichtbeelden gemaakt. Deze staan in het geactualiseerde stedenbouwkundig plan d.d. 31 mei 2021. Daaruit blijkt voldoende dat voornoemde hoogten niet leiden tot aantasting van privacy en/of zonlichtverlies.

23.4 Verkeer
Een extern verkeersbureau zal een second opinion uitvoeren met betrekking tot het door de ontwikkelaar gehouden verkeersonderzoek. De resultaten daarvan maken nadrukkelijk onderdeel uit van deze zienswijze en zullen zo spoedig mogelijk worden nagezonden.
Vooruitlopend daarop geeft de indiener een reactie op de volgende punten:
a. Er is geen aandacht besteed aan het fietsverkeer en de voetgangers op de Oostergouw.
b. Er is onvoldoende rekening gehouden met de vestiging van detailhandelsvestigingen op het Oude Veiling terrein (vgl Detailhandelsnota 2020 Hoorn) en als gevolg daarvan de toename van verkeer inclusief het langzaam verkeer. Dit geldt ook voor de geplande (woningbouw) projecten in de nabijheid: locatie TSH/ Intermaris, IKEC+ woningbouw Nieuwe Steen, woningbouw Bangert en Oosterpolder fase 5, woningbouwproject Koewijzend. Ook deze bewoners zullen de Oostergouw gebruiken voor bezoek aan de bedrijven en detailhandelsbedrijven op de Oude Veiling dan wel via de Oostergouw richting de A7 rijden richting het noorden.
c. Er wordt gesteld dat de Dorpsstraat nu druk is maar dat het effect van de ontwikkeling van Rozenbuurt op de Dorpsstraat zal meevallen. Dat wordt verder niet onderbouwd maar slechts verondersteld. In het onderzoek wordt geen aandacht besteed aan de oriëntatie van de toekomstige bewoners op de winkels, horeca en andere maatschappelijke functies aan de Dorpsstraat en andere straten in de nabijheid. Elke toename van verkeer is overigens onacceptabel omdat de bereikbaarheid van de woningen aan (delen) van de Dorpsstraat met name tijdens de spits ontoereikend is. Dit is ook onacceptabel wanneer wordt gekeken naar de verkeersparagraaf van het bestemmingsplan Bangert en Oosterpolder (2008) waarin

wordt uitgegaan van 1551/1324 vervoerbewegingen per etmaal op de Dorpsstraat (figuur 16). Het bagatelliseren van de toename van het verkeer op de Dorpsstraat door Rozenbuurt door Goudappel getuigt niet van een geobjectiveerd onderzoek maar meer het redeneren naar het door de ontwikkelaar gewenste doel.

d. Ook de geplande ontsluiting ter hoogte van de Hervormde kerk vormt niet alleen ruimtelijk een probleem maar ook een verkeersprobleem. Er zal een verkeer- en veiligheidsconflict ontstaan tussen (brom)fietsers/voetgangers/brandweer/ziekenauto's en de afwikkeling op de te drukke Dorpsstraat. Dit zal nog verder cumuleren als gevolg van de zondagsdiensten, begrafenissen en culturele evenementen in de Hervormde kerk.

Reactie gemeente

a en d. Ten behoeve van de verkeersveiligheid wordt in het verkeerskundig onderzoek voorgesteld het kruispunt met De Oude Veiling te verkleinen door de rechtsaf voorsorteerstrook op de Oostergouw naar De Oude Veiling te verwijderen. Dit verhoogt de verkeersveiligheid en heeft geen effect op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling. Dit is echter geen voorwaarde voor de ontwikkeling van de Rozenbuurt. Het heeft namelijk geen effect op de verkeersafwikkeling en zou in de huidige situatie al aangepast kunnen worden. Aan weerszijden van de hoofdrijbaan liggen vrijliggende fietspaden. Alleen het fiets- en wandelverkeer in noordelijke richting passeert de aansluiting van de Rozenbuurt. Langzaam-verkeer op het fietspad heeft voorrang ten opzichte van het verkeer van en naar de Rozenbuurt en zal hierdoor nagenoeg geen effect ondervinden van het plan. Op dit moment kan niet gesteld worden dat de verkeersveiligheid van het langzaam-verkeer in het geding is. Indien daartoe aanleiding is, kan de kruising conform het bovenstaande worden aangepast.

b en c. In het kader van het bestemmingsplan is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd door Goudappel. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
De ontwikkeling zorgt inderdaad voor een toename van de verkeersintensiteit op de Oostergouw en de Dorpsstraat. Het onderzoek gaat uit van de situatie in 2030. In het onderzoek is een verkeersmodel gebruikt, waarin ook andere ontwikkelingen die in Hoorn spelen, zijn opgenomen. Bovendien houdt het model rekening met autonome groei (de toename aan auto's die de komende jaren te verwachten is). Uit het onderzoek blijkt echter dat het effect als gevolg van de te realiseren woningen op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling beperkt is, omdat het verkeer goed afgewikkeld kan worden op de omliggende wegen.

e. De ontsluiting bij de Kerkelaan is een ontsluiting voor het langzaam-verkeer en zal dienen als calamiteitenroute voor hulpdiensten. De exacte ligging van deze ontsluiting wordt nog nader uitgewerkt. Daarbij wordt rekening gehouden met de aanwezigheid en het gebruik van de parkeerplaatsen bij de kerk.

23.5 Parkeren

Parkeren in het gebied Rozenbuurt zal geen problemen opleveren, aldus het rapport van de ontwikkelaar/Goudappel. De vraag is of voldoende rekening is gehouden met:

a. Het in beginsel toestaan van consumentverzorgende bedrijven/kantoren in iedere woning/appartement en mantelzorg.
b. Het toestaan van het realiseren van bed en breakfast.
c. De verkeersaantrekkende functies in de 500m² maatschappelijke doeleinden.
d. Verder is de realisatie van 140 parkeerplaatsen voor SV Westfriezen minimaal. In het raadsvoorstel van 18-09-2019 wordt gesteld dat moet worden uitgegaan van een parkeerbehoefte 140-175 parkeerplaatsen. Met name tijdens de weekenden kan een en ander leiden tot conflicterende parkeerbelangen tussen bewoners en bezoekers van SV Westfriezen met als gevolg dat toch onder andere in de omgeving van de Dorpsstraat zal worden geparkeerd. Indiener geeft aan dat er maar 126 parkeerplaatsen in het stedenbouwkundig ontwerp zijn opgenomen.

Reactie gemeente

a. In de bestemming Wonen (die geldend is voor de grondgebonden woningen) staan de voorwaarden genoemd waaronder een aan-huis-verbonden beroep en

consumentverzorgende bedrijfsactiviteit uitgeoefend kunnen worden. Hierbij geldt dat de activiteit geen zodanige verkeersaantrekkende werking mag hebben dat verkeersoverlast of verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn. Voor een dergelijke activiteit zijn dus geen extra parkeerplaatsen benodigd.
In de bestemming Wonen-Woongebouw (die geldend is voor de woongebouwen) is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en consumentverzorgende bedrijfsactiviteit niet toegestaan.

b. Een bed & breakfast is niet direct in de bestemming Wonen toegestaan. Dit is enkel onder voorwaarden met een omgevingsvergunning toegestaan. Hierbij dient onder andere te worden aangetoond dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen erf dan wel in de onmiddellijke nabijheid aanwezig is.
c. In de verkeerskundige analyse is ingegaan op de mogelijke invulling van de plint met maatschappelijke functies tot maximaal 500m². Bij het bepalen van de restcapaciteit is hierop ingegaan. Tot circa 40 seconden is op de zijrichting sprake van een goede kwaliteit van de verkeersafwikkeling. Op basis van de weergegeven verliestijden is geconcludeerd dat de restcapaciteit op basis van de huidige vormgeving in het avondspitsuur relatief beperkt is. Eventuele maatschappelijke functies in de plint dienen een beperkte extra verkeersdruk in het avondspitsuur op de aansluiting met de Oostergouw te veroorzaken. Een functie als bijvoorbeeld een kinderdagverblijf zal naar verwachting beperkt bijdragen, omdat deze functie naar verwachting veelal gebruikt zal worden door bewoners van de Rozenbuurt en hierdoor in beperkte mate zorgt voor extra verkeer op de aansluiting.
d. De initiatiefnemer is met S.V. Westfriezen overeengekomen dat binnen het plangebied 140 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit is geborgd in de regels van het bestemmingsplan (artikel 11 Overige regels). In het plangebied (binnen de Dubbele Laan en aan de Oeverlaan) worden 140 parkeerplaatsen geprojecteerd voor gebruikers en bezoekers van de sportvereniging.

23.6 Water
In de toelichting op het bestemmingsplan staat dat de beoogde woningbouwontwikkeling niet zal leiden tot een toename van het verharde oppervlak binnen het plangebied vanwege de vroegere aanwezigheid van kassen. Indiener geeft aan dat dit niet verder wordt onderbouwd. Er is ten onrechte vanuit gegaan dat de grond onder de kassen verhard is, terwijl dit niet het geval is en daar gewoon sprake is van cultuurgrond en niet van verharding.

Reactie gemeente
De voormalige kassen worden gezien als verharding, omdat het hemelwater niet direct in de grond kon infiltreren, maar op de kassen neerkwam en werd afgevoerd. Omdat de kassen slechts enkele jaren geleden verwijderd zijn, tellen deze volgens het Hoogheemraadschap nog mee als verharding. In de Rozenbuurt wordt veel groen en water toegevoegd om een groene wijk te creëren. Daarmee is sprake van een afname van verharding en een verbetering van de waterhuishoudkundige situatie. Er geldt geen vereiste voor watercompensatie.

23.7 Inrichtingslawaai
Indiener geeft aan dat het opmerkelijk is dat wordt geaccepteerd om het voorgestelde scherm niet te plaatsen. Het inrichtingslawaai ten gevolge van het parkeerterrein is niet onderzocht. Dit terwijl er cumulatie van inrichtingslawaai plaatsvindt.

Reactie gemeente
Het plaatsen van een geluidsscherm is niet verplicht. Dit is stedenbouwkundig ongewenst, omdat dit afbreuk doet aan de beleving van de watergang aan de zijde van de tuinen. Ook zal met het plaatsen van een scherm de oorspronkelijke verkavelingsstructuur verstoord worden. Het plaatsen van het scherm komt voort uit de geluidbelasting tijdens wedstrijden, maar wedstrijden vinden niet dagelijks plaats. Daarnaast vinden deze overdag plaats en niet in de avond en/of nacht. Daarmee is geen sprake van verstoring van de nachtrust.
Tot slot dient altijd te worden voldaan aan de binnenwaarde die in het Bouwbesluit is voorgeschreven.

Het parkeren voor het sportveld wordt in de openbare ruimte ingericht. Het is dus geen onderdeel van de inrichting (hiermee wordt sportvereniging De Westfriezen bedoeld) en is daarom daarin niet meegenomen.

23.8 Wegverkeerslawaai
Het college is voornemens om hogere grenswaarden vast te stellen ten gevolge van het verkeer op de Oostergouw zijnde 49-59 dB. De vraag is uiteraard in hoeverre in dit onderzoek eveneens rekening is gehouden met de geplande woningbouwprojecten en ontwikkelingen op het bedrijventerrein de Oude Veiling met als gevolg een substantiële toename van het verkeer op de Oostergouw en onder andere de Dorpsstraat. Gelet op de verwachte onacceptabele toename van het verkeer op de Dorpsstraat wordt voorgesteld dat de raad het college opdraagt om een akoestisch onderzoek te laten uitvoeren met betrekking tot de geluidsbelasting op de woning aan de Dorpsstraat.
Indiener verzoekt de raad en het college in dit kader de resultaten van het onderzoek van het RIVM 'Nieuwe gezondheidskundige richtlijnen voor omgevingsgeluid (2020-0148)' mee te nemen.

Reactie gemeente
In het kader van het bestemmingsplan is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd door Goudappel. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
De ontwikkeling zorgt inderdaad voor een toename van de verkeersintensiteit op de Oostergouw en de Dorpsstraat. Het onderzoek gaat uit van de situatie in 2030. Verder is een verkeersmodel gebruikt, waarin ook andere ontwikkelingen die in Hoorn spelen, zijn opgenomen. Bovendien houdt het model rekening met autonome groei (de toename aan auto's die de komende jaren te verwachten is). Uit het onderzoek blijkt echter dat het effect als gevolg van de te realiseren woningen op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling beperkt is, omdat het verkeer goed afgewikkeld kan worden op de omliggende wegen.

Het wegverkeerslawaai neemt niet toe. Als vuistregel geldt dat de geluidbelasting met meer dan 1dB zal toenemen als de verkeersintensiteit op een weg of wegvak als gevolg van de ontwikkeling met 20 tot 40% toeneemt. Een toename van 3dB is voor het menselijk oor pas hoorbaar.
In het verkeerskundig onderzoek, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, is aangegeven wat de verschillen in verkeersintensiteiten zijn ten gevolge van de ontwikkeling. De hoogste toename van de verkeersintensiteit is 12%. Dit betreft de Oostergouw tussen De Oude Veilig en de Dorpsstraat. Dit blijft ruim onder de grens van 20 tot 40%. De geluidbelasting zal dan ook niet met meer dan 1dB toenemen. De toename aan geluid ten gevolge van het wegverkeer zal dus niet hoorbaar zijn. Maatregelen aan de bestaande bebouwing dan wel het realiseren van een geluidswal in het kader van de ontwikkeling Rozenbuurt zijn dan ook niet nodig.

Het wettelijk kader voor wegverkeerslawaai is de Wet geluidhinder. De rapportage van het RIVM heeft geen wettelijke status. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 59 dB. Dit gaat om geluidbelasting op gevels. Binnenin de woningen moet worden voldaan aan de binnenwaarde uit het Bouwbesluit 2012. Dit betreft 33dB en is lager dan de genoemde grens van 59dB. Hiermee is sprake van een, voor wat betreft geluid, gezonde leefomgeving.

23.9 Regels
a. Artikel 5 Water: verwezen wordt naar het eerder genoemde.
b. Artikel 6 Wonen: De woningen achter de Dorpsstraat moeten een nokhoogte krijgen van 6 meter en geen 9 meter. Dit is met de ontwikkelaar afgestemd en ter waarborging van de privacy. Het toestaan van bed & breakfast in de woningen achter de Dorpsstraat is om gelijke reden niet acceptabel. Bovendien is het al jaren vigerend beleid van de gemeente Hoorn dat bouwen achter het lint niet is toegestaan. Deze woningen staan direct achter het lint (de Dorpsstraat) en worden voor het langzaam- en bijzonder verkeer ontsloten via de Dorpsstraat. Het toestaan van de situering van deze woningen op deze locatie schept een

precedent voor andere woningbouwinitiatieven in het verleden en woningbouwinitiatieven die ongetwijfeld nog zullen volgen.

c. Artikel 7 Wonen-Woongebouw: Deze 6 woontorens passen qua ruimtelijke invulling niet bij het dorpse karakter van Zwaag. Bovendien moet allereerst de intensiverings-en hoogbouwvisie worden vastgesteld eind 2021. Vervolgens zal moeten blijken in hoeverre of en zo ja de woongebouwen hoger dan 9 meter mogen op basis van de Hoogbouw effectrapportage.
d. Afwijken met 10% van de bij recht in het plan gegeven maten is een overbodig artikel en niet te controleren.

Reactie gemeente

a. Zoals eerder is aangegeven is er sprake van een afname van verharding en een verbetering van de waterhuishoudkundige situatie. Er geldt geen vereiste voor watercompensatie. De regels van het bestemmingsplan hoeven hierop dan ook niet te worden aangepast.
b. Om flexibiliteit te geven in de uitwerking van de ontwerpen is een maximum bouwhoogte van 9 meter opgenomen. De maximum goothoogte betreft 4 meter. Hiermee is een woning met één verdieping en een kap mogelijk. De initiatiefnemer geeft aan nimmer een nokhoogte van 6 meter te hebben aangegeven, maar altijd één laag met een kap te hebben gecommuniceerd. De realisering van woningen achter het lint van de Dorpsstraat maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van de Rozenbuurt. Dit is een herontwikkeling van een bestaande agrarische bedrijfslocatie. Behoudens een langzaam-verkeersontsluiting en een calamiteitenontsluiting wordt de Rozenbuurt voor het autoverkeer niet ontsloten via de Dorpsstraat.
   Een bed & breakfast is niet direct in de bestemming Wonen toegestaan. Dit is enkel onder voorwaarden met een omgevingsvergunning toegestaan.
c. De woongebouwen komen aan de zijde van de Oostergouw. Het plan is in lijn met de (op 20 april 2021 door de gemeenteraad) vastgestelde kadernotitie Intensiverings- & Hoogbouwvisie. De kadernotitie benoemt basishoogten voor drie gebieden (binnenstad en historische linten, intensiveringsgebieden en de woonwijken). In het gebied 'woonwijken' (waarin de Rozenbuurt valt) bedraagt de basishoogte twee tot drie bouwlagen. Langs invalswegen is dit maximaal vijf bouwlagen en incidenteel acht lagen. De woongebouwen in de Rozenbuurt komen langs de invalsweg Oostergouw en zijn gemiddeld vijf bouwlagen hoog. Vanaf de vierde bouwlaag wordt een gevarieerde schuine kap aangebracht waardoor de woongebouwen deels hoger en deels lager zijn dan genoemde vijf bouwlagen. Dit beeld is verankerd in het beeldkwaliteitsplan dat voor de Rozenbuurt is gemaakt en dat gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De Rozenbuurt kent voorts twee accenten. Deze zijn respectievelijk zeven en acht bouwlagen hoog. Ook deze accenten worden vanaf de respectievelijk vijfde en zesde bouwlaag voorzien van een schuine kap. Deze zijn passend binnen de in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte.

   Om rekening te houden met de belangen van omwonenden zijn bouwvlakken aangegeven waarin de woongebouwen toegestaan zijn. De afstand van deze bouwvlakken tot bestaande woningen bedraagt ruim 100 meter.
   Initiatiefnemer heeft (mede naar aanleiding van de zienswijzen) het plan aangepast. Het meest noordelijk gelegen woongebouw is 17 meter in zuidelijke richting verschoven en iets gedraaid. Hier is sprake van een zodanige afstand tot woningen in de omgeving dat de privacy van de huidige bewoners niet in het geding is. De ligging van de andere woongebouwen is ook iets aangepast.
   Daarnaast zijn van alle bouwblokken schaduwberekeningen en uitzichtbeelden gemaakt. Deze staan in het geactualiseerde stedenbouwkundig plan d.d. 31 mei 2021. Daaruit blijkt voldoende dat voornoemde hoogten niet leiden tot aantasting van privacy en/of zonlichtverlies.
d. Genoemde afwijkingsregeling kan alleen worden gebruikt als dit voortvloeit uit meetverschillen of uit gewijzigde bouwregelgeving. Het artikel is niet overbodig.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 24
24.1 Inrichting
Het zou goed zijn als in het plan als een erf wordt ingericht (15km/uur) met en op tactische locaties een ondergrondse container voor grijs afval wordt geplaatst. Evenals op logische plaatsen (honden)prullenbakken.

Reactie gemeente
Het wordt gewaardeerd dat wordt meegedacht met de inrichting van het plangebied. Het gehele plangebied inrichten als een erf is niet wenselijk voor de doorstroming van het verkeer binnen het gebied. De inrichting van de openbare ruimte staat nog niet vast, maar in het stedenbouwkundig plan is wel een impressie opgenomen voor de inrichting van de openbare ruimte en de posities van containers. Dit betreft zowel ophaalplaatsen als locaties voor ondergrondse afvalinzameling.

24.2 Beeldkwaliteitsplan
a. In het beeldkwaliteitsplan 'Stedenbouwkundig plan GeO architecten d.d. 5 febr. 2021' wordt aangegeven dat er halfverharding wordt toegepast. Dit is binnen Bangert- en Oosterpolder in de eerdere fases toegepast en ziet er armoedig uit. Dit omdat de gemeente geen hoog intensief beheer voert op deze stukken grond. Met uitzondering van de middenstrook van parkeerplaatsen voor De Westfriezen hoop ik dat deze vorm van verharding niet wordt toegepast.
b. Op pagina 8 van het BKP wordt gesproken over een 'slordige weg'. Kan er meer uitleg worden gegeven aan deze term? Het lijkt ons niet wenselijk om een weg bij voorbaat al slordig aan te leggen. Indien er een slingerende weg wordt bedoeld kunt u dit als niet bezwaarlijk beschouwen.
c. Verder wordt gesproken over een haag bij de woningen. Dit is in Bangert Oosterpolder fase 4 contractueel geregeld. De praktijk blijkt echter weerbarstiger. Hoe wordt het geschetste beeld geborgd?
d. Binnen het gebied 'BRINK' is de ontsluiting van de percelen met een zogenoemd karrespoor. Ook lijkt het erop dat hier gekozen wordt voor een halfverharding. Voorstel voor het zogenoemde karrespoor is dan ook om geen halfverharding toe te passen maar een betonnen wegdeel. Hiermee wordt het agrarische beeld niet verstoord maar is er wel een duurzame weg die weinig onderhoud nodig heeft en verloedering tegengaat.

Reactie gemeente
a. De invulling en inrichting van het openbaar gebied wordt door de initiatiefnemer in samenspraak met de gemeente nog definitief ingevuld. De halfverharding is gekozen om de openbare ruimte klimaatbestendig in te richten.
b. Met een "slordige weg" wordt een slingerende weg bedoeld.
c. Ook in de Rozenbuurt wordt een haag bij de woningen contractueel geborgd. Dit zal door de gemeente worden gehandhaafd.
d. De opritten die door de bermstrook lopen, worden zo smal mogelijk vormgegeven door deze uit te voeren in de vorm van een verhard karrespoor. Op deze manier wordt zo min mogelijk verharding toegepast. Een betonnen wegdeel is gelet op het groene karakter van de wijk niet gewenst. Het karrespoor rondom het plantsoen is wel degelijk een verhard element, maar het groene karakter blijft gehandhaafd.

24.3 Tuinen
Indiener vraagt of is overwogen een regel op te nemen om verharding in tuinen te beperken.

Reactie gemeente
In de tuinen wordt de vrijheid gegeven aan bewoners om dit naar eigen wens in te richten. De openbare ruimte in het plangebied wordt zo veel mogelijk groen ingericht, om een groen en waterrijk woonmilieu te creëren wat bijdraagt aan klimaatadaptie en biodiversiteit.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 25
25.1 Inspraakverordening
Indiener is van mening dat het onjuist is dat "de omgeving vroegtijdig en intensief is betrokken bij het project" en dat er "geen grote bezwaren naar voren zijn gekomen". De raad en het college weten dat de inwoners grote problemen hebben met essentiële onderdelen van het plan en dat zij diverse keren en op verschillende momenten hebben aangegeven dat zij slechts éénzijdig zijn geïnformeerd en dat er niet gecommuniceerd is, laat staan dat er sprake is van enige invloed op het projectplan door de inwoners/omwonenden. Dat de raad in meerderheid het voorstel van het college overneemt, geeft aan dat de raad participatie met betrekking tot dit project niet serieus neemt. Bij andere projecten in de gemeente is de inspraakverordening niet terzijde geschoven, indiener vraagt waarom nu wel. Indiener stelt dat het besluit van de raad in strijd is met de beginselen van behoorlijk bestuur.

Reactie gemeente
Het participatieproces is vormgegeven door keukentafelgesprekken begin 2020 bij de direct omwonenden, (vanwege corona) een online informatieavond voor de buurt op 4 juni 2020 en een online informatieavond bij het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan op 7 april 2021. De onlinebijeenkomsten waren niet bedoeld als éénrichtingsmonologen. Om tijdens een onlinemeeting structuur te geven aan de avond zijn vragen via de chat beantwoord. Gedurende de avond konden, in verband met de tijd, niet alle vragen worden beantwoord. Daarom zijn later op de website van de Rozenbuurt de vragen met antwoorden geplaatst om zo ook de onbeantwoorde vragen te behandelen.
Daarnaast zijn er meerdere individuele gesprekken met (vertegenwoordigers) van omwonenden geweest. In het participatieverslag is aangegeven welke onderdelen in het plan zijn aangepast naar aanleiding van deze gesprekken. Dit zijn o.a. de verlaging van de hoogte van de woongebouwen van maximaal 10 naar 8 lagen, het voorzien van de woongebouwen van kappen, het terugbrengen van het aantal woongebouwen (van 7 naar 6), het vervallen van de doorgang naar de Dibbitsstraat, het toevoegen van een sloot achter de woningen van de Dorpsstraat voor afstand tot de woningen, de plaats van de hofwoningen met een lagere goot- en nokhoogte aan de noordzijde (achter de Dorpsstraat) in plaats van vrije kavels (met een hogere goot- en nokhoogte). Daarnaast is het meest noordelijk gelegen woongebouw met ongeveer 17 meter in zuidelijke richting verschoven en iets gedraaid. Hiermee is getracht om tegemoet te komen aan bezwaren vanuit de omgeving.
Sportvereniging De Westfriezen is ook nauw betrokken bij de planvorming. De vereniging heeft aangegeven akkoord te zijn met de parkeeroplossing.
Vooruitlopend op invoering van de Omgevingswet is ervoor gekozen om een uitgebreide participatie in het voorproces van de planvorming te doen. De initiatiefnemer heeft de participatie met de omgeving in een vroeg stadium verzorgd, zoals de Omgevingswet aangeeft. Dit is geheel in lijn met de ambities van bestuurlijke vernieuwing en vooruitlopend op en in lijn met de Omgevingswet. Daarom is er in dit project voor gekozen direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, in plaats van eerst een voorontwerpbestemmingsplan. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat het besluit van de raad niet in strijd is met de beginselen van behoorlijk bestuur. Het participatieproces is zorgvuldig doorlopen.

25.2 Hoogbouw
Indiener geeft aan dat hoogbouw tot 13 meter acceptabel is. Alles wat hoger is, schendt de privacy, het uitzicht en doet afbreuk aan het dorpse karakter van Zwaag.

Reactie gemeente
De woongebouwen komen aan de zijde van de Oostergouw. Het plan is in lijn met de (op 20 april 2021 door de gemeenteraad) vastgestelde kadernotitie Intensiverings- & Hoogbouwvisie. De kadernotitie benoemt basishoogten voor drie gebieden (binnenstad en historische linten, intensiveringsgebieden en de woonwijken). In het gebied 'woonwijken' (waarin de Rozenbuurt valt) bedraagt de basishoogte twee tot drie bouwlagen. Langs invalswegen is dit maximaal vijf bouwlagen en incidenteel acht lagen. De woongebouwen in de Rozenbuurt komen langs de invalsweg Oostergouw en zijn gemiddeld vijf bouwlagen hoog. Vanaf de vierde bouwlaag wordt een gevarieerde schuine kap aangebracht waardoor de woongebouwen deels hoger en deels lager zijn dan genoemde vijf bouwlagen. Dit beeld is verankerd in het beeldkwaliteitsplan dat voor de Rozenbuurt is gemaakt en dat gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De Rozenbuurt kent voorts twee accenten. Deze zijn respectievelijk zeven en acht bouwlagen hoog. Ook deze accenten worden vanaf de respectievelijk vijfde en zesde bouwlaag voorzien van een schuine kap. Deze zijn passend binnen de in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte.

Om rekening te houden met de belangen van omwonenden zijn bouwvlakken aangegeven waarin de woongebouwen toegestaan zijn. De afstand van deze bouwvlakken tot bestaande woningen bedraagt ruim 100 meter.
Initiatiefnemer heeft (mede naar aanleiding van de zienswijzen) het plan aangepast. Het meest noordelijk gelegen woongebouw is 17 meter in zuidelijke richting verschoven en iets gedraaid. Hier is sprake van een zodanige afstand tot woningen in de omgeving dat de privacy van de huidige bewoners niet in het geding is. De ligging van de andere woongebouwen is ook iets aangepast.
Daarnaast zijn van alle bouwblokken schaduwberekeningen en uitzichtbeelden gemaakt. Deze staan in het geactualiseerde stedenbouwkundig plan d.d. 31 mei 2021. Daaruit blijkt voldoende dat voornoemde hoogten niet leiden tot aantasting van privacy en/of zonlichtverlies.

25.3 Verkeersoverlast
Indiener geeft aan dat er reeds verkeersoverlast is op de Dorpsstraat. Ten gevolge van de ontwikkeling ontstaat er een enorme toename van verkeer. Daarbij komt nog het verkeer van en naar S.V. Westfriezen. Indiener ziet graag een oplossing voor dit probleem.
Daarnaast is de indiener van mening dat het plan te weinig ontsluitingen voor het langzaam-verkeer kent. De rustige wandelpaden in de huidige situatie worden dan lawaaierige fietspaden. Een betere oplossing zou zijn wanneer naast de hoofdingang van het plan bij de beide rotondes (Karwei en Vriendschapslaan) wordt ontsloten met ruime fiets/voetpaden.

Reactie gemeente
In het kader van het bestemmingsplan is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd door Goudappel. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
De ontwikkeling zorgt inderdaad voor een toename van de verkeersintensiteit op de Oostergouw en de Dorpsstraat. Het onderzoek gaat uit van de situatie in 2030. Verder is een verkeersmodel gebruikt, waarin ook andere ontwikkelingen die in Hoorn spelen, zijn opgenomen. Bovendien houdt het model rekening met autonome groei (de toename aan auto's die de komende jaren te verwachten is). Uit het onderzoek blijkt echter dat het effect als gevolg van de te realiseren woningen op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling beperkt is, omdat het verkeer goed afgewikkeld kan worden op de omliggende wegen.
In het stedenbouwkundig plan is aangegeven hoe het langzaam-verkeer wordt afgewikkeld. Dit zal aan de noordzijde via de Kerkelaan zijn en aan de zuidzijde via de Koewijzend. Verwacht wordt dat wandelaars en fietsers gebruik maken van deze ontsluitingen. Daarnaast wordt de Rozenbuurt aangesloten op de Oostergouw. Het langzaam-verkeer kan ook van deze ontsluiting gebruik maken. In het plan zijn meerdere ontsluitingen voor langzaam-verkeer beoogd.
De exacte ligging van deze ontsluitingen wordt nog nader uitgewerkt.

25.4 Woningtypes
Indiener geeft aan dat er meer woningen voor Zwaagse starters moeten komen. Doorstroming levert geen goedkope starterswoningen op.

Reactie gemeente
De gemeente onderkent de behoefte aan sociale huur en goedkope koopwoningen. Daarom is afgesproken met de initiatiefnemer dat 30% van de woningen in deze categorieën aangeboden worden (conform de wens gesteld in de woonvisie). Daarnaast houdt de initiatiefnemer zich ook aan hetgeen gesteld is in de verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur van de gemeente (die zijn opgenomen in artikel 11.2 van de regels van het bestemmingsplan). Aan de andere kant richt dit plan zich ook op doorstroming, zodat mensen een volgende stap in hun wooncarrière kunnen maken. Dat betekent dat zij elders een sociale huurwoning of goedkopere koopwoning achterlaten, die vervolgens weer beschikbaar komt.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 26
26.1 Inspraakverordening
Indiener is van mening dat het onjuist is dat "de omgeving vroegtijdig en intensief is betrokken bij het project" en dat er "geen grote bezwaren naar voren zijn gekomen". De raad en het college weten dat de inwoners grote problemen hebben met essentiële onderdelen van het plan en dat zij diverse keren en op verschillende momenten hebben aangegeven dat zij slechts éénzijdig zijn geïnformeerd en dat er niet gecommuniceerd is, laat staan dat er sprake is van enige invloed op het projectplan door de inwoners/omwonenden. Dat de raad in meerderheid het voorstel van het college overneemt, geeft aan dat de raad participatie met betrekking tot dit project niet serieus neemt. Bij andere projecten in de gemeente is de inspraakverordening niet terzijde geschoven, indiener vraagt waarom nu wel. Indiener stelt dat het besluit van de raad in strijd is met de beginselen van behoorlijk bestuur.

Reactie gemeente
Het participatieproces is vormgegeven door keukentafelgesprekken begin 2020 bij de direct omwonenden, (vanwege corona) een online informatieavond voor de buurt op 4 juni 2020 en een online informatieavond bij het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan op 7 april 2021. De onlinebijeenkomsten waren niet bedoeld als éénrichtingsmonologen. Om tijdens een onlinemeeting structuur te geven aan de avond zijn vragen via de chat beantwoord. Gedurende de avond konden, in verband met de tijd, niet alle vragen worden beantwoord. Daarom zijn later op de website van de Rozenbuurt de vragen met antwoorden geplaatst om zo ook de onbeantwoorde vragen te behandelen.
Daarnaast zijn er meerdere individuele gesprekken met (vertegenwoordigers) van omwonenden geweest. In het participatieverslag is aangegeven welke onderdelen in het plan zijn aangepast naar aanleiding van deze gesprekken. Dit zijn o.a. de verlaging van de hoogte van de woongebouwen van maximaal 10 naar 8 lagen, het voorzien van de woongebouwen van kappen, het terugbrengen van het aantal woongebouwen (van 7 naar 6), het vervallen van de doorgang naar de Dibbitsstraat, het toevoegen van een sloot achter de woningen van de Dorpsstraat voor afstand tot de woningen, de plaats van de hofwoningen met een lagere goot- en nokhoogte aan de noordzijde (achter de Dorpsstraat) in plaats van vrije kavels (met een hogere goot- en nokhoogte). Daarnaast is het meest noordelijk gelegen woongebouw met ongeveer 17 meter in zuidelijke richting verschoven en iets gedraaid. Hiermee is getracht om tegemoet te komen aan bezwaren vanuit de omgeving.
Sportvereniging De Westfriezen is ook nauw betrokken bij de planvorming. De vereniging heeft aangegeven akkoord te zijn met de parkeeroplossing.
Vooruitlopend op invoering van de Omgevingswet is ervoor gekozen om een uitgebreide participatie in het voorproces van de planvorming te doen. De initiatiefnemer heeft de participatie met de omgeving in een vroeg stadium verzorgd, zoals de Omgevingswet aangeeft. Dit is geheel in lijn met de ambities van bestuurlijke vernieuwing en vooruitlopend op en in lijn

met de Omgevingswet. Daarom is er in dit project voor gekozen direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, in plaats van eerst een voorontwerpbestemmingsplan. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat het besluit van de raad niet in strijd is met de beginselen van behoorlijk bestuur. Het participatieproces is zorgvuldig doorlopen.

26.2 Hoogbouw

a. Indiener geeft aan een maximum bouwhoogte van 13 meter acceptabel te vinden. De beoogde hoogbouw past niet bij de dorpse uitstraling.
b. Indiener geeft aan dat uit de gemeenteraadsvergaderingen op wordt gemaakt dat het plan Rozenbuurt vanwege de woningnood zo snel mogelijk moet worden volgebouwd, zonder dat wordt gekeken naar wat er gebouwd wordt en welke gevolgen dit heeft voor het dorpse karakter van het omliggende gebied.
c. Indiener geeft aan dat de maximum bouwhoogtes zelfs nog met 10% overschreden mogen worden. Dit is niet acceptabel.
d. Tot slot vindt de indiener het vreemd dat de projectleider hoogbouwvisie tevens supervisor is van de Rozenbuurt en dat een HER-beoordeling voor de Rozenbuurt niet nodig is.

Reactie gemeente

a en d. De woongebouwen komen aan de zijde van de Oostergouw. Het plan is in lijn met de (op 20 april 2021 door de gemeenteraad) vastgestelde kadernotitie Intensiverings- & Hoogbouwvisie. De kadernotitie benoemt basishoogten voor drie gebieden (binnenstad en historische linten, intensiveringsgebieden en de woonwijken). In het gebied 'woonwijken' (waarin de Rozenbuurt valt) bedraagt de basishoogte twee tot drie bouwlagen. Langs invalswegen is dit maximaal vijf bouwlagen en incidenteel acht lagen. De woongebouwen in de Rozenbuurt komen langs de invalsweg Oostergouw en zijn gemiddeld vijf bouwlagen hoog. Vanaf de vierde bouwlaag wordt een gevarieerde schuine kap aangebracht waardoor de woongebouwen deels hoger en deels lager zijn dan genoemde vijf bouwlagen. Dit beeld is verankerd in het beeldkwaliteitsplan dat voor de Rozenbuurt is gemaakt en dat gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De Rozenbuurt kent voorts twee accenten. Deze zijn respectievelijk zeven en acht bouwlagen hoog. Ook deze accenten worden vanaf de respectievelijk vijfde en zesde bouwlaag voorzien van een schuine kap. Deze zijn passend binnen de in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte.

Om rekening te houden met de belangen van omwonenden zijn bouwvlakken aangegeven waarin de woongebouwen toegestaan zijn. De afstand van deze bouwvlakken tot bestaande woningen bedraagt ruim 100 meter.
Initiatiefnemer heeft (mede naar aanleiding van de zienswijzen) het plan aangepast. Het meest noordelijk gelegen woongebouw is 17 meter in zuidelijke richting verschoven en iets gedraaid. Hier is sprake van een zodanige afstand tot woningen in de omgeving dat de privacy van de huidige bewoners niet in het geding is. De ligging van de andere woongebouwen is ook iets aangepast.
Daarnaast zijn van alle bouwblokken schaduwberekeningen en uitzichtbeelden gemaakt. Deze staan in het geactualiseerde stedenbouwkundig plan d.d. 31 mei 2021. Daaruit blijkt voldoende dat voornoemde hoogten niet leiden tot aantasting van privacy en/of zonlichtverlies.

b. Binnen de Rozenbuurt worden maximaal 450 woningen gerealiseerd. Het programma bestaat uit maximaal 180 grondgebonden woningen en 270 appartementen. In de plint van de appartementengebouwen komt ruimte voor maximaal 500 m2 vvo aan maatschappelijke functies. Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op dorpse kwaliteiten en principes. De Rozenbuurt krijgt een stedenbouwkundige structuur die borgt dat de wijk goed aansluit op de omgeving, bestaande karakteristieken behoudt, maar ook een eigen identiteit aan de wijk geeft.
c. Genoemde afwijkingsregeling kan alleen worden gebruikt als dit voortvloeit uit meetverschillen of uit gewijzigde bouwregelgeving.

26.3 Verkeersoverlast
Indiener geeft aan dat er reeds verkeersoverlast is op de Dorpsstraat. Ten gevolge van de ontwikkeling ontstaat er een enorme toename van verkeer. Daarbij komt nog het verkeer van en naar S.V. Westfriezen. Indiener ziet graag een oplossing voor dit probleem.
Daarnaast is de indiener van mening dat het plan te weinig ontsluitingen voor het langzaam verkeer kent. De rustige wandelpaden in de huidige situatie worden dan lawaaierige fietspaden. Een betere oplossing zou zijn wanneer naast de hoofdingang van het plan bij de beide rotondes (Karwei en Vriendschapslaan) wordt ontsloten met ruime fiets/voetpaden.

Reactie gemeente
In het kader van het bestemmingsplan is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd door Goudappel. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
De ontwikkeling zorgt inderdaad voor een toename van de verkeersintensiteit op de Oostergouw en de Dorpsstraat. Het onderzoek gaat uit van de situatie in 2030. Verder is een verkeersmodel gebruikt, waarin ook andere ontwikkelingen die in Hoorn spelen, zijn opgenomen. Bovendien houdt het model rekening met autonome groei (de toename aan auto's die de komende jaren te verwachten is). Uit het onderzoek blijkt echter dat het effect als gevolg van de te realiseren woningen op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling beperkt is, omdat het verkeer goed afgewikkeld kan worden op de omliggende wegen.
In het stedenbouwkundig plan is aangegeven hoe het langzaam-verkeer wordt afgewikkeld. Dit zal aan de noordzijde via de Kerkelaan zijn en aan de zuidzijde via de Koewijzend. Verwacht wordt dat wandelaars en fietsers gebruik maken van deze ontsluitingen. Daarnaast wordt de Rozenbuurt aangesloten op de Oostergouw. Het langzaam-verkeer kan ook van deze ontsluiting gebruik maken. In het plan zijn meerdere ontsluitingen voor langzaam-verkeer beoogd.
De exacte ligging van deze ontsluitingen wordt nog nader uitgewerkt.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 27
27.1 Ontsluiting
Indiener ziet een aantal verbeteringen aan de aansluitingen van de Rozenbuurt. De ontsluiting voor het langzaam verkeer is aan de noordzijde geprojecteerd, terwijl een verdeling tussen de Kerkelaan en Dibbitsstraat voor de hand had gelegen.
Omdat op voorhand al afspraken zijn gemaakt over de structurele verkeersoplossing van sv De Westfriezen worden de bewoners van de Kerkelaan en omgeving ook geconfronteerd met langzaam en bijzonder verkeer naar deze locatie. De Dorpsstraat wordt hierdoor extra belast.
In het stedenbouwkundig plan staat wel een verbinding tussen het parkeerterrein en het terrein van sv De Westfriezen.
Er zal sluipverkeer komen over het voetpad langs de Koewijzend. Het is beter om de brug nabij de rotonde aan te sluiten op de rotonde. Als deze brug zwaarder wordt uitgevoerd, kan deze gelijk ook worden gebruikt als calamiteitenroute.

Reactie gemeente
De locatie van de calamiteitenroute is zorgvuldig gekozen. Deze was eerder gepland als aansluiting bij de Dibbitsstraat. In verband met een zeer smal bestaand wegprofiel en vanuit de koffietafelgesprekken viel deze af. Vervolgens is gekozen de calamiteitenroute op de huidige positie te leggen. De exacte ligging van deze ontsluiting wordt nog nader uitgewerkt.
Ook wordt nog onderzocht of het fietspad naar de Koewijzend verplaatst kan worden richting het westen.

27.2 Aanpassing stedenbouwkundig plan
Indiener stelt voor om twee deelgebieden in het plangebied om te wisselen. Hierdoor grenzen achtertuinen aan die van de Dorpsstraat en komt de bebouwing verder weg van de Dorpsstraat.

Door het verplaatsen van de uitvalsroute bij de Kerkelaan ontstaat er ook ruimte voor extra bebouwing. Er ontstaat ruimte voor een strook vrije kavels met meer zonlicht en een aflopende dichtheid van bebouwing vanuit het midden.

Reactie gemeente
Het voorliggende plan is op basis van zorgvuldige afwegingen tot stand gekomen. De suggesties worden voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie
Om verplaatsing van het fietspad mogelijk te maken, worden 'fiets- en voetpaden' toegevoegd in de omschrijving van de bestemming Wonen – Woongebouw. Op die manier kan er flexibel omgegaan worden om de aansluitingen zo goed als mogelijk aan te laten sluiten op de bestaande situatie.
Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 28
Indiener geeft aan de bouwhoogtes van de appartementen aan de Oostergouw te hoog zijn. Bouwhoogtes van 13 of 15 meter zou veel passender zijn. De voorgestelde bouwhoogtes van deze gebouwen passen totaal niet bij het dorpse karakter van Zwaag, het lint van de Dorpsstraat en de rijksmonumentale kerk aan de Kerkelaan.
In het participatieverslag wordt gesteld dat de hele wijk een dorps karakter krijgt. Op een andere plek in dat verslag wordt gesteld dat het gaat om een dorpse wijk met een stads randje. Dit is al in tegenspraak met elkaar. De voorgestelde hoogte van de gebouwen aan de Oostergouw is echter zodanig dominant dat het dorpse karakter van de gehele wijk grotendeels verdwijnt.
Volgens het participatieverslag heeft de hoogte van de gebouwen een directe relatie met het aantal woningen vanwege de krapte op de woningmarkt. Volgens indiener zouden ook andere ruimtelijke keuzes gemaakt kunnen worden, bijvoorbeeld minder grondgebonden woningen en meer appartementen in lagere gebouwen.

Reactie gemeente
De woongebouwen komen aan de zijde van de Oostergouw. Het plan is in lijn met de (op 20 april 2021 door de gemeenteraad) vastgestelde kadernotitie Intensiverings- & Hoogbouwvisie. De kadernotitie benoemt basishoogten voor drie gebieden (binnenstad en historische linten, intensiveringsgebieden en de woonwijken). In het gebied 'woonwijken' (waarin de Rozenbuurt valt) bedraagt de basishoogte twee tot drie bouwlagen. Langs invalswegen is dit maximaal vijf bouwlagen en incidenteel acht lagen. De woongebouwen in de Rozenbuurt komen langs de invalsweg Oostergouw en zijn gemiddeld vijf bouwlagen hoog. Vanaf de vierde bouwlaag wordt een gevarieerde schuine kap aangebracht waardoor de woongebouwen deels hoger en deels lager zijn dan genoemde vijf bouwlagen. Dit beeld is verankerd in het beeldkwaliteitsplan dat voor de Rozenbuurt is gemaakt en dat gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De Rozenbuurt kent voorts twee accenten. Deze zijn respectievelijk zeven en acht bouwlagen hoog. Ook deze accenten worden vanaf de respectievelijk vijfde en zesde bouwlaag voorzien van een schuine kap. Deze zijn passend binnen de in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte.

Om rekening te houden met de belangen van omwonenden zijn bouwvlakken aangegeven waarin de woongebouwen toegestaan zijn. De afstand van deze bouwvlakken tot bestaande woningen bedraagt ruim 100 meter.
Initiatiefnemer heeft (mede naar aanleiding van de zienswijzen) het plan aangepast. Het meest noordelijk gelegen woongebouw is 17 meter in zuidelijke richting verschoven en iets gedraaid. Hier is sprake van een zodanige afstand tot woningen in de omgeving dat de privacy van de huidige bewoners niet in het geding is. De ligging van de andere woongebouwen is ook iets aangepast.
Daarnaast zijn van alle bouwblokken schaduwberekeningen en uitzichtbeelden gemaakt. Deze staan in het aangepaste stedenbouwkundig plan d.d. 31 mei 2021. Daaruit blijkt voldoende dat voornoemde hoogten niet leiden tot aantasting van privacy en/of zonlichtverlies.

Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op de aansluiting op de bestaande kern met respect voor de kerk. Dit is gedaan door een plantsoen voor de kerk te projecteren en diverse zichtlijnen naar de kerktoren te ontwerpen via de verlengde Kerkelaan, een sloot vanaf de Oostergouw en lage nokhoogten van de hofwoningen aan de noordzijde. Tevens draagt het verschuiven van het meest noordelijk gelegen woongebouw met ongeveer 17 meter in zuidelijke richting bij aan het zicht op kerk vanaf de Oostergouw. De hofwoningen tussen de Oostergouw en de kerk hebben een maximum goothoogte van 4 meter en een maximum bouwhoogte van 9 meter. De kerk is 35 meter hoog, waardoor deze zichtbaar blijft vanaf de Oostergouw.

De keuze om zowel appartementen als grondgebonden woningen te realiseren, heeft niet alleen te maken met woningbouwaantallen, maar ook met het realiseren van een goede mix aan typen woningen in het gebied. Met deze mix van grondgebonden en gestapelde woningen wordt ingespeeld op de kwalitatieve behoefte aan woningen.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 29
Indiener geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan onrechtmatig is, omdat deze op meerdere punten in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, vereist op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

29.1 Uitzicht
Indiener is van oordeel dat zijn woongenot in grote mate wordt aangetast door de realisatie van het plan. Momenteel is namelijk nog zicht op weilanden. Het dichtstbijzijnde bouwvlak ligt op 12 meter met een maximum bouwhoogte van 9 meter. Gelet op de positie en de afstand tot de bebouwing zal de indiener een ‘inbouwgevoel’ ervaren.
Weliswaar bestaat er geen recht op uitzicht, het is wel een belang dat in aanmerking moet worden genomen en dat is onvoldoende gebeurd. De geringe afstand tot en de enorme bouwmassa van de complexen zorgen er immers voor dat het uitzicht van cliënt niet alleen afneemt, maar voor een deel verdwijnt.

Reactie gemeente
Op basis van het bestemmingsplan Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen-Oost geldt voor het plangebied de bestemming Agrarisch-Onbebouwd. Voor het plangebied geldt daarbij de aanduiding ‘kas’. Hier zijn kassen van 6 meter mogelijk. Deze hebben hier tot voor kort ook gestaan. Er is dus geen sprake van een onbebouwd weiland. Kassen mogen tot op de erfgrens gebouwd worden.
In het nieuwe bestemmingsplan komt het bouwvlak op grotere afstand (12 meter) te liggen. Hier geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter. In het tussenliggend gebied komt onder andere een watergang van minimaal 6 meter.
De combinatie van een grotere afstand en de functie wonen is een verbetering en opzichte van de oude planologische situatie.

De woongebouwen komen aan de zijde van de Oostergouw. Het plan is in lijn met de (op 20 april 2021 door de gemeenteraad) vastgestelde kadernotitie Intensiverings- & Hoogbouwvisie. De kadernotitie benoemt basishoogten voor drie gebieden (binnenstad en historische linten, intensiveringsgebieden en de woonwijken). In het gebied ‘woonwijken’ (waarin de Rozenbuurt valt) bedraagt de basishoogte twee tot drie bouwlagen. Langs invalswegen is dit maximaal vijf bouwlagen en incidenteel acht lagen. De woongebouwen in de Rozenbuurt komen langs de invalsweg Oostergouw en zijn gemiddeld vijf bouwlagen hoog. Vanaf de vierde bouwlaag wordt een gevarieerde schuine kap aangebracht waardoor de woongebouwen deels hoger en deels lager zijn dan genoemde vijf bouwlagen. Dit beeld is verankerd in het beeldkwaliteitsplan dat voor de Rozenbuurt is gemaakt en dat gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De Rozenbuurt kent voorts twee accenten. Deze zijn respectievelijk zeven en acht

bouwlagen hoog. Ook deze accenten worden vanaf de respectievelijk vijfde en zesde bouwlaag voorzien van een schuine kap. Deze zijn passend binnen de in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte.

Om rekening te houden met de belangen van omwonenden zijn bouwvlakken aangegeven waarin de woongebouwen toegestaan zijn. De afstand van deze bouwvlakken tot bestaande woningen bedraagt ruim 100 meter.
Initiatiefnemer heeft (mede naar aanleiding van de zienswijzen) het plan aangepast. Het meest noordelijk gelegen woongebouw is 17 meter in zuidelijke richting verschoven en iets gedraaid. Hier is sprake van een zodanige afstand tot woningen in de omgeving dat de privacy van de huidige bewoners niet in het geding is. De ligging van de andere woongebouwen is ook iets aangepast.
Daarnaast zijn van alle bouwblokken schaduwberekeningen en uitzichtbeelden gemaakt. Deze staan in het geactualiseerde stedenbouwkundig plan d.d. 31 mei 2021. Daaruit blijkt voldoende dat voornoemde hoogten niet leiden tot aantasting van privacy en/of zonlichtverlies.

29.2 Privacy
Verder wordt de privacy van de indiener geschaad als zich in de zijgevel van de woonblokken ramen zullen bevinden waarachter rechtstreeks op het perceel van de indiener kan worden gekeken, met name als deze ramen zich op de eerste verdieping of hoger zullen bevinden. Bovendien volgt uit het beeldkwaliteitsplan dat er direct achter het perceel van de indiener parkeervlakken zijn gesitueerd. Ook het starten en stoppen van de motor en schrijnende koplampen van motorvoertuigen zullen voor ernstige overlast zorgen. De koplampen van de motorvoertuigen zullen immers direct in de ruiten van de indiener schijnen. In het huidige plan is de ernst hiervan onvoldoende meegenomen.
Als de plannen in huidige vorm doorgang vinden, dan wordt het woon- en leefklimaat van de indiener te zeer aangetast. De tuin verwordt dan van een fijne plek om te verblijven tot een plek waar geen enkel gevoel van privacy meer bestaat. Er is dan geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente
Tussen het perceel van indiener en de bestemming Wonen ligt een strook die bestemd is voor water en groen. Daardoor is een ruime afstand van bebouwing tot het perceel van indiener geborgd. Op verzoek van indiener wordt een haag geplaatst zodat het inschijnen door koplampen verhinderd wordt. Verder is in de positionering van de bouwblokken rekening gehouden met de bestaande woningen.

29.3 Geluidsoverlast
De aanwezigheid van de woningen betekent voorts een behoorlijke toename van de geluidsoverlast. De huishoudens bevinden zich immers op korte afstand van het perceel van cliënt en de geluiden die zij voortbrengen vanuit hun appartementen/woningen dringen al snel tot in de woning van cliënt. Bovendien zal het extra wegverkeer en het parkeren van motorvoertuigen direct achter het perceel van cliënten voor een verdere toename van het geluidsoverlast zorgen.

Reactie gemeente
Een invulling met woningbouw in het gebied is een passende functie die aansluit bij het woongebruik in het lint. Bij het gebruik als wonen hoort enig geluid als gevolg van verkeer en parkeren. Ten aanzien van het geluid als gevolg van rijdende auto's geldt dat sprake is van een 30 km/h-regime. Dat betekent dat de geluidoverlast beperkt is. Er kan sprake zijn van geluid van parkeren van auto's. De afstand van de woning van indiener tot een mogelijk parkeerterrein bedraagt ruim 35 meter. Gelet hierop is hier sprake van een zorgvuldige invulling van het gebied.

29.4 Persoonlijke redenen
Een ontwikkeling zoals beschreven in het ontwerpbestemmingsplan had indiener nooit verwacht. Indien het ontwerpbestemmingsplan doorgang zal vinden vreest cliënt geen rust en privacy meer te zullen ervaren. Tevens vreest cliënt dat de waarde van zijn woning en de daarmee gepaard gaande verkoopbaarheid zal verminderen indien het plan doorgang zal vinden.

Reactie gemeente
De ontwikkeling betreft een binnenstedelijk gelegen agrarische bedrijfslocatie die gebruikt gaat worden voor woningbouw. Het gebied ligt zeer centraal in de gemeente en nabij voorzieningen in de dorpskern van Zwaag. De ontwikkeling past binnen de woningbouwopgave die ook voor Hoorn geldt.

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, kan degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt als gevolg van het bestemmingsplan, bij de gemeente een verzoek tot tegemoetkoming van planschade indienen. Op de website van de gemeente is hiervoor een formulier beschikbaar.

29.5 Ruimtelijke kwaliteit en hoogbouwvisie
Volgens de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is het stedenbouwkundig plan voor de woonwijk Rozenbuurt gebaseerd op dorpse kwaliteiten en principes. De Rozenbuurt krijgt een stedenbouwkundige structuur die borgt dat de wijk goed aansluit op de omgeving, bestaande karakteristieken behoudt, maar ook een eigen identiteit aan de wijk geeft.
Gelet op bovenstaande toelichting is het naar mening van cliënt onnavolgbaar dat er is gekozen voor zes woongebouwen met een maximale bouwhoogte van 24 en 30 meter.
Bovendien is de hoogbouw in het ontwerpbestemmingsplan gebaseerd op een nieuwe Intensiverings- en Hoogbouwvisie die nog helemaal niet ter inzage is gelegd en waarvoor derhalve nog geen instemming is verleend.

Reactie gemeente
De woongebouwen komen aan de zijde van de Oostergouw. Het plan is in lijn met de (op 20 april 2021 door de gemeenteraad) vastgestelde kadernotitie Intensiverings- & Hoogbouwvisie. De kadernotitie benoemt basishoogten voor drie gebieden (binnenstad en historische linten, intensiveringsgebieden en de woonwijken). In het gebied ‘woonwijken’ (waarin de Rozenbuurt valt) bedraagt de basishoogte twee tot drie bouwlagen. Langs invalswegen is dit maximaal vijf bouwlagen en incidenteel acht lagen. De woongebouwen in de Rozenbuurt komen langs de invalsweg Oostergouw en zijn gemiddeld vijf bouwlagen hoog. Vanaf de vierde bouwlaag wordt een gevarieerde schuine kap aangebracht waardoor de woongebouwen deels hoger en deels lager zijn dan genoemde vijf bouwlagen. Dit beeld is verankerd in het beeldkwaliteitsplan dat voor de Rozenbuurt is gemaakt en dat gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De Rozenbuurt kent voorts twee accenten. Deze zijn respectievelijk zeven en acht bouwlagen hoog. Ook deze accenten worden vanaf de respectievelijk vijfde en zesde bouwlaag voorzien van een schuine kap. Deze zijn passend binnen de in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte.

Om rekening te houden met de belangen van omwonenden zijn bouwvlakken aangegeven waarin de woongebouwen toegestaan zijn. De afstand van deze bouwvlakken tot bestaande woningen bedraagt ruim 100 meter.
Initiatiefnemer heeft (mede naar aanleiding van de zienswijzen) het plan aangepast. Het meest noordelijk gelegen woongebouw is 17 meter in zuidelijke richting verschoven en iets gedraaid. Hier is sprake van een zodanige afstand tot woningen in de omgeving dat de privacy van de huidige bewoners niet in het geding is. De ligging van de andere woongebouwen is ook iets aangepast.
Daarnaast zijn van alle bouwblokken schaduwberekeningen en uitzichtbeelden gemaakt. Deze staan in het geactualiseerde stedenbouwkundig plan d.d. 31 mei 2021. Daaruit blijkt voldoende dat voornoemde hoogten niet leiden tot aantasting van privacy en/of zonlichtverlies.

29.6 Bodem
Indiener geeft aan dat er onvoldoende rekening is gehouden met mogelijke gezondheidsrisico's. De aanwezige metalen, PAK en bestrijdingsmiddelen, ook bij een relatief lage concentratie, kunnen gezondheidsrisico's opleveren, met name ook voor opgroeiende kinderen.

Reactie gemeente
De vervuiling betreft een vervuiling van grondwater met een waarde boven de streefwaarde en is veroorzaakt door het gebruik van bemesting voor de rozenteelt in het verleden. Er is geen gevaar voor de volksgezondheid en de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord heeft dit in een besluit vastgelegd door Wonen met tuin toe te staan. De betreffende waarden nemen in de loop van de tijd af. Dat is recent bevestigd door een nieuwe bemonstering van het grondwater. De resultaten hiervan worden toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting. Voor het eerste gebruik door de nieuwe bewoners zullen de waarden nog verder zijn gedaald, mogelijk al onder de streefwaarden. De rapportage van de nieuwe bemonstering wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De resultaten ervan worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

29.7 Verkeer
Indiener heeft vraagtekens bij de verkeerskundige analyse en behoudt zich het recht op dit punt nog een tegenonderzoek in te brengen.

Reactie gemeente
Het verkeersonderzoek is door een onafhankelijk adviesbureau uitgevoerd. De uitgangspunten van het onderzoek zijn gebaseerd op het gemeentelijk verkeersmodel. Het staat de indiener uiteraard vrij een second opinion te laten uitvoeren. Deze opmerking wordt verder ter kennisgeving aangenomen.

29.8 Participatie
De indiener geeft aan dat de raad bij besluit van 23 maart 2021 ten onrechte heeft besloten een aanpassing te doen op de bestaande procedure zoals vermeld in de Inspraakverordening gemeente Hoorn en daarmee het voorontwerp bestemmingsplan te vervangen door het ontwerpbestemmingsplan. Indiener kan zich niet vinden in het gestelde dat er geen grote bezwaren naar voren gekomen zijn. In het voortraject was weinig communicatie mogelijk met de VOF Rozenbuurt en de informatieavonden waren van weinig nut, omdat dit eenrichtingsverkeer was.

Reactie gemeente
Het participatieproces is vormgegeven door keukentafelgesprekken begin 2020 bij de direct omwonenden, (vanwege corona) een online informatieavond voor de buurt op 4 juni 2020 en een online informatieavond bij het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan op 7 april 2021. De onlinebijeenkomsten waren niet bedoeld als éénrichtingsmonologen. Om tijdens een onlinemeeting structuur te geven aan de avond zijn vragen via de chat beantwoord. Gedurende de avond konden, in verband met de tijd, niet alle vragen worden beantwoord. Daarom zijn later op de website van de Rozenbuurt de vragen met antwoorden geplaatst om zo ook de onbeantwoorde vragen te behandelen.
Daarnaast zijn er meerdere individuele gesprekken met (vertegenwoordigers) van omwonenden geweest. In het participatieverslag is aangegeven welke onderdelen in het plan zijn aangepast naar aanleiding van deze gesprekken. Dit zijn o.a. de verlaging van de hoogte van de woongebouwen van maximaal 10 naar 8 lagen, het voorzien van de woongebouwen van kappen, het terugbrengen van het aantal woongebouwen (van 7 naar 6), het vervallen van de doorgang naar de Dibbitsstraat, het toevoegen van een sloot achter de woningen van de Dorpsstraat voor afstand tot de woningen, de plaats van de hofwoningen met een lagere goot- en nokhoogte aan de noordzijde (achter de Dorpsstraat) in plaats van vrije kavels (met een hogere goot- en nokhoogte). Daarnaast is het meest noordelijk gelegen woongebouw met

ongeveer 17 meter in zuidelijke richting verschoven en iets gedraaid. Hiermee is getracht om tegemoet te komen aan bezwaren vanuit de omgeving.
Sportvereniging De Westfriezen is ook nauw betrokken bij de planvorming. De vereniging heeft aangegeven akkoord te zijn met de parkeeroplossing.
Vooruitlopend op invoering van de Omgevingswet is ervoor gekozen om een uitgebreide participatie in het voorproces van de planvorming te doen. De initiatiefnemer heeft de participatie met de omgeving in een vroeg stadium verzorgd, zoals de Omgevingswet aangeeft. Dit is geheel in lijn met de ambities van bestuurlijke vernieuwing en vooruitlopend op en in lijn met de Omgevingswet. Daarom is er in dit project voor gekozen direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, in plaats van eerst een voorontwerpbestemmingsplan. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat het besluit van de raad niet in strijd is met de beginselen van behoorlijk bestuur. Het participatieproces is zorgvuldig doorlopen.

Conclusie:
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 29A (DAS Rechtsbijstand) - aanvullende zienswijze
Onder punt 2, onder c geeft indiener aan grote vraagtekens te hebben bij de Verkeerskundige analyse die is uitgevoerd door adviseursmobiliteit Goedappel. Indiener heeft zich nadrukkelijk het recht voorbehoud op dit punt nog een tegenonderzoek in te brengen. Inmiddels is een tegenonderzoek uitgevoerd door Adviesbureau stedelijk verkeer b.v.. Dit rapport wordt ingebracht. Uit het rapport blijkt dat er niet alleen kanttekeningen zijn te plaatsen bij de verkeersafwikkeling als gevolg van de plannen, maar ook bij de gepresenteerde parkeerbalans.
Gelet op voorgaande wordt verzocht om met inachtneming van de eerdere zienswijze en het tegenrapport het ontwerpbestemmingsplan Rozenbuurt in deze vorm niet vast te stellen.

Reactie gemeente
Bureau Goudappel en GeoArchitecten is gevraagd inhoudelijk op de second opinion te reageren. Deze reactie is als bijlage bij deze nota gevoegd. Hieronder is per onderdeel de reactie van deze bureaus weergegeven. Deze reacties worden door de gemeente onderschreven.

1. Check verkeersgeneratie
Een berekening van de verkeersgeneratie met behulp van de CROW kencijfers kan aan de hand van verschillende uitgangspunten uitgevoerd worden. Goudappel heeft ervoor gekozen om bij de maximale invulling van het woningbouwprogramma uit te gaan van een gemiddeld kencijfer voor de verschillende woningtypen, wat naar verwachting het meeste aansluit bij de praktijk. Het is immers niet reëel te verwachten dat het verschil tussen het bouwplan en het maximaal mogelijke programma alleen wordt ingevuld met vrijstaande woningen (daar is de ruimte ook niet voor beschikbaar). Daarnaast is, zoals in de second opinion wordt geconcludeerd, de analyse uitgevoerd met een hogere verkeersgeneratie. Overigens staat in de inleiding van CROW publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren) te lezen: *'Een met de kencijfers berekende waarde voor de verkeersgeneratie zal nooit (exact) overeenkomen met de werkelijkheid. Dit is ook niet noodzakelijk. De kencijfers zijn ontwikkeld als hulpmiddel voor specialisten bij het opstellen of uitvoeren van ruimtelijke plannen, de ruimtelijke ontwikkeling van een gebied of de realisatie van een voorziening op een bepaalde locatie. Omdat het om een hulpmiddel gaat, mag van de gepresenteerde waarden worden afgeweken.'*

2. Verkeersafwikkeling kruispunten
De kwaliteit van de verkeersafwikkeling is beoordeeld met behulp van het gemeentelijke verkeersmodel. Het verkeersmodel kent een basisjaar en een toekomstig prognosejaar 2030. In dit prognosejaar is rekening gehouden met autonome verkeersgroei als gevolg van reeds vastgestelde geplande ontwikkeling en landelijke economische groei (door het Rijk

vastgestelde scenario's). De verkeersgeneratie (totale hoeveelheid aankomend en vertrekkend verkeer als gevolg van de geplande ontwikkeling) is in het prognosejaar hieraan als een planvariant toegevoegd. Vervolgens is met gangbare verkeerskundige tools de kwaliteit van de verkeersafwikkeling op het kruispunt geanalyseerd.
Goudappel stelt in de rapportage niet dat de planontwikkeling geen invloed heeft op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling op de kruispunten, maar dat het planeffect op de kruispunten beperkt is. Deze conclusie wordt bijvoorbeeld getrokken uit een analyse van de cyclustijd op het kruispunt tussen de Dorpsstraat en Oostergouw, waarin het verschil tussen de referentiesituatie 2030 en de plansituatie 2030 is beoordeeld. Hetzelfde geldt voor de rotonde tussen de Oostergouw en Blokmergouw. Op beide kruispunten is het verschil tussen de referentiesituatie en de planvariant beperkt.

3. Kruispunt Oostergouw – Oude Veiling
Op basis van de analyse naar de kwaliteit van de verkeersafwikkeling is geconcludeerd dat het kruispunt Oostergouw – Oude Veiling in de toekomstige situatie het verkeer goed kan afwikkelen, maar dat de verkeersveiligheid verhoogd wordt door de voorgestelde maatregelen. Regulering van het kruispunt is niet noodzakelijk.
In de rapportage over de verkeerskundige effecten als gevolg van De Rozenbuurt staat: In het ochtendspitsuur is de verliestijd op alle richtingen in alle scenario's zeer beperkt; 6 tot maximaal 8 seconden op De Oude Veiling in de autonome en plansituatie. Tot circa 40 seconden is sprake van een goede kwaliteit van de verkeersafwikkeling. Verkeer kan eenvoudig het kruispunt oprijden en van een wachtend voertuig is nagenoeg geen sprake. Als gevolg van de planontwikkeling neemt de verliestijd (zeer) beperkt toe. Ook in de avondspits is sprake van een goede verkeersafwikkeling.
De verliestijd neemt in het avondspitsuur, als gevolg van de ontwikkeling, het meeste toe op De Oude Veiling, van 21 tot 34 seconden. Dit is een logische toename, omdat in het avondspitsuur vooral sprake is van aankomend verkeer naar De Rozenbuurt dat zich bevindt op de Oostergouw. Het bedrijventerrein loopt leeg en vertrekkend verkeer vanaf De Oude Veiling dient voorrang hieraan te verlenen. Een verdere toename van de verkeersgeneratie leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van de verkeersafwikkeling op De Oude Veiling. De verliestijden blijven binnen acceptabele waarden. Op basis van de verliestijden is geconcludeerd dat de restcapaciteit op basis van de huidige vormgeving in het avondspitsuur relatief beperkt is.

In de huidige situatie is het kruispunt voorzien van een rechtsaf voorsorteerstrook richting De Oude Veiling. Deze worden in het huidige verkeersbeeld niet meer toegepast, omdat deze onveilig zijn. Het risico op afdekongevallen is hierdoor groot. Om de verkeersveiligheid in de toekomst, door het drukker worden van het kruispunt, te vergroten, adviseert Goudappel om (bij behoud van de vormgeving als voorrangskruispunt) het kruispunt te verkleinen. Voorgesteld wordt om de rechtsaf voorsorteerstrook op de Oostergouw naar De Oude Veiling te verwijderen. Dit verhoogt de verkeersveiligheid en heeft geen effect op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling. De linksaf voorsorteerstroken richting De Oude Veiling en het plangebied dragen bij aan de doorstroming op de hoofdrijbaan in geval van een afslaand voertuig. Goudappel adviseert deze te handhaven. Na oplevering van de woningen in het plan Rozenbuurt zal de gemeente de situatie opnieuw (laten) bekijken en dan beoordelen of aanpassingen nodig zijn.

4. Geprognosticeerde verkeersintensiteiten
De maximaal wenselijke verkeersintensiteiten zijn in beeld gebracht met de Wegenscan. Deze tool is ontwikkeld door Goudappel waarmee op basis van de huidige weginrichting een indruk kan worden verkregen van de maximaal wenselijke verkeersintensiteit conform Duurzaam Veilig. Inclusief planontwikkeling neemt de verkeersintensiteit op de Oostergouw met circa 1.600 mvt/etmaal toe naar circa 14.700 mvt/etmaal in 2030 (met autonome groei en mogelijke andere ontwikkelingen), gebaseerd op een te hoge verkeersintensiteit in het basisjaar van het verkeersmodel. Een hogere verkeersintensiteit, die uiterst onwaarschijnlijk is, zal niet direct leiden tot verkeerskundige knelpunten. Mogelijk kan hierdoor enige hinder

worden ervaren. De grens is geen harde bovengrens, maar een indicatieve waarde, die ook na realisatie van het plan in prognosejaar 2030 niet wordt overschreden,

5. Vergelijking toename verkeersintensiteiten
Ten opzichte van de autonome verkeersintensiteiten (prognosejaar 2030, inclusief vastgestelde ontwikkelingen, maar zonder plan Rozenbuurt) op de Dorpsstraat neemt de verkeersintensiteit als gevolg van het plan met 2 tot 4% toe (zie ook pagina 11 van de verkeersrapportage). In absolute aantallen is een toename van 100 tot 200 motorvoertuigen (mvt) per etmaal te verwachten als gevolg van het plan. Dit betreft verkeerskundig gezien een zeer beperkte toename, die overeenkomt met de fluctuatie van de verkeersintensiteit over de dagen van de week en de maanden van het jaar. Een dergelijke toename is niet waarneembaar en gaat op in het reguliere verkeersbeeld.

6. Parkeerbalans
De second opinion is met betrekking tot de parkeerbalans helemaal correct. Dezelfde normen en aantallen zijn gehanteerd. Er zat toentertijd inderdaad een doorrekenfout in onze rekensheet. De aanpassing is opgenomen in het geactualiseerde stedenbouwkundig plan d.d. 31 mei 2021.

7. Ontsluitingen
De Rozenbuurt wordt ontsloten via de bestaande inrit op de Oostergouw. De Kerkelaan dient als langzaam verkeersontsluiting. Er komt geen directe verbinding voor autoverkeer. De Kerkelaan dient wel als calamiteitenontsluiting. In geval van een calamiteit waarbij de ingang aan de Oostergouw is gestremd, kunnen de hulpdiensten de Rozenbuurt via de Kerkelaan bereiken. Er zal een voorziening komen in de vorm van een wegklapbare paal die alleen door de hulpdiensten kan worden bediend. Auto's kunnen niet via deze weg rijden. De exacte ligging van deze ontsluitingen wordt nog nader uitgewerkt.
Een extra ontsluitingsmogelijkheid aan de zuidzijde zal niet (direct) leiden tot een afname van de verkeersintensiteit op de Dorpsstraat, maar enkel op een incidenteel moment bij een calamiteit.

De locatie van de calamiteitenroute is zorgvuldig gekozen. Deze was eerder gepland als aansluiting bij de Dibbitsstraat. In verband met een zeer smal bestaand wegprofiel en vanuit de koffietafelgesprekken viel deze af. Vervolgens is gekozen de calamiteitenroute op de huidige positie te leggen. De exacte ligging van deze ontsluiting wordt nog nader uitgewerkt.
De overige suggesties worden ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie:
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Wijziging in het bestemmingsplan

Wijziging naar aanleiding van de zienswijzen
Bijlagen bij de toelichting
- Een nieuwe versie van het stedenbouwkundig plan (d.d. 31 mei 2021) wordt als bijlage opgenomen. Dit plan is gewijzigd op onder andere de volgende onderdelen: wijziging van de ligging van de woongebouwen, schaduwsimulaties en uitzichtbeelden.

Regels
- Aan artikel 5 Water worden regels over de minimale breedte van bruggen en duikers (2,50 meter) en minimale hoogte van bruggen en duikers (1,10 meter) toegevoegd.
- Aan de bestemmingsomschrijving van artikel 7 Wonen – Woongebouw wordt 'fiets- en voetgangerspaden' toegevoegd.

Verbeelding
- De ligging van de bouwvlakken van de woongebouwen wordt aangepast.

Technische aanpassing(en)
Toelichting
- De resultaten van de herbemonstering van het grondwater d.d. 12 april 2021 worden verwerkt in paragraaf 4.6 Bodem.
- De resultaten van het nieuwe akoestisch onderzoek d.d. 26 mei 2021 (dat is aangepast in verband met de wijziging van de ligging van de woongebouwen) worden verwerkt in paragraaf 4.3 Wegverkeerslawaai.
- Het collegebesluit waarbij hogere waarden Wet geluidhinder zijn vastgesteld, wordt verwerkt in paragraaf 4.3 Wegverkeerslawaai.
- In paragraaf 4.7 Ecologie wordt het resultaat van het aanvullende ecologisch onderzoek d.d. 10 juni 2021 naar vleermuizen, vogels met jaarrond beschermde nesten en rugstreeppad verwerkt.
- In hoofdstuk 5 wordt de functieaanduiding 'ecologische waarde' toegevoegd.

Bijlagen bij de toelichting
- Een nieuwe versie van het stedenbouwkundig plan (d.d. 31 mei 2021) wordt als bijlage opgenomen. Dit plan is (naast de punten die hiervoor zijn genoemd) gewijzigd op onder andere de volgende onderdelen: aanpassing van de sloot/groen achter de Dorpsstraat, aanpassen twee hoekwoningen aan de Dubbele Laan om hier beneden-bovenwoningen te kunnen realiseren, toevoegen parkeerstrook bij de hofwoningen en verwerking schuin parkeren in de Dubbele Laan.
- Het aangepaste akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai d.d. 26 mei 2021 wordt toegevoegd.
- Het collegebesluit over de hogere waarden Wet geluidhinder wordt toegevoegd.
- Het aanvullende ecologisch onderzoek d.d. 10 juni 2021 naar vleermuizen, vogels met jaarrond beschermde nesten en rugstreeppad wordt toegevoegd.
- De rapportage herbemonstering van het grondwater d.d. 12 april 2021 wordt toegevoegd.

Regels
- Aan artikel 3 tot en met 7 (Groen, Verkeer-Verblijf, Water, Wonen en Wonen-Woongebouw) wordt de volgende bepaling als strijdig gebruik opgenomen: 'het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'ecologische waarde' verlichting zonder afscherming van lichtuitstraling over het wateroppervlak'.

Verbeelding
- De beplantingsstrook achter de woningen aan de Dorpsstraat wordt aan de zuidzijde van de sloot geprojecteerd en de sloot wordt meer noordwaarts geprojecteerd.
- De functieaanduiding 'ecologische waarde' wordt toegevoegd aan de gehele zuidzijde van het plangebied met een breedte van 20 meter.
- De 'specifieke bouwaanduiding -1' wordt toegevoegd aan twee locaties aan de Dubbele Laan (dit betreft de locaties die zijn aangegeven met goothoogte 11 m en nokhoogte 15 m) waardoor het mogelijk is om hier beneden-bovenwoningen te realiseren.
- Ten zuidwesten van de hofwoningen is de bestemming Wonen gewijzigd in Verkeer-Verblijf om 6 extra parkeerplaatsen te kunnen aanleggen.