

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Omgevingsvergunning

`Woningen achter Lageweg 11 te Blokker`

Gemeente Hoorn

1 september 2020



Versie 1 september 2020, gemaakt door:



HzA stedenbouw & landschap

Achterstraat 26A

1621 GH Hoorn

T: +31 (0)229 216757

info@hzabv.nl

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding tot planopstelling	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Planologische regeling	6
1.4	Doel	7
1.5	Leeswijzer	8
2.	HUIDIGE SITUATIE EN BEOOGDE ONTWIKKELING	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Beoogde ontwikkeling	10
3.	AFWEGING RELEVANT BELEIDSKADER	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Beleid provincie Noord-Holland	14
3.3	Regionaal beleid	16
3.4	Beleid gemeente Hoorn	17
3.5	Conclusie afweging relevant beleidskader	19
4.	AFWEGING RUIMTELIJKE INPASSING IN DE OMGEVING	20
4.1	Context: landschap en cultuurhistorie	20
4.2	Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit	23
4.3	Conclusie ruimtelijke inpassing in de omgeving	25
5.	AFWEGING MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	26
5.1	Duurzaamheid en energie	26
5.2	Watertoets	27
5.3	Bodemsituatie	29
5.4	Cultureel Erfgoed	31
5.5	Natuurtoets	32
5.6	Geluidhinder	33
5.7	Verkeer en parkeren	35
5.8	Bedrijven en milieuzonering	35
5.9	Luchtkwaliteit	36
5.10	Externe veiligheid	36
5.11	Kabels en Leidingen	39
5.12	Bezonning, privacy en uitzicht	39
5.13	M.e.r.-beoordeling	39
5.14	Conclusie toets van de omgevingsaspecten	41
6.	AFWEGING MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE HAALBAARHEID	42
6.1	Maatschappelijke haalbaarheid	42
6.2	Economische en financiële haalbaarheid	43
7.	CONCLUSIE VAN DE AFWEGINGEN	44

Bijlagen

Bijlage 1.	Definitief Ontwerp, MH Architectuur, 21 februari 2020
Bijlage 2.	Digitale watertoets 12 juli 2019
Bijlage 3a.	Verkennd bodemonderzoek, Landview, 13 juni 2019
Bijlage 3b.	Nader bodemonderzoek, Landview, 21 juli 2010
Bijlage 3c.	Asbestonderzoek, Landview, 21 juli 2010
Bijlage 4.	Toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming, Groot Eco Advies, 19 juni 2019
Bijlage 5.	Stikstoftoets, HzA stedenbouw & landschap, 6 december 2019
Bijlage 6.	Akoestische onderzoek wegverkeerslawaaï, HGO advies, 20 mei 2020
Bijlage 7.	Bezonningsstudie, MH Architectuur, 4 februari 2020
Bijlage 8.	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, HzA stedenbouw & landschap, 18 februari 2020

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding tot planopstelling

Initiatiefnemer wil op de agrarische grond achter de woning Lageweg 11 in Hoorn een twee-onder-een-kap woning realiseren. De gemeente Hoorn is in principe akkoord met het ontwerp voor de locatie door MH Architectuur (zie bijlage 1).

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Kersenboogerd' (onherroepelijk 11 maart 2010) is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan voor wat betreft het gebruik (wonen, verkeer) en het bouwen (woningen, ontsluitingsweg, situering gebouwen en gewenste bouwhoogte).

De gemeente Hoorn is bereid medewerking te verlenen aan de planontwikkeling via een uitgebreide omgevingsvergunning procedure. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een afwijkingsbesluit, als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo, van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

De ruimtelijke onderbouwing motiveert waarom op basis van het criterium goede ruimtelijke ordening afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunningaanvraag.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bouwplan is gelegen achter de woning Lageweg 11 in Blokker. De planlocatie wordt begrensd door belendende percelen aan de Robert Stolzhoef.

De planlocatie achter Lageweg 11 zijn kadastraal bekend als een gedeelte van het perceel gemeente Hoorn, sectie K, perceel 3802 en heeft een omvang van ca. 1800 m². De totale voetprint van het bouwplan, inclusief aanbouwen, is ca. 218 m².



afb.1 Ligging van het plangebied (plangrens indicatief, bron: googlemaps)

1.3 Planologische regeling

Voor de projectlocatie gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Kersenboogerd
- Paraplubestemmingsplan Archeologie
- Paraplubestemmingsplan parkeren & laden & lossen

Bestemmingsplan Kersenboogerd

Het bestemmingsplan Kersenboogerd van de gemeente Hoorn is onherroepelijk sinds 11 maart 2010. In het vigerende bestemmingsplan heeft de hele planlocatie de enkelbestemming 'Agrarisch – Onbebouwd', met een functieaanduiding 'kas'.

Gronden met de bestemming 'Agrarisch – Onbebouwd' zijn bestemd voor cultuurgrond, sloten, bermen en beplantingen. Ter plaatse van de aanduiding 'kas' (aan de oostzijde van het perceel, op 4,5 m van de tuinen van de aangrenzende woningen), mag een kas worden gerealiseerd met een bouwhoogte van 6 m, breedte van 7 m en lengte van 44 m.



afb.2 Uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan Binnestad, plangrens indicatief

Paraplubestemmingsplan Archeologie (vastgesteld 2017-03-17)

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

De planlocatie heeft de bestemming Waarde - Archeologie 5: op de beoogde woningbouwlocatie is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bouwwerken (grondroerende werkzaamheden) met een oppervlakte van meer dan 10.000 m² en dieper dan 0,4 m.

Voor de beoogde ontwikkeling is er daarom geen onderzoeksplicht.

Paraplubestemmingsplan parkeren & laden en lossen

Het paraplubestemmingsplan parkeren & laden en lossen is vastgesteld op 13 november 2018.

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

Planologische strijdigheid

De bestaande situatie is in het bestemmingsplan positief en vrij gedetailleerd bestemd. Gebouwen, anders dan de geduide kas, zijn niet toegestaan, en ook het gebruik ten behoeve van het wonen is niet toegestaan.

Het plan is hierdoor strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

Het onderhavige plan betreft de realisatie van een twee-onder-een-kap woning op de agrarische gronden achter Lageweg 11. De woningen worden aan de westzijde ontsloten vanaf de Robert Stoltzhof.

Qua massa en situering sluit de bebouwing op het achtererf aan op de omliggende woningen (zie *hoofdstuk 4*). De beoogde ontwikkeling is in strijd met de bouwregels uit het bestemmingsplan Kersenboogerd, omdat:

- het gebruik voor woningbouw binnen de huidige bestemming niet is toegestaan;
- buiten het bouwvlak woningen worden gerealiseerd;
- de toegestane hoogte wordt overschreden door de nieuwbouw. De woning heeft een bouwhoogte van 9,50 m en een goothoogte van 2,90 m;
- er een aansluiting op de Robert Stoltzhof wordt gerealiseerd.

Omgevingsvergunning

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

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

1.4 Doel

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3 van de Wabo, waarmee de realisatie van de nieuwe woningen achter Lageweg 11 mogelijk wordt gemaakt. Het plan betreft de realisatie van een twee-onder-een-kap woning, een aansluiting op de Robert Stoltzhof en een nieuwe kavelsloot.

De aanvraag omgevingsvergunning omvat de volgende activiteiten:

- het gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo;
- het bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo.

1.5 Leeswijzer

Om de afwijking van het bestemmingsplan te kunnen motiveren is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Hierin dient uiteengezet te worden of er vanwege de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het kader van de goede ruimtelijke ordening aangetoond.

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

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

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

Hoofdstuk 4 onderbouwt de wijze waarop het bouwplan zich voegt in de structuur van de stad.

Hoofdstuk 5 onderbouwt waarom het bouwplan op het gebied van milieu- en omgevingsaspecten uitvoerbaar is en wordt voldaan aan de wet- en regelgeving op het gebied van o.a. duurzaamheid, water, bodem, archeologie, flora en fauna, geluid, parkeren, milieuhinder, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt de procedure voor de omgevingsvergunning omschreven.

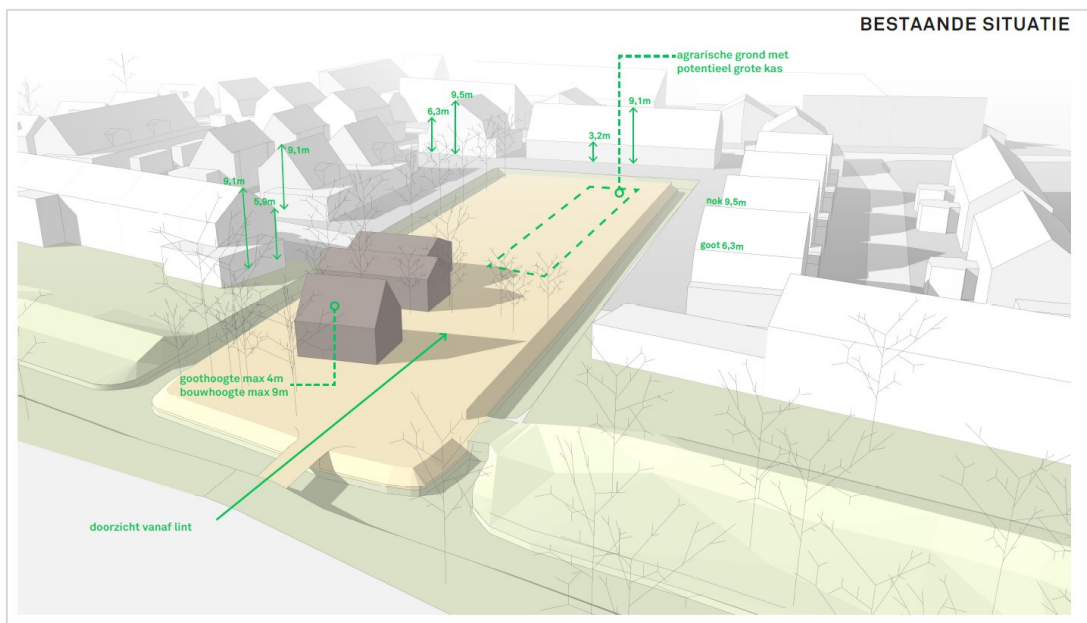
Hoofdstuk 7 vormt de conclusie van de afwegingen.

2. HUIDIGE SITUATIE EN BEOOGDE ONTWIKKELING

2.1 Huidige situatie

De planlocatie maakt onderdeel uit van een (voormalig) agrarisch perceel aan de Lageweg. Langs de weg staat een verouderde woning met een tweetal vervallen schuren. Het agrarisch perceel loopt de wijk Kersenboogerd in, en snijdt de Robert Stolzhoef in tweeën. De kavel is ruim 100 m diep. IN het verleden stond op de locatie een zeer grote kas (zie foto p.21). Het bestemmingsplan staat deze mogelijkheid nog steeds toe.

De woning en het achterliggende agrarische perceel worden ontsloten vanaf de Lageweg, de parallelweg van de provinciale weg N507.



afb.3 Bestaande situatie (bron: MH Architectuur)



afb.4 Huidige bebouwingsbeeld Lageweg



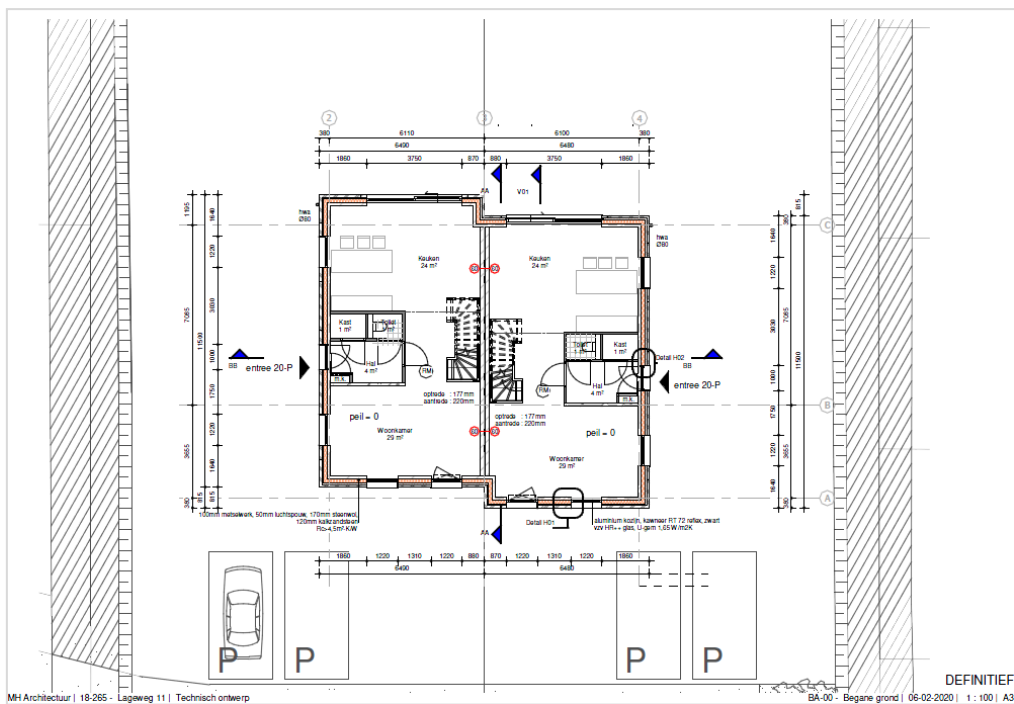
afb.5 Ingesloten agrarisch perceel achter huidige woning

2.2 Beoogde ontwikkeling¹

Het initiatief betreft het scheiden van de locatie Lageweg 11 in een voor- en een achterperceel. Tussen beide percelen wordt een nieuwe kavelsloot gerealiseerd. De voorste woning Lageweg voegt zich in de bestaande lintbebouwing langs de Lageweg, de achterste woningen sluiten aan op de stedenbouwkundige structuur van de omliggende woonwijk Kersenboogerd.

De bestaande woning zal te zijner tijd gerenoveerd worden of worden gesloopt, waarbij een nieuwe woning zal worden terug gebouwd. De aanwezige schuren zullen worden gesloopt. Hierachter zal een twee-onder-een-kapwoning worden gerealiseerd. De woning heeft een mansardekap met nok- en goothoogte gelijk aan de typologie van de Robert Stolzshof. Voorliggende aanvraag omgevingsvergunning betreft alleen de ontwikkeling op het achterperceel. De woning aan de Lageweg valt buiten deze vergunningaanvraag.

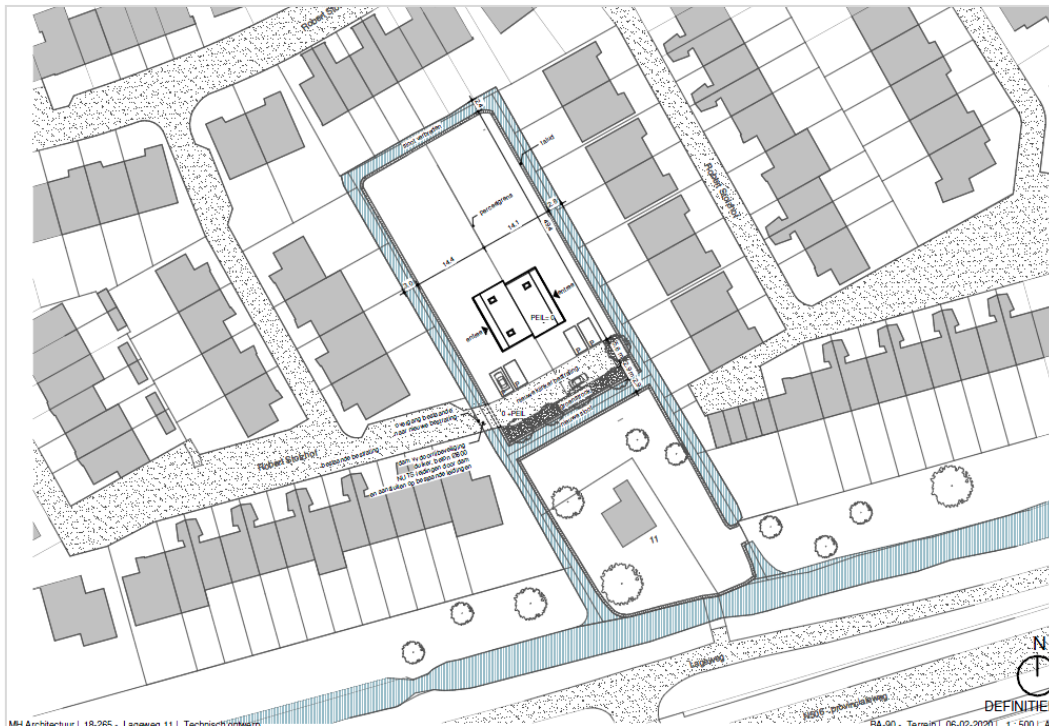
De nieuwe twee-onder-een-kap woning ligt achter de lintbebouwing aan de Lageweg en is georiënteerd op de (doorgetrokken) ontsluitingsweg van het Robert Stolzshof. Het is een diepe kavel, waardoor de woningen een diepe achertuin krijgen. De stenen gevels en het pannendak hebben natuurlijke kleuren, de kozijnen zijn donker. De dubbele woning voegt zich met het opvallende mansardedak, een goothoogte van 6,3 m en een nokhoogte van 9,5 m binnen de stedenbouwkundige context van de Robert Stolzshof (zie ook paragraaf 4.2).



afb.6 Definitief ontwerp februari 2020 (bron: MH Architectuur)

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

Uitgangspunt bij de ontwikkeling op het achtererf is een logische ruimtelijke aansluiting op de omliggende stedenbouwkundige structuur, en het voorkomen van tweedelijs bebouwing. De bestaande doodlopende weg (Robert Stolzhoof) aan de westzijde van het perceel wordt doorgetrokken ter ontsluiting van de te realiseren nieuwbouw. Op eigen terrein worden vier parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor de ontsluitingsweg moet 1 boom gekapt worden (Zwarte els). Langs de nieuwe weg zullen 2 parkeervakken worden ingestraat en enkele nieuwe bomen worden geplant. De nieuwe woningen sluiten aan op de riolering van het Robert Stolzhoof en maken ook gebruik van de brandweervoorzieningen en afvalvoorzieningen in die straat. Met de ontwikkeling van de twee-onder-een-kap woning worden de gebruiksmogelijkheden van de omliggende panden niet geschaad.



afb.7 Definitief ontwerp beoogde ontwikkeling (bron: MH Architectuur)



afb.8 Te kappen boom langs waterkant



afb.9 Impressie situatie beoogde ontwikkeling (schetsontwerp, aanbouwen zijn vervallen) (bron: MH Architectuur)



afb.10 Gevelbeeld Robert Stolzhoof (schetsontwerp, aanbouwen zijn vervallen) (bron: MH Architectuur)

*Beleidsmatige uitgangspunten zijn verder uitgewerkt in hoofdstuk 3.
De stedenbouwkundige inpassing is nader uitgewerkt in paragraaf 4.2.
Milieukundige aspecten zijn nader/verder uitgewerkt in hoofdstuk 5.*

3. AFWEGING RELEVANT BELEIDSKADER

Op diverse bestuurlijke niveaus zijn beleidsuitspraken geformuleerd die relevant zijn voor de planlocatie. In dit hoofdstuk volgt een korte samenvatting van de betreffende nota's. Hierbij wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt aangetoond dat het initiatief past binnen de beleidskaders van de verschillende overheden.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vormt het nieuwe integrale kader voor de ruimtelijke en mobiliteitsontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. 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.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit bouwplan raakt geen rijksbelangen uit het Barro.

3.1.3 Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (art.3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het wordt gebruikt om ervoor te zorgen dat de ruimte in het stedelijk gebied zo goed mogelijk benut wordt. Hiermee wordt voorkomen dat het buitengebied in Nederland wordt volgebouwd.

Per 1 juli 2017 geldt de volgende, nieuwe, Laddersystematiek:

"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied."

Afweging

Op basis van recente jurisprudentie geldt dat voor woningbouwplannen van 12 of meer woningen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Alleen nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan beoogt de realisatie van 2 nieuwe woningen. Dit betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om deze reden is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde.

3.2 Beleid provincie Noord-Holland

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

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

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

Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

Afweging

De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt. De beoogde ontwikkeling sluit hier op aan.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Het beleid van de voormalige Structuurvisie Noord-Holland 2040 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De provinciale ruimtelijke verordening stelt regels waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Er zijn regels voor het gehele provinciale gebied en regels en regels voor het landelijke gebied, water, groene ruimte e.d. Afhankelijk van de ligging van het plangebied zijn de regels uit de PRV al dan niet van toepassing. Sinds de vaststelling van de PRV in 2010 is deze verschillende keren op onderdelen gewijzigd. De laatste wijziging van de PRV is op 14 januari 2019 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 februari 2019 in werking getreden.

De planlocatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Artikel 5a uit de PRV is van toepassing: 'Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.' Voor het borgen van het provinciale hoofdbelang van duurzaam ruimtegebruik worden aan de regionale afspraken via nadere regels inhoudelijke en procedurele voorwaarden gesteld. Dit

betreft alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen met gemeentegrensoverschrijdende consequenties. Voor woningbouw gaat het bijvoorbeeld om de regels voor het opstellen van een Regionaal Actie Programma (RAP) Woningbouw.

In artikel 33 van de PRV (energie en duurzaam bouwen) staat dat in een bestemmingplan beschreven moet worden op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energie.

Afweging

In paragraaf 5.1 wordt nader ingegaan op het regionale afsprakenkader woningbouw en op welke wijze er sprake is van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

Met de bouw van een nieuwe twee-onder-een-kapwoning is er weliswaar sprake van een stedelijke functie (wonen), maar geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.2.3 Provinciale woonvisie

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

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

Afweging

De realisatie van het voorgenomen woningbouwplan beantwoordt aan de toenemende, en diverse, vraag naar woningen in een stedelijke omgeving.

3.2.4 Ontwikkeling van OV-knooppunten

In Noord-Holland zijn alle 60 treinstations en 4 grote busstations aangewezen als OV-knooppunten. De OV-knooppunten zijn de entrees van binnensteden en omliggende wijken of toegangspoorten naar natuur- of recreatiegebieden. De provincie wil stationsomgevingen beter benutten en in samenhang met elkaar ontwikkelen. Omdat stations belangrijke schakels zijn in de reis van mensen op weg naar werk, naar voorzieningen of recreatieve bestemmingen, stimuleert de provincie nieuwbouw van woningen en bedrijvigheid rondom stations.

In de strategie wordt uitgegaan van een afstand van 1.200 m rondom de treinstations. Mocht nieuwbouw van woningen niet mogelijk zijn binnen 1.200 m, dan liefst binnen 10 minuten fietsafstand vanaf het treinstation.

Afweging

De planlocatie ligt binnen 10 minuten fietsafstand vanaf het station Kersenboogerd (de afstand is ca. 1.300 m). Het benutten van bestaande ruimte in het stedelijk gebied is een belangrijke keuze voor kansrijke ontwikkelingen binnen OV-knooppunten. Hoorn is in de knooppuntenstudie **Maak plaats!** beoordeeld als regionaal centrum, met rond het station o.a. wonen in gemiddelde tot hoge dichtheid in centrum stedelijk of kleinstedelijk woonmilieu. De beoogde ontwikkeling past herbinen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Keur en Uitvoeringsregels

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

In de Keur 2016 van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die op de website van het hoogheemraadschap te vinden zijn (https://www.hhnk.nl/portaal/keur_41208/).

De aansluiting van het voorliggend plan op de keur (de watertoets) is nader uitgewerkt in paragraaf 5.2.

3.3.2 Regio Westfriesland

De gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec vormen samen de bestuurlijke regio Westfriesland. De regio heeft de ambitie binnen enkele jaren tot de top 10 van meest aantrekkelijke regio's van Nederland te behoren. Het gezamenlijk 'zorgen voor woonruimte voor de Westfriesse bevolking en vraaggericht bouwen voor mensen van buiten de regio.

De ambities van voorliggend plan, prettige wonen in een aantrekkelijke omgeving, sluiten aan op regionale ambities uit de structuurschets Westfriesland en de regionale woonvisie Westfriesland.

Structuurschets Westfriesland

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

ruimtelijke vertaling van de Westfriese ambities. Het is de bouwsteen voor het regionaal ruimtelijk beleid en de inbreng vanuit Westfriesland voor de provinciale omgevingsvisie.

De intentie is dat de zeven gemeenten zelf aan de slag gaan en onderling afspraken maken over regionale samenwerking. De structuurschets is daarnaast vooral een uitnodiging aan initiatiefnemers, ondernemers en bewoners:

- samen vormgeven aan de toekomst van Westfriesland;
- de gemeenten bieden ruimte aan initiatieven die Westfriesland versterken. Vanuit dit perspectief zijn vijf arrangementen geschetst.

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

De **regionale woonvisie Westfriesland 2017** is een strategisch en overkoepelend kader voor de gewenste ontwikkelingen op regionaal niveau. Speerpunten vormen het verbeteren van de aantrekkelijkheid en de kwaliteit van de woningvoorraad. Ook ligt er een grote opgave voor het verduurzamen van de bestaande voorraad. De regionale woonvisie kijkt verder naar huisvesting van bijzondere doelgroepen en het betaalbaar houden van de woningvoorraad. Iedereen, ongeacht de grootte van de portemonnee, moet in Westfriesland aan passende huisvesting kunnen komen.

De uitvoering van de regionale woonvisie vindt plaats door middel van het Regionaal Actieprogramma Wonen 2017-2021 (RAP). Hierin is aangegeven hoe de uitvoering van de kaders uit de regionale woonvisie plaatsvindt. Op grond van afspraken met de provincie hebben de regiogemeenten een woningbouwprogrammering vastgesteld.

De beoogde ontwikkeling past binnen de vrije ruimte die de afzonderlijke gemeenten hebben voor plannen buiten het programma. Regionale afstemming is niet noodzakelijk gezien de geringe omvang van de ontwikkeling. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 5.1.

3.4 Beleid gemeente Hoorn

3.4.1 Structuurvisie Hoorn (2012)

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

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

Afweging

De ambitie is om Hoorn gemeenschappelijker en ondernemender te maken. Dit gebeurt enerzijds door constante aandacht voor de kwaliteit van de stad (duurzaam, historisch, leefbaar, met een breed aanbod van voorzieningen), anderzijds door enkele cruciale projecten in de stad (o.a. gekleurde wijken en versterking binnenstad). De 'kleur' van de Kersenboogerd-Zuid is dat van een 'rustige woonwijk', ingericht op een rustige woonwens, ideaal voor gezinnen. Wonen in de luwte, waarbij de huidige groene sfeer wordt gecontinueerd. De beoogde woningbouwontwikkeling past binnen deze ambities.

3.4.2 Woonvisie Hoorn 2013-2020 herziening 2015

De gemeente kent een lokale woonvisie die een basis vormt voor lokale prestatieafspraken. In de woonvisie streeft de gemeente Hoorn een passende en betaalbare woning voor iedereen na. Nieuwbouw is noodzakelijk om woonmilieus te bieden die niet in de bestaande voorraad kunnen worden gerealiseerd. Bij nieuwbouw streeft de gemeente naar functiemenging en een gevarieerd woningaanbod.

In het algemeen is er binnen de gemeente Hoorn een overschot aan (grotere) grondgebonden gezinswoningen. Als de mogelijkheid zich voordoet is de gemeente voorstander van gestapelde bouw, maar dan moet het wel passend zijn in de omgeving. Daarnaast mag de ontwikkeling een grotere ontwikkeling (bijvoorbeeld een omvangrijke herstructurering) niet in de weg staan.

Nieuwe woningen zijn bij voorkeur geschikt om langer zelfstandig in te kunnen blijven wonen, door ze goed toegankelijk en doorgankelijk te maken, bijvoorbeeld zodanig gebouwd dat een aantal voorzieningen gelijkvloers zijn of op eenvoudige wijze gelijkvloers kunnen worden gemaakt.

Afweging

De beoogde ontwikkeling past binnen deze ambities.

De locatie aan de Lageweg 11 leent zich niet voor gestapelde bouw en staat evenmin een grotere ontwikkeling in de weg.

De ontwikkeling sluit aan bij het beleid van de gemeente Hoorn om ook in de toekomst voldoende passende, aantrekkelijke en betaalbare woningen te realiseren. De woningtypologie sluit aan bij de nadruk op het rustige wonen in de wijk.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

3.4.3 Welstandsnota 2017

De Commissie voor Monumenten en Welstand toetst een concreet bouwplan aan de criteria zoals opgenomen in de Welstandsnota van de gemeente Hoorn.

Hoorn kent een aantal historische dorpslinten die zich in de 20^e eeuw van landelijke linten met voornamelijk agrarische bebouwing hebben ontwikkeld tot meer gesloten dorpslinten. Deze linten liggen in de voormalige zelfstandige dorpen Zwaag en Blokker en langs de historische toevoerswegen van Hoorn. Op basis van de welstandsnota 2017 ligt de beoogde planlocatie in het welstandsgebied 2F Linten, Lageweg. Voor dit gebied is een bijzonder welstandsniveau van toepassing:

Uitgangspunt is behoud en waar nodig de versterking van het karakter van de langgerekte lintbebouwing als geheel. Extra aandacht gaat uit naar hoogtebreedte verhoudingen, positionering, transparantie naar het achterliggende gebied, detaillering, kleur- en materiaalgebruik. Bij voorkeur met gebruikmaking van het aanwezige scala van min of meer traditionele middelen, materialen en kleuren. Dat betekent niet dat imitatie van historische of andere bestaande elementen vereist is. Soms kan een eigentijdse vormgeving juist de bestaande karakteristieken benadrukken. Afwijkende invullingen kunnen bijvoorbeeld plaatsvinden op een stedenbouwkundige geëigende locatie, waardoor wordt bijgedragen aan de herkenbaarheid van het lint en stedelijk weefsel.

Afweging

Nieuwe bebouwing moet voldoen aan het algemeen welstandsbeleid uit de Welstandsnota, aangevuld met specifiek welstandsbeleid voor de linten. Deze hebben betrekking op het behoud van het gegroeide in beginsel kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken.

Bij het ontwerp van de woningen is rekening gehouden met de geldende welstandscriteria. Evenwel zal het pand hieraan getoetst worden.

3.5 Conclusie afweging relevant beleidskader

Het project is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten en veroorzaakt geen conflicten met sectorale wet- en regelgeving.

Het initiatief is op basis van het nationaal-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid nader onderzocht op de aspecten bodem, archeologie, flora & fauna, geluid en water (*resultaten zie hoofdstuk 5*).

4. AFWEGING RUIMTELIJKE INPASSING IN DE OMGEVING

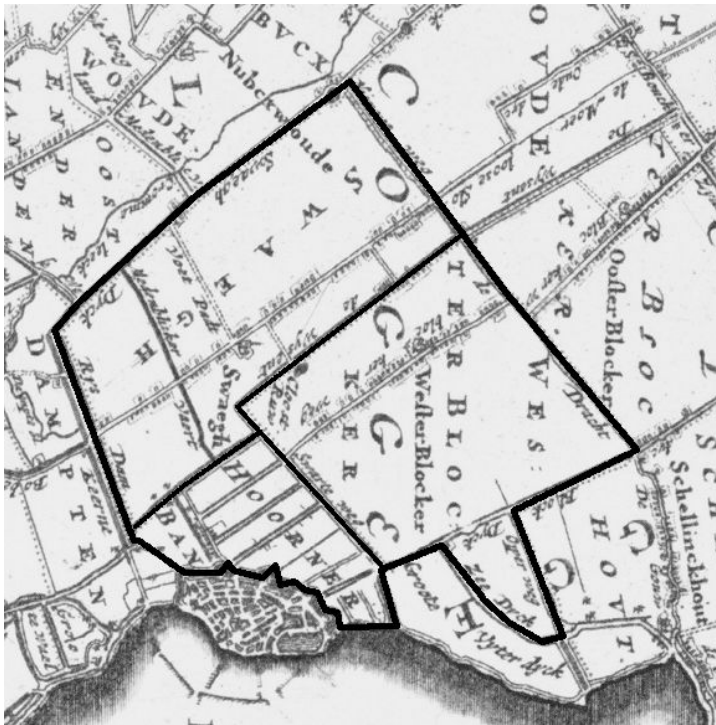
4.1 Context: landschap en cultuurhistorie

Historische ontwikkeling

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

In de 14^e eeuw ontstond de Oosterpolder toen Hoorn, Westerblokker en Zwaag met elkaar werden verenigd om samen het gebied te bemalen. Ontginning van het gebied vond plaats vanaf de historische linten die nu nog in het stedelijke weefsel van Hoorn te herkennen zijn: deze linten liggen in de voormalige zelfstandige dorpen Zwaag en Blokker en langs de historische toevoerswegen naar Hoorn.

In de Gouden Eeuw was Hoorn een welvarende stad. De VOC brengt grote rijkdom. De stad wordt hoofdstad van West-Friesland. Na een periode van verval breekt na de Tweede Wereldoorlog voor Hoorn een nieuwe periode van bloei aan. Hoorn krijgt in de jaren '70 opdracht het overvolle Amsterdam te ontlasten. Nieuwe woonwijken worden gebouwd. Hoorn groeit snel. Nog geen 18.500 inwoners in 1970 tellend, zijn het er 50.000 in 1984. Tot die tijd is er een zeer grote woningproductie in de wijken Grote Waal, Risdam en Kersenboogerd. In de wijk Kersenboogerd wonen ongeveer 20.000 mensen.



afb.11 Historische kaart Oosterpolder (ca. 1880)

Stedenbouwkundige context

De planlocatie ligt langs de zuidelijke dijk van de Blokweeren, Ooster- en Westerblokker. De plaatsnaam. De plaatsnaam Blokker is de 'verbasterde' naam voor Blokweer(en). Die benaming is een verwijzing naar het rechthoekige en vierkante land dat gevormd werd door de twee sloten die aan weerszijden van het land zijn gelegen.

De Lageweg is van oorsprong een ontginningslint waarvandaan de gronden ten noorden (waar nu de wijk Kersenboogerd ligt) van het lint zijn ontgonnen. Tegenwoordig ligt de Provincialeweg gedeeltelijk parallel aan het lint en gedeeltelijk in de plaats van het oorspronkelijke lint. Hierdoor is het oorspronkelijke karakter van het lint voor een groot deel verloren gegaan.

De nog aanwezige woonbebouwing wordt gekenmerkt door de kleinschaligheid. Tussen de bebouwing zijn enkele doorzichten naar de achterliggende woonwijk Kersenboogerd ontstaan.

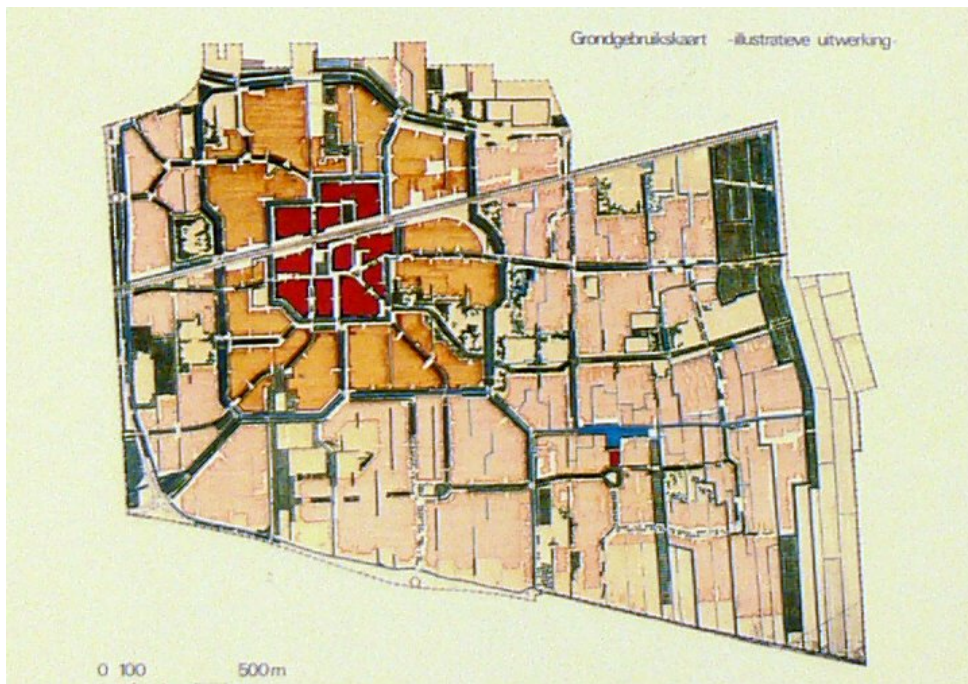


afb.12 Lageweg 11 historische situatie: bedrijfswoning met agrarische gebouwen (bron: bing.com/maps)

De Kersenboogerd is qua verschijningsvorm in tweeën op te delen. Het westelijk deel, dat vóór 1990 werd gerealiseerd is vergelijkbaar met Risdam, zowel qua stedenbouwkundige opzet als qua woningtypen. Het merendeel van de woningen in dit deel van de Kersenboogerd bestaat uit rijenwoningen van twee lagen en een zadeldak opgebouwd uit baksteen in verschillende lichtere tinten en donkere betonnen dakpannen. In het oostelijke deel is de ruimtelijke structuur minder bepaald door het onderliggende polderlandschap maar meer door de vormgeving van de ontwerpers.

In de bebouwing is sprake van een grote diversiteit aan vormen, kleur en materiaal. Een buurt bestaat hierdoor uit een aantal woningtypen die qua verschijningsvorm, dakvorm en leurstelling verschillen van de omliggende buurten. Hierdoor is elke buurt onderscheidend. De wijk bestaat grotendeels uit ruime koopwoningen. De maat van de vrije kavels in de wijk is klein in relatie tot de woningen die er op staan.

Op de illustratieve uitwerking van de grondgebruikskaart van de Kersenboogerd is duidelijk te zien hoe de historische agrarische percelen soms tot diep de wijk in reiken. Ook illustreert het de dichtheidsverschillen in de woonmilieus in de Kersenboogerd (zie afb.11).



afb.13 Plankaart Kersenboogerd: illustratieve uitwerking grondgebruik
(bron: bureau F.J. Zandvoort/ HZA stedenbouw & landschap)

DNA van de plek

Lageweg 11 is een (voormalige) agrarische kavel. Een deel van de agrarische bedrijfsbebouwing is nog aanwezig. De kavel is diep en loopt tot ver het Robert Stolz hof in. De locatie is binnen de stedenbouwkundige structuur van de Kersenboogerd van waarde vanwege het open zicht de wijk in, en de lintbebouwing langs de Lageweg.



afb.14 Planlocatie achter de lintbebouwing.



afb.15 Ingesloten door de Robert Stolz hof.

4.2 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit

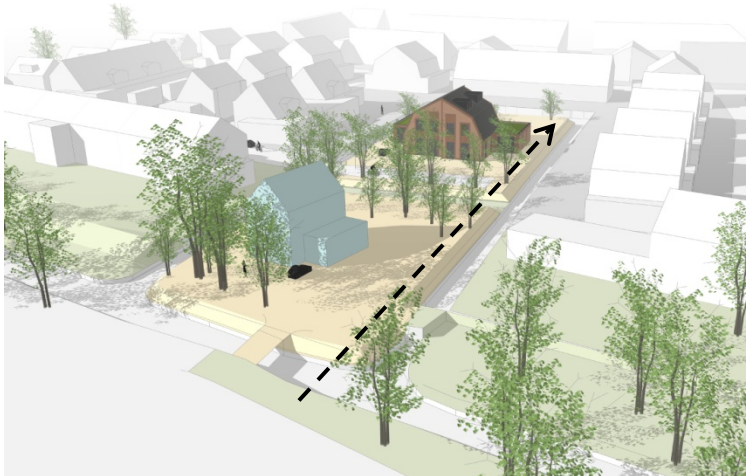
Stedenbouwkundig is de massa van de nieuwbouw goed inpasbaar in de omgeving en kan op deze locatie een nieuwe twee-onder-een-kap woning worden toegestaan. De verkeerskundige aansluiting zorgt voor een goede ruimtelijke afronding van de Robert Stolzhoof.

Karakter lintbebouwing Lageweg

De stedenbouwkundige randvoorwaarden van de gemeente zijn als volgt:

- op het voorperceel (Lageweg) mag een woning worden opgericht welke passend is bij de aanwezige lintbebouwing aan de Lageweg, en hierbij aansluit;
- op het achterperceel (omgeven door de Robert Stolzhoof) is een woning of twee onder een kapwoning aanvaardbaar. Door de woning aan de zuidzijde van het perceel te situeren blijft de rest van de kavel onbebouwd en kan als achtertuin functioneren.

De beoogde ontwikkeling sluit aan op deze randvoorwaarden². De randvoorwaarden staan het splitsen van de kavel toe. De huidige woning blijft bestaan, evenals de zichtrelatie in de diepte van de kavel. Hierdoor verandert de uitstraling van de lintbebouwing langs de Lageweg niet.



afb.16 Inpassing twee-onder-een-kapwoning in bestaande stedenbouwkundige structuur, zicht vanaf N506 (schetsontwerp, aanbouwen zijn in bouw aanvraag komen te vervallen) (bron: MH Architecten)

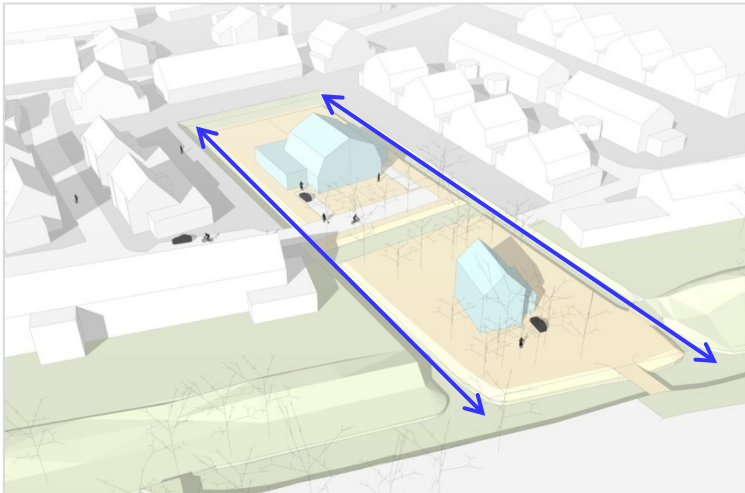
Historische perceelstructuur

Water is een belangrijk thema in de wijkopzet van de Kersenboogerd. In de waterstructuur is de historische perceelstructuur herkenbaar.

In de ruimtelijke voorwaarden om tot ontwikkeling van het achtergelegen gebied over te gaan is een scheidingssloot tussen de kavel aan het lint (de bestaande woning aan de Lageweg) en het achterliggende gebied genoemd. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De scheidingssloot tussen de kavel aan het lint (de bestaande woning aan de Lageweg) en het achterliggende gebied functioneert als nieuwe randsloot voor de lintbebouwing langs de Lageweg. Samen met de groenzone vormt de sloot een duidelijke rand.

De noordelijke en zuidelijke sloot van het perceel zijn oorspronkelijke ontginningssloten. Deze zullen niet worden verbreed, waardoor ze hun huidige karakter behouden. De historische perceelstructuur blijft zo behouden.

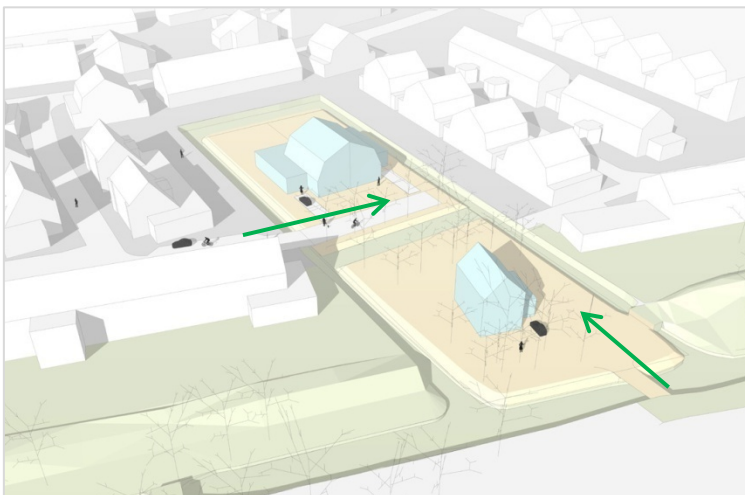
² De bestaande woning op perceel Lageweg 11 blijft buiten de aanvraag omgevingsvergunning



afb.17 Historische waterstructuur herkenbaar in het plan (bron: MH Architectuur)

Ontsluiting

De ontsluiting van het gebied ondersteunt de ruimtelijke structuur. De woning aan de Lageweg blijft vanaf de Lageweg bereikbaar, en voegt zich hierdoor in de bestaande lintbebouwing. De nieuwe twee-onder-een-kap woningen worden aan de westzijde ontsloten vanaf de Robert Stolzshof. De bestaande weg wordt doorgetrokken. Op deze wijze voegen de nieuwe woningen zich in de stedenbouwkundige structuur van de wijk.



afb.18 Ontsluiting ondersteunt de ruimtelijke structuur (bron: MH Architectuur)

Ruimtelijke inpassing in omgeving

De gebouwworm, met het markante mansardedak, sluit aan op de karakteristieke woningtypologie in het grootste deel van de Robert Stolzshof. Aan de oostzijde grenst deze direct aan de planlocatie. De stenen gevels en het pannendak hebben overeenkomstige natuurlijke kleuren. De dubbele woning voegt zich met het opvallende mansardedak, een goothoogte van 6,3 m en een nokhoogte van 9,5 m binnen de stedenbouwkundige context van de Robert Stolzshof.

De kavelsloten rond het perceel hebben een breedte van 2,7 m. De gemeente Hoorn hecht waarde aan de historische context van deze sloten. Door de woning vooral in de diepte te ontwikkelen blijft ruimte aan beide zijanten van de woningen over ten opzichte van de rand van de aanwezige sloot. In het ontwerp is de afstand van het hoofdgebouw tot de tuinen van de omliggende woningen ca. 10,5 m. De ruimte tussen de beoogde woning en de rand van de sloot is ca. 8 m. Binnen de stedelijke context van de nieuwbouwwijk is er daarmee voldoende afstand tot de omliggende woningen.

Commissie voor Monumenten en Welstand

In de Welstandsnota wordt de Lageweg getypeerd als 'lint'. Welstandstoetsing richt zich op het behoud van het gegroeide in beginsel kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken. Het initiatief is passend in de omgeving.

In de nota zijn toetsingscriteria voor bouwplannen opgenomen. De toetsing van het bouwplan op deze aspecten vindt plaats door de Commissie voor Monumenten en Welstand. Voor een verdere beschrijving en gebiedscriteria voor het gebied verwezen naar de Welstandsnota Hoorn (2017).

4.3 Conclusie ruimtelijke inpassing in de omgeving

Op de grens tussen het bebouwingslint van de Lageweg en de woonwijk Kersenboogerd wordt met onderhavig plan een zorgvuldige kwalitatieve stedenbouwkundige inpassing voorgesteld.

Het planvoornemen voorziet in de splitsing van het huidige (agrarische) perceel Lageweg 11 in een voorperceel en in een achterperceel. Een stevige nieuwe kavelsloot met begeleidend groen vormen de nieuwe grens. In de opzet van het plan wordt de nog aanwezige karakteristieke structuur van de Lageweg gerespecteerd. Het plan voegt zich binnen de bestaande karakteristiek van de bebouwing aan de Robert Stolzhoef.

Het initiatief past binnen de eisen zoals opgenomen in de Welstandsnota Hoorn.

5. AFWEGING MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op basis van de wetgeving moeten bestemmingen en wijzigingen daarvan getoetst worden aan een goede ruimtelijke ordening. Milieu- (geluidhinder, bodemkwaliteit, bedrijfszonering etc.) en omgevingsaspecten (duurzaamheid, flora en fauna, cultureel erfgoed etc.) spelen bij deze toets een belangrijkere rol. Uit de afweging in dit hoofdstuk komt naar voren of het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan vanuit het oogpunt van milieu- en omgevingsaspecten realiseerbaar is.

5.1 Duurzaamheid en energie

5.1.1 Duurzaam ruimtegebruik

Voorliggend plan maakt een twee-onder-een-kap woning mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied ter vervanging van een bestaande woning. Er is sprake van een binnenstedelijke herontwikkelingslocatie en derhalve een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

In het kader van de geactualiseerde Woonvisie en de nieuwe RAP heeft de regio Westfriesland een Afwegingskader vastgesteld op basis waarvan nieuwe woningbouwplannen (kunnen) worden beoordeeld. Getoetst aan dit Afwegingskader voldoet het plan aan de gestelde eisen. Formeel hoeft toetsing niet plaats te vinden omdat minder dan 10 woningen worden toegevoegd, en het plan in regionaal opzicht dus een beperkte ontwikkeling is.

In het rapport Onderzoek vraaggestuurd bouwen 19 september 2012 van de provincie (pag. 15 van de bijlage bij het rapport) staat dat er een flinke behoefte aan woningen in het centrum-kleinstedelijke woonmilieu is. Laagbouw in een stedelijke setting sluit goed aan bij de Hoornse woonwens. Hierin voorziet het plan. Ook in kwalitatieve zin is er dus behoefte.

5.1.2 Duurzaam bouwen

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

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

Het plan voorziet in de bouw van woningen. Deze worden gebouwd volgens de laatste duurzaamheidsnormen. In 2020 mogen alleen nog energieneutrale of energieopwekkende woningen worden gebouwd (EPC 0). Sinds 2015 moeten woningen al bijna energieneutraal (maximaal EPC 0,4) worden gebouwd. Aardgasloos bouwen is vereist voor bouwaanvragen na 1 juli 2018. In aanvulling hierop is van de zijde van de opdrachtgever aangegeven dat op de volgende wijze energiezuinig en duurzaam wordt gebouwd:

- er wordt gebouwd met gebruikmaking van duurzame bouwmaterialen;
- de plattegrond van de woning wordt zodanig gepositioneerd dat optimaal gebruik wordt gemaakt van passieve zonne-energie.

Betekenis voor dit project:

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

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

5.2 Watertoets

Voor elk plan wordt in het kader van de watertoets bepaald wat het effect is op de waterhuishouding. De watertoets is een procesinstrument dat is verankerd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) 2011. De bedoeling van het instrument is om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat hierbij om zes thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het waterbeleid van HHNK is beschreven in paragraaf 3.3.

Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) op 12 juli 2019 gevraagd een reactie te geven op het plan. Het resultaat van deze watertoets is als *bijlage 2* aan deze toelichting toegevoegd.

Bestaande situatie

De planlocatie wordt begrensd door kavelsloten van bescheiden omvang, die op dit moment in het beheer zijn bij het hoogheemraadschap. De kavelsloten hebben een directe relatie met de ontginningsstructuur van het gebied. Volgens de legger wateren van het hoogheemraadschap gaat het om een secundaire waterloop.



afb.19 Bestaande waterstructuur (bron: legger wateren HHNK)

Resultaten watertoets

Op de locatie van de geplande nieuwbouw stonden tot voor kort een oude kas en enkele vervallen agrarische schuren. De voorgenomen ingreep behelst de sloop van de resterende

agrarische schuren, de bouw van een twee-onder-een-kap woning, het verbreden van de achterste kavelsloot en het graven van een nieuwe kavelsloot. Totaal wordt in het plan ca. 286 m² extra water gegraven.

Er is slechts een 'beperkte toename' van de hoeveelheid verharding. Het bouwplan inclusief alle potentiële aanbouwen heeft een voetprint van ca. 218 m². Ten behoeve van de nieuwe ontsluitingsweg wordt de huidige straat ca. 25 m verlengd (5m breed, ca. 125 m²). Het perceel heeft een omvang van ca. 1.310 m². Voor particulieren houdt het hoogheemraadschap een percentage van 50% verharding van het onbebouwde erf aan. Dat is ca. 546 m².

Hoewel het hoogheemraadschap een stelregel aanhoudt van 50% verharding van het erf, wordt dat in dit geval niet verwacht. De achtertuin heeft een diepte van ca. 22 m.

Voor de watertoets wordt uitgegaan van een totale toename van de verharding van ca. 700 m² in het gebied.

Uit de watertoets komt naar voren dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en dat hiermee de 'korte procedure' gevolgd kan worden. In het plan dient rekening te worden gehouden met de standaardmaatregelen die het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier adviseert.

Wateradvies

Op dit moment worden de watergangen door het hoogheemraadschap onderhouden. Het onderhoud wordt vanaf de kant uitgevoerd. In de nieuwe situatie zal het grasland worden omgevormd tot tuin. Hierdoor is onderhoud vanaf de kant alleen mogelijk wanneer een onderhoudsstrook van 5 meter breed wordt vrijgehouden. Omdat de watergang circa 4 meter breed is, kan de watergang niet varend worden onderhouden. Wanneer de watergang tot minimaal 6 meter zal worden verbreed en tot 1 meter verdiept (met een talud van 1:2) is dit wel mogelijk. Om ruimte te besparen is verbreding van de watergang tot 6 meter te prefereren. Tevens biedt het plan de mogelijkheid om aan de achterzijde een natuurvriendelijke oever te realiseren. Hierbij mag de waterloop echter niet versmallen en dient de minimale breedte van 6 meter te worden aangehouden.

HHNK geeft in een reactie op de watertoets nog de volgende, aanvullende, adviezen mee:

- graag het hemelwater en huishoudelijk afvalwater gescheiden aanbieden. Het hemelwater kan direct afgekoppeld worden naar de bestaande en nieuw te graven watergangen binnen het plangebied. Voor een lozing op het oppervlaktewater moet op grond van de Waterwet een vergunning worden aangevraagd of moet een melding worden gedaan;
- in verband met de waterkwaliteit graag geen koper, lood en niet-gecoat zink toepassen, anders een zuiverende voorziening plaatsen;
- graag aandacht voor een klimaatadaptieve inrichting, bijvoorbeeld in de vorm van groene tuinen en waterdoorlatende verharding.

De uitgangspunten ten aanzien van 'waterkwaliteit', 'afvalwaterketen' en 'klimaatadaptieve inrichting' uit het resultaat van de watertoets zullen bij de bouw van de woningen in acht genomen worden.

Verwerking wateradvies in plan

Hoewel het hoogheemraadschap een stelregel aanhoudt van 50% verharding van het erf, wordt dat in dit geval niet verwacht. De woningen hebben een zeer diepe achtertuin, waardoor een groene inrichting meer voor de hand ligt. Dit sluit ook goed aan bij het klimaatadaptief ontwerpen. Overigens wordt wel extra water gegraven ten behoeve van de planontwikkeling, waardoor er voor de waterhuishouding geen probleem zal ontstaan.

Daarnaast adviseert het hoogheemraadschap ten behoeve van het onderhoud een waterbreedte van minimaal 6 m aan te houden, of ten behoeve van onderhoud vanaf de wal een obstakelvrije zone aan te houden.

Tussen initiatiefnemer, gemeente Hoorn en hoogheemraadschap heeft nader overleg plaatsgevonden over het onderhoud van de kavelsloten.

In het plan is de ruimte tussen de sloot en de gevel van de woning ca. 3,80 m. De bestaande sloten aan de zijkant en achterkant zullen op verzoek van de gemeente niet worden verbreed vanwege het cultuurhistorische belang van de sloten (zie paragraaf 5.4). Ook de nieuwe kavelsloot zal deze breedte krijgen. De sloten zullen door de bewoners van de percelen Lageweg 11 worden onderhouden. HHNK hoeft alleen periodiek een schouw te houden.

Bureau Erfgoed en het Hoogheemraadschap zijn positief over dit voorstel. Het onderhoud zal met de nieuwe bewoners contractueel worden geregeld.

Betekenis voor dit project:

- Met inachtneming van de adviezen van het waterschap vormt het aspect waterhuishouding geen belemmering voor de ontwikkeling van dit project.
- Tussen initiatiefnemer, gemeente Hoorn en hoogheemraadschap heeft nader overleg plaatsgevonden over het onderhoud van de kavelsloten. Er is overeenkomst over een voorstel waarbij de kavelsloten de historische breedte behouden en het onderhoud geregeld wordt door de bewoners van de percelen Lageweg 11.
- Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan oppervlaktewater, waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap en het aanleggen van $\geq 800 \text{ m}^2$ verharding is een watervergunning of ontheffing van het hoogheemraadschap nodig.

5.3 Bodemsituatie

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

Naar aanleiding van de aanvraag van een omgevingsvergunning is door Landview BV een verkennend bodem/ en asbestonderzoek uitgevoerd op de beoogde woningbouwlocatie (zie *bijlage 3a, 3b*). Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740 richtlijnen voor een niet-verdachte locatie. De hypothese voor het onderzoek is echter, dat er licht verhoogde gehalten van zware metalen en of PAK in de mogelijk puin houdende grond aanwezig zijn. Het veldwerk is, door KIWA gecertificeerde medewerkers, uitgevoerd onder het procescertificaat BRL SIKB 2000, conform de VKB protocollen 2001 en 2002.

Resultaten en advies bodemonderzoek

In de bovengrond is een lichte verhoging van som PAK geconstateerd.

In de ondergrond zijn geen verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen.

In het grondwater is een lichte verhoging van barium aangetroffen.

De hypothese dat in de grond licht verhoogde gehalten verontreinigende stoffen aanwezig zijn, wordt in het onderzoek bevestigd.

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

De verhoogde gehalten van PAK in de grond kunnen worden verklaard door de aanwezigheid van puinfragmenten in de grond. In puin houdende grond worden regelmatig verhoogde gehalten aan dergelijke stoffen aangetroffen. De geconstateerde gehalten voldoen aan de te verwachte kwaliteit in vergelijkbare omstandigheden. Voor het instellen van een vervolgonderzoek wordt daarom geen aanleiding gezien.

In (delen van) Nederland worden in het grondwater veelvuldig verhoogde concentraties arseen en of barium geconstateerd, waarvoor een natuurlijke oorzaak wordt verondersteld. In het kader van verkennend bodemonderzoek op niet-verdachte locaties wordt aan een vervolgonderzoek geen hoge prioriteit gegeven.

De aangetroffen verhogingen zijn dusdanig gering of verklaarbaar uit omgevingsfactoren, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien. Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van dit onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik, wonen met tuin.

In 2010 is ter plaatse van de voormalige brandstoftank een sterke verontreiniging met minerale olie aangetroffen die nader onderzocht is. Uit het nader onderzoek blijkt dat in de kern van de verontreiniging een sterke verontreiniging met minerale olie in de ondergrond en een lichte verontreiniging met olieproducten in het grondwater aanwezig is. Horizontaal is de verontreiniging in vier windrichtingen afgeperkt. Geconcludeerd kan worden dat de verontreiniging voldoende is afgeperkt. De omvang van de sterke verontreiniging in de grond wordt ingeschat op 5 m³, waardoor er op de locatie geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Derhalve is er geen formele saneringsplicht aanwezig. Op basis van een risicobeoordeling wordt de verontreiniging niet als spoedeisend beschouwd. De Omgevingsdienst NHN onderstreept deze conclusie.

Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. Voor hergebruik van grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Tijdens het onderzoek is zintuiglijk op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Tijdens een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) wordt de bodem niet specifiek op asbest onderzocht. In de grond zijn alleen enkele baksteen fragmenten aangetroffen en deze worden niet als asbestverdacht aangemerkt. In 2010 is reeds een asbestonderzoek conform NEN 5707 op de locatie uitgevoerd, waarbij geen asbest is aangetroffen (zie bijlage 3c) . Verder asbestonderzoek wordt door Landview BV daarom niet noodzakelijk geacht.

De planlocatie is niet specifiek op PFAS onderzocht. Gezien de locatie en het historisch gebruik van de gronden valt een meetwaarde hoger dan de achtergrondwaarde niet te verwachten. De grond zal ten behoeve van de ontwikkeling niet van de bouwlocatie worden verwijderd. Er is dan geen probleem.

Betekenis voor dit project:

Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit zijn er, op grond van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek, geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik, wonen met tuin. In het kader van artikel 28 van de Wet bodembescherming (Wbb) gelden randvoorwaarden voor het grondverzet en vergraven van vervuilde grond.

5.4 Cultureel Erfgoed

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

Dit hoofdstuk gaat nader in op de effecten op de archeologie, cultuurhistorie en monumenten in en direct bij de planlocatie.

Archeologische waarden

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

Alleen bij grootschalige bodemingrepen is het van belang dat er een Quickscan wordt vervaardigd. 'Grootschalig' betreft in dit geval werkzaamheden meer dan 10.000 m² en dieper dan 0,4 m. Voor de beoogde ontwikkeling is er daarom geen onderzoeksplicht.

Landschappelijke en cultuurhistorische waarden

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

De cultuurhistorische waarden van het lint van de Lageweg heeft de gemeente uitgewerkt in het "Beeldkwaliteitsplan De Linten". De ruimtelijke waarden van de bebouwing, de open plekken en de beplanting in het lint worden met het bestemmingsplan Kersenboogerd beschermd.

De Lageweg is van oorsprong een ontginningslint waarvandaan de gronden ten noorden (waar nu de wijk Kersenboogerd ligt) van het lint zijn ontgonnen. Tegenwoordig ligt de Provincialeweg gedeeltelijk parallel aan het lint en gedeeltelijk in de plaats van het oorspronkelijke lint. Hierdoor is het oorspronkelijke karakter van het lint voor een groot deel verloren gegaan.

De nog aanwezige woonbebouwing wordt gekenmerkt door de kleinschaligheid. Tussen de bebouwing zijn enkele doorzichten naar de achterliggende woonwijk Kersenboogerd ontstaan.

De ontginning van het land voor de landbouw en tuinderijen is begonnen vanaf de linten. Hierdoor is er een sterke relatie tussen de gevestigde bouwstijl en het landschap zoals bijvoorbeeld stolpen, tuinderswoningen, wegsloten, bruggen e.d.. De zichtbaarheid van deze relatie bepaalt de cultuurhistorische waarden van de linten. De waarde van de linten ligt in de cultuurhistorische en landschappelijk betekenis en de kwetsbare kleinschaligheid en diversiteit.

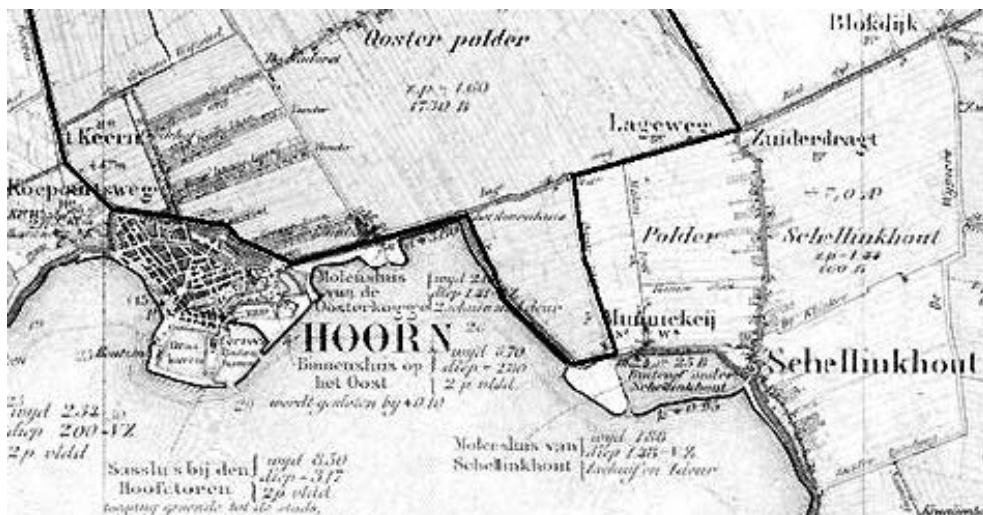
Het stedenbouwkundig plan doet recht aan de identiteit van de locatie. De kavel Lageweg 11 houdt een acceptabele diepte van 38 m. De kavel wordt door een nieuwe achtersloot en begeleidende groenstrook gescheiden van het achterliggende ontwikkelingsgebied. Op de planlocatie wordt de woning zoveel mogelijk aan de zuidzijde gesitueerd, waardoor er een zeer lange, open, achtertuin aanwezig blijft, die de oorspronkelijke kavelrichting accentueert.

In het plangebied zijn nog duidelijk de sporen zichtbaar van de geschiedenis en de oorspronkelijke functie van het gebied. De sloten, die de oorspronkelijke grenzen van de oude perceelindelingen markeerden, laten nog steeds de eenheid van het gebied zien en de herleidbaarheid naar het verleden. Zij vertegenwoordigen dan ook cultuurhistorische waarden. Behoud van het patroon van de sloten op deze locatie is dan ook van belang en moet als vorm herkenbaar blijven in het landschap.

Oorspronkelijke kavelsloten houden hun huidige uitstraling. Deze liggen aan weerszijden van de nieuwe woningen. De achtererfsloot en de nieuwe kavelsloot aan de achterzijde van de kavel

Lageweg 11 zullen wel de door het hoogheemraadschap gewenste minimum breedte van 6 m krijgen.

Hiermee worden de cultuurhistorische waarden in het gebied geborgd.



afb.20 Historische waterstaatskaart laat ontginningspatroon zien

5.4.3 Monumenten

Binnen de planlocatie zijn geen rijksmonumenten, provinciale of gemeentelijke monumenten aanwezig. Ook zijn er op de planlocatie geen bomen aanwezig met monumetale waarde.

Betekenis voor dit project:

- Cultureel erfgoed, zoals archeologie en cultuurhistorische waarden, vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.
- De beoogde ontwikkeling bewaart de cultuurhistorische waarden in het gebied, zoals de lintbebouwing langs de Lageweg en het karakteristieke patroon van ontginningsloten.

5.5 Natuurtoets

Per 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. In deze zijn de oude Boswet, Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet samengevoegd tot één Natuurwet. Uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit nadrukkelijk is toegestaan. In de praktijk betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep of voorgenomen activiteit bekeken moet worden of er sprake is van effecten op beschermde dieren en planten (soortenbescherming) en in bepaalde gevallen op natuurgebieden (gebiedsbescherming). De op de planlocatie aanwezige natuurwaarden zijn door Groot Eco Advies als volgt beoordeeld (zie bijlage 4):

Soortenbescherming

Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat de locatie geen potenties heeft voor beschermde soorten, behoudens krachtens de PRV vrijgestelde amfibieënsoorten. Er zijn er geen effecten op beschermde soorten te verwachten.

Gebiedsbescherming

Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op gebieden die onder de gebiedsbescherming van Natura 2000, NNN en weidevogelleefgebied vallen.

De voorgenomen ontwikkeling van de locatie heeft geen negatieve ruimtelijke effecten. Naast de aard van de werkzaamheden en de tijdelijkheid ervan, is er een ruime afstand tot het Natura 2000-gebied en de percelen van het NNN. Weidevogelleefgebied kent geen externe werking.

Het verkeerslawaaï van de N506 zal eventuele verstoring in de vorm van geluid tijdens de bouw veelal overstemmen.

Stikstofdepositieonderzoek

Aangezien de planlocatie binnen een afstand van 10 km tot Natura 2000-gebieden ligt, is, om bovenstaande aanname te ondersteunen, een berekening van de stikstofdepositie via het AERIUS programma uitgevoerd. Op basis van verkeersaantrekkende werking, bouwphase en gebruiksfase van het initiatief is de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura2000-gebieden beoordeeld (zie bijlage 5).

De ontwikkeling is verantwoord. Uit de berekeningen blijkt dat de beoogde ontwikkeling zowel in de realisatiefase als in de ontwikkelingsfase niet leidt tot een stikstofdepositie boven de 0,00 mol/ha/j. Een ontheffing is dan niet nodig.

Hieruit volgend kan geconcludeerd worden dat er voor het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen zijn geconstateerd voor de realisatie van het plan.

Betekenis voor dit project:

- Gebiedsbescherming in het kader Natura 2000, weidevogelleefgebied en NNN is niet aan de orde. De ontwikkeling is verantwoord. Uit de berekeningen blijkt dat de beoogde ontwikkeling zowel in de realisatiefase als in de ontwikkelingsfase niet leidt tot een stikstofdepositie boven de 0,00 mol/ha/j. Een ontheffing is dan niet nodig.
- Er is vooralsnog geen conflict met de Wet Natuurbescherming. Voor beschermde soorten zijn geen potenties aanwezig. Ten aanzien van de gebiedsbescherming worden effecten op de instandhoudingsdoelen uitgesloten.
- Daarnaast is een belangrijk aspect van de flora- en faunawet het voorzorgsbeginsel. Van grondeigenaren en gebruikers mag worden verwacht dat ingrepen en handelingen die negatieve effecten kunnen hebben op planten- of diersoorten, zodanig worden uitgevoerd dat schade tot een minimum beperkt blijft.

5.6 Geluidhinder

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

De beoogde twee nieuwe woningen liggen in de geluidszone van de provinciale weg Hoorn-Enkhuizen. Binnen deze zone moet het effect van het wegverkeerslawaaï op nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen worden beoordeeld. Naast de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer wordt het plangebied niet belast door geluid ten gevolge van railverkeer of industrielawaai.

Onderzoek wegverkeerslawaaï

In opdracht van HZA stedebouw & landschap is door HGO Advies een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het aspect wegverkeerslawaaï in het kader van de Wet geluidhinder voor het plan voor de realisatie van twee woningen achter Lageweg 11 (zie bijlage 6).

De verkeersgegevens voor de N506 zijn aangeleverd door de provincie Noord-Holland. Voor de 30 km/h wegen heeft de gemeente Hoorn geen verkeersgegevens beschikbaar. Hiervoor is een verkeersverdeling van vergelijkbare 30 km/h wegen genomen.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zijn de in onderstaande tabel genoemde maximale gevelbelastingen berekend ten gevolge van de onderzochte wegen (voor de N506 incl. Art. 110g Wgh). Uit de berekeningen blijkt dat de hoogst berekende waarde, ten gevolge van het verkeer op de N506 53 dB bedraagt op de voorgevel van de nieuw te realiseren woningen incl. Art 110g Wgh. De berekende waarden op de woningen overschrijden voor de N506 de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï (48 dB). De maximale hogere grenswaarden worden niet overschreden. Voor de nieuw te realiseren woningen dienen hogere grenswaarden te worden vastgesteld.

Weg	Woning	Toetspunt	Hoogte	Max. gevelbelasting
N506	Oost	TP6-VG-WO	7,5 m	55 dB*
Robert Stolzhoof		TP6-VG-WO	7,5 m	46 dB
N506	West	TP1-VG-WW	7,5 m	55 dB*
Robert Stolzhoof		TP2-ZG-WW	7,5 m	48 dB

* incl. Art 110g Wgh

afb.21 Tabel maximaal berekende gevelbelastingen per weg

Uit de berekeningen blijkt dat de woningen in het bezit zijn van een geluidsluwe (achter)gevel. De maximale gevelbelasting op de achtergevel bedraagt 42 dB ten gevolge van de N506. Cumulatief bedraagt deze 45 dB.

Gelet op het feit dat er sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï zijn akoestische maatregelen overwogen. Deze blijken om meerdere redenen niet toepasbaar (zie *bijlage 6*). Dit is gelegen in het doorgaande karakter van de N506, het feit dat het hier slechts twee woningen betreft, en de gewenste stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de locatie.

De maximaal benodigde gevelisolatie op basis van de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen bedraagt 23 dB. Deze gevelisolatie voldoet niet aan de wettelijk voorgeschreven isolatie-eis van 20 dB. Hiervoor dient een nader onderzoek plaats te vinden.

Betekenis voor dit project:

- De uitvoering van het plan wordt niet belemmerd door het wegverkeerslawaaï.
- Op basis van het akoestisch onderzoek van HGO Advies dient het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoorn een besluit hogere waarden Wet geluidshinder (ten behoeve van de Omgevingsvergunning woningen achter Lageweg 11 te Blokker) te nemen vanwege het wegverkeer op de provinciale weg N506. De hoogste geluidbelasting bedraagt voor beide woningen 55 dB incl. Art 110g Wgh, waarmee de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet wordt overschreden.
- Bij de aanvraag omgevingsvergunning, onderdeel bouwen, dient aangetoond te worden dat het binnenniveau voldoet aan de voorkeursgrenswaarden voor wonen. Bij het bouwkundig ontwerp kan rekening worden gehouden met voldoende geluidsisolatie om een aanvaardbaar binnenklimaat te waarborgen (maximaal 33 dB binnen).

5.7 Verkeer en parkeren

De bestaande doorlopende weg (Robert Stolzshof) gelegen ten westen van het perceel zal worden doorgetrokken ter ontsluiting van de te realiseren nieuwbouw. Op eigen terrein zullen vier parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmeringen voor het creëren van het benodigde bouwvlak.

Verkeer

De planlocatie is voor het verkeer toegankelijk via de Robert Stolzshof. Dit is een 30 km/u weg. De doodlopende straat wordt ten behoeve van de twee nieuwe woningen enkele tientallen meters doorgetrokken. De autobereikbaarheid van de woningen is daarmee beperkt.

De huidige verkeersintensiteit op de Robert Stolzshof is ca. 500 mvt/etmaal. Volgens de CROW_normen (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317) is het aantal motorvoertuigbewegingen voor een twee-onder-een-kap koopwoning in de rest bebouwde kom van een sterk stedelijk gebied gemiddeld 7,8 per woning per weekdagemaal. Het aantal extra verkeersbewegingen ten behoeve van de woningen is beperkt en vormt geen probleem voor de doorrijdbaarheid van de Robert Stolzshof en de omliggende wegen.

Het doodlopende stukje Robert Stolzshof waar op wordt aangesloten bestaat nu uit een rijweg met parkeervakken. Daarnaast vormt het een toegang tot de aanliggende woningen. Dit verandert niet met de beoogde ontwikkeling.

Parkeren

Om parkeernormen te kunnen bepalen, maakt de gemeente gebruik van de 'CROW-publicatie 317: Kencijfers parkeren'. Op basis van de CROW-normen geldt voor de woningen een parkeernorm van (gemiddeld) 2 plaatsen per woning, waarvan 0,3 als bezoekersparkeren.

Voor de beoogde ontwikkeling zijn op basis van de normen 4 parkeerplaatsen noodzakelijk. Per woning mag, conform de parkeernota Hoorn, 1,8 parkeerplaats op eigen erf worden meegerekend in de afweging (garage met dubbele oprit).

In het plan vindt het parkeren ten behoeve van de woningen plaats op eigen erf, 2 parkeerplaatsen per woning. Op het erf is voldoende ruimte om deze naast elkaar te situeren. Daarnaast is er ruimte voor langsparkeren langs de toegangsweg. Hiertoe worden twee parkeervakken aangeduid in de bestrating. In totaal zijn er voor 2 woningen 6 parkeerplaatsen. Er is sprake van een sluitende parkeerbalans.

Betekenis voor dit project:

Per woning kunnen in het plan voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

Het project heeft geen negatief effect op de doorstroming van en de parkeercapaciteit op de Robert Stolzshof.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Om hinder tussen bedrijven en woningen te voorkomen is een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies voor de aspecten gevaar, stof, geur en geluid. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

De aanwezige agrarische functie kan mogelijk hinder veroorzaken voor de omliggende woningen.

Afweging

In de omgeving van het projectgebied zijn over het algemeen uitsluitend woningen aanwezig. Woningen zijn geen milieuhinderlijke functie. Omdat de agrarische functie komt te vervallen speelt het aspect milieuhinder hier geen rol. De nieuwe functie is in overeenstemming met de omliggende percelen.

Betekenis voor dit project:

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

5.9 Luchtkwaliteit

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

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

De huidige luchtkwaliteit ter plaatste / in de omgeving van het plangebied is op basis van de meeste recente lokale gegevens zoals te vinden op de site www.nsl-monitoring.nl goed. De toetspunten in de omgeving blijven onder de 35 µg/m³. Dit ligt ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m³. Samengevat kan worden gesteld dat de huidige lokale luchtkwaliteit (ruim) voldoet aan de wettelijke normen.

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

Betekenis voor dit project:

Het realiseren van een twee-onder-een-kapwoning valt buiten de scope van een mogelijke zodanige achteruitgang van de luchtkwaliteit dat een onderzoek hiernaar nodig is.

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het afgeven van de omgevingsvergunning.

5.10 Externe veiligheid

Bij een locatiekeuze moet rekening worden gehouden met risico's die veroorzaakt kunnen worden door bedrijven in de omgeving of door de nabijheid van transportroutes van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, door leidingen en over water. Het betreft risico's zoals ontploffingen of vrijkomen van giftige gassen.

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen geldt de Handreiking Risicoanalyse Transport (HART) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico. De locaties van

risicobronnen en risicocontouren zijn terug te vinden op www.risicokaart.nl. De planlocatie ligt in de nabijheid van een transportroute voor gevaarlijke stoffen (de N506).

Transportzone voor gevaarlijke stoffen over wegen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de N506 is het Bevt van toepassing. Het plangebied bevindt zich op ongeveer 62 meter van het hart van de N506. Wanneer een ruimtelijk plan binnen 200 m van een transportroute gelegen is, dient ook aandacht te worden geschonken aan de volgende aspecten:

- dichtheid van personen en de verwachte veranderingen;
- hoogte van het groepsrisico;
- maatregelen ter beperking van het groepsrisico (waaronder stedenbouwkundige opzet bouwkundige voorzieningen en voorzieningen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte);
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan.

Er is echter sprake van een uitzondering wanneer:

- het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde;
- het groepsrisico niet meer dan tien procent toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

Personendichtheid in het gebied

De gebruik wijzigt van Agrarisch onbebouwd (met functie aanduiding kas) naar wonen (2 woningen). In de huidige situatie bedraagt de personendichtheid in het plangebied ca. 0-2 personen. In de nieuwe situatie kunnen 2 woningen worden gerealiseerd. Uitgaande van het kentel van 2,4 personen per woning geeft dit een personendichtheid van max. 4,8 personen in de nachtperiode en 2,4 in de nachtperiode.

Door de voorgenomen wijziging neemt de personendichtheid ten opzichte van de bestaande (bestemde) situatie toe. Deze beperkte wijziging van de personendichtheid zal geen zichtbaar effect hebben op het groepsrisico ten opzichte van de bestaande situatie.

Aantal transporten

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van een transportroute voor gevaarlijke stoffen over wegen. De N506 is een basisnetroute en opgenomen in de Regeling basisnet. De as van de weg ligt op ca. 70 m van de planlocatie en minimaal 80 m vanaf beoogde woningen. De weg ligt buiten de bebouwde kom en is eenzijdig bebouwd..

Volgens opgave van de Omgevingsdienst NHN dient voor de toetsing aan de vuistregels voor het groepsrisico uitgegaan te worden van 500 GF3 transporten.

Het transport van gevaarlijke stoffen over de N506 is getoetst aan de vuistregels in de HART.

Toetsing aan vuistregels plaatsgebonden risico

De N506 maakt geen deel uit van het basisnet weg. De N506 heeft geen PR=10-6 risicocontour of plasbrandaandachtsgebied die zich naast de weg bevindt. Het plan wordt niet gehinderd door de aanwezigheid van een plaatsgebonden risicocontour of plasbrandaandachtsgebied.

Vuistregel 1:

De N506 heeft geen 10-5 risicocontour.

Vuistregels 2/3:

De weg heeft geen 10-6 risicocontour.

Toetsing aan vuistregels groepsrisico

Vuistregel 1:

De vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) stoffen bestaat niet uit de categorieën LT3, GT4 of GT5. RBM II hoeft niet te worden toegepast

Vuistregel 2:

GF3 is minder is dan de drempelwaarde in tabel 5 (eenzijdige bebouwing) op pagina 15. Het groepsrisico is lager dan 10% van de oriëntatiewaarde.

Met de bouw van de 2 woningen neemt het aantal personen in het gebied beperkt toe. De personendichtheid en daarmee het groepsrisico neemt zeer beperkt toe. De gemiddelde bevolkingsdichtheid per hectare zal als gevolg van het planvoornemen niet onevenredig toenemen. Het gemiddelde blijft gelijk.

Conclusie groepsrisico:

Er hoeven geen berekeningen te worden uitgevoerd. Uit toetsing aan de vuistregels uit het HART blijkt dat het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Transport van gevaarlijke stoffen over de N99 vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het project.

Hulpverlening en zelfredzaamheid

Het plangebied wordt aan de westzijde ontsloten door de Robert Stolzshof. Via deze weg is het plangebied goed bereikbaar voor hulpdiensten en kan van de bron af worden gevluht. Bij calamiteiten is de locatie ook vanaf de oostzijde bereikbaar (Robert Stolzshof), en vanaf de zuidzijde (erf bestaande woning Lageweg 11). Deze percelen worden met een bescheiden sloot van de planlocatie gescheiden.

De gebouwen zullen worden gebruikt voor reguliere bewoning. De aanwezige personen zullen daarom over het algemeen zelfredzaam zijn. Aanwezige kinderen, ouderen en gehandicapten worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de verminderd zelfredzame personen kunnen begeleiden.

Advies Veiligheidsregio

Op 8 oktober 2019 is de ruimtelijke onderbouwing ter advies doorgestuurd naar de VR NHN. Op 16 oktober 2019 is door de VR NHN advies uitgebracht.

De inhoud van het advies van de VR NHN geeft wat externe veiligheidsaspecten betreft geen aanleiding tot het treffen van maatregelen ten aanzien van de indeling van het plangebied of maatregelen bij gebouwen in het plangebied.

Betekenis voor dit project:

De planlocatie ligt binnen het invloedsgebied van de N506, maar niet binnen het invloedsgebied van inrichtingen of transport over water, spoor of door buisleidingen. De risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N506 vormen geen belemmering van de ontwikkeling.

Het planvoornemen is niet in strijd met de gemeentelijke Beleidsvisie externe veiligheid.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het afgeven van de omgevingsvergunning.

5.11 Kabels en Leidingen

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

Betekenis voor dit project:

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

5.12 Bezoning, privacy en uitzicht

Bestaande woningen aan de Robert Stolz hof hebben een achtertuin georiënteerd op de planlocatie. Tot enkele jaren geleden stond er op de locatie een grote kas (zie afb.12), tegenwoordig ligt het terrein braak. *Op basis van het geldende bestemmingsplan is herbouw van de kas mogelijk.*

Bezoning

De woningen liggen op een ruime kavel. Voor wat betreft lichtinval zullen gezien de locatie van de woningen en de weg die de zon aflegt, alleen de woningen Robert Stolz hof 82 t/m 85 kunnen in de namiddag enige beperking van lichtinval in de achtertuin ervaren. Voor de beoogde ontwikkeling is een bezonningsstudie uitgevoerd (zie bijlage 7).

Privacy

Qua privacy gaan de meeste omwonenden er op vooruit, aangezien alle omwonenden nu bij elkaar in de tuin kunnen kijken door het 'open landschap' en in de nieuwe situatie de 'inkijk' wordt doorbroken door de twee-onder-een kapwoning en er alleen 'inkijk' zijn vanuit de tuin van een van de nieuwe woningen.

De plattegronden en gevels van de woningen zijn zodanig vormgegeven dat geen hinderlijke 'inkijk' in omliggende woningen ontstaat.

Uitzicht

Het uitzicht vanuit de tuinen van de Robert Stolz hof zal veranderen. De agrarische restkavel wordt ingevuld met een bescheiden ontwikkeling. De woning wordt zodanig op de kavel gesitueerd dat de grote openheid aan de achterzijde blijft bestaan. Ten opzichte van de planologische situatie, met een langgerekte kas op de kavel, verbetert zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit in het woongebied.

Betekenis voor dit project:

Er zijn met onderhavige ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor de bezoning, privacy en uitzicht van omliggende woningen. Er is sprake van een geringe toename van schaduwwerking op de achtererven van de woningen aan de Robert Stolz hof 82 t/m 85, maar dit is in binnenstedelijk gebied aanvaardbaar.

5.13 M.e.r.-beoordeling

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

Onderdeel D.11.2 bijlage bij het Besluit m.e.r. noemt de activiteit "aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject". De realisatie van een twee-onder-een-kap woning

achter Lageweg 11, met een footprint van ca. 218 m², blijft ruim binnen deze drempelwaarden, maar een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' is wel verplicht. Hiervoor is een aanmeldingsnotitie opgesteld (zie *bijlage 8*).

In de sectorale toelichting bij de diverse milieuaspecten in hoofdstuk 5 is geanticipeerd op de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling door zowel de milieueffecten van de referentiesituatie als de plansituatie te beschrijven. De referentiesituatie beschrijft de huidige situatie inclusief de autonome ontwikkelingen. Autonome ontwikkelingen zijn ontwikkelingen die ook zullen plaatsvinden indien de uitvoering van dit plan geen doorgang vindt.

Uit de onderzoeken die zijn uitgevoerd voor de sectorale aspecten en waarvan de resultaten zijn weergegeven in hoofdstuk 5 wordt het volgende geconcludeerd:

- Nader onderzoek heeft plaatsgevonden naar de bodemkwaliteit. Ook is het plan beoordeeld op het aspect flora & fauna en milieuhinder. Daarnaast is het plan via een digitale watertoets aangemeld bij het hoogheemraadschap.
- De bodemkwaliteit en de flora & fauna vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.
- Uit de watertoets blijkt dat met het hoogheemraadschap nader overleg zal moeten plaatsvinden over de in het plangebied aanwezige nieuwe en aanwezige waterlopen, en het onderhoud daarvan.
- Uit de akoestische berekeningen blijkt dat de hoogst berekende waarde, ten gevolge van het verkeer op de N506 55 dB bedraagt op de voorgevel van de nieuw te realiseren woningen incl. Art 110g Wgh. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï. De maximale geluidnorm zijnde 63 dB voor de N506 wordt echter niet overschreden. Voor de N506 is een besluit hogere waarden Wet geluidshinder noodzakelijk. Bij de aanvraag omgevingsvergunning, onderdeel bouwen, dient aangetoond te worden dat het binnenniveau voldoet aan de voorkeursgrenswaarden voor wonen. Bij het bouwkundig ontwerp kan rekening worden gehouden met voldoende geluidsisolatie om een aanvaardbaar binnenklimaat te waarborgen (maximaal 33 dB binnen).
- Voor de andere milieuthema's zijn geen relevante negatieve milieueffecten te verwachten.

Op basis van de toets op Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn, op basis van de milieubeoordelingen en op basis van de aanmeldingsnotitie kan het college besluiten dat aanzienlijke potentiële milieugevolgen als gevolg van de ontwikkeling van de beoogde woningbouwontwikkeling aan de Lageweg 11, op basis van de aard van de activiteiten en gebiedskenmerken zich naar alle waarschijnlijkheid niet zullen voordoen.

De aanmeldnotitie is bij de omgevingsvergunningaanvraag gevoegd (zie *bijlage 8*), zodat deze procedureel wordt verankerd.

Betekenis voor dit project:

Gelet op de criteria zoals genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn en de effecten van de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan, in samenhang met de autonome ontwikkelingen, is het opstellen van een m.e.r. niet noodzakelijk.

5.14 Conclusie toets van de omgevingsaspecten

Gelet op de onderzoeksresultaten in dit hoofdstuk blijkt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van duurzaamheid, waterhuishouding, bodemkwaliteit, cultureel erfgoed, flora & fauna, verkeer en parkeren, milieuhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid en schaduwwerking om medewerking te verlenen aan de voorgenomen realisatie van de twee-onder-een-kap woning, met dien verstande dat:

- Op basis van het akoestisch onderzoek van HGO Advies dient het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoorn een besluit hogere waarden Wet geluidshinder (ten behoeve van de Omgevingsvergunning woningen achter Lageweg 11 te Blokker) te nemen vanwege het wegverkeer op de provinciale weg N506. De hoogste geluidbelasting voor beide woningen bedraagt 53 dB incl. Art 110g Wgh., waarmee de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet wordt overschreden.
- Bij de aanvraag omgevingsvergunning, onderdeel bouwen, dient aangetoond te worden dat het binnenniveau voldoet aan de voorkeursgrenswaarden voor wonen. Bij het bouwkundig ontwerp kan rekening worden gehouden met voldoende geluidsisolatie om een aanvaardbaar binnenklimaat te waarborgen (maximaal 33 dB binnen).
- Nader overleg met het hoogheemraadschap is noodzakelijk over het onderhoud van de sloten omdat deze vanwege de historische waarde niet verbreed worden in dit plan.

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat (andere) belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven voorgenomen ontwikkeling, zijn uitgesloten. Op basis van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is een m.e.r.(-beoordeling) niet noodzakelijk.

6. AFWEGING MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE HAALBAARHEID

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

6.1 Maatschappelijke haalbaarheid

Proces

In het voortraject van het stedenbouwkundige plan is er intensief overleg geweest tussen initiatiefnemer en de afdeling ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Hoorn. Hierbij zijn de hoofdlijnen van het plan vastgelegd. De aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend nadat er een informeel positief standpunt vanuit het HIP is gekomen.

Voor de omwonenden is eind november 2019 een informatiebijeenkomst georganiseerd, waarbij 13 omliggende adressen aanwezig konden zijn. Bewoners hebben vragen gesteld en hun zorg geuit over de ontsluiting vanaf de Robert Stolzshof (overlast, parkeren), het water (onderhoud, erfgoed, aanleg nieuwe sloot)

Aanwezigen gaven in het algemeen aan de situatie liever bij het oude te houden, en ontsluiting vanaf de Lageweg te prefereren. Door initiatiefnemers is er op gewezen dat het bestemmingsplan op dit moment agrarisch gebruik en de realisatie van een kas toestaat (met hieraan verbonden milieuhinder).

Naar aanleiding van de informatiebijeenkomst hebben er geen aanpassingen in het plan plaatsgevonden. Wel is afgesproken de verantwoordelijkheid voor het beheer van de omliggende sloten volledig bij de eigenaren van de nieuwe woningen te leggen.

Procedure

Deze omgevingsvergunningaanvraag betreft de realisatie van een twee-onder-een-kap woning. Voorliggend document inclusief verbeelding is een ruimtelijke onderbouwing voor de uitgebreide afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3. Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing kan de gemeente het besluit tot afwijking van het bestemmingsplan nemen.

Burgemeester en wethouders zijn pas bevoegd deze omgevingsvergunning te verlenen, nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft: een verklaring van geen bedenkingen (vvgb). Inmenging van de raad is nodig omdat er sprake is van een project dat herontwikkeling van een locatie inhoudt, waarbij aanpassing van de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur plaatsvindt. De gemeenteraad mag deze verklaring alleen weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

De Wabo schrijft voor dat de ontwerp omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd, afdeling 3:4 Awb. Tijdens deze ter inzage termijn kan een ieder een zienswijze indienen. Ingeval er zienswijzen worden ingediend worden de indieners in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze mondeling toe te lichten. Vervolgens neemt het college onder afweging van de zienswijzen een besluit of zij al dan niet verder gaat met de planologische procedure.

6.2 Economische en financiële haalbaarheid

Het voorliggende plan is een initiatief van de eigenaar van het perceel Lageweg 11 in Blokker. Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer.

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

7. CONCLUSIE VAN DE AFWEGINGEN

Door middel van de ruimtelijke onderbouwing zijn de ruimtelijke, beleidsmatige, milieukundige en haalbaarheidsaspecten van de voorgenomen realisatie van een twee-onder-een-kap woning, inclusief een aansluiting op de Robert Stolzshof en aanpassingen in de waterstructuur, beoordeeld.

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

Op de grens tussen het bebouwingslint van de Lageweg en de woonwijk Kersenboogerd wordt met onderhavig plan een zorgvuldige kwalitatieve stedenbouwkundige inpassing voorgesteld. Het planvoornemen voorziet in de splitsing van het huidige (agrarische) perceel Lageweg 11 in een voorperceel en in een achterperceel. De woningen worden ontsloten vanaf de Robert Stolzshof, waardoor de woningen in de stedenbouwkundige structuur van de Robert Stolzshof worden geïntegreerd en tweedelijns bebouwing aan de Lageweg wordt voorkomen. Een stevige nieuwe kavelsloot met begeleidend groen vormt de nieuwe grens. In de opzet van het plan wordt de nog aanwezige karakteristieke structuur van de Lageweg gerespecteerd. Het plan voegt zich binnen de bestaande karakteristiek van de bebouwing aan de Robert Stolzshof. Het initiatief past binnen de eisen zoals opgenomen in de Welstandsnota Hoorn.

Tussen initiatiefnemer, gemeente Hoorn en hoogheemraadschap heeft nader overleg plaatsgevonden. zal plaatsvinden over het onderhoud van de kavelsloten. Er is overeenkomst over een voorstel waarbij de kavelsloten de historische breedte houden en het onderhoud geregeld wordt door de bewoners van de percelen Lageweg 11.

Er zijn met onderhavige ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor de bezonning, privacy en uitzicht van omliggende woningen. Er is sprake van een geringe toename van schaduwwerking op de achtererven van de woningen aan de Robert Stolzshof 82 t/m 85, maar dit is in binnenstedelijk gebied aanvaardbaar.

De beoogde ontwikkeling vormt een verbetering in milieusituatie ten opzichte van de bestaande planologische ruimte in het bestemmingsplan: de planlocatie heeft een agrarische bestemming met een bouwaanduiding kas. behoudt van deze situatie kan betekenen dat er een kas gerealiseerd wordt (ook 's nachts verlicht) en dat er geluid- en stank overlast kan ontstaan van zowel grote voertuigen als dieren.

Per woning kunnen in het plan voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Het project heeft geen negatief effect op de doorstroming van en de parkeercapaciteit op de Robert Stolzshof.

De ontwikkeling is in overeenstemming met het ruimtelijke beleid van Rijk, provincie Noord-Holland en gemeente Hoorn voor de planlocatie. Na onderzoek zijn er uit oogpunt van milieu geen belemmeringen gebleken ten aanzien van deze ontwikkeling. Op basis van het akoestisch onderzoek van HGO Advies dient het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoorn een besluit hogere waarden Wet geluidshinder (ten behoeve van de Omgevingsvergunning woningen achter Lageweg 11 te Blokker) te nemen vanwege het wegverkeer op de provinciale weg N506. De hoogste geluidbelasting bedraagt 55 dB incl. Art 110g Wgh., waarmee de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet wordt overschreden.

Tussen initiatiefnemer, gemeente Hoorn (bureau erfgoed) en hoogheemraadschap heeft nader overleg plaatsgevonden over het onderhoud van de kavelsloten. Er is overeenkomst over een voorstel waarbij de kavelsloten de historische breedte behouden en het onderhoud geregeld wordt door de bewoners van de percelen Lageweg 11.

Gebiedsbescherming in het kader Natura 2000, weidevogelleefgebied en NNN is niet aan de orde. Uit de berekeningen blijkt dat de beoogde ontwikkeling zowel in de realisatiefase als in de ontwikkelingsfase niet leidt tot een stikstofdepositie boven de 0,00 mol/ha/j. Een ontheffing is dan niet nodig.

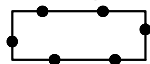
Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. Het bouwen van de woning betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een goede invulling van de planlocatie.

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

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



Plangebied



achter Logeweg 11 te Blokker

Besluitvlak



Besluitvlak

Verklaring



topografische en kadastrale gegevens

datum 01-09-2020

schaal 1 : 1000

formaat A4

project nr. -

blad 1/1

gemeente

Hoorn

omgevingsvergunning

achter Logeweg 11 te Blokker

planid : NL.IMRO.



Plankaart
stedenbouwkundig tekenwerk

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

planstatus : ontwerp