

---

# **BESTEMMINGSPLAN**

**Holenkwartier**

Vastgesteld  
24 september 2019



<b>1</b>	<b>INLEIDING.....</b>	<b>1</b>
1.1	AANLEIDING.....	1
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED.....	2
1.3	VIGEREND PLANOLOGISCH KADER.....	3
1.4	LEESWIJZER.....	3
<b>2</b>	<b>RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR.....</b>	<b>4</b>
2.1	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR.....	4
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER.....</b>	<b>5</b>
3.1	EUROPEES BELEID.....	5
3.2	RIJKSBELEID.....	6
3.3	PROVINCIAAL BELEID.....	10
3.4	REGIONAAL BELEID.....	13
3.5	GEMEENTELIJK BELEID.....	15
<b>4</b>	<b>NIEUWE SITUATIE.....</b>	<b>23</b>
4.1	AMBITIEDOCUMENT.....	23
4.2	STEDENBOUWKUNDIG PLAN.....	23
4.3	BEELDKWALITEITSPANNEN ARCHITECTUUR EN OPENBARE RUIMTE.....	30
<b>5</b>	<b>OMGEVINGSTOETS.....</b>	<b>31</b>
5.1	HISTORISCHE WAARDEN.....	31
5.2	ECOLOGIE.....	35
5.3	WATERPARAGRAAF.....	38
5.4	GELUID.....	44
5.5	LUCHTKWALITEIT.....	46
5.6	EXTERNE VEILIGHEID.....	48
5.7	BODEM.....	50
5.8	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	53
5.9	DUURZAAMHEID.....	53
5.10	WINDHINDER.....	54
5.11	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	55
5.12	REGIONALE BEHOEFTE.....	56
5.13	KABELS EN LEIDINGEN.....	59
<b>6</b>	<b>JURIDISCHE TOELICHTING.....</b>	<b>60</b>
6.1	ALGEMEEN.....	60
6.2	BESTEMMINGSPLANPROCEDURE.....	60
6.3	JURIDISCHE PLANOPZET.....	61
<b>7</b>	<b>UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>63</b>
7.1	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	63
7.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	63
7.3	HANDHAVING.....	64

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De 'oude' Philipslocatie aan de Holenweg in Hoorn is in eigendom van projectontwikkelaar Terra Marique, een samenwerkingsverband tussen Zeeman Real Estate BV en Intermaris Projecten BV. De bedrijfspanden staan deels leeg. Terra Marique is van plan om het leegstaande bedrijvencomplex te transformeren tot een gemengd woongebied, waarbij gebruik wordt gemaakt van de specifieke industrieel historische kwaliteit van de locatie.



Afbeelding: vogelvlucht voormalige Philipsfabriek en omgeving

Voor de herontwikkeling is het ambitiedocument 'Onverwachts Hoorn 2016' opgesteld, waarin de belangrijkste elementen van de herontwikkeling zijn vastgelegd. Het plan bestaat uit de realisatie van 250 tot maximaal 400 woningen, diverse horeca, hotel/pension, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en ambachtelijke bedrijven in een kleinstedelijk woonmilieu. Naast sloop en nieuwbouw zal de transformatie ook voorzien in het behoud van waardevolle elementen: het ketelhuis, een deel van de kantoren en de voormalige bedrijfshallen A en B van Philips (zie hoofdstuk 4).

Het ambitiedocument vormt de basis van het stedenbouwkundig plan. Dit plan past niet binnen de kaders van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Dit herontwikkelproject vraagt om een flexibel bestemmingsplan dat de transformatie van het bedrijventerrein tot een gemengd gebied voor wonen, werken en verblijf mogelijk maakt.

Het nu voorliggende bestemmingsplan vormt het nieuwe toetsingskader voor de beoogde ontwikkelingen. Het bestemmingsplan voorziet in de flexibiliteit die nodig is voor een toekomstbestendig plan. Hierdoor is de ontwikkeling van de locatie in fases mogelijk, waarbij een aantal ontwikkelblokken flexibel kunnen worden ingevuld en functies kunnen worden uitgewisseld.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het Holenkwartier is gelegen nabij de binnenstad van Hoorn en het Markermeer. Het plangebied omvat het voormalig Philipsterrein aan de Holenweg. Het perceel is ruim 5 ha groot. Aan de noordzijde wordt het terrein begrensd door een sauna en een trafostation. Aan de oostzijde liggen de Provincialeweg en de wijk Kersenboogerd uit de jaren '80. Aan de westzijde ligt het Venenlaankwartier met het sportcomplex Wilhelminapark en woningen aan de Sportlaan. Aan de zuidzijde bevindt zich een supermarkt.

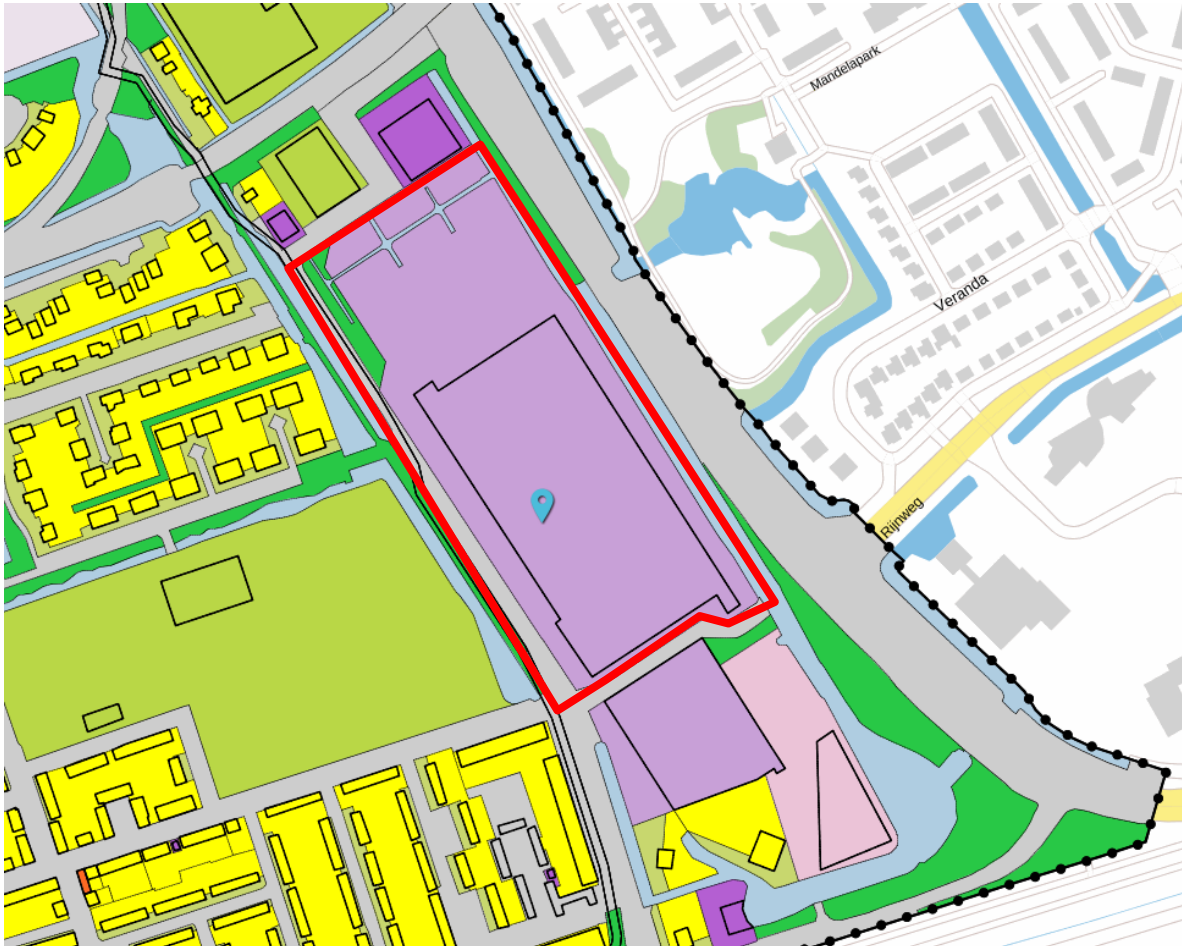


Afbeelding: Ligging en begrenzing bestemmingsplangebied (indicatief)



### 1.3 Vigerend planologisch kader

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan De Lanen 2005 (goedgekeurd op 4 september 2005). De onderhavige planlocatie is hierin bestemd als bedrijventerrein. Aan de randen valt het plangebied ook in de bestemmingen water, verkeer en groen.



Afbeelding: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan De Lanen 2005, plangebied Holenkwartier rood omrand (indicatief)

### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied.

In hoofdstuk 3 is het beleidskader voor dit bestemmingsplan opgenomen. Dit omvat het voor het plangebied geldende beleid van zowel het Rijk, de provincie, de regio als de gemeente.

In hoofdstuk 4 staan de hoofdzaken van de toekomstige plannen voor het gebied beschreven.

Hoofdstuk 5 omvat de omgevingstoets, waarin de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling getoetst wordt aan de relevante omgevingsaspecten, zoals ecologie, geluid en bodemkwaliteit.

Hoofdstuk 6 bevat de juridische toelichting van de systematiek van dit bestemmingsplan en in hoofdstuk 7 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan behandeld.

## 2 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

### 2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

In de huidige situatie is het plangebied een bedrijventerrein. Het terrein is voor het grootste deel ingevuld met fabriekshallen van de voormalige Philipsfabriek. Ten zuiden hiervan is een supermarkt met bijbehorend parkeerterrein, een woning en een gemaal gesitueerd. Ten noorden van de fabriekshallen is het gebied ingevuld met onder meer een sauna, een bedrijfsgebouw, een woning, een nutsgebouw en onbebouwd grasland.



Afbeelding: de te behouden hallen van de voormalige Philipsfabriek (geel gemarkeerd)



Afbeeldingen: huidige te behouden bedrijfsbebouwing met kantoren (links) en het Ketelhuis (rechts)

### 3 BELEIDSKADER

Bij het toekennen van bestemmingen in het plangebied Holenkwartier is het van belang de doorwerking na te gaan van eerder vastgesteld ruimtelijk beleid van de overheid. Hierbij is een groot aantal beleidsstukken van de overheid van belang, zowel op Europees, Rijks, provinciaal, als gemeentelijk niveau.

De doorwerking van het beleid van hogere overheden en van het wettelijk kader komt eveneens aan de orde bij de toets aan de omgevingsaspecten. Het bestemmingsplan moet voldoen aan de wettelijke vereisten van de watertoets, archeologische wetgeving, externe veiligheid, de wetgeving ten aanzien van luchtkwaliteit, etc.

#### 3.1 Europees beleid

##### 3.1.1 Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

1. van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
2. de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
3. het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
4. de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Deze kaderrichtlijn is onderdeel van het gemeentelijk beleid en daarom ook van het ruimtelijk beleid. In dat verband speelt het Nationaal Bestuursakkoord Water, dat op 25 juni 2008 onder andere in verband met de implementatie van deze richtlijn is geactualiseerd. In dit akkoord zijn de inspanningen beschreven om de waterhuishouding tegen de achtergrond van de richtlijn en de nieuwe klimaatscenario's op orde te brengen en te houden. Dit geactualiseerde bestuursakkoord is uitgangspunt voor het ontwikkelen en uitvoeren van ruimtelijke plannen.

De KRW moet er voor zorgen dat het Europese oppervlakte- en grondwater een 'goede toestand' bereikt. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft in zijn gebied gewerkt aan de uitwerking van de richtlijn. Dit gebeurde samen met alle overheden en in overleg met maatschappelijke organisaties. In het kader van dit bestemmingsplan is in overleg met het Hoogheemraadschap een waterparagraaf opgesteld (zie paragraaf 5.3). Dit beleid en de waterparagraaf stroken met de KRW.

##### 3.1.2 Europese richtlijn over de beoordeling en het beheer van overstromingsrisico

Deze richtlijn heeft tot doel een kader voor de beoordeling en het beheer van overstromingsrisico's vast te stellen, om de negatieve gevolgen te beperken, die overstromingen voor de gezondheid van de mens, het milieu, het cultureel erfgoed en de economische bedrijvigheid met zich mee brengen. In de nota Water in beeld 09 'Voortgangsrapportage over het waterbeheer in Nederland in het jaar 2008' (nota Water in Beeld) wordt dat beschreven. Voor het Holenkwartier zijn er geen consequenties.



## 3.2 Rijksbeleid

### 3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld.

Het rijksbeleid richt zich 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 (Bro).

Per 1 juli 2017 is de vereenvoudigde Ladder in werking getreden. Gemeenten, provincies en projectontwikkelaars hoeven dan alleen nog bij nieuwbouwplannen buiten stedelijke gebieden uitgebreid te motiveren waarom de nieuwbouw daar nodig is. Binnen stedelijke gebieden geldt een beperkte motiveringsplicht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling worden beschreven. Dit met het oog op het tegengaan van ongewenste leegstand en het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik. In paragraaf 5.10 wordt de behoefte gemotiveerd.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd.

Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

### 3.2.2 AMvB Ruimte: Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. In 2012 is het Barro aangevuld.

In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

1. Rijkswegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende bestemmingsplan.

### 3.2.3 Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet (Chw) is op 31 maart 2010 in werking getreden en is gericht op versnelling van infrastructurele projecten. Hieronder vallen grote bouwprojecten en projecten op het gebied van duurzaamheid, energie en innovatie. Tevens beoogt de wet een economische impuls te geven aan de bouwsector ten tijde van de kredietcrisis.

De Chw versnelt enerzijds de procedures voor deze grote projecten, maar handhaaft anderzijds de noodzakelijke waarborgen voor zorgvuldige besluitvorming. De wet bevat een groot aantal wetswijzigingen, waarmee procedures worden ingekort, het aantal benodigde vergunningen wordt teruggedrongen en meer duidelijkheid wordt geschapen in bestuurlijke verantwoordelijkheden waarbij Europese en internationale regelgeving wel volledig van kracht blijft.

In december 2011 heeft de ministerraad ingestemd met een voorstel om de wet voor onbepaalde tijd te verlengen. Sinds 25 april 2013 heeft de Chw een permanent karakter gekregen.

In deze wet zijn categorieën projecten aangewezen waarvoor de procedurele aspecten van deze wet van toepassing zijn. In bijlage één van de wet is als besluit opgenomen het bestemmingsplan waarmee de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden wordt mogelijk gemaakt. Voor een dergelijk bestemmingsplan zijn de procedurele bepalingen van afdeling twee van de Chw van toepassing. De bedoeling daarvan is om de bouwnijverheid als economisch vitale sector een stimulans te geven. Deze stimulans is gevonden in een vergaande stroomlijning en vereenvoudiging van besluitvormingsprocessen. Het plan staat de bouw van meer dan 11 woningen toe. De Chw is op het onderhavige bestemmingsplan van toepassing.

### 3.2.4 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Het Nationaal Waterplan is op 22 december 2009 in de Ministerraad vastgesteld en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW.

Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. Bij de aanpak van de stedelijke wateropgave wordt rekening gehouden met verdergaande verstedelijking en klimaatverandering. Ook wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de dynamiek van de stad. De combinatie van water en groen biedt volop kansen om het stedelijk watersysteem robuuster en klimaatbestendiger te maken.

Het beleid van de bovenstaande nota is doorvertaald naar het beleid van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Voor dit bestemmingsplan is in overleg met het Hoogheemraadschap een waterparagraaf opgesteld, waarin alle relevante onderwerpen worden behandeld (zie paragraaf 5.3).

### 3.2.5 Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden; en
3. vereenvoudiging van regels.

#### *Gebiedsbescherming*

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden zijn de Veluwe, Rijntakken (rivieren) en de Waddenzee. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning Natuurbeschermingswet wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen.

In de Wet natuurbescherming blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) / het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of –landschap.

#### *Soortbescherming*

Zowel in de hiervoor geldende Flora- en faunawet als in de actuele Wet natuurbescherming (stonden) staan verbodsbepalingen voor activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten.

Met de nieuwe wet is de lijst van beschermde soorten gewijzigd. Waar de Flora- en faunawet uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming de beschermde soorten in twee groepen. De eerste categorie betreft strikt beschermde soorten waaronder

soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. In de tweede categorie staan andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst. De bescherming van vaatplanten uit tabel 1 en tabel 2 (Flora- en faunawet) is vervallen. Onder de Wet natuurbescherming worden nog 75 soorten vaatplanten beschermd, waaronder soorten die niet eerder werden beschermd. De bescherming van mieren vervalt. Vrijwel alle zoogdieren blijven beschermd. Meer soorten libellen en vlinders worden beschermd.

Bij een ontheffingsaanvraag onder de nieuwe wet wordt nog steeds getoetst aan drie criteria:

- Is er sprake van bepaalde, in de wet genoemde belangen?
- Is er een 'andere bevredigende oplossing' mogelijk?
- Doet een ontheffing afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort?

Daarmee verandert er weinig in vergelijking met de toetsingspraktijk in het recente verleden.

#### *Bescherming van houtopstanden*

De Boswet kende twee belangrijke instrumenten: meldingsplicht en herplantplicht. Wie (een deel van) een houtopstand velt, moet dit tevoren melden en heeft de plicht om hetzelfde areaal te herplanten. Dit instrumentarium blijft in de Wet Natuurbescherming behouden. Provincies gaan bepalen welke gegevens bij een melding moeten worden aangeleverd. De herplantplicht vervalt voor het vellen van een houtopstand in verband met realisatie van een Natura 2000-doel.

#### *3.2.6 Convenant Duurzaam Veilig*

In 1997 is het convenant Startprogramma Duurzaam Veilig Verkeer opgesteld. Dit convenant is ondertekend door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat en de lagere overheden (Vereniging Nederlandse Gemeenten, Interprovinciaal Overleg en de Unie van Waterschappen). Dit convenant heeft, met het oog op de verkeersveiligheid, geleid tot eenduidige categorisering van wegtypen. Er worden drie categorieën wegen onderscheiden met een verschillende functie en een daarbij behorend wegontwerp:

- **Stroomwegen**  
Dit type weg is bestemd om veel verkeer te verwerken met zo min mogelijk oponthoud. De stroomweg is bij voorkeur ongelijkvloers met een snelheid van minimaal 100 km/h.
- **Gebiedsontsluitingswegen**  
Dit is een weg die is ontworpen of aangewezen om een gebied aan te sluiten op stroomwegen. De opbouw van de wegvakken zijn gericht op doorstroming, alleen op de kruispunten vindt uitwisseling plaats. Zo zijn er bijvoorbeeld geen erfaansluitingen en zijn er fietspaden langs de weg.
- **Erftoegangswegen**  
Dit is een weg die bedoeld is om verkeer uit te wisselen, zowel op wegvakken als op kruispunten. Op een erftoegangsweg gelden lagere snelheden. Zo geldt voor een dergelijke weg in de bebouwde kom 30 km/uur.

In dit bestemmingsplangebied bevinden zich uitsluitend erftoegangswegen en deze zullen duurzaam veilig worden ingericht.



### 3.3 Provinciaal beleid

#### 3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. Op 3 november 2010 is deze visie in werking getreden en sindsdien enkele malen op onderdelen herzien. In de Structuurvisie heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en aangegeven hoe zij deze visie denkt te realiseren. De structuurvisie is uitsluitend zelfbindend. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar de gemeenten toe, staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking, zoals een provinciale ruimtelijke verordening.

Uitgangspunt is dat Noord-Holland aantrekkelijk moet blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. De provincie kiest daarbij voor stedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen en houdt het landelijk gebied open en dichtbij. Verder worden de waterkeringen versterkt en calamiteitenbergingen aangelegd om wateroverlast te voorkomen. Door het landelijk gebied te ontwikkelen vanuit de kenmerken van Noordhollandse landschappen en de bodemfysieke kwaliteiten blijft de provincie bijzonder en aantrekkelijk om in te wonen, te werken en om te bezoeken.

Eén van de doelstellingen is het duurzaam en efficiënt gebruiken van de beschikbare ruimte. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan 'Holenkwartier' is het realiseren van een gemengd gebied voor wonen, werken en verblijf. Op deze wijze wordt de beschikbare binnenstedelijke ruimte zo optimaal mogelijk benut. Dit past binnen de hoofddoelstellingen van het provinciale beleid.

#### *Archeologie en cultuurhistorie*

In de structuurvisie is archeologie aangewezen als één van de kernkwaliteiten van het landschap. Daarnaast gaat de provincie Noord-Holland uit van een ontwikkelingsgerichte benadering, omdat ook tegenwoordige ruimtelijke ontwikkelingen het landschap vormen, zodat zorgvuldig wordt omgegaan met de bestaande (historische) kenmerken van het landschap. In de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (zie volgende paragraaf) heeft de provincie regels geformuleerd over de inhoud van en de toelichting in bestemmingsplannen als er sprake is van provinciaal belang.

#### 3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar gemeenten toe, heeft de provincie de beschikking gekregen over de zogenaamde provinciale verordening. Deze verordening bevat algemene regels over de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. Wel zal hierin duidelijk het provinciaal belang naar voren moeten komen. Het uitgangspunt daarbij is dat de bevoegdheden ter doorwerking van het ruimtelijk beleid zoveel mogelijk proactief worden ingezet en het provinciale beleid daarbij zoveel mogelijk eenduidig wordt geregeld.

Tegelijkertijd met de structuurvisie is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) in werking getreden (november 2010) en daarna meermalen herzien of geactualiseerd. Voor dit bestemmingsplan is de verordening van belang zoals deze in werking is getreden per 1 maart 2017.

#### *Bestaand Stedelijk Gebied (BSG)*

Het hele plangebied van het onderhavige bestemmingsplan ligt in het 'Bestaand Stedelijk Gebied' (BSG) zoals benoemd in de verordening. De herontwikkeling tot een gemengd stedelijk gebied past binnen de kaders van de PRV.

### *Nieuwe stedelijke ontwikkeling*

Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken, zoals vastgelegd in de Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017 van de provincie Noord-Holland. De voor dit bestemmingsplan relevante afspraken zijn in paragraaf 3.4 toegelicht.

### *Bedrijventerreinen en kantoorlocaties*

In de verordening zijn beperkende regels gesteld ten aanzien van nieuwe bedrijventerreinen en kantoorlocaties binnen BSG. Een bestemmingsplan binnen bestaand stedelijk gebied kan voorzien in een nieuw bedrijventerrein en kantoorlocatie of een uitbreiding van een bestaand terrein voor zover deze in overeenstemming zijn met de geldende provinciale planningsopgave. Onder een bedrijventerrein of een kantoorlocatie wordt verstaan: een terrein van minimaal 1 ha bruto dat vanwege zijn bestemming bestemd en geschikt is voor gebruik ten behoeve van bedrijven, kantoorgebouwen en openbare gebouwen.

In dit plan is geen sprake van een nieuw bedrijventerrein of kantoorlocatie, noch van een uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein of kantoorlocatie. Toetsing aan de geldende provinciale planningsopgave is niet aan de orde. Het bestemmingsplan is op dit onderdeel in overeenstemming met de Provinciale Ruimtelijke Verordening (zie ook paragraaf 5.12).

### *Grootschalige en perifere detailhandel*

In de verordening zijn beperkende regels gesteld ten aanzien van grootschalige en perifere detailhandel op bedrijventerreinen en kantoorlocaties binnen BSG.

Dit bestemmingsplan staat geen realisatie van nieuwe grootschalige en perifere detailhandel toe, zodat het bestemmingsplan op dit onderdeel in overeenstemming is met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

### *Archeologie en cultuurhistorie*

In de verordening wordt bepaald dat in een bestemmingsplan duidelijk omschreven moet worden hoe er omgegaan wordt met de cultuurhistorische objecten (waaronder archeologische waarden).

De provincie speelt een belangrijke rol op het gebied van ruimtelijke ordening. Door haar ruimtelijk beleid bepaalt de provincie in belangrijke mate hoe de ruimte in Noord-Holland wordt ingericht. In het licht van de Wro spitst de provinciale rol vanuit cultuur en cultuurhistorie in de ruimtelijke inrichting zich toe op drie terreinen, daar waar de provincie:

- haar cultuurhistorische provinciaal belang heeft gedefinieerd in de Structuurvisie;
- wettelijk bevoegd gezag is bij ingrepen die een relatie hebben met cultuurhistorie, bijvoorbeeld bij ontgroningen of de aanleg van provinciale wegen;
- initiatiefnemer is bij projecten van het Rijk een (beschermende) taak hebben verkregen, zoals bij de nationale landschappen en Unesco-gebieden.

### *3.3.3 Beleidskader en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie*

De provinciale visie op de gewenste ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Deze leidraad is op 10 april 2018 vastgesteld en is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. De Leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie beoogt met deze Leidraad om samen met bijvoorbeeld gemeenten, ontwikkelaars en initiatiefnemers

te werken aan het behouden en versterken van de kwaliteit van het landschap en de cultuurhistorie.

### 3.3.4 Provinciale Woonvisie 2010-2020

Speerpunt uit de Provinciale Woonvisie 2010-2020 is om te zorgen voor een voldoende gevarieerd, volwaardig en betaalbaar aanbod aan woningen voor starters en jongeren. De beoogde doelgroep van (onder meer) jongeren en starters en de realisatie van sociale huurwoningen en koopwoningen (mede) in het goedkope en middeldure segment in het Holenkwartier sluiten hier goed op aan. De provinciale woonvisie biedt het kader voor de Regionale Actie Programma's Wonen (zie paragraaf 3.4).

### 3.3.5 Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020

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

Detailhandel heeft grote maatschappelijke en economische waarde. De werkgelegenheid is groot en groeit in zowel de fysieke winkels als in internetwinkels. Het gemiddelde leegstandpercentage van winkels is in Noord-Holland het laagste van alle provincies. Toch is in Noord-Holland in enkele gemeenten en winkelcentra sprake van een relatief hoog leegstandspercentage en groeit de leegstand. Noord-Holland moet daarom ook alert zijn op een toenemende leegstand in winkelgebieden. Een regio specifieke benadering gekoppeld aan een lokale visie én een aanpak per winkellocatie is noodzakelijk.

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

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

Nieuwe impulsen zijn nodig om te voorkomen dat een winkelgebied juist verpaupert omdat het te statisch is en de winkeliers daardoor onvoldoende in staat zijn in te spelen op veranderende wensen en gedrag van consumenten. Ook in het provinciaal beleid (vastgesteld op 14 december 2014) gaat het om de juiste balans tussen het behouden van dat wat al sterk is, met name de centrumgebieden, en het accommoderen van vernieuwingsimpulsen.

De missie van de provincie is 'het versterken van de detailhandelstructuur in Noord-Holland'.

Daarbij behoren de volgende drie hoofddoelstellingen:

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

Deze hoofddoelstellingen zijn uitgewerkt in zes beleidsdoelen:

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

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

#### *Regionale adviescommissie*

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

#### *Regionale visies*

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

#### *Structuurvisie en ruimtelijke verordening*

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

#### *Kennis- en informatievoorziening*

Het uitvoeren van bijvoorbeeld marktruimte- en koopstromenonderzoek.

#### *Conclusie*

Regionale afspraken zien vooral op de grotere ontwikkelingen. In paragraaf 3.4.2 wordt toegelicht waarom in dit bestemmingsplan in bescheiden mate detailhandel mogelijk wordt gemaakt. De omvang van in totaal maximaal 350 m<sup>2</sup> is beperkt en past binnen de provinciale regelgeving.

### **3.4 Regionaal beleid**

#### *3.4.1 Regionale Woonvisie en Regionaal Actieprogramma (RAP) Wonen Noord-Holland Noord 2017-2021 regio West-Friesland*

Voor de regio West-Friesland is een Regionale Woonvisie en een RAP opgesteld. Deze zijn door alle gemeenteraden in de regio vastgesteld.

De Regionale Woonvisie draagt samen met het RAP bij aan de binnen het Pact van Westfriesland uitgesproken ambitie om tot de top 10 woonregio's van Nederland te behoren. Samen met het RAP wordt uitvoering gegeven aan realistische doelen die in de regio opgepakt worden om de woningmarkt (meer) toekomstbestendig te maken en te behouden.

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

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





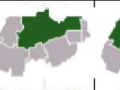

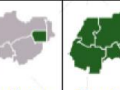

In dit kader wordt de indicatieve woningbehoefte in de regio, zoals hieronder weergegeven gehanteerd.

<i>Indicatieve woningbehoefte regio Westfriesland</i>			
Gemeente	Behoefte 2016-2021	Behoefte 2016-2026	Behoefte 2016-2030
Drechterland	510	870	1.030
Enkhuizen	280	510	730
Hoorn	1.410	2.670	3.250
Koggenland	400	790	1.000
Medemblik	780	1.240	1.440
Opmeer	180	310	370
Stede Broec	240	460	570
Westfriesland	3.790	6.850	8.400

Bron: Woonvisie Westfriesland (STEC, 2016) o.b.v. huishoudensprognose provincie NH 2015

### *Kwantitatieve Woningbouwprogrammering regio Westfriesland 2017-2026*

Onderdeel van het RAP is een regionale woningbouwprogrammering met een regionaal afwegingskader wonen. Op basis van de in dit kader uitgevoerde inventarisatie is onderstaande kwantitatieve woningbouwprogrammering voor de periode 2017-2026 vastgesteld.

								
	Drechterland	Enkhuizen	Hoorn	Koggenland	Medemblik	Opmeer	Stede Broec	Regio WF
Woningbehoefte 2016-2026	870	510	2670	790	1240	310	460	6850
Gerealiseerd 2016	47	35	120	27	149	36	21	435
Sloop 2016	6	18	100	11	19	3	4	161
Woningbehoefte 2017-2026	829	493	2650	774	1110	277	443	6576
Harde plancapaciteit	288	600	1350	305	657	354	465	4019
Zachte plancapaciteit	289	38	1083	469	453	0	62	2394
Totaal plancapaciteit 2017-2026	577	638	2433	774	1110	354	527	6413
Ruimte kwantitatief 2017-2026	252	-145	217	0	0	-77	-84	163
							Buffer	250

Kwantitatieve woningbouwprogrammering, regio Westfriesland. Peildatum 8 maart 2017

Bron: Woonvisie Westfriesland

De in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkeling van woningen maakt onderdeel uit van de woningbouwprogrammering (zachte plancapaciteit) en hierdoor van de regionale woningafspraken.

### 3.4.2 Regionale detailhandelsvisie

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

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

Nieuwe detailhandelsinitiatieven buiten de winkelgebieden worden niet toegestaan. De in dit bestemmingsplan voorziene detailhandel is van geringe omvang.

## 3.5 Gemeentelijk beleid

Centraal in het gemeentelijke ruimtelijke ordeningsbeleid staat de in 2012 vastgestelde structuurvisie. Daarnaast zijn er voor het bestemmingsplan diverse relevante beleidsnota's die zijn vertaald in de planregels. In deze paragraaf worden deze beleidsdocumenten behandeld.

### 3.5.1 Structuurvisie Hoorn

Op 10 juli 2012 is de Structuurvisie Hoorn vastgesteld. Deze 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
8. branding en profilering van Hoorn verbeteren

In de structuurvisie wordt aangegeven dat Hoorn een andere fase ingaat: van groeikern naar volwassen stad. De laatste uitbreidingsplannen worden afgerond en de aandacht verschuift naar de bestaande stad. De toekomstige behoeften moeten daarbij worden opgevangen via de herstructurering en de inbreiding in de bestaande stad. De transformatie van het Holenkwartier past hier uitstekend in.

#### *Regionale woningmarkt*

In de structuurvisie wordt de woningmarkt beschreven, waar Hoorn deel van uitmaakt. Westfriesland heeft een sterk regionale woningmarkt. Het grootste deel van de verhuisbewegingen vindt plaats binnen Hoorn en de direct omliggende gemeenten. Uiteraard zijn er verhuisbewegingen van en naar buiten de regio, maar deze zijn beperkt. Een uitschieter is de relatie met Amsterdam. Het zijn waarschijnlijk de jongeren die naar Amsterdam trekken en vervolgens (soms) terugkeren. De toekomstige bouwopgave komt dan ook vooral voort uit de behoefte van de lokale (en regionale) bevolking. Hoorn wil tenminste de huidige jongeren aan zich binden en voorkomen dat zij vertrekken. Daarnaast wil Hoorn de jongeren die wegtrekken, bijvoorbeeld vanwege studie, verleiden om nadien terug te keren. Tenslotte denken Hoorn en de regio West-Friesland een kwalitatieve, bovenregionale potentie te hebben voor bijvoorbeeld jonge gezinnen. Dit onder het motto 'als je aantrekkelijk bent voor je eigen bewoners, ben je dit ook voor anderen'.

### De woonaantrekkelijkheid

De zogenaamde woonaantrekkelijkheid wordt sterk sturend bij de keuze voor een woonplek. Als de woonaantrekkelijkheid goed is afgestemd op de behoeften van de bewoners kan Hoorn de bewoners binden. De overwegende woonwens van de inwoners van Hoorn is geen grootstedelijke. Hoorn is immers een regiostad. Veel inwoners zijn hier komen wonen vanwege de rustige, sub-urbane woonwijken met grondgebonden woningen nabij een aantrekkelijk stadscentrum. Dit blijft de overheersende woonvoorkeur. Door maatschappelijke en demografische ontwikkelingen (vergrijzing, ontgroening, éénpersoonshuishoudens, samenlevingsvormen) is echter wel meer diversiteit wenselijk: van stedelijk en compact tot groen en ontspannen. Zo biedt het Holenkwartier een goed alternatief voor onder andere jonge mensen, die anders naar Amsterdam zouden vertrekken. Hoorn kan veel bieden, maar Hoorn en de regio hebben elkaar nodig. Samen vormen ze een complete regio. De woonaantrekkelijkheid hangt onder andere samen met:

- de kwaliteit van de leefomgeving (van woning tot stedelijke en landschappelijke kwaliteit),
- het aanbod (bereikbare) werkgelegenheid en
- de kwaliteit van de voorzieningen.



Afbeelding: Ontwikkellocaties Hoorn (locatie 17: Holenweg, Holenkwartier),

Bron: Structuurvisie Hoorn

### Gebiedsgericht

In de structuurvisie is het plangebied van dit bestemmingsplan aangewezen als ontwikkellocatie (nr. 17). Rond de Holenweg wordt gestreefd naar transformatie van het bedrijventerrein naar woon(werk)bebouwing in een aantrekkelijke omgeving. Het plan verbindt de stadswijken met de dijk en Marina Kaap Hoorn. Daarnaast grenst het gebied aan de stadswijk Venenlaankwartier. Stadswijken worden gekenmerkt als levendige wijken met een aantrekkelijke functiemix. De woonfunctie overheerst, maar er is ook vraag naar kleinschalige voorzieningen. De in dit bestemmingsplan mogelijke invulling sluit hier goed op aan, want het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een gemengd gebied voor wonen, werken en verblijf.

### 3.5.2 Woonvisie Hoorn 2013-2020 (herziening 2015)

In de woonvisie wordt aangegeven dat nieuwbouw noodzakelijk is om woonmilieus te bieden die niet in de bestaande voorraad kunnen worden gerealiseerd, zoals het gemengde woonmilieu voor het Holenkwartier met functiemenging en een gevarieerd woningaanbod. In toenemende mate moet de nadruk bij woningbouw komen te liggen op locaties binnen bestaand stedelijk gebied, zoals bij het Holenkwartier het geval is. Er is ruimte voor en behoefte aan meer verstedelijking in Hoorn en versterking van de kleinstedelijke woonmilieus in de stad. Dit betekent het verlevendigen van buurten door menging van wonen, werken en verblijf zoals in het Holenkwartier de bedoeling is. Nieuwbouw dient een kwalitatieve aanvulling te zijn op de bestaande woningvoorraad, zowel qua woningtypen – en segment als qua woonmilieus. Circa een derde van de nieuwbouw moet seniorgeschikt worden gerealiseerd.

Het Holenkwartier voorziet in diverse woningen voor verschillende doelgroepen en levert een kwalitatieve aanvulling op de huidige woningvoorraad van Hoorn. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie.

### 3.5.3 Horecanota Hoorn Gastvrij (2009)

Deze nota zet in op:

#### 1. Verbeteren verblijfsklimaat

De centrale doelstelling van het gemeentelijk horecabeleid is het verbeteren van het verblijfsklimaat door een verbetering, kwalitatief en kwantitatief, van het horeca-aanbod. Daarbij gaat verbetering van kwaliteit boven die van kwantiteit. Trefwoorden zijn: verbeteren van de uitstraling van de binnenstad, waarborgen van het woon- en leefklimaat in de gemeente, ondernemers armslag bieden om te kunnen ondernemen, vergroten van de variatie in horeca-aanbod en uitbreiding van horeca. De gemeente acht uitbreiding noodzakelijk, wil de marktwerking zijn rol goed kunnen vervullen. De horeca op de Blauwe Berg (locatie Van der Valk) en op het Oostereiland zijn uitbreidingen die al hebben plaatsgevonden.

#### 2. Ontwikkelingen faciliteren met maatwerk

In het beleid worden de trends en ontwikkeling van mengvormen (veelzijdige concepten) herkend. Voor een gezonde ontwikkeling van het horeca-aanbod is het noodzakelijk dat het gemeentelijk beleid rekening houdt met deze trends: 'We kunnen deze ontwikkelingen faciliteren door zodanig maatwerk te leveren, dat de branche geen onnodige beperkingen opgelegd worden'. De gemeente heeft, net als een aantal andere gemeenten in Nederland, meegedaan aan de Pilot Mengvormen. Het resultaat daarvan is voorgelegd aan de rijksoverheid. Er is nog geen beslissing over het aanpassen van de Drank- en Horecawet om mengvormen mogelijk te maken.

#### 3. Horecavestigingsbeleid buiten binnenstad via bestemmingsplan

In de horecanota is geen speciaal beleid opgenomen voor horeca-aanbod buiten de binnenstad. Het horecavestigingsbeleid buiten de binnenstad wordt alleen in de bestemmingsplannen geregeld. Uitgangspunt is de huidige situatie met daarop toegepast de algemene onderdelen van het nieuwe vestigingsbeleid uit deze nota zoals beschreven onder 1 en 2, de horecaclassificatie (in het kort: categorie 1; met groot effect, categorie 2; verkoop van eten en drinken en categorie 3; ondersteunend) en het sluitingsuurbeleid.

Hoorn heeft aan een bureau opdracht verleend om een horecabehoeftesonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek loopt nog.



### 3.5.4 Waterplan Hoorn (2002)

In samenwerking met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) heeft de gemeente Hoorn in 2002 een Waterplan opgesteld. Het doel van dit Waterplan is de randvoorwaarden te scheppen waarmee een aantrekkelijk, gezond en duurzaam watersysteem met een hoge belevingswaarde bereikt wordt. In overleg met het HHNK is in paragraaf 5.3 een waterparagraaf opgesteld, waarin alle belangrijke onderwerpen op het gebied van water worden behandeld.

### 3.5.5 Toerismenota 2005 – Op jacht naar de schat

Inzet van de toerismenota voor Hoorn is een versterking van het toeristisch product en de keuze om het verblijfstoerisme in Hoorn te stimuleren. Er is een beperkt aantal hotelkamers en diversiteit van de hotels is klein. Om een sterkere rol te kunnen gaan spelen in verblijfstoerisme is nieuw aanbod in overnachtingsmogelijkheden nodig. Behoeftes liggen daarbij breder dan alleen op hotelaccommodatie. In het totaal van toekomstige overnachtingsmogelijkheden zijn voor Hoorn extra hotels in de binnenstad, kleinschalige luxe overnachtingsmogelijkheden, stadscamping en camperplaatsen, groeps- en trekkersaccommodatie actueel.

In 2012 heeft de gemeentelijke rekenkamercommissie onderzoek uitgevoerd naar (de uitvoering van) het toerismebeleid van Hoorn. De conclusie was dat er wel een ambitie is, maar onvoldoende organiserend vermogen aanwezig is om Hoorn op de kaart te zetten. Dit terwijl Hoorn het verdient om 'ontdekt' te worden. Om Hoorn beter in de markt te zetten is een aantal zaken nodig: een betere samenwerking tussen gemeente, ondernemers en culturele instellingen, een organisatie die de promotie en marketing gaat organiseren, een scherpere doelgroepenkeuze en een structureel budget.

Conform de aanbevelingen is in dit bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om een kleinschalig hotel met maximaal 20 kamers te kunnen vestigen.

### 3.5.6 Fietsnota Fietsend verder naar 2020 (2011)

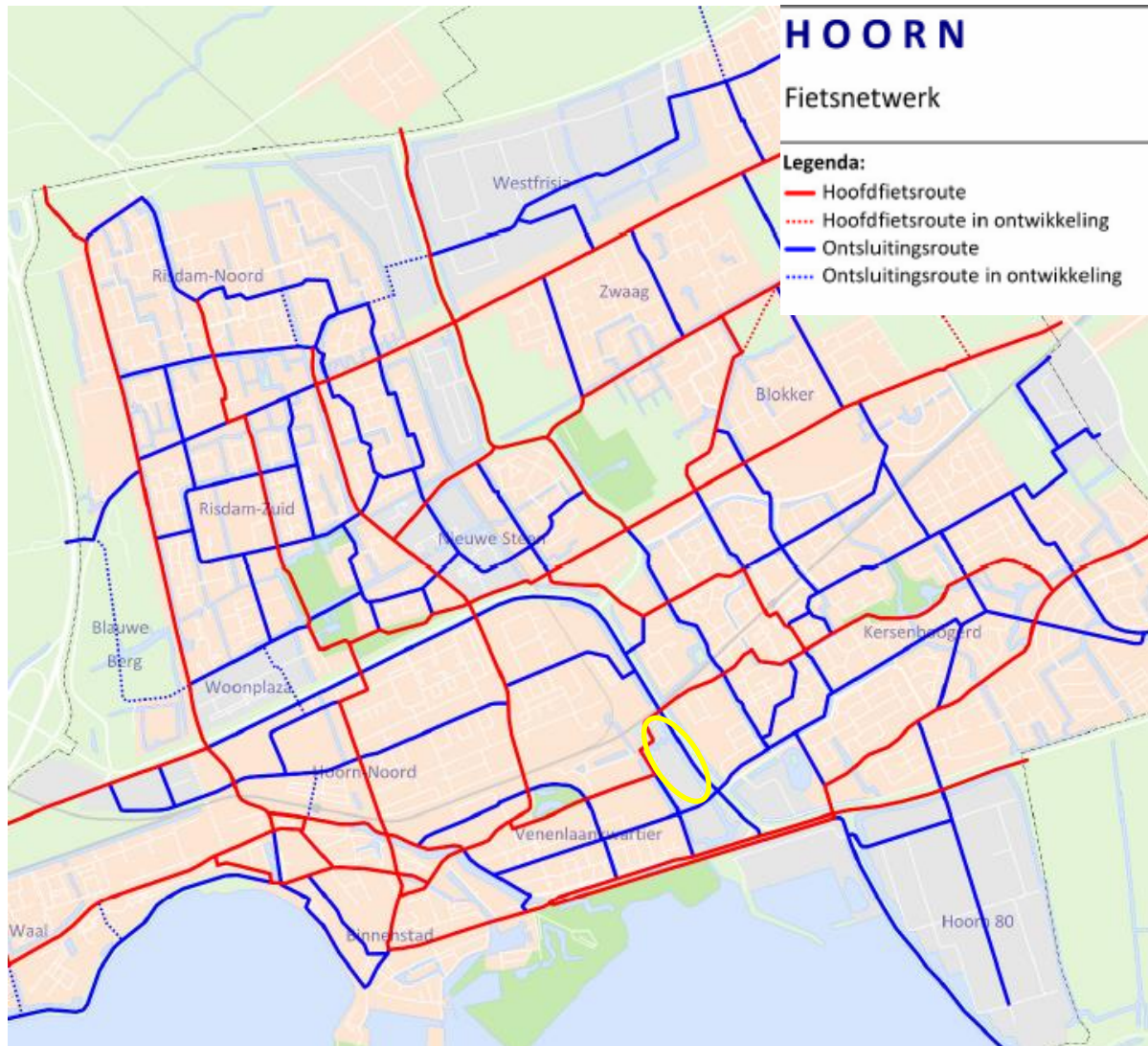
De fiets is voor inwoners van Hoorn een belangrijk vervoermiddel. Gemiddeld wordt circa 35% van de verplaatsingen met de fiets gedaan.

De nota heeft de volgende doelstellingen:

1. terugdringen van het aantal ongevallen;
2. de bereikbaarheid verbeteren;
3. infrastructuur optimaliseren en verhogen comfort;
4. terugdringen fietsendiefstal;
5. voldoende veilige stallingplaatsen;
6. uitbreiden OV-fietslocaties;
7. bewegwijzering uitbreiden.

#### *Het fietsnetwerk*

Het nieuwe fietsnetwerk is samengesteld op basis van het netwerk uit de nota 'Veiliger fietsen' en de fietsintensiteiten van de metingen uit 2007. Dit heeft geleid tot een andere opzet van het netwerk met hoofdfietsroutes en ontsluitingsroutes. Het netwerk uit de nota 'Veiliger fietsen' kende nog drie typen routes: hoofd-, secundaire en ontsluitingsroutes. Vanuit de diverse invalswegen lopen hoofdfietsroutes richting de binnenstad van Hoorn. Daarnaast kennen de wijken diverse ontsluitingsroutes die aantakken op de hoofdroutes. Langs de noordrand van het onderhavige plangebied loopt een hoofdfietsroute (zie volgende afbeelding). Langs de overige randen van het plangebied lopen ontsluitingsroutes, zowel in noord-zuidelijke als oost-westelijke richting.



Afbeelding: Fietsnetwerk Hoorn, plangebied geel omcirkeld

In onderhavig bestemmingsplan wordt ook aandacht besteed aan fietsgebruik. Openbare ruimte met bijbehorende fietspaden en andere voorzieningen worden conform de gestelde eisen ingericht. Het gebied zal ook op het fietsnetwerk aangesloten worden.

### 3.5.7 Masterplan Hoofdinfrastructuur Hoorn (2007)

Dit plan gaat in op de toekomstige verkeersstructuur van de gemeente Hoorn. Het Masterplan dient niet één doel. Het Masterplan speelt in op verschillende thema's. Kort gezegd komt het erop neer dat het Masterplan als doel heeft om tot een visie te komen waarin recht wordt gedaan aan Hoorn als een:

- goed bereikbare stad;
- veilige stad om aan het verkeer deel te nemen;
- prettige leefbare stad wat betreft de overlast die het verkeer veroorzaakt.

Het Masterplan is meer dan een visie ten aanzien van de hoofdinfrastructuur. Er zijn maatregelen bedacht die ervoor zorgen dat de visie werkelijkheid gaat worden. Deze maatregelen zullen geïmplementeerd moeten worden. Er is een onderscheid gemaakt in korte en lange termijnmaatregelen. Korte termijnmaatregelen hebben betrekking op de periode tot 2010 en lange termijnmaatregelen op de periode 2010-2020. Een overzicht van maatregelen -inclusief een prioriteitenlijst, een globale uitvoeringsplanning en een grove

kostenindicatie- is onderdeel van het Masterplan. Het Masterplan stelt daarmee effectieve maatregelen voor die het verkeer zodanig verdelen dat sprake is van een zo duurzaam mogelijke oplossing.

De Provincialeweg die ten oosten van het plangebied loopt, maakt onderdeel uit van de hoofdinfrastructuur van Hoorn.

Het Masterplan heeft geen consequenties voor dit bestemmingsplan.

### *3.5.8 Groenbeleidsplan (2004)*

Het doel van het Groenbeleidsplan is om een leidraad te bieden waarmee een aantrekkelijke, gezonde en duurzame groenstructuur kan worden gecreëerd en in standgehouden, tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De visie in het Groenbeleidsplan moet leiden tot ingrepen die de verschillende identiteiten van de stad versterken en een plezierig en toegankelijk gebruik van het groen mogelijk maken.

Het Groenbeleidsplan stelt ingrepen voor om de hoofdwegenstructuur te versterken en een heldere hiërarchie te geven, om de verschillende karakters van de wijken te versterken en om de groene plaatsen binnen de stad te verbinden met een route langs het groen.

Identiteit, recreatie en natuurwaarden zijn de sleutelwoorden waar de visie in het Groenbeleidsplan op gebaseerd is. Daarmee legt het Groenbeleidsplan de basis voor een duurzaam en samenhangend groenbeeld van de stad Hoorn. Het dient als leidraad bij herontwikkelingen en nieuwe ontwikkelingen.

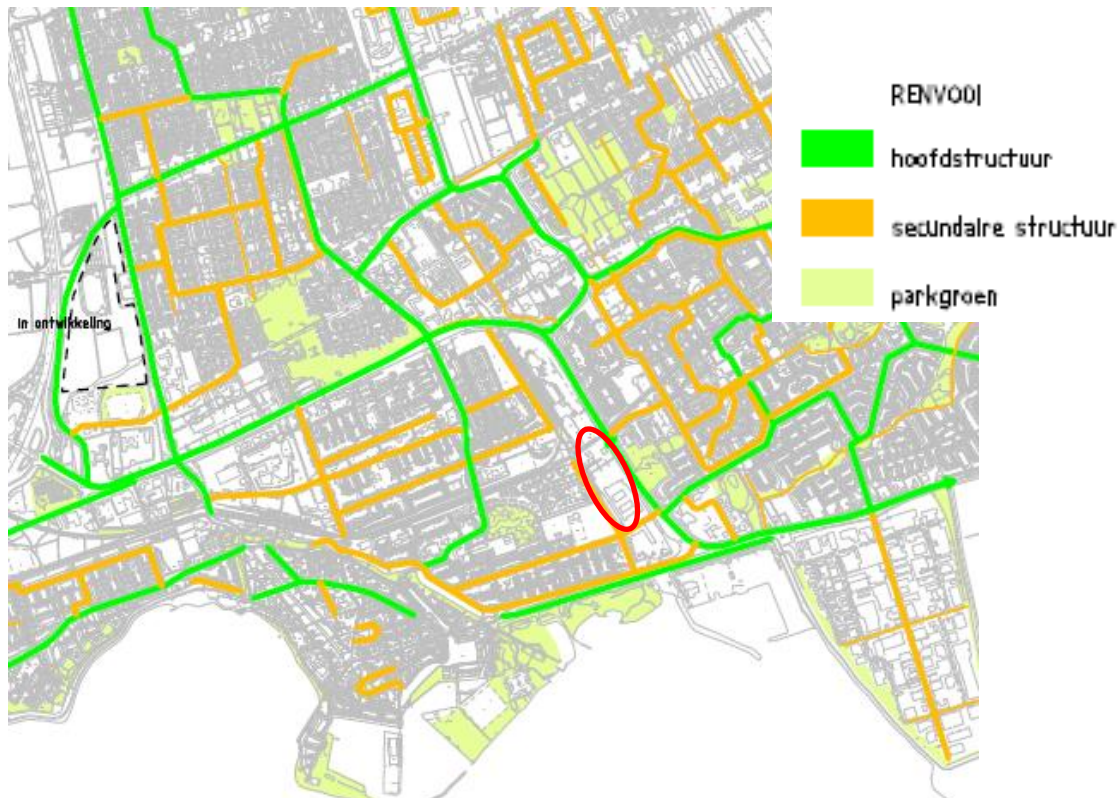
In het kader van dit bestemmingsplan is een Beeldkwaliteitsplan Openbare Ruimte opgesteld dat uitgebreid ingaat op de inrichting van de openbare ruimte, waarbij ook groenvoorzieningen een belangrijke rol spelen (zie paragraaf 4.4).

### *3.5.9 Bomenbeleidsplan (2009)*

Het Bomenbeleidsplan 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. Het gekozen motto daarbij is: RUIJTE VOOR BOMEN.

Het gekozen motto houdt in dat Hoorn actief zorgt voor de bomen die ze heeft. 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. Er is een prioriteitenlijst gemaakt van structuren die moeten worden verbeterd. Op de volgende afbeelding zijn alleen de hoofdstructuren en het parkgroen weergegeven, de overige bomen ontbreken.





Afbeelding: Bomenkaart, Holenkwartier rood omcirkeld

bron: Bomenbeleidsplan (2009)

Aan de oostrand van het plangebied loopt de hoofdstructuur langs de Provincialeweg. Langs de westrand loopt de secundaire structuur. Langs deze zone voorziet het Holenkwartier in groene zones en waterlopen. Het plan is dan ook in overeenstemming met het beleid.

### 3.5.10 Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (2016)

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

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

### 3.5.11 Welstandsnota 2017 Gemeente Hoorn

Op 11 juli 2017 heeft de gemeenteraad van Hoorn de nieuwe Welstandsnota 2017 vastgesteld. De welstandsnota uit 2004 sloot niet meer aan bij de ontwikkelingen van deze tijd. Het is daarom nodig geweest om een nieuw toetsingskader met welstandscriteria vast te stellen, zodat aanvragers vooraf weten aan welke criteria een bouwplan moet voldoen om aan 'redelijke eisen van welstand' te voldoen. In de nieuwe welstandsnota zijn criteria duidelijker beschreven. Daardoor is de nota toegankelijker. Voor de Commissie voor Monumenten en Welstand is het belangrijk dat er duidelijke criteria zijn. Zij beoordeelt de bouwaanvragen en kunnen dan objectiever de plannen toetsen. De nieuwe nota maakt het mogelijk om voor veel kleine en veel voorkomende bouwplannen de behandelingsprocedures te verkorten.

Door minder regels en welstandsvrije gebieden kunnen inwoners en andere pandeigenaren bij kleine en veel voorkomende bouwplannen naar eigen inzicht wijzigingen aan hun pand aanbrengen. Dit geeft ook meer mogelijkheden voor de toepassing van nieuwe technologieën op het gebied van energiebesparing en -opwekking, wat bijdraagt aan de ambitie een klimaatneutrale stad te zijn. Daar waar het kan, is het welstandsvrij om maatregelen te nemen om technologieën toe te passen die energie opwekken of energie besparen. Daar waar ze niet vergunningvrij kunnen worden geplaatst, zijn duidelijke criteria hoe ze kunnen worden toegepast. Het toepassen van zonnecollectoren op nieuwbouwobjecten als onderdeel van de architectuur wordt gestimuleerd. De formulering die nu is gekozen, kan worden heroverwogen als er nieuwe toepassingen komen door technische ontwikkelingen.

Voor de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling, is zowel een beeldkwaliteitsplan openbare ruimte als een beeldkwaliteitsplan architectuur gemaakt. In het volgende hoofdstuk wordt hierop nader ingegaan.



## 4 NIEUWE SITUATIE

### 4.1 Ambitiedocument

In 2016 is door ontwikkelaar Terra Marique en de gemeente Hoorn het ambitiedocument "Onverwachts Hoorn" opgesteld (zie bijlage 1). Hierin zijn de kaders en uitgangspunten voor het project Holenkwartier verwoord. Om de stap te maken van ambitiedocument naar een dynamisch en flexibel bestemmingsplan is een aantal richtinggevend keuzes nodig op het gebied van beleid, uitvoering en financiën. Op basis van het ambitiedocument is een intentieovereenkomst getekend tussen de ontwikkelaar en de gemeente. Op basis van het ambitiedocument is vervolgens een stedenbouwkundig plan uitgewerkt.

### 4.2 Stedenbouwkundig plan

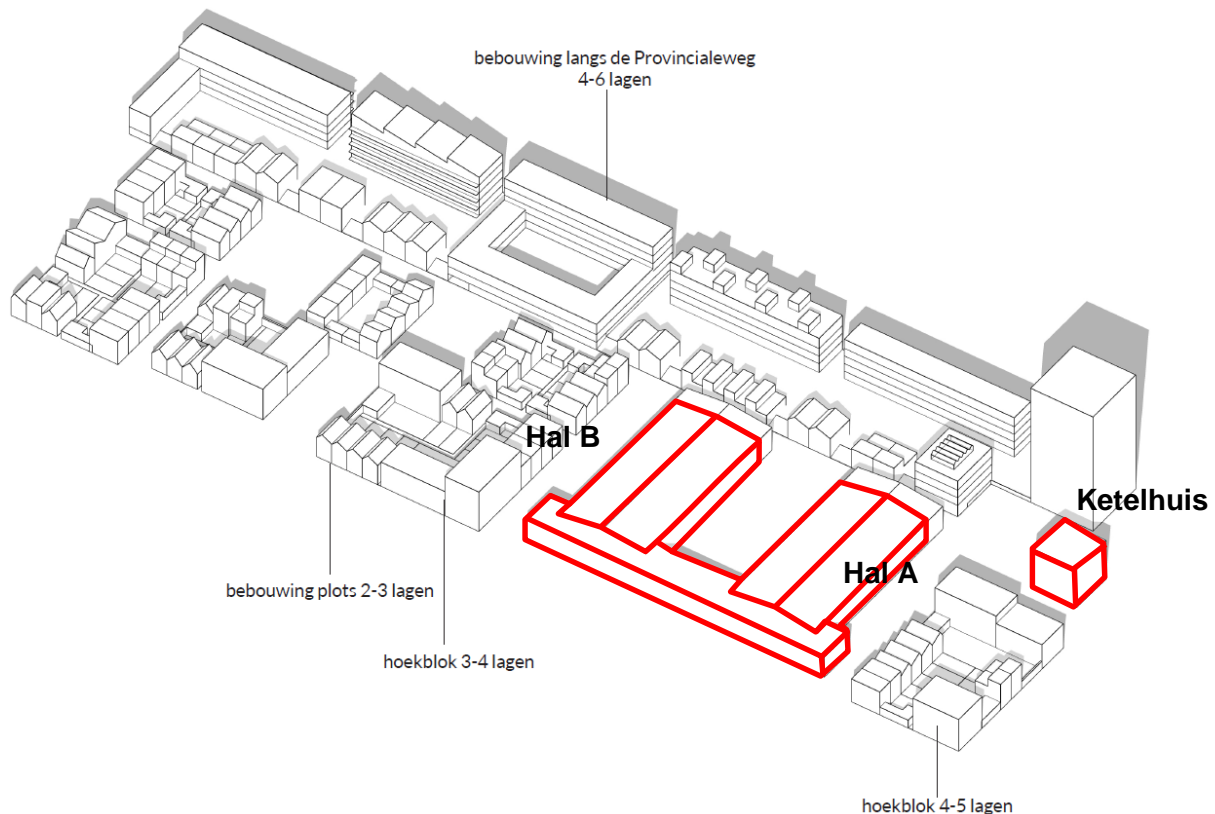
#### 4.2.1 Algemeen

In het stedenbouwkundig plan (zie bijlage 2) is de ontwikkeling van het Holenkwartier nader uitgewerkt. Het terrein wordt een aantrekkelijk woon- en werk- en verblijfsgebied. In het programma ligt de nadruk op wonen. Het ligt dicht tegen de stad aan, met bijpassende voorzieningen, maar het heeft een geheel eigen karakter. Het wordt een stedelijk, dus divers milieu. Geen monotone straten met dezelfde woningen, maar juist een structuur van hofjes met een eigen karakter en uiteenlopende woonvormen.

Het Holenkwartier is ook in hoogtes en dichtheden divers. Aan de Provincialeweg is de bebouwing hoger en de sfeer stedelijker met een variatie van 14-20 meter en een toren aan het 'entreeplein' met een hoogte tussen 30 en 45 meter.

De overige bebouwing varieert tussen 6-11 meter met hoekblokken van 9-13 meter. De hoekblokken accentueren bepaalde plekken zoals de gebiedsentree en de pocket parks. De nok van de bestaande Philipshallen mag ten behoeve van een lichtkoepel maximaal 2 meter worden verhoogd. Hierbij moet worden aangetoond dat er geen nadelige gevolgen voor de omliggende bebouwing ontstaat.

Naast sloop en nieuwbouw voorziet het plan ook in het behoud van het voormalige ketelhuis, een deel van de kantoren en grotendeels de voormalige bedrijfshallen A en B van Philips (zie volgende afbeelding).



Afbeelding: Voorbeeld diversiteit in bouwhoogtes, te behouden fabrieksgebouwen rood gemarkeerd

#### 4.2.2 Wonen

De herontwikkeling voorziet in minimaal 250 en maximaal 400 woningen, zowel grondgebonden woningen (maximaal 40%) als gestapelde woningen (minimaal 60%). Van het totaal aantal te realiseren woningen is minimaal 20% in de sociale huursector, minimaal 10% in de goedkope koopsector en minimaal 5% is een geliberaliseerde woning voor middenhuur. Dit is conform de afspraken, zoals opgenomen in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar. De woningen variëren in type en grootte. De woonfunctie is de hoofdfunctie binnen het plangebied.

#### 4.2.3 Voorzieningen

In het plan is ruimte voor voorzieningen. Een koffiebar, lunchroom, een kleinschalig hotel, kantoorruimten, maatschappelijke functies, enkele kleine winkeltjes en lichte bedrijvigheid zijn onder andere functies die passend worden geacht in dit gebied.

In een aantal zones in het plangebied kan de begane grond en eventueel de 1e verdieping ingezet worden als bedrijfsruimte of woon-werkruimte. Dit geeft bewoners de flexibiliteit om bijvoorbeeld een bedrijfje of atelier aan huis te openen, wat zorgt voor levendigheid in het gebied.

De bedrijfshallen bieden deels ruimte voor wonen en deels voor horecafuncties, kantoren, maatschappelijke functies, detailhandel en lichte (ambachtelijke) bedrijvigheid.

In totaal biedt het plan ruimte voor maximaal 5.000 m<sup>2</sup> (bvo) voorzieningen. Een aantal van deze voorzieningen zijn aan maximale oppervlaktematen gebonden. Dit geldt voor:

### Horeca

Voor horeca geldt een maximum van 1.000 m<sup>2</sup> bvo voor het hele plangebied. Dit kan op verschillende manieren ingevuld worden. Uitgangspunt is maximaal 5 vestigingen, waarvan één vestiging maximaal 500 m<sup>2</sup> mag bedragen. De overige vestigingen moeten kleiner zijn.

### Detailhandel

Het betreft kleinschalige en/of ondergeschikte detailhandel van maximaal 350 m<sup>2</sup> bvo, die is verdeeld over minimaal 3 vestigingen.

### Hotel

De maximale bruto vloeroppervlakte van het hotel bedraagt 1.000 m<sup>2</sup> met een maximum aantal kamers van 20.

De ruimten voor bedrijvigheid en voorzieningen bevinden zich geconcentreerd in de te behouden fabriekshallen, rond het plein en langs de centrale as, waar deze in combinatie met woningen worden voorzien. Het gaat hier om kantoorruimten, maatschappelijke functies en lichte (ambachtelijke) bedrijvigheid die qua zwaarte passend zijn in een woonomgeving.

Daarnaast gaat het om het gebruik van de begane grond en eventueel de 1e verdieping van woningen voor bedrijfsruimte of woon-werkruimte.

Op de afbeelding staan de locaties van de bedrijvigheid en voorzieningen aangegeven.



Afbeelding: verdeling van voorzieningen over het plangebied

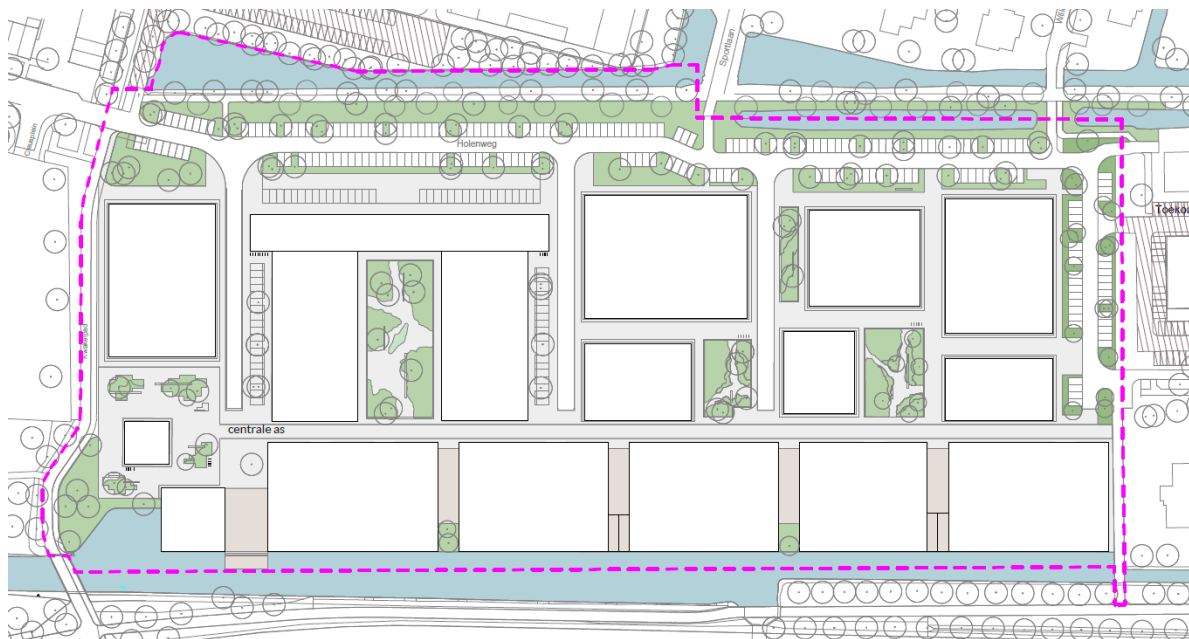
#### 4.2.4 Openbare ruimte, groen en water

De openbare ruimte is voor een groot deel slechts beperkt toegankelijk voor het autoverkeer. Alleen de toegangswegen van en naar de parkeervoorzieningen zijn voor het autoverkeer toegankelijk.

De directe woonomgeving en de pocket parks zijn autovrij. De centrale as functioneert als shared space (dit betekent gedeeld ruimtegebruik), die vooral toegankelijk is voor voetgangers en fietsers, maar ook gebruikt kan worden door nood- en hulpdiensten, vuilniswagens en beperkt autoverkeer.

Over het gehele plangebied verspreid bevinden zich diverse pocket parks.

Groen is gesitueerd in pocket parks en aan de zuidzijde van het plangebied. Waterlopen bevinden zich aan de oost- en westzijde van het plangebied.

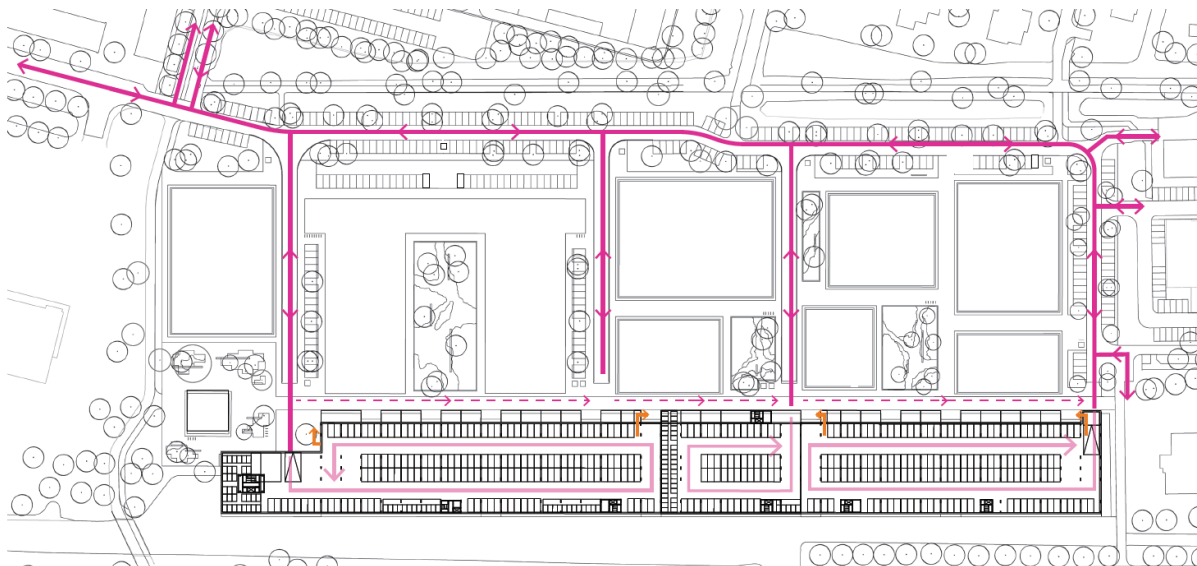


Afbeelding: Entreeplein, pocket parks en groen (groene as, westrand en waterkant, ostrand)

#### 4.2.5 Verkeer en parkeren

##### Verkeer

Het plangebied wordt een 30km/uur-gebied en zal via de Holenweg en de vier erftoegangswegen worden verbonden met de Willemsweg. De erftoegangswegen liggen tussen de Holenweg en de inritten van de parkeergarages, welke bestemd zijn voor de bewoners. De centrale as functioneert als shared space die vooral toegankelijk is voor voetgangers en fietsers, maar ook gebruikt kan worden door nood- en hulpdiensten, vuilniswagens en beperkt autoverkeer.



Afbeelding: auto-ontsluiting plangebied

Langs de Holenweg en rond de voormalige Phillipshallen wordt in de openbare ruimte geparkeerd. Aan de oostkant van het plangebied (langs de Provincialeweg) wordt in (half)verdiepte parkeergarages en op maaiveld geparkeerd.

In oktober 2018 is door onderzoeksbureau Goudappel Coffeng het verkeer en de parkeersituatie van het plan onderzocht (zie bijlagen 3 en 4).

Op basis van het aangeleverde programma van het Holenkwartier is bepaald dat dit plan rond 3.340 ritten per etmaal zal genereren. Dit is een 'worst case' scenario, waarbij overal is uitgegaan van de maximale verkeersgeneratie. Verwacht wordt dat dit aantal in werkelijkheid lager zal uitvallen, omdat niet alle functies de maximale verkeersgeneratie zullen leveren.

Door middel van het opgestelde verkeersmodel is bepaald waar dit verkeer zal gaan rijden. Er zijn kruispuntberekeningen uitgevoerd voor de volgende kruispunten:

- Ronde Holenweg - Willemsweg;
- Kruispunt Provincialeweg – Willemsweg
- Kruispunt Provincialeweg – Rijnweg;
- Kruispunt Provincialeweg – Hoorn 80.

Uit de berekeningen blijkt dat de huidige kruispuntconfiguraties de toekomstige verkeersstromen adequaat kan afwikkelen.

Enkel op het kruispunt Provincialeweg – Willemsweg – Rijnweg zal er in de avondspits een minder adequate, maar redelijke afwikkeling optreden. Uit de berekening valt op te maken dat de opstelstroken voor twee rijrichtingen verlengd worden, waarvan één ook al in de autonome situatie. Geadviseerd wordt echter om dit tijdens de realisatie te gaan monitoren en niet op voorhand al over te gaan tot verlenging. Door de 'worst case' benadering van het aantal berekende ritten is het goed mogelijk dat deze verlenging uiteindelijk niet nodig is.

Voor het deel van de Provincialeweg ten noorden van het spoorviaduct blijkt (uitgaande van circa 3.340 ritten) sprake van een knelpunt in de verkeersafwikkeling. Dit is al langer bij de gemeente Hoorn bekend. De gemeente Hoorn heeft in dit kader daarom begin 2016 een onderzoek uitgevoerd naar de verbetering van de verkeersafwikkeling op de Provincialeweg en heeft de uitkomsten omarmd. Er wordt een aantal maatregelen voorgesteld waaronder:

- aanpassen turborotonde;
- verbeteren doorstroming Liornestraat;



- uitbreiden capaciteit Oostergouw – Lepelaar / verdubbelen Provincialeweg.

In het kader van het plan Holenkwartier zijn in overleg met de gemeente Hoorn (d.d. 10 oktober 2016) geen aanvullende kruispuntberekeningen uitgevoerd naar dit deel van de Provincialeweg, omdat in de berekeningen van deze studie met het plan Holenkwartier al rekening is gehouden en al inzichtelijk is gemaakt welke knelpunten opgelost moeten worden. De gemeente Hoorn gaat deze adviezen de komende jaren uitvoeren om de verkeerssituatie op dit deel van de Provincialeweg te verbeteren.

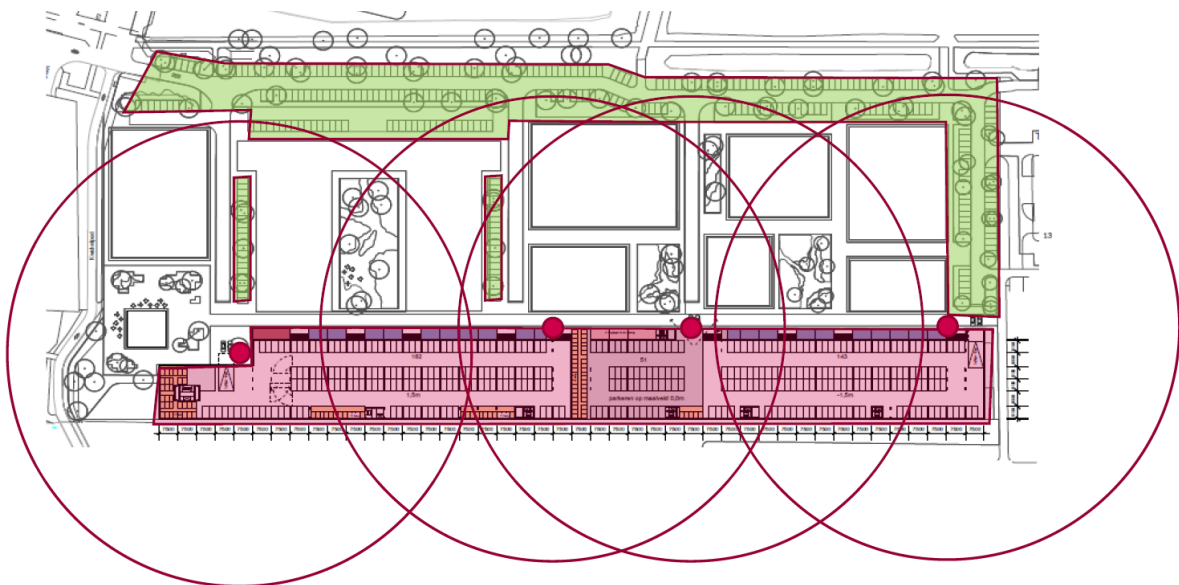
Alles overziend worden geen nieuwe verkeersknelpunten verwacht als gevolg van de realisatie van de in dit bestemmingplan voorziene ontwikkelingen. Wel zal er monitoring plaats moeten vinden op de wachtrijlengtes tijdens de avondspits op het kruispunt Provincialeweg – Willemsweg – Rijnweg.

### *Parkeren*

Het plan voorziet in voldoende openbare parkeerplaatsen en niet-openbare parkeerplaatsen in de parkeergarages en op maaiveld. De belangrijkste parkeervoorzieningen zijn geconcentreerd aan de randen van het gebied. Dit ondersteunt de ambitie om de wijk autoluw te maken.

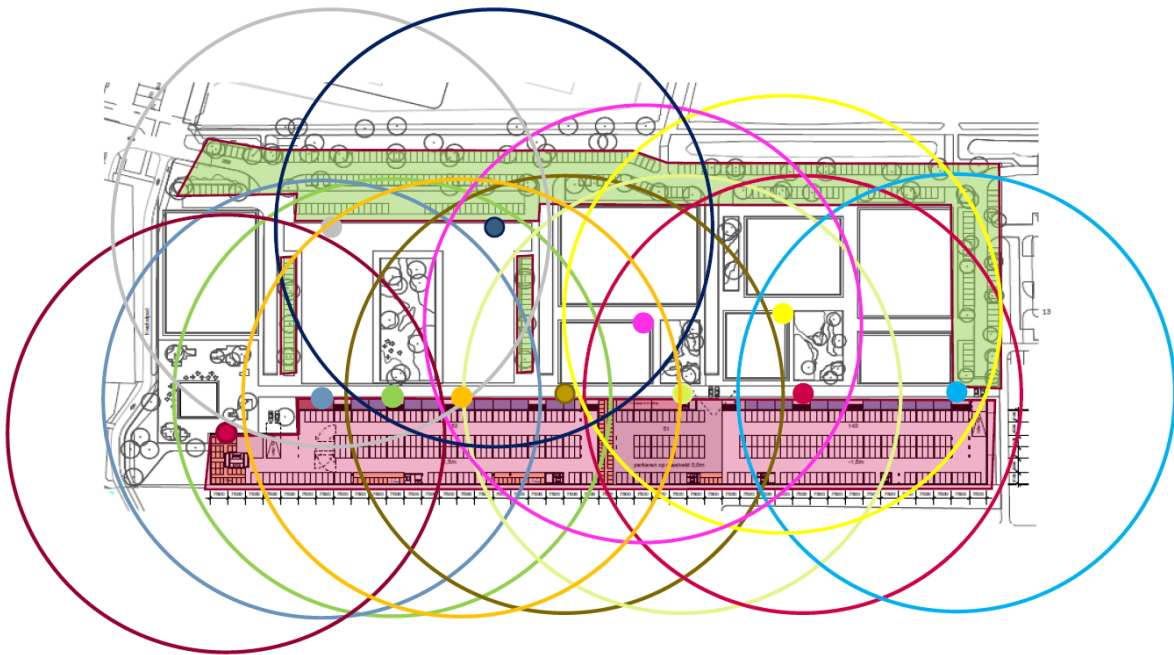
De Holenweg zal worden ingericht als groene parkeeras en de bebouwing aan de Provincialeweg wordt gebouwd op deels half-verdiepte parkeergarages. Parkeren voor bewoners vindt plaats in deze garages. Rondom de voorzieningen in de oude fabriekshallen worden parkeerplaatsen voor bezoekers ingericht. De parkeerdruk zal hier hoger zijn dan elders in het gebied.

De openbare parkeerplaatsen zijn in de volgende afbeelding in groen weergegeven en de niet-openbare parkeerplaatsen in de parkeergarage en op maaiveld in rood. Voor de sociale huurwoningen wordt het parkeren op maaiveld opgelost, deels op een besloten terrein en deels in het openbaar gebied. In totaal mogen maximaal 273 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Dat is voldoende voor het nu beoogde programma.



*Afbeelding: overzicht openbare (groen) en niet-openbare (rood) parkeervoorziening plangebied en loopafstanden van maximaal 100 meter voor bewoners*

Vanaf bijna alle woonlocaties en voorzieningen zijn de niet-openbare parkeerplaatsen of de openbare parkeerterrains bereikbaar binnen de maximale acceptabele door de CROW gehanteerde loopafstand van maximaal 100 meter (zie vorige en volgende afbeelding).



Afbeelding: loopafstanden diverse voorzieningen

Door de gunstige ligging van de openbare parkeerplaatsen in het plangebied is te verwachten dat deze plaatsen goed bezet worden. De openbare plaatsen aan de randen van het plan zullen naar verwachting minder vaak bezet worden door bewoners van het Holenkwartier.

Voor het parkeren geldt dat de feitelijke toetsing plaatsvindt in de omgevingsvergunning. Het plan zal gefaseerd gebouwd worden, waarbij er in de af te geven omgevingsvergunning voortdurend getoetst wordt of voldaan wordt aan de parkeernormen, de bijbehorende verdeling tussen niet-openbare en openbare parkeerplaatsen en de ligging van de ontwikkeling in relatie tot maximale loopafstanden.

Bij de realisering van de woningen en de voorzieningen moet worden voldaan aan parkeernormen. Deze staan aangegeven in bijlage 3 van de planregels en zijn gespecificeerd per woningtype en per voorziening.

Het benodigde aantal parkeerplaatsen zal aan deze normen moeten voldoen (aantal woningen of voorzieningen per type x de norm = het aantal parkeerplaatsen). Daarmee wordt op het eigen terrein voorzien in de parkeerbehoefte.

Het bestemmingsplan biedt met deze regeling flexibiliteit voor de planuitwerking om in te spelen op de actualiteit van de vraag op woningmarkt.

#### *Fietsparkeren*

Verspreid in het plangebied worden fietsnietjes geplaatst. De fietsnietjes zijn ook bedoeld voor bezoekers. Ook wordt rekening gehouden met het plaatsen van bakfietsen en scooters. Er zal een model gekozen worden dat past binnen de familie van meubilair die in het Holenkwartier wordt toegepast.

### **4.3 Beeldkwaliteitsplannen Architectuur en Openbare Ruimte**

Op basis van het hiervoor beschreven stedenbouwkundig plan zijn beeldkwaliteitsplannen voor de architectuur en voor de openbare ruimte opgesteld, waarin gedetailleerd wordt ingegaan op richtlijnen en wensbeelden voor architectuur, materiaalkeuze, de inrichting van de openbare ruimte en andere belangrijke details. De beeldkwaliteitsplannen worden samen met het bestemmingsplan vastgesteld en zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen (zie bijlage 2).

## 5 OMGEVINGSTOETS

In het kader van een bestemmingsplanprocedure moet voor alle milieuaspecten de wettelijk noodzakelijke milieu-informatie worden verzameld. Bij de uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de milieusituatie. Indien nodig worden maatregelen getroffen om de milieusituatie in het plangebied te laten voldoen aan de milieunormen.

### 5.1 Historische waarden

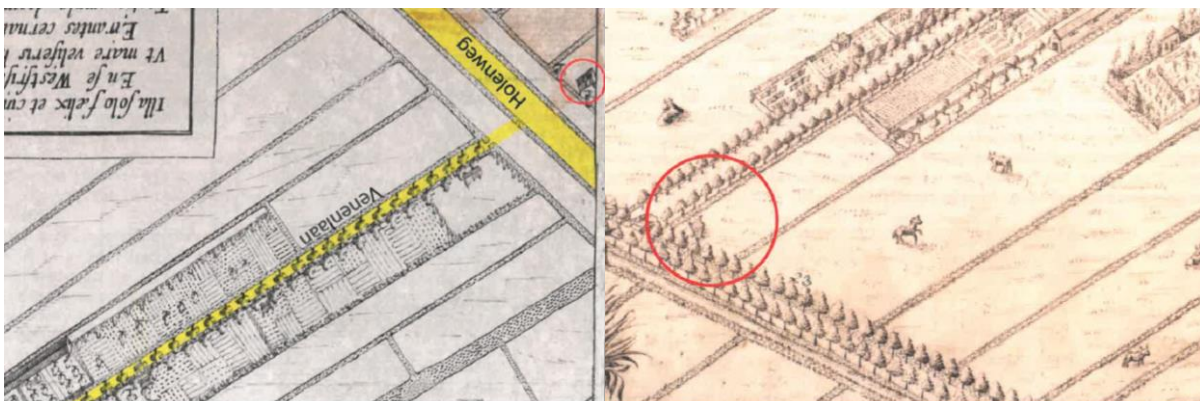
#### 5.1.1 (Cultuur)historische achtergrond

Het plangebied ligt ten oosten van de Holenweg, een 12<sup>de</sup>-eeuws polderdijkje tussen de ontginningsgebieden van Hoorn en Westerblokker. Voor het bepalen van de aanwezigheid van bewoningsresten uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd kan gebruik worden gemaakt van historisch kaartmateriaal. Op de kaart van Van Deventer uit 1559 en de kaart van Dou uit 1651-1654 (zie hieronder) wordt binnen het plangebied geen bebouwing uit de 16<sup>de</sup> en 17<sup>de</sup> eeuw weergegeven. Wel stonden even ten zuiden van het plangebied aan de Holenweg uitwateringsmolens.



Afbeeldingen: Plangebied op kaart van Van Deventer uit 1559 (links) en de kaart van Dou uit 1651-1654 (rechts)

Op de stadsplattegrond van Velius uit 1615 staat aan de oostzijde van de Holenweg, ongeveer ter hoogte van de Venenlaan, een huis weergegeven (zie hieronder). Op de kadastrale minuutkaart uit 1823 is in het zuidelijke gedeelte van het plangebied eveneens een klein gebouw te zien. Dit gebouw is hoogstwaarschijnlijk een molenaarswoning, behorend bij de uitwateringsmolens. Aangezien de vorm van het pand afwijkt van die op de kaart uit 1615, is het aannemelijk dat dit pand zeker éénmaal nieuw is gebouwd.



Afbeeldingen: Stadsplattegrond van Velius uit 1615 (links) en kaart van Doesjan uit 1794 (rechts)



Op de stadsplattegrond van Hoorn door Doesjan uit 1794 (zie hiervoor) is een huis te zien op de hoek van de Holenweg en Venenlaan. In de huidige situatie bevinden zich hier de sportvelden van voetbalvereniging Always Forward. Op basis van deze kaart is de verwachting voor resten uit de Nieuwe Tijd voor de zuidoosthoek van de voetbalvelden hoog.

In de huidige situatie bevinden zich in het plangebied diverse industriële gebouwen uit de periode tussen 1962 en 1990. Het ketelhuis, een deel van de kantoren en de voormalige bedrijfshallen van Philips blijven behouden in het plan Holenkwartier.



*Afbeelding: Cultuurhistorisch waardevolle fabriekshallen*

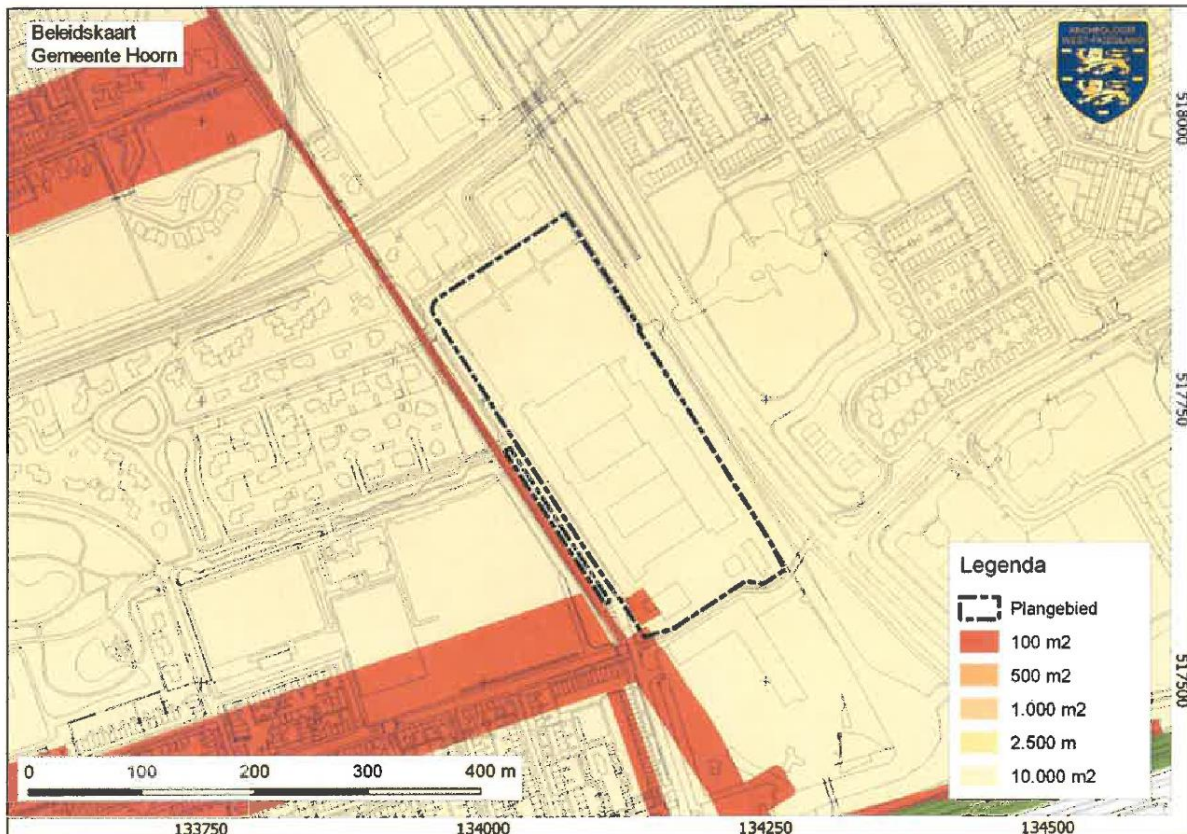
Voor de volledige cultuurhistorische analyse wordt hier verwezen naar bijlage 5.

### 5.1.2 Archeologie

In 1992 werd het Europese Verdrag van Malta ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland. Doelstelling van dit verdrag is de veiligstelling van het (Europese) archeologische erfgoed. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid. Concreet heeft dit tot gevolg dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en dat in bestemmingsplannen een beschermende regeling moet worden opgenomen ten aanzien van archeologische waarden.

Op de op 12 maart 2013 door de raad van de gemeente Hoorn vastgestelde 'Beleidskaart Archeologie' is het plangebied met uitzondering van één locatie aan de zuidrand aangewezen als een gebied met een geringe verwachting. Hiervoor geldt dat bij plannen met een omvang groter dan 10.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm rekening moet worden gehouden met archeologische waarden. In het zuidelijke deel van het plangebied ligt een gebied met een oppervlakte van 625 m<sup>2</sup> in een zone waar bij plannen met een omvang groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm rekening moet worden gehouden met archeologie.





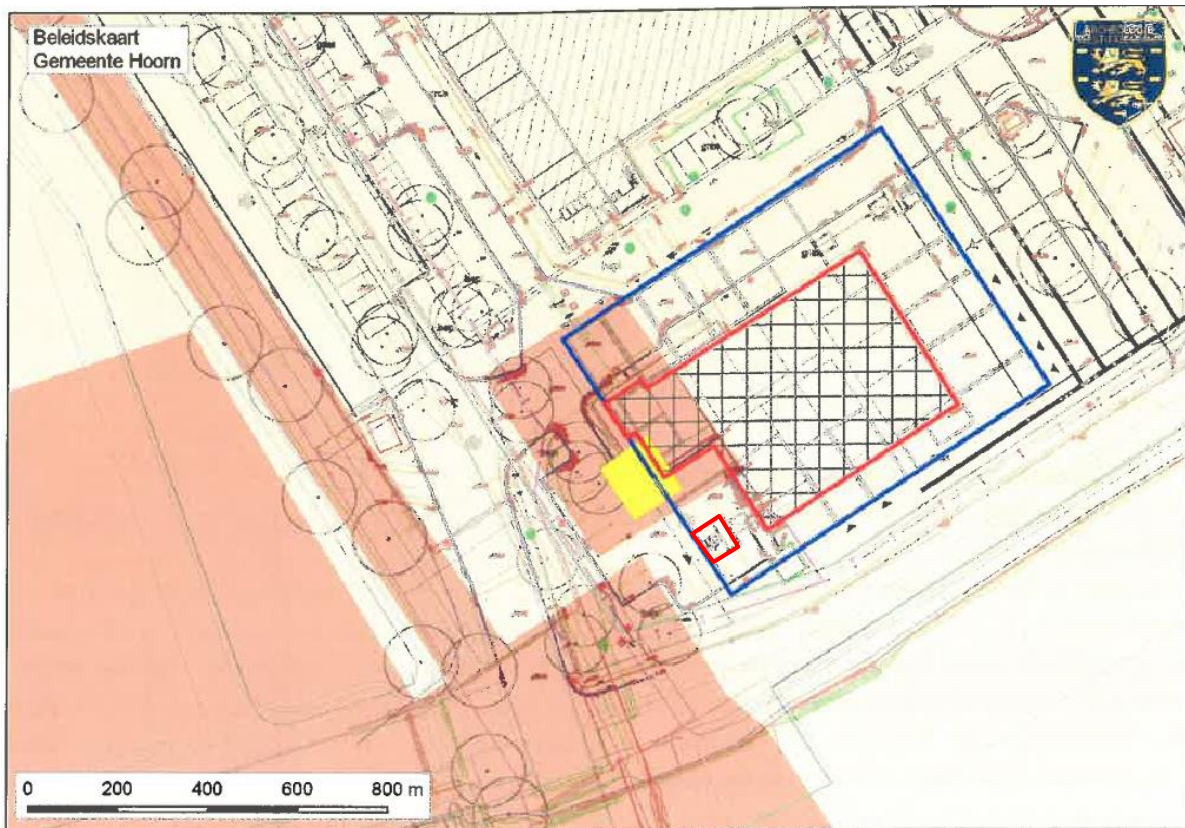
Afbeelding: Ligging plangebied (zwarte stippellijn) op de Beleidskaart Archeologie van de gemeente Hoorn

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 53.000 m<sup>2</sup> en overschrijdt daarmee de vrijstellingsgrens van 10.000 m<sup>2</sup> voor het grootste gedeelte van het plangebied, en de vrijstellingsgrens van 100 m<sup>2</sup> voor het zuidelijke gedeelte (625 m<sup>2</sup>) van het plangebied.

In februari 2016 is door Archeologie West-Friesland een archeologische quickscan uitgevoerd (zie bijlage 6).

Op basis van de historische kaarten is de verwachting voor vindplaatsen uit de Middeleeuwen (1200-1500) laag. De verwachting voor een vindplaats uit de Nieuwe Tijd is voor de zuidwestelijke hoek van het plangebied hoog.

Binnen het plangebied is dus uitsluitend de zuidwestelijke hoek van belang. Hier staat een pand dat is gebouwd in 1990 als onderdeel van de Philipsvestiging. Het is onderheid en heeft naar verwachting alle archeologische sporen ter plekke verstoord. De nieuwbouwcontour komt buiten de huidige bouwcontour te liggen ( zie volgende afbeelding).



Afbeelding: Beleidskaart met in geel een reconstructie van het bouwoppervlak in 1823, in rood de contour van de huidige bebouwing en in blauw de contour van de geplande nieuwbouw

De geplande nieuwbouw heeft daardoor een beperkte nieuwe verstoring ten gevolg. De overige archeologische waarden blijven behouden.

Nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg wordt niet noodzakelijk geacht. Archeologie West-Friesland adviseert daarom 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.

### 5.1.3 Cultuurhistorische waarden

In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland opgenomen. Hierop is te zien dat er geen waarden in en rond het plangebied liggen.

De oudste twee hallen en het ketelhuis kunnen wel beschouwd worden als industrieel erfgoed. De cultuurhistorisch waardevolle hallen hebben elk een oppervlakte van 1.931 m<sup>2</sup> met daartussen een binnenplaats met een vergelijkbare oppervlakte. Aan de voorzijde zijn de hallen verbonden door een gebouw met twee verdiepingen (1.386 m<sup>2</sup>). Deze gebouwen blijven grotendeels behouden.





Afbeelding: Cultuurhistorische waarden (plangebied geel omcirkeld)

#### 5.1.4 Monumenten

Er bevinden zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten binnen het plangebied.

#### 5.1.5 Conclusie

Dit onderwerp vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen.

## 5.2 Ecologie

### 5.2.1 Ecologische quickscan

In juni 2016 is door bureau Regelink Ecologie & Landschap conform de toen geldende Flora- en faunawet een ecologische quickscan uitgevoerd (zie bijlage 7). Sinds 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet opgegaan in de Wet natuurbescherming. Het beschermingsregime is in de nieuwe wet niet veranderd, waardoor de bevindingen uit dit rapport ook gelden onder de Wet natuurbescherming.

Uit het onderzoek is gebleken dat bij uitvoering van de ingreep mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op vissen, vleermuizen en vogels.

Op grond van de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden en de aard van de ingreep worden geen significant negatieve effecten verwacht op de kwaliteit van beschermde gebieden.

#### Vissen

Mogelijk komen de beschermde soorten kleine modderkruiper en bittervoorn voor in de te dempen watergangen. Daarom is het noodzakelijk aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze vissoorten in het plangebied te verrichten. Het onderzoek dient uitgevoerd te worden met behulp van een steeknet.

### *Vleermuizen*

Enkele gebouwbewonende soorten vleermuizen hebben mogelijk hun vaste rust- en/of verblijfplaats in de gebouwen. Daarom is het noodzakelijk geweest om aanvullend onderzoek volgens het Vleermuisprotocol 2013 van de Gegevensautoriteit Natuur naar het voorkomen van deze vleermuissoorten in het plangebied te verrichten, zie paragraaf 5.2.2.

### *Vogels*

Voor mogelijk aanwezige soorten broedvogels geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin- of einddatum. Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van 15 maart tot 15 juli. Wanneer niet buiten het broedseizoen gewerkt kan worden moet het plangebied voorafgaande aan de werkzaamheden door een deskundige op het gebied van beschermde soorten onderzocht worden op de aanwezigheid van broedgevallen. Ook is het dan aan te raden het aanwezige snoeiafval en de vegetatie binnen het werkterrein (ruim) voor het broedseizoen te verwijderen, om de kans op broedgevallen binnen het plangebied te beperken. Het is niet mogelijk ontheffing te verkrijgen voor het verstoren van broedende vogels.

### *5.2.2 Afdoend onderzoek vleermuizen en vissen*

Naar aanleiding van de hiervoor beschreven quickscan is in november 2016 een afdoend onderzoek naar vleermuizen en vissen uitgevoerd. Met behulp van dit aanvullend onderzoek (zie bijlage 8) worden de volgende vragen beantwoord:

- Welke soorten vleermuizen komen voor in het plangebied?
- Welke beschermde soorten vis komen voor in het plangebied?
- Welke functies heeft het plangebied voor de aanwezige beschermde soorten vleermuizen en vissen?
- Leidt de ingreep tot overtreding van de verbodsbepalingen uit de wet?

Gedurende het onderzoek werden binnen het plangebied drie soorten vleermuizen aangetroffen:

- Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*),
- Ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*),
- Laatvlieger (*Eptesius serotinus*).

Hieronder worden per soort de waarnemingen en functies weergegeven.

#### *Gewone dwergvleermuis*

Tijdens de inventarisaties werden verspreid over het plangebied fouragerende gewone dwergvleermuizen waargenomen. De meeste waarnemingen werden gedaan rondom het gebouw en op de binnenplaatsen. Tijdens het kraamseizoen zijn geen verblijfplaatsen vastgesteld. Tijdens het paarseizoen werd een roepend mannetje gehoord nabij het gebouw met huisnummer 4C (Ketelhuis). Er werd niet met zekerheid vastgesteld dat er een paarverblijf in dit gebouw aanwezig is, maar uit voorzorg wordt er vanuit gegaan dat dit wel het geval is. Er werden geen grote aantallen zwermende dieren gezien, waardoor massawinterverblijven uitgesloten zijn. Er werd geen vliegroute vastgesteld.

#### *Ruige dwergvleermuis*

Tijdens de inventarisatie werden gedurende het kraamseizoen verspreid over het plangebied uitsluitend enkele foeragerende dieren waargenomen. Verblijfplaatsen of vliegroutes waren niet aanwezig. Gedurende het kraamseizoen waren de aantallen ruige dwergvleermuizen hoger. De meeste waarnemingen werden gedaan rondom het hoofdgebouw. Bij de oostelijke gevel werd zowel aan de buitenzijde als aan de zijde van de binnenplaats een roepend mannetje gehoord. Er is niet met 100% zekerheid vastgesteld of het om 1 of 2 mannetjes

gaat. Uit voorzorg wordt ervan uitgegaan dat er twee paarverblijfplaatsen in het gebouw aanwezig zijn.

#### *Laatvlieger*

Gedurende de hele onderzoeksperiode werden laatvliegers vastgesteld. Er werden uitsluitend foeragerende dieren gehoord. Verblijfplaatsen of vliegroutes zijn niet aanwezig in het plangebied.

#### *Foerageergebied*

Het plangebied was foerageergebied voor drie soorten vleermuizen: gewone en ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Op grond van het beperkte aantal foeragerende dieren en de in ruime mate aanwezige alternatieve foeragemogelijkheden in de directe omgeving kan gesteld worden dat het plangebied geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen is.

#### *Vliegroutes*

De aanwezige lijnvormige elementen werden niet als vliegroute gebruikt. Essentiële vliegroutes zijn dan ook niet aanwezig in het plangebied.

#### *Vaste rust- en/of verblijfplaatsen*

In de zomermaanden werden geen vaste rust- en/of verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Tijdens de paarperiode (augustus – september) werd een roepend mannetje van de gewone dwergvleermuis waargenomen. Gewone dwergvleermuizen vliegen al roepend rond om vrouwtjes naar hun paarverblijfplaats te lokken (Sachteleben & Von Helversen, 2006). Doordat zij hierbij door hun hele territorium vliegen is het doorgaans lastig om de exacte paarverblijfplaats te lokaliseren. Het is aannemelijk dat er een paarverblijfplaats aanwezig is in het gebouw met huisnummer 4C (Ketelhuis). Tevens werden twee paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis vastgesteld. Deze bevinden zich aan beide zijden van de oostelijke gevel van het hoofdgebouw. Er is geen (massa)winterverblijf in het plangebied aanwezig.

#### *Vissen*

Gedurende het onderzoek werden geen beschermde vissen aangetroffen. Er werd uitsluitend een tiendoornige stekelbaars (*Pungitius pungitius*) gevangen.

#### *Effecten*

In het plangebied zijn meerdere paarverblijfplaatsen van gewone en ruige dwergvleermuizen aanwezig. Bij sloop van de bestaande bebouwing verdwijnen deze verblijfplaatsen. Er werden geen zomer- en/of kraamverblijfplaatsen van vleermuizen waargenomen. Daarnaast zijn er geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van een winterverblijfplaats voor grotere aantallen vleermuizen.

Gedurende het onderzoek werden geen vliegroutes waargenomen. Essentiële vliegroutes zijn vermoedelijk niet aanwezig in het plangebied. Indien de nieuwbouw geschikt gemaakt wordt als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen ontstaat een nieuwe situatie die voor de aanwezige vleermuizen potentieel dezelfde waarde heeft als de huidige situatie.

#### *Toetsing Wet natuurbescherming*

De voorgenomen ingreep heeft een negatief effect op de lokaal aanwezige populatie. Omdat het om een gering aantal dieren gaat heeft de ingreep geen effect op de gunstige staat van instandhouding van de soort. Toch is het niet toegestaan de ingreep zonder aanvullende mitigerende maatregelen uit te voeren. De wet verbiedt namelijk onder andere het vernietigen van vaste rust- en/of verblijfplaatsen. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden dient daarom een ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden verkregen. Bij de aanvraag van de ontheffing dient een mitigatieplan overlegd te worden, waarin onderbouwd wordt dat de functionaliteit van het plangebied in stand blijft.



### 5.2.3 Stikstofdepositie

Het Holenkwartier bevindt zich in de nabijheid van een Natura 2000 gebied. Al jaren is er in veel Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Dit is schadelijk voor de natuur. Het betreffende Natura 2000-gebied nabij het plangebied bestaat echter niet uit een stikstofgevoelige habitat waardoor negatieve effecten zijn uitgesloten.

### 5.2.4 Conclusie en vervolg

Uit de hiervoor beschreven onderzoeken is gebleken, dat:

- er geen beschermde vissoorten in het plangebied voorkomen;
- het plangebied fungeert als foerageergebied voor gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Het foerageergebied is niet essentieel op grond van de beschikbaarheid van voldoende foerageergebied in de directe omgeving van het plangebied;
- er geen essentiële vliegroutes in het plangebied aanwezig zijn;
- er geen zomer- en/of kraamverblijfplaatsen waargenomen zijn;
- in het plangebied diverse paarverblijfplaatsen aanwezig zijn (er zijn twee paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis en een van de gewone dwergvleermuis vastgesteld);
- er geen aanwijzingen zijn voor een winterverblijfplaats voor grotere aantallen dieren;
- er een negatief effect is op verblijfplaatsen als gevolg van de voorgenomen sloop;
- met het uitvoeren van de werkzaamheden de Wet natuurbescherming wordt overtreden en een ontheffing van deze wet nodig is.

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden is een mitigatieplan opgesteld en uitgevoerd (zoals het ophangen van tijdelijke vleermuiskasten). Hiermee wordt overtreding van de Wet natuurbescherming zoveel mogelijk voorkomen.

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden is een ontheffing van Wet natuurbescherming nodig. Deze ontheffing is op 20 juli 2017 verleend (zie bijlage 9).

## 5.3 Waterparagraaf

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect. Door Antea Group is in juni 2018 in het kader van de watertoets een waterparagraaf opgesteld (zie bijlage 10), waarbij geconcludeerd wordt dat door het graven van extra oppervlaktewater het plan waterneutraal ontwikkeld kan worden. In het laatste stedenbouwkundig ontwerp is zelfs sprake van een overschot aan compensatie.

### 5.3.1 Waterwet

De Waterwet (2009) heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van deze wetgeving. Daarnaast heeft het Nationaal Waterplan (NWP), waarvan de eerste versie tegelijk met de Waterwet is verschenen, een formele rol in de ruimtelijke ordening. Het tweede Nationaal Waterplan (2015) is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening. Dit Nationaal Waterplan is opgesteld voor de planperiode 2016-2021.

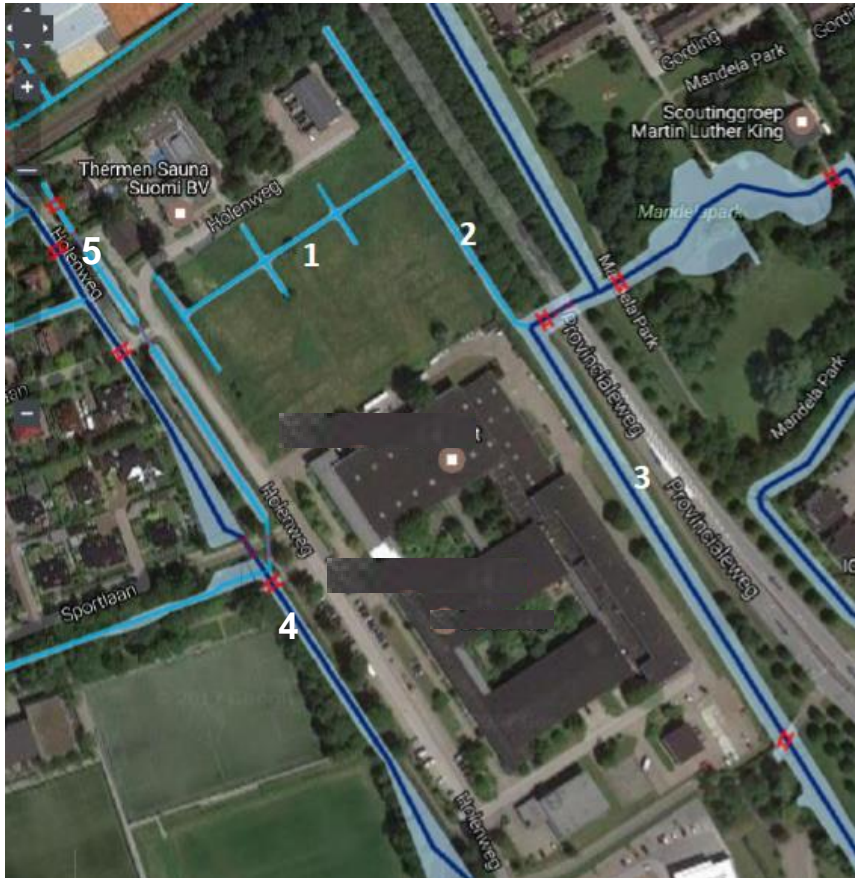
### 5.3.2 Beschrijving projectgebied

Het plangebied Holenkwartier is gelegen in het peilgebied 6110-2 (NAP-2,20 m) van de Oosterpolder. Via een stelsel van secundaire en primaire watergangen wordt het water in zuidelijke richting afgevoerd naar het gemaal Oosterpolder en wordt daarna afgevoerd naar het Markermeer.

Het zuidelijke deel van het projectgebied is in de huidige situatie grotendeels bebouwd. Het noordelijke deel is nog onbebouwd. Hier bevinden zich enkele secundaire watergangen (nr.1 in volgende afbeelding). Langs de oostgrens van het projectgebied ligt over de gehele lengte een watergang met voor een deel de status van secundaire watergang (nr.2 in volgende afbeelding) en voor een deel de status van primaire watergang (nr.3 in volgende afbeelding). Vanaf de duiker onder de Provincialeweg richting het zuiden heeft deze watergang de status van A-watergang. Het onderhoud aan het natte profiel van de gehele watergang, dus zowel de primaire watergang als de secundaire watergang, langs de Provincialeweg (ook het noordelijk deel met de status van secundaire watergang) wordt gedaan door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

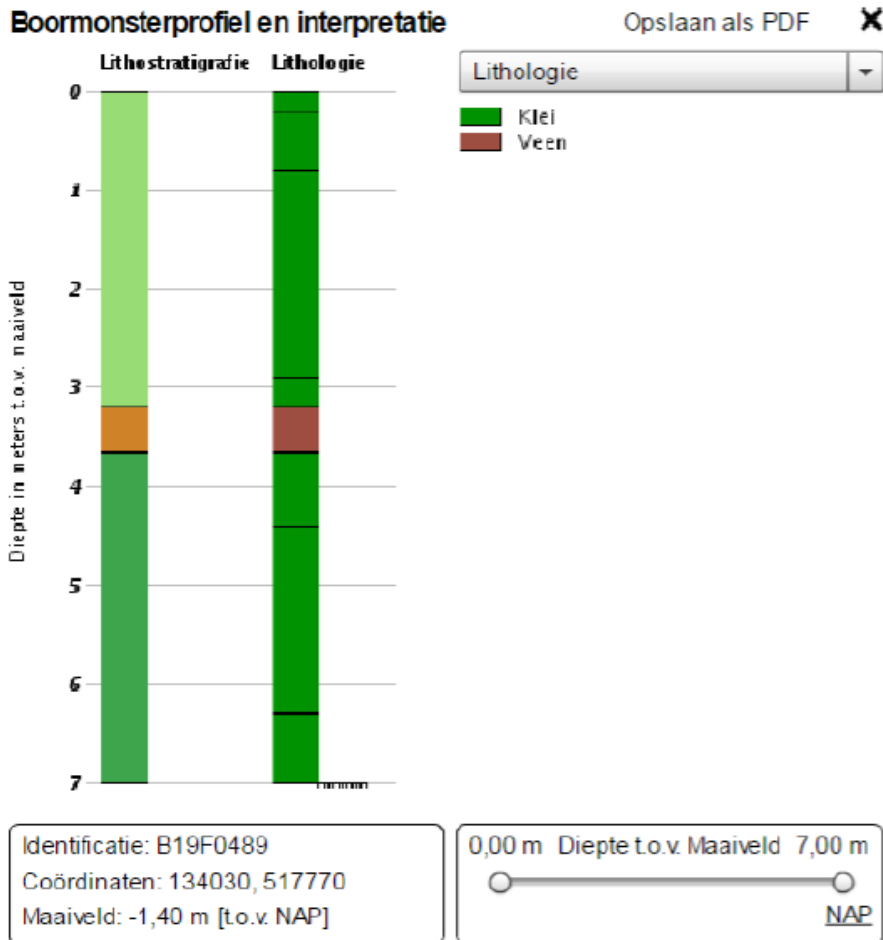
Aan de westgrens in het zuiden van het projectgebied ligt nog een primaire watergang (nr.4 in volgende afbeelding). Langs de westgrens in het noorden van het projectgebied ligt nog een secundaire watergang (nr.5 in volgende afbeelding). Zowel de primaire als de secundaire watergangen langs de westgrens worden voor wat betreft het nat profiel onderhouden door het waterschap. Het droog onderhoud ligt bij de aanliggende eigenaren.

In onderstaande afbeelding is een overzicht van de watergangen in het gebied weergegeven.



Afbeelding: Uitsnede digitale leggerkaart Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Uit de boorbeschrijving van een boring uit het Dinoloket (zie volgende afbeelding) blijkt dat de bodem tot de maximale boordiepte van 7 meter uit klei bestaat met een kleine ingesloten veenlaag. Daaruit wordt geconcludeerd dat de bodem ongeschikt is voor infiltratie. Het hemelwater moet daarom geborgen worden in nieuw aan te leggen open water of in een bergingsvoorziening met een leegloop richting het oppervlaktewater.



Afbeelding: Boorprofiel beschikbare boring uit Dinoloket binnen de projectgrens

### 5.3.3 Checklist wateraspecten

#### Waterkwantiteit

De watergangen die centraal door het noordelijke deel van het projectgebied lopen (nr. 1 in de afbeelding vorige pagina) worden gedempt. De demping wordt gecompenseerd door het graven van extra oppervlaktewater. Dit wordt vormgegeven door het verbreden van de bestaande watergang (nrs. 2 en 3 in de afbeelding op de vorige pagina) aan de oostgrens van het projectgebied langs de Provincialeweg. Daarnaast wordt in de meest oostelijke hoek van het projectgebied ook extra oppervlaktewater gegraven.

In totaal wordt circa 672 m<sup>2</sup> water gedempt en nieuw oppervlaktewater met een bergend oppervlak van circa 2.459 m<sup>2</sup> gegraven. Na aftrek van de compensatie voor dempingen blijft ca. 1.787 m<sup>2</sup> nieuw oppervlaktewater over die aangewend kan worden voor de toename aan verharding (zie volgende tabel).



Tabel: toename oppervlaktewater

Oppervlak	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )
Huidig oppervlaktewater	4.039
Te dempen oppervlaktewater	672
Nieuw oppervlaktewater	2.459
Toekomstig oppervlaktewater	5.826
<b>Toename oppervlaktewater</b>	<b>1.787</b>

Voor het gehele gebied hanteert het Hoogheemraadschap een compensatiepercentage van 9% omdat de toename van het verhard oppervlak meer dan 2.000 m<sup>2</sup> bedraagt. Er is geen sprake van getrapte percentages. Het verhard oppervlak neemt toe maar het Hoogheemraadschap is van mening dat er voldoende compensatie in de vorm van het additioneel oppervlaktewater plaatsvindt.

Er wordt voldoende waterberging gerealiseerd voor een toename aan verharding van ca. 19.855 m<sup>2</sup> (waarvan 9% compensatie = 1.787 m<sup>2</sup>).

In de huidige situatie is circa 32.000 m<sup>2</sup> verharding aanwezig. In de toekomstige situatie is dat 47.826 m<sup>2</sup> (zie volgende tabel), een toename van 15.847 m<sup>2</sup>, dat is duidelijk minder dan het maximaal mogelijke (namelijk 19.855 m<sup>2</sup>).

Tabel: verhardingsbalans op basis van het stedenbouwkundig plan (zie hoofdstuk 4)

Oppervlak	Verhard (m <sup>2</sup> )	Onverhard (m <sup>2</sup> )
Verharding tgv gebouw	20.747	
Verharding tgv tuinen (50%)	1.807	1.807
Verharding tgv openbaar groen (25%)	1.270	3.811
Verharding tgv parkeervak binnenplans (100%)	(76 p.p.) 950	
Verharding tgv parkeervak Holenweg	2.463	(197 p.p.)
	27.237	5.618
Plangebied	53.464	(excl. Water Prov.weg)
Restant gebied	20.610	(dit wordt verondersteld verhard te zijn)
<b>Totaal verhard oppervlak</b>	<b>47.826</b>	

Door toepassing van waterdoorlaatbare verhardingen kan de belasting op het watersysteem zelfs nog worden verminderd. Bij de nadere uitwerking van de toe te passen materialen worden afspraken gemaakt met het Hoogheemraadschap en de gemeente over de mate waarin de verschillende beschikbare typen waterdoorlatende en waterpasseerbare verhardingen als verhard oppervlak worden gerekend.

Voor de binnentuinen op het parkeerdek is een verhardingspercentage van 100% aangehouden, voor de overige tuinen is dit 50%.

De conclusie is dat door het graven van extra oppervlaktewater het plan waterneutraal ontwikkeld kan worden. In het laatste stedenbouwkundig ontwerp is zelfs sprake van een overschot aan compensatie. Het stedenbouwkundig ontwerp zal op details nog wijzigen. De definitieve verhardingsbalans dient bij de aanvraag van de watervergunning getoetst te worden. Hierbij dienen afspraken met het Hoogheemraadschap en de gemeente gemaakt te worden over de toe te passen materialen en aan te sluiten (binnen)tuinen. Indien een groot overschot resteert, kunnen mogelijk afspraken gemaakt worden over het resterende overschot aan compensatie.

### *Beheer en onderhoud (nieuw) oppervlaktewater*

Over het onderhoud van de oostelijk gelegen secundaire watergang zijn afspraken gemaakt tussen het Hoogheemraadschap en de gemeente. In de huidige situatie is deze secundaire watergang circa 3m breed en kan het onderhoud rijdend van de zijde van het plangebied worden uitgevoerd. Aan de zijde van de Provincialeweg is het onderhoud rijdend niet uitvoerbaar door de aanwezigheid van bomen. Het plan voorziet in bebouwing op de watergang langs deze watergang. Dat is alleen mogelijk als de watergang varend onderhouden kan worden. Daarvoor is een waterbreedte van minimaal 6 m nodig als er sprake is van vrije taluds (met taludhelling 1:2). Voor de doorvaart van de maaiboot is een minimaal doorvaartprofiel van 2,5 m breed en 1m diep nodig. Om straks het onderhoud varend uit te kunnen voeren, is dan mogelijk aan beide zijden een beschoeiing of damwand nodig om voldoende waterdiepte voor de maaiboot te realiseren.

Ten behoeve van het varend onderhoud is het ook van belang dat eventuele balkons voldoende hoog worden aangebracht zodat de maaiboot eronder door kan varen. Als minimale hoogte voor de balkons dient een verticale afstand van 1,1 meter van de onderzijde van het balkon tot het geldend streefpeil van het oppervlaktewater (NAP—2,20 m) wordt aan gehouden.

### *Waterkwaliteit*

In de huidige situatie is sprake van stagnant water in de doodlopende secundaire watergangen. Deze doodlopende watergangen worden gedempt. Dit wordt gecompenseerd door het verbreden van de bestaande doorlopende watergang langs de oostgrens van het projectgebied. Door het graven van een bredere watergang wordt een groter en daardoor robuuster watersysteem gecreëerd. Door de afvoer van schoon dakwater richting deze watergang is tevens sprake van een betere doorstroming (minder stagnant water). Doordat bij de bouw aan het Besluit bodemkwaliteit wordt voldaan, wordt verontreiniging van afstromend water voorkomen. Het afgekoppelde hemelwater (voornamelijk dakwater) kan als schoon water worden beschouwd en hoeft niet gezuiverd te worden voordat het op het oppervlaktewater wordt afgevoerd. De afvoer van schoon water richting de watergang zorgt voor meer doorstroming wat de waterkwaliteit ten goede komt.

Voor de materialisering vraagt het Hoogheemraadschap dringend om terughoudendheid ten aanzien van het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink.

### *Waterkeringen*

Binnen het projectgebied zijn geen waterkeringen gelegen. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatief effect op de waterveiligheid.

### *Afvalwaterketen*

De vuilwaterafvoer wordt aangesloten op het gemengde rioolstelsel waarop de bestaande bebouwing al is aangesloten. De hemelwaterafvoer vanaf verhard oppervlak van de bebouwing wordt van het gemengde rioolstelsel afgekoppeld. Het hemelwater vanaf nieuw verhard oppervlak wordt niet aangekoppeld op het gemengde rioolstelsel, maar wordt via een separaat hemelwaterriool afgevoerd naar het oppervlaktewater. De totale aanvoer naar het gemengde rioolstelsel neemt daarmee af, het stelsel wordt minder belast ten opzichte van de huidige situatie.

Nabij de Holenweg ligt een (ondergrondse) afvalwatertransportleiding. Er wordt langs de Holenweg geen bebouwing gerealiseerd. Wel worden parkeerplaatsen aangelegd. Deze aanleg heeft geen gevolgen voor de afvalwatertransportleiding.

#### *Kader Richtlijn Waterlichaam en ecologische oevers*

De primaire watergang aan de oostzijde betreft een Kader Richtlijn Waterlichaam. De bestaande oevers hebben nu enige ecologische waarde. De Kader Richtlijn Water staat geen achteruitgang van de chemische of ecologische waterkwaliteit toe. Door de bouw van de appartementen in het water vervalt deze ecologische waarde van de oever. Dat heeft een achteruitgang van de ecologische waterkwaliteit tot gevolg. Ter compensatie hiervan wordt (buiten het plangebied) ten oosten van het voormalige waterschapshuis (hoek Provincialeweg-Willemsweg) een robuuste natuurvriendelijke oever aangelegd. Met de initiatiefnemer van het plan is hierover een overeenkomst gesloten.

#### *Ruimtelijke adaptatie*

Bij bouwplannen zal zoveel mogelijk het principe van ruimtelijke adaptatie toegepast worden. Hierbij kan worden gedacht aan het aanbrengen van 'groene daken' op de nieuwe gebouwen met meervoudig ruimtegebruik en waterbergingcapaciteit. Ook kan bij bijvoorbeeld de aanleg van de geplande parkeerplaatsen gebruik worden gemaakt van waterdoorlatende verharding met bijbehorende afvoervertragende onderlaag of van waterberging op straat. Een andere mogelijkheid is het realiseren van een waterafvoerende inrichting (goten, groenstroken, wadi's) richting het oppervlaktewater.

#### *Wateradvies*

Het bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgelegd aan het Hoogheemraadschap. Het wateradvies van het Hoogheemraadschap is bij het bestemmingsplan betrokken. Een deel van de te ontgraven grond is in eigendom van het Hoogheemraadschap. Op 16 februari 2017 heeft het Hoogheemraadschap ingestemd met het toevoegen van water langs de primaire en deels langs de secundaire waterloop aan de oostkant (zie bijlage 11). Verder heeft het Hoogheemraadschap op 11 mei 2017 positief geadviseerd op de uitgevoerde watertoets van het bestemmingsplan. Beide reacties van het Hoogheemraadschap zijn in deze paragraaf verwerkt.

## **5.4 Geluid**

#### *Wet geluidhinder*

Het plangebied valt binnen de geluidszones van de Provincialeweg en het spoortraject Hoorn - Enkhuizen. Daarom is in oktober 2018 door onderzoeksbureau Antea Group een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 12). Hierbij is de geluidsbelasting vanwege de Provincialeweg en het spoor berekend en getoetst aan de eisen van de Wet geluidhinder (Wgh), waarbij wordt uitgegaan van een 'nieuwe situatie' met een voorkeurswaarde van 48dB.

Het doel van het akoestisch onderzoek is het berekenen van de toekomstige geluidbelasting vanwege de omliggende (spoor)wegen op de voorgenomen geluidgevoelige bestemmingen binnen het plangebied. De berekeningsresultaten zijn getoetst aan de volgens de Wgh geldende grenswaarden. Wanneer de in de Wgh gestelde grenswaarden worden overschreden, dient beoordeeld te worden of er maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn en/of er een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

### *Geluidsbelasting wegverkeer*

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de gevels van de nieuw te bouwen woningen en appartementen de geluidbelasting ten gevolge van de Provincialeweg ten hoogste 65 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt. De maximale grenswaarde wordt hiermee overschreden.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de gevels van de nieuw te bouwen woningen en appartementen de geluidbelasting ten gevolge van de Holenweg ten hoogste 56 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt. De voorkeurswaarde wordt hiermee overschreden.

Voor alle overige wegen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Uit een overweging van mogelijke maatregelen volgt dat er als gevolg van de Provincialeweg redelijkerwijs geen maatregelen mogelijk zijn. Door toepassing van een dunne deklaag B kan een geluidreductie van circa 3 dB worden gehaald. Dit betekent echter dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nog steeds wordt overschreden. Vanwege de plannen voor de aanpassing van de Provincialeweg, dient bij het akoestisch onderzoek ten behoeve van de reconstructie van de Provincialeweg rekening te worden gehouden met onderzoek naar bronmaatregelen. Zonder maatregelen dienen een deel van de woningen te worden voorzien van een dove gevel. Voor de woningen met een hogere waarde (en de woningen met een dove gevel) dient een geluidluwe gevel aanwezig te zijn. Hiermee wordt in het ontwerp rekening gehouden.

Uit een overweging van mogelijke maatregelen volgt dat er als gevolg van de Holenweg maatregelen mogelijk zijn. Door het toepassen van een geluidarmer wegdek en het verlagen van de rijsnelheid kan een geluidreductie ten hoogste 5 dB worden behaald. Ondanks het toepassen van een geluidarmer wegdek en het verlagen van de rijsnelheid, kan er op de gevel van de eerstelijns bebouwing echter niet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Aangezien de gemeente geen specifiek beleid heeft t.a.v. de beoordeling van de geluidbelasting ten gevolge van 30 km/uur-wegen, dient de gemeente te oordelen of met het toepassen van de geluidbeperkende maatregelen aan de Holenweg en de garantie dat het geluidniveau in de woning niet meer bedraagt dan 33 dB, een hogere geluidsbelasting dan 48 dB op dergelijke woningen aanvaardbaar is.

### *Geluidbelasting railverkeer*

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de gevels van de nieuw te bouwen woningen en appartementen de geluidbelasting ten gevolge van de traject Hoorn – Enkhuizen ten hoogste 55 dB bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

### *Geluidbelasting transformatorstation*

In augustus 2019 is door onderzoeksbureau Antea Group nader akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting van het transformatorstation ten noorden van het plangebied op de woningen in het Holenkwartier (zie bijlage 13). Uit het onderzoek is gebleken, dat de richtwaarden voor een gemengd gebied niet worden overschreden. Er wordt voldaan aan de grenswaarden van het activiteitenbesluit. Over de toekomstige situatie toont het onderzoek aan dat het beoordelingsniveau van geluid voor zowel de dag-, avond- en nachtperiode ten hoogste 45 dB(A) bedraagt en dat er sprake is van een overschrijding ter plaatse van meerdere appartementen.

Daarom moeten maatregelen (aan het gebouw of aan/bij de bron) worden getroffen. In overleg tussen Liander en de initiatiefnemer van het plan is ervoor gekozen om een scherm/voorziening aan het transformatorgebouw aan te brengen. Door het uitvoeren van deze maatregel blijven de geluidsniveaus binnen de vastgestelde normen, is het toepassen van een afschermdoek voorziening aan de woongebouwen/woningen niet meer noodzakelijk en is het geconstateerde akoestische probleem technisch opgelost. De gemaakte afspraken



zijn juridisch vastgelegd in een overeenkomst tussen Liander en de initiatiefnemer. Het treffen van genoemde maatregel is ook vastgelegd in artikel 7 van de regels van dit bestemmingsplan, doordat er een voorwaardelijke verplichting is opgenomen. Hieraan moet voldaan worden, voordat de betreffende appartementen in gebruik worden genomen.

#### *Gevelgeluidwering*

Het binnenmilieu wordt beschermd door de eisen opgelegd vanuit het Bouwbesluit. De geluidwering van de gevel dient zodanig te zijn dat het resulterende geluidniveau in de woningen en appartementen niet meer bedraagt dan 33 dB.

In het kader van de procedure hogere waarde èn gelet op de voorgenomen samenstelling van de uitwendige scheidingsconstructie van de nieuw te realiseren bebouwing dient te worden beoordeeld of met de beoogde (bouw)materialen kan worden voldaan aan de aanvullende eis betreffende het ten hoogst toelaatbare binnenniveau voor de woningen en appartementen.

Bij de bepaling van de noodzakelijke maatregelen dient te worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit met betrekking tot de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie en de ventilatie.

#### *Hogere waarden*

Voor de realisatie van woningen heeft het college van burgemeester en wethouders op 20 augustus 2019 een hogere geluidsgrenswaarde van maximaal 63 dB (inclusief aftrek ex artikel 110 g Wet geluidhinder) voor het wegverkeerslawaai voor de Provincialeweg vastgesteld (zie bijlage 14).

Daar waar de geluidsbelasting vanwege de Provincialeweg de maximale grenswaarde overschrijdt, kunnen geen hogere grenswaarden worden vastgesteld. Voor de meeste woningen langs de Provincialeweg geldt dan ook dat de gevels in de vorm van dove gevels en/of vliesgevels uitgevoerd dienen te worden.

#### *Conclusie*

Voor de realisatie van woningen is door het bevoegd gezag een hogere geluidsgrenswaarde vastgesteld. Daarnaast dienen de meeste woningen langs de Provincialeweg te worden voorzien van vliesgevels of dove gevels. Vanwege het geluid, uitgaande van het transformatorstation, dient maatregel aan het transformatorgebouw genomen te worden voordat betreffende appartementen in gebruik worden genomen.

## **5.5 Luchtkwaliteit**

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit, wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor zwevende deeltjes wordt eveneens op diverse locaties overschreden.

In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan, de luchtkwaliteit moet worden betrokken in de afwegingen. Met name de in de Wet milieubeheer opgenomen 'grenswaarden' zijn in dit kader relevant. Grenswaarden geven een niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat, op een aangegeven moment zoveel mogelijk moet zijn bereikt, en waar die kwaliteit al aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarin de grenswaarden worden overschreden of bestaande overschrijdingen toenemen, moet bij het opstellen van ruimtelijke plannen getoetst worden aan de grenswaarden. Een eventuele (toename van een) overschrijding van deze waarden kan als consequentie hebben dat bepaalde nieuwe ontwikkelingen niet mogelijk zijn.

Voorafgaand aan vaststelling van een bestemmingsplan moet onderzoek zijn verricht naar de luchtkwaliteit. Het onderzoek moet ten aanzien van de genormeerde stoffen aantonen welke concentraties zich in de lucht voordoen en of grenswaarden worden overschreden. Tevens moet vastgesteld worden welke toe- of afname van concentraties wordt veroorzaakt door het project. Gegevens kunnen worden gegenereerd door meting of berekening. Ten aanzien van de verschillende stoffen moet op verschillende data aan de normen worden voldaan. Onderzoek moet inzicht geven in de waarden op deze data. Dat betreft toekomstige situaties, voor de bepaling van de toekomstige waarden zijn berekeningen noodzakelijk. In oktober 2018 is de luchtkwaliteit voor dit bestemmingsplan door onderzoeksbureau Antea Group onderzocht (zie bijlage 15).

#### *Besluit en Regeling niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)*

In het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* is vastgelegd wanneer een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. Een plan draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de jaargemiddelde concentraties in de buitenlucht van zowel NO<sub>2</sub> als PM<sub>10</sub> niet meer bedraagt dan 3% van de grenswaarde voor die stoffen. Dit komt voor beide stoffen overeen met een maximale toename van de jaargemiddelde concentraties met 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Plannen of projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

In de *Regeling niet in betekenende mate bijdragen*, die onder het gelijknamige Besluit hangt, zijn categorieën van gevallen opgenomen die per definitie 'niet in betekenende mate' zijn. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een woningbouwontwikkeling van minder dan 1.500 woningen of een kantoorontwikkeling van minder dan 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak. Deze ontwikkelingen hoeven dan niet nader onderzocht te worden op een eventuele bijdrage aan de luchtkwaliteit en hiervoor hoeft geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden.

#### *Beoordeling effect plan*

Het voorgenomen plan maakt de (her)ontwikkeling van het voormalige Philipsterrein aan de Holenweg mogelijk. Het plan bestaat uit de realisatie van maximaal 400 woningen, diverse horeca, hotel/pension, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en bedrijven in milieucategorie 1 en 2.

Deze ontwikkeling leidt tot een toename van het verkeer op de wegen in de directe omgeving van het plangebied. Uit het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng (zie bijlage 3) blijkt dat de totale verkeersgeneratie van de nieuwe functies maximaal rond 3.340 mvt/etmaal bedraagt. Uit de verkeersberekeningen blijkt dat de grootste toename wordt verwacht op de Holenweg en de Willemsweg (tussen Holenweg en de Provincialeweg). Doordat het verkeer wordt verspreid over de wegen is de verkeerstoename op de overige wegen in de omgeving een stuk kleiner.

In de *Regeling niet in betekenende mate bijdragen* is vastgesteld dat een woningbouwontwikkeling van minder dan 1.500 woningen per definitie 'niet in betekenende mate' is. Kijkend naar de door Goudappel Coffeng gehanteerde kentallen voor de minimale en maximale verkeersgeneratie van woningen (respectievelijk 3,9 en 7,2 mvt/etmaal per woning) ligt de verkeersgeneratie van 1.500 woningen tussen de 5.850 en 10.800 mvt/etmaal.

Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen plan (veel) minder dan 5.850 extra motorvoertuigbewegingen per etmaal veroorzaakt. Hiermee is aannemelijk dat het verkeer behorend bij het voorgenomen plan (maximaal 3.340 mvt/etmaal) minder effect op de luchtkwaliteit zal hebben dan het effect van 1.500 woningen en daarmee niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Hierdoor kan een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit achterwege blijven en staat de luchtkwaliteit op grond van artikel 5.16, lid 1, onder c verdere besluitvorming niet in de weg.

#### *Beoordeling concentraties luchtverontreinigende stoffen*

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening is eveneens gekeken naar de concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (zowel PM<sub>10</sub> als PM<sub>2.5</sub>) ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling. Om een goed beeld te krijgen van deze concentraties is gebruik gemaakt van de grootschalige achtergrondconcentratiekaarten 2018. Deze kaarten, die jaarlijks worden samengesteld door het RIVM en worden vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu, geven zowel voor het gepasseerde jaar als voor de toekomst een beeld van de (heersende) luchtkwaliteit. Bij het samenstellen van de kaarten wordt rekening gehouden met de bijdragen van onder meer wegverkeer, industrie en scheepvaart. De vastgestelde achtergrondconcentraties ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling zijn in onderstaande tabel in beeld gebracht voor de meest kritische stoffen in Nederland: NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2.5</sub>.

	2017	2020	2030	Maatgevende grenswaarde
Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	14,3	11,8	8,2	40
Fijn stof (PM <sub>10</sub> )	16,0	16,8	14,7	31,2 <sup>1</sup>
Fijn stof (PM <sub>2.5</sub> )	9,1	9,6	7,9	25

Tabel 1: Jaargemiddelde (achtergrond)concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2.5</sub> in µg/m<sup>3</sup> ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling

#### *Conclusie*

Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat de concentraties ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling (ruim) onder de maatgevende grenswaarden voor deze stoffen liggen en naar de toekomst toe steeds verder dalen. Aannemelijk is dat de voorgenomen ontwikkeling niet zal leiden tot een overschrijding van de maatgevende grenswaarden.

## 5.6 Externe veiligheid

In juli 2018 is door onderzoeksbureau Antea Group een onderzoek naar de externe veiligheid uitgevoerd (zie bijlage 16).

### Externe veiligheid inrichtingen

Het 'Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen' (BEVI) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit legt veiligheidsnormen op aan inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd of opgeslagen (waaronder LPG-tankstations), die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein.

In het BEVI is bepaald dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, met zonerings externe veiligheid rekening gehouden moet worden. Het BEVI is alleen van toepassing op ruimtelijke besluiten indien het plangebied binnen het invloedsgebied van een BEVI-inrichting ligt (art. 2, lid 2a). Er zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan het invloedsgebied van een ongeval met gevaarlijke stoffen reikt tot in het plangebied.

Uit het onderzoek van onderzoeksbureau Antea Group is gebleken dat de ontwikkelingen in het voorliggende bestemmingsplan niet zijn gelegen binnen het invloedsgebied van BEVI bedrijven.

### Externe veiligheid transport

In het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' heeft het rijk het beleid vastgelegd inzake de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In de circulaire zijn normen opgenomen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De circulaire is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

In paragraaf 4.3 van de circulaire wordt beschreven dat alleen bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico beslissingsbevoegde overheden het groepsrisico moeten betrekken bij de vaststelling van een ruimtelijk besluit. Uit paragraaf 5.2.3 van de circulaire blijkt dat er in principe geen beperkingen aan ruimtegebruik hoeven te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

Uit het onderzoek is gebleken dat het plangebied binnen de invloedssfeer van de Provinciale weg N506 ligt. Deze weg heeft geen  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontour, zodat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor dit plan. De hoogte van het groepsrisico bevindt zich onder de oriëntatiewaarde. In de toekomstige situatie neemt deze toe ten opzichte van de huidige situatie. Conform het Besluit externe veiligheid transportroutes is verantwoording van het groepsrisico door het bevoegd gezag verplicht.

### Verantwoording groepsrisico

In hoofdstuk 4 van het onderzoeksrapport van Antea Group (zie bijlage 16) zijn elementen aangedragen voor de invulling van de verantwoordingsplicht door het bevoegd gezag: de gemeenteraad van Hoorn. De gemeente kan deze elementen betrekken bij de besluitvorming ten aanzien van dit bestemmingsplan.

Deze elementen zijn afgeleid uit het Bevt. Ter verantwoording van het groepsrisico dienen, naast de hoogte van het groepsrisico, enkele kwalitatieve elementen beschouwd te worden.

Hierbij is de volgende indeling gehanteerd:

1. algemene beschouwing veiligheidssituatie;
2. ruimtelijke veiligheidsmaatregelen;
3. zelfredzaamheid;
4. bestrijdbaarheid.

Ten aanzien van de bestrijdbaarheid is in het kader van de bestemmingsplanprocedure door de gemeente Hoorn advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord.

Op basis van het advies van de Veiligheidsregio en de in hoofdstuk 4 van het rapport van Antea Group (zie bijlage 16) aangedragen elementen kan de toename van het groepsrisico, dat ook na de realisatie van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen nog onder de oriëntatiewaarde blijft, verantwoord worden.

Het groepsrisico vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.



## Externe veiligheid buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid Buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb bevat regels voor de exploitant, regels voor gemeenten over het opnemen van buisleidingen in bestemmingsplannen en regels voor het melden van ongewone voorvallen. De afweging van de externe veiligheidssituatie van buisleidingen heeft op deze manier een grondslag in de Wet milieubeheer (Wm) en in de Wro.

## Conclusie

Er zijn geen belemmeringen in het kader van externe veiligheid voor onderhavig bestemmingsplan.

## **5.7 Bodem**

In november 2016 is door onderzoeksbureau Grondslag een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 17). Hierbij is ook de waterbodem en de verharding in het plangebied onderzocht. Daarnaast is in 2018 nader en aanvullend bodemonderzoek verricht (zie bijlage 18).

### *Landbodem*

De gestelde hypothese, dat ter plaatse van de onderzoekslocatie, buiten de gedempte sloot, geen verontreiniging wordt verwacht boven de lokale achtergrondwaarden als opgenomen in de bodemkwaliteitskaart, is niet bevestigd. Plaatselijk is in de ondergrond (boring 68) een matige verhoging aan koper en zink aangetoond, vermoedelijk samenhangend met de aanwezigheid van bijmenging (baksteen) in deze bodemlaag. Verder zijn enkele lichte verhogingen aangetoond in grond- en grondwater.

Op de locatie is aanvullend onderzoek gedaan naar de in 2016 gemeten matige verontreiniging met koper en lood in de ondergrond bij boring 68. Hierbij is gebleken dat er maximaal matige verontreinigingen in de grond aanwezig zijn. Er is geen sprake van een ernstige verontreiniging. Er is geen sprake van risico's dus de verontreiniging is niet spoedeisend. Sanering is voor het beoogde gebruik niet noodzakelijk.

### *Slootdemping*

De gestelde hypothese, dat ter plaatse van de gedempte sloot verontreinigingen kunnen worden verwacht, is bevestigd. In de ondergrond van boring D01 is tussen 1,3 en 1,5 m-mv een bodemlaag aangetroffen met visueel bijmenging van beton en glas en een zwakke oliewaterreactie en brandstofgeur. Deze bodemlaag blijkt sterk verontreinigd met lood en licht verontreinigd met olie, xylenen, koper en PCB. Het oliechromatogram duidt op een zwaardere oliesoort. In het grondwater ter plaatse is hooguit een lichte verhoging aan molybdeen aangetoond. In de slibhoudende ondergrond van boring D03, ook in de gedempte sloot, zijn hooguit lichte verhogingen aan lood en kwik aangetoond.

De sterke verhoging aan lood in de ondergrond van boring D01, in de gedempte sloot langs de Holenweg, geeft formeel aanleiding tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek. Op dit moment is dit niet nodig, omdat de verontreiniging in de ondergrond aanwezig is. In de huidige situatie is er dan ook geen risico voor mens of milieu.

Aanvullend onderzoek zal wél nodig zijn, indien wordt besloten om deze gedempte sloot te ontgraven. Dat is (op dit moment) niet aan de orde. De voor de waterhuishouding benodigde sloot wordt elders in het plangebied gegraven. Er is dan ook geen aanleiding voor aanvullend onderzoek of het treffen van maatregelen.

### *Arseen*

Voorafgaand aan het onderzoek bestond het vermoeden dat de verontreiniging met arseen in het grondwater een natuurlijke oorzaak heeft. Dit is onderzocht door middel van het heranalyseren van peilbuizen op arseen en analyse van het grondwater op aanvullende macroparameters. Op basis van deze gegevens kon onvoldoende worden afgeleid dat er sprake is van verhogingen aan arseen als gevolg van natuurlijke omstandigheden.

Derhalve is in een tweede onderzoeksfase de verontreiniging met arseen in het grondwater verder in kaart gebracht. De verontreiniging blijkt in concentratie en omvang duidelijk te zijn afgenomen ten opzichte van voorgaande jaren. Plaatselijk worden nog sterke verhogingen gemeten aan arseen. Er vanuit gaan dat de verontreiniging een aaneengesloten verontreiniging betreft, is deze aanwezig over een oppervlakte van maximaal 3.000 m<sup>2</sup>. Er is sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging' met arseen in grondwater.

Voor een geval van ernstige bodemverontreiniging geldt formeel een saneringsplicht. Deze saneringsplicht wordt echter pas door het bevoegd gezag geëffectueerd, indien sanering van de verontreiniging spoedeisend is. Uit de risico-analyse volgt dat de verontreiniging bij het huidige en toekomstige gebruik geen risico's oplevert en dat een sanering dus niet spoedeisend is.

Wanneer sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, dient dit gemeld te worden bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag ten aanzien van de verontreiniging is de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord, namens de provincie Noord-Holland. Nadat de vaststelling van ernst en spoedeisendheid door middel van een beschikking door het bevoegd gezag is bevestigd, zijn de uitkomsten van dit bodemonderzoek ook formeel vastgelegd.

### *Waterbodem*

De chemische kwaliteit van het slib in de aanwezige sloot op het noordelijk terreindeel is vastgesteld. Het slib blijkt hooguit licht verontreinigd en is verspreidbaar over aangrenzend perceel. Voor het slib gelden tevens hergebruiksmogelijkheden elders, als klasse Industrie op landbodem of klasse A in waterbodem.

De gevolgde onderzoeksstrategie geeft voldoende inzicht in de kwaliteit van de sliblaag. De resultaten geven geen aanleiding tot een nader onderzoek.

### *Asfalt en fundatielagen*

Het asfalt aanwezig in de bedrijfsloods HOH is onderzocht op teerhoudendheid (zie bijlage 1 van het bodemonderzoek). De verharding ter plaatse bestaat uit een laag asfalt van circa 2 cm op een laag beton van circa 12 cm. Het asfalt is niet-teerhoudend en kan worden afgevoerd naar een asfaltcentrale voor warm hergebruik. Indien het asfalt niet apart is te frezen, kan het met het betonpuin worden afgevoerd naar een erkende verwerker. Onder de gesloten vloeren van de panden is geen fundatiemateriaal aangetroffen, de vloeren zijn aangebracht op een zandlaag. Uitpandig is plaatselijk onder de klinkers wel een fundatielaag aangetroffen, die is onderzocht op asbest (zie verder).

### *Asbest*

Op het buitenterrein is plaatselijk onder de klinkerverharding nabij gebouw HOP een fundatielaag aangetroffen. Plaatselijk is in deze fundatielaag asbest aangetroffen. In een gat overschrijdt het asbestgehalte de grenswaarde, in drie andere gaten niet. In de overige gaten is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond. De aangetoonde asbestverontreiniging betreft een zeer geringe spot, waarbij de grenswaarde wordt overschreden door de aanwezigheid van enkele stukjes asbesthoudend materiaal. Daarom dient betreffende fundatielaag voorafgaand aan de ontwikkeling verwijderd te worden.

Daarbij dient er rekening mee te worden gehouden, dat deze verhardingslaag plaatselijk ook verontreinigd is met PAK.

In het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning is het noodzakelijk om een beperkt civiel saneringsplan op te stellen, waarin o.a. de inrichting van het werkterrein (voorkoming van verspreiding van de verontreiniging), benodigde maatregelen bij grondwaterverlaging/-onttrekking (lozingsvergunning) en start-/eindmelding van de werkzaamheden wordt beschreven.

#### *Rioolcunet*

Ter plaatse van het bestaande rioolcunet in de Holenweg is onderzoek uitgevoerd naar de opbouw van het cunet, door middel van het plaatsen van enkele boorraaien. Deze boorraaien laten een wisselend beeld zien. Tot een diepte variërend van 0,5 tot 1,6 m-mv is zand aangetroffen, op de oorspronkelijke ondergrond (zandige klei). Het mengmonster van het zand uit het rioolcunet voldoet aan de eisen die gelden voor zand in aanvulling of ophoging, drainzand en straatzand.

#### *Conclusie*

Ter plaatse van het plangebied bestaat voor nu geen aanleiding voor het uitvoeren van aanvullend onderzoek en/of bodemsanering. De onderzoeksresultaten vormen milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen voor de huidige en toekomstige bestemming van de locatie. Bij de herontwikkeling dient wel rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van een ernstige bodemverontreiniging in het grondwater. Indien werkzaamheden plaatsvinden waarbij tevens gewerkt wordt in het sterk met arseen verontreinigde grondwater, is sprake van een bodemsanering en gelden de procedures conform de Wet Bodembescherming.

#### *Hergebruik grond*

Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de bouw vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank of -depot. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is (normaliter) eerst een keuring nodig conform het Besluit Bodemkwaliteit. Met name bij grotere partijen grond is dit laatste voordeliger dan afvoeren naar een grondbank of -depot. Indien de gemeente beschikt over een bodemkwaliteitskaart, is in sommige gevallen hergebruik mogelijk zonder aanvullend onderzoek.

#### *Hergebruik slib*

Afhankelijk van de bestemming van de baggerspecie, kan een meldingsplicht bestaan. Het verspreiden over een aangrenzend perceel is meldingsvrij:

- Voor het toepassen op een landbodem elders dan een aangrenzend perceel geldt een meldingsplicht bij het 'Meldpunt bodemkwaliteit'. De toepassingsmogelijkheden zijn afhankelijk van de kwaliteit van de baggerspecie en van de kwaliteit van de ontvangende bodem. Bij het transport is een bewijs nodig waaruit de herkomst en kwaliteit van de baggerspecie blijkt.
- Het afvoeren naar een slibdepot of grondbank is meldingsvrij ten aanzien van het 'meldpunt bodemkwaliteit'. Bij de ontvangstlocatie dient een afvalstroomnummer aangevraagd te worden. Tevens dienen bij het transport begeleidingsbrieven aanwezig te zijn.

#### *Conclusie*

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid dit bestemmingsplan.

## 5.8 Bedrijven en milieuzonering

In mei 2018 is door onderzoeksbureau Antea Group onderzoek verricht naar de bedrijven in de omgeving van het plangebied en de bijbehorende milieuzonering (zie bijlage 19). Hieruit is gebleken dat binnen de maximale indicatieve hinderafstanden van nabijgelegen functies geen ontwikkelingen geprojecteerd worden. Ook worden deze functies door de voorgenomen ontwikkeling in principe niet in hun milieuruimte beperkt.

Vanuit de systematiek van 'Bedrijven en milieuzonering' wordt daarmee een voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd. Er bestaat daarbij geen aanleiding om dit aspect nader te onderzoeken. Dit geldt zowel vanuit het plangebied als vanuit de omgeving. De herontwikkeling heeft dan ook geen nadelige gevolgen voor bestaande bedrijven in de omgeving.

### *Activiteitenbesluit*

Als de voorgenomen bedrijvigheid en/of voorzieningen in het plangebied worden ontwikkeld, zal in het kader van de ruimtelijke procedure en/of melding Activiteitenbesluit wederom specifieke aandacht worden besteed aan het aspect bedrijven en milieuzonering.

### *Conclusie*

De uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wordt niet door (milieu)hinder van bedrijven gehinderd.

## 5.9 Duurzaamheid

In het gemeentelijke duurzaamheidsprogramma 'Puur Hoorn 2.0' staat de doelstelling van de gemeente omschreven om als stad in 2040 klimaatneutraal te zijn. In het kader van de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen is duurzaamheid dan ook een belangrijk aspect. In december 2016 is hiervoor een startdocument opgesteld (zie bijlage 20).

Dit document is bedoeld om met de verschillende projectparticipanten, die betrokken zijn in de initiatieffase van de ontwikkelingen, gezamenlijk ambities te formuleren over de volgende onderwerpen:

1. Energie,
2. Duurzaamheid,
3. Gezondheid en comfort.

### Energie

1. Basisvoorzieningen en maatregelen:
  - a. Opwekking warmte: de gebouwen binnen het Holenkwartier worden niet voorzien van een gasaansluiting. In plaats daarvan zal er voor een alternatieve duurzamere warmteopwekking gekozen worden.
  - b. Opwekking elektriciteit: de duurzame stroomopwekking voor alle nieuwbouw binnen het gebied zal voldoende zijn voor de gebouwgebonden elektriciteitsbehoeften binnen het Holenkwartier.

### Duurzaamheid

Bij de in dit bestemmingplan voorziene project wordt duurzaamheid in de meest brede zin van het woord benaderd. Duurzaamheid staat voor "denken en werken" met zo weinig mogelijk belasting voor mens en natuur, in het heden en de toekomst. Daarom wordt in het startdocument aandacht aan technische, ecologische en sociaaleconomische duurzaamheid besteedt.



*Technische duurzaamheid:*

De nieuw op te richten gebouwen binnen het Holenkwartier zullen duurzame gebouwen zijn. Enerzijds zullen zij een hoogwaardige energieprestatie hebben (zie voorgaand behandelde energieambities). Anderzijds zal er worden aangestuurd op de robuustheid van de bouwkundige en installatietechnische gebouwonderdelen en op een functionele afstemming daartussen. Dit vanwege het realiseren van een duurzame levensduur. Tot slot wordt beoogd om een hoogwaardige technische en functionele flexibiliteit te realiseren. Dat beïnvloedt de bruikbaarheid van de gebouwen in de loop der tijd positief en daarmee de levensduur.

*Ecologische duurzaamheid:*

Bij de ontwikkeling van het Holenkwartier, zal worden aangestuurd op klimaat adaptief 'ontwerpen en bouwen'. Daarbij zal onder andere aandacht worden besteed aan: duurzaam regenwatermanagement, realisatie van voldoende groenvoorzieningen en duurzaam materiaalgebruik overeenkomstig de zogenaamde 'Cradle tot Cradle benadering' (zie bijlage).

*Sociaal-economische duurzaamheid:*

Er zal aandacht worden besteed aan de realisatie van een sociale verbinding binnen het Holenkwartier alsmede aan kostenefficiëntie voor het gebruik en beheer van gebouwen en andere voorzieningen binnen het gebied, door te sturen op collectiviteit. Gedacht wordt om bijvoorbeeld energievoorzieningen onder te brengen in collectief eigendom. Daarnaast wordt gedacht aan eventuele toepassing van collectieve duurzame mobiliteit.

Er moet nog worden onderzocht óf en welke voorzieningen ondergebracht kunnen worden als collectief eigendom.

Gezondheid en comfort

Er zal aandacht worden besteed aan de gezondheids- en comfortprestaties van de gebouwen binnen het Holenkwartier. Er zal worden gestuurd op realisatie van een hoogwaardig binnenmilieu. In het bijzonder bij de woningen. Belangrijke prestatieonderwerpen betreffen de kwaliteit van binnenlucht, equivalent daglicht, binnentemperaturen en geluidbeperking.

*Ontwerprichtlijnen en kwaliteitsborging*

Om te waarborgen dat de ambities uit dit document ook daadwerkelijk verwezenlijkt zullen worden, worden hoge eisen gesteld aan de ontwerprichtlijnen en kwaliteitsborging.

Bij de realisatie van het Holenkwartier speelt duurzaamheid een belangrijke rol. Gestreefd wordt naar een duurzaam en toekomstbestendig woongebied, met een zo goed mogelijk woon- en leefklimaat. De gebouwen binnen het Holenkwartier worden niet voorzien van een gasaansluiting. Dit sluit aan bij het besluit (Staatsblad 2018-129) tot aardgasvrije nieuwbouw dat sinds 1 juli 2018 van kracht is.

## **5.10 Windhinder**

Dit bestemmingsplan maakt bebouwing hoger dan 15 meter mogelijk. Dit zou effect kunnen hebben op het verblijfsklimaat in de openbare ruimte wat betreft eventuele windhinder. Tijdens de fase van uitwerking van het bouwplan is het mogelijk om het windklimaat, als dat nodig blijkt te zijn, te verbeteren. Hiervoor zijn verschillende oplossingen denkbaar zoals het plaatsen van windremmende elementen bij de hoeken van het gebouw. Deze uitwerkingen kunnen het lokale windklimaat fors verbeteren en op deze wijze kan een gunstig windklimaat worden bereikt.

In dit bestemmingsplan is in de planregels een onderzoeksplicht opgenomen. Hierbij geldt voor bouwwerken met een bouwhoogte van 15 meter of meer dat slechts mag worden gebouwd, indien aanvrager van een omgevingsvergunning een windhinderzoek conform de Nederlandse norm NEN 8100: 2006 *Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving* heeft overgelegd, waarin aangetoond wordt dat een acceptabel windklimaat ontstaat en de norm voor gevaar niet wordt overschreden

## 5.11 Milieueffectrapportage

### *Wettelijk kader*

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden, zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een plan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Naturbeschermswet 1998 noodzakelijk is;
- een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen);
- een plan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betrof het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Voor een bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.- (beoordeling) noodzakelijk;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.- (beoordeling) plaatsvinden.

De diepgang van de vormvrije m.e.r.-beoordeling hangt af van:

1. de aard van de voorgenomen activiteit;
2. de (gevoeligheid van de) omgeving waarin de activiteit is gesitueerd;
3. de maatschappelijke aandacht voor de activiteit;
4. mate van beschikbaarheid van informatie, bijvoorbeeld over de gevoeligheid van gebieden.

Op 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd in werking getreden, naar aanleiding van een wijziging van de Europese Richtlijn m.e.r. Deze wijziging heeft tot gevolg dat voor elke vergunningsaanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is de volgende procedurestappen doorlopen moeten worden:

- door de initiatiefnemer moet een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag moet binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit moet genomen zijn voor de ter inzage legging van het ontwerpbesluit;
- het besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden, maar wel via andere (digitale) kanalen bekend worden gemaakt;
- het (vormvrije)-m.e.r.-beoordelingsbesluit moet onderdeel zijn van de vergunningaanvraag.

#### *M.e.r. en m.e.r.-beoordeling*

Dit bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in bijlage D van het Besluit m.e.r. Het plan blijft ver onder de drempel van 2.000 woningen. Er worden geen nadelige gevolgen voor het milieu verwacht, zodat een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. In dat kader is ook een aanmeldnotitie opgesteld (zie bijlage 21). De gemeenteraad dient voor ter inzage legging een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen.

In het kader van dit bestemmingsplan zijn alle relevante milieueffecten onderzocht. De herontwikkeling leidt niet tot een bijzondere toename aan nieuwe emissies of een bijzondere nieuwe verkeersaantrekkende werking. Integendeel: De herontwikkeling leidt tot de transformatie van een bedrijventerrein tot een mix van wonen, werken en verblijf wat minder milieubelastend is dan de te vervangen bestemming. Het ruimtebeslag is vergelijkbaar met de bestaande situatie. Er zijn geen gevoelige gebieden in de nabijheid van het plangebied die beïnvloed zouden kunnen worden door de herontwikkeling.

#### *Conclusie*

De conclusie is dat de herontwikkeling van het voormalige fabrieksterrein van Phillips geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben en dat daarom geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling hoeft te worden gemaakt.

## **5.12 Regionale behoefte**

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. Om een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren moet op grond van artikel 3.1.6 Bro bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

De motivering moet gebeuren aan de hand van de volgende treden:

1. actuele regionale behoefte;
2. benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied;
3. mogelijkheden om locatie passend te ontsluiten in geval van realisatie buiten bestaand stedelijk gebied.

Omdat het projectgebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied zijn alleen de eerste twee treden aan de orde. Daarbij moet worden aangetoond dat een actuele (regionale)

behoefte bestaat aan de nieuwe invulling van de projectlocatie en dat hiervoor beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied kunnen worden benut.

### Actuele regionale behoefte

Door onderzoeksbureau Bureau Stedelijke Planning is een regionale behoefte-raming voor wonen en voor voorzieningen uitgevoerd (zie bijlagen 22 en 23). Het onderzoek resulteert in de volgende behoefte-raming, die als basis dient voor het in het voorliggende bestemmingsplan voorziene programma.

#### *Wonen*

Het in dit bestemmingsplan beoogde programma van maximaal 400 woningen past binnen de kwantitatieve behoefte die bestaat in de gemeente Hoorn als de woningmarktregio (naast Hoorn bestaat deze uit de gemeenten Enkhuizen, Stede Broec, Opmeer, Drechterland, Koggenland en Medemblik) waarmee Hoorn een sterke verhuisrelatie (vestiging en vertrek) heeft. Er is sprake van voldoende kwalitatieve behoefte aan grondgebonden woningen, appartementen, koopwoningen en sociale huurwoningen. Er ontstaat in het Holenkwartier een bijzonder kleinstedelijk woonmilieu dat uniek is voor Hoorn en de woningmarktregio.

FUNCTIE	BEHOEFTE	CLAIM HOLENKWARTIER
Wonen	Ca. 2.550 woningen	Min. 250 woningen – max. 400 woningen

Tabel: Regionale behoefte-raming wonen Hoorn vs. plangebied Holenkwartier

Uit het onderzoek blijkt dat er regionaal een behoefte is aan ruim 1.000 woningen. Het beoogd programma aan wonen in het Holenkwartier voorziet met maximaal 400 woningen in een actuele, regionale behoefte. Voor alle geplande woningtypes en segmenten bestaat voldoende Ladderruimte. Het Holenkwartier is opgenomen in de regionale afspraken (zie paragraaf 3.4.1).

De Ladderruimte laat ontwikkeling van het maximale programma toe. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hiermee is het plan gebaseerd op zorgvuldig ruimtegebruik.

#### *Conclusie*

Het plan Holenkwartier ligt binnen bestaand stedelijk gebied en past met maximaal 400 woningen zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht in de behoefte aan woningen. Ook voorziet het plan in de eigen gemeentelijke behoefte. Het plan kan de toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorstaan.

#### *Voorzieningen*

Om een levendige stadswijk met een eigen identiteit waar te kunnen maken, is een mix van wonen met andere functies van belang. Enerzijds door wonen en werken te combineren, anderzijds dragen voorzieningen bij aan een succesvolle transformatie naar een gemengd woon-werkgebied. Ambachtelijke bedrijven en creatieve industrie zijn voorbeelden die goed passen in de grote variatie aan (bedrijfs)ruimtes, werkplekken, ateliers, maar ook kantoorruimtes.

Bureau Stedelijke Planning heeft in 2015 onderzocht welke stedelijke functies markttechnisch en financieel haalbaar en gewenst zijn. In 2018 zijn de voorzieningen getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Uit de analyse van Bureau Stedelijke planning is gebleken dat de voorziene functies in het plangebied alle voorzien in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte.

FUNCTIE	MAX. OPP. M <sup>2</sup> BVO	OPMERKINGEN
Horeca	1.000	Verdeeld over 3-5 horecagelegenheden, waarvan 1 vestiging mogelijk is van 500 m <sup>2</sup> (in de bestaande bebouwing)
Wellness	2.000	Betreft evt. verplaatsing van bestaande Sauna Thermes Suomi. De 2.000 m <sup>2</sup> betreffen de uitbreidingsmeters t.b.v. een wellnessvoorziening en mogen alleen gebruikt worden bij verplaatsing van Suomi naar Holenkwartier.
Hotel	1.000	Maximaal 20 kamers, uitgaande van 50 m <sup>2</sup> per kamer inclusief gangen, lobby, receptie, berging en dergelijke
Detailhandel	350	Verdeeld over minimaal twee vestigingen.
Kleinschalige bedrijvigheid	1.500	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In de bestaande bebouwing en in de werkvlekken van maximaal 200 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Minimaal twee typen kleinschalige bedrijvigheid: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Persoonlijke dienstverlening</li> <li>• Ambacht zonder overlast</li> <li>• Kantoren</li> </ul> </li> </ul>
Overig leisure	2.500	Niet zijnde horeca en wellness
Multifunctionele ruimte	500	Te gebruiken voor tijdelijke en semi-permanente (maatschappelijke) (buurt)activiteiten.
Totaal	8.850	

Tabel: beoogde voorzieningen Holenkwartier

Het totale metrage van de plannen is met 8.850 m<sup>2</sup> bvo groter dan de fysiek beschikbare oppervlakte (maximaal 5.000 m<sup>2</sup> bvo) voor voorzieningen en bedrijfsruimten in het Holenkwartier. Dat betekent dat uiteindelijk niet alle meters van de maximale m<sup>2</sup> uit deze laddertoets gerealiseerd worden. Hiermee wordt flexibiliteit en ruimte gecreëerd voor ondernemers die met een passend plan komen voor een vestiging die past in het concept Holenkwartier. Dat maakt dan ook dat het totale programma aan voorzieningen in het Holenkwartier verantwoord is en de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan doorstaan.

#### Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied

Het project wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Het project voorziet daarnaast ook in de transformatie van bestaande gebouwen. Er is daarmee sprake van het benutten van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied.

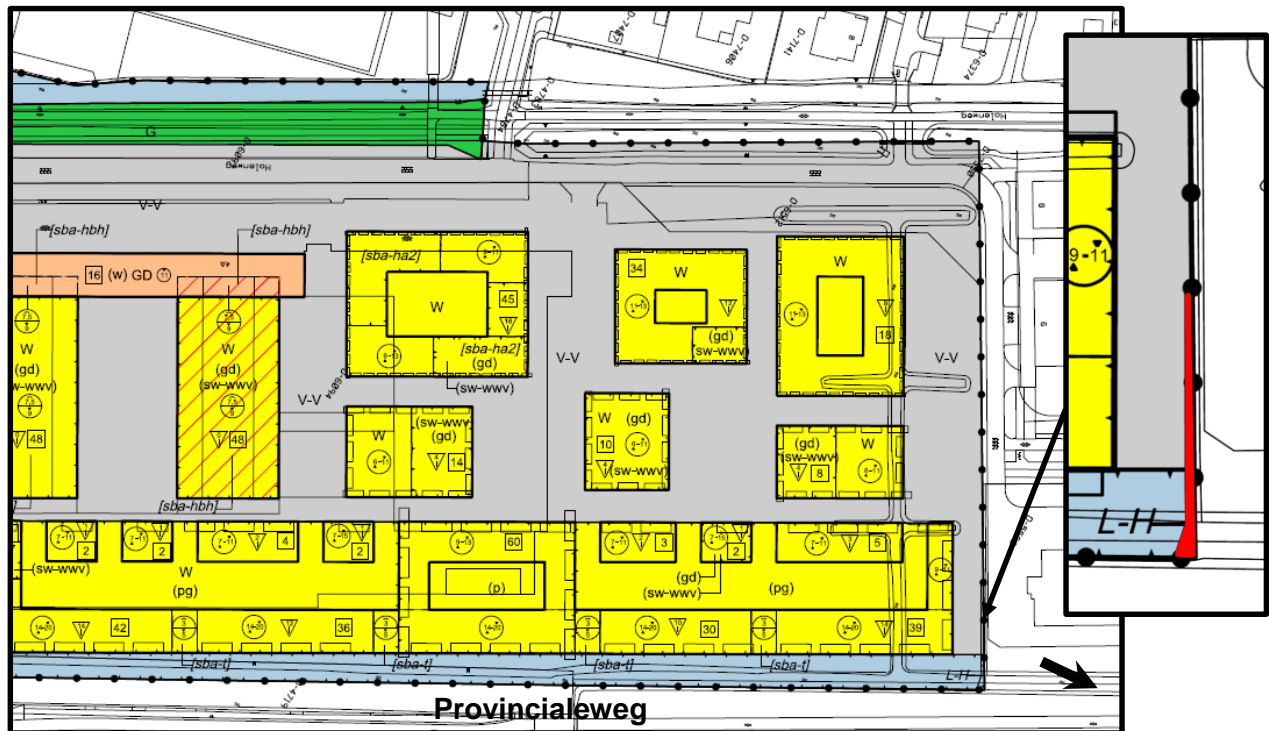
#### *Conclusie*

De voorziene functies voorzien in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Het totale programma aan voorzieningen in het plangebied is verantwoord en de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is positief doorlopen.



### 5.13 Kabels en leidingen

Er ligt een 50kV-kabelverbinding ten noorden van het plangebied. Deze ligt net buiten het plangebied Holenkwartier. Een deel van de bij de kabelverbinding horende belemmerde strook ligt binnen het plangebied. Betreffende gronden zijn bestemd voor 'Verkeer – Verblijf' en 'Water'. Het is van belang dat het tracé van de kabelverbindingen gevrijwaard blijft van (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen en activiteiten die van negatieve invloed kunnen zijn op de functionaliteit van de kabelverbindingen. Voor de 50kV-kabelverbinding is daarom een dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanning' opgenomen, zodat de kabels planologisch zijn beschermd en ontwikkelingen slechts na afweging mogelijk zijn.



Abbeelding: Belemmerde strook 50 KV-leiding (rood gemarkeerd)

Daarnaast zijn er diverse overige kabels en leidingen aanwezig. Deze worden beschermd via de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (WION).

## 6 JURIDISCHE TOELICHTING

### 6.1 Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de komende jaren voor de ruimtelijke en functionele gewenste situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. Hieruit is een aantal randvoorwaarden naar voren gekomen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

In dit hoofdstuk staat de te volgen planologische procedure. De inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden) wordt toegelicht en er wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in de regels en verbeelding hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

### 6.2 Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

#### *Vorbereidingsfase*

Voor het opstellen van een ontwerp bestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen.

#### *Ontwerpfase*

Het ontwerp bestemmingsplan wordt voor overleg gezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties. Na aankondiging in de Staatscourant en in één of meer plaatselijke dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen wordt het ontwerp bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen over het ontwerp naar voren brengen.

#### *Vaststellingsfase*

Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast.

#### *Beroepsfase*

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Gedurende de periode van 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### *Crisis- en herstelwet*

Zoals in paragraaf 3.2.3 beschreven is voor dit bestemmingsplan de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing. De Chw versnelt enerzijds de procedures voor grotere projecten, maar handhaaft anderzijds de noodzakelijke waarborgen voor zorgvuldige besluitvorming. De wet bevat een groot aantal wetswijzigingen, waarmee procedures worden ingekort, het aantal benodigde vergunningen wordt teruggedrongen en meer duidelijkheid wordt geschapen in bestuurlijke verantwoordelijkheden waarbij Europese en internationale regelgeving wel volledig van kracht blijft.

## 6.3 Juridische planopzet

### 6.3.1 Systematiek en techniek

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). Deze standaard - die slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is – is verplicht in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zo voorziet de SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van bestemmingen en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, aanlegvergunningen, e.d.);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaardbegrippen;
- een standaardwijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van bestemmingen op de verbeelding;
- standaardbenamingen van aanduidingen op de digitale verbeelding van het bestemmingsplan en in de regels.

In het kader van de huidige wet- en regelgeving is het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet het aan de RO standaarden 2012. Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet.

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels, gebruiksregels en regels in verband met het verplicht stellen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen.

In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering enzovoorts van gebouwen en bouwwerken.

De gebruiksregels beperken of verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

### 6.3.2 Toelichting op de bestemmingen

#### *Gemengd*

Onder de bestemming gemengd vallen zowel woonfuncties als de niet-woonfuncties, zoals bedrijvigheid in de lichtere milieucategorieën, detailhandel, horeca, kantoren, hotel en maatschappelijke voorzieningen. In de regeling voor deze bestemming zijn ook gebruiksregels opgenomen waarin vooral de maximaal toegestane omvang van het programma wordt vastgelegd.

#### *Groen*

Deze bestemming betreft vooral groenstroken en beplantingen. Gebouwen zijn niet toegestaan. Speelvoorzieningen, straatmeubilair, water en voet- en fietspaden zijn wel toegestaan.

#### *Verkeer – Verblijf*

Deze bestemming heeft betrekking op de (woon)straten, paden en (openbare) parkeervoorzieningen. Ook de pocket parken en het kleine snippergroen vallen onder deze

bestemming, evenals bijbehorende bouwwerken. Betreffende gronden zijn deels beperkt toegankelijk voor het autoverkeer.

#### *Water*

De in het plangebied aanwezige waterlopen en –partijen vallen onder de bestemming Water. Binnen deze bestemming is het verboden om gebouwen te realiseren en bouwwerken die niet ten dienste staan van de waterhuishouding. Fiets- en voetgangersbruggen zijn wel toegestaan.

#### *Wonen*

De bestemming ‘Wonen’ heeft betrekking op de woningen in het plangebied. Het gaat hierbij grotendeels om nieuwbouw. Naast de woonfunctie is ook kleinschalige bedrijvigheid in de vorm van consumentenverzorgende bedrijfsactiviteiten, aan-huis-verbonden beroepen of een bed & breakfast toegestaan. In appartementen zijn consumentenverzorgende bedrijfsactiviteiten niet toegestaan.

Op een aantal locaties die op de verbeelding met de functieaanduidingen ‘gemengd - 1’ of ‘gemengd – 2’ worden aangegeven, bestaat ook de mogelijkheid om lichte bedrijvigheid, horeca, detailhandel, kantoren en maatschappelijke voorzieningen te vestigen.

Voor de hoofdgebouwen zijn de bouwmogelijkheden op de verbeelding per bestemmingsvlak aangegeven. Daarnaast zijn er ook per bestemmingsvlak diverse specifieke bouwregels opgenomen met betrekking tot bouwhoogtevariatie en verplichte gevellijnen. Dit komt voort uit het stedenbouwkundig plan. Ook zijn er gebruiksregels opgenomen, waarin onder andere de maximaal toegestane omvang van het programma wordt beperkt.

#### *Leiding – Hoogspanning (dubbelbestemming)*

De betreffende gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor stroken ten behoeve van een ondergrondse hoogspanningsleiding, met een belemmerde strook van 3 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. Hier zijn in eerste instantie geen gebouwen of bouwwerken, die niet ten dienste zijn van de leiding, toegestaan. Bebouwing is eventueel wél toegestaan als de veiligheid en het doelmatig functioneren van de leiding niet wordt geschaad. Hierbij dient vooraf advies te worden ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

#### *6.3.3 Overige bepalingen*

In hoofdstuk 3 van de regels zijn de algemene regels van het plan opgenomen. Hierin staat de anti-dubbeltelregel vermeld. De anti-dubbeltelregel voorziet in het tegengaan van oneigenlijk gebruik van de bestemmingsregels. De ‘Algemene gebruiksregels’ bevatten algemene bepalingen voor het gebruik. Ook de ‘Algemene afwijkingsregels’ zijn in dit hoofdstuk ondergebracht. Deze hebben betrekking op alle in het plan opgenomen bestemmingen.

In hoofdstuk 4 van de regels is het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Deze zijn opgenomen in overeenstemming met de in het Bro voorgeschreven tekst.

## 7 UITVOERBAARHEID

### 7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente Hoorn heeft ervoor gekozen het voorontwerpbestemmingsplan niet voor inspraak ter inzage te leggen. In plaats daarvan is gekozen voor een informatieavond met de directe omgeving. Deze heeft plaatsgevonden op 29 maart 2017. Hierbij werd het plan Holenkwartier aan de omgeving gepresenteerd. Over de verschillende aspecten van het ontwerp is gedurende deze avond informatie verstrekt.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Holenkwartier' lag van 17 januari tot en met 27 februari 2019 voor iedereen ter inzage. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze op het bestemmingsplan indienen. De kennisgeving daarvan is gepubliceerd in het Westfries Weekblad en in de Staatscourant. Ook is het plan geplaatst op de website van de gemeente en op de landelijke voorziening ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)). Aan de overige instanties is een kennisgeving gestuurd.

Over het bestemmingsplan zijn drie zienswijze ontvangen. Deze zienswijze worden uitvoerig in een aparte Nota van Zienswijzen en Wijzigingen behandeld (zie bijlage 24). Hierin zijn ook de wijzigingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp opgenomen. Deze zijn conform de Nota in het voorliggende bestemmingsplan verwerkt.

### 7.2 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro wordt aangegeven dat een bestemmingsplan vergezeld moet gaan van een toelichting, waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. De kosten voor dit bestemmingsplan en de in het bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen worden gedragen door de ontwikkelaar. Dat wordt contractueel in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar vastgelegd. De overeenkomst wordt vóór vaststelling van het bestemmingsplan in de raad door beide partijen getekend.

#### *Grondexploitatie*

Artikel 6.12 lid 1 van de Wro verplicht de gemeenteraad in een aantal, in art. 6.2.1 van het Bro aangewezen, gevallen tot het vaststellen van een exploitatieplan, tenzij de uitzondering van artikel 6.12 lid 2 van de Wro zich voordoet.

Volgens die bepaling kan de gemeenteraad besluiten om van het vaststellen van een exploitatieplan af te zien als het verhaal van de exploitatiekosten anderszins is verzekerd, er geen noodzaak is de ontwikkeling te faseren en er geen noodzaak is om via een exploitatieplan eisen te stellen aan onder meer het bouwrijpmaken van gronden of de inrichting van de openbare ruimte. Wat verhaalbare kosten zijn vloeit voort uit artikel 6.13 Wro.

De kosten voor het voorliggende bestemmingsplan zijn anderszins verzekerd, namelijk via een anterieure overeenkomst. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk.



### 7.3 Handhaving

Het beleid en de doelstellingen van het bestemmingsplan kunnen alleen worden gerealiseerd wanneer het bestemmingsplan ook daadwerkelijk gehandhaafd wordt. Dit houdt in ieder geval in dat het plangebied regelmatig wordt gecontroleerd op illegale bouwwerken en gebruiksvormen en er tijdens bouwwerkzaamheden gecontroleerd wordt dat er gebouwd wordt overeenkomstig de verleende vergunning(en). De gemeente zal hiervoor zorgdragen. Deze werkzaamheden passen binnen het handhavingsbeleid van de gemeente en kunnen binnen de bestaande structuren worden uitgevoerd.

De handhaving is gediend met een goed en duidelijk bestemmingsplan. Dit voorkomt immers misverstanden en interpretatiekwesties. Om deze reden is in dit plan gekozen voor gerichte bestemmingen én een duidelijke formulering van de regels. Bovendien bevat de toelichting een heldere beschrijving van het plan en van de regels. De regelingen in het bestemmingsplan zijn mede met het oog op een goede handhaving gemaakt. De regelingen sluiten aan op andere nieuwe bestemmingsplannen in de gemeente. Gemeente, bouwbedrijven en opdrachtgevers hebben in het kader van de handhaving ieder hun eigen verantwoordelijkheid.

Zo heeft de gemeente, naast de toezichthoudende taak, eveneens de taak om alle betrokken partijen van de juiste bestemmingsplaninformatie te voorzien en om een ieder aan te sporen het bestemmingsplan op een juiste manier uit te voeren. Particulieren en bouwbedrijven dienen de gemaakte afspraken en omgevingsvergunningen voor het bouwen na te komen en ook de opdrachtgevers dienen zich aan de spelregels te houden.

Wat betreft het toezicht en de controle op de regelingen en vergunningen in relatie tot waterstaatkundige zaken, zoals de schouw op sloten, geldt dat hier de verantwoordelijkheid primair bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier ligt.