

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Omgevingsvergunning

`Realisatie woning Trommelstraat achter Grote Oost 37 Hoorn`

Gemeente Hoorn



10 maart 2022

Opgesteld door:



HzA stedenbouw & landschap

Achterstraat 26A

1621 GH Hoorn

T: +31 (0)229 216757

info@hzabv.nl

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING-----	5
1.1	Aanleiding tot planopstelling -----	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied -----	5
1.3	Planologische regeling-----	6
1.4	Leeswijzer -----	8
2.	HUIDIGE SITUATIE EN BEOOGDE ONTWIKKELING-----	9
2.1	Huidige situatie -----	9
2.2	Beoogde ontwikkeling-----	11
2.3	Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing -----	13
3.	AFWEGING RELEVANT BELEIDSKADER -----	17
3.1	Rijksbeleid -----	17
3.2	Beleid provincie Noord-Holland -----	20
3.3	Regionaal beleid Westfriesland -----	23
3.4	Beleid gemeente Hoorn -----	24
3.5	Conclusie afweging relevant beleidskader-----	26
4.	AFWEGING MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN -----	27
4.1	Duurzaamheid en energie -----	27
4.2	Waterhuishouding (watertoets) -----	28
4.3	Bodemkwaliteit -----	29
4.4	Cultureel Erfgoed -----	30
4.5	Natuurtoets -----	33
4.6	Geluidhinder-----	36
4.7	Verkeer en parkeren -----	37
4.8	Bedrijven en milieuzonering -----	37
4.9	Luchtkwaliteit-----	37
4.10	Externe veiligheid -----	38
4.11	Kabels en Leidingen-----	38
4.12	Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden -----	38
4.13	M.e.r.-beoordeling -----	39
4.14	Conclusie toets van de omgevingsaspecten -----	39
5.	AFWEGING MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE-----	41
	HAALBAARHEID-----	41
5.1	Maatschappelijke haalbaarheid -----	41
5.2	Economische en financiële haalbaarheid -----	41
6.	CONCLUSIE VAN DE AFWEGINGEN-----	42

Bijlagen

- Bijlage 1. Digitale watertoets 19 september 2021
Bijlage 2. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek, 8 september 2021
Bijlage 3. Archeologische quickscan, bureau erfgoed gemeente Hoorn, 23 augustus 2021

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding tot planopstelling

Het initiatief betreft het verbouwen van het bestaande tuinhuis/berging achter op het perceel Grote Oost 37 tot een kleine woning met tuin. Op basis van het geldende bestemmingsplan Centrum is het wonen op deze locatie niet toegestaan. Langs de Trommelstraat zijn echter wel woningen aanwezig, waardoor de gemeente Hoorn in principe mee wil werken aan de beoogde planontwikkeling. De realisatie van het plan is mogelijk via een omgevingsvergunning met een uitgebreide voorbereidingsprocedure (ex artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3 van de Wabo).

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing motiveert waarom op basis van het criterium goede ruimtelijke ordening voor beoogde ontwikkeling afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning-aanvraag.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bouwplan is gesitueerd aan de Trommelstraat in Hoorn, even zijde, ongenummerd. De locatie ligt achter Grote Oost 37. De planlocatie wordt aan weerszijden begrensd door een garage. Aan de oneven zijde van de Trommelstraat zijn tegenover de beoogde ontwikkeling enkele woningen gesitueerd.

Het perceel Grote Oost 37 is recent kadastraal gesplitst. Het perceel aan de Trommelstraat is kadastraal bekend als gemeente Hoorn, sectie A, perceel 6274, en heeft een omvang van 41 m². De voetprint van het bouwplan is ca. 24,5 m².



afb.1 Ligging van het plangebied (plangrens indicatief)



1.3 Planologische regeling

Voor de projectlocatie gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Binnenstad (onherroepelijk 2 februari 2011)
- Paraplubestemmingsplan Archeologie (vastgesteld 17 maart 2017)
- Paraplubestemmingsplan parkeren & laden & lossen (vastgesteld 13 november 2018)
- Bestemmingsplan Veegplan (vastgesteld 8 december 2020)

Bestemmingsplan Binnenstad

In het vigerende bestemmingsplan Binnenstad heeft de hele planlocatie de enkelbestemming 'Gemengd' en de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht'. Op de locatie is géén bouwvlak aanwezig (zie *afb.3*).

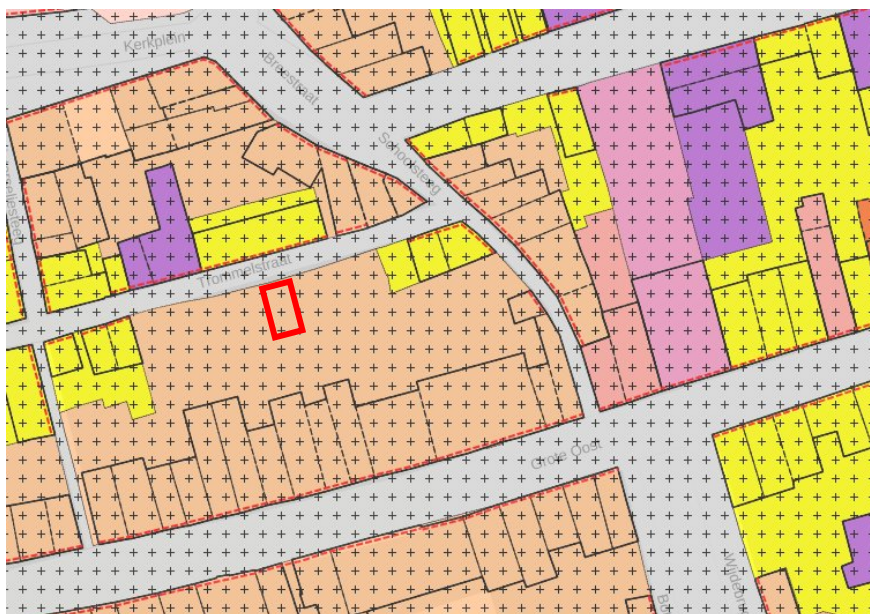
Op de gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn gebouwen ten behoeve van het wonen toegestaan, al dan niet in combinatie met (kleinschalige) commerciële functies. Buiten het bouwvlak zijn de erven bestemd voor o.a. bijgebouwen. Het realiseren van een woning in een bijgebouw is niet toegestaan.

De dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' is bedoeld voor het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing. Als gevolg van de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' moet het bouwplan worden beoordeeld op de effecten op het beschermd stadsgezicht.

Paraplubestemmingsplan Archeologie (vastgesteld 2017-03-17)

Het parapluplan Archeologie legt voor de plangebieden van alle geldende bestemmingsplannen binnen de gemeente Hoorn, met uitzondering van de gebieden waarvoor een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is, het archeologiebeleid van de gemeente Hoorn vast.

De planlocatie heeft de bestemming Waarde - Archeologie 1: op de beoogde woningbouwlocatie is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij alle grondroerende werkzaamheden.



afb.3 Uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan Binnenstad, plangrens indicatief

Paraplubestemmingsplan Archeologie (vastgesteld 2017-03-17)

Het parapluplan Archeologie legt voor de plangebieden van alle geldende bestemmingsplannen binnen de gemeente Hoorn, met uitzondering van de gebieden waarvoor een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is, het archeologiebeleid van de gemeente Hoorn vast.

De planlocatie heeft de bestemming Waarde - Archeologie 1: op de beoogde woningbouwlocatie is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij alle grondroerende werkzaamheden.

Paraplubestemmingsplan parkeren & laden en lossen

In de regeling van het parapluplan wordt een koppeling gelegd met het beleid 'Parkeernormennota Hoorn'. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, geldt de regel dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen wordt gerealiseerd. Het bevoegd gezag kan hiervan afwijken voor zover op andere wijze in de benodigde parkeervoorzieningen wordt voorzien. Hieraan zijn voorwaarden gekoppeld.

Bestemmingsplan Veegplan

De correcties uit het Veegplan zijn inhoudelijk niet van invloed op de huidige planologische ruimte op de planlocatie.

Planologische strijdigheid

De bestaande situatie is in het bestemmingsplan positief en vrij gedetailleerd bestemd. Binnen de bestemming gemengd zijn uitsluitend hoofdgebouwen toegestaan binnen een bouwvlak. De maatvoering is aangegeven op de verbeelding. De locatie aan de Trommelstraat kent géén bouwvlak.

Op de beoogde planlocatie zijn uitsluitend aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van 50 m².

Omgevingsvergunning

Op grond van artikel 12 lid 1 onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) kan voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend mits dat gebruik niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Burgemeester en wethouders zijn pas bevoegd deze omgevingsvergunning te verlenen, nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft: een verklaring van geen bedenkingen (vvgb). De gemeenteraad mag deze verklaring alleen weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Om procedures te bespoedigen kan de raad categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. De raad heeft op 15 maart 2011 besloten dat ingeval sprake is van een project dat een herontwikkeling van een bestaande locatie inhoudt, waarbij geen aanpassing van de ruimtelijke dan wel stedenbouwkundige structuur plaatsvindt, geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Onderhavig plan valt onder die categorie, zodat een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is.

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing vormt de toelichting op het afwijkingsbesluit. Deze toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken.

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving waarin de huidige situatie, de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en de ruimtelijke en landschappelijke inpassing aan bod komen.

Hoofdstuk 3 beschrijft op hoofdlijnen de op het plangebied relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie Noord-Holland, regio Westfriesland en de gemeente Hoorn.

Hoofdstuk 4 onderbouwt waarom een afwijking van het bestemmingsplan op het gebied van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten uitvoerbaar is en waarom wordt voldaan aan de wet- en regelgeving op het gebied van o.a. duurzaamheid, geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, flora en fauna en archeologie.

Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt de procedure voor de omgevingsvergunning omschreven.

Hoofdstuk 6 vormt de conclusie van de afwegingen.

2. HUIDIGE SITUATIE EN BEOOGDE ONTWIKKELING

2.1 Huidige situatie

Het monumentale pand Grote Oost 37 heeft aan de achterzijde een klein stenen tuinhuis, bestaande uit 1 bouwlaag met een kap. Het tuinhuis heeft ramen en een deur aan weerszijden. Het tuinhuis voegt zich in de gevelwand langs de Trommelstraat. Het bijgebouw is in het dijklichaam ter plaatse (restant Westfriese omringdijk) ingegraven waardoor er een hoogteverschil is tussen maaiveld tuin en maaiveld Trommelstraat. De tuin is overigens vrij van bebouwing.





afb.7 Achtergevel bestaand (bron: MeneerHelderder, 2021)



afb.8 Gevel tuinzijde



afb.9 Impressie huidige achtererf

2.2 Beoogde ontwikkeling¹

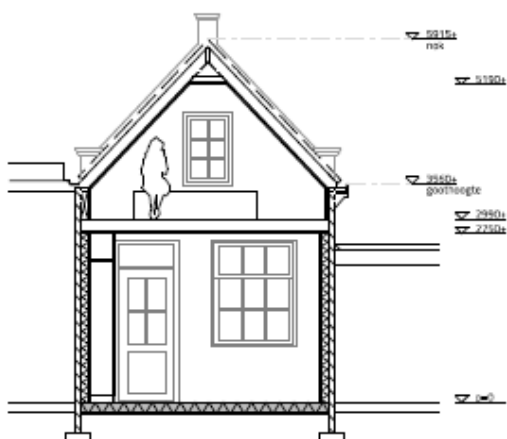
Het initiatief betreft het realiseren van een woning in het bestaande gebouw. Hiertoe worden de bestaande vloer vernieuwd, het dak geïsoleerd en twee dakkapellen toegevoegd. Verder betreft het een interne verbouwing, waarbij op de begane grond een keuken c.q. woonruimte wordt gerealiseerd en op de verdieping een slaapkamer met badkamer. De woning voegt zich daarmee binnen de karakteristieke structuur van achtererfwoningen langs de Trommelstraat (zie ook paragraaf 2.3). De woning heeft een nokhoogte van 6 m en een goothoogte van 3,5 m. De woning heeft een kleine buitenruimte op de begane grond.

Een nieuwe woning genereert iets meer verkeersbewegingen. Omdat er aan de Trommelstraat nauwelijks parkeergelegenheid is, zal dit beperkt zijn. Parkeren is alleen mogelijk voor vergunninghouders, en er zijn geen aangeduide plaatsen. Er vinden géén veranderingen in de brandweervoorzieningen of afvalvoorzieningen plaats.

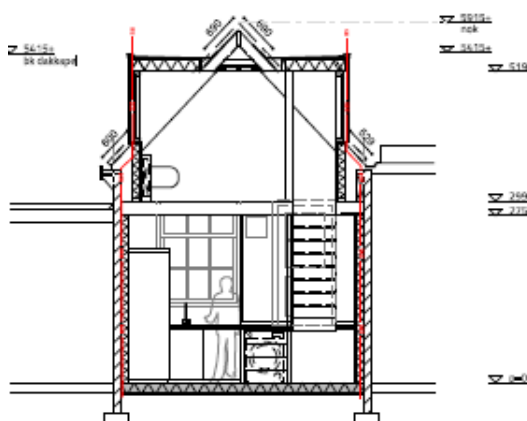
Met de ontwikkeling van de woning worden de gebruiksmogelijkheden van de omliggende panden niet geschaad.

Het plan is aan het geldende beleidskader getoetst in hoofdstuk 3.

Het plan is op milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld in hoofdstuk 4.

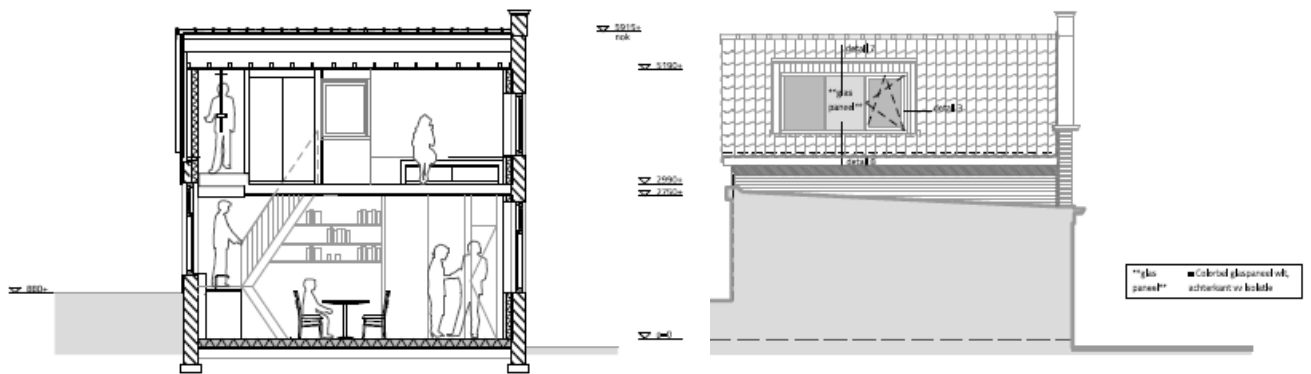


afb.10 Doorsnede voorzijde woning

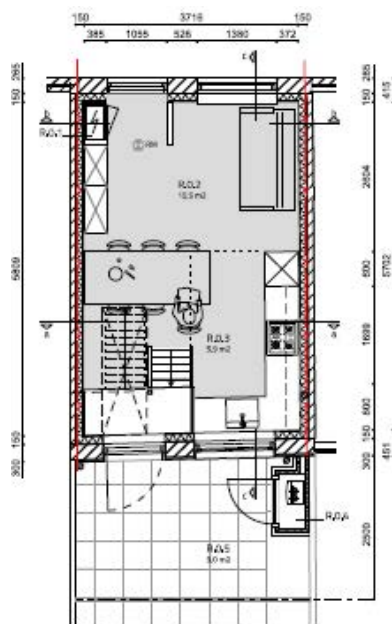


afb.11 Doorsnede achterzijde, met dakkapellen

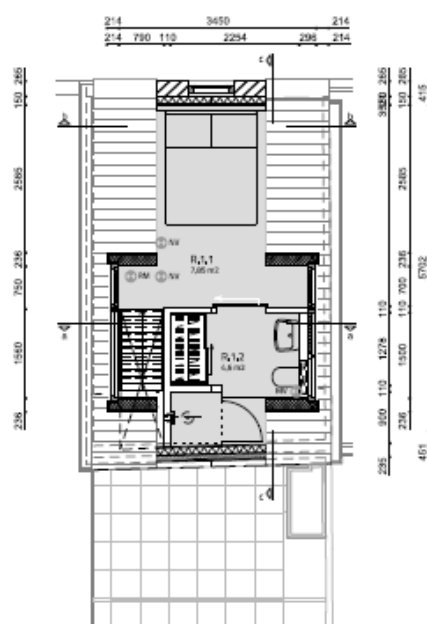
¹ De in deze paragraaf opgenomen tekeningen zijn illustratief. Voor de originele tekeningen wordt verwezen naar de omgevingsvergunningaanvraag



afb.12 Lengtedoorsnede woning



afb.13 Begane grond gewijzigd



afb.14 Eerste verdieping gewijzigd

2.3 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

2.3.1 Historische en landschappelijke ontwikkeling

Landschappelijke context

De planlocatie ligt binnen het beschermd stadsgezicht van de stad Hoorn. De stad Hoorn is ontstaan rond 1300 bij de monding van de waterloop de Gouw in de Zuiderzee. De oudste straten, de Oost en het West, zijn op een dijk aangelegd. Deze straten maken nog steeds onderdeel uit van de historische loop van de Westfriese Omringdijk.

Hoorn heeft zich in periodes van bloei (Gouden Eeuw) en verval (na de 17^e eeuw) verder ontwikkeld tot een provinciestad met een waardevolle historische binnenstad met een havenfront, historische handelsplaatsen en restanten van bolwerken.



Stedenbouwkundige context

Het DNA van de bebouwingsstructuur in de binnenstad is dat van gesloten bouwblokken, aaneengesloten bebouwing direct aan de straat. Er is een karakteristiek stratenpatroon (in samenhang met de schaal van de bebouwing) waarvan de belangrijkste historische straten zijn gericht op de Rode Steen.

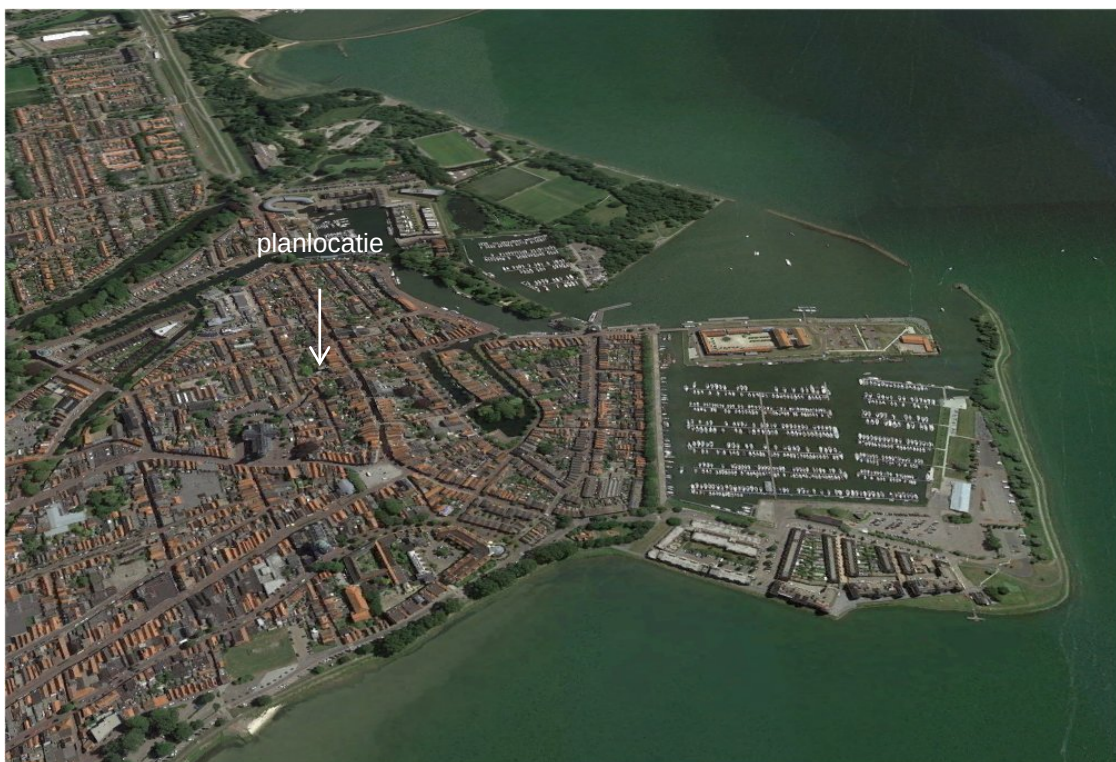
De Grote Oost kent een aaneengesloten gevelwand van afwisselende, overwegend monumentale, panden (2 of 3 bouwlagen met steile kap) met een historische vormgeving en detaillering. Het bebouwingsbeeld wordt bepaald door een afwisseling van lijst en topgevels. De gevels kennen eenheid in opbouw en geleding en materiaalgebruik. De gevels zijn in hoofdzaak van baksteen, de daken van gebakken pannen.

De monumentale panden aan de Grote Oost staan overwegend op vlucht en hebben een “rijke” uitstraling door de detaillering en de aanwezigheid van stoepen.

Aan de achterzijde van de panden aan de Grote Oost heeft zich langs de overkluizing van de burgwal vanaf de 16^e eeuw bebouwing ontwikkeld van overwegend woonhuizen. Dit is de Trommelstraat. Het contrast in uitstraling en schaal met de Grote Oost is groot.

DNA van de plek

De planlocatie ligt in het dynamische centrumgebied van de stad Hoorn. De hele binnenstad van Hoorn is aangewezen als beschermd stadsgezicht. De locatie is binnen het beschermd stadsgezicht van waarde als onderdeel van een stedenbouwkundige structuur met duidelijke rooilijnen en kleine korrel.



afb.18 Overzichtsituatie locatie Trommelstraat binnen beschermd stadsgezicht Hoorn (bron: Google Earth)

2.3.2 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit

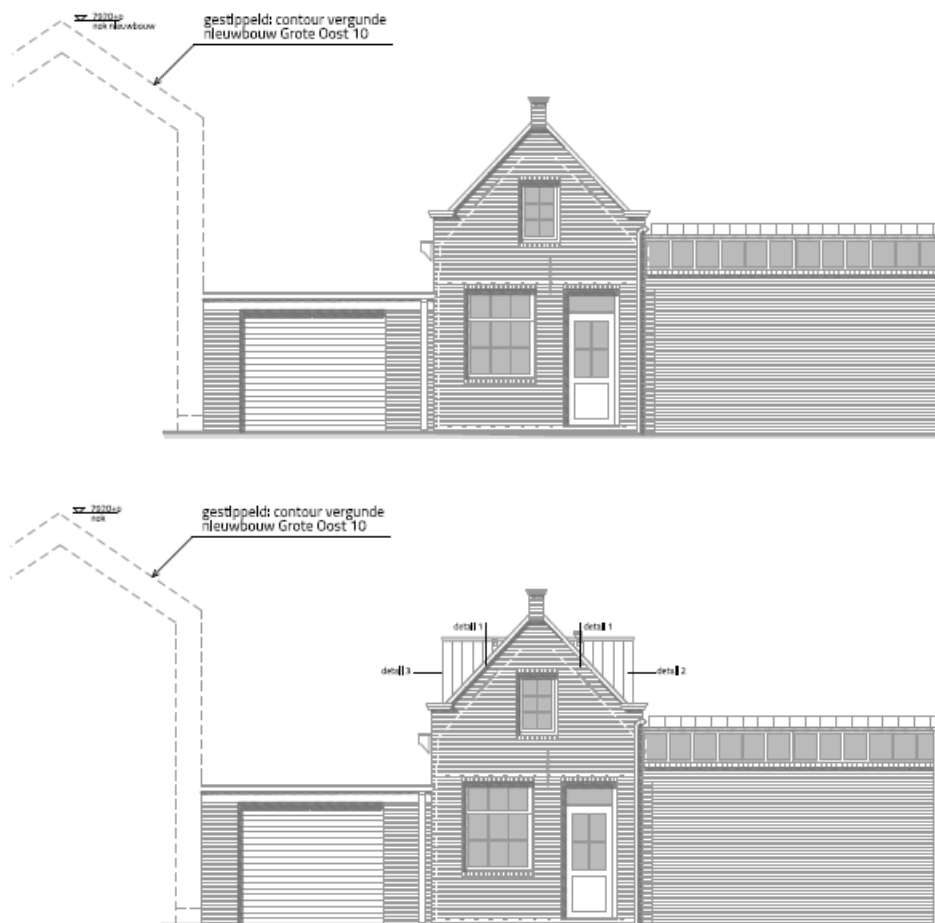
Positionering op het perceel

Langs de Trommelstraat is historisch bebouwing van overwegend woonhuizen aan de achterzijde van de kavels aan het Grote Oost aanwezig. In deze situatie vindt met dit bouwplan geen wijziging plaats. Er is sprake van een historische bouwlocatie (*zie bijlage 3*). De huidige footprint en bouwenvelop van het gebouw blijft gehandhaafd. Het gebouw voegt zicht in de huidige strakke rooilijn langs de straat.

Gebouwworm

Met de beoogde ontwikkeling wijzigt het gevelbeeld langs de Trommelstraat niet. Het bestaande bijgebouw heeft reeds de uitstraling van een klein huisje. De diversiteit in hoogte, breedte en uitstraling van de aanwezige bebouwing zorgen ervoor dat het voorliggende plan zich als vanzelfsprekend voegt in het gevelbeeld langs de Trommelstraat.

De dakkapellen zijn in het ontwerp zo ver mogelijk naar achteren geschoven, waardoor zij niet het huidige gevelbeeld verstoren.



Kleurstelling en materialisatie

Het huidige gebouw is opgetrokken in donker baksteen met houten kozijnen en deuren en een pannendak. Het traditionele kleur- en materiaalgebruik sluit aan bij wat in de historische binnenstad gebruikelijk en wenselijk is. De zijkanten van de dakkapellen zullen met zink worden bedekt, waardoor zij een bescheiden uitstraling houden.

Afweging

Het plan voegt zich binnen de bestaande kleine schaal van de gevelwand aan de Trommelstraat. De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van een versterking van de aanwezige ruimtelijke structuur. Dit sluit aan op het DNA van het gebied en ondersteunt enerzijds de historische structuur van bebouwing en openbare ruimte in dit deel van de binnenstad.

3. AFWEGING RELEVANT BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk volgt een toets aan relevante beleidsnota's. Hierbij wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt aangetoond dat het initiatief past binnen de beleidskaders van de verschillende overheden.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vastgesteld op 11 september 2020, is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden.

De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale omgevingsvisie volgt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012 op en vormt de opmaat voor de Omgevingswet. Deze structuurvisie vormde het integrale kader voor de ruimtelijke en mobiliteitsontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich in de visie op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro (in werking getreden op 30 december 2011) stelt regels betreffende de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De laatste versie van het Barro is op 1 december 2020 geconsolideerd, waarna het Barro gekoppeld is aan de NOVI. Met het Barro maakt het rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Voor het overige hebben provincies en gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven.

Bij elk ruimtelijk plan geldt nationaal belang 13 met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik. De beoogde planontwikkeling raakt geen andere rijksbelangen.

Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 van de SVIR van het Rijk vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de zogeheten Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro, dat weer verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro schrijft voor dat de onderbouwing van een ruimtelijk plan, waar een nieuwe stedelijke ontwikkeling mee mogelijk wordt gemaakt, aan de Ladder moet voldoen. In de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling gegeven (en voor zover buiten het bestaand stedelijk gebied gelegen ook een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien).

Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw, planologisch, ruimtebeslag. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologisch regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Afweging

Het gebruik van de Ladder moet nodeloze uitbreiding van het stedelijk gebied voorkomen en leegstand tegengaan. De volgende aspecten zijn van belang bij het bepalen of, en hoe, de Ladder moet worden toegepast:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Op basis van recente jurisprudentie geldt dat voor woningbouwplannen van 12 of meer woningen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Alleen nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan beoogt de realisatie van één nieuwe woning. Dit betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om deze reden is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde.

3.1.3 Beschermd Stadsgezicht Hoorn

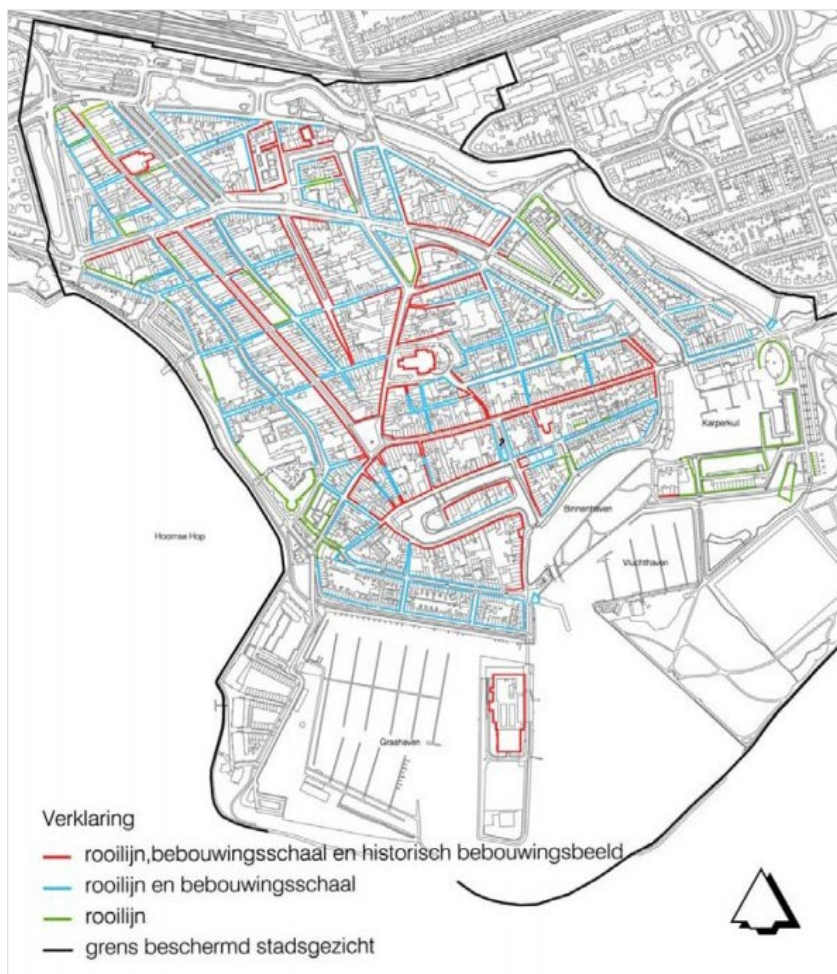
In Hoorn is het hele gebied binnen de singels, inclusief het hele stadsfront aan het Markermeer, in 1989 aangewezen als beschermd stadsgezicht teneinde de gehele ontwikkelingsgeschiedenis van de stad te weerspiegelen. Dit is een vervolg op de aanwijzing uit 1970 voor het centrale deel van de binnenstad voor die delen die door hun oorspronkelijk 17^e eeuwse stratenbeloop, door de aanwezige bebouwing en in samenhang met de havens en het bolwerk in hoge mate het historische karakter hebben behouden. De planlocatie maakt hier onderdeel van uit.

De waarde van het Grote Oost en de Trommelstraat voor het Beschermd Stadsgezicht is in het aanwijzingsbesluit van het Beschermd Stadsgezicht 1970 en de uitbreiding als volgt geduid:

- de karakteristieke beslotenheid van de door wallen omsloten historische binnenstad;
- het patroon van straten, havens en grachten dat in de loop der eeuwen niet wezenlijk is veranderd. In de middeleeuwse kern heeft de bebouwing zich grotendeels binnen de oorspronkelijke smalle verkaveling en kleine schaal ontwikkeld;

- kenmerkende aaneengesloten bebouwing, direct op de straat. De verkaveling is over het algemeen haaks op de openbare ruimte. De breedte van de panden is relatief smal en ligt tussen de zes en zeven meter.(...) De opbouw van de gevelwand uit afzonderlijke gebouwen geeft een afwisselend straatbeeld.

Een gemeente is op basis van de Monumentenwet verplicht om met een bestemmingsplan de wezenlijke ondersteunende waarden van het Beschermd Stadsgezicht te beschermen. Hoorn heeft dit vertaald in artikel 29 van de regels bij het bestemmingsplan Binnenstad (dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht'), en in de Welstandsnota Hoorn.



afb.21 Historische ruimtelijke waarderingskaart (zoals opgenomen in het bestemmingsplan binnenstad Hoorn.
Bron: Rijksdienst voor de Monumentenzorg – Aanwijzing Beschermd Stadsgezicht Hoorn 1989)

3.2 Beleid provincie Noord-Holland

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen.

De leidende hoofddoelstelling in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving.

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 Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio 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, benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Afweging

De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Sterke kernen, sterke regio is 1 van de principes waar dit plan goed bij aansluit. Metropool in ontwikkeling sluit hier ook bij aan.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De Omgevingsverordening NH is op 22 oktober 2020 vastgesteld door Provinciale Staten en met ingang van half november 2020 van kracht. Met de omgevingsverordening heeft de provincie een eenvoudiger, duidelijker en meer integraal systeem van regels vast willen stellen. Met meer ruimte voor lokaal en regionaal maatwerk en bestuurlijke afwegingsruimte. De nieuwe regels richten zich op het 'hoe': hoe kom je tot een goede fysieke leefomgeving? De fysieke leefomgeving staat voor alles wat mensen zien, voelen en ruiken zoals gebouwen, wegen, parken, bossen, rivieren en een schone lucht. Voorheen richtten de regels zich vooral op het 'wat': wat mag niet en welke uitzonderingen gelden? Het gaat dus meer om het doel en minder om het middel. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn daarvoor de eerste stappen gezet. In de nieuwe verordening zijn de kernkwaliteiten van de landschappen vastgelegd en worden ze

beschermd. De verordening kent drie regimes gericht op behoud en ontwikkeling van natuur, landschap en werelderfgoed:

1. Natuurnetwerk Nederland (NNN)
2. Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)
3. Unesco-werelderfgoed (Stelling van Amsterdam, Beemster en Nieuwe Hollandse Waterlinie)

De provinciale belangen in en rond de planlocatie zijn vervat in richtlijnen voor het hele grondgebied van de provincie, en in de volgende werkingsgebieden:

- Bodemsanering
- Terreinen binnen de vastgestelde kritische afstand van Natura 2000
- Peilbesluit

Afweging

Het plangebied is binnen het provinciale beleid aangeduid als Bestaand stedelijk gebied (BSG). De provincie zet in op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en in het bijzonder binnen de stedelijke gebieden. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit. Door de provincie worden geen voorwaarden gesteld aan een functiewijziging zoals met voorliggende ontwikkeling wordt beoogd. Wel stimuleert de provincie het benutten van de binnenstedelijke ruimte, dit onder meer ter bescherming van het landelijk gebied. Het provinciaal beleid gaat er van uit dat de woningbouw vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden wordt gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt. De beoogde ontwikkeling sluit hier op aan. Met de bouw van 1 nieuwe woning is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De gemeente hoeft woningbouwplannen voor minder dan 12 woningen niet af te stemmen met de regio.

3.2.3 Provinciale woonvisie

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

Woonagenda 2020-2025

De huidige regionale woningbouwontwikkeling blijft achter bij de eerdere doelstellingen. De provincie Noord-Holland wil dat er de komende jaren veel betaalbare en duurzame woningen beschikbaar komen. Zij gaat gemeenten met raad en daad helpen om de flinke ambitie op het gebied van wonen waar te maken.

Versnellen woningbouw

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

Regionale afspraken wonen

De provincie richt zich op bouwprojecten waar behoefte aan is. Vooral op de steden omdat daar de meeste mensen nu eenmaal graag wonen. Echter, de stad moet wel leefbaar en aantrekkelijk blijven, zodanig dat de 'lucht niet uit de stad gehaald wordt'. Gemeenten maken regionale afspraken over woningbouw, die passen binnen de woningbehoefte en mogelijkheden.

De provincie volgt de ontwikkelingen rondom woningbouw nauwgezet. Jaarlijks voert zij de Monitor Woningbouw uit. Op de provinciale kaart Plancapaciteit 2020 (bron: Rigo, www.plancapaciteit.nl, april 2020) is de locatie Trommelstraat achter Grote Oost 37 Hoorn nog niet meegenomen als 'zacht' plan, omdat dit initiatief op het moment van het opmaken van de kaart nog niet bij de gemeente bekend was.

Regionale afspraken zijn vastgelegd in regionale Woonakkoorden (zie paragraaf 3.4.2).

Afweging

De planlocatie is een binnenstedelijk gebied en valt volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening binnen het 'Bestaand Stedelijk Gebied' (BSG). In het plan wordt een betaalbare en duurzame woning gerealiseerd. Met het oog hierop is de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.2.4 Ontwikkeling van OV-knooppunten

In Noord-Holland zijn alle 60 treinstations en 4 grote busstations aangewezen als OV-knooppunten. De OV-knooppunten zijn de entrees van binnensteden en omliggende wijken of toegangspoorten naar natuur- of recreatiegebieden. De provincie wil stationsomgevingen beter benutten en in samenhang met elkaar ontwikkelen. Dit is o.a. vastgelegd in de Strategie Programma OV-knooppunten 2019-2023. Omdat stations belangrijke schakels zijn in de reis van mensen op weg naar werk, naar voorzieningen of recreatieve bestemmingen, stimuleert de provincie nieuwbouw van woningen en bedrijvigheid rondom stations. In de strategie wordt uitgegaan van een afstand van 1.200 m rondom de treinstations. Mocht nieuwbouw van woningen niet mogelijk zijn binnen 1.200 m, dan liefst binnen 10 minuten fietsafstand vanaf het treinstation.

Afweging

De planlocatie ligt binnen 3 minuten fietsafstand vanaf het station Hoorn (de afstand is ca. 850 m). Het benutten van bestaande ruimte in het stedelijk gebied is een belangrijke keuze voor kansrijke ontwikkelingen binnen OV-knooppunten. Hoorn is in de knooppuntenstudie **Maak plaats!** beoordeeld als regionaal centrum, met rond het station o.a. wonen in gemiddelde tot hoge dichtheid in centrum stedelijk of kleinstedelijk woonmilieu. De beoogde ontwikkeling past hierbinnen.

Betekenis provinciaal beleid voor dit project:

De planlocatie ligt volledig binnen het bestaand stedelijk gebied. Uit de voorliggende toelichting blijkt dat voorliggend plan past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Regionaal beleid Westfriesland

De gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec vormen samen de bestuurlijke regio Westfriesland. De regio heeft de ambitie binnen enkele jaren tot de top 10 van meest aantrekkelijke regio's van Nederland te behoren. Het gezamenlijk 'zorgen voor woonruimte voor de Westfrieze bevolking en vraaggericht bouwen voor mensen van buiten de regio. De ambities van voorliggend plan, prettige wonen in een aantrekkelijke omgeving, sluiten aan op regionale ambities uit de structuurschets Westfriesland en de regionale woonvisie Westfriesland.

3.3.1 Regionale ruimtelijke ontwikkeling

In de structuurschets Westfriesland zijn ambities en doelstellingen geformuleerd die er voor zorgen dat de regio aantrekkelijk en vitaal blijft, met een sterke economische structuur, een goed bereikbaar voorzieningenniveau en leefbare kernen. De zeven regiogemeenten willen gezamenlijke keuzes maken die de kwaliteiten en potentie van de regio volop benutten. Dit is nodig omdat demografische stabilisatie, de veranderende bevolkingssamenstelling en het samenvoegen en/of afbouwen van (publieke) voorzieningen kunnen ertoe leiden dat het voorzieningenniveau en de leefbaarheid onder druk komen te staan. De structuurschets is een ruimtelijke vertaling van de Westfrieze ambities. Het is de bouwsteen voor het regionaal ruimtelijk beleid en de inbreng vanuit Westfriesland voor de provinciale omgevingsvisie.

In de structuurschets Westfriesland is Hoorn de 'veranda van de Randstad': centrumstad van Westfriesland, recreatief voorzieningenniveau, stedelijk woonmilieu.

De Structuurschets spreekt een aantal ambities uit op verschillende thema's. Zo wordt onder andere ruimte geboden aan (burger)initiatieven op het vlak van nieuwe woonvormen, innovatieve woon-zorg concepten, nieuwe economische activiteiten en functiecombinaties.

Afweging

Onderhavig woningbouwplan richt zich op starters op de woningbouwmarkt en voldoet aan deze ambitie.

3.3.2 Regionaal woningbouwbeleid

Woonakkoord 2020-2025 regio Westfriesland en Provincie Noord-Holland

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 Westfriesland 2019 bij aan de binnen het Pact van Westfriesland 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 WestFriesland werken de Westfrieze 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.

Betekenis voor dit project:

De gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec hebben een gezamenlijk belang in de ontwikkeling van de regio. De huisvestingsopgave, met Hoorn als centrumkern, is daar een onderdeel van.

Voorliggend plan past binnen het regionale afsprakenkader.

De aansluiting van het voorliggend plan op de regionale woningbouwambities is nader uitgewerkt in paragraaf 4.1.

3.4 Beleid gemeente Hoorn

3.4.1 Toekomst van de stad

Op 6 juni 2019 heeft de gemeenteraad uitgangspunten vastgesteld over hoe Hoorn meer stad kan worden. Deze uitgangspunten vormen de leidraad voor nieuw beleid. Met initiatiefnemers voor nieuwe ontwikkellocaties in de stad zal het gesprek worden gevoerd aan de hand van deze uitgangspunten:

1. Om leefbare en vitale stad te blijven moet Hoorn 'meer stad worden';
2. De gemeente Hoorn maakt een ambitiesprong in het stedelijk gebied en realiseert stedelijke woonmilieus waarin wonen, werken en verblijven samenkomen en die een duidelijke meerwaarde opleveren voor de stad. Kansen hiervoor liggen met name in verdichting in de stedelijke rand rondom de binnenstad;
3. De gemeente Hoorn streeft naar het transformeren van bedrijventerreinen in of tegen het stedelijk gebied naar gebieden waarin wonen, werken en verblijven samenkomen, zodat deze gebieden aansluiten bij de rest van de stad en aantrekkelijk blijven voor inwoners, bedrijven en bezoekers.
4. Onze ambitiesprong dragen we proactief uit en we zetten de gemeente Hoorn op de kaart als aantrekkelijke stad om te wonen, werken en te verblijven;
5. Om onze ambities te realiseren maken we een slag van 'beheergemeente' naar 'ontwikkelingsgemeente'.
6. De uitgangspunten zijn leidend bij nieuwe ontwikkelingen in de stad en als leidraad te hanteren voor nog te ontwikkelen beleid zoals het economisch programma en de woonvisie.
7. Woningbouwprojecten voor jongeren tot en met 28 jaar, bij voorkeur en rondom stationsgebied(en) te (laten) realiseren, omdat dit een effectieve bijdrage levert om Hoorn, als kloppend hart van de regio, een vitale stad te laten blijven.

Afweging

Onderhavig woningbouwplan voldoet aan de uitgangspunten die door de raad zijn geformuleerd om meer stad te worden. Het plan richt zicht op starters op de woningbouwmarkt.

3.4.2 Structuurvisie Hoorn (2012)

Op 10 juli 2012 is de Structuurvisie Hoorn vastgesteld. De structuurvisie is een uitwerking van de Stadsvisie uit 2005. De Structuurvisie onderscheidt acht belangrijke maatschappelijke opgaven: (1) bouwen en transformeren voor de vergrijzing, (2) vasthouden van jonge gezinnen, (3) ontwikkelen van aantrekkelijke stad in een complete regio, (4) bestaande woningvoorraad aantrekkelijk houden, (5) balans wonen en werken, (6) economie verbreden, (7) compleet pakket aan voorzieningen bieden, en (8) branding en profilering van Hoorn verbeteren. In de structuurvisie wordt aangegeven dat Hoorn een andere fase in gaat: van groeikern naar volwassen stad. De laatste uitbreidingsplannen worden afgerond en de aandacht verschuift

naar de bestaande stad. De toekomstige behoeften moeten daarbij worden opgevangen via de herstructurering en de inbreiding in de bestaande stad.

Afweging

De ambitie is om Hoorn gemeenschappelijker en ondernemender te maken. Dit gebeurt enerzijds door constante aandacht voor de kwaliteit van de stad (duurzaam, historisch, leefbaar, met een breed aanbod van voorzieningen), anderzijds door enkele cruciale projecten in de stad (o.a. gekleurde wijken en versterking binnenstad).

De beoogde woningbouwontwikkeling versterkt de leefbaarheid van de historische binnenstad, en past binnen de ambitie 'historische stad'.

3.4.3 Woonvisie Hoorn 2020-2025 (2020)

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

Vanuit de Woonvisie wordt ingezet op de groei de stad, te streven naar een gemengde bevolking naar leeftijd en sociaal-economische 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 midden categorie.

De ontwikkeling aan de Trommelstraat betreft het toevoegen van een starterswoning in de vorm van een kleine tweekamerwoning met tuin. Er is behoefte aan woningen geschikt voor alleenstaanden en biedt de mogelijkheid aan jongeren om in de binnenstad te blijven wonen. Positief is ook de buitenruimte bij de woning.

Afweging

Voorliggende ontwikkeling betreft een particulier initiatief, en past bij de ambitie voor het versterken van de compacte en kleinstedelijke sfeer in de binnenstad (in een straal van 1200 m rond het station). Transformatie van bestaande panden naar woningen wordt in de woonvisie met name benoemd. Dit plan gaat uit van betaalbare koop en draagt daarmee bij aan de doelen van deze visie.

3.4.4 Erfgoedvisie 2017 en Archeologie

Hoorn heeft een binnenstad met een bijzondere cultuurhistorische waarde. Een waarde die in de loop der eeuwen is ontstaan en steeds aan het veranderen is. Het beleid van de gemeente is erop gericht deze cultuurhistorische waarden te beschermen zonder gewenste ontwikkelingen in de weg te staan.

De Erfgoedvisie (2017) benadert erfgoed in de brede zin van het woord: het gebouwde erfgoed, archeologie, mobiel erfgoed en immaterieel erfgoed. De visie bestaat uit de thema's omgevingskwaliteit en vestigingsklimaat (onderhoud cultuurhistorie), duurzaamheid en verduurzaming (nieuwe bestemming voor leegstaande monumenten, duurzamer panden) en de beleefbaarheid van de stad (erfgoed toegankelijker maken).

Samen met vertegenwoordigers van organisaties en instellingen in Hoorn zijn zes thema's gekozen die het Verhaal van Hoorn vertellen. Deze thema's dienen als kapstok voor de kern van de identiteit van de gemeente Hoorn. De zes thema's zijn: handel over land en water, de Gouden Eeuw, de tuinderscultuur, de groei van Hoorn in de 20e eeuw, centrumstad, en religie.

Het gemeentelijk beleid is daarnaast gericht op het behoud en duurzaam beheer van oudheidkundige waarden in de bodem. Deze aanpak is in overeenstemming met de beleidslijn van de hogere overheden waarbij gestreefd wordt naar een complementaire verantwoordelijkheid op het gebied van de archeologische monumentenzorg (Verdrag van Malta, Provinciale Milieuverordening).

Volgens de beleidskaart archeologie (2013) moet in de hele binnenstad rekening gehouden worden met archeologie bij alle grondroerende activiteiten. De gemeente heeft dit beleid vastgelegd in het paraplubestemmingsplan archeologie (2016). De archeologische situatie van de planlocatie is beoordeeld in hoofdstuk 4.

3.4.4 Welstandsnota 2017

De Commissie voor Monumenten en Welstand toetst een concreet plan voor de wijzigingen aan het uiterlijk van het gebouw aan de criteria zoals opgenomen in de Welstandsnota van de gemeente Hoorn.

Op basis van de welstandsnota 2017 ligt de Trommelstraat in het welstandsgebied Binnenstad. In de Welstandsnota Hoorn wordt de binnenstad getypeerd als speciaal welstandsgebied. Het patroon van straten en pleinen, in samenhang met de schaal en plaatsing van de bebouwing is in hoge mate kenmerkend voor de binnenstad en vormde aanleiding de binnenstad als beschermd stadsgezicht aan te wijzen. Ook de profilering en inrichting van de openbare ruimte, de verkaveling en de structuur van de bebouwing spelen hierbij een overwegende rol.

Voor de ruimtelijke opbouw is de aaneengesloten wijze van bouwen direct aan de straat karakteristiek. Er gelden op gebiedsgerichte toetsingscriteria die gericht zijn op de ligging in de omgeving, massa en vorm, detaillering en materiaal en kleur.

Voor een verdere beschrijving en toelichting van de gebiedscriteria voor de binnenstad wordt verwezen naar de Welstandsnota van de Gemeente Hoorn.

Welstand

Het initiatief past binnen de eisen zoals opgenomen in de Welstandsnota Hoorn. De Commissie heeft een positief advies uitgebracht op het plan.

3.5 Conclusie afweging relevant beleidskader

- Op basis van het nationaal beleid (Nationale Omgevingsvisie) zijn er geen bezwaren tegen het ontwikkelen van de locatie. De herontwikkeling van de binnenstedelijke bedrijfslocatie naar woningbouw past binnen het nationaal beleid.
- De planlocatie ligt op basis van de regels uit de Omgevingsverordening NH2020 binnen het bestaand stedelijk gebied. De provincie zet in op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en in het bijzonder binnen de stedelijke gebieden.
- De woningbouw sluit aan op de ambities uit het regionaal Woonakkoord en de woonvisie Hoorn. Het initiatief richt zich op de realisatie van een starterswoning in de binnenstad van Hoorn.
- Het initiatief sluit aan bij de ambities om Hoorn meer stad te maken.

4. AFWEGING MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Een belangrijk onderdeel van de verantwoording vormt de afweging van de milieuaspecten (geluid, luchtkwaliteit etc.) en de omgevingsaspecten (water, natuur, cultureel erfgoed etc.).

Op basis van het voorgenomen gebruik en de beoogde planlocatie zijn de volgende omgevingsaspecten nader onderzocht: watercompensatie, bodemkwaliteit, archeologie, m.e.r.-beoordeling. De resultaten van het onderzoek zijn in dit hoofdstuk verwoord. Ook de hier nog niet genoemde omgevingsaspecten zoals duurzaamheid, verkeer en parkeren, cultureel erfgoed, externe veiligheid, gebruiksmogelijkheden van omliggende panden worden beschreven.

4.1 Duurzaamheid en energie

4.1.1 Duurzaam ruimtegebruik

Voorliggend plan maakt 1 woning mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van een binnenstedelijke herontwikkelingslocatie en derhalve een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

In het kader van de geactualiseerde Woonvisie en de nieuwe RAP heeft de regio Westfriesland ook een Afwegingskader vastgesteld op basis waarvan nieuwe woningbouwplannen (kunnen) worden beoordeeld. Getoetst aan dit Afwegingskader voldoet het plan aan de gestelde eisen. Formeel hoeft toetsing niet plaats te vinden omdat minder dan 12 woningen worden toegevoegd, en het plan in regionaal opzicht dus een beperkte ontwikkeling is.

Het plan sluit aan op het Woonakkoord door op korte termijn voor starters te bouwen. In het rapport Onderzoek vraaggestuurd bouwen 19 september 2012 van de provincie (pag. 15 van de bijlage bij het rapport) staat dat er een flinke behoefte aan woningen in het centrum-kleinstedelijke woonmilieu is. Deze behoefte is nog steeds actueel. Het plan voorziet hierin.

4.1.2 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaal gebruik en gescheiden afvalverwerking. De eisen aan de particuliere woningbouw staan beschreven in het Bouwbesluit 2012. Het is van belang om reeds in een vroeg stadium duurzaamheid te zien als integraal onderdeel van de nieuwbouw en de duurzaamheidsambities vanuit het gemeentelijk beleid over te brengen aan de initiatiefnemer.

Voor vragen op het gebied van duurzaam (verbouwen, energiebesparing of energie opwekken kunnen inwoners en ondernemers tegenwoordig bij het Duurzaam Bouwloket terecht. De gemeente Hoorn participeert hierin.

Van de zijde van de opdrachtgever is aangegeven dat op de volgende wijze energiezuinig en duurzaam wordt gebouwd:

- er wordt gebouwd met gebruikmaking van duurzame bouwmaterialen;
- in 2020 mogen alleen nog energieneutrale of energieopwekkende woningen worden gebouwd (EPC 0).
- aardgasloos bouwen is vereist. Er wordt gezocht naar een alternatieve warmtebron, bijv. een warmtepomp systeem- al dan niet in combinatie met pV-panelen.

Betekenis voor dit project:

Geconcludeerd wordt dat in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Het voornemen past binnen de regionale woningbouwafspraken. Verdere afstemming is niet noodzakelijk gezien de beperkte omvang van het plan en het feit dat het hier geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft.

4.2 Waterhuishouding (watertoets)

De planlocatie valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) 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. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Keur en Uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. De Keur geeft vorm aan de inhoud van de Waterwet met concrete doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met (a) bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en (b) vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

In de Keur 2016 van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die op de website van het hoogheemraadschap te vinden zijn (<https://www.hhnk.nl/keur>).

Resultaten watertoets

De initiatiefnemer heeft Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier op 19 september 2021 geïnformeerd over het onderhavige plan via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig. Het hoofdheemraadschap geeft een positief wateradvies.

Betekenis voor dit project:

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor de transformatie van het bijgebouw tot woning. .

4.3 Bodemkwaliteit

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Onderzocht moet worden wat de huidige bodemkwaliteit is en of deze bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het huidige en toekomstige gebruik. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daarbij is wettelijk bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning is het noodzakelijk dat de kwaliteit van de bodem wordt vastgelegd.

Onderzoek

Naar aanleiding van de aanvraag van een omgevingsvergunning is door Landview BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Trommelstraat (achter Grote Oost 37) te Hoorn, gemeente Hoorn.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740 richtlijnen voor een onverdachte niet-lijnvormige locatie (ONV-NL). De hypothese voor het onderzoek is echter, dat er licht verhoogde gehalten van zware metalen en of PAK in de mogelijk puin houdende grond aanwezig zijn. Het veldwerk is, door KIWA gecertificeerde medewerkers, uitgevoerd onder het procescertificaat BRL SIKB 2000, conform de protocollen 2001 en 2002.

In mengmonster mm1 zijn matige verhogingen van lood en zink geconstateerd. Daarnaast zijn lichte verhogingen van koper en kwik aangetroffen. De monsters van mengmonster mm1 betreffen geen grond, waardoor deze NIET in het aanvullend onderzoek zijn betrokken.

In meng monster mm2 van de ondergrond zijn matige verhogingen van koper en nikkel geconstateerd. Daarnaast zijn lichte verhogingen van kobalt, kwik, lood en molybdeen aangetroffen. In het aanvullend onderzoek zijn in de grondmonsters 3.1 en 3.2 verontreinigingen tot boven de interventiewaarden met lood en of zink geconstateerd. In grondmonster 1.2 is een matige verhoging van koper aangetroffen. Voor het overige zijn in de grondmonsters maximaal lichte verhogingen van de onderzochte parameters geconstateerd.

In het grondwater zijn lichte verhogingen van arseen en zink aangetroffen.

De hypothese dat in de grond licht verhoogde gehalten verontreinigende stoffen aanwezig zijn, wordt in het onderzoek niet bevestigd. Ter plaatse van boring 3 (tuin) worden interventiewaarden overschreden. In/onder het bijgebouw zijn echter maximaal matige verhogingen geconstateerd.

De hypothese dat in het grondwater geen verhoogde concentraties aanwezig zijn, behalve mogelijk van nature verhoogde concentraties, wordt in het onderzoek grotendeels bevestigd.

Tijdens het onderzoek is zintuiglijk op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht (plaat)materiaal of potentieel asbestverdacht puin aangetroffen. Tijdens een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) wordt de bodem niet specifiek op asbest onderzocht. Het aangetroffen puin betreft oud stadspuin en is in het veld als niet asbestverdacht aangemerkt. De uitvoering van een asbestonderzoek conform NEN 5707 wordt door Landview BV daarom niet noodzakelijk geacht.

Bij graafwerkzaamheden op het terrein zijn er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie. Voor het overige hergebruik van grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Grond met verontreinigingen boven interventiewaarden is niet geschikt voor hergebruik elders.

Op basis van de geconstateerde verontreinigingen ter plaatse van het bijgebouw kunnen graafwerkzaamheden aldaar zonder extra veiligheidsmaatregelen uitgevoerd worden. Conform de CROW400 is voor het werk voorlopig geen veiligheidsklasse van toepassing. De uiteindelijke klasse dient bepaald te worden door een veiligheidsdeskundige. Naar de toepassingsmogelijkheden van de aanwezige laag met metselpuin in het bijgebouw is geen onderzoek uitgevoerd.

Aangezien echter plaatselijk interventiewaarden worden overschreden, bestaan er mogelijk risico's voor de volksgezondheid. Teneinde hierover uitspraken te kunnen doen en na te kunnen gaan in hoeverre risico's voor de ecologie of verspreidingsrisico's aanwezig zijn, is in principe nader onderzoek noodzakelijk. Aan het bevoegd gezag dient te worden gevraagd een uitspraak te doen of er sprake is van noodzaak voor nader onderzoek.

Opvolging advies omgevingsdienst met betrekking tot bodemkwaliteit

De omgevingsdienst heeft bodemonderzoeken beoordeeld (dd 11 oktober 2021) en geadviseerd om aanvullend asbestonderzoek te doen. Dit onderzoek is vervolgens (dd 20 november 2021) uitgevoerd door B&A asbestinventarisaties. B&A asbestinventarisatie schrijft in de conclusie "De bestaande schuur is geheel verbouwd tot woning volgens het bouwbesluit, er zijn alleen nieuwe bouwmaterialen gebruikt en alles is netjes afgewerkt. De constructie is gebouwd in 1800 en toen zijn in bouwwerken nagenoeg geen Asbesthoudende bouwmaterialen gebruikt. Gezien alleen nog de gemetselde muren aanwezig waren en de dakconstructie met daarop underlayment dakbeschot en afgewerkt met dakpannen. Er zijn dan ook geen Asbesthoudende toepassingen aanwezig in het bouwwerk." De asbestinventarisatie is toegevoegd aan het dossier op omgevingsloket.

De aanvrager is tevens geïnformeerd over het verhoogde gehalte aan lood in de bodem. Het pand is voor starters op de woningmarkt en niet geschikt voor bewoning door gezinnen. De risico's van lood in de bodem zijn vooral van toepassing op kinderen tot 6 jaar. De kans op bewoning door een gezin met kinderen is wegens de zeer kleine vloeroppervlakte van deze woning nagenoeg uitgesloten. De bodem wordt afgesloten middels een op folie gestorte geïsoleerde betonvloer en de (kleine) tuin wordt volledig betegeld tot terras, waardoor direct contact met de bodem niet meer mogelijk is.

Betekenis voor dit project:

- Op basis van het verkennend en aanvullend bodemonderzoek en het aanvullend asbestonderzoek blijkt dat er met betrekking tot het aspect bodemkwaliteit geen belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen functiewijziging.
- Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. Voor hergebruik van grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

4.4 Cultureel Erfgoed

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om rekening te houden met cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische monumenten. Archeologie is sinds 1 juli 2016 geregeld in de Erfgoedwet. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die op termijn naar de Omgevingswet over gaan, blijven van kracht tot die wet in werking treedt. Ze zijn opgenomen in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.

4.4.1 Archeologische waarden

Het Verdrag van Malta (1992), beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Voor de ruimtelijke ordening is het van

belang dat de Wamz uitgaat van de koppeling van archeologische waarden aan de ruimtelijke ordening. Voor bestemmingswijzigingen betekent dit dat de verplichting is neergelegd om bij de vaststelling van de wijziging rekening te houden met in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Zo nodig dient door de initiatiefnemer, voorafgaand aan bodemingrepen, archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

De projectlocatie ligt binnen het beschermd stadsgezicht van Hoorn en heeft een grote verwachtingswaarde op het gebied van archeologie. Deze onderzoeksplicht is vastgelegd in het paraplu bestemmingsplan Archeologie van de gemeente Hoorn.

Het archeologisch vooronderzoek is in 2021 uitgevoerd door bureau Erfgoed van de gemeente Hoorn (zie *bijlage 3*).

Resultaten en advies archeologische quickscan

Het staat in de planning om de berging achter Grote Oost 37, aan de Trommelstraat, om te bouwen tot woning. Daartoe wordt onder andere een nieuwe begane grondvloer in het pand geplaatst. De oude vloer is al verwijderd. Er zal inpandig niet verder worden afgegraven. De geplande bodemroerende werkzaamheden zijn dus al uitgevoerd.

Het plangebied heeft op basis van historisch kaartmateriaal, historische bronnen en archeologische bronnen een hoge archeologische waarde. Van historisch kaartmateriaal valt af te leiden dat in ieder geval vanaf de 16 de eeuw continu bebouwing aanwezig was ter hoogte van het plangebied. Bewoning aan deze zijde van de Trommelstraat is waarschijnlijk in de 15de eeuw tot stand gekomen. Oude funderingen, vloeren, waterkelders, (betegelde) voorraadkelders, waterputten, afvalkuilen en beerputten vallen binnen de archeologische verwachting. Oude funderingen liggen vermoedelijk vlak onder het maaiveld.

Archeologische vrijgave

Indien de (grondroerende) plannen ongewijzigd blijven, is nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk. Archeologie West-Friesland adviseert in dat geval de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie. Ten behoeve van het doen van waarnemingen dient wel in de omgevingsvergunning te worden opgenomen dat Archeologie West-Friesland toekomstige graafwerkzaamheden wil monitoren.

5.4.2 Cultuurhistorische waarden

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, ook cultuurhistorische waarden in het plangebied worden meegewogen bij het vaststellen van een bestemmingsplan in het kader van de Wro.

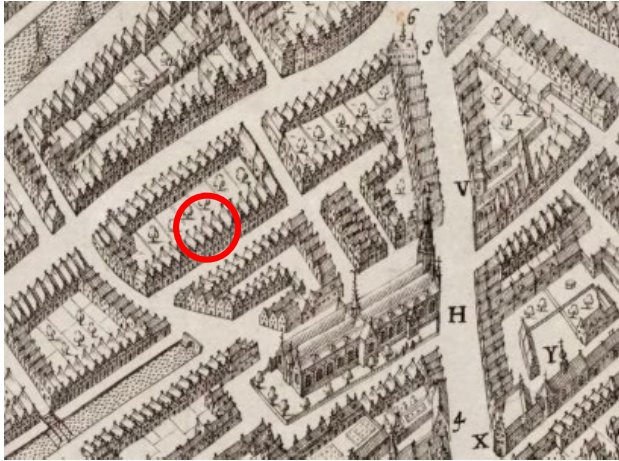
De planlocatie ligt binnen het beschermd stadsgezicht van Hoorn (zie 3.1.4).

De Trommelstraat ligt midden in het oudste deel van de binnenstad van Hoorn, en is ontstaan als burgwal van de Grote Oost. Historische kaarten uit het begin van de 17^e eeuw laten zien dat het water is overweld en dat er gesloten bebouwing langs de straat aanwezig is. De bebouwing is ontstaan op de achtererven van de huizen aan het Grote Oost (afb.22). Tot in de 20^e eeuw heeft op de beoogde planlocatie een gebouwtje gestaan².

De historische waarderingskaart van het beschermd stadsgezicht (zie paragraaf 3.1.4) laat zien dat langs de Trommelstraat vooral het stratenpatroon en de schaal van de bebouwing de te beschermen waarden zijn. Het project gaat wat betreft het stratenpatroon en de schaal van de

² Een uitgebreide beschrijving van de historische ontwikkeling van de planlocatie is opgenomen in de Archeologische Quickscan, die als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

bebouwing uit van dezelfde uitgangspunten. Daarmee is het plan in overeenstemming met de uitgangspunten voor het beschermde stadsgezicht.



afb.22 Kaart van Velius uit 1615

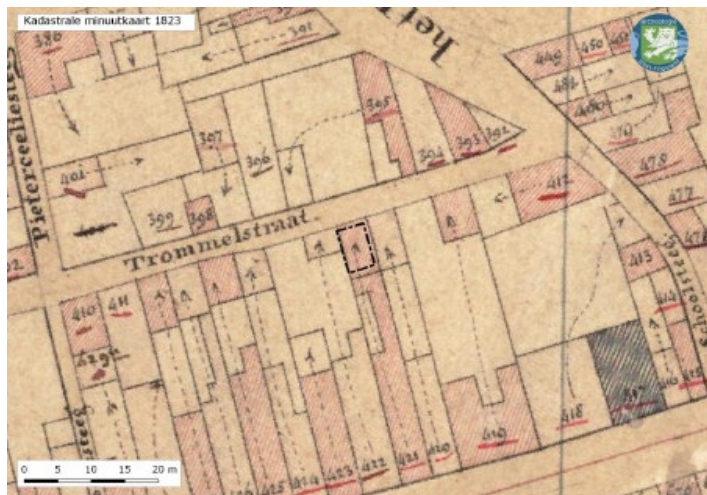
5.4.3 Monumentale waarden

Grote Oost 37

Grote Oost 37 is een rijksmonument. Huis met eenvoudige 18e eeuwse gevel met twee verdiepingen waarin vensters met roedenverdeling. Pand wellicht ouder. Pui gemoderniseerd, deuromlijsting oud.

In de 17de en 18de eeuw woonden langs het Grote Oost de rijkste regentenfamilies van de stad. De bebouwing aan de Trommelstraat is ontstaan op de achtererven van de huizen aan het Grote Oost.

Op de eerste kadastrale kaart uit 1823 staat een gebouw afgebeeld binnen het plangebied. Dit gebouw staat op het perceel van het grotere pand aan het Grote Oost (A421), dat in eigendom was van tapper Hendrik Halleman. Het pand aan het Grote Oost loopt helemaal door tot aan de bebouwing binnen het plangebied. Op een latere kadastrale kaart uit 1893 is de situatie nog hetzelfde. Uit het kadaster blijkt dat in 1910-1911 gedeeltelijke sloop (van de aanbouw achter het pand aan de Grote Oost) en nieuwbouw is uitgevoerd op het perceel. Het perceel Grote Oost 37 werd vanaf toen gebruikt als huis, erf en atelier. Later werd het perceel omschreven als 'winkelhuis en erf'. Het pandje binnen het plangebied dateert in oorsprong van voor 1823.



Betekenis voor dit project:

- Het terrein is door Archeologie West-Friesland/gemeente Hoorn vrijgegeven voor zover er geen verdere graafwerkzaamheden op het terrein plaatsvinden.
- Het plan is in overeenstemming met de uitgangspunten voor het beschermd stadsgezicht.
- De transformatie van het pand tot woning sluit goed aan op de monumentale setting van de locatie, achterzijde monument Grote Oost 41.

4.5 Natuurtoets

Per 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. In deze zijn de oude Boswet, Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet samengevoegd tot één Natuurwet. Uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit nadrukkelijk is toegestaan. In de praktijk betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep of voorgenomen activiteit bekeken moet worden of er sprake is van effecten of beschermde dieren en planten (soortenbescherming) en in bepaalde gevallen op natuurgebieden (gebiedsbescherming).

De op de planlocatie aanwezige natuurwaarden zijn door HzA stedenbouw & landschap als volgt beoordeeld:

Situatiebeschrijving

Op de locatie staat een eenvoudig stenen bijgebouw met gaaf pannendak. Het dak is geïsoleerd. Het bouwwerk staat vrijwel leeg en is daarom goed te beoordelen. Het betreft een interne verbouwing waarbij uitsluitend twee dakkapellen in het dakvlak worden toegevoegd. De kleine bijbehorende buitenruimte is niet voorzien van beplanting.



afb.24 Recht pannendak, geen kapotte pannen, geen openingen in dakrand



afb.25 Nokvorsten en kantpannen in tact, geen invliegopeningen

4.5.1 Gebiedsbescherming

De locatie ligt op afstand van Natura 2000-gebied(en) en NatuurNetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS). Externe effecten op de Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tot het Natura 2000-gebied. Het Natuurnetwerk Nederland kent geen externe werking. Gebiedsbescherming is met betrekking tot de voorgenomen ruimtelijke ingreep m.b.t. bovengenoemde aspecten niet aan de orde.

Stikstofdepositie op Natura 2000-gebied

Ten behoeve van de omgevingsvergunning moet de impact van deze ontwikkeling op de stikstofdepositie in nabijgelegen Natura 2000-gebieden worden berekend en beoordeeld. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Markermeer & IJmeer, ligt op ca. 375 meter van de locatie.

Bouwprojecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Ook kleinschalige ontwikkelingen kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie en moeten om die reden daarop worden beoordeeld.

De toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de realisatiefase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats) of door het gebruik van de gebouwen (gebruiksfasen: bijvoorbeeld extra uitstoot door een toename van autoverkeer van personeel en bezoekers van de locatie).

AERIUS is het voorgeschreven rekeninstrument dat wordt gebruikt om stikstofdepositie op lokaal niveau te berekenen. Op basis van het door de rijksoverheid beschikbaar gestelde model (versie AERIUS2020) zijn in dit rapport de effecten van stikstofemissie van het project op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied berekend (stikstofdepositie) en beoordeeld.

Met de gedeeltelijke inwerkingtreding van de Stikstofwet op 1 juli 2021 is een partiële vrijstelling Natura 2000-vergunningsplicht (stikstofdepositie) voor de bouw- en infrasector mogelijk gemaakt. Dit betekent concreet dat voor (woning-)bouwontwikkelingen alleen nog maar de eindsituatie (gebruiksfasen) doorgerekend moet worden, en niet meer de bouwfasen.

Op basis van verkeersaantrekkende werking en activiteiten in de gebruiksfasen is voor het beoogde initiatief aan de Trommelstraat de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura2000-gebieden als volgt beoordeeld:

- op de locatie is geen aansluiting op het gasnet aanwezig. Het gebouw is daarmee geen relevante emissiebron;
- het betreft de realisatie van een kleine starterswoning. Op basis van de Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van de CROW is er een verwacht aantal van ca. 7 voertuigbewegingen per etmaal, alleen licht verkeer. De kencijfers gaan daarbij uit van de ligging in de schil centrum van sterk stedelijk gebied. De nieuwe woning heeft geen eigen parkeerplaats, en kunnen aanspraak maken op een vergunning in het openbaar gebied. Omdat hiervoor een wachtlijst geldt is er geen sprake van een verzwaring van de parkeerdruk op de binnenstad.

De mogelijke emissie van verkeer ten behoeve van de woning aan de Trommelstraat is niet waarneembaar als depositie in Natura 2000-gebied. Voor het Natura 2000-gebied Markermeer & IJmeer is overigens vastgesteld dat er geen stikstofgevoelige leefgebieden relevant zijn voor de aangewezen soorten.

4.5.2 Soortenbescherming

In en rond het pand zijn geen beschermde soorten waargenomen. Tijdens een locatiebezoek 3 augustus 2020 (zonnig, 21 graden), is de potentie voor beschermde soorten in het bouwwerk door een adviseur van HzA stedenbouw & landschap als volgt beoordeeld:

- op de locatie zijn geen beschermde plantensoorten waargenomen. Voor beschermde plantensoorten zijn geen geschikte groeiplaatsen aangetroffen;
- het betreft een gaaf dak met dichte gevels. In het dak van het gebouw zijn geen invliegopeningen waargenomen voor jaarrond beschermde soorten als Gierzwaluw en Huismus. Ook voor andere jaarrond beschermde soorten zijn geen potenties. Er zijn geen nesten zichtbaar;

- voor amfibieën, reptielen en vissen zijn de gebouwen ongeschikt om te verblijven;
- er zijn geen invliegopeningen voor vleermuizen gezien. In het gebouw zijn geen vleermuizen waargenomen. Vliegroutes en foerageergebied zijn niet aanwezig;
- voor marterachtigen is het terrein niet geschikt;
- de panden zijn ongeschikt voor ongewervelden als beschermde vlinders en libellen. Geschikt biotoop is niet aanwezig.

De transformatie van het bijgebouw tot woning veroorzaakt geen conflict met de Wet Natuurbescherming, maar kan wel verstoring opleveren voor in de omgeving broedende vogels en hun in gebruik zijnde nesten. Er zijn voldoende uitwijkmogelijkheden in omliggende historische panden met pannendaken. Wanneer bij het plaatsen van de dakkapellen visuele nesten worden geconstateerd dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen en dienen in overleg met de gemeente Hoorn passende maatregelen te worden genomen.

Afweging:

- Het beoogde bouwplan veroorzaakt geen conflict met de Wet natuurbescherming (Wnb).
- Gebiedsbescherming in het kader Natura 2000, weidevogelleefgebied en NNN is niet aan de orde. Er zijn geen significant negatieve effecten op het Natura 2000-gebied te verwachten. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot waarneembare stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. Een vergunning Wnb is niet nodig.
- De aanwezigheid van beschermde soorten is beoordeeld, en deze zijn niet aangetroffen. Op deze wijze is voldoende rekening gehouden met aanwezige natuurwaarden in het plangebied. Een ontheffing Wnb is niet nodig.
- Te allen tijde dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht vanuit de Wet natuurbescherming. Van grondeigenaren en gebruikers mag worden verwacht dat ingrepen en handelingen die negatieve effecten kunnen hebben op planten- of diersoorten, zodanig worden uitgevoerd dat schade tot een minimum beperkt blijft.

4.6 Geluidhinder

Ten aanzien van de geluidhinder is de Wet geluidhinder van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wet geluidhinder kent drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting. Wonen is een geluidsgevoelige functie.

De woning wordt ontsloten vanaf de Trommelstraat. In dit gedeelte van de binnenstad geldt een maximum snelheid van 30km/uur en de locatie valt niet binnen geluidszones van wegen. Hiermee valt de buiten de werkingssfeer van de wet geluidhinder. Bovendien is de ontwikkeling zo bescheiden dat dit geen noemenswaardige invloed zal hebben op de verkeersintensiteit in dit deel van de binnenstad. Dit is geen doorgaande weg en uitsluitend toegankelijk voor bestemmingsverkeer. De breedte is ca. 5 m. De snelheid op dit stuk weg is dus zeer beperkt. Uit de Notitie Zwaar Verkeer Binnenstad (gemeente Hoorn, 2014) blijkt dat op het deel van de Grote Oost ter hoogte van nr. 37 geen zware trillingshinder aanwezig is.

Betekenis voor dit project:

- Er is ter plaatse geen geluidhinder (buiten de normen) van verkeer te verwachten. Het plan mag wat betreft het aspect wegverkeerslawaai uitvoerbaar worden geacht. Aanvullend verkeersonderzoek is niet noodzakelijk.
- De wettelijk verplichte gevelisolatie van 20 dB volstaat.

4.7 Verkeer en parkeren

Verkeer

De woning wordt ontsloten vanaf de Trommelstraat. De extra verkeersbewegingen zijn beperkt en vormt geen probleem voor de doorrijdbaarheid van deze straat en de omliggende wegen.

Om de maximum snelheid in de binnenstad te beperken is voor het gehele gebied een 30km/u regime ingesteld. Tevens zijn bijna alle straten in de binnenstad eenrichtingsverkeer. Met de toevoeging van 1 woning neemt de verkeersstroom door de binnenstad niet toe.

Parkeren

Voor de woonfunctie in de binnenstad geldt op basis van de Parkeernormennota Hoorn dat bewonersvergunningen worden verleend volgens een plafond en een wachtlijststelsel. Als de parkeervraag hoger is dan het parkeeraanbod worden er geen vergunningen verleend en komen bewoners op een wachtlijst te staan. Voor de bouwontwikkelaars betekent dit dat er met een parkeernorm van 0 gebouwd mag worden.

De woning aan de Trommelstraat heeft geen eigen parkeerplaats, en kan aanspraak maken op een vergunning in het openbaar gebied. Omdat hiervoor een wachtlijst geldt is er geen sprake van een verzwaring van de parkeerdruk op de binnenstad.

Betekenis voor dit project:

Onder de gehanteerde voorwaarden (aanspraak op parkeervergunning voor openbaar gebied, geen verzwaring parkeerdruk openbaar gebied) heeft het project geen negatief effect op de doorstroming op de Trommelstraat en de omliggende wegen, en op de parkeercapaciteit in het vergunninggebied hier omheen.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van de nieuwe woningen liggen geen bedrijven die hinder veroorzaken. De woningen veroorzaken zelf ook geen hinder voor de omgeving.

Betekenis voor dit project:

Ten aanzien van het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

4.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De wet- en regelgeving noemt "gevoelige bestemmingen" (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die "in betekende mate" (IBM) en "niet in betekende mate" (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens is voorzien in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Met de projecten "niet in betekende mate" van de Wet luchtkwaliteit is in de NSL rekening gehouden. In de NSL is het begrip "niet in betekende mate" gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof en stikstofdioxide.

De huidige luchtkwaliteit ter plaatste / in de omgeving van het plangebied is op basis van de meeste recente lokale gegevens zoals te vinden op de site www.nsl-monitoring.nl goed. De toetspunten in de omgeving blijven onder de 35 µg/m³. Dit ligt ruim onder de grenswaarde van

40 µg/m³. Samengevat kan worden gesteld dat de huidige lokale luchtkwaliteit (ruim) voldoet aan de wettelijke normen.

Op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

Betekenis voor dit project:

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het afgeven van de omgevingsvergunning.

4.10 Externe veiligheid

Bij een locatiekeuze moet rekening worden gehouden met risico's die veroorzaakt kunnen worden door bedrijven in de omgeving of door de nabijheid van transportroutes van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, door leidingen en over water. Het betreft risico's zoals ontploffingen of vrijkomen van giftige gassen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico. De locaties van risicobronnen en risicocontouren zijn terug te vinden op www.risicokaart.nl.

Het aspect Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Volgens de risicokaart zijn in de directe omgeving geen risicovolle objecten waar te nemen. Er vindt in of nabij het gebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.

Betekenis voor dit project:

De planlocatie ligt niet in het invloedsgebied/toetsingszone van een EV relevante risicobron. Een nader onderzoek naar externe veiligheid is dan ook niet noodzakelijk. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het afgeven van de omgevingsvergunning.

4.11 Kabels en Leidingen

Ten behoeve van het plan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse kabels en planologisch relevante leidingen. In de bodem van het plangebied liggen voor zover bekend geen primaire hoofdleidingen die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik in de omgeving.

Betekenis voor dit project:

In en rondom de planlocatie zijn bestaande kabels en leidingen in kaart gebracht. Het huidige plan wordt aangesloten op de bestaande kabels en leidingen. Er zijn geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.12 Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

Voor een goede ruimtelijke ontwikkeling is het noodzakelijk om rekening te houden met afstanden, privacy en bezonning van de omliggende kavels. De voorgestelde ontwikkeling houdt in stedenbouwkundig opzicht rekening met de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden:

Privacy en inijk

- De plattegrond van de woning en de aanwezige buitenruimte zorgt niet voor aantasting van de privacy van omliggende woningen en de buitenruimtes zijn zodanig georganiseerd dat de privacy van omliggende panden wordt gewaarborgd.

- In de zijgevels van de woningen zijn alleen in de dakkapellen ramen aanwezig. Deze kijken uit op de daken van aanliggende garages, waardoor er geen direct zicht op de tuinen en woningen van de belendingen is. Ook door omheining van de buitenruimten wordt dit voorkomen.

Bezonning

Het initiatief betreft de transformatie van een bestaand pand. Er vindt geen verandering van de bezonning van de omliggende buitenruimte van woning plaats.

Betekenis voor dit project:

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden niet geschaad.

4.13 M.e.r.-beoordeling

Voor activiteiten die zijn genoemd in lijst C en D in de bijlage bij het Besluit m.e.r. moet worden nagegaan of er sprake is van een geval waarin een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet worden genomen (D-lijst) of een MER moet worden opgesteld en een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (C-lijst). Voor elke activiteit zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Dit project, de wijziging van het gebruik van een bestaande schuur ten behoeve van de realisatie van 1 woning, kan niet worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van categorie 11.2 Bijlage D Besluit milieueffectrapportage. Het gaat namelijk om een kleinschalig project, in een bestaand gebouw in een reeds met woningen bebouwde omgeving. De verkeersaantrekkende werking van het project is ten opzichte van de directe omgeving beperkt en op het perceel is bovendien bij recht al bebouwing mogelijk. Aangezien het project niet wordt genoemd in een van de bijlages bij het Besluit m.e.r., is in dit geval geen formele of vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Uit de resultaten van de Natuurtoets (zie hoofdstuk 5.5) blijkt dat een passende beoordeling in het kader van de natuurbeschermingswet voor zover op dit moment bekend niet noodzakelijk is. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten treden er geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in dit hoofdstuk zijn opgenomen.

Betekenis voor dit project:

Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in categorie D 11.2 van het bijlage bij het Besluit m.e.r.: er is geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk. Op basis van de resultaten van het milieuonderzoek kan de conclusie getrokken worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten

4.14 Conclusie toets van de omgevingsaspecten

Gelet op de onderzoeksresultaten in dit hoofdstuk blijkt dat er geen belemmeringen zijn in het kader op het gebied van milieu- en omgevingsaspecten om het bestaande bijgebouw te transformeren tot woning. Een m.e.r.(beoordelings)-procedure is niet noodzakelijk.

Aandachtspunten zijn:

- Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit zijn er mogelijk belemmeringen voor deze ontwikkeling. Het bevoegd gezag dient een uitspraak te doen of nader onderzoek in de tuin van de woning noodzakelijk is.
- Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. Voor hergebruik van grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.
- Het terrein is door Archeologie West-Friesland/gemeente Hoorn vrijgegeven voor zover er geen verdere graafwerkzaamheden op het terrein plaatsvinden.
- Overigens blijft de archeologische meldingsplicht conform art. 5.10 van de Erfgoedwet van kracht. Wanneer er bij graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dient dit onverwijld bij de gemeente te worden gemeld.
- Een vergunning of ontheffing Wnb is voor beoogde ontwikkeling niet nodig. Wel dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de zorgplicht vanuit de Wet natuurbescherming. Van grondeigenaren en gebruikers mag worden verwacht dat ingrepen en handelingen die negatieve effecten kunnen hebben op planten- of diersoorten, zodanig worden uitgevoerd dat schade tot een minimum beperkt blijft.

5. AFWEGING MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE HAALBAARHEID

De gemeente Hoorn geeft de omgevingsvergunning pas af als de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid goed geregeld is. Omdat in dit geval de risico's bij de opdrachtgever liggen, verwachten wij op dit gebied geen belemmeringen.

5.1 Maatschappelijke haalbaarheid

Proces

Woningbouw komt de levendigheid aan de straat ten goede. Het initiatief heeft geen effect op de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Direct omwonenden zijn mondeling geïnformeerd over de transformatie van het bestaande gebouw tot woning. Het initiatief wordt positief beoordeeld. Medio Maart 2021 is de aanvraag vermeld in dagblad voor West-Friesland, en voor de externe wijzigingen (dakkapellen, bouwkundige wijzigingen & huisnummerbesluit – OLO 6429485) is inmiddels een vergunning verleend. Op deze openbaarmakingen is tot (zover bekend) geen bezwaar is gemaakt door omwonenden. De stukken behorende bij de aanvraag zijn verspreid bij de wettelijke overlegpartners voor het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. Er zijn geen inhoudelijke reacties ingekomen die van invloed zijn op de ruimtelijke onderbouwing.

Procedure

Deze omgevingsvergunningaanvraag betreft de realisatie van 1 woning. Voorliggend document is een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de uitgebreide procedure afwijking bestemmingplan als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3. Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing kan de gemeente het besluit tot afwijking van het bestemmingsplan nemen. De Wabo schrijft voor dat de ontwerp omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd, afdeling 3:4 Awb. Tijdens deze ter inzage termijn kan een ieder een zienswijze indienen. Ingeval er zienswijzen worden ingediend worden de indieners in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze mondeling toe te lichten. Vervolgens neemt het college onder afweging van de zienswijze een besluit of zij al dan niet verder gaat met de planologische procedure.

Inmenging van de gemeenteraad is niet nodig omdat de aanvraag past binnen de voorwaarden van de door de raad op 15 maart 2011 genomen besluit: ingeval sprake is van een project dat een herontwikkeling van een bestaande locatie inhoudt, waarbij geen aanpassing van de ruimtelijke dan wel stedenbouwkundige structuur plaatsvindt, geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Onderhavig plan valt onder die categorie, zodat geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.

5.2 Economische en financiële haalbaarheid

Het voorliggende plan is een initiatief van de eigenaar van het perceel Grote Oost 37 in Hoorn. Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer.

Sinds het in werking treden van de Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008) is ook de Grond-exploitatiewet van toepassing. De wet regelt het kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Een van de belangrijkste items in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Een gemeente moet de kosten verhalen en mag er niet meer van afzien. Het verhalen van kosten kan op basis van de publiekrechtelijke als de privaatrechtelijke weg. De privaatrechtelijke weg heeft de voorkeur. Tussen initiatiefnemer en de gemeente Hoorn wordt vooraf een anterieure overeenkomst ondertekend, waarin ook het planschaderisico is geregeld.

6. CONCLUSIE VAN DE AFWEGINGEN

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn de ruimtelijke, beleidsmatige, milieukundige en haalbaarheidsaspecten van de voorgenomen verbouwing van een bestaande schuur tot woning aan de Trommelstraat, aan de achterkant van Grote Oost 37, beoordeeld.

De woningbouw past binnen de Woonvisie van de gemeente Hoorn. Regionale afstemming is niet noodzakelijk maar de beoogde ontwikkeling past binnen de regionale ambities op het gebied van kleinere woningen voor een- en tweepersoonhuishoudens en versterking van het OV-knooppunt.

De ruimtelijke opbouw sluit aan op de historische stedenbouwkundige structuur van het beschermd stadsgezicht biedt een passende invulling van de locatie. De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van een versterking van de aanwezige historische structuur van de stad en sluit aan op het DNA van het gebied. In het verleden stond op deze locatie reeds een woning. Het bouwplan voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitseisen zoals gesteld in de Welstandsnota Hoorn.

De nieuwe woning heeft geen eigen parkeerplaats en kan daarom aanspraak maken op een parkeervergunning in het openbaar gebied. Omdat hiervoor een wachtlijst geldt is er geen sprake van een verzwaring van de parkeerdruk op de binnenstad.

De ontwikkeling is in overeenstemming met het ruimtelijke beleid van Rijk, provincie Noord-Holland en gemeente Hoorn voor de planlocatie.

Op basis van het nationaal beleid (Nationale Omgevingsvisie) zijn er geen bezwaren tegen het ontwikkelen van de locatie. Transformatie van bestaande gebouwen tot past binnen het nationaal beleid voor duurzaam ruimtegebruik..

De planlocatie ligt op basis van de regels uit de Omgevingsverordening NH2020 binnen het bestaand stedelijk gebied. De provincie zet in op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en in het bijzonder binnen de stedelijke gebieden en rond OV-knooppunten.

De woningbouw sluit aan op de ambities uit het regionaal Woonakkoord en de woonvisie Hoorn. Het initiatief richt zich op de realisatie van een starterswoning in de binnenstad van Hoorn.

Het initiatief sluit aan bij de ambities om Hoorn meer stad te maken.

Na onderzoek zijn er uit oogpunt van milieu geen belemmeringen gebleken ten aanzien van deze ontwikkeling.

Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit zijn er mogelijk belemmeringen voor deze ontwikkeling. Het bevoegd gezag dient een uitspraak te doen of nader onderzoek in de tuin van de woning noodzakelijk is. Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. Voor hergebruik van grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het terrein is door Archeologie West-Friesland/gemeente Hoorn vrijgegeven voor zover er geen verdere graafwerkzaamheden op het terrein plaatsvinden. Overigens blijft de archeologische meldingsplicht conform art. 5.10 van de Erfgoedwet van kracht. Wanneer er bij graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dient dit onverwijld bij de gemeente te worden gemeld.

Een vergunning of ontheffing Wnb is voor beoogde ontwikkeling niet nodig. Wel dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de zorgplicht vanuit de Wet natuurbescherming. Van grondeigenaren en gebruikers mag worden verwacht dat ingrepen en handelingen die

negatieve effecten kunnen hebben op planten- of diersoorten, zodanig worden uitgevoerd dat schade tot een minimum beperkt blijft.

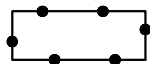
Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. Het bouwen van de woning betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een goede invulling van het planlocatie.

Het nemen van een afwijkingsbesluit, als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo, van het vigerende bestemmingsplan in combinatie met het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwplan is daarom aanvaardbaar.

Uit de ruimtelijke onderbouwing volgt dat het voorgenomen project voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening.



Plangebied



Trommelstraat achter Grote Oost 37 Hoorn

Besluitvlak



Besluitvlak

Verklaring



topografische en kadastrale gegevens

datum 20-09-2021

schaal 1 : 500

formaat A4

project nr. -

blad 1/1

gemeente

Hoorn

omgevingsvergunning

Trommelstraat achter Grote Oost 37 Hoorn

planid : NL.IMRO.



Plankaart
stedenbouwkundig tekenwerk

M 06 123 987 02 - info@plankaart.nl
www.plankaart.nl

planstatus : ontwerp