

Bestemmingsplan oude hockeyvelden- Nieuwe Steen **Nota van zienswijzen en wijzigingen**

J. de Rijke

22 augustus 2023

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen	4
3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan	19
Wijzigingen in de planregels.....	19
Wijzigingen van de verbeelding en actualisatie onderzoeken	19
Wijzigingen in het beeldkwaliteitsplan	20

1 Inleiding

Tervisielegging

Het ontwerp bestemmingsplan oude hockeyvelden – Nieuwe Steen heeft, samen met het ontwerp besluit hogere grenswaarden en het ontwerp beeldkwaliteitsplan vanaf vrijdag 24 maart tot en met donderdag 4 mei 2023 voor iedereen ter inzage gelegen. De bekendmakingen zijn gepubliceerd in het Gemeenteblad en het Hoorns Nieuwsblad. De stukken waren/zijn digitaal raadpleegbaar op ruimtelijkeplannen.nl en op de website van de gemeente.

Binnengekomen zienswijzen en ontvankelijkheid

Kort voordat het ontwerpbestemmingsplan oude hockeyvelden- Nieuwe Steen bekend werd gemaakt, heeft besluitvorming plaatsgevonden over de omgevingsvergunning voor het IKEC. Inzake de ontwerp omgevingsvergunning voor het IKEC zijn 5 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in het kader van de vergunningverlening behandeld. Dat heeft niet geleid tot aanpassingen van de omgevingsvergunning voor het IKEC.

Gelezen de aard en de inhoud van deze zienswijzen en vanwege het feit dat de procedures voor beide ontwikkelingen zo kort op elkaar volgen is ervoor gekozen deze 5 zienswijzen inzake de omgevingsvergunning voor het IKEC ook aan te merken als zienswijzen inzake het ontwerpbestemmingsplan oude hockeyvelden – Nieuwe Steen. Het betreft de zienswijzen nummer 1 tot en met 5.

Er zijn in totaal 9 zienswijzen binnen gekomen op het ontwerpbestemmingsplan (waaronder de eerder genoemde 5 zienswijzen). Van deze zienswijzen zijn er twee gelijkloidend. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. Daarbij passen de volgende opmerkingen:

- Zienswijze 1 is in eerste instantie als brief gericht aan de raad en het college namens een bewonersgroep. Daarbij wordt opgemerkt dat de bewonersgroep géén rechtspersoon is in de zin van het Burgerlijk Wetboek. Daarom wordt de brief beschouwd als een persoonlijke zienswijze. De indiener is hiervan op de hoogte gesteld. Op 16 maart 2023 is een aanvulling op de zienswijze ingediend.
- De zienswijzen 2, 3 en 4 zijn binnengekomen direct na de bekendmaking van de omgevingsvergunningaanvraag voor het IKEC in september 2022. Deze zienswijzen zijn dus ruim voor de bekendmaking van de ontwerp omgevingsvergunning voor het IKEC en het ontwerp bestemmingsplan oude hockeyvelden- Nieuwe Steen binnengekomen. Om deze reden zijn de zienswijzen in principe niet ontvankelijk. Echter, vanwege de aard en inhoud van deze zienswijzen bestaat er aanleiding om deze alsnog te behandelen. De indieners zijn hiervan op de hoogte gesteld. Zienswijze 2 is ingediend door een rechtspersoon. Zienswijzen 3 en 4 zijn gelijkloidend en als zodanig behandeld.
- Zienswijze 5 is op 14 maart 2023 pro-forma ingediend inzake de ontwerp omgevingsvergunning voor het IKEC. Daarbij is verzocht om een termijn van twee weken te hanteren voor het aanvullen van de gronden van de zienswijze. Op 15 maart 2023 is indiener op de hoogte gesteld dat deze tot uiterlijk 29 maart 2023 de tijd heeft om de zienswijze aan te vullen. De aanvulling op de zienswijze is op 28 maart 2023 via digitaal aangetekend bericht ontvangen.
- Zienswijze 6, gericht tegen het bestemmingsplan, is op 7 april 2023 per email binnengekomen.
- Zienswijze 7, gericht tegen het bestemmingsplan, is op 3 mei 2023 binnengekomen. Deze zienswijze is medeondertekend door 13 personen. Indiener heeft verzocht om uitstel voor het aanvullen van de gronden. Op 16 mei 2023 zijn de aangevulde gronden ontvangen.
- Zienswijze 8, gericht tegen het bestemmingsplan, is op 3 mei 2023 binnengekomen.
- Zienswijze 9, gericht tegen het bestemmingsplan, is op 3 mei 2023 binnengekomen. Indiener heeft verzocht om uitstel voor het aanvullen van de gronden. Op 17 mei 2023 zijn de aanvullende gronden ontvangen.

Er zijn geen zienswijzen binnengekomen inzake het ontwerpbesluit hogere waarden of tegen het ontwerp beeldkwaliteitsplan.

De binnengekomen zienswijzen zijn in het volgende hoofdstuk anoniem samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

1.	Inhoud	Beantwoording
a.	Er wordt verzocht om inzage van de onderzoeken op het gebied van verkeerslawaaï, geluid, luchtkwaliteit en stikstof.	De onderzoeken zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Ze zijn digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl
b.	In het akoestisch onderzoek naar de uitstraling van het IKEC is aangegeven dat het omringende gebied wordt aangemerkt als 'gemengd'. Dit is niet juist, het omliggende gebied moet worden aangewezen als 'rustige woonwijk'. De richtafstand moet daarom ook vergroot worden van 10 naar 30 meter. <i>Aanvulling zienswijze 16 maart:</i> <i>De plaats waar de gemeente het IKEC wil bouwen geeft een meer dan maximale geluidsoverlast naar de kantoorvilla's.</i>	Er is diverse malen onderzoek verricht naar de geluiduitstraling van het IKEC op de omgeving. De definitieve versie van het onderzoek is beschikbaar en onderdeel van het bestemmingsplan (DGMR, Akoestisch onderzoek IKEC, Onderzoek industrielawaai, Plangebied Nieuwe Steen, Hoorn, definitief, versie 005, M.2018.0816.02.R001, d.d. 20 januari 2023). In dat onderzoek (en de voorgaande versies) is uitgegaan van het gegeven dat rond de beoogde locatie van het IKEC sprake is van een gemengd gebied, als bedoeld in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Bij de beoordeling of een gebied moet worden gezien als een 'gemengd gebied' wordt gekeken naar de feitelijke en planologische situatie. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een gemengd gebied in de zin van de VNG-brochure is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Dit geldt eveneens voor gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Direct ten noorden van het IKEC is sprake van een doorgaande weg (Blokmergouw, 50 km/h), een museumspoorlijn aan de oostzijde, werklocaties ten westen en zuiden van het plangebied en aan de oostzijde van het plangebied, aan de overzijde van het spoor, een kerk en een middelbare school met bijbehorende voorzieningen. Op basis hiervan is dit gebied aangemerkt als 'gemengd gebied' en wordt uitgegaan van een richtafstand van 10 meter.
c.	De sloopwerkzaamheden van het oude hockeygebouw moeten worden gestaakt totdat de herontwikkelingsplannen voor de oude hockeyvelden definitief zijn.	De sloop van het hockeygebouw is niet uitgesteld. Dit vanwege het risico dat vleermuizen in het voorjaar, of in de zomer, van dit gebouw gebruik kunnen gaan maken. Sloop is daarom alleen mogelijk in de wintermaanden. Daarbij komt dat de bouwkundige staat van het hockeygebouw achteruitging. Hoewel de bouwtechnische veiligheid van het hockeygebouw niet in het geding was, moest worden voorkomen dat dit risico zou ontstaan. Uitstel van de sloop was ook om deze reden niet aan de orde. De sloop heeft inmiddels plaatsgevonden.
d.	De oriëntatie van het gebouw van het IKEC moet wijzigen. De toegang van het IKEC moet aan de Blokmergouw komen. Dan wel moet er een alternatief bouwplan op de huidige voorgestelde locatie komen. <i>Aanvulling zienswijze 16 maart</i>	Tijdens onderzoek naar de indeling van het gebied is gezocht naar een logische inpassing van de verschillende volumes en functies. De Nieuwe Steen kenmerkt zich door (forse) gebouwen in het groen. Er zit een hiërarchie in de bebouwing. Gebouwen worden hoger richting en langs de Blokmergouw.

	<i>Indiener verwacht verkeersproblemen bij het uitgaan van het plangebied aan de Nieuwe Steen. In het door indiener aangereikte alternatieve plan is er sprake van een gescheiden in- en uitrit ten behoeve van het IKEC dat gesitueerd is aan de zijde van de Blokmergouw waar deze in- en uitrit op uitkomen.</i>	Achter kantoorgebouw de Omring is sprake van lagere kantoorvilla's. Aanvullend wordt opgemerkt dat, mede naar aanleiding van gesprekken met omwonenden, de positionering van gebouw 2 (het woongebouw dat het dichtst bij de Saffier is gepositioneerd) meer richting Nieuwe Steen is verplaatst en lager wordt uitgevoerd dan eerder bedacht. Er is in het stedenbouwkundig plan voor de oude hockeyvelden bewust voor gekozen om de school met sporthal aan deze zijde van het plangebied te leggen. Deze vormt qua massa en hoogte een goede overgang tussen de lagere bestaande kantoorvilla's en de hogere woongebouwen langs de Nieuwe Steen richting de Blokmergouw. Het verplaatsen van de ingang van de schoolkavel naar de Blokmergouw is erg onwenselijk. Doorstroming op de Blokmergouw is van groot belang en als ontsluitingsroute voor de omliggende wijken is deze weg gebaat bij zo min mogelijk aansluitingen. Bovendien zouden de kruispunten Nieuwe Steen en de nieuwe ontsluiting van het plangebied erg dicht bij elkaar te liggen. Dit draagt niet bij aan de verkeersveiligheid van de Blokmergouw. Uit de verkeersonderzoeken die als als bijlagen bij het bestemmingsplan zijn gevoegd blijkt dat het verkeer van de woningen en het IKEC goed kan worden afgewikkeld op de Nieuwe Steen en dat ook de kruispunten in de omgeving het verkeer kunnen afwikkelen wel wordt een opstelstrook bij het kruispunt Zwaagmergouw/Blokmergouw verlengd. Tevens is een voorstel gedaan voor een veilige in- en uitrit van het plangebied, waarbij rekening wordt gehouden met auto's, fietsers en voetgangers.
e.	De huidige parkeergelegenheid van 75 parkeerplaatsen moet blijven of anders ingericht worden, maar wel op de voormalige hockeyvelden worden gerealiseerd. <i>Aanvulling zienswijze 16 maart: De gemeente erkent in de toelichting op het parkeerplan dat er bij enkel gebruik van de parkeerplaatsen een groot tekort ontstaat. Een oplossing hiervoor geeft men niet. Het is onduidelijk waaruit die zou moeten bestaan. Dit dient eerst opgelost te worden.</i> <i>In het algemeen zullen automobilisten die geen parkeerplek kunnen vinden in de directe omgeving van hun bestemming gaan zoeken in de wijk de Nieuwe Steen zodat uiteindelijk alle bewoners van de Nieuwe Steen met de gevolgen van dit niet doordachte plan worden geconfronteerd.</i>	In het plangebied liggen nu 78 parkeerplaatsen die van oudsher horen bij de voormalige hockeyvelden. In de praktijk worden deze tijdens weekdagen gebruikt door personeel van omliggende kantoren, zoals het gemeentehuis en de Omring. Deze parkeerplaatsen worden niet teruggebracht in het plangebied. Tegelijk wordt uiteraard voorzien in nieuwe functies (IKEC en woningen) waarvoor nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd. Hierbij wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. De gemeente voert doorlopend verkeersonderzoek uit in het gebied Nieuwe Steen. De afgelopen periode hebben er tellingen plaatsgevonden en is gebleken dat er op dit moment geen grote parkeerproblematiek is in het gebied. Deze monitoring blijft de gemeente twee keer per jaar doen. Hierdoor kan er snel geschakeld worden als er toch problematiek ontstaat. Een deel van de 78 parkeerplaatsen zal tijdens de bouw zo lang mogelijk in stand gehouden worden. Voor het beoogde totale programma voor de herontwikkeling van de oude hockeyvelden zullen er minimaal 167 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

		Deze parkeerplaatsen worden aangelegd voor de functies in het gebied (bewoners in combinatie dubbelgebruik met het personeel voor het IKEC). Op het terrein van het IKEC worden maximaal 75 parkeerplaatsen ingepast en tevens een parkeerstrook voor maximaal 36 busjes voor het leerlingenvervoer. Deze parkeerplaatsen worden in de avonduren en weekeinde beschikbaar gesteld voor de sporthal. Overdag zijn deze parkeerplaatsen gereserveerd voor de school. Het halen en brengen van de leerlingen kan op die manier zorgvuldig plaatsvinden, zonder overlast voor andere weggebruikers en omwonenden. Om deze reden is het van belang dat vroeg in de ochtend het terrein vrij is om te kunnen parkeren door het IKEC.
f.	Het woonprogramma moet worden aangepast van 140 naar 40 seniorenwoningen, zoals eerder is aangegeven door de gemeente. <i>Aanvulling zienswijze 16 maart</i> <i>Er komen op een klein stuk veel en veel te veel woningen op de Nieuwe Steen 9 en de omgeving. Van het bedoelde parklandschap op de Nieuwe Steen 9 zal niet veel overblijven.</i>	Op 15 juni 2021 heeft de raad van Hoorn besloten tot de bouw van 140 appartementen op de oude hockeyvelden. Dit besluit heeft de basis gevormd voor de verdere planuitwerking voor de herontwikkeling van de oude hockeyvelden. Aanpassing van woonprogramma is niet aan de orde. Het plan voldoet aan de doelstelling uit de Omgevingsvisie waarin voor het gebied Nieuwe Steen, dat als klein stedelijk is aangemerkt, meer woningen realiseren dan in andere wijken. Dit is neergelegd in paragraaf 5.4 van de omgevingsvisie.
g.	Er moet worden voorzien in een wettelijke herplantplicht op het terrein van de oude hockeyvelden.	In de verleende omgevingsvergunning voor het kappen is de eis opgenomen dat er nieuwe bomen op het terrein moeten worden geplant. Deze herplantplicht is ook opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Bij de inrichting van het schoolterrein zullen deze bomen worden geplant. Herplant van de bomen is daarmee verzekerd.
h.	Er moet worden voorzien in een integrale aanpak en een integrale visie voor de wijk Nieuwe Steen, zowel voor verkeer als gebiedsontwikkeling. <i>Aanvulling zienswijze 16 maart:</i> <i>Ten onrechte is bij de beoordeling van verkeer en verkeersproblematiek alleen uitgegaan van de plannen met de voormalige hockeyvelden. Die problematiek zal enorm veel groter worden met Rozenbuurt, Nieuwe Steen 6, 8, 10, bouwdeel C van het stadhuis, enzovoorts.</i>	Op dit moment is een integrale visie voor verkeer en parkeren op de Nieuwe Steen niet nodig. De afgelopen periode is er gemonitord op de parkeersituatie. Hierbij is geen problematiek waargenomen. Deze monitoring blijft de gemeente twee keer per jaar doen. Hierdoor kan er snel geschakeld worden als er toch problematiek ontstaat door de ontwikkelingen binnen het gebied. Voor de verkeerssituatie wordt gebruik gemaakt van een verkeersmodel. In dit model zijn de toekomstige ontwikkelingen binnen de gemeente meegenomen. De invloed op het wegennet wordt daarmee in kaart gebracht. Uit het model blijkt dat de afwikkeling van het verkeer niet in het geding komt met de ontwikkelingen op de Nieuwe Steen.
i.	Er is onvoldoende gelegenheid geboden voor inspraak en participatie. <i>Aanvulling zienswijze op 16 maart:</i> <i>Indiener is het niet eens met de terreinindeling en het beoogde woningaantal voor de oude hockeyvelden. Indiener heeft de gemeente in het verleden al stukken doen toekomen met een alternatief voorstel. Dat heeft niet tot enige wijziging geleid. Er is nooit geluisterd. Indiener verzoekt in de eerste plaats uitleg en daarna overleg.</i>	Op 15 juni 2021 heeft de gemeenteraad besloten dat op de locatie Oude Hockeyvelden, Nieuwe Steen 9, nieuwbouw kan plaatsvinden van een school met aanvullende voorzieningen, het IKEC. Op 25 oktober 2021 is vervolgens een inloopbijeenkomst door de gemeente Hoorn georganiseerd voor omwonenden en andere stakeholders. Tijdens de inloopavond zijn de eerste stedenbouwkundige plannen en het schetsplan voor het IKEC en de woningbouw gepresenteerd.

		Omwonenden hebben daarbij laten weten dat er veel zorgen leven over de omvang van het woningbouwprogramma en de hoogte en situering van de appartementencomplexen. Het plan is eind 2021 naar aanleiding van deze zorgen aangepast. De tweede woontoren achter de woningen aan de Saffier is lager geworden en verschoven. Door de verschuiving kunnen de bomen langs het water blijven staan. Daarnaast is het parkeerplan aangepast. In oktober 2021 werd aangegeven dat er zorgen bestaan over voldoende parkeergelegenheid in het gebied. In antwoord hierop is nagegaan of een deel van het parkeren half verdiept kan worden opgelost. In het plan is daarom nu opgenomen dat er 60 half verdiepte parkeerplaatsen in het gebied komen. In totaal worden hierdoor maximaal 23 extra parkeerplaatsen gerealiseerd én is er veel meer ruimte voor groen ontstaan. Op 23 november 2022 is een tweede inloopavond geweest. Bij de analyse van de ingekomen reacties is duidelijk dat de bewoners zich vooral zorgen maken over de afstand van de appartementencomplexen tot hun woningen aan de Saffier in relatie tot schaduwwerking en privacy. Tevens wordt vaak aangegeven dat men de appartementencomplexen te hoog vindt, mede omdat er te veel woningen in het gebied zouden moeten komen. Voor het college en de gemeenteraad blijft het een afweging tussen de wensen van direct omwonenden en de zorg voor een goede nieuwe buurt met voldoende betaalbare woningen. Grotere aanpassingen in het plan, zoals het verschuiven van gebouwen, gaan ten koste van de kwaliteit van het nieuwe plan en de woningen.
j.	De herontwikkeling van de oude hockeyvelden is prematuur. Er is geen duidelijkheid over de bouw en de financieringswijze. <i>Aanvulling zienswijze 16 maart: Ten onrechte is in het verleden vanuit het college gesteld dat het aantal woningen van 140 noodzakelijk was voor de realisering van het IKEC. De enige kosten die uit de woningbouw ten behoeve van het IKEC moeten komen zijn niet van het bouwrijp maken van de grond. Daarvoor is de realisatie van 10 woningen reeds dekkend.</i>	Op 15 juni 2021 heeft de raad definitief ingestemd met de herontwikkeling van de oude hockeyvelden en hier het IKEC en 140 woningen te realiseren. In de begroting is rekening gehouden met kosten voor de bouw en exploitatie van het IKEC. De raad heeft hier met het besluit van 15 juni 2021 een ruimtevrager voor opgenomen. Het college heeft nooit aangegeven dat 140 woningen noodzakelijk zouden zijn voor de bouw van het IKEC. In het verleden is onderzoek gedaan naar de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het hele perceel oude hockeyvelden. Deze worden gedekt uit de opbrengsten van de woningbouw. Dit staat dus geheel los van de financiering van de bouw van het IKEC.
k.	Voor nabij het plangebied gelegen woningen heeft realisatie van het plan in de huidige vorm grote gevolgen zowel op het gebied van privacy als schaduwwerking. Er zijn bezwaren ten aanzien van onder andere privacy, (zon-)licht en uitzicht ten gevolge van de bouw.	De herontwikkeling van de oude hockeyvelden brengt met zich mee dat de ruimtelijke situatie verandert. Door het toevoegen van bebouwing met hogere bebouwingsdichtheid dan in de huidige situatie kan enige mate van aantasting van de privacy, zonlicht en uitzicht plaatsvinden. Dit is op

	<i>Aanvulling zienswijze 16 maart: Door de situering van de woonblokken worden de bewoners van de Saffier ernstig gedupeerd, zowel in hun privacy als het te ontvangen zonlicht.</i>	zichzelf niet onaanvaardbaar in een stedelijke omgeving. De gemeente streeft ernaar om de impact op de omgeving zoveel mogelijk te beperken door het gebouw groen in te passen door aanplant van bomen en struiken. Het gebied wordt ontsloten via de bestaande ontsluiting aan de Nieuwe Steen. De afstand van het IKEC tot de bestaande woningen in de omgeving bedraagt bovendien ruim 30 meter, de afstand tot de nieuwe woongebouwen is 50 meter. Het plangebied is ruimtelijk gescheiden door een waterloop, Gelet op deze aspecten is er geen sprake van onevenredige aantasting van de privacy. Er is onderzoek gedaan naar de effecten op daglichttoetreding. Uit dit onderzoek blijkt dat er sprake is van enige verminderde daglichttoetreding ter plaatse van de woningen in de omgeving, maar dat dit aanvaardbaar is
l.	Er zijn meer dan 200 handtekeningen opgehaald tegen de bouw van het IKEC en de bouw van de woningen.	De zienswijze is niet voorzien van mede-ondertekening. Dit houdt in dat deze personen niet kunnen worden gezien als mede-indieners van de zienswijze.
m.	<i>Aanvulling zienswijze 16 maart: De plannen zijn niet in overeenstemming met het bestemmingsplan, de geluidsnormen, de parkeerdruk nu en in de toekomst.</i>	De beoogde herontwikkeling past inderdaad niet in het geldende bestemmingsplan. Daarom is ook deze procedure nodig, zodat er een actuele ruimtelijke regeling is voor dit gebied. Voor wat betreft de opmerking over geluid en parkeren wordt verwezen naar de beantwoording onder 1 ^e en 1i. Uit de diverse akoestische onderzoeken die bij het bestemmingsplan zijn gevoegd blijkt dat aan de geluidsnormen wordt voldaan.
n.	<i>Aanvulling zienswijze 16 maart: Nu het plangebied meer dan 1,2 kilometer van station Kersenboogerd en het Station Hoorn ligt, moet voor wat betreft de hoogte van de bebouwing worden aangehouden dat die niet te veel mag verschillen van de huidige bebouwing.</i>	Op 8 februari 2022 heeft de raad de visie Hoornse Hoogte vastgesteld, een uitwerking van de Omgevingsvisie. Het plangebied ligt binnen een gebied dat als 'klein stedelijk gebied' is aangemerkt, dat wordt beschouwd als intensiveringsgebied. De gevarieerde stadsbebouwing mag hier tussen 3 en 5 bouwlagen met accenten tot 8 bouwlagen hoog zijn. De herontwikkelingsplannen voor de oude hockeyvelden passen ruim binnen de maximale bouwhoogtes die zijn opgenomen in de visie Hoornse Hoogte.
2	Inhoud	Beantwoording
a.	Het politieke besluitvormingsproces ten aanzien van de locatie is niet deugdelijk. Er is meermaals gesproken met continue wisselende vertegenwoordigers van de gemeente, zowel ambtelijk als bestuurlijk. Toezeggingen zijn niet nagekomen of later teruggetrokken. De indruk bestaat dat dit een bewuste aanpak is geweest met als doel de participatie in slaap te sussen. Er zijn onwaarheden vastgelegd in het vooronderzoek en afstemming met de regio. Besluiten kunnen niet anders dan ongegrond verklaard worden omdat zij zijn gebaseerd op onwaarheden.	Het is onduidelijk welke toezeggingen worden bedoeld. De gemeente betreurt het dat de indruk is ontstaan dat er sprake zou zijn van een bewuste poging om wie dan ook op het verkeerde been te zetten.
b.	Het onderzoek naar de locatiekeuze is onvolledig want de straal waarin gekeken is naar de mogelijke impact is onvoldoende.	Er zijn meerdere verkeersonderzoeken uitgevoerd. Daarbij is ook de drukte op de Oostergouw onderzocht. Hieruit is niet gebleken dat er grote

	Voor de bereikbaarheid van het IKEC aan de Nieuwe Steen is de meest logische aanvliegroute via de A7 en de N307 is afrit 2 bij Van der Laan. Door deze afslag te gebruiken, zal de verkeersdruk op de Oostergouw toenemen en deze is niet toereikend. Er is vrees voor gevaarlijke verkeerssituaties en onbereikbaarheid door nood- en hulpdiensten.	problemen zullen ontstaan op de Oostergouw. De bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten is afgestemd met de Veiligheidsregio Noord Holland Noord. Nood- en hulpdiensten kunnen het plangebied altijd vanaf twee kanten aanrijden en bereiken. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording onder 1e.
c.	Omdat de voornoemde inhoudelijke bezwaren niet zijn opgelost, wordt gepleit voor een aanpak waarbij het IKEC verplaatst wordt naar een locatie waar het geen impact heeft op de bedrijventerreinen in Hoorn. Alternatieve locaties zijn bijvoorbeeld de oksel van A7/ Westfrisiaweg (Keern-Risdam), of het sportpark in Zwaag (HSV-locatie) Uiteraard kan er ook gekeken worden naar verbetering van de infrastructuur en zou hiervoor de toe en afrit naar de N307 aangepast dienen te worden en de Oostergouw aangepast moeten worden aan de te verwachte verkeersdruk.	De oksel van de A7/ Westfrisiaweg is niet nader onderzocht. De reden hiervoor is dat op voorhand duidelijk is dat er forse beperkingen zijn voor het bouwen van een school op deze locatie, onder andere vanwege de aanwezigheid van een hoogspanningsmast, externe veiligheid, geluid en gezondheid voor de leerlingen van het IKEC. In 2020 en 2021 is er onderzoek verricht naar de mogelijkheid om het IKEC te vestigen op de HSV-locatie. De insteek voor het onderzoek naar inpassing op de HSV-locatie was de veronderstelde samenwerking tussen sport en onderwijs. Gecombineerd ruimtegebruik van binnensport accommodaties en voorzieningen door het IKEC en sportverenigingen, in de vorm van een gecombineerd gebouw waarbij binnenruimtes worden gedeeld. Het blijkt dat deze functies onverenigbaar zijn (kwetsbare kinderen en een voetbal/rugby club). Daardoor valt de HSV-locatie af. Uiteindelijk heeft de gemeenteraad op 15 juni 2021 besloten om het IKEC op de oude hockeyvelden te realiseren. Dit vanwege de mogelijkheid van een snelle start van de bouw en een meer centrale ligging in Hoorn en de mogelijkheid om deze gebiedsontwikkeling te combineren met woningbouw.
3/4	Inhoud (noot: zienswijzen nummer 3 en 4 zijn inhoudelijk gelijkloidend)	Beantwoording
a.	Het uitgevoerde akoestische onderzoek van DGMR, Rapportnummer: M.2018,0816,02, R001 voldoet niet. Er kan niet worden voldaan aan de maximale gevelbelasting.	In de definitieve versie van het onderzoek (DGMR, Akoestisch onderzoek IKEC, Onderzoek industrielawaai, Plangebied Nieuwe Steen, Hoorn, definitief, versie 005, M.2018.0816.02.R001, d.d. 20 januari 2023) is toegelicht dat kan worden voldaan aan de geluidnormen met gebruikmaking van respectievelijk stap 2 en stap 3 uit de VNG-notitie 'Bedrijven en milieuzonering'.
b.	Bij de toetsing wordt uitgegaan van een beoordelingsniveau van 50 dB(A). Het betreft hier een woning in een stille woonwijk. Hierdoor is het beoordelingsniveau te hoog gesteld. Een gebruikelijk beoordelingsniveau zou maximaal 40 dB(A) moeten zijn.	Het betreft hier niet het gebiedstype stille woonwijk, maar het gebiedstype gemengd gebied. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder punt b. Op basis van het akoestisch onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de gevelwaarden voor gemengd gebied; hiervoor wordt ook verwezen naar de beantwoording onder c. Opgemerkt wordt dat bij gebiedstype rustige woonwijk een streefwaarde van 40 dB(A) niet gebruikelijk is. In de VNG-notitie 'Bedrijven en milieuzonering' wordt voor een rustige woonwijk uitgegaan van een streefwaarde van 45 dB(A).
c.	Tijdens een bespreking met de gemeente op 11 juli 2022, is gebleken dat het gebruik van de buitenspeelplaats minimaal 6 uren per dag zal zijn. De berekening van de	In de definitieve versie van het onderzoek (DGMR, Akoestisch onderzoek IKEC, Onderzoek industrielawaai, Plangebied Nieuwe Steen, Hoorn, definitief, versie 005, M.2018.0816.02.R001, d.d. 20

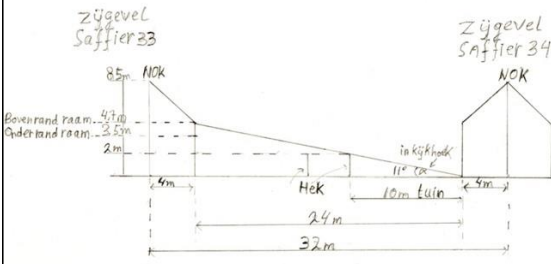
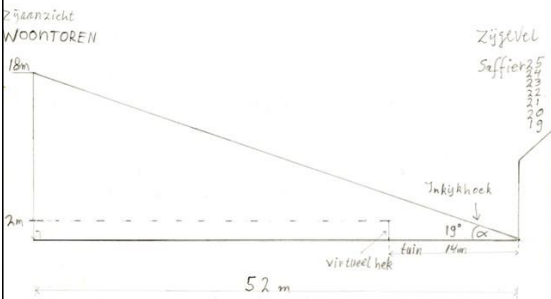
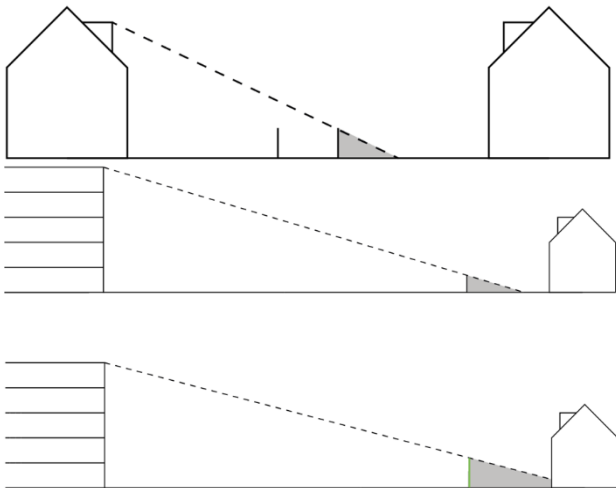
	geluidsbelasting zal daardoor buitenproportioneel hoger uitvallen.	januari 2023), is specifiek ingegaan op het stemgeluid van kinderen en bezoekers (p.12 en 13 van het rapport). Hierbij is rekening gehouden met een representatieve bedrijfssituatie waarbij de kinderen circa 6 uur per dag buiten spelen. De opmerking over minimaal 6 uur buitenspelen wordt overigens niet herkend. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting voor de bestaande woningen valt binnen stap 2 van de verhoogde streefwaarden. De nieuwe woningen vallen binnen stap 3 van de verhoogde streefwaarden voor geluid.
5	Inhoud	Beantwoording
a.	Uit de toelichting blijkt dat de omgevingsvergunning voor het IKEC deel uitmaakt van een groter plan, waarbij ook grootschalige woningbouw wordt gerealiseerd op de hockeyvelden. In de inleiding wordt opgemerkt dat dit onderhavige plan hiervan is losgekoppeld en dat de herbestemming van de hockeyvelden later in de procedure wordt gebracht. Indiener is van mening dat de plannen voor het IKEC en de hockeyvelden onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Er is veelvuldig contact geweest tussen de buurtbewoners en de gemeente, waarbij de buurtbewoners voor de plannen als geheel een initiatief hebben neergelegd, waarbij het IKEC op een andere locatie wordt gerealiseerd (locatie parkeerplek) en de woontorens die bij het ontwerpbestemmingsplan zijn voorzien op de voor omwonenden minder bezwaarlijke locaties kunnen worden gerealiseerd, waardoor er een minder ingrijpende inbreuk kan worden gemaakt op hun woon- en leefklimaat (privacy en bezonning). Helaas is hieraan geen gehoor gegeven door het bestuur. Het verzoek is de bezwaren tegen de omgevingsvergunning voor het IKEC en de bezwaren tegen het bestemmingsplan integraal kunnen worden behandeld, te meer nu de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan ook al is gaan lopen. Dat zou geen vertraging hoeven te betekenen voor de komst van het IKEC.	Het stedenbouwkundig plan voor de oude hockeyvelden is, zoals ook gesteld in deze zienswijze, veelvuldig onderwerp geweest van gesprekken tussen bewoners en gemeente. Als gevolg van deze gesprekken is het plan ook aangepast. Specifiek op positionering en hoogte van de woongebouwen. Er is gekeken naar een alternatieve inrichting van de oude hockeyvelden. Dit stuit echter op stedenbouwkundige en verkeerskundige bezwaren. Hiervoor wordt verder verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder d en i. Deze zienswijze is tevens beschouwd als een zienswijze inzake het ontwerpbestemmingsplan oude hockeyvelden Nieuwe Steen. Hoewel er sprake is van stedenbouwkundige samenhang, is deze niet onlosmakelijk. Vanuit ruimtelijk perspectief kan het IKEC op zichzelf staand worden beschouwd. Voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de IKEC zijn de woningen niet noodzakelijk. Bovendien is de nood voor een snelle realisatie hoog, waardoor het zeer onwenselijk is om de planvorming rondom de woningen af te wachten alvorens met de IKEC kan worden gestart. Om deze reden is ervoor gekozen om de ontwikkeling van de IKEC naar voren te trekken.
b.	Indiener is niet tegen de komst van het IKEC maar wel tegen de locatie waar dit gebouw komt, in relatie met de plannen voor de woontorens. Er zijn door verschillende bewoners suggesties gedaan voor een alternatief totaalplan. Dit plan bestond eruit de geplande woontorens met de parkeerplaatsen voor deze woontorens om te wisselen, waardoor er op zich nog 140 wooneenheden mogelijk zouden zijn (wat nog steeds een te hoog aantal is) en	Het mailbericht is gericht aan de raad en het college. Inhoudelijk gaat dit bericht in op de vermeende ongewenste effecten van de appartementen. Deze zijn hierboven besproken. Daarbij wordt opgemerkt dat raad en college kennis hebben genomen van het bericht, maar dat heeft niet geleid tot andere inzichten over het IKEC.

	de toegangswegen naar deze woontorens en IKEC gemeenschappelijk zouden worden. Een ander suggestie behelsde 'om de parkeerplaatsen en het IKEC te draaien richting de Saffier, zodat de woongebouwen worden verschoven en op grotere afstand van de woningen aan de Saffier komen te staan', zoals ook in het participatieverslag wordt aangehaald dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd. Hiervoor wordt verder verwezen naar een mailbericht dat op 19 augustus 2022 is verstuurd naar de raad en het college.	
c.	De bezonningseffecten, ook van het IKEC op woning en tuin worden onderschat bij de belangenafweging. Dit speelt met name: -21 maart: 2 uur verlies aan zonlicht (zon verdwijnt om 17.00 i.p.v. 19.00 uur) -21 juni: 1 uur verlies aan zonlicht (zon verdwijnt om 20.20 i.p.v. 21.30 uur) -21 september: 2 uur verlies aan zonlicht (zon verdwijnt om 17.30 i.p.v. 19.30 uur) -21 december: 1,5 uur verlies aan zonlicht (zon verdwijnt om 15.00 i.p.v. 16.30 uur) Hieraan wordt onvoldoende gewicht toegekend, terwijl juist de namiddag het tijdstip van de dag is waarop men na het werk van de zon kan genieten zonder de vermindering van deze bezonning.	In de bezonningsstudie die is opgenomen als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing is gekeken naar de bezonningseffecten van het IKEC en de beoogde appartementen. Voor wat betreft de schaduwseffecten van het IKEC blijkt dat deze niet van invloed zijn op de woning van de indiener. Uit de bezonningsdiagrammen blijkt dat de tuinen en woningen aan de Saffier vanaf het einde van de middag last kunnen hebben van schaduw van de woongebouwen. Hiervan is sprake in de maanden september tot en met februari. Deze schaduw ontstaat dus vooral als de zon laag staat. In dat geval zullen de bestaande bomen ook nu al voor enige schaduw zorgen in de tuinen aan de Saffier. Uit de bezonningsdiagrammen blijkt dat wordt voldaan aan de strenge TNO-norm, waarmee er gedurende minimaal 3 uur per etmaal bezonning op de zonsontvankelijke gevels van de woningen aan de Saffier mogelijk is. Gelet op de algemeen aanvaarde normen wordt de extra schaduw aanvaardbaar geacht. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder a.
d.	In het rapport van Goudappel Coffeng wordt ingegaan op zowel de verkeersgeneratie als de toename van de parkeerdruk van de plannen als geheel, dus van het IKEC en de realisatie van de huurwoningen tezamen. Uit het onderzoek blijkt dat a) de behoefte aan het aantal parkeerplekken door alleen al het IKEC toeneemt met 311 (personeel, ouders en busjes) en dat er op zijn zachtst gezegd een uitdaging ligt, omdat de gronden kennelijk ook al worden gebruikt voor parkeren door buurtbewoners 78 plekken en dat niet te verwachten is dat deze plekken terugkomen. Verder wordt er nog in het rapport gewezen op de onwenselijkheid van dubbelgebruik personeel en woonwerkverkeer, in verband met mogelijke overlap (personeel IKEC begint eerder dan dat de plekken van de bewoners vrijkomen in verband met woon-werkverkeer). Het is niet geheel duidelijk geworden hoe nu daadwerkelijk de 501 plekken en alleen al de IKEC plekken precies op het terrein gaan	Het halen en brengen van de kinderen voor het IKEC wordt afgewikkeld op eigen terrein. - Voor de busjes worden 36 parkeerplaatsen aangelegd. - Voor de ouders wordt het aantal parkeerplaatsen in samenspraak met de school bepaald. Zij werken met een <i>kiss and ride</i> concept en spreiding in aankomst waardoor er minder parkeerplaatsen nodig zijn. Er worden voldoende parkeerplekken gerealiseerd voor woningbouw op de oude hockeyvelden, conform de normen van de gemeente. Er komen 182 parkeerplaatsen waarvan 60 in een halfverdiepte parkeergarage. Het personeel van het IKEC zal ook gebruik maken van de maaiveldparkeerplaatsen. Hierbij wordt dubbelgebruik voorzien. Dat betekent dat de parkeerplaatsen overdag bijvoorbeeld door personeel worden gebruikt en in de avonduren door bewoners. De verwachting is dat er geen problemen ontstaan bij het dubbelgebruik van de parkeerplaatsen tussen personeel van het IKEC en de nieuwe bewoners van de oude hockeyvelden.

	worden opgelost. Kijkende naar het beeldkwaliteitsplan bijvoorbeeld bij de toelichting (bijlage 4), dan worden er 47 parkeerplekken voor bewoners, bezoekers, personeel IKEC, 120 parkeerplekken voor dezelfde doelgroep, 75 plekken voor halen/brengen door ouders (waar dus tussendoor wordt gespeeld) en 36 plekken voor de busjes voor het halen en brengen van de kinderen geteld. Voor het personeel waren er volgens het rapport van Goudappel Coffeng ook 75 plekken nodig, maar deze lijken dus nu in het beeldkwaliteitsplan komen te vervallen of te overlappen met parkeerplekken van de bewoners (167) wat weer niet wenselijk werd gevonden. En verdwijnen dus nog die 78 plekken die feitelijk door de buurtbewoners worden ingenomen de laatste jaren. Hoewel een feitelijk parkeertekort normaal gesproken niet hoeft te worden opgelost met een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, is het wel de vraag wat hier nu mee moet. Door het langdurige gebruik door de omwonenden van het terrein voor parkeren zo je kunnen stellen dat het tekort juist groter wordt gemaakt met dit plan en de parkeerbehoefte niet 501 plekken bedraagt, maar 579 die moeten worden opgelost. Indiener is van mening dat er in onvoldoende parkeerplekken wordt voorzien.	De bestaande 78 parkeerplaatsen zijn aangelegd voor de hockeyvelden en zijn nooit bedoeld geweest voor gebruik door derden. Dat dit in de praktijk wel plaatsvindt, doet daar niets aan af Functies in de omgeving zullen op eigen terrein de parkeervraag moeten oplossen. Uit recent parkeeronderzoek is gebleken dat er geen knelpunten zijn rondom het parkeren in het kantorengedebied van de Nieuwe Steen. Het parkeeronderzoek zal twee keer per jaar worden uitgevoerd. Hierdoor is de parkeersituatie in het gebied goed inzichtelijk en kan er snel geschakeld worden als dit nodig is. Bij de herontwikkeling van gebouwdeel C van het gemeentehuis, dat na de nieuwbouw niet meer als gemeentehuis wordt gebruikt, moeten er voor het nieuwe gebruik van dit gebouw extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden afhankelijk van de functies die in het pand komen. Daarover is op dit moment nog niets bekend.
6	Inhoud	Beantwoording
a.	Na een aantal bijeenkomsten is er naar de mening van indiener vrij weinig gedaan om de bewoners in de omgeving tevreden te stellen.	Er wordt verwezen naar de beantwoording onder zienswijze 1d en 1i.
b.	De woontorens komen nagenoeg op dezelfde plek te staan als eerder in het ontwerp was opgenomen. Indiener acht een afstand van tussen de 50 en 60 meter tussen de eigen woning en de nieuwe appartementen te klein. Er is zorg over zicht op de achtertuin en in de woning. Indiener is van mening dat de beoogde appartementengebouwen meer naar achteren kunnen, desnoods door de drie thans te behouden bomen te verwijderen of te verplaatsen. Een alternatief kan zijn om de bouwhoogte van de appartementengebouwen, die het dichtst op de Saffier staan, te verlagen. Indiener vreest dat het woongenot er drastisch op achteruit gaat als dit niet gebeurt.	Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor de oude hockeyvelden is zorgvuldig gekeken naar de inrichting. Er is bewust voor gekozen om de parkeerplaatsen aan de westzijde van het plangebied te plaatsen en de woongebouwen aan de oostzijde, langs het spoor. De woongebouwen nemen vanaf het zuiden toe in hoogte en sluiten daarmee aan op de bestaande kantoorgebouwen langs de Nieuwe Steen. Ook de maat van de nieuwe bebouwing is gerelateerd aan reeds bestaande bebouwing langs de Nieuwe Steen. De afstand tot de woningen aan de Saffier is minimaal 50m. Tussen de nieuwe woongebouwen en de woningen aan de Saffier is daarmee ruimte voor groen, bomen, water en de spoorlijn van de Museumspoortram. Hoewel de verandering van de woonomgeving voor bestaande bewoners als ingrijpend ervaren kan worden is een minimale afstand tussen de bebouwing van 50m ruim te noemen voor een stedelijke ontwikkeling in een stad. Met het beoogde groenontwerp om lagen in het groen aan te brengen, wordt het zicht op het appartementencomplex zoveel mogelijk beperkt. Dat geldt niet voor de periode dat de bomen/het groen geen blad heeft. Maar dat is wel de periode dat

		mensen gebruik maken van hun tuin en daarmee meer zicht hebben op deze nieuwe gebouwen.
7	Inhoud	Beantwoording
a.	De zienswijze inzake de ontwerpvergunning voor het IKEC wordt herhaald en ingelast.	Er wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 5.
b	Op 22 augustus 2022 is een e-mail gericht aan de raad. De inhoud van deze brief wordt in deze zienswijze herhaald en ingelast In de mail wordt gesteld dat de parkeerplaatsen en de woongebouwen zouden moeten worden omgedraaid. Op die manier zouden de complexen verder van uw tuinen en woningen komen, zodat genoemde bezwaren (deels) worden weggenomen. De drie waardevolle eiken kunnen ook verplaatst worden, zodat er ruimte is om de woongebouwen verder van de Saffier af te schuiven. De ontsluiting van en het parkeren voor de woningen zou ook over het eiland van het IKEC kunnen. Ook dan kunnen de woongebouwen worden opgeschoven. Reclamant wijst erop dat er door de situering van de gebouwen er sprake zal zijn van (slag) schaduw in uw tuinen en woningen.	De inhoud van deze email is besproken in de raad. Dit heeft niet geleid tot een ander standpunt van de raad. Voor wat betreft de keuze van parkeerplaatsen wordt verwezen naar de reactie onder 6b. Elke locatie van de gebouwen op het terrein heeft diverse voor- en nadelen. Het spiegelen van de bebouwing/parkeren zorgt voor meer nadelige gevolgen dan de huidige gekozen positie. De bomenrij achter de bestaande kantoren moet worden behouden (vliegroute vleermuizen) en zorgt in de huidige opstelling voor schaduw op de parkeerplaatsen. De openbare ruimte van de bebouwing ligt door de gekozen opstelling in de zon, wat bijdraagt aan de kwaliteit van deze ruimte rondom de woningen. Hierom dus. Midden in het plangebied staan drie waardevolle eiken. Deze eiken moeten behouden blijven, dit is een eis die ook de provincie gesteld heeft. Het spiegelen van de woongebouwen zal niet mogelijk zijn zonder dat dit ten koste gaat van deze eiken of dat de woongebouwen erg dicht op elkaar gezet moeten worden. De ervaring leert dat de verplaatsing van dergelijke grote eiken een risicovolle en kostbare operatie zal zijn. De kans dat de bomen het niet redden is groot. Een ontsluiting over het "eiland" waar het IKEC op is geplaatst is niet wenselijk. Er is daarom voor gekozen om deze terreinen en de ontsluitingen van elkaar te scheiden. Wanneer de parkeerkoffers aan de andere zijde van de woonbebouwing liggen moet deze via de huidige ingetekkende brug ontsloten worden. Vanwege de drie eerder genoemde eiken zal de weg tussen de woongebouwen gelegd moeten worden, wat ten kosten gaat van groene ruimte rondom de gebouwen. Zie voor de opmerking over schaduwwerking de beantwoording bij 5c. Alle bomen zijn ingemeten, en beoordeeld is welke waarde deze bomen hebben. De bomen die tussen de woningen aan de Saffier en de nieuwe woongebouwen zijn circa 12 tot 18 meter hoog en kennen een boomkruin van rond de 10 tot 14 meter. Het betreft met name eiken en elzen. De bomen zijn gezond en kunnen nog groeien. De eiken kunnen tot 25 meter hoog worden. Daarmee is het genoemde dwarsprofiel wel een reële weergave van de bestaande bomen. In het plangebied worden uiteindelijk ook nieuwe en zoveel mogelijk grotere bomen toegevoegd. Dit is

		niet alleen in het plangebied zelf maar ook aan de spoorzijde buiten het plangebied. De bomen aan de spoorzijde zullen niet dezelfde grote krijgen maar doordat ze dicht bij de woningen gepositioneerd zullen staan, zal het wel meer zicht op de appartementen verminderen. De woongebouwen zijn zo te positioneren dat er voldoende afstand is (meer dan 50m), zodat er toch sprake van een grote afstand is en de aantasting van uw privacy beperkt is De woningen moeten voldoen aan alle geluidseisen en worden daardoor goed geïsoleerd. Toekomstige bewoners zullen leefgeluiden maken vanaf hun balkon, maar dat is een onderdeel van een stad. Bestaande tuinen waarin bewoners verblijven zijn op veel kortere afstand al aanwezig. Tevens kan er geluid ontstaan op het maaiveld. We verwachten echter dat dit niet anders zal zijn dan bij andere vergelijkbare woongebouwen in de stad. Mogelijk kan er geluidsoverlast worden ervaren door spelende kinderen bij het IKEC. Dit is gedurende schooldagen.
c	De noodzaak voor het aantal woningen is onvoldoende onderbouwd. De indruk bestaat dat het woningbouwprogramma is ingegeven vanuit financiële motieven; hiervoor wordt verwezen naar de nota van beantwoording inzake de ontwerp omgevingsvergunning voor het IKEC.	Er wordt verwezen naar de beantwoording onder 1j.
d	De hoogte van de voorziene appartementencomplexen verdraagt zich niet met de uitgangspunten in de visie Hoornse Hoogte van de raad van 8 februari 2022. De torens hebben volgens de verbeelding (van links naar rechts) respectievelijk de volgende bouwhoogte: 25,5 m, 19,5 m, 18 m en 16,5 meter. In de hiervoor genoemde visie wordt vermeld dat 'gevarieerde stadsbebouwing hier (lees: klein stedelijk gebied) tussen 3 en 5 bouwlagen hoog zijn'. Niet valt in te zien hoe de hoogte van de nieuwe woontorens passend is in het licht van deze uitgangspunten. Tevens valt op te merken dat de hoogbouwregels die gelden voor het kleinstedelijk gebied niet gelden voor de Saffier. Kleinstedelijke bebouwing zou daarom geen grote verslechtering van woongenot moeten veroorzaken in niet kleinstedelijke belendende woonwijken.	In de visie Hoornse hoogte is aangegeven: dat het gaat om gevarieerde stadsbebouwing met 3 tot 5 bouwlagen met accenten tot 8 bouwlagen. Rekening houdend met plafondhoogtes, installaties, toegangen en isolatiepakketten zal de bouwhoogte van de woongebouwen in het plangebied bestaan uit twee woongebouwen van 5 lagen, één woongebouw van 6 lagen, en één woongebouw van 8 lagen aan de Blokmergouw. Van hoogbouw is volgens de visie Hoornse hoogte sprake als de bebouwing hoger is dan 8 bouwlagen. Dat is hier niet het geval. Zoals onder 1d en 6b is aangegeven is gekozen voor deze stedenbouwkundig opzet, waarbij nauw aansluiting is gezocht bij de bestaande bebouwing aan de Nieuwe Steen. Met een afstand van minimaal 50 meter tot aan de woningen aan de Saffier is er ruimte gehouden tussen de lagere woonbebouwing en de nieuwe appartementencomplexen.
e.	De bezonningsgegevens laten het volgende zien: -21 maart 2 uur verlies aan zonlicht (zon verdwijnt om 17.00 i.p.v. 19.00 uur) -21 juni 1 uur verlies aan zonlicht (zon verdwijnt om 20.20 i.p.v. 21.30 uur) -21 september 2 uur verlies aan zonlicht (zon verdwijnt om 17.30 i.p.v. 19.30 uur) -21 december 1,5 uur verlies aan zonlicht (zon verdwijnt om 15.00 i.p.v. 16.30 uur)	Zie beantwoording 5C.

	Dit is een forse vermindering te noemen die een grote impact heeft op het woongenot. Met het verplaatsen van de woningen kan dit voorkomen worden.	
f.	De gevolgen voor de privacy worden ernstig onderschat. In de door de visie Hoornse Hoogte wordt op pagina 18 het volgende vermeld: <i>"Bewoners van bestaande woningen mogen er vanuit gaan dat appartementen niet meer inkijk in hun tuin hebben dan overburen met een vergelijkbare woning als die van henzelf zouden hebben."</i> De inkijk vindt plaats vanuit de woontorens met meerdere bouwlagen, dus hiermee wordt al niet voldaan aan het vorenstaande. Dit is geïllustreerd aan de hand van twee tekeningen hieronder met zichtlijnen: Bestaande Saffier bebouwing  Nieuwbouwsituatie  Een afstand van 54 meter is klein genoeg voor de bouwvakkers om in de woningen aan de Saffier te kijken. De toekomstige bewoners hebben inkijk in de tuinkamers.	De uitleg die indiener geeft aan de visie Hoornse Hoogte klopt niet. De juiste uitleg is als volgt: Om te bepalen of er mogelijk problemen zijn met inkijk, is de norm dat de eigen woning moet worden gespiegeld.. Als een achtertuin 12 meter is, mag daar direct een woning met een achtertuin van 12 meter komen en is de afstand tussen beide woningen 24 meter. Dan is er geen sprake van een verslechtering. Gezien de afstand van 50 meter tussen de appartementen en de bestaande woningen ontstaat hier geen verslechtering. Officieel gezien is er geen wet- of regelgeving als het gaat om inkijk bij woningen. Er wordt voldaan aan de lichte TNO-Norm als het gaat om minimale zonuren per dag dat er in de tuin valt. Door de toevoeging van het groen in een lagenstructuur, aan de randen van het plangebied en aan de zijde van de bestaande woningen, wordt er zoveel als mogelijk zicht weggenomen. De tekening die de vraagsteller meestuurt met inkijk van een vergelijkbare woning is niet kloppend. Er wordt op deze tekeningen vanuit gegaan dat er geen inkijk meer is vanaf de dakrand, dus de zolder. Ook vanaf de bovenste verdieping is er enige inkijk, in de vorm van dakramen of door een dakkapel. Bijna iedereen in de straat heeft een dakkapel en het is voorstelbaar dat woningen die hier niet over beschikken ook een dakkapel kunnen aanschaffen. Het donkergrijze deel is het enige deel waarbij er privacy en geen inkijk is van de tegenoverliggende woning/appartementencomplex. Duidelijk wordt al snel op onderstaande tekeningen dat de privacy/inkijk nagenoeg gelijk is. 
g.	De aan te brengen groenvoorziening ter bescherming van de privacy is niet verder gewaarborgd in het bestemmingsplan. Er is weliswaar de bestemming 'groen' voorzien tussen de woontorens, maar hierin is enkel opgenomen wat er is toegestaan; het schept	In het bestemmingsplan is een herplantplicht voor gekapte bomen opgenomen. In het bestemmingsplan wordt echter niet exact geregeld waar bomen komen te staan. De gemeente zal een inrichtingsplan laten maken waarin inderdaad langs de spoorlijn extra bomen worden geplant, maar ook

	geen verplichtingen in de vorm van een erfinrichtingsplan bijvoorbeeld. Het plangebied houdt vervolgens op bij de bestemming water. Aan de overzijde van het water wordt kennelijk het bestaande groen als uitgangspunt genomen; dit wordt verder niet uitgelegd. Het voornemen van de gemeente om - met behoud van de nu gecreëerde open structuur – nieuwe beplanting aan te brengen zal geenszins de gewenste privacy bewerkstelligen.	langs de oever aan de zijde van de oude hockeyvelden.
8. Inhoud	Beantwoording	
	Er worden te veel woningen en te hoge woningen op een klein stukje grond gebouwd. Dit gaat ten koste van de zonuren voor de Saffier; er is zorg over schaduwwerking en verlies van privacy. De woningen moeten lager worden gebouwd en op grotere afstand van de Saffier.	Er wordt verwezen naar de beantwoording onder 5C.
	De bomen en de groenstrook die er nu zijn moeten worden behouden zoals die er nu is. Dan hoeft er niet tegen een muur aan gekeken te worden en dit is beter voor de privacy. Nieuwe bomen/ struiken zijn geen optie omdat het volledig groeien en het zicht op de hoogbouw minstens 10 jaar duurt.	In het bestemmingsplan blijft de bestemming groen direct aan de overzijde van het water gehandhaafd. Dat betekent dat hier bomen, struiken en gras kunnen komen. De gemeente laat een inrichtingsplan opstellen waarbij rekening wordt gehouden met de wens om achter de woningen van de Saffier zoveel mogelijk groen te planten.
	Gedurende de periode van bouw (geschat 3 jaar) is er vrees voor geluidoverlast..	Voor bouwactiviteiten gelden de regels uit hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit. In dit hoofdstuk worden normen gesteld voor geluidoverlast en werktijden. Deze normen gelden landelijk en leiden in de praktijk zelden tot problemen.
	Indiener wil een planschadeclaim indienen.	Het indienen van een planschadeclaim is mogelijk ná het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Op de website van de gemeente Hoorn is hierover informatie te vinden.
	Indiener vreest overlast van parkeerders en verkeersdrukte.	Er wordt verwezen naar de beantwoording onder 1e, 1h en 2b.
	Het verzoek is geen werkzaamheden uit te voeren totdat er definitief is besloten over de herontwikkeling	De bouw kan pas vergund worden nadat het bestemmingsplan in werking is. Verwijzen naar de beantwoording waarin is aangegeven waarom de sloop wel al heeft plaatsgevonden
9. Inhoud	Beantwoording	
	Er bestaat bezwaar tegen het verwijderen van een groot deel van de waterberging achter de opstallen Nieuwe Steen 29. Het volledige perceel is verhard. Bij flinke regenval is er sprake van water op straat aan de voorzijde van Nieuwe Steen 29. Met het oog op een adequate waterberging ten behoeve van onder andere de percelen aan de Nieuwe Steen 29, is sprake van het gerealiseerd zijn van een tocht aan de achterzijde van Nieuwe Steen 29. Het dempen van deze waterberging zal dan ook negatieve invloed hebben op de afvoer van water en de waterberging vanaf de percelen aan de Nieuwe Steen 29. Er is niet gebleken van het gedaan zijn van onderzoek naar de gevolgen van de afvoer van water van de percelen aan de Nieuwe	Bestaande waterproblemen aan Nieuwe Steen worden via het plan niet opgelost, maar ook niet erger gemaakt. Zie hiervoor de watertoets. Eigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor adequate afvoer en berging van hemelwater op eigen perceel. De gemeente draagt er zorg voor dat het hemelwater dat valt op het projectgebied adequaat wordt geborgen, danwel afgevoerd. De desbetreffende watergang wordt niet verwijderd, maar iets verlegd. Er wordt meer wateroppervlakte gerealiseerd in het plangebied dan nu aanwezig, conform de eisen van het hoogheemraadschap. De openbare ruimte wordt zo aangelegd dat afwatering niet naar het perceel van reclamant stroomt, maar naar de te verplaatsen watergang. Het is daarom niet te verwachten dat het verleggen van de watergang een negatieve invloed heeft op de afvoer

	Steen 29 bij het opheffen van de daaraan grenzende waterberging die mede gerealiseerd is voor de afvoer van water van de percelen Nieuwe Steen 29 en de omgeving daarvan.	van water en waterberging van het perceel Nieuwe Steen 29. Daarnaast stelt de gemeente hoge eisen aan waterberging in het plangebied. Zo worden extra greppels en wadi's aangelegd, zodat regenwater niet direct afvloeit op de watergangen, maar langduriger in de openbare ruimte kan worden vastgehouden.
	Er moet een passende afscheiding geplaatst worden tussen het plangebied en het perceel Nieuwe Steen 29. Bijvoorbeeld door middel van een hekwerk.	De gemeente zal een voorstel doen voor het plaatsen van een hek op de erfgrans ter hoogte van de te verleggen watergang.

Conclusies

De ingebrachte zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

In onderstaande paragraaf wordt een overzicht gegeven van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het gaat hier om technische wijzigingen als gevolg van voortschrijdend inzicht en correctie van fouten.

Wijzigingen in de planregels

Het ontwerpbestemmingsplan kende ruimere bouwvlakken voor de 4 woongebouwen dan op grond van de Nota van Uitgangspunt is aangegeven. Het gaat om 1m aan alle zijde van het woongebouw. Het is niet noodzakelijk om de woongebouwen groter te maken, maar de bouwvlakken geven enige flexibiliteit bij het ontwerp en positionering van de woongebouwen. Het bestemmingsplan wordt aangevuld met de bepaling dat maximaal 85% van het bebouwingsvlak bebouwd mag worden, waardoor het grondvlak van de gebouwen niet groter worden dan in de NvU bepaalt.

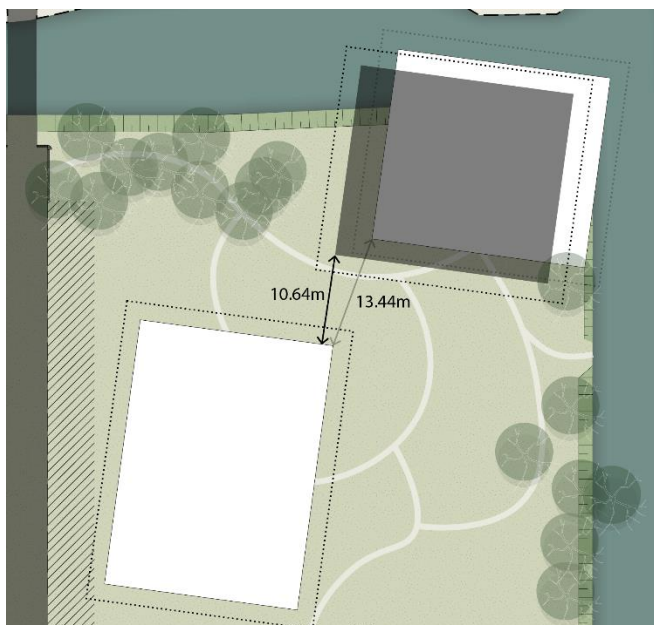
Op verzoek van Intermaris, de ontwikkelaar en verhuurder van de 80 sociale huurwoningen, wordt de diepte van het balkon iets verruimd van 2,0m naar 2,25m. Dit heeft te maken met de standaardmaat van balkons die wordt geleverd door de door hen geselecteerde bouwer. Zowel stedenbouwkundig als vanuit de beeldkwaliteit is er geen bezwaar om deze beperkte verruiming toe te staan.

De wijzigingen luiden als volgt:

1. in artikel 7.2.1 wordt, onder vernummering van de overige leden, een nieuw lid b toegevoegd, luidend: "b. maximaal 85% van het bouwvlak mag worden benut ten behoeve van de bouw van het hoofgebouw".
2. in artikel 7.2.1. wordt in lid d (na vernummering lid e) de maximale diepte van balkons gesteld op 2,25 m

Wijzigingen van de verbeelding en actualisatie onderzoeken

Het blijkt dat gebouw 4, dat uitziet op de Blokmergouw, deels op gronden van het Hoogheemraadschap Noordhollands Noorderkwartier (HHNK) staat. Dit is uiteraard niet de bedoeling. Daarom wordt gebouw 4 enkele meters opgeschoven conform de grijze projectie in onderstaande figuur.



De geluidsonderzoeken en het luchtkwaliteitonderzoek zijn naar aanleiding van deze verschuiving geactualiseerd. De uitkomsten wijzigen niet. De geactualiseerde onderzoeken worden opgenomen in de toelichting en de bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan.

Wijzigingen in het beeldkwaliteitsplan

De wijzigingen in het beeldkwaliteitsplan betreffen correcties en verduidelijkingen:

Blz	Was	Wordt
1	jan-23	jun-23
1	Concept 06	Definitief
16	Afbeelding van het inrichtingsplan met extra toegangsbrug en oude parkeersituatie	Afbeelding van het inrichtingsplan met de nieuwe situatie
16	Bouw- en goothoogte: Maximaal 25 meter	Bouw- en goothoogte: Maximaal 25,5 meter
16	Bouw- en goothoogte: Maximaal 19 meter	Bouw- en goothoogte: Maximaal 19,5 meter
16	Bouw- en goothoogte: Maximaal 16 meter	Bouw- en goothoogte: Maximaal 16,5 meter
16	Bouw- en goothoogte: Maximaal 16 meter	Bouw- en goothoogte: Maximaal 16,5 meter
18	De haag of hekwerk heeft een maximale hoogte van 0,50m.	De haag of hekwerk heeft een maximale hoogte van 1,00m.
18	Om het gebouw heen komt minimaal 2.00m vrije ruimte.	Om het gebouw heen komt minimaal 3.00m vrije ruimte.
23	Schematische afbeelding met de oude rijroute over de extra toegangsweg	Schematische afbeelding met de nieuwe situatie
24	Op de rijbaan kunnen door middel van markeringen speel aanleidingen worden afgebeeld.	Verwijderd
25	Schematische afbeelding met de oude rijroute over de extra toegangsweg	Schematische afbeelding met de nieuwe situatie

Gemeente Hoorn

Nieuwe Steen 1
Postbus 603
1620 AR Hoorn
T 0229 25 22 00
www.hoorn.nl