

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Ruimtelijke onderbouwing
Koopvaarder 1
Gemeente Hoorn



colofon

projectnaam
**Ruimtelijke onderbouwing
Koopvaarder 1**

datum
8 mei 2023

projectnummer
P05792

opdrachtgever
Koopvaarder Hoorn B.V.

BRO
projectleider
RFe

projectteam
RFe, CVo

bron kapt
BRO

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4	4.1.1	Toetsingskader	17	4.11.1	Toetsingskader	25
	1.1	4	4.1.2	Onderzoek	17	4.11.2	Onderzoek	25
	1.2	4	4.1.3	Conclusie	18	4.11.3	Conclusie	25
	1.3	4	4.2	Geluid	18	4.12	Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling	25
	1.4	4	4.2.1	Toetsingskader	18			
			4.2.2	Onderzoek	18			
			4.2.3	Conclusie	19			
			4.3	Luchtkwaliteit	19			
			4.3.1	Toetsingskader	19			
			4.3.2	Onderzoek	19			
			4.3.3	Conclusie	20			
2	Planbeschrijving	6	4.4	Bedrijven en milieuzonering	20			
	2.1	6	4.4.1	Toetsingskader	20			
	2.2	6	4.4.2	Onderzoek	20			
			4.4.3	Conclusie	21			
			4.5	Kabels en leidingen	21			
			4.5.1	Toetsingskader	21			
			4.5.2	Onderzoek	21			
			4.5.3	Conclusie	21			
			4.6	Externe veiligheid	21			
			4.6.1	Toetsingskader	21			
			4.6.2	Onderzoek	21			
			4.6.3	Conclusie	21			
			4.7	Ecologie	22			
			4.7.1	Toetsingskader	22			
			4.7.2	Onderzoek	22			
			4.7.3	Conclusie	23			
			4.8	Bodem	23			
			4.8.1	Toetsingskader	23			
			4.8.2	Onderzoek	23			
			4.8.3	Conclusie	23			
			4.9	Water	24			
			4.9.1	Toetsingskader	24			
			4.9.2	Onderzoek	24			
			4.9.3	Conclusie	24			
			4.10	Archeologie	24			
			4.10.1	Toetsingskader	24			
			4.10.2	Onderzoek	25			
			4.10.3	Conclusie	25			
			4.11	Cultuurhistorie	25			
3	Beleidskaders	9				5	Uitvoerbaarheid	26
	3.1	9				5.1	Economische uitvoerbaarheid	26
	3.1.1	9				5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
	3.1.2	9				5.2.1	Omgevingsdialog	26
	3.1.3	9				5.2.2	Vooroverleg	27
	3.2	10				5.2.3	Tervisielegging	27
	3.2.1	10				5.2.4	Beroep / hoger beroep	27
	3.2.2	11						
	3.3	12						
	3.3.1	12						
	3.4	12						
	3.4.1	12						
	3.4.2	13						
	3.4.3	13						
	3.4.4	14						
	3.4.5	14						
	3.4.6	14						
	3.4.7	15						
	3.4.8	15						
	3.4.9	15						
4	Omgevingsaspecten	17						
	4.1	17						

Separate bijlagen

- Bijlage 1: Bezonningsstudie
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 3: Quickscan Flora en Fauna
- Bijlage 4: Vooronderzoek bodem NEN 5725
- Bijlage 5: Waterparagraaf
- Bijlage 6: Aanmeldnotitie m.e.r.
- Bijlage 7: Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 8: Stikstofonderzoek
- Bijlage 9: Participatieverslag Koopvaarder
- Bijlage 10: Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 11: Presentatie ontwerp
- Bijlage 12: Inrichtingsplan

1 Inleiding

1.1 Inleiding

Het voornemen bestaat om aan de Koopvaarder 1 te Hoorn het bestaande kantoorpand te herontwikkelen naar woningbouw. Het bestaande pand wordt verduurzaamd en opgetopt met 2 bouwlagen (per vleugel), waarvan de bovenste lagen een setback krijgen. In totaal worden er in het bouwvolume 26 appartementen gerealiseerd. Het beoogde plan past niet in de bouw- en gebruiksregels van het vigerende bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de noordkant van de wijk Nieuwe Steen, een gebied dat gekenmerkt wordt door vele kantoren en is centraal gelegen in Hoorn. Het plangebied ligt aan de noordkant van de wijk Nieuwe Steen, een gebied dat gekenmerkt wordt door vele kantoren en is centraal gelegen in Hoorn. Het plangebied bevindt zich buiten het centrum van Hoorn en op de woon- en werklocatie “Nieuwe Steen”. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied binnen de Gemeente Hoorn weergegeven. Het plangebied wordt omringd door andere woningen en twee kantoorpanden. In figuur 1.2 is de begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Volgens het vigerend bestemmingsplan ‘Risdam en Nieuw Steen-West’, vastgesteld op 4 april 2017 is er op de locatie van het planvoornemen de bestemming ‘Kantoor’ opgenomen. Tevens vigeert op de planlocatie het bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan parkeren & laden en lossen’ (d.d. 13 november 2018). Daarnaast zijn er op de locatie nog een tweetal veegplannen vigerend, maar deze kennen geen doorwerking op het projectgebied.

Op gronden die zijn bestemd met de bestemming ‘Kantoor’ is de functie ‘Wonen’ niet toegestaan. Verder heeft het bestemmingsplan zelf geen passende afwijkings- of wijzigingsbepalingen. In figuur 1.3 is het vigerende bestemmingsplan weergegeven.

1.4 Leeswijzer

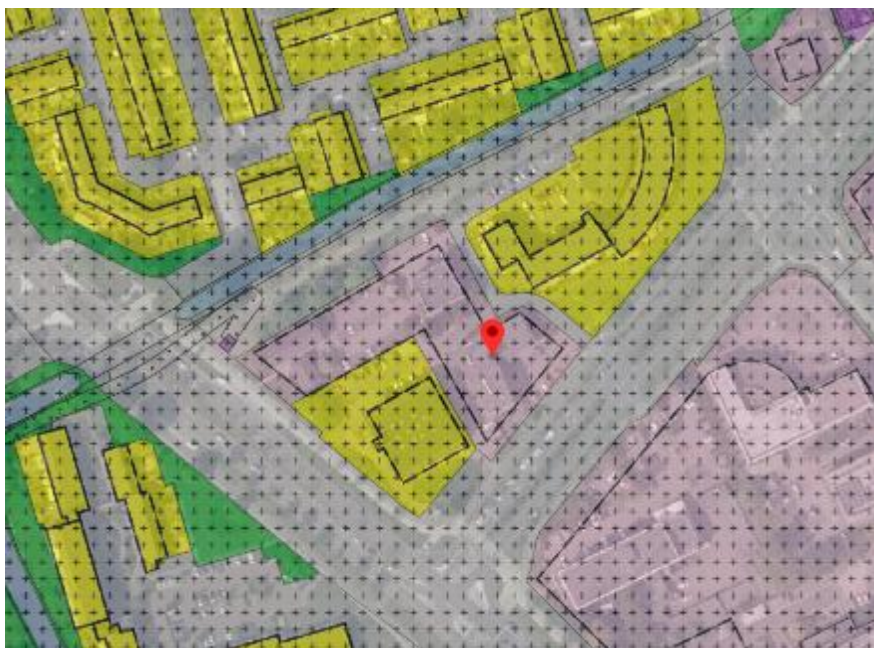
Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die deze uitgebreide Wabo-procedure mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.



Figuur 1.1: Ligging van het plangebied binnen de gemeente Hoorn



Figuur 1.2: Begrenzing van het plangebied



Figuur 1.3: Het vigerende bestemmingsplan 'Risdam en Nieuw Steen-West', vastgesteld op 4 april 2017

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied waarop de voorliggende ruimtelijke onderbouwing van toepassing is, betreft het kantoorgebouw aan de Koopvaarder 1 te Hoorn. De locatie bevindt zich op de woon- en werklocatie “Nieuwe Steen”. Het betreffende pand staat tussen het appartementencomplex ‘De Kluis’, een voormalig kantoorpand van de ABNAMRO bank dat al naar woningen is getransformeerd en het woon/zorgcentrum ‘De Koopvaarder’ van Intermaris. Aan de achterzijde van het gebouw staan twee kantoorpanden. Deze zijn beide in gebruik en eigendom van de directie van Omnyacc Hoorn.

Het gebied Nieuwe Steen en is van oorsprong een monofunctioneel kantorengedebied. Het ‘Structuurplan Hoorn’ (2012) heeft een transformatieproces ingezet, waarbij het gebied langzaam verkleurt naar een gemengd stedelijk gebied. Dit beleid is voortgezet in de recentelijk vastgestelde ‘Omgevingsvisie’ (2022). Daarin wordt het gebied omschreven als kleinstedelijk gebied, een gebied met meerdere stedelijke functies en een hogere dichtheid dan de omliggende wijken. In de recent vastgestelde visie ‘Hoornse Hoogte’ (2022) wordt het gebied op dezelfde manier getypeerd. In gebieden met de omschrijving Kleinstedelijk gebied is de algemene bouwhoogte tussen 3 en 5 bouwlagen.

Het deel van de Nieuwe Steen waarbinnen het plangebied gelegen is staan veel kantoorgebouwen van verschillende korrelgrootte. Aan de zuidwest- en zuidzijde staan de grootste kantoorgebouwen, waaronder ook het gemeentehuis. Aan de oostzijde staan kleine kantoren gelegen in de vorm van losse ‘villa’s in een wat meer groene setting. Aan de noordzijde staat een vijftal gebouwen met bouwhoogten van tussen de twee en vijf bouwlagen. Oorspronkelijk was er slechts 1 woongebouw binnen het gehele gebied Nieuwe Steen aanwezig, maar door de transformatie van twee voormalige kantoorgebouwen verkeurd het gebied naar een combinatie van

werken en wonen. De opzet van de wijk is indertijd ingericht op de werkfunctie, waardoor bij de transformatie de kwaliteit van de buitenruimte moet worden vergroot in aansluiting op de woonfunctie. Figuur 2.1 geeft een vogelvluchtimpresie van de massa van het bestaande gebouw in de directe omgeving. Figuur 2.2 geeft een impressie van de huidige bebouwing en de omgeving van het plangebied.



Figuur 2.1: Impressie huidige situatie



Figuur 2.2: Huidige bebouwing vanuit oostelijke richting

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens om het huidige kantoorpand te transformeren ten behoeve van wonen. Het ruimtelijk initiatief voorziet in het realiseren van 26 appartementen. De appartementen worden verdeeld in een gebouw dat zowel uit 4 als 5 bouwlagen bestaat. Het bestaande gebouw wordt opgetopt. Twee verdiepingen worden toegevoegd aan de rechterzijde van het gebouw en één verdieping wordt toegevoegd aan de linkerzijde van het gebouw. Het middenstuk van het gebouw behoudt de reeds aanwezige hoogte. Ook zullen er in gebouw verschillende bergingen worden gerealiseerd en worden er rondom het gebouw 37 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er wordt gewerkt met een lagere parkeernorm (dan in de parkeernormennota staat vermeld) van 0,2 voor het bezoekersaandeel. Dit zou ten goede komen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, want zo is het mogelijk om meer groen te realiseren. Indien dit mogelijk blijkt, dienen er slechts 37 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd in plaats van 40 parkeerplaatsen.

Door de transformatie zal het pand een moderne uitstraling krijgen. Ook zullen er enkele balkons worden gerealiseerd en zullen enkele accenten worden gerealiseerd aan de gevel. In figuur 2.3 en figuur 2.4 zijn de impressie en de inrichting weergegeven van de toekomstige situatie. In bijlage 11 zijn meerdere aanzichten en plattegronden opgenomen.



Figuur 2.3: Impressie toekomstige situatie

Duurzaamheid

De ambitie is om met het plan een positieve bijdrage te leveren aan de duurzaamheidsdoelstellingen in de regio. Dat de bestaande bebouwing wordt hergebruikt is al duurzaam op zich. Hiernaast voldoet het plan aan de doelstellingen van wet- en regelgeving (minimaal verbouw nieuwbouw en rechtens verkregen niveau, waar het kan nieuwbouwniveau): MPG-eisen, BENG-eisen en CO²-uitstoot. De RC-waarden van de schil van het gebouw worden verbeterd, waar het kan op nieuwbouwniveau.

In het kader van circulariteit liggen er kansen om materialen her te gebruiken uit delen van het gebouw wat gestript wordt. In de bouwtechnische fase wordt nagegaan welke mogelijkheden hiervoor zijn. Daarnaast wordt er voor bouwmaterialen gekozen met een laag milieuprofiel, onder andere bio-based materialen en hout uit duurzaam beheerde bossen met een PEFC of FSC certificaat.

Bij het gebruik van energie is de ambitie om te putten uit hernieuwbare bronnen (indien haalbaar). Middels de toetsing van de BENG-eisen wordt het energieverbruik en de compensatie hiervan inzichtelijk gemaakt.

De ambitie is om het plan bij te laten dragen aan klimaatadaptatie. Het voornemen is om met adviseurs een plan te maken om maatregelen op te nemen die aansluiten bij de klimaatstresstest (regio West-Friesland). In de bouwtechnische fase wordt nagegaan welke mogelijkheden hiervoor zijn. Er zal in de planvorming onder andere rekening gehouden worden met de noodzakelijke afwateringsopgave (waterbuffers) met een minimale belasting voor het dak, en het toepassen van groene gevels (groen aan spanraden) en natuurinclusiviteit.

Stedenbouwkundige onderbouwing

Belangrijk in het gebied Koopvaarder en Nieuwe Steen is de ruimtelijke structuur van losse, alzijdige bebouwing in een groene setting. De bouwvolumes zijn uitgelijnd aan de Wijzend, een belangrijke cultuurhistorische watergang die door het gebied loopt, waaronder tevens onder het gemeentehuis. Veelal staat de bebouwing niet haaks op de kavels en langs de wegen. Dit komt ook tot uitdrukking door veel sprongen in de rooilijn. Dit is duidelijk herkenbaar bij de bebouwing van Koopvaarder 1. Het perceel Koopvaarder 1 ligt aan de rand van Nieuwe Steen. In dit gebied staan veel kantoorgebouwen van verschillende korrelgrootte. Aan de zuidwest- en zuidzijde staan de grootste kantoorgebouwen, waaronder ook het gemeentehuis. Aan de oostzijde staan kleine kantoren gelegen in de vorm van losse “villa's” in een wat meer groene setting. Aan de noordzijde staat een vijftal gebouwen met bouwhoogten van tussen de twee en vijf bouwlagen. Door de transformatie van twee voormalige kantoorgebouwen verkleurt het gebied de Nieuwe Steen langzaam naar een combinatie van werken en wonen. Het pand aan de westzijde van Koopvaarder 1 is inmiddels getransformeerd naar een woonfunctie, waardoor met onderhavig plan de noordzijde een woonaccent krijgt. De opzet van de wijk is indertijd ingericht op de werkfunctie, waardoor bij de transformatie de kwaliteit van de buitenruimte moet worden vergroot in aansluiting op de woonfunctie. Het voornemen is om in het kantoorpand aan de Koopvaarder 1, 26 appartementen te realiseren. Het gebouw krijgt dan gedeeltelijk 4 en 5 bouwlagen.

De bebouwing is alzijdig en heeft een levendige en open uitstraling met een levendige plint. Belangrijk zijn daarbij grote glaspartijen en buitenruimtes, die het gebied veraangenamen en verlevendigen. De overgang privé/openbaar wordt op een zo groen mogelijke manier vormgegeven, waarbij de nadruk ligt op gebouwen in het groen. Bij de transformatie van kantoor- naar een woonfunctie is het belangrijk dat het terrein meer ruimtelijke kwaliteit van een verblijfsgebied (woonkwaliteit) krijgt. Belangrijk daarbij is het vergroenen van het gebied, waarbij het parkeren niet verder wordt geïntensiveerd en op een groene manier wordt ingepast. Ook is het van belang dat er een ruimtelijk eenduidig gebied ontstaat met de overige kavels in het gebied (in uitstraling, ontwerp en materiaalgebruik). Op die manier kan een eenduidig (parkachtig) woongebied worden ontwikkeld. Gedacht kan worden aan groene taluds in aansluiting op het naastgelegen Koopvaarder 3 (De Kluis) en groene hagen. Daarnaast is het een kans om de verharding aan de zijde van de Blokmergouw zoveel mogelijk om te vormen naar groen en te voorzien van boomgroepen. Het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan van dit initiatief zijn ook opgenomen als bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing.



Figuur 2.4: Inrichtingstekening

3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de nationale omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie aan voor de toekomstige ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor urgente maatschappelijke opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal gelden zoals klimaatverandering, de energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een perspectief om voort te bouwen op bestaande landschappen en historische steden. In de NOVI zijn vier prioriteiten opgesteld:

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

Doorwerking plangebied

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige en lokale ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met het nationale beleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn de nationale belangen, die juridische borging vereisen, opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke ruimtelijke plannen. Het Barro heeft geen gevolgen voor dit plan, aangezien er geen nationale belangen in het geding zijn.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen

het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

De realisatie van de woningen geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling:

1. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Besluit ruimtelijke ordening 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om maximaal 26 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een kantoorlocatie naar een woningbouwlocatie.
2. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 26 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning is het uitgangspunt dat niet méér dan 26 woningen mogelijk worden gemaakt.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om gemeente Hoorn als primair verzorgingsgebied en de regio West-Friesland als secundair verzorgingsgebied. Regio West-Friesland is opgebouwd uit zes gemeenten, namelijk Drechterland, Enkhuizen, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 7 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling om maximaal 26 appartementen te realiseren op de locatie Koopvaarder 1 voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Naar verwachting zal het aantal inwoners in zowel gemeente Hoorn als in regio West-Friesland gedurende de komende jaren nog toenemen. Het aantal huishoudens neemt relatief sterker toe.
- Het aantal huishoudens zal in de komende jaren in zowel de regio West-Friesland als in de gemeente Hoorn toenemen. Daarnaast zijn er in de afgelopen jaren minder woningen gebouwd ten opzichte van de toename aan huishoudens, wat heeft geresulteerd in een inhaalvraag. In totaal is er tot 2030 een woningbehoefte van ongeveer 3.150 woningen in gemeente Hoorn en circa 7.100 woningen in de regio West-Friesland. Daartegenover staat een harde plancapaciteit van 2.146 woningen in gemeente Hoorn en 4.228 woningen in regio West-Friesland.

Zowel gemeentelijk als regionaal is de geplande woningbouw dus ontoereikend om in de toenemende woningbehoefte te voorzien. Dit betekent dat het initiatief Koopvaarder 1 om 26 woningen te realiseren voorziet in een kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om 6 huurappartementen en 20 koopappartementen te realiseren voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- Met dit initiatief worden zowel koop- als huurwoningen gerealiseerd. Gemeente Hoorn wil jongeren en hoogopgeleiden aantrekken en vasthouden. Een geschikt woningaanbod is hiervoor van belang. Appartementen sluiten aan bij de behoeften van starters. Tegelijkertijd voldoen grotere appartementen ook aan de behoeften van ouderen. Het is belangrijk om ouderen te stimuleren om te verhuizen naar andere woningen om uiteindelijk de doorstroom in goedkopere woningen te activeren.
- Het initiatief voldoet aan de speerpunten van de West-Friese Basis en kan daarom verder getoetst worden aan de speerpunten van het West-Fries Vooruitdenken (zie bijlage 2 van bijlage 7 voor de toets van het initiatief aan het afwegingskader). Hieruit blijkt dat dit initiatief op 7 van de 8 speerpunten positief scoort. Samengevat betekent dit dat het plan positief bijdraagt aan betaalbaar en langer zelfstandig wonen, de nabijheid van een OV-knooppunt, en dat het ontwerp en programma bijdraagt aan een duurzame en aantrekkelijke woonomgeving.
- Tot slot zorgt de ontwikkeling ook voor een kwalitatieve impuls in het woningaanbod met de combinatie van huur- en koopwoningen met verschillende oppervlaktes. Dit spreekt verschillende type bewoners aan en draagt daardoor bij aan een inclusieve samenleving.

Het aspect “de ladder voor duurzame verstedelijking” levert geen belemmeringen op voor de realisatie van het planvoornemen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Met het op 28 november 2018 vaststellen van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 heeft de provincie voor ogen om balans te creëren tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering.

De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond. In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving:

1. Dynamisch schiereiland: Hierin is het benutten van de unieke ligging van Nood-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling: Hierin wordt beschreven hoe de Metropool-regio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie: Economische kansen benutten van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: Hierin staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economische duurzame agrarische sector centraal.

Wonen en werken worden zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd en geconcentreerd

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

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

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

Uitgangspunt is – en daarop zal het verkeers- en vervoersnetwerk worden geoptimaliseerd – dat men zich effectief, veilig en efficiënt kan verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden. Daarbij heeft men zo veel mogelijk keuzevrijheid in het bepalen van zijn of haar vervoerswijze.

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

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

kernen waarbij grofweg drie typen kernen vallen te onderscheiden. Ook hier kan in regionale afstemming meer onderscheid in worden gemaakt.

Centrumsteden fungeren als kloppend hart voor de omliggende regio's

Regionale centrumsteden- en dorpen kunnen binnenstedelijk verder groeien, rond een goed functionerend OV-knooppunt en een aantrekkelijke (historische) kern. Ze worden stedelijker, robuuster en diverser met gevarieerde woonmilieus en een gemengde economie. Transformatie en revitalisering voegen verder meer stedelijk weefsel toe, goed voor de dynamiek van de stad.

Doorwerking plangebied

Hoewel alle 5 bewegingen onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden, is vooral beweging 3 in het bijzonder relevant voor dit initiatief. De beweging ‘Sterke kernen, sterke regio’s’ heeft als speerpunten: ontwikkelen op basis van eigen kracht en kwaliteiten, voorzieningenniveau en bereikbaarheid op peil houden, behoud en ontwikkeling van krachtige identiteiten, principe van versterken complementariteit en regionale netwerken, mogelijkheden om te bouwen voegen zich naar de vraag op dat moment. De beweging ‘Sterke kernen, sterke regio’s’ beoogt handvatten te geven om de werkgelegenheid, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid op peil te houden en om dorpen, steden en regio’s de krachtige identiteit die ze zo kenmerkt te laten behouden of te ontwikkelen.

De beoogde appartementen worden gerealiseerd binnen de bestaande kern, voor een deel binnen een bestaand bouwvolume. Er zijn voldoende mogelijkheden tot openbaar vervoer en voorzieningen in de omgeving gelegen. Hiernaast sluit het plan aan bij de duurzaamheidsambities binnen de regio, zoals is aangegeven in paragraaf 2.2. Het initiatief is in lijn met de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Op 16 november 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 in werking getreden. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Er wordt gezocht naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

Voor dit initiatief is met name artikel 6.3 van de Omgevingsverordening relevant.

Artikel 6.3 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

Een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.

Doorwerking plangebied

Het initiatief betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Besluit ruimtelijke ordening en is in paragraaf 3.1.3 getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het gaat om woningbouw van 26 appartementen binnen bestaand stedelijk gebied. De woningbouw en woningbehoefte is in overeenstemming met het provinciale beleid.

Het plangebied ligt tevens binnen de volgende werkingsgebieden:

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

Er vloeien echter geen bijzonderheden voort uit deze werkingsgebieden voor het beoogde planvoornemen. Hiernaast is het bouwplan op 1 december 2022 in de vergadering van de VVRE regionaal afgestemd en akkoord bevonden, hiermee wordt er voldaan aan de omgevingsverordening van de provincie.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal Woonakkoord 2020-2025

Voor de regio West-Friesland is een Woonakkoord opgesteld. Deze zijn door alle gemeenteraden in de regio vastgesteld.

Het Woonakkoord draagt samen met het afwegingskader wonen West-Friesland 2019 bij aan de binnen het Pact van West-Friesland uitgesproken ambitie om tot de top 10 woonregio's van Nederland te behoren. Samen met het Woonakkoord wordt uitvoering gegeven aan realistische doelen die in de regio opgepakt worden om de woningmarkt (meer) toekomstbestendig te maken en te behouden.

In het Woonakkoord voor West-Friesland werken de Westfriese gemeenten Hoorn, Medemblik, Koggenland, Opmeer, Enkhuizen, Drechterland en Stede Broec samen met de provincie aan een evenwichtig en afgestemd woningbouwprogramma in de regio. Naast deze gemeenten, hebben ook betrokken marktpartijen zoals woningcorporaties, zorgpartijen, bouwers, ontwikkelaars en huurdersvereniging input geleverd voor dit Woonakkoord.

De speerpunten uit het woonbeleid zijn:

- bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen;
- vitale kernen: leefbaar West-Friesland tot in de kern;

- nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten;
- scheiden van wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen;
- flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven.

De toenemende populariteit van West-Friesland, de inhaalvraag van de afgelopen jaren en het groeiende positieve saldo in de migratie maken het aannemelijk dat de behoefteprognoses in de nabije toekomst naar boven dienen te worden bijgesteld. De provinciale bevolkingsprognose stelt als indicatieve woningbehoefte 7.150 woningen voor de periode 2019-2030. Bij het zoeken naar nieuwe woningbouwlocaties is binnenstedelijk en rond ov-locaties bouwen het uitgangspunt. Op het plangebied zijn de voorwaarden voor het binnenstedelijk bouwen van toepassing.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling is in paragraaf 3.1.3 getoetst aan bovenstaand beleid. Hieruit is gebleken dat het plan in lijn is met het Regionaal Woonakkoord.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie 2022

Op 14 februari 2022 is de Omgevingsvisie Hoorn gewijzigd vastgesteld. De Omgevingsvisie beschrijft de gewenste toekomst van de fysieke leefomgeving in Hoorn. De Omgevingsvisie is de zogenoemde 'stip op de horizon' bij het uitwerken van plannen en ideeën in Hoorn. Het centrale doel van de Omgevingsvisie is een stad die op langere termijn vitaal en leefbaar is, welk doel bereikt wordt door de volgende opgaven in samenhang te realiseren:

- het aantrekkelijk maken van bestaande en nieuwe wijken, met een ambitie om 10.000 tot 12.000 nieuwe woningen te realiseren binnen de bestaande stad;
- het voortbouwen op economische en toeristische kansen, met een ambitie om 3.200 nieuwe banen te creëren;

- het verbeteren van bereikbaarheid via weg, spoor en water;
- het werken aan een socialere, gezondere en veiligere omgeving
- het verder verduurzamen en vergroenen.

De woningbouwopgave moet binnen de bestaande gemeentegrenzen opgelost worden. De locaties zijn (onder andere):

- Poort van Hoorn
- Centrumgebied Kersenboogerd
- Hoorn-Noord en Venenlaankwartier (inclusief Holenkwartier)
- Grote Waal Oost
- Nieuwe Steen
- Hof van Hoorn
- Dampden-Berkhousterweg

Er wordt ingezet op een woningbouwprogramma dat de bestaande 'gaten' in het woningaanbod invult. Het gaat dan vooral om woningen voor doorstromers, ouderen, jongeren en starters.

Doorwerking plangebied

In de omgevingsvisie is het plangebied aangewezen als 'kleinstedelijk gebied' (zie figuur 3.1). Daarover wordt het volgende vermeld:

“Intensivering – ‘Klein Stedelijk’

In de 'Klein stedelijke' gebieden voegen we ook nieuwe woningen, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven toe. We ontwikkelen hier meer woningen, bedrijven en voorzieningen per vierkante meter dan in de omliggende woonwijken. [...] Denk hier ook bijvoorbeeld aan een mix van kleinere woningen met tuin voor jonge gezinnen, appartementen voor jongeren en ouderen, basisscholen, winkels en restaurants. Hier bieden we dus ruimte voor het mengen van functies. We zorgen ook hier dat we met nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het vergroenen en verduurzamen van het gebied.”

Voor de komende jaren ligt er een flinke opdracht om nieuwe woningen te bouwen in Hoorn. Daarvoor is binnen de stadsgrenzen nog maar weinig

ruimte. De realisatie van woningbouw op de Koopvaarder 1 past binnen opgave 1 uit de Omgevingsvisie van de Gemeente Hoorn. In de komende jaren zal de gemeente in totaal ongeveer 10.000 tot 12.000 woningen moeten realiseren. 500 á 1000 van deze woningen worden volgens de Omgevingsvisie gerealiseerd in het gebied 'Nieuwe Steen'. De ontwikkeling aan de Koopvaarder 1, is dus in lijn met de Omgevingsvisie van de Gemeente Hoorn.



Figuur 3.1: Uitsnede omgevingsvisie Hoorn, de groene arcering houdt in dat het plangebied is aangewezen als 'kleinstedelijk gebied'.

3.4.2 Woonvisie Hoorn 2020-2025

Vanuit de Woonvisie, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 oktober 2020, wordt ingezet op de groei van de stad, te streven naar een gemengde bevolking naar leeftijd en sociaaleconomische status per wijk, te

werken aan een duurzamer woningvoorraad en in te zetten op meer sociale huurwoningen en een betere doorstroming in de sociale- en middencategorie. Er zijn vier opgaven geformuleerd:

1. Versnelling en ontwikkeling. De gemeente zet in op groei van de stad. De gemeente stimuleert hun partners om de bouwproductie hoog te houden om zo aan te sluiten op de gezamenlijke ambities. Daarmee trekken we nieuwe inwoners (jongeren en hoger opgeleiden) aan. Er ontstaan gemengde wijken voor de lange termijn.
2. Wonen, zorg en welzijn. De wijken gaan bestaan uit een gemengde bevolking naar leeftijd en sociaal-economische status. Mensen kunnen elkaar ontmoeten en naar eigen vermogen meedoen. Om de vergrijzing op te vangen gaat de gemeente aan de slag met passende woonvormen en voorzieningen en bewustwording onder de doelgroep rond de aanpassing van de woning m.b.t. het langer zelfstandig wonen. Om personeelstekorten in de zorg te bestrijden, werkt de gemeente samen om studenten in de zorg te faciliteren.
3. Duurzaam wonen. We werken aan een duurzamere woningvoorraad en richten ons op thema's als energieneutraliteit, circulair bouwen en alternatieven voor het gas.
4. Sociale huurmarkt, woonwagenvoerders en buitenlandse werknemers. Meer sociale huurwoningen en betere doorstroming in de sociale- en middencategorie moeten zorgen voor voldoende aanbod. Woonwagenvoerders van Hoorn kunnen leven in een woonvorm die past bij hun culturele identiteit. Omdat de beroepsbevolking krimpt, is de gemeente ook steeds meer afhankelijk van buitenlandse werknemers.

Doorwerking plangebied

Het plan past binnen de eerste twee opgaven en activiteiten van de Woonvisie Hoorn. Onder de opgave en activiteit 'Versnelling en ontwikkeling' wordt er ook aandacht besteed aan transformatie. Naast het benutten van de bestaande woningvoorraad faciliteert de gemeente ook transformatiemogelijkheden van bestaande panden in de gemeente voor aantrekkelijke woningen. Met name in en aan de randen van de Nieuwe Steen liggen

mogelijkheden voor transformatie. Dit is duurzaam: de ruimtes worden zuinig en zorgvuldig gebruikt. Maar de plek behoudt ook haar identiteit. De bestaande bebouwing krijgt een nieuwe bestemming: bijzondere woningen en nieuwe woonmilieus. Het plan op de Koopvaarder 1 past binnen deze opgave en activiteit.

3.4.3 Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Hoorn

Op 6 juni 2019 heeft de raad de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Hoorn vastgesteld. In deze verordening staan regels over sociale huur- en koopwoningen en middeldure huurwoningen waaronder inkomensgrenzen, huurprijsgrenzen en instandhoudingstermijnen. De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is minimaal tien jaar na de eerste ingebruikname en moet gedurende deze periode beschikbaar blijven voor de doelgroep. De instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen is tien jaar na eerste ingebruikname. De sociale koopwoning dient binnen deze termijn voor deze doelgroep beschikbaar te blijven. De instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is bepaald op vijftien jaar.

De Verordening doelgroepen sociale woningbouw zal naar verwachting in 2023 worden aangepast met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De planologische maatregel en de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar moeten voldoen aan de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur zoals deze geldt op het moment dat de planologische maatregel in procedure wordt gebracht.

Bij een ontwikkeling met sociale huur, middenhuur of goedkope koop wordt de doelgroepenverordening toegepast en moet de ontwikkelaar voldoen aan de eisen uit deze verordening. Voor deze ontwikkeling is dat van toepassing. De regels staan vermeld in de doelgroepenverordening. In de gemeente Hoorn wordt er gestreefd naar de volgende verdeling: 30% goedkoop, 30% middeldure en 40 % duur. Gezien de beperkte omvang en

de ligging van de ontwikkeling is de ontwikkelaar niet verplicht om woningen in alle categorieën aan te bieden.

Doorwerking plangebied

In het plan van de Koopvaarder 1 worden er zes nieuwe sociale huurwoningen en minimaal twee sociale koopwoningen gerealiseerd, waarmee het plan voldoet aan de doelgroepenverordening. Dit wordt geregeld in de anterieure overeenkomst. Hiermee wordt bijgedragen aan het aanbod van betaalbare woningen.

3.4.4 Hoornse Hoogte, Intensiverings- en Hoogbouwvisie Hoorn 2021

Op 8 februari 2022 is de Hoornse Hoogte, Intensiverings- en Hoogbouwvisie Hoorn 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. Met deze visie wil de gemeente Hoorn een richting geven aan de groei van de stad. Het gaat erom die groei concreet te maken. Waar (op welke plekken in de stad), wat (met welke bebouwing en openbare ruimte) en hoe (in welk ontwerp- en besluitvormingsproces).

Doorwerking plangebied

Bij een transformatie in het gebied de Nieuwe Steen ligt een kans om toevoegen van woningbouw te combineren met openbaar groen. Waar dichterbouwd wordt zal meer en kwalitatieve openbare ruimte moeten worden toegevoegd (ook in het kader van leefbaarheid, duurzaamheid en klimaatadaptatie), het plan beoogd de realisatie van een kwalitatieve openbare ruimte met oog voor groen en klimaatadaptatie.

Het plangebied ligt binnen het klein stedelijk gebied dat wordt beschouwd als intensiveringsgebied. De gevarieerde stadsbebouwing mag hier tussen 3 en 5 bouwlagen hoog zijn, met accenten tot 8 lagen (30 meter). Hoger dan 8 lagen is mogelijk, echter dan geldt tevens de verplichting voor een

Hoogbouw Effect Rapportage. Het woningbouwproject aan de Koopvaarder 1 past binnen deze kaders.

Bezonnning

Bij het bouwinitiatief wordt aandacht besteed aan het voorkomen van in- kijk. In een stedenbouwkundig plan wordt geregeld dat alle woningen aan de lichte TNO-norm voldoen en hier geen onevenredige privacy schade ontstaat. De lichte TNO-norm biedt een ondergrens voor de hoeveelheid zon die minimaal in een privé buitenruimte verwacht mag worden.

Om inzicht te krijgen in de schaduwwerking van het plan op naastgelegen woningen, is door TPAHG architecten een bezonningsstudie uitgevoerd, welke is opgenomen in de bijlage 1.

Op basis van de bezonningsstudie kan geconcludeerd worden dat er extra schaduwwerking op de omliggende bebouwing optreedt ten opzichte van de huidige situatie. De extra schaduwwerking is echter marginaal, volgens het uitgangspunt van de TNO zijn er op de betreffende gevels voldoende zonuren.

De omliggende gebouwen voldoen aan de lichte norm van TNO, omdat er gedurende minimaal twee uren per etmaal bezonnning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober.

Uit nadere studie blijkt dat de omliggende gebouwen grotendeels² voldoen aan de strenge norm van TNO, omdat er gedurende minimaal drie uren per etmaal bezonnning mogelijk is in de periode van 21 januari tot en met 22 november.

Conclusie

Het aspect bezonnning levert geen belemmeringen op voor de realisatie van de woningen.

3.4.5 Mobiliteitsvisie Hoorn

De Mobiliteitsvisie legt de denkkaders voor ontwikkelingen vast en geeft vorm aan de hoofdkeuzes voor de ontwikkeling van de infrastructuurnetwerken en het Hoornse denken over mobiliteit. Meer stad worden gaat niet zomaar. Mobiliteit is een belangrijke voorwaarde bij het meer stad worden. We zetten daarom in op zeven punten aandachtspunten:

- 1. Vervoerwijze afhankelijk van het schaalniveau van de reis.
- 2. Kwaliteit toevoegen voor lopen, fiets en OV. Autokwaliteit op peil houden.
- 3. Een sterke stedelijke knoop rondom de binnenstad en het station.
- 4. De wijken buiten de stedelijke knoop hebben een onderscheidende woonkwaliteit dankzij de nabijheid van zowel het stedelijke kerngebied als het groene landschap.
- 5. Gebiedsontwikkeling als vliegwiel voor routekwaliteit en innovaties.
- 6. Een veilige stad voor elke verplaatsing.
- 7. Verduurzaming van de automobilititeit: laden en delen.

Doorwerking plangebied

Bij de uitwerking van het plan dient rekening te worden gehouden met de aandachtspunten uit de Mobiliteitsvisie Hoorn 2030.

3.4.6 Welstandsnota 2020

Op 4 februari 2020 heeft de gemeente Hoorn de Welstandsnota 2020 vastgesteld. De nieuwe welstandsnota is een actualisering van de nota, die in 2017 van kracht werd. Met de actualisering is nog meer gestreefd naar duidelijkheid en toegankelijkheid van welstandsbeoordeling. Door

² Er zijn gedeeltes die in de bestaande toestand ook al schaduwslag hebben.

verfijning van de welstandscriteria en door verduidelijking in de gebiedstypering en -ambities, heeft de herziening van de nota geleid tot een verbeterd beleidsinstrument. Het is afgestemd op de laatste ontwikkelingen, zonder afbreuk te doen aan het reeds vastgelegde beleid. De betekenis van de welstandsnota als sturingsinstrument voor ruimtelijke kwaliteit staat daarbij centraal en is waar nodig aangescherpt. Daar waar het mogelijk was, zijn de regels verruimd of geschrapt.

Doorwerking plangebied

Bouwplannen worden getoetst door de Commissie voor Monumenten en Welstand aan de criteria die zijn vastgelegd in de Welstandsnota 2020. Voor het plangebied wordt een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan wordt in beknopte vorm de beoogde kwaliteit van zowel de bebouwing als landschappelijke uitgangspunten beschreven.

Het Beeldkwaliteitsplan wordt ter inzage gelegd, gelijktijdig met de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwplan, en wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

3.4.7 Groenvisie 2019-2029

De gemeente Hoorn heeft in de Groenvisie het beleid op het gebied van groen en natuur vastgelegd. In de Groenvisie maakt de stad voor de komende 10 jaar keuzes voor het beheer, inrichting en gebruik van het groen. Groen is één van de belangrijkste stofferingen in de openbare ruimte. Een groene aankleding zorgt voor sfeer en beleving. Ook is groen van belang voor klimaatbestendigheid en een gezond leefklimaat in een steeds meer dichtbevolkte gemeente. Door inbreiding van woningen ontstaat meer druk op de groengebieden. De kwaliteit en kwantiteit van het groen wordt zo nog belangrijker voor de stedelijke leefbaarheid. Het groen in de openbare ruimte kan tenslotte bijdragen aan andere maatschappelijke doelen, zoals het verbeteren van de sociale cohesie. Binnen diverse pijlers zijn ambities gevormd.

Doorwerking plangebied

Het beleid is om in nieuwbouwwijken de kwaliteit en kwantiteit van het toekomstige groen te borgen. Belangrijk in het gebied Koopvaarder en Nieuwe Steen is de ruimtelijke structuur van losse, alzijdige bebouwing in een groene setting. Om dit te borgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, welke is opgenomen in de bijlagen.

In dit beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat bij de transformatie van kantoor- naar een woonfunctie het belangrijk is dat het terrein meer ruimtelijke kwaliteit van een verblijfsgebied (woonkwaliteit) krijgt. Belangrijk daarbij is het vergroenen van het gebied, waarbij het parkeren niet verder wordt geïntensiveerd en op een groene manier wordt ingepast. Ook is het van belang dat er een ruimtelijk eenduidig gebied ontstaat met de overige kavels in het gebied (in uitstraling, ontwerp en materiaalgebruik). Op die manier kan een eenduidig (parkachtig) woongebied worden ontwikkeld. Gedacht kan worden aan groene taluds in aansluiting op het naastgelegen Koopvaarder 3 (De Kluis) en groene hagen. Daarnaast is het een kans om de verharding aan de zijde van de Blokmergouw zoveel mogelijk om te vormen naar groen en te voorzien van boomgroepen

3.4.8 Bomenbeleidsplan Hoorn

Het Bomenbeleidsplan uit 2009 steunt op het Groenbeleidsplan uit 2004. Centraal in het boombeleid van Hoorn staat het beschermen van het huidige en toekomstige bomenbestand en het scheppen van voorwaarden voor een optimale ontwikkeling en verzorging van bomen.

Via het principe ‘niet kappen tenzij’ worden de gemeentebomen zoveel mogelijk beschermd. De kapprocedure volgens de regelgeving van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) komt tegemoet aan dit principe. De bomenkaart vormt de onderlegger voor het Bomenbeleidsplan. De belangrijke huidige en gewenste boomstructuren zijn vastgelegd op kaart. Deze boomstructuren zijn onderverdeeld in hoofdstructuur, secundaire

structuur en het wijkgroen en parkgroen. De hoofdstructuur valt grotendeels samen met de ontsluitingsstructuur vanuit de wijken en de stad. De secundaire structuur bestaat uit een aantal lange routes door de wijk langs wegen, fietspaden en watergangen. Langs deze routes staan beeldbepalende boomrijen. Hoorn zet zich in voor het handhaven en optimaliseren van deze boomstructuren.

Uit het Bomenbeleidsplan volgt dat de gemeente voor nieuwe bouwlocaties een bomennorm hanteert. Dat houdt in dat voor nieuwbouw 1,3 bomen per woning geplant zal moeten worden. Dit kan zowel binnen het plangebied worden opgelost, maar ook daar buiten. Wanneer het niet (geheel) binnen het plangebied mogelijk is kan "vergroening" op een andere passende wijze worden ingevuld in het plangebied (waarbij goedkeuring nodig is van de gemeente) en indien dit niet mogelijk is kan door een financiële bijdrage deze verplichting worden geregeld door de gemeente door buiten het plangebied hieraan uitvoering te geven.

Doorwerking plangebied

Om te kunnen voldoen aan de bomennorm worden hiervoor afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst. In de AOK wordt vastgelegd dat er ten behoeve van het bouwplan 1,3 boom per woningen worden gepland. Voor dit initiatief dienen er twee bomen gekapt te worden om parkeerplaatsen te realiseren. Totaal zijn er volgens de normering 34 bomen benodigd. Er worden 10 nieuwe bomen opgenomen. Er zal dus voor 26 bomen een financiële bijdragen geleverd dienen te worden door de initiatiefnemer.

3.4.9 Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (2020)

De overheid laat steeds meer activiteiten aan de markt over. Bij nieuwe ontwikkelingen in de gemeente ontwikkelt een initiatiefnemer niet alleen privaat terrein, maar ook de openbare ruimte. Nadat de openbare ruimte gereed is, neemt de gemeente deze over in beheer en eigendom. Daarom

is het belangrijk dat de gemeente vooraf kan aangeven welk kwaliteitsniveau zij wenst. Om tijdens de contractvorming al inzicht te hebben in de wensen van de gemeente ten aanzien van de te ontwikkelen openbare ruimte, is een Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) opgesteld.

Doorwerking plangebied

De inrichting van de openbare ruimte in het plangebied vindt plaats conform de in de LIOR (2020) gestelde eisen.

4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

Verkeer

De wijziging of toename aan functies kunnen voor een wijziging of toename van verkeer zorgen. De berekening van de verkeersgeneratie zal worden gebaseerd op CROW kengetallen³. Op basis van de parkeernormennota van de gemeente Hoorn is de stad aan te merken als een sterk stedelijk gebied.

Parkeren

Op 18 november 2018 is het paraplubestemmingsplan “Parkeren & laden en lossen” onherroepelijk geworden. De parkeernormennota is hier onderdeel van. Met dit bestemmingsplan wordt geregeld welke parkeernormen van toepassing zijn op ruimtelijke initiatieven. Het uitgangspunt van de Parkeernormennota Hoorn is dat parkeerplaatsen gerealiseerd worden op eigen terrein van de ontwikkeling. De verschillende gebieden in Hoorn hebben verschillende eigenschappen, autobezit, bezettingsgraad en type woning waardoor er gekozen wordt om voor ieder gebied een passend parkeernorm te hanteren.

4.1.2 Onderzoek

Verkeer

De planlocatie ligt binnen het gebiedstype ‘rest bebouwde kom’ van de gemeente Hoorn. Met gebruik van de CROW verkeersgeneratie tool is bere-

kend dat de 26 beoogde appartementen in totaal ca. 155 personenwagenbewegingen per etmaal genereren. Vergeleken met de vroegere situatie⁴ zal de verkeersgeneratie dan ook toenemen met ca. 76 mvt/etmaal (zie tabel 4.1).

Tabel 4.1 Berekening verkeersaantrekkende werking huidige situatie (boven) en toekomstige situatie (onder)

	Aantal mvt/ etmaal per 100 m2	Totaal aantal mvt
Huidige situatie		
Kantoor (zonder baliefunctie)	4,9 mvt	79
Totaal		79

	Aantal mvt/ et- maal per wo- ning	Totaal aantal mvt
Toekomstige situatie		
6 huur, appartement, midden/goed-koop	4,0	24
13 koop, appartement, midden	6,0	78
7 koop, appartement, duur	7,5	52,5
Totaal		154,5

Er kan vanuit gegaan worden dat de huidige infrastructuur het toekomstige verkeer goed kan verwerken. De Koopvaarder 1 moet net als de andere panden aan de Koopvaarder gebruik maken van de bestaande ontsluiting op de Blokmergouw.

Parkeren

Voor het aspect parkeren is de Parkeernormennota Hoorn zoals opgenomen in het Paraplubestemmingsplan parkeren & laden en lossen, gehanteerd. Het plangebied ligt volgens de Parkeernormennota in het gebiedstype ‘rest bebouwde kom’. Op basis van de parkeerdruk in de omgeving van het gebied is hierbij de parkeernorm ‘midden’ toegepast. Dit resulteert in onderstaande parkeerbehoefte.

Tabel 4.2 Berekening parkeerbehoefte

	Norm	Minimaal aantal parkeerplaatsen
Toekomstige situatie		
2 huurappartementen <60 m2	1,3 pp	2,6 pp
4 huur appartementen 60-120 m2	1,3 pp	5,2 pp
13 koopappartementen <60 m2	1,5 pp	19,5 pp
6 koopappartementen 60-120 m2	1,7 pp	10,2 pp
1 koopappartement > 120 m2	1,9 pp	1,9 pp
Totaal		39,4 pp

Het parkeerbeleid gaat uit van het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein. Toepassing van de parkeernormennota Hoorn (2018) resulteert bij het voorgenomen programma van 26 woningen in maximaal 37 parkeerplaatsen, hierbij wordt uitgegaan van een afwijking voor bezoekersparkeren van 0,3 naar 0,2 per woning. Hiermee ontstaat er meer kwaliteit rond het gebouw. Voor de afwijking van bezoekersparkeren is een collegebesluit nodig.

Door het verlagen van de bezoekersnorm van 0,3 naar 0,2 komt het schema er zo uit te zien:

³ CROW Publicatie 381
⁴ Berekening CROW-tool, uitgaande van 1603 m2 kantoor zonder baliefunctie (gem. 6,5 mvt/etmaal per 100 m2)

Tabel 4.3: Berekening parkeerbehoefte (met bezoekersnorm 0,2)

	Norm	Minimaal aantal parkeerplaatsen
Toekomstige situatie		
2 huurappartementen <60 m2	1,2 pp	2,4 pp
4 huur appartementen 60-120 m2	1,2 pp	4,8 pp
13 koopappartementen <60 m2	1,4 pp	18,2 pp
6 koopappartementen 60-120 m2	1,6 pp	9,6 pp
1 koopappartement > 120 m2	1,8 pp	1,8 pp
Totaal		36,8 pp

Fietsparkeren

In de parkeernormennota Hoorn zoals opgenomen in het Paraplubestemmingsplan parkeren & laden en lossen is aangegeven dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning het uitgangspunt is dat er ook voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd voor fietsen.

Bij de Koopvaarder 1 worden er voor 8 appartementen individuele bergingen gerealiseerd, waarin fietsen gestald kunnen worden. Hierbij wordt voldaan aan artikel 4.31 van het Bouwbesluit (Aanwezigheid, bereikbaarheid en afmetingen, nieuwbouw). Voor de overige 18 appartementen voorziet het plan in een gemeenschappelijke berging, deze gemeenschappelijke berging heeft als hoofddoel het stallen van fietsen. Deze bergingen voldoen aan de eisen dat de vloeroppervlakte aan verblijfsgebied van de woonfunctie niet meer dan 50 m² bedraagt. Voor deze appartementen wordt er minimaal 1,5 m² bergruimte per appartement gerealiseerd, dus in totaal minimaal 27 m². Er zullen 36 fietsplekken worden gerealiseerd in de gemeenschappelijke berging, dit sluit aan bij de CROW fietsparkeerkencijfers. De exacte indeling van de fietsenbergingen is een bouwtechnische aangelegenheid en wordt nader uitgewerkt voor de omgevingsvergunning voor bouwen.

Ten slotte worden er fietsenrekken geplaatst in de openbare ruimte om rekening te houden met bezoekers. Er wordt een norm van 0,5 per woning gehanteerd door de gemeente Hoorn, dus er zullen 13 fietsplekken in de openbare ruimte voor bezoekers worden gerealiseerd. Er wordt dus voldaan aan de fietsparkeernormen.

4.1.3 Conclusie

Het aspect ‘verkeer en parkeren’ vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel 4.3: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een onthefing een hogere waarde te worden vastgesteld.

4.2.2 Onderzoek

Het plangebied valt binnen de geluidszone van de Blokmergouw (50 km/u), de Zwaagmergouw (50 km/u), de Beurtschip/Nieuwe Steen (vanaf hier: Beurtschip, 50 km/u) en de Poortwachter (50 km/u). Er is daarom door De Roever Omgevingsadvies een onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï. In deze ruimtelijke onderbouwing worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Blokmergouw

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op zijn hoogst 57 dB bedraagt bij het toetspunt op de zuidelijke gevel van het appartementencomplex direct aan de Blokmergouw (meerdere hoogten). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op veertien beoordelingspunten overschreden. De hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB wordt nergens overschreden.

Zwaagmergouw

De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 49 dB bij het toetspunt op de zuidelijke gevel van het appartementencomplex direct aan de Blokmergouw (meerdere hoogten). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op één beoordelingspunt overschreden. De hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB wordt nergens overschreden.

Beurtschip

De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 37 dB ter plaatse van de noordoostelijke gevel (meerdere hoogtes). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Een hogere waarde voor de Beurtschip is niet aan de orde.

Poortwachter

De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 36 dB ter plaatse van de westelijke en noordelijke gevel, 3e en 4e etage. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Een hogere waarde voor de Poortwachter is niet aan de orde.

Hogere waarden

Een hogere waarde zal nodig zijn voor een groot deel van de te realiseren appartementen vanwege het geluid afkomstig van de Blokmergouw en de Zwaagmergouw. Het verlenen van hogere waarden wordt, op basis van de gehanteerde uitgangspunten in dit akoestisch onderzoek, mogelijk geacht.

Conform gangbaar ontheffingenbeleid wordt bij een verzoek om hogere waarden onderzocht of de geluidbelasting gereduceerd kan worden door:

1. bronmaatregelen, zoals het toepassen van een geluidreducerend wegdek;
2. overdrachtsmaatregelen, zoals het toepassen van een afschermende voorziening;
3. maatregelen bij de ontvanger.

Wanneer maatregelen onvoldoende effect hebben of niet gewenst zijn om redenen van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige of financiële aard, dan kan het bevoegd gezag hogere waarden vaststellen.

De gemeente heeft als wegbeheerder aangegeven dat het vervangen van het wegdek niet als een doelmatige investering wordt gezien omdat dit te kostbaar is. Bovendien is door hen aangegeven dat het plaatsen van

een scherm niet als een doelmatige investering wordt gezien omdat dit te kostbaar en stedenbouwkundig ongewenst is. Er zullen daarom maatregelen genomen moeten worden bij de ontvanger. Vanwege de alzijdigheid en levendigheid van het gebouw is het realiseren van dove gevels onwenselijk, dit is ook opgenomen in het BKP. Een hogere waarden besluit zal dus noodzakelijk zijn.

De gecumuleerde geluidbelasting bij de geplande appartementen bedraagt ten hoogste 62 dB bij toetspunten op meerdere hoogten op de zuidelijke gevel van het appartementencomplex direct aan de Blokmergouw. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan maximaal $62 - 33 = 29$ dB bij nieuwbouw. Het Bouwbesluit gaat bij transformatie uit van het ‘rechtens verkregen niveau’.

4.2.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de realisatie van het plan vanuit het aspect “Geluid”. Wel dienen er hogere waarden te worden vastgesteld.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO2 en PM10 ($1,2\mu\text{g}/\text{m}^3$).

4.3.2 Onderzoek

Op basis van artikel 4 lid 1 en bijlage 3b voorschrift 3B.2 (woningbouwlocaties) regeling NIMB draagt het onderhavige project niet in betekende mate bij aan luchtverontreiniging. Er worden namelijk slechts 26 woningen gerealiseerd.

In figuur 4.1 is de planlocatie (rood) en het dichtstbijzijnde rekenpunt (blauw) van de NSL monitoringstool weergegeven. Het dichtstbijzijnde rekenpunt ligt op circa 1,5 km afstand.



Figuur 4.1: Planlocatie (rood) en dichtstbijzijnde rekenpunt (blauw)

De uitstoot op het dichtstbijzijnde rekenpunt is weergegeven in tabel 4.4. De uitstoot ligt ruim onder alle normwaarden er is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat op het gebied van luchtkwaliteit.

Tabel 4.4: Dichtstbijzijnde rekenpunt

Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 overschrijdings- dagen	PM 2.5 µg/ m3	Jaar
15819973	18.1	15.3	6.0	7.7	2020
Norm	40	40	35	25	x

4.3.3 Conclusie

Het aspect “Luchtkwaliteit” vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’⁵. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). 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 en kantoren) voor. Binnen ge-

mengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

De omgeving van de planlocatie kan worden aangemerkt als een gemengd gebied. Op basis van het vigerende bestemmingsplan “Risdam en Nieuw Steen-west” is geïnventariseerd welke functies er rondom de Koopvaarder 1 te Hoorn aanwezig zijn. Aan de west- en oostzijde van het complex zijn woonfuncties aanwezig in de vorm van appartementen. Aan de noordwestzijde zijn kantoorpanden gevestigd. Aan de noordzijde van deze kantoorpanden zijn weer woningen gevestigd. Ten zuiden van de koopvaarder 1 zijn er wederom kantoren gevestigd.

De richtafstand voor kantoren bedraagt volgens de VNG brochure 10 meter ten opzichte van woningen in een rustig woongebied. De afstand tot het dichtstbijzijnde kantoor (Lumicast B.V.) aan de noordzijde is 16 meter. De afstand tot de kantoren (politiebureau & het naastgelegen complex) aan de overzijde bedraagt circa 68 meter vanaf het complex.

Bovendien kan gezien de aanwezigheid van diverse functies en grote ontsluitingswegen, er in onderhavig geval ook gesproken worden van een gemengd gebied. Dat zou betekenen dat er een richtafstand geldt van 0 meter tussen kantoren en woningen.

⁵ ‘Bedrijven en Milieuzonering’, Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Er wordt voldaan aan de richtafstanden, dus er zijn geen belemmeringen voor de realisatie van het onderhavige project.

4.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect “Bedrijven en milieuzonering” zijn er geen belemmeringen.

4.5 Kabels en leidingen

4.5.1 Toetsingskader

Straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke kunnen van invloed zijn op de planvorming. Er dient daarom geïnventariseerd worden of dergelijke kabels en leidingen binnen het plangebied aanwezig zijn.

4.5.2 Onderzoek

Binnen (of in de directe omgeving van) van het besluitgebied komen blijkens de provinciale risicokaart en blijkens de verbeelding van het geldende bestemmingsplannen geen leidingen of kabels voor met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij een belemmering vormen voor de beoogde woningen.

4.5.3 Conclusie

Het aspect ‘kabels en leidingen’ vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.6.2 Onderzoek

Het beoogde bouwplan maakt de realisatie van 26 woningen mogelijk. Woningen zijn aan te merken als kwetsbaar object.

Overeenkomstig de professionele risicokaart waarin relevante risicobronnen getoond worden, blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen met een externe werking op het plangebied zijn en dat er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt via het spoor. Wel vindt er vervoer van gevaarlijke stoffen plaats via de A7 en N307. Dit gebeurt op een afstand van respectievelijk circa 1,5 kilometer ten westen en 1,7 km ten noorden van het plangebied. De maatgevende stof van deze wegen is GF3 met een invloedsgebied van 355 meter. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van het groepsrisico van deze weg waardoor een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is. Verder liggen ten zuidoosten van het plangebied (op een afstand van circa 520 meter) een LPG met een buisleiding met een diameter van 8,6 inch en een werkdruk van 40 bar. Hierbij hoort een invloedsgebied van 95 meter. Het invloedsgebied reikt niet over het plangebied heen.

4.6.3 Conclusie

Het aspect “externe veiligheid” vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.7 Ecologie

4.7.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke

kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.7.2 Onderzoek

Er is door BRO een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 en 8.

Wettelijke gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Markermeer & IJmeer", bevindt zich op circa 1,9 kilometer afstand ten zuidwesten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er bij zowel de bouwfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNN. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN ligt ongeveer 1,8 kilometer ten zuidwesten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNN wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Met betrekking tot de transformatie van het kantoorpand zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van rust en/of verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitel te geven;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al

het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

4.7.3 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt niet bij voorbaat een belemmering voor de realisatie van het planvoornemen. Wel dient er –alvorens wordt begonnen met de sloop- en bouwwerkzaamheden- middels vervolgonderzoek uitgesloten te worden dat er vleermuizen in het pand aanwezig zijn.

4.8 Bodem

4.8.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.8.2 Onderzoek

Er is door Aeres een vooronderzoek NEN 5725 uitgevoerd voor het plangebied. In deze ruimtelijke onderbouwing worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek kan de onderzoekslocatie als “onverdacht” worden beschouwd op het voorkomen

van bodemverontreiniging. De geplande uitbreiding van de bebouwing bestaat uit het aanbrengen van een extra verdieping bovenop het gebouw. De bestemming zal worden gewijzigd van 'kantoor' naar 'wonen'. Op basis van de Nota Bodembeheer is de te verwachten ontgravingsklasse van de bodem in beide gevallen gelijk (ontgravingsklasse is landbouw/natuur). Er zijn geen grondroerende werkzaamheden voorzien, met uitzondering van grondwerkzaamheden aan de kabels en leidingvoorzieningen. Op basis van de bodemkwaliteitskaart zal de vrijkomende grond (zowel de bovengrond als de ondergrond) de kwaliteitsklasse 'landbouw/natuur' hebben. Als er grondverzet zal plaatsvinden waarna grond moet worden afgevoerd, zal dat minder zijn dan 50 m3 en dan betreft het volgens de Nota bodembeheer West-Friesland een kleine partij grond afkomstig van een gebied waarbij vrij grondverzet binnen het gebied van de bodemkwaliteitskaart mogelijk is. Voor een dergelijke kleine partij grond is er binnen de Nota bodembeheer regio West-Friesland een vrijstelling voor bodemonderzoek. Er bestaat geen aanleiding te vermoeden dat ter plaatse van de onderzoekslocatie sprake is van een bodemverontreiniging. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (niet verdacht).

Als de bodem van de locatie op basis van de verkregen informatie uit het vooronderzoek “onverdacht” lijkt, dan kan in principe een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 achterwege blijven. In plaats van een bodemonderzoek uit te moeten voeren kan dan gebruik gemaakt worden van de gegevens zoals vastgelegd in de bodemkwaliteitskaart van de gemeente. Het is nadrukkelijk de keuze van de initiatiefnemer of hij gebruik maakt van de bodemkwaliteitskaart of dat hij toch een bodemonderzoek laat uitvoeren. Voordat hij deze keuze maakt zal hij zich moeten vergewissen van de voor- en nadelen en de eventuele risico's.

4.8.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' is geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.9 Water

4.9.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Het provinciaal beleid van Noord-Holland is in de Watervisie 2022-2027 opgenomen. De Watervisie is een zelfbindend, strategisch beleidsdocument voor de waterschappen. De Watervisie beschrijft de ambitie en kaders voor het regionale waterbeheer in Noord-Holland en biedt tevens een doorkijkje naar 2040. De visie dient bovenal werkbaar te zijn voor zowel de provincie als haar (water-) partners: de 11 waterschappen, Rijkswaterstaat, gemeenten en andere relevante stakeholders.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterplan) opgesteld voor de periode 2022-2027. Binnen dit Waterplan zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing.

Voor het beheer heeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier aanvullende regels en de Keur vastgesteld. De Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier bevat regels voor het beheer, het gebruik en het onderhoud van waterstaatswerken, zoals waterkeringen en watergangen. De regels hebben tot doel watersystemen in stand te houden en waterstaatswerken goed te laten functioneren.

Het beleid van de gemeente Hoorn is opgenomen in het Programma stedelijk water en riolering 2022-2027. De gemeente is verantwoordelijk voor

de inzameling en transport van het afval-, en hemelwater, en het voorkomen van structurele grondwateroverlast. Hierbij wordt ingezet op het afkoppelen van het gemeentelijk rioolstelsel. Zo worden inwoners en perceel eigenaren gestimuleerd om het hemelwater af te koppelen en te lozen op het oppervlaktewater, mits het hoogheemraadschap hier goedkeuring voor heeft gegeven.

4.9.2 Onderzoek

Er is door Aeres Milieu een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze ruimtelijke onderbouwing worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5.

Grondwater

Het bestaande kantoorpand wordt verbouwd en uitgebreid voor de realisatie van 26 appartementen. Er wordt binnen het plangebied geen verhoogd risico op grondwateroverlast verwacht door het aanhouden van het bestaand vloerpeil.

Oppervlaktewater

Het plangebied grenst op ca. 80 meter van een primaire watergang. Dit oppervlaktewater wordt beheerd door het hoogheemraadschap en heeft een belangrijke functie in het lokaal en regionaal waterbeheer. Gezien de bestaande bebouwde situatie vormt dit aspect geen belemmerende factor.

Afvalwater

Binnen het planvoornemen is reeds een gescheiden rioolstelsel aanwezig. De nieuwbouw zal ook op dit stelsel aangesloten worden. De toekomstige afvalwaterstroom zal circa 0,7-0,8 m³/ uur bedragen. Dit kan zonder aanpassingen door het bestaande stelsel verwerkt worden. Voor de wijziging aan de aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel dient te zijner tijd een aanvraag ingediend te worden.

Hemelwater

Door de beperkte uitbreiding met nieuw verhard oppervlak (ca. 15 m²) is voor de ontwikkeling geen wateropgave aanwezig. Wel dient gestreefd te worden naar een duurzame invulling en kan aanvullend op het dak of in het groen aanvullend water vastgehouden worden. Hergebruik in het pand kan hierbij ook overwogen worden. Er worden verschillende duurzame elementen ingezet om de afvoer van hemelwater goed te laten verlopen, dit wordt nader toegelicht in bijlage 5 op pagina 11.

Het hemelwater kan zoals bestaand afgevoerd worden naar het gescheiden stelsel in de straat. Door rekening te houden met de genoemde aspecten is door het planvoornemen geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten en wordt hydrologisch gezien neutraal ontwikkeld.

De overige aandachtspunten en randvoorwaarden zijn opgenomen in het gehele onderzoek in bijlage 5.

4.9.3 Conclusie

Het aspect 'water' is geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

4.10 Archeologie

4.10.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt"

uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.10.2 Onderzoek

Ter plaatse van de bouwdelen die buiten de contouren van het huidige kantoorpand komen te liggen is in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde'– Archeologie 5' opgenomen. Voor de 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden geldt een onderzoeksverplichting bij werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 10.000 m². Deze grenswaarde wordt niet overschreden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.10.3 Conclusie

Het aspect “Archeologie” vormt geen belemmeringen voor het onderhavige plan.

4.11 Cultuurhistorie

4.11.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan

verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.11.2 Onderzoek

Binnen het plangebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorie is geen belemmerende factor voor de voorgenomen ontwikkelingen in dit gebied.

4.11.3 Conclusie

Het aspect “Cultuurhistorie” vormt geen belemmering voor het plan.

4.12 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage in bijlage 6.

Geconcludeerd is dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en

3. de kenmerken van het potentiële effect;
- sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. De m.e.r. aanmeldnotitie is opgenomen in bijlage 6.

5 Uitvoerbaarheid

Een omgevingsvergunning wordt vergezeld door een motivering waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;

- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

De voorgenomen ontwikkeling, is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 (er worden 26 appartementen gerealiseerd deels binnen een bestaand kantoorpand). Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grondexploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. Er wordt gesproken over het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Hoorn.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag om de omgevingsvergunning heeft onder andere betrekking op het toestaan van een gebruik in afwijking van het geldend bestemmingsplan. Op de onderhavige aanvraag is (ex artikel 3.10 lid 1, onder a Wabo) de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. In deze paragraaf wordt de procedure rondom de omgevingsvergunning toegelicht.

5.2.1 Omgevingsdialoog

In het kader van de omgevingsdialoog is er met alle direct betrokkenen gesproken.

Bewoners Intermaris flat

Voor de bewoners van de Intermaris flat is er een bijeenkomst georganiseerd in de flat zelf. De plannen voor de Koopvaarder 1 zijn gepresenteerd en de bezwaren van de bewoners zijn gehoord. Aan de hand van de terugkoppeling van de bewoners is het plan aangepast, gezien er zorgen waren over de eventuele schaduwwerking van het plan. Om dit te compenseren is er een set back toegevoegd in het plan. Dit heeft de zorgen omtrent het verlies aan bezonning enigszins weggenomen, maar door sommige bewoners zijn nog foto's nagestuurd om aan te geven dat er toch veel schaduwslag zou zijn. Er is hiernaast een bezonningsstudie uitgevoerd om de zorgen van de bewoners omtrent het verlies aan bezonning weg te nemen. In paragraaf 3.4.4. is reeds aangegeven dat uit de bezonningsstudie blijkt dat er voldaan wordt aan de TNO-normen. Op dit moment lopen er nog steeds goede gesprekken met de vertegenwoordiging van de bewoners van de Intermaris flat. De gesprekken worden als prettig ervaren, maar er blijven enige zorgen over het verlies van bezonning.

De Kluis

Met een afvaardiging van De Kluis is persoonlijk gesproken over de plannen met Koopvaarder 1. Er zijn enige bezwaren gekomen op de parkeerplaatsen, deze zijn daarna herpositioneerd. Verder zijn er geen bezwaren geuit.

Eigenaar Intermaris Flat

Er is zowel telefonisch als schriftelijk contact geweest met de eigenaar van de Intermaris flat. Zelf had men geen bezwaren. Er waren inzake schaduwslag wel wat meldingen binnengekomen bij de eigenaar.

Vanuit verschillende omwonenden zijn er zorgen geuit met betrekking tot het verlies van zonlicht. Om deze reden is er een bezonningsstudie uitgevoerd. In paragraaf 3.4.4. is reeds aangegeven dat uit de bezonningsstudie blijkt dat er voldaan wordt aan de TNO-normen.

Politiebureau

Het politiebureau dat gevestigd is tegenover de Koopvaarder 1 heeft de plannen ingezien en heeft geen bezwaren.

Omnyac (eigenaar twee naastgelegen kantoorpanden)

Omnyac bezit de twee kantoorpanden aan de achterzijde aan van de Koopvaarder 1. Omnyac wil deze kantoorpanden ook gaan transformeren naar woningen, echter zijn de plannen hiervoor nog niet ver gevorderd. Omnyac heeft enige bezwaren aangegeven zoals de verminderde verhuurbaarheid van de kantoren en de bezwaren van de nieuwe bewoners van de Koopvaarder 1 als hun kantoorpanden gaan transformeren.

Op 14 februari 2023 is er nogmaals een informatiebijeenkomst geweest. De genodigden waren alle direct betrokken omwonenden; De Kluis, Omnyacc, alsmede de bewoners van de seniorenwoningen (Intermaris flat). Hiernaast waren ook de betrokken vanuit de gemeente Hoorn aanwezig, de initiatiefnemers van het plan en de architect. Tijdens de informatiebijeenkomst is een presentatie gegeven op acht grote borden. Omwonenden konden zo met de verschillende aanwezige in gesprek. De omwonenden hebben zo de gelegenheid gekregen om informatie te vergaren, vragen te stellen en input te leveren. Er waren circa 11 omwonenden aanwezig op de bijeenkomst. De reacties waren overwegend positief, zo werd het plan in het algemeen gezien als een verbetering voor de omgeving. De bewoners van de seniorenflat (Intermaris) hebben wel wederom hun zorgen geuit over de toename van schaduwslag. Een kort verslag van de bijeenkomst is opgenomen in de bijlage.

5.2.2 Vooroverleg

De concept ontwerp omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken is in het kader van vooroverleg toegezonden aan de vooroverlegpartners.

De Veiligheidsregio heeft op 22 november 2022 aangegeven dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het planvoornemen. Het planvoornemen voldoet aan de uitgangspunten die in de handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid VRNHN 2021 staan beschreven. Er wordt geadviseerd de brandweer te betrekken bij verdere uitwerking van de plannen zodat we inzichtelijk kunnen maken met welke (on)mogelijkheden de brandweer te maken kan krijgen.

Het waterschap heeft op 11 november aangegeven verder geen opmerkingen te hebben op het plan.

5.2.3 Tervisielegging

De ontwerp omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp) omgevingsvergunning. Gedurende de termijn van de ter visie legging kan eenieder een zienswijze indienen. Op basis van de zienswijzen neemt het college van burgemeester en wethouders een definitief besluit over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning.

Naast de ontwerp omgevingsvergunning wordt ook het concept Beeldkwaliteit en het ontwerp hogere waarden ter inzage gelegd. Ook is er een verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad.

5.2.4 Beroep / hoger beroep

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevings-

vergunning bij de rechtbank en later in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

