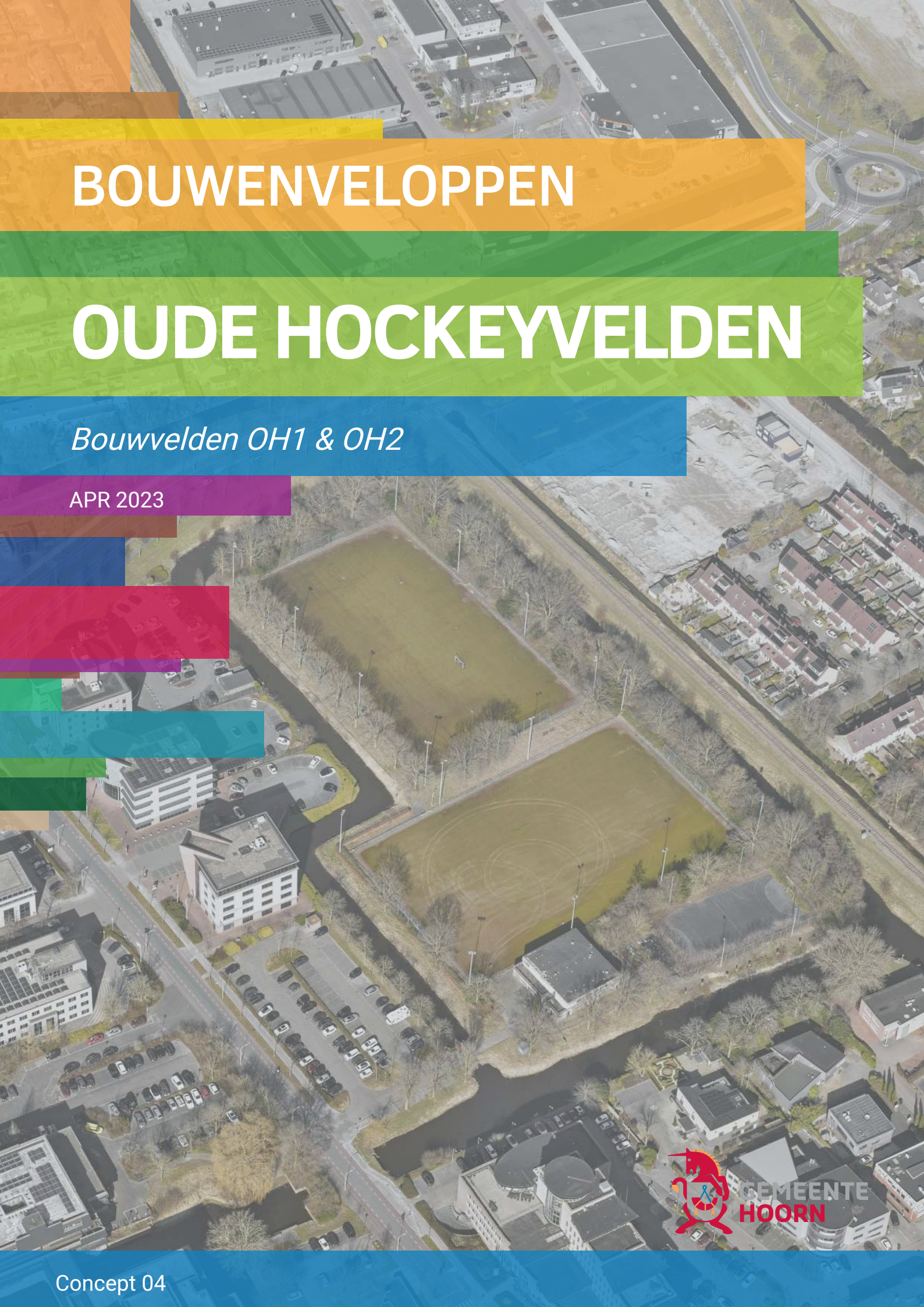




BOUWENVELOPPEN

OUDE HOCKEYVELDEN

Bouwvelden OH1 & OH2

APR 2023



GEMEENTE
HOORN

INHOUDSOPGAVE

Colofon

In deze bouwenvelop worden de ambities en randvoorwaarden beschreven die de gemeente Hoorn stelt aan de inrichting van bouwvelden OH1 en OH2 en de openbare ruimte rondom deze bouwvelden, op de locatie Nieuwe Steen 9. Het bouwenvelop vormt het kader voor het Schets Ontwerp (SO), Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO).

Contactpersonen: Ilse Lubrun, Projectmanager
Arlette Lai - Moraira, Jurist grondzaken

Contactgegevens: OHV@hoorn.nl
0229-252200

Versie: 11 april 2023

0	INLEIDING	5
1	DE LOCATIE	6
1.1	Hoorn	6
1.2	Nieuwe Steen	6
1.3	Projectlocatie de oude hockeyvelden	7
1.4	Stedenbouwkundig kader	7
1.5	Landschappelijk kader	7
1.6	Architectonisch kader	7
1.7	Programmatisch kader	7
1.8	Juridisch kader	8
1.9	Regionaal beleid	8
1.10	Gemeentelijk beleid	8
2	KAVELREGELS	10
2.1	Programma	10
2.2	Bebouwingsvlak	10
2.3	Plint	12
2.4	Entree	12
2.5	Overgang openbaar-privé	12
2.6	Bergingen	12
2.7	Architectonische kenmerken	13
2.8	Materiaalgebruik	13
2.9	Kleurenpalet	13
2.10	Parkeervoorzieningen	13
2.11	Voorzieningen	14
2.12	Duurzaamheid	14
2.13	Natuurinclusief	14
3	GEBIEDSREGELS	17
3.1	Groen	17
3.2	Water	17
3.3	Natuurvriendelijke oevers	17
3.4	Verkeer en parkeren	18
3.5	Spelen en verblijven	19
3.6	Openbare verlichting	19
3.7	Kabels en leidingen	19
3.8	Grondwaterstand	19
3.9	Riolering	20
3.10	Klimaatadaptatie	20
3.11	Afval	20
3.12	Nutsvoorzieningen	21
3.13	Inrichtingsplan	21
3.14	Eigendom en beheer	21
	BIJLAGEN	22
A	Maailveldhoogte	
B	Grondwaterstanden	
C	Overzicht bomen	
D	Coördinaten tekening concept	
E	Eisen nutsvoorzieningen	
F	Handreiking duurzaamheid bouwontwikkelingen	

0. INLEIDING

Met trots presenteren we de bouwenveloppen voor de voormalige oude hockeyvelden. Een ontwikkeling dat zich bevindt in het topografisch middelpunt van de gemeente Hoorn.

Er wordt gewerkt aan het herontwikkelen van de oude hockeyvelden, waardoor er een stadswijk ontstaat waarin wonen en werken in het groen samenkomen. Duurzaamheid en een groene openbare ruimte zijn de belangrijkste speerpunten binnen het project. Een plek waar klimaatadaptatie vanaf het begin is meegenomen en de bewoners kunnen genieten van elkaar en van de ruimte om hen heen.

In het document dat voor u ligt, wordt ingezoomd op de ontwikkelvelden OH1 en OH2. Deze velden worden ontwikkeld volgens de kavelregels. De bouwvelden zijn bestemd voor het ontwikkelen van zestig woningen in het middeldure segment.

Naast de bouwvelden OH1 en OH2 wordt ook een groot deel van het openbaar gebied rondom deze bouwvelden uitgegeven. In het document zijn daarom ook gebiedsgerichte regels te vinden. Een integrale aanpak is hierbij een vereiste. In het plan komen naast architectonische, stedenbouwkundige en landschappelijke opgaven ook nog eens duurzame en klimaatadaptieve opgaven samen.

Dit document wordt gebruikt als toetsingskader bij de beoordeling van de tender uitvraag voor de ontwikkelaars, dit geldt zowel voor de openbare ruimte als de woningcomplexen.

1. DE LOCATIE

1.1 Hoorn

Hoorn moet je voelen. Dat is de slogan die de gemeente Hoorn heeft gekoppeld aan deze historische havenstad. De vele monumentale gevels verklappen de geschiedenis binnen de oude muren. Een stad die door de VOC op de kaart werd gezet als koopcentrum voor de regio en die functie nog steeds weet te handhaven. Hoorn is een bruisende, veelzijdige, veelomvattende stad. Een aantrekkelijke plaats voor toeristen uit binnen- en buitenland vanwege de ideale ligging aan het IJsselmeer, de bijzondere binnenhaven, de aantrekkelijke ambiance, de prachtige panden, de gezellige grachten en de diversiteit aan winkels en horeca. Bekend door de vele sfeervolle evenementen die het hele jaar door worden georganiseerd en van alle gemakken voorzien op het gebied van sport, scholing, recreatie, zorg en welzijn. Een woonplaats die garant staat voor een aaneenschakeling van culturele,

commerciële en culinaire hoogtepunten. Van theater tot ijsbaan. Van kaasmarkt tot kermis. Een stad met een rijk verleden en een rijke toekomst.

1.2 Nieuwe Steen

De Nieuwe Steen is een gemengde stadswijk midden in de gemeente Hoorn. De wijk kenmerkt zich door een diversiteit aan bebouwingen, waaronder grondgebonden woningen, kantoorpanden en appartementencomplexen in een groene omgeving. In de structuurvisie wordt het kantoorgebied omgeschreven als een locatie die zal worden getransformeerd naar een multifunctioneel woon-werkgebied met veel levendigheid en groen.

1.3 Projectlocatie de oude hockeyvelden

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het kantorengedebied van de Nieuwe Steen. Het gebied wordt getypeerd als kleinstedelijk gebied, waar ingezet wordt op het toevoegen van woningen, maatschappelijke voorzieningen en bedrijvigheid. De locatie kenmerkt zich op dit moment door een groene invulling met sportvelden, watergangen en vele bossages en boomgroepen.

1.4 Stedenbouwkundig kader

Er is een Nota van Uitgangspunten opgesteld met daarin een stedenbouwkundig plan voor deze locatie, waarbij vier woongebouwen en een integraal kind- en expertisecentrum een plek hebben gekregen in een groene, parkachtige omgeving.

Ruimtelijk is het belangrijk dat de nieuwe ontwikkelingen goed aansluiten op de omgeving. Dit betekent dat de maat en schaalverhoudingen van de gebouwen passen bij de omliggende bebouwing. Denk hierbij aan de overgang tussen de grootschalige kantoorpanden aan de westzijde en de kleinschalige woningen aan de oostzijde. Bovendien moet ook dat de groene parkachtige sfeer van de wijk worden doorgezet.

De parkeerbehoefte wordt deels op het maaiveld en deels in een (half) verdiepte parkeergarage opgelost. De parkeervelden op het maaiveld hebben een groene uitstraling en worden voor verschillende functies gebruikt. Op deze manier is dubbelgebruik mogelijk en is het mogelijk om het ruimtebeslag aanzienlijk te beperken. Het parkeren van auto's in een (half) verdiepte parkeergarage, onder en naast de woongebouwen, zorgt ervoor dat er minder parkeerplaatsen op het maaiveld zichtbaar zijn. Dit zorgt ervoor dat de locatie groen kan worden ingepast waardoor er een aantrekkelijk landschap ontstaat met een goede kwaliteit.

1.5 Landschappelijk kader

Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat ingaat op de openbare ruimte. Hierin wordt ook de sfeer en aanzicht van het landschap beschreven.

Het (bestaande) landschap wordt als bindend element ingezet waarbij de nieuwe bebouwing zich voegt naar het landschap. Bestaande water- en boomstructuren blijven behouden en worden versterkt. De oevers worden natuurvriendelijk ingericht. Tussen de woonbebouwing ontstaat er een ontspannen, groene en parkachtige inrichting die het prettig maakt om te verblijven en verplaatsen.

1.6 Architectonisch kader

In het beeldkwaliteitsplan wordt er ook aandacht geschonken aan de beeldkwaliteit van de bebouwing.

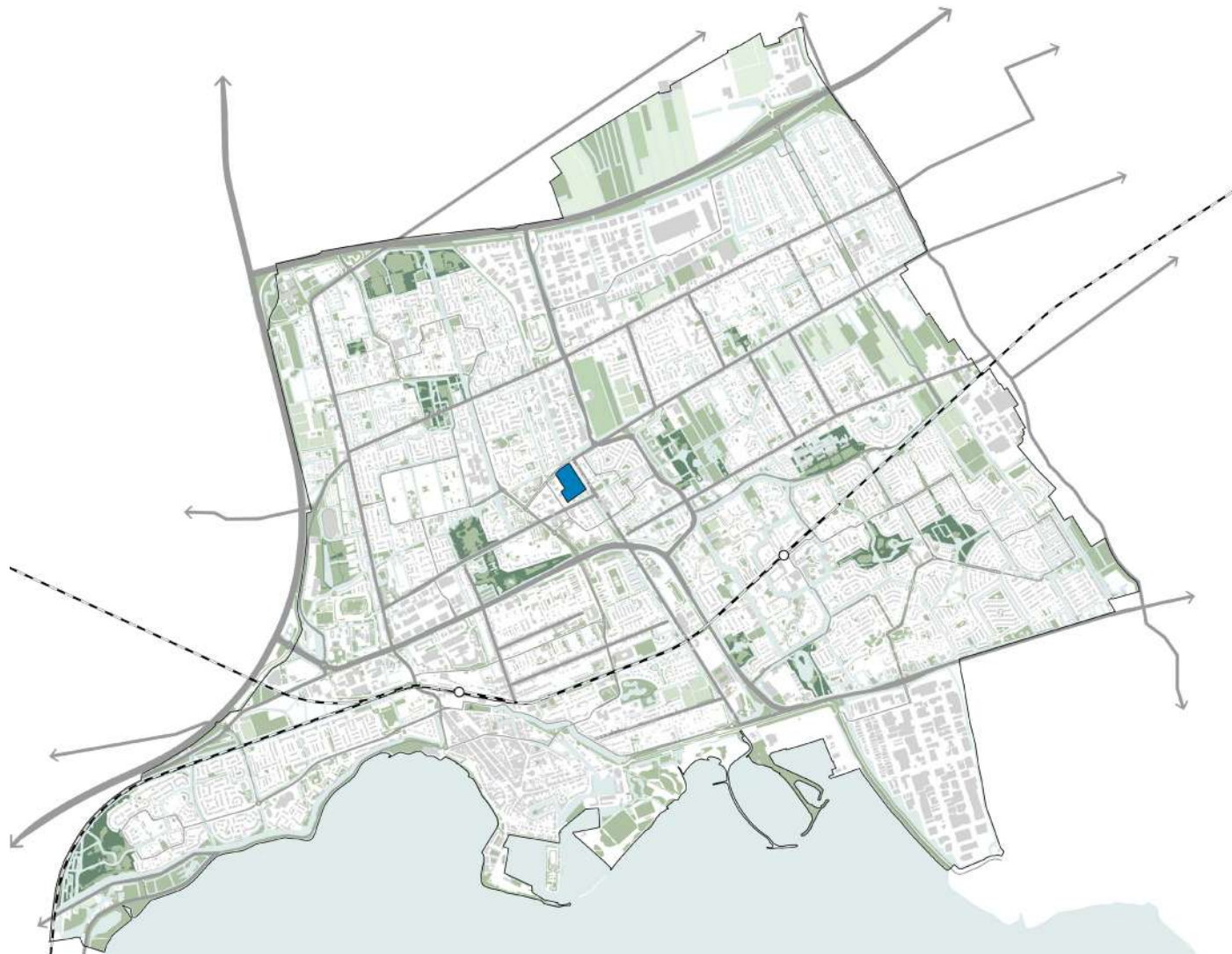
Doelstelling van de bebouwing is dat het een bijdrage levert aan de levendigheid van het omliggend parkgebied. Dit kan gecreëerd worden door levendige plinten, een open uitstraling, goede verbinding tussen openbaar en privé en het toevoegen van verblijfsruimten voor meer ogen op straat.

Op de hoek bij de Blokmergouw en het spoorlijn is ruimte voor een wooncomplex met een markante uitstraling. Dit is zowel in verschijningsvorm als in maat en schaal.

1.7 Programmatisch kader

Het woonbeleid is erop gericht dat er een zo goed mogelijke mix van doelgroepen en woningbouwprogramma ontstaat.

In de wijk Nieuwe Steen is het aandeel sociale woningbouw erg laag. Op deze locatie is er daarom voor gekozen om 140 woningen te realiseren waarvan tachtig woningen in de sociale sector vallen en de overige zestig woningen in de middeldure sector. Veertig van deze zestig woningen zijn bestemd voor ouderen. Door het toevoegen van deze woningtypes ontstaat er een beter mix in de gehele wijk.



Projectlocatie oude hockeyvelden binnen de gemeente Hoorn

1.8 Juridisch kader

Voor de ontwikkeling van plangebied oude hockeyvelden is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan 'Oude Hockeyvelden Nieuwe Steen' wordt na verwachting rond de zomer 2023 vastgesteld en treedt zes weken na vaststelling in werking.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt ruimte geboden aan een woningbouwontwikkeling op deze locatie. De bouwvelden worden hierbij vastgelegd.

1.9 Regionaal beleid

- Woonakkoord 2020-2025 regio Westfriesland en Provincie Noord-Holland
- Afwegingskader wonen Westfriesland 2021
- Richtlijnen natuurvriendelijke inrichting van water en oevers in stedelijke gebieden, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Basisveiligheidsniveau klimaatbestendige nieuwbouw 3.0

1.10 Gemeentelijk beleid

- Ontwerp bestemmingsplan Oude Hockeyvelden, Nieuwe Steen
- Beeldkwaliteitsplan Oude Hockeyvelden, Nieuwe Steen concept
- Nota van Uitgangspunten d.d. 19 juli 2022
- Aanvulling Nota van Uitgangspunten d.d. 1 november 2022
- Omgevingsvisie Hoorn
- Besluit meer stad worden
- Woonvisie Hoorn 2020-2025
- Doelgroepen verordening gemeente Hoorn 2023
- Hoornse Hoogte, Visie op stedelijke groei en hoogbouw
- Archeologiebeleid
- Mobiliteitsvisie Hoorn 2030
- Groenvisie Hoorn 2019-2029
- Bomenbeleidsplan 2009
- LIOR 2023
- Biodiversiteitsplan Hoorn 2020
- Beleidsplan openbare verlichting 2014-2024
- Beleidsplan speelvoorzieningen 2008
- Programma stedelijk water en

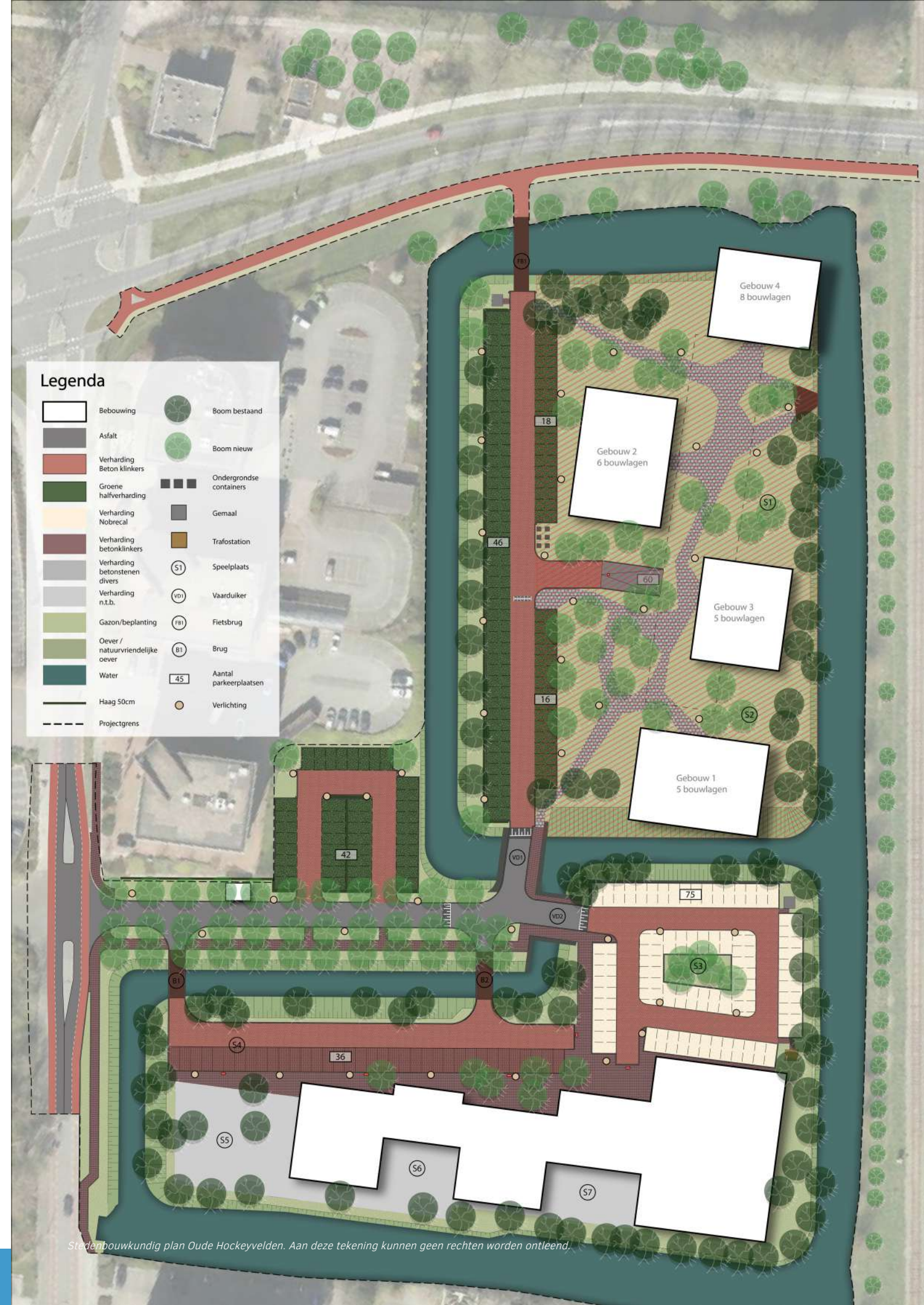
riolering 2022-2027

Handreiking duurzaamheid

bouwontwikkelingen

Natuurbeschermingswet ontheffing

Alle op het plangebied van toepassing zijnde vergunningen, ontheffingen, besluiten.



2. KAVELREGELS

Op de locatie zijn vier bouwvelden. Voor alle bouwvelden zijn specifieke regels opgesteld. De regels voor de bouwvelden OH1 en OH2 worden hieronder per onderdeel toegelicht. De regels voor bouwvelden OH3 en OH4 zijn te vinden in het document 'Bouwenveloppen OH3 en OH4'.

2.1. Programma

In het gebied is ruimte voor vier wooncomplexen. Deze bouwvolumes staan los in de ruimte en worden met elkaar verbonden door een glooiend, groen ingericht landschap. Dit document specificeert zich op de invulling van bouwvelden OH1 en OH2.

In dit plangebied kunnen maximaal 140 woningen worden gebouwd. Voor de bouwvelden OH1 en OH2 geldt een gezamenlijk totaal van zestig woningen. Deze woningen bevinden zich in de middeldure huur en/of middeldure koopsector.

Minimaal veertig woningen worden levensloopbestendig ingericht. Dit wil zeggen dat de woningen rollator- en rolstoelvriendelijk worden ontworpen. Bovendien is er een aparte ruimte om scootmobielen en elektische fietsen te stallen, brede gangen en ruime balkons. Binnen de wooncomplexen kunnen er diverse typologieën voorkomen, denk hierbij aan twee-, drie- en vier kamer appartementen.

In een van de twee wooncomplexen bevindt zich een gezamenlijke ruimte. Deze ruimte is beschikbaar voor de bewoners van alle vier de

wooncomplexen. Deze gezamenlijke ruimte beschikt over een ruim, rolstoeltoegankelijk toilet, voldoende verlichting, verwarming en elektra aansluitingen. De gezamenlijke ruimte is bedoeld als een plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en de sociale samenhang in de buurt wordt gestimuleerd.

2.2 Bebouwingsvlak

Bouwveld OH1

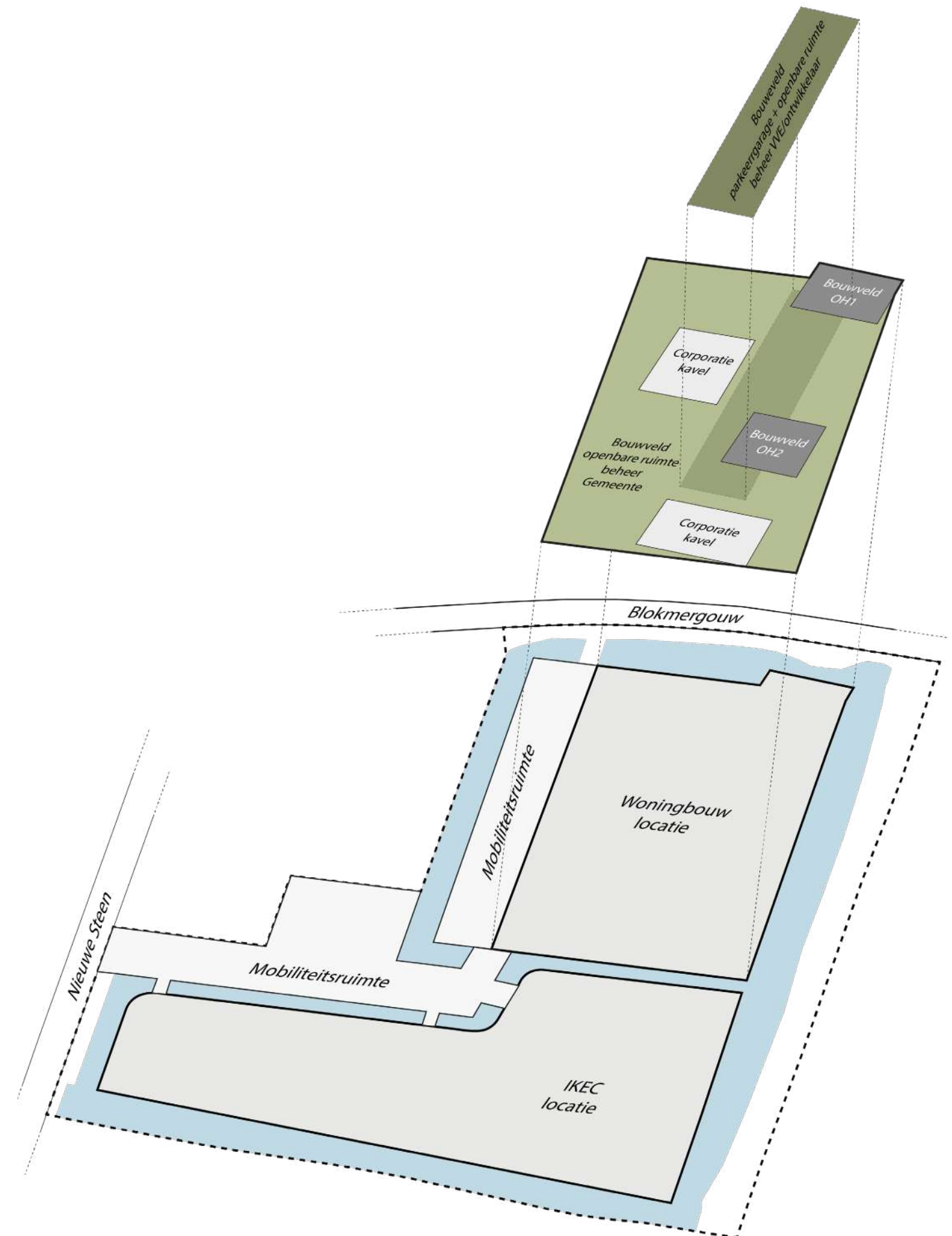
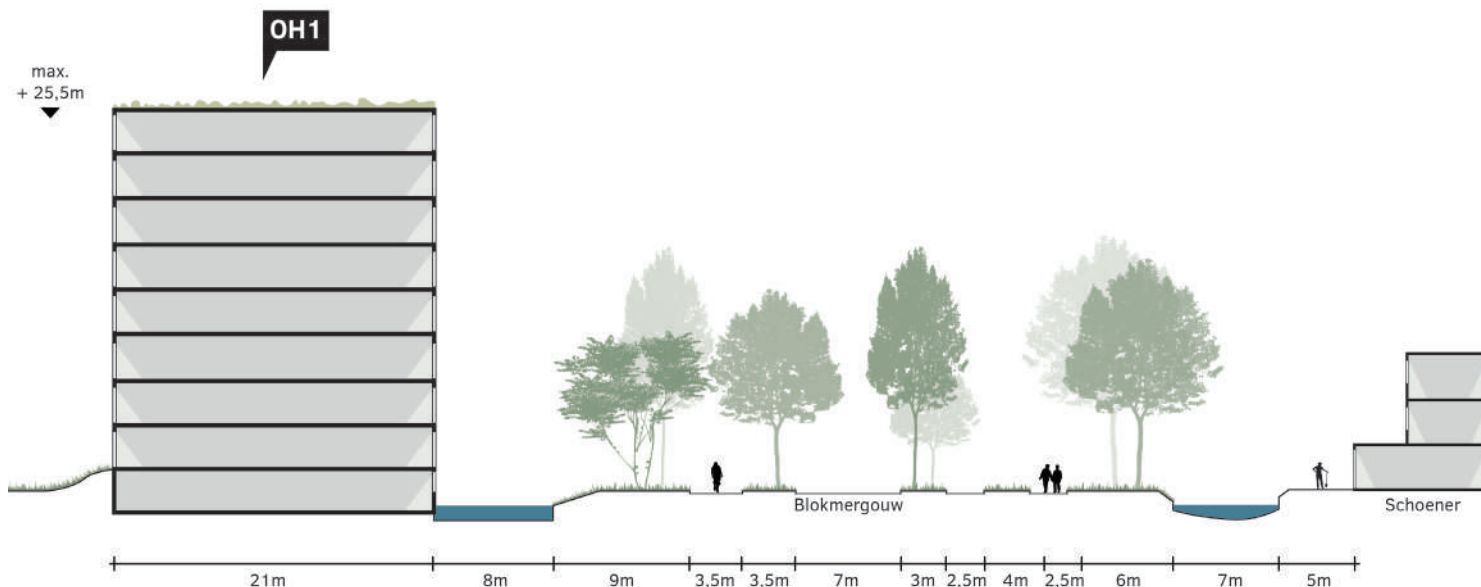
Bebouwd oppervlak: 460m²
Aantal lagen: maximaal acht lagen
Nokhoogte: maximaal 25,5 meter
Goothoogte: maximaal 25,5 meter
Gevellengte: 23 meter en 20 meter

Bouwveld OH2

Bebouwd oppervlak: 460m²
Aantal lagen: maximaal vijf lagen
Nokhoogte: maximaal 16,5 meter
Goothoogte: maximaal 16,5 meter
Gevellengtes: 20 meter en 23 meter

Voor elke woning ligt de voorkeur op een eigen, private buitenruimte. Dit geldt zowel voor de woningen op de begane grond als de woningen op de verdiepingen.

Voor de juiste locatie van de bebouwing te bepalen is er een coördinatenkaart opgesteld. Deze kaart is terug te vinden als bijlagen van dit document.



Uitleg bouwvelden. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

2.3 Plint

De bebouwing in het gebied draagt bij aan de levendigheid van de openbare ruimte waarbij de gebouwen zijn voorzien van levendige plinten, een open uitstraling en verblijfsruimten in de plint.

2.4 Entree

De hoofdentree van de wooncomplexen bevinden zich op een logische en bereikbare plek. Zowel bewoners, bezoekers als nood- en hulpdiensten kunnen deze toegang gemakkelijk bereiken. De hoofdentree bevindt zich direct aan openbaar gebied en is opvallend door een markante uitstraling.

Het is van groot belang dat er, naast de hoofdentree, een tweede goed bereikbare en vrije ingang is. Deze toegang is bestemd voor bewoners die hun fietsen en scootmobielen in de bergingen willen stallen.

Bewoners moeten makkelijk toegang hebben tot de woning en/of bergingen vanuit de garage.

2.5 Overgang openbaar - privé

Het gebied wordt gekenmerkt in hoogteverschillen. Dit maakt dat de overgang tussen openbaar en privé nauwkeurig ontworpen moet worden. Het glooiende landschap zorgt voor een zachte overgang en laat de eerste bouwlaag op sommige plekken 'zweven' over het maaiveld. De private buitenruimtes zijn zoveel mogelijk onderdeel van het totaal volume.

Het hoogteverschil tussen het private deel en het openbaar gebied is maximaal 0,80 m hoog. Dit hoogteverschil kan met een trap of helling

overbrugd worden. Voor de ouderenwoningen is een helling noodzakelijk. De diepte van de private zone is maximaal 4,00 m.

De zone mag worden afgeschermd, maar een opgang moet vrij blijven. Met het oog op een groene, parkachtig gebied is het alleen toegestaan om een groene afscheiding of een stalen hekwerk in combinatie met groen te gebruiken. De haag of hekwerk heeft een maximale hoogte van 0,50 m.

De private buitenruimte op de verdiepingen worden zoveel mogelijk inpandig of deels inpandig opgelost. Dit geldt voor alle woongebouwen. Een balkon, loggia of tussenoplossing vormt geen onderbreking wanneer het gaat om de horizontale belijning in de gevel. De buitenruimte maakt deel uit van het hoofdbouwvolume waarbij de belijning doorloopt. Zie het beeldkwaliteitsplan voor meer informatie en voorbeelden voor de inrichting van de overgang tussen openbaar en privé.

2.6 Bergingen

Het plaatsen van bijgebouwen of vrijstaande bergingen bij de woongebouwen is binnen het plangebied niet toegestaan. Bergingen worden inpandig opgelost door een gezamenlijke berging of een private berging. Deze bergingen zijn bedoeld om fietsen te kunnen stallen voor bewoners.

Er is daarnaast voor de woningen voor ouderen een aparte berging voor het stallen van scootmobiels en/of elektrische fietsen.

2.7 Architectonische kenmerken

Kenmerkend voor de wooncomplexen is de alzijdigheid van de gevels met een open karakter. Dichte plinten en hoeken moeten hierbij worden voorkomen. Een belangrijk uitgangspunt voor de bebouwing zijn de horizontale elementen. De horizontale gelaagdheid is een van de verbindende elementen tussen de wooncomplexen. Deze gelaagdheid wordt versterkt door de invulling tussen de vloervelden. De elementen zijn onderdeel van de architectuur en zijn rustig in uitstraling.

Voorbeelden van overige elementen die toegepast kunnen worden zijn bijvoorbeeld grote raampartijen of materiaal afwisselingen. De vlakverdeling vormt de belangrijkste detaillering van het gebouw. Belangrijk is dat de detaillering van dakranden, hoeken en materiaal overgangen nauwkeurig worden vormgegeven.

Alle daken binnen het plangebied zijn plat afgedekt. Overige kapvormen zijn in basis niet toegestaan. In overleg met de gemeente kan er in individuele gevallen van kapvorm afgeweken worden. Dit kan alleen wanneer er met een hoogwaardig ontwerp aangetoond kan worden dat dit noodzakelijk is. Installaties op daken worden uit het zicht ontworpen.

De hoek van de spoorlijn en de Blokmergouw biedt plaats aan markante bebouwing (hoogte en verschijningsvorm). Daarbij sluit de bebouwing aan bij de grotere schaal van de oostelijk gelegen wijk.

2.8 Materiaalgebruik

De gevels van de wooncomplexen worden zoveel mogelijk uitgevoerd met groene en natuurlijk ogende materialen. Dit kan bijvoorbeeld door het toepassen van hout, maar ook steen en glas horen tot de mogelijkheden. Accenten in de bebouwing mogen ook uitgevoerd worden in metaal. Bij het gebruik van houten materialen zijn duurzame producten een vereiste. Het toepassen van een groene gevel aan de zijde van de Saffier heeft bij voorbaat de voorkeur.

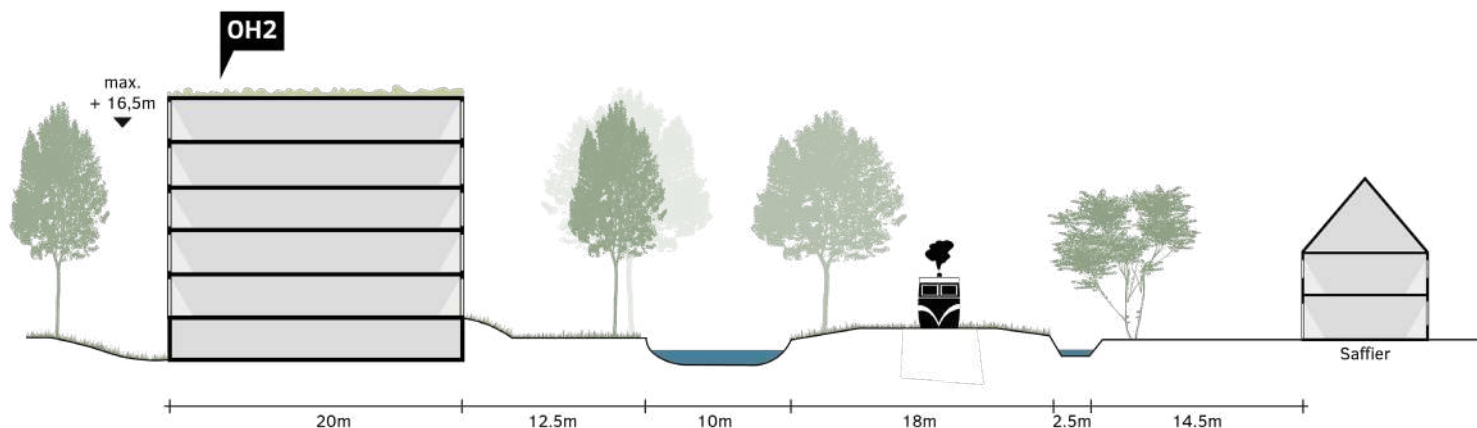
De daken van alle wooncomplexen binnen de locatie zijn voorzien van hoogwaardige materialen. Gestimuleerd wordt om de daken minimaal te voorzien van een extensief groendak. Andere mogelijkheid is het kiezen van EPDM. Voor meer informatie kan het beeldkwaliteitsplan Oude Hockeyvelden worden geraadpleegd.

2.9 Kleurenpalet

De kleuren die gebruikt worden zijn rustgevend, licht, terughoudend en natuurlijk, waarbij felle en donkere kleuren niet voorkomen.

2.10 Parkeervoorzieningen

In het gebied wordt een (half) verdiepte parkeeroplossing gerealiseerd met zestig parkeerplaatsen. De parkeergarage bevindt zich tussen de wooncomplexen waarbij de complexen met middeldure woningen over de parkeergarage



Sfeer- en referentiebeelden projectlocatie oude hockeyvelden

heen gebouwd mogen worden. De wooncomplexen met de sociale huurwoningen staan los van de parkeergarage.

De hoogte van de (half) verdiepte parkeergarage inclusief het maaiveld, met het groene dek, is maximaal 1.20 meter vergeleken met het aansluitend terrein. Trappen om niveauverschillen tussen maaiveld en verhoogd maaiveld te overbruggen zijn toegestaan.

Haaksparkeervakken zijn 2.50 meter breed en 5.00 meter diep. De buitenste parkeervakken moeten 0.30 meter breder zijn voor het eenvoudig kunnen in- en uitstappen. Wanneer het vak aan de bovenzijde grenst aan een barrière zoals een harde wand, wordt het parkeervak 0.50 meter dieper. Gehandicapten parkeerplaatsen zijn 3.50 meter breed in verband met het goed kunnen uitstappen.

2.11 Voorzieningen

Nutsvoorzieningen zoals trafostations worden altijd in pandig opgelost. In één van de twee woongebouwen zal daarom ruimte voor een trafo moeten worden gecreëerd.

Installaties zoals een warmtepomp of klimaatregeling worden mee ontworpen binnen in de bebouwing.

Er moeten daarnaast voldoende oplaadpunten zijn voor elektrische auto's en fietsen. Deze bevinden zich in de (half) verdiepte parkeergarage en in pandige fietsenbergingen. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is de brandpreventie bij de laadpalen, vooral in de ondergrondse en gebouwde parkeervoorzieningen.

Er moet bovendien rekening worden gehouden met het scheiden van afval- en regenwater en dat er geen hemelwater riool aanwezig is.

2.12 Duurzaamheid

In september 2018 is de Routekaart energieneutraal Hoorn in 2040 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Hoorn. De gemeente heeft zich

als doel gesteld de CO2-uitstoot met 49% terug te dringen in 2030 en ten opzichte van het peiljaar 1990 energieneutraal te zijn in 2040. De gemeente neemt afscheid van fossiele energie zoals olie, aardgas en kolen en gaat over op 100% duurzaam opgewekte energie.

Bovendien wil de gemeente in 2030 50% minder nieuwe grondstoffen gebruiken en in 2050 geheel circulair zijn. Daarnaast wil de gemeente door groen en natuurinclusief te bouwen de lokale biodiversiteit versterken en klimaatadaptief worden; dat betekent de stad zo inrichten dat de gevolgen van klimaatverandering goed opgevangen kunnen worden.

Alle duurzaamheidseisen en ambities zijn te vinden in de documenten 'Basisveiligheidsniveau klimaatbestendige nieuwbouw 3.0' en de 'handreiking duurzaamheid bouwontwikkelingen'.

2.13 Natuurinclusief

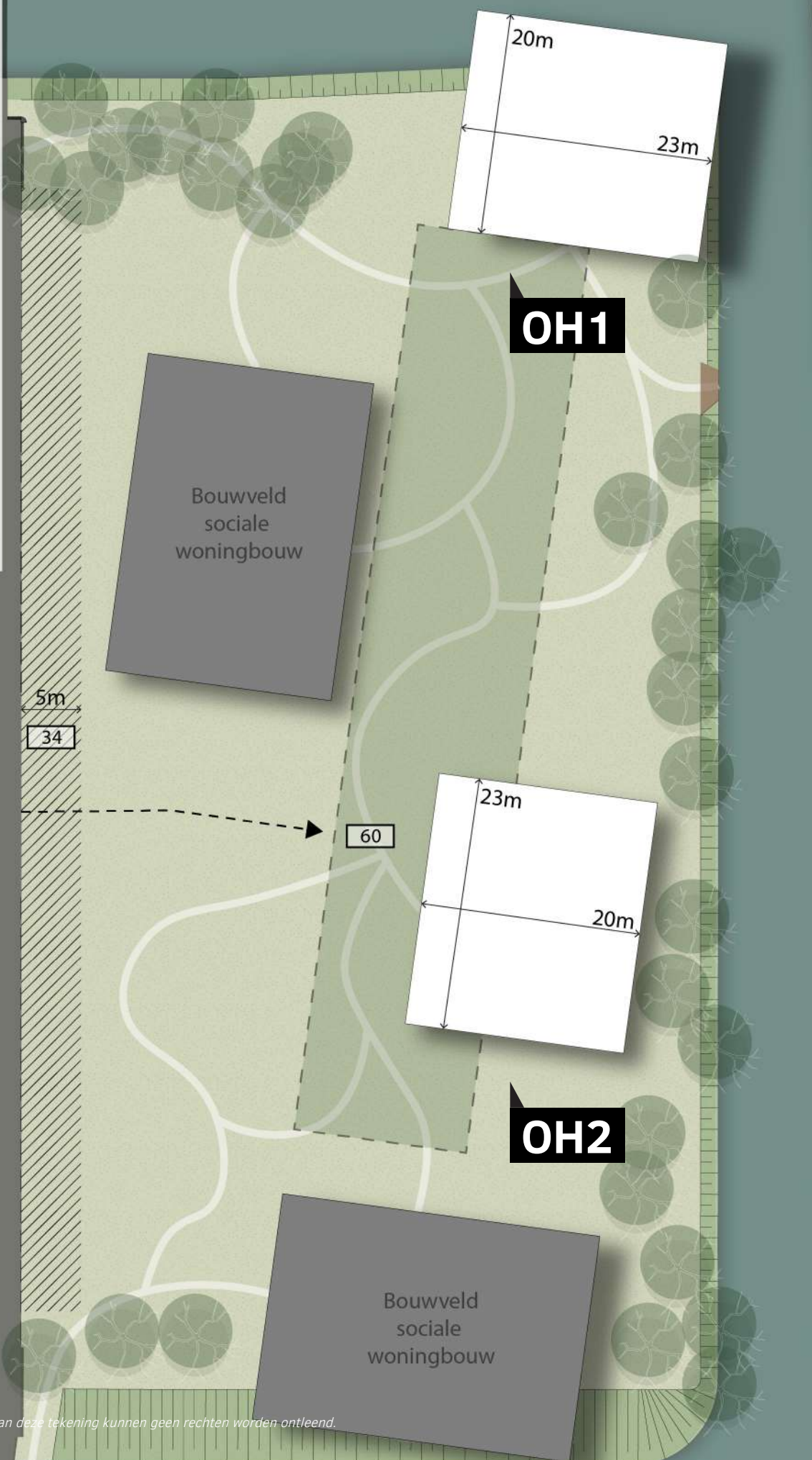
Naast duurzame ingrepen wordt er gestreefd om ook natuurinclusieve maatregelen te treffen.

In het gebied verblijven vleermuizen. Het gebied kent daarom bijzondere eisen welke meegenomen dienen te worden in het ontwerp. Alle eisen en uitgebreide informatie zijn te vinden in het document 'Natuurbeschermingswet ontheffing'.

Hierin staat onder andere vermeld dat de wooncomplexen de lichtuitstraling richting de vleermuisroutes en hun verblijfplaatsen minimaliseren. Bovendien moeten er, in de wooncomplexen en het schoolgebouwen, in totaal twintig baltsverblijfplaatsen gerealiseerd. Dit betekent voor elk wooncomplex dat er vier verblijfplaatsen moeten worden gecreëerd door de ontwikkelende partij. Dit is in de vorm van inbouwkasten voor de Gewone dwergvleermuis en de Ruige dwergvleermuis.

Lichtuitstraling in het openbaar gebied wordt ook geminimaliseerd door de hoogte van de lichtarmaturen, de keuze van lichtkleur, richting van het lichtuitval en de lichtintensiteit af te stemmen op vleermuizen.

Legenda



Kavelkaart Oude Hockeyvelden. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

3. GEBIEDSREGELS

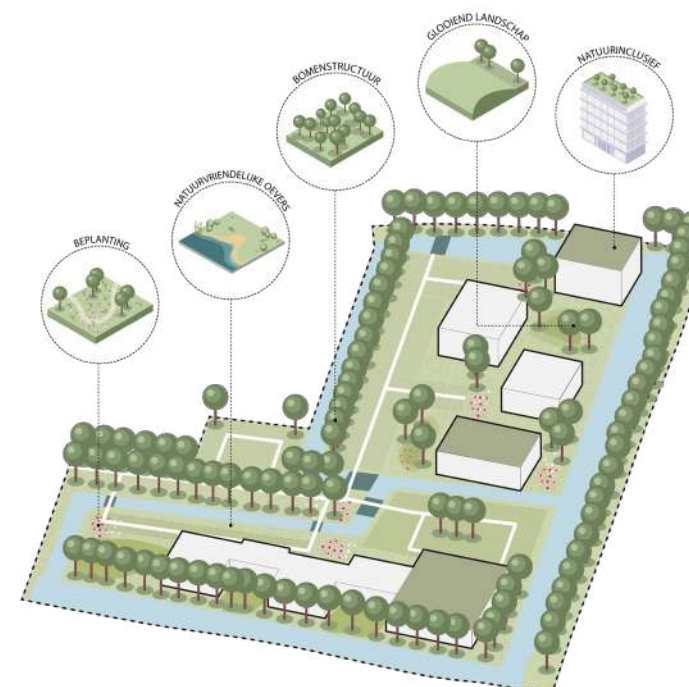
Het oppervlak van het openbaar gebied dat bij de twee middeldure wooncomplexen hoort, beslaat ongeveer 8260m². De wooncomplexen vinden hun plek binnen de bestaande ruimtelijke structuur. Watergangen vormen daarbij een natuurlijke begrenzing van het gebied. De locatie kenmerkt zich met een glooiend landschap waarbij grondwallen, lage keerwanden of schanskorven zorgen voor het oplossen van hoogteverschillen.

3.1 Groen

Het openbare gebied rondom de wooncomplexen vormt een belangrijke drager in het gebied. De ruimte wordt ingericht als een groene parkachtige omgeving.

De bestaande boom- en groenstructuur wordt zoveel mogelijk behouden en versterkt met nieuw aan te planten groen en bomen. Op de bomen overzichtkaart in de bijlagen wordt aangegeven welke bomen worden gekapt of behouden blijven. Daarbij wordt er ook rekening gehouden met de bomennorm, voor elke woning moet er 1,3 boom worden aangeplant. Gekapte bomen worden gecompenseerd en vallen buiten deze norm.

Er wordt gestreefd om zoveel mogelijk bomen binnen het plangebied aan te planten.



Schematische weergaven groene inrichting.

Dit moet wel passend zijn binnen het ontwerp. Bomen die niet binnen het plangebied kunnen worden aangeplant, worden elders buiten het plangebied gecompenseerd.

3.2 Water

Naast het groen is ook het water een belangrijk element in de openbare ruimte. Het water vormt een natuurlijke begrenzing met omliggende gebieden. De watergangen zijn tenminste zes meter breed op de waterlijn. Bovendien zullen de te behouden watergangen binnen of langs het plangebied, ook een breedte hebben van tenminste zes meter op de waterlijn. De waterdiepte bij alle watergangen is minimaal 1.00 meter diep.

Wanneer er in het ontwerp bruggen of dammen met duikers worden aangelegd krijgen deze alle tenminste een doorvaarthoogte van 1.10 meter en een waterdiepte van 0,90 meter. De doorvaart breedte bij de kunstwerken is tenminste 2.50 meter. Bochtstralen zijn minimaal voorzien van een radius van acht.

De oevers worden zoveel mogelijk ingericht als natuurvriendelijk met een taludhelling van tenminste 1:2. Bestaande natuurvriendelijke oevers die verdwijnen worden gecompenseerd. De natuurvriendelijke oevers worden ingericht conform de richtlijnen natuurvriendelijke oevers van het HHNK en in overleg met het HHNK.

Bij het ontwerpen van de oevers moet er gezorgd worden dat de bochtstralen van de waterlopen tenminste een radius van acht hebben. Bovendien moet er elke 200 meter een plek zijn waar het slootafval geborgen kan worden.

Verder in acht nemen: toets watercompensatie, zie H4 rapport RHDHV, B19012-RHD-ZZ-XX-RP-Z-0001.

3.3 Natuurvriendelijke oevers

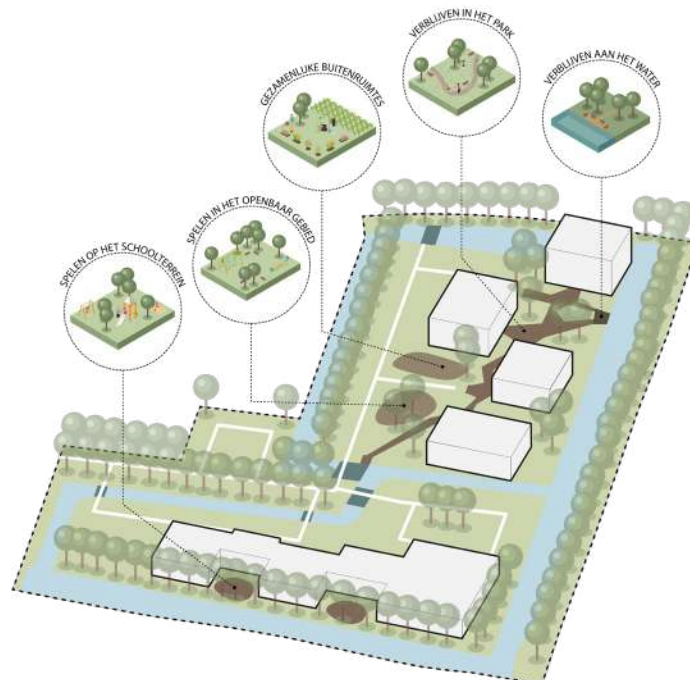
Natuurvriendelijke oevers hebben een positieve uitwerking op de waterkwaliteit en maken het gebied aantrekkelijker voor planten en dieren. Een natuurvriendelijke inrichting is ook aangenaam voor mensen die in de buurt wonen of erlangs lopen.

Er is geen specifieke vorm die een natuurvriendelijke oever moet hebben. Het hangt af van de beschikbare ruimte en de grondsoort. Bovendien zijn de functie en inrichting van het omliggende gebied van invloed, zoals recreatief gebruik en bomen op de oever.

De ideale waterloop met natuurvriendelijke oever ziet er als volgt uit. De minimale breedte is zes meter, met een minimale waterdiepte van 1,20 meter. Taluds zijn 1:3 of flauwer tot 1:10 maar minimaal 1:2. In geval van een beperkte ruimte, kan een plasberm aangelegd worden in plaats van een flauw talud. Een flauwe helling is het beste, zodat er een overgangszone is van droog naar nat en daarmee een grotere biodiversiteit.

Over het algemeen worden natuurvriendelijke oevers niet onder water geplant. In sommige gevallen zou het kunnen worden overwogen, wanneer de belevingswaarde voorop staat en er een snelle groene beleving nodig is. Gebruik inheemse en gebiedseigen plantensoorten uit dezelfde regio als je waterplanten gaat aanplanten. Eventueel is er de mogelijkheid om ecomatten toe te passen. Het is aan te raden het kale talud in te zaaien met een gras/kruidenmengsel om ongewenste vegetatie te voorkomen.

Voor meer informatie over de richtlijnen van natuurvriendelijke oevers kan het document



Schematische weergaven spelen en verblijven.

‘Richtlijnen natuurvriendelijke inrichting van water en oevers in stedelijke gebieden’ van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier worden geraadpleegd.

3.4 Verkeer en parkeren

In de nieuwe wijk staat comfort voor langzaamverkeer voorop, zo staat de fiets dicht bij geparkeerd dan de auto. Ook zien we het project als vliegwiel voor vernieuwingen, bijvoorbeeld voor deelvervoer. Dit kunnen auto's zijn, maar ook (elektrische) (bak)fietsen, scooters of dergelijke. Er wordt daarnaast ingezet op een kwaliteitsverbetering voor de voetganger, de fiets en het OV. In de wijk maken we bredere stoepen en voorkomen we zoveel mogelijk obstakels.

Locaties waar nood- en hulpdiensten moeten komen is er een vrije hoogte van 4.20 meter. Bovendien zijn op deze locaties de buiten bochtstralen met een radius van tien voorzien en de binnen bochtstralen met een radius van tenminste 5,5.

De inrit van de parkeergarage moet recht op de rijbaan komen te staan met hoeken met een minimale radius van 5,5 in de binnenbocht. Daarnaast is de rijbaan naar de (half) verdiepte parkeergarage tenminste zes meter breed.

Het parkeren in de wijk wordt op een groene en landschappelijke manier opgelost. Daarbij worden er in de (half) verdiepte parkeervoorziening zestig parkeerplaatsen ingepast. In de openbare ruimte moet er tenminste nog 34 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Haaksparkeren zijn 2.50 meter breed en 5.00 meter diep. De buitenste parkeervakken moeten voor het goed kunnen in en uitstappen 0.30 meter breder zijn. Wanneer het parkeervak aan de bovenzijde grenst aan een barrière zoals een muur, gevel of haag, wordt het parkeervak 0.50m dieper. Gehandicapten parkeerplaatsen zijn 3.50m breed in verband met het goed kunnen uitstappen.

Wanneer er in het ontwerp gekozen wordt voor langsparkeren worden deze vakken 2.00m breed en 6.00 lang. Het eerste en laatste parkeervak hebben

een inrijhoek van 1 op 1. Parkeervakken die direct aan een barrière grenzen worden 0.50m breder of voorzien van een uitstapstrook.

In het openbaar gebied rond de entrees van de wooncomplexen moeten ook fietsparkeerplaatsen worden aangelegd voor bezoekers. Deze zijn groen en landschappelijk ingericht.

De gemeente legt de ontsluitingsweg inclusief de parkeerplaatsen aan de westzijde aan. De rijbaan is voorzien van een betonstraatsteen in dikformaat met de kleurstelling keranova rossa. Deze wordt gelegd in keperverband. De parkeerplaatsen zijn voorzien van grasbetonstenen voor een groene uitstraling, passend bij een groen ontwerp voor de openbare ruimte.

3.5 Spelen en verblijven

Het openbaar gebied is aangelegd om een aangename en prettige plek te zijn waar bewoners kunnen verblijven en spelen. In het gebied wordt minimaal 50 m² speelruimte voor kinderen gerealiseerd. Bovendien zijn er in het plan aangename verblijfslocaties opgenomen. Dit kan worden onderverdeeld in verschillende zones en is tevens openbaar toegankelijk. Denk voor de inrichting aan een gezamenlijke moestuin, een jeu-de-boulesbaan, een trapveldje en diverse speeltoestellen.

De invulling van de speelruimte en de verblijfslocaties wordt bij voorkeur door de ontwikkelaar samen met de toekomstige bewoners afgestemd.

3.6 Openbare verlichting

Voor het gebied wordt een verlichtingsplan opgesteld. Hierbij wordt rekening gehouden met de gestelde eisen uit de documenten ‘LIOR 2023’ en ‘Beleidsplan openbare verlichting 2014-2024’. Voor het plaatsen van verlichting is nauwe afstemming nodig tussen ontwikkelaar en de gemeente Hoorn.

Langs de parkeerplaatsen op het maaiveld wordt aangesloten op het type lichtmast en armatuur die standaard is voor de gemeente Hoorn. Dit is

lichtmasten fabricaat PMF Veendam lph 3,5 meter paaltop voorzien van armatuur fabricaat Lightronics type Luz en voorzien van Ledverlichting volgens bijgaande productspecificaties. Ralkleur mast & armatuur 5008.

In het gebied tussen de woongebouwen is er ruimte om een ander type lichtmast met armatuur te kiezen. Dit wordt gedaan in afstemming met de gemeente Hoorn.

De hoofdroutes worden in het gehele gebied verlicht. De verlichting wordt afgestemd op de vleermuizen waarbij de lichtuitstraling wordt geminimaliseerd door de hoogte van de lichtarmaturen, de keuze van lichtkleur, richting van het lichtuitval en de lichtintensiteit. Licht dient alleen te worden toegepast op locaties waar en wanneer het nodig is.

3.7 Kabels en leidingen

Het kabels en leidingen tracé ligt voor een groot deel in de openbare ruimte dat wordt aangelegd door de gemeente Hoorn. De huisaansluitingen worden door de ontwikkelaar aangelegd.

Eventuele benodigde transformatorstations voor de wooncomplexen worden inpandig opgelost.

3.8 Grondwaterstand

Bomen die zich op het betreffende terrein bevinden, worden voor zover mogelijk behouden en het maaiveld wordt zo min mogelijk rond deze bomen opgehoogd. Op andere locaties kan het maaiveld in hoogte worden verhoogd.

Om het grondwaterpeil te meten zijn er enkele peilbuizen geplaatst. Deze gegevens tonen aan dat het grondwater zich ongeveer 0,84 tot 1,38 meter onder het maaiveld bevindt. De peilbuizen worden elke maand opnieuw gemeten. Hierdoor zijn de veranderingen van het seizoen beter waarneembaar.

Hoewel het onderzoek naar de kwaliteit van het grondwater al vier jaar geleden is uitgevoerd, is er geen reden om aan te nemen dat de kwaliteit van de bodem inmiddels is veranderd. Het terrein in kwestie is al geruime tijd niet meer in gebruik en wordt grotendeels afgesloten door hekken.

Bij dit onderzoek is bij een van de aanwezige peilbuizen een verontreiniging met arseen in het grondwater tot boven de interventiewaarde geconstateerd. In het grondwater van een andere peilbuis is een matige verhoging van arseen gemeten. In het grondwater zijn verder slechts lichte verhogingen van arseen, barium en/of molybdeen gemeten. Nadat het grondwater twee keer is herbemonsterd, is gebleken dat de verontreiniging met arseen niet meer boven de interventiewaarde ligt. De aanwezigheid van een verhoogde concentratie sulfaat wijst erop dat de verontreinigingen met arseen van natuurlijke oorsprong zijn. Verspreiding van het slib uit alle omringende sloten op een aangrenzend perceel (landbodem) is, volgens beoordeling kwaliteit van bagger, toegestaan. Indien men het slib uit de sloten op of in de bodem wil toepassen, dan is het slib altijd toepasbaar.

Er zijn geen wateroverlastproblemen die de uitvoering van het planvoornemen van dit bestemmingsplan in de weg staan.

3.9 Riolering

De gemeente legt onder de rijbaan een vuilwaterriool aan waar alle wooncomplexen op aangesloten moeten worden. Via een vrijverval-riolering wordt het vuilwater afgevoerd naar het HHNK-pompgebouw langs de Blokmergouw.

Het hemelwater dient zoveel mogelijk opgevangen te worden, in het maaiveld, waarna het hemelwater langzaam kan worden afgevoerd richting het

oppervlakte water. Er is een waterbergingsplan voor het gebied opgesteld dat gebruikt kan worden voor het ontwerp. Voor extra informatie kan de waterparagraaf in het bestemmingsplan worden geraadpleegd.

3.10 Klimaatadaptatie

Het klimaatadaptief ontwerpen van de openbare ruimte is erg belangrijk. Zo wordt er in de inrichting van het plangebied rekening gehouden met drinkwaterbesparing, hemelwaterbenutting en verbeteren van de waterkwaliteit.

In het gebied wordt het hemelwater zoveel mogelijk vastgehouden en hergebruikt. Bovendien wordt er gebruikgemaakt van natuurlijke afwatering naar het groen en de omliggende waterlopen. Belangrijk is dat er bij hevige neerslag 70 mm/uur geen schade optreedt aan de wooncomplexen, infrastructuur en voorzieningen.

Voor een overzicht van alle eisen en ambities op het gebied van klimaatadaptatie wordt er verwezen naar de handreiking duurzaamheid bouwontwikkelingen.

3.11 Afval

In het plan wordt voor de wooncomplexen volledig ingezet op ondergrondse afvalinzameling. Voor het aantal woningen komt dit neer op zes containers. Dit wordt onderverdeeld in vier restafval containers en twee gft-containers. Zolang de containers maar goed bereikbaar zijn voor bewoners en

vuilniswagens, hoeven ze niet alle zes bij elkaar geplaatst te worden.

De ondergrondse containers worden geplaatst in de openbare ruimte waarbij het zoekgebied langs de rijbaan ligt. De containers moeten makkelijk te bereiken zijn voor de vuilniswagen. Bovendien moet er een keer mogelijkheid zijn voor de vuilniswagen. Voor bewoners geldt er daarnaast een maximale loopafstand, vanaf de wooncomplexen tot aan de containers, van 75 meter.

Voor de ondergrondse containers binnen de gemeente wordt er gebruik gemaakt van het type Belfast van de fabrikant Bammes. De containers worden uitgevoerd in de kleur zwart. De precieze plaatsing van de containers wordt gekozen in afstemming met de gemeente en HVC.

3.12 Nutsvoorzieningen

De openbare ruimte en de gebouwen moeten voldoen aan de eisen, met betrekking op bluswatervoorzieningen, die worden gesteld in de handreiking 'Bluswater en Bereikbaarheid'. Dit document is opgesteld door de veiligheidsregio Noord-Holland Noord. Het ontwerp, van zowel de bouwplannen als de openbare ruimte, moeten afgestemd en goedgekeurd worden door de veiligheidsregio Noord-Holland Noord.

3.13 Inrichtingsplan

De ontwikkelaar stelt, voor het aangegeven gebied, een inrichtingsplan op voor de openbare ruimte. In het inrichtingsplan worden naast de wooncomplexen van de ontwikkelaar en de (half) verdiepte parkeergarage, ook de wooncomplexen van de woningcorporatie ingepast.

In het inrichtingsplan zijn duidelijke en overzichtelijke looplijnen tussen alle wooncomplexen opgenomen. Deze lijnen zijn bedoeld voor voetgangers en fietsers. Bovendien wordt er aandacht besteed aan de groene ruimte, waaronder het aanplanten van nieuwe bomen, planten en natuurvriendelijke oevers behoren.

In nauwe samenwerking met de gemeente wordt het

inrichtingsplan verder uitgewerkt tot een definitief ontwerp en een bestektekening.

3.14 Eigendom en beheer

Op de kavelkaart, afgebeeld op pagina 16, is aangegeven welk gebied wordt ontworpen en aangelegd door de ontwikkelaar. De gemeente legt de centrale ontsluitingsweg en de parkeerplaatsen aan de westzijde van de rijbaan aan. Het ontwerp van de openbare ruimte tussen de wooncomplexen sluit hier naadloos op aan. De te realiseren parkeervakken aan de oostzijde van de rijbaan bestaan uit dezelfde materialisatie en kleurstelling als de parkeerplaatsen van de gemeente.

Van een deel van de aan te leggen ruimte wordt na aanleg, overgedragen aan de gemeente. De gemeente is na overdracht eigenaar en verantwoordelijk voor het beheer.

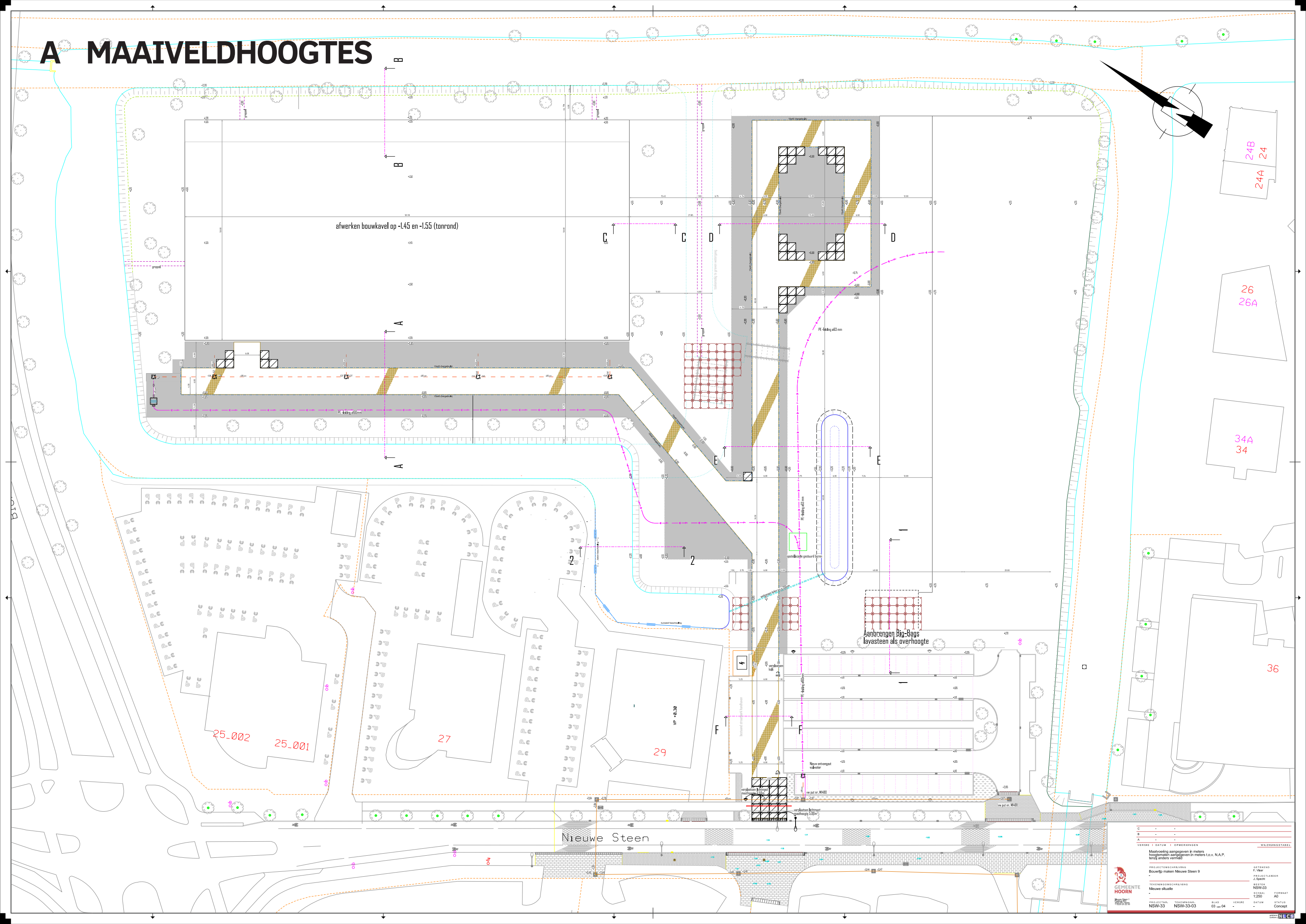
De (half) verdiepte parkeergarage en het bovengelegen groene dek blijven in eigendom van de ontwikkelaar of de VVE.



Sfeer- en referentiebeelden projectlocatie oude hockeyvelden

BIJLAGEN

A MAAIVELDHOOGTES

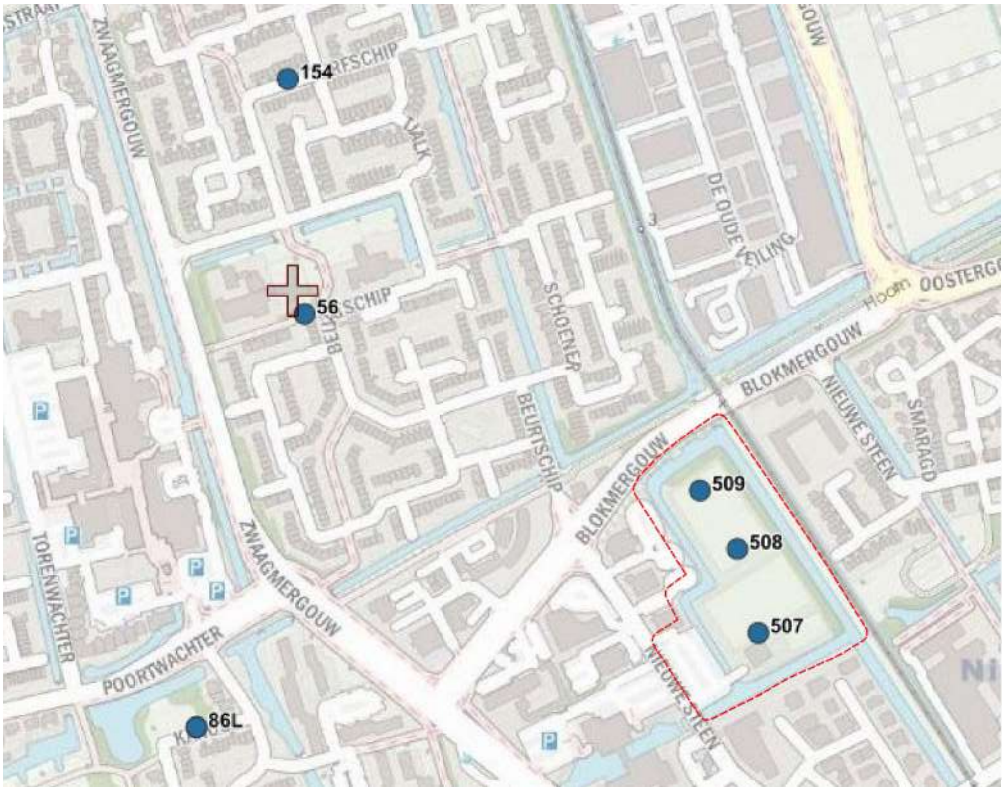


VERSIJ: 1 DATUM: 1 OPMERKINGEN:		WIJZIGINGSTABEL	
Maatvoering aangegeven in meters hoogtematen aangegeven in meters L.o.v. N.A.P. tenzij anders vermeld			
PROJECTOMSCHRIJVING Bouwnijp maken Nieuwe Steen 9 Nieuwe situatie		GETEKEND F. Vilar PROJECTLEIDER J. Specht	
PROJECTNR. NSW-33		TEKENINGEN NSW-33-03	
BLAD 03 van 04		VERSIJ 1	
SCHAL A0		FORMAT A0	
STATUS Concept			

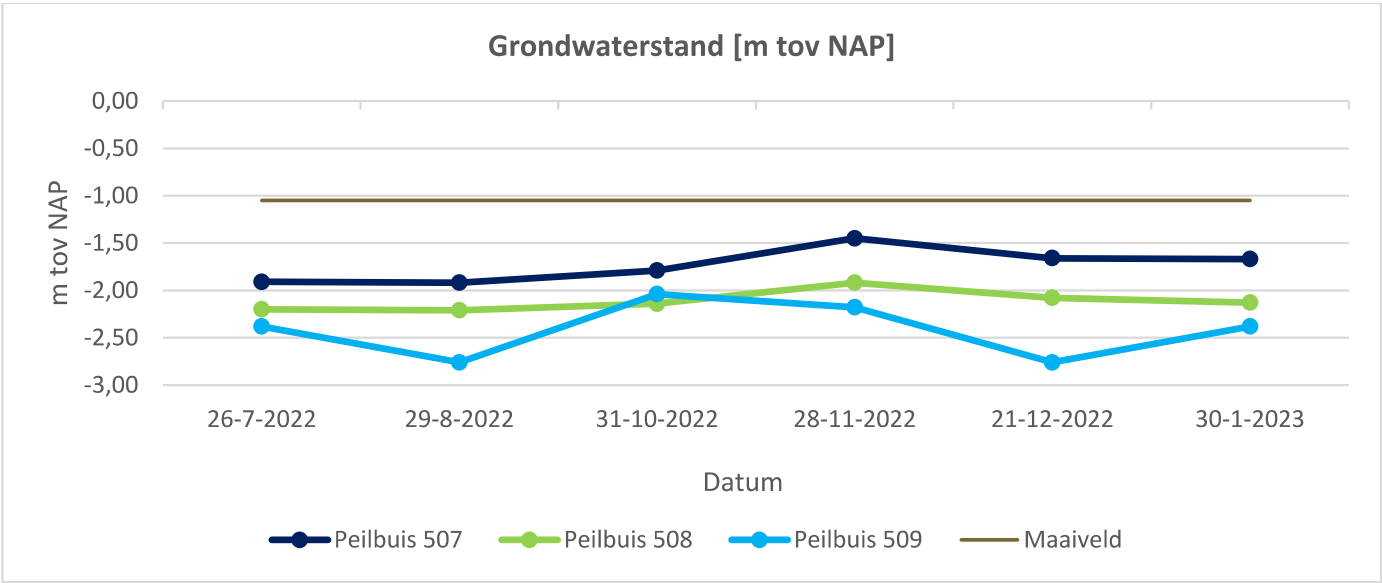
B GRONDWATERSTANDEN

2.4 Grondwater

Binnen de plangrenzen bevinden zich drie peilbuizen (peilbuis 507 t/m 509) waarmee van juli 2022 tot januari 2023 de grondwaterstand is gemeten (Figuur 6). Uit deze beperkte meting blijkt dat de grondwaterstand tussen een hoogte van -2,76 m tot -1,45 m t.o.v. NAP fluctueert (maaiveld op -1,05 m NAP). De hoogste grondwaterstanden reiken tot circa 0,40 m onder maaiveld (Grafiek 1).



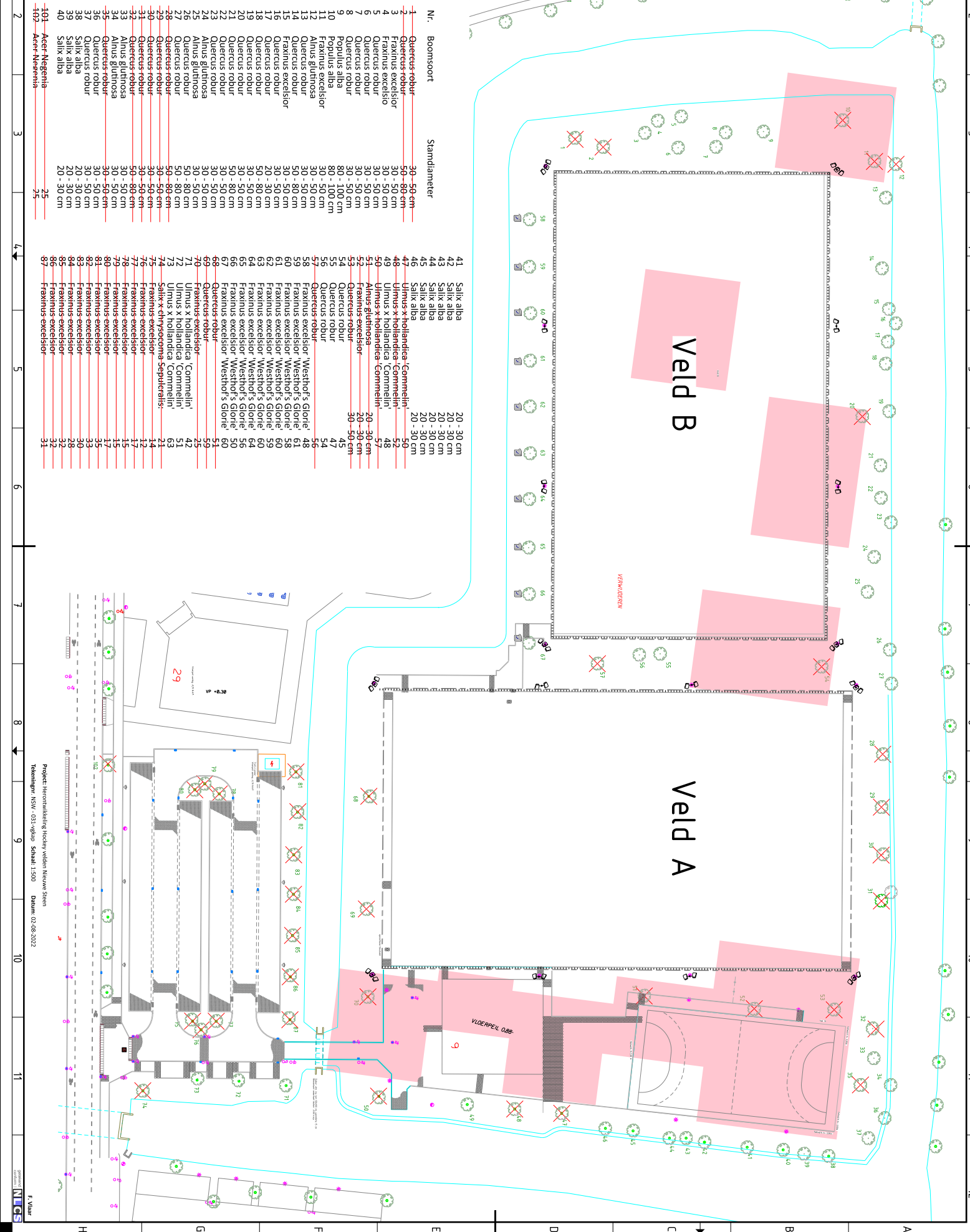
Figuur 6 Projectlocatie in rood en peilbuizen in de omgeving (Bron: Kaartviewer Hoornt)



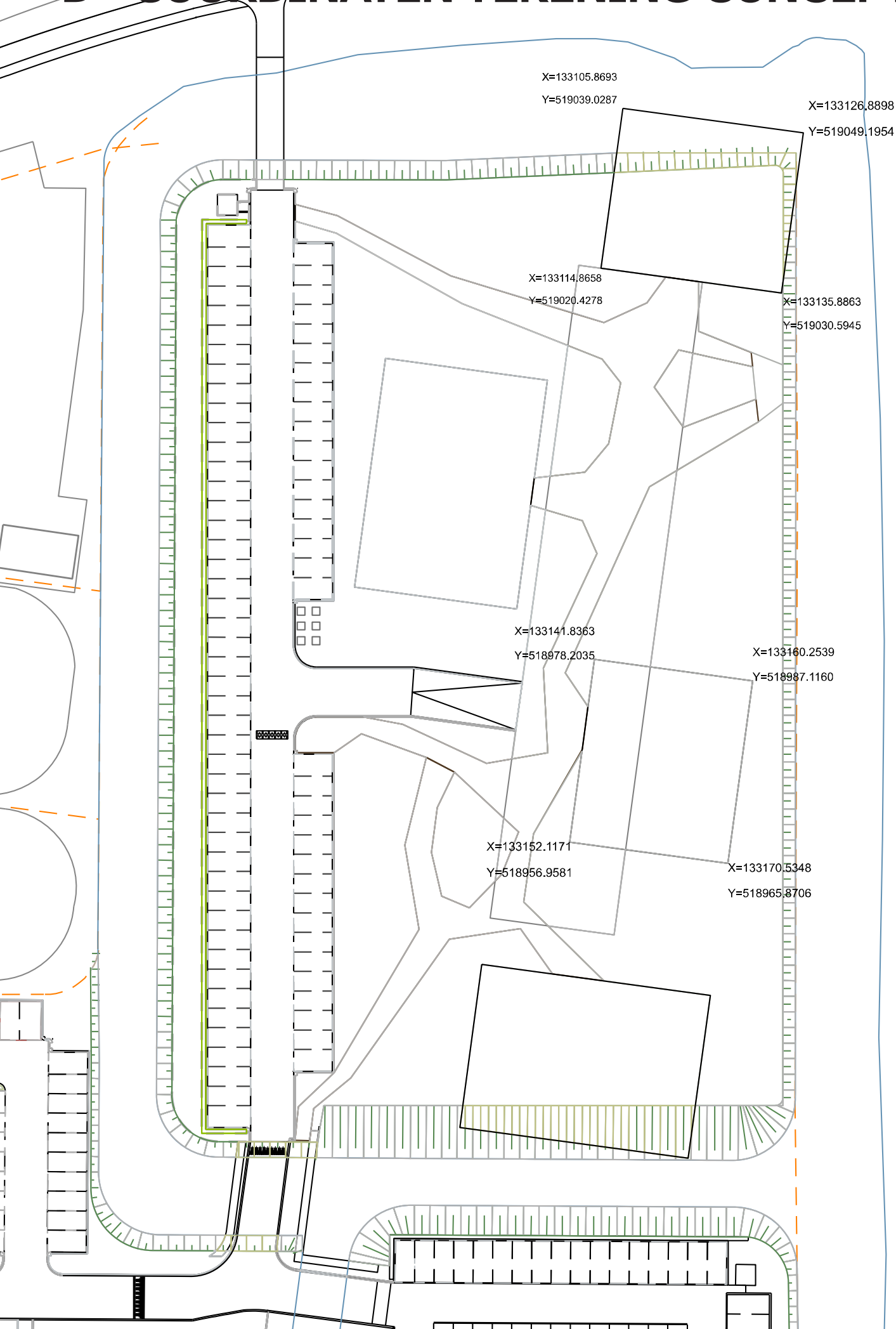
Grafiek 1 Grondwaterstanden gemeten in peilbuis 507 t/m 509 (Bron: Kaartviewer Hoornt)

Buiten de projectgrenzen bevinden zich ook drie peilbuizen (peilbuis 56, 86L en 154) waarmee van februari 2001 tot januari 2023 de grondwaterstand is gemeten (Grafiek 2). Hieruit blijkt de grondwaterstand geregeld te fluctueren. De hoogste grondwaterstanden reiken tot circa 0,20 m onder maaiveld.

C OVERZICHT BOMEN



D COÖRDINATEN TEKENING CONCEPT



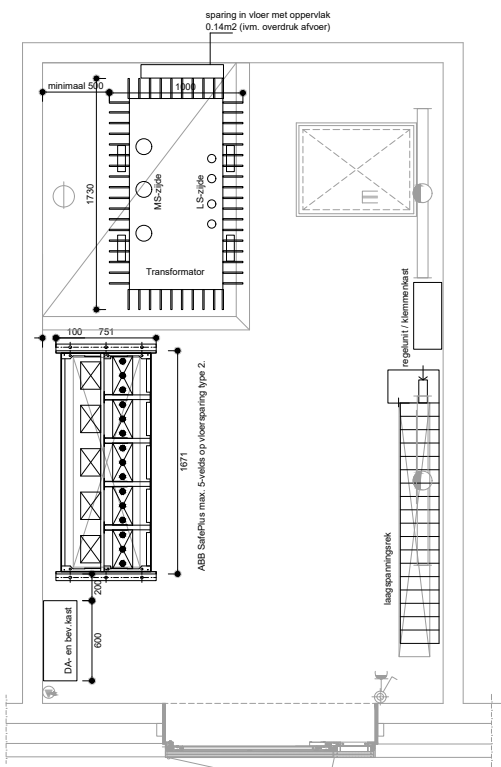
E EISEN NUTSVOORZIENINGEN

liander

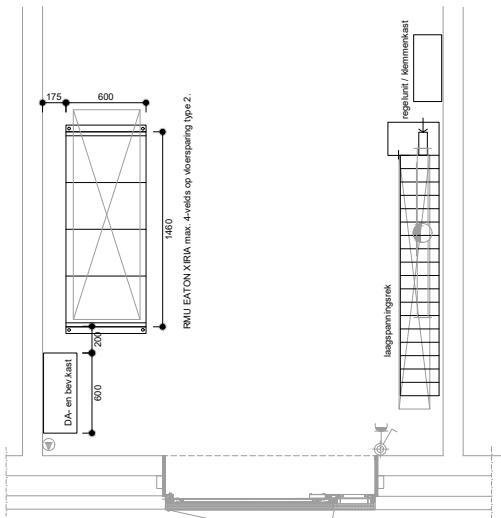
S3505 PvE inpandige MSR

Dit document beschrijft de specifieke eisen die gesteld worden aan nieuwe inpandige MSR. De eisen betreffen het samenstel van bouwkundige ruimte en de daarin opgestelde componenten. Bij toepassing van dit PvE is ook de S3501 benodigd, met daarin alle overkoepelende eisen aan de MSR.

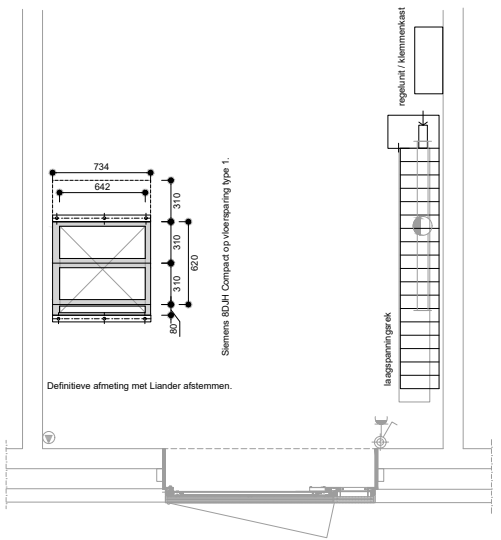
Datum: 11-7-2022
Versie: 1.1



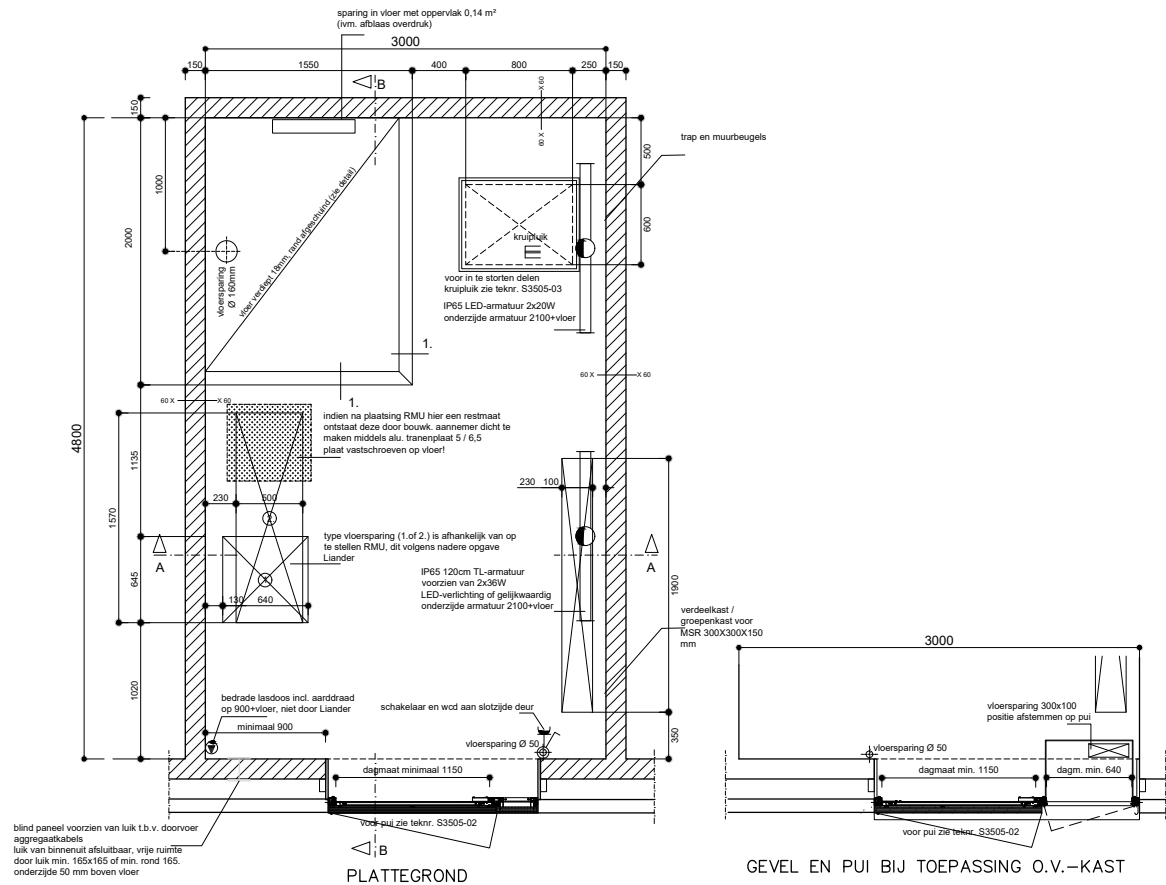
RMU van Liander TYPE ABB SAFEPLUS



RMU van Liander TYPE EATON XIRIA

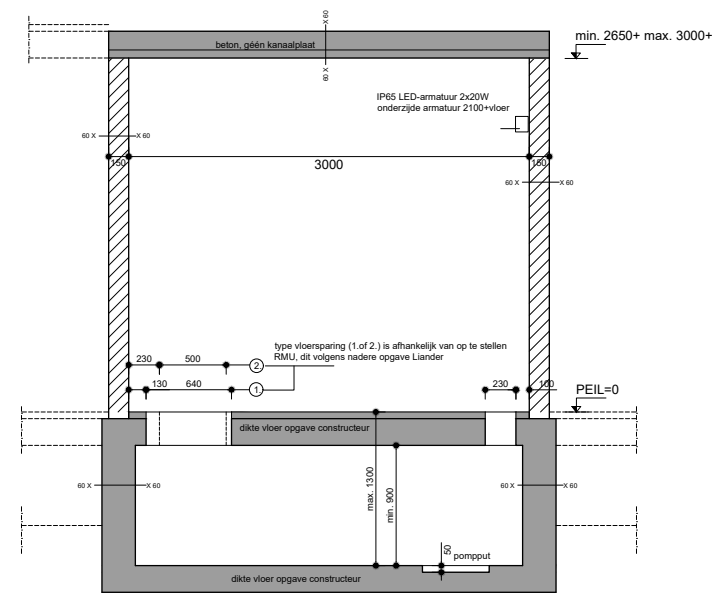


RMU van Liander TYPE SIEMENS 8DJH COMPACT

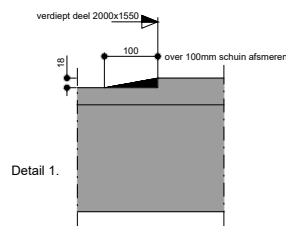


PLATTEGROND

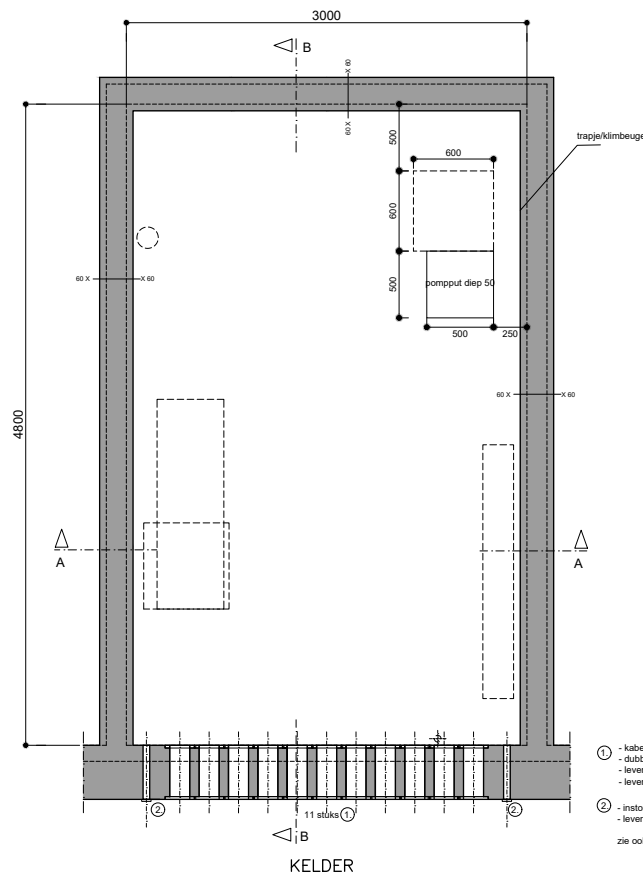
GEVEL EN PUI BIJ TOEPASSING O.V.-KAST



DOORSNEDE A-A

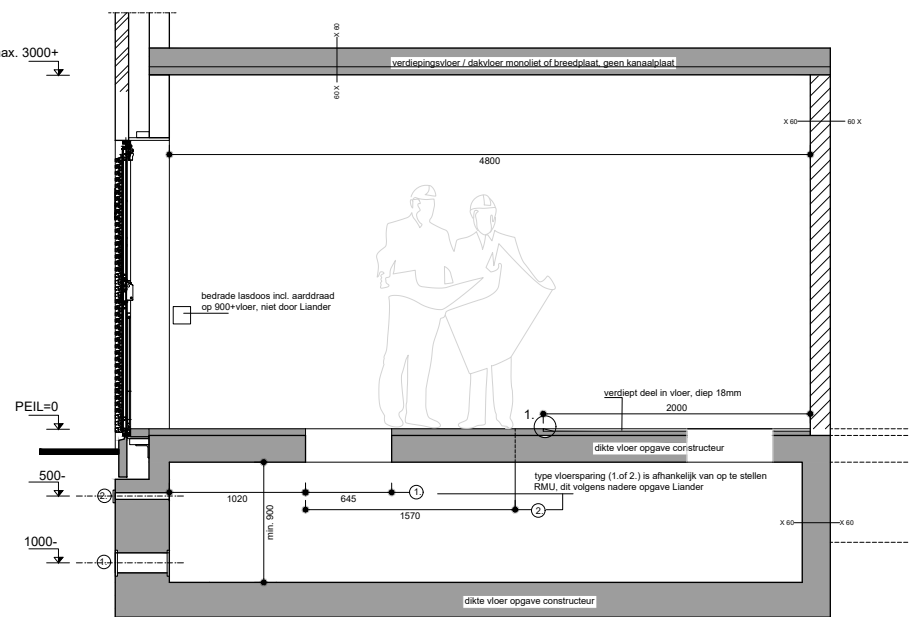


Detail 1.

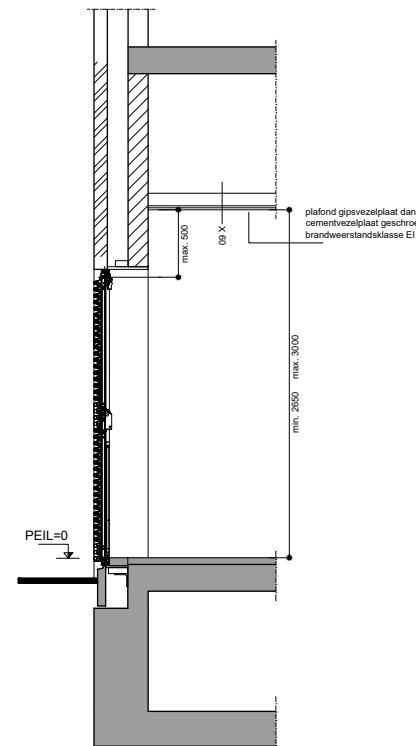


KELDER

min. 2650+ max. 3000+



DOORSNEDE B-B



VARIANT VERLAAGD PLAFOND

- 1 - kabeldoorvoering (Hauff HSI 150-K2(X)) ingestort.
- 2 - dubbelzijdige instortpakking, lengte X op te geven door bouw. aannemer/installateur
- 3 - levering en montage instortpakking door bouw. aannemer dan wel installateur
- 4 - levering en montage rubbersafsluitplug door Liander
- 5 - instortbuis (Hauff ZVR 50(X)) voorzien van voorgemonteerde plug (Hauff HRD 50-SGI-1/4-17)
- 6 - levering en montage door bouw. aannemer dan wel installateur
- 7 - zie ook teknr. S3505-03

RENVOOI

- tekening niet voor uitvoering!
- deze tekening maakt onderdeel uit van de S3505 PvE inpanidige MSR
- afwijkingen slechts na overleg met, en ter goedkeuring van Liander
- bouwkundige werktekeningen ruimten Liander en productietekening gevelpui (incl. opgave netto ventilatie) ter controle Liander

BELASTINGGEGEVENS VLOER	
transformator	40 kN
RMU:Siemens 8DJH	3,8 kN
RMU:ABB SafePlus	7,5 kN
dynamische belasting	2,5 kN/m²

niet voor Liander:

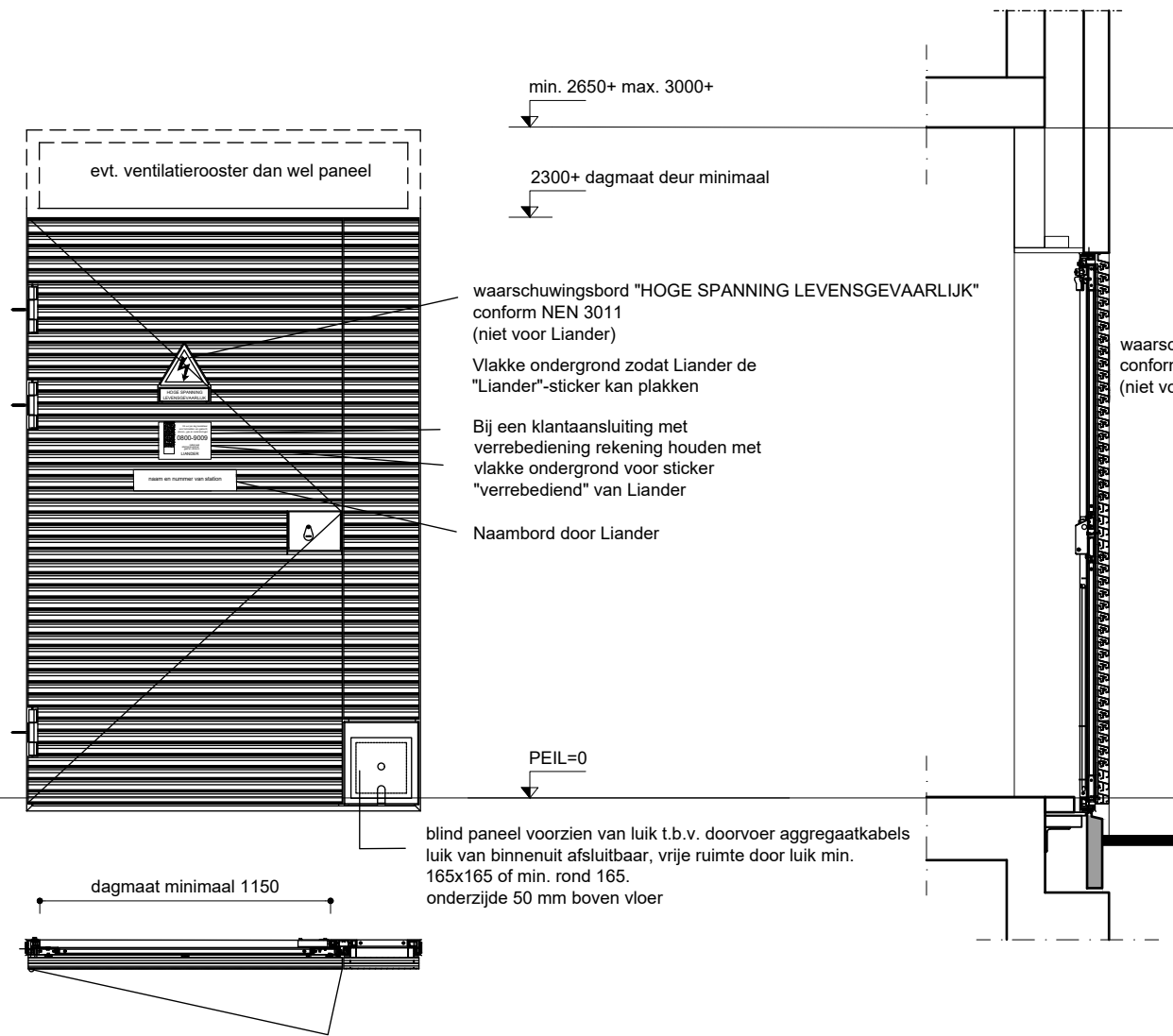
- bouwkundige voorzieningen
- instortvoorzieningen vloer
- geveldoorvoeren merk Hauff type 150 K2/x en Hauff type ZVR 50/x met plug (HRD 50-SGI-1/4-17) (levering en montage plug in 150 K2/x door Liander !!)
- brandwerende maatregelen
- elektrische installatie voor zover aangegeven op tekening, zie ook de S3505 PvE inpanidige MSR

- voor in te storten vloeronderdelen en geveldoorvoeren zie teknr. S3505-03
- voor pui zie teknr. S3505-02
- aangegeven wanddikten gebaseerd op kalkzandsteen, zie de S3505 PvE inpanidige MSR voor vereiste wanddikten overige materialen
- al het in te storten staalwerk na de nodige bewerkingen thermisch verzinken volgens S3505 laagdikte minimaal 30 µm

VOORBEELDTTEKENING TER INDICATIE, UITVOERING VOLGENS NADERE OPGAVE LIANDER

Voorbeeldtekening inpanidige MSR - plattegrond en doorsneden (Algemeen Voedingspunt)		status definitief schaal 1:20 1:5 dwarspro midspanning versnauw	
getekend oktober 2019 datum gewijzigd A december 2019 gewijzigd B december 2019 gewijzigd C maart 2022 gewijzigd D	oktober 2019 december 2019 december 2019 maart 2022	A0 S3505-01	

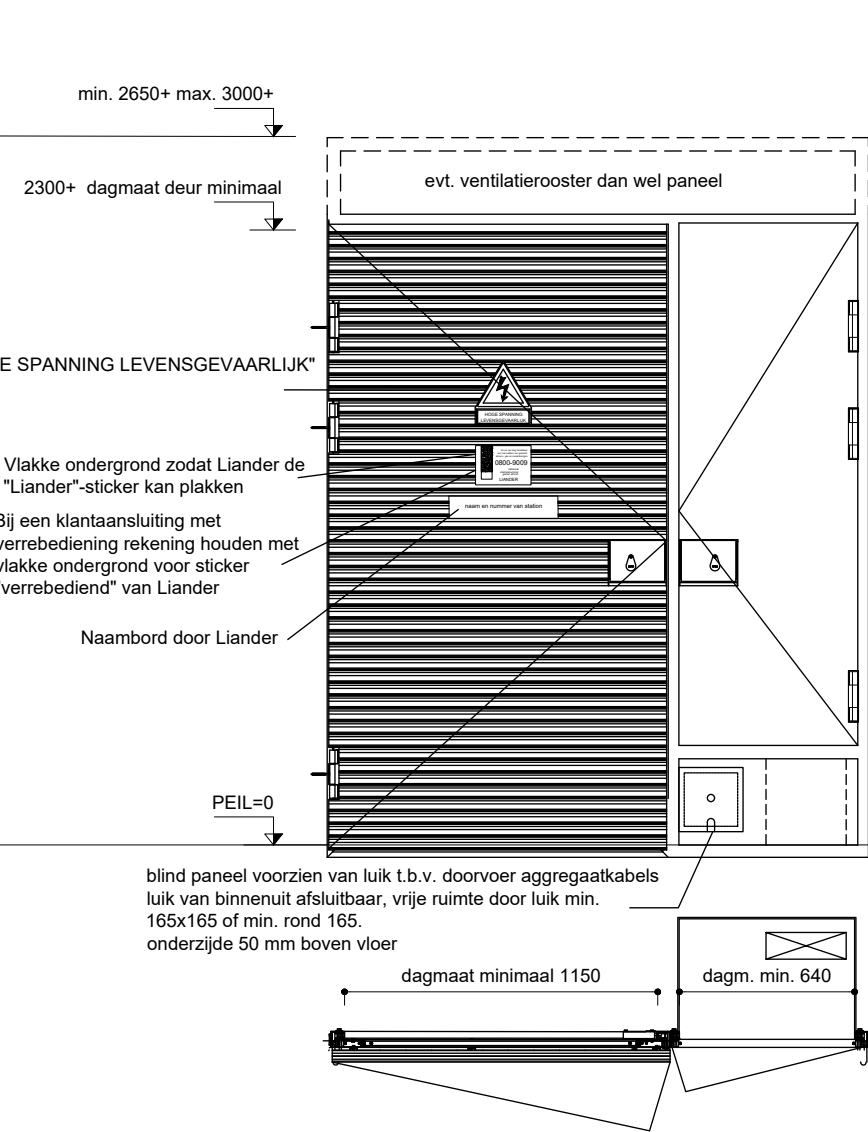
Liander
 energie voor iedereen



AFMETINGEN PUI INDICATIEF, OPGAVE DOOR FABRIKANT PUI NA AKKOORD LIANDER
OMVANG ROOSTER BEREKENEN CONFORM FORMULE IN S3505

ALGEMEEN VOEDINGSPUNT t/m 1000 kVA

ZIE OOK TEKNR. S3505-01

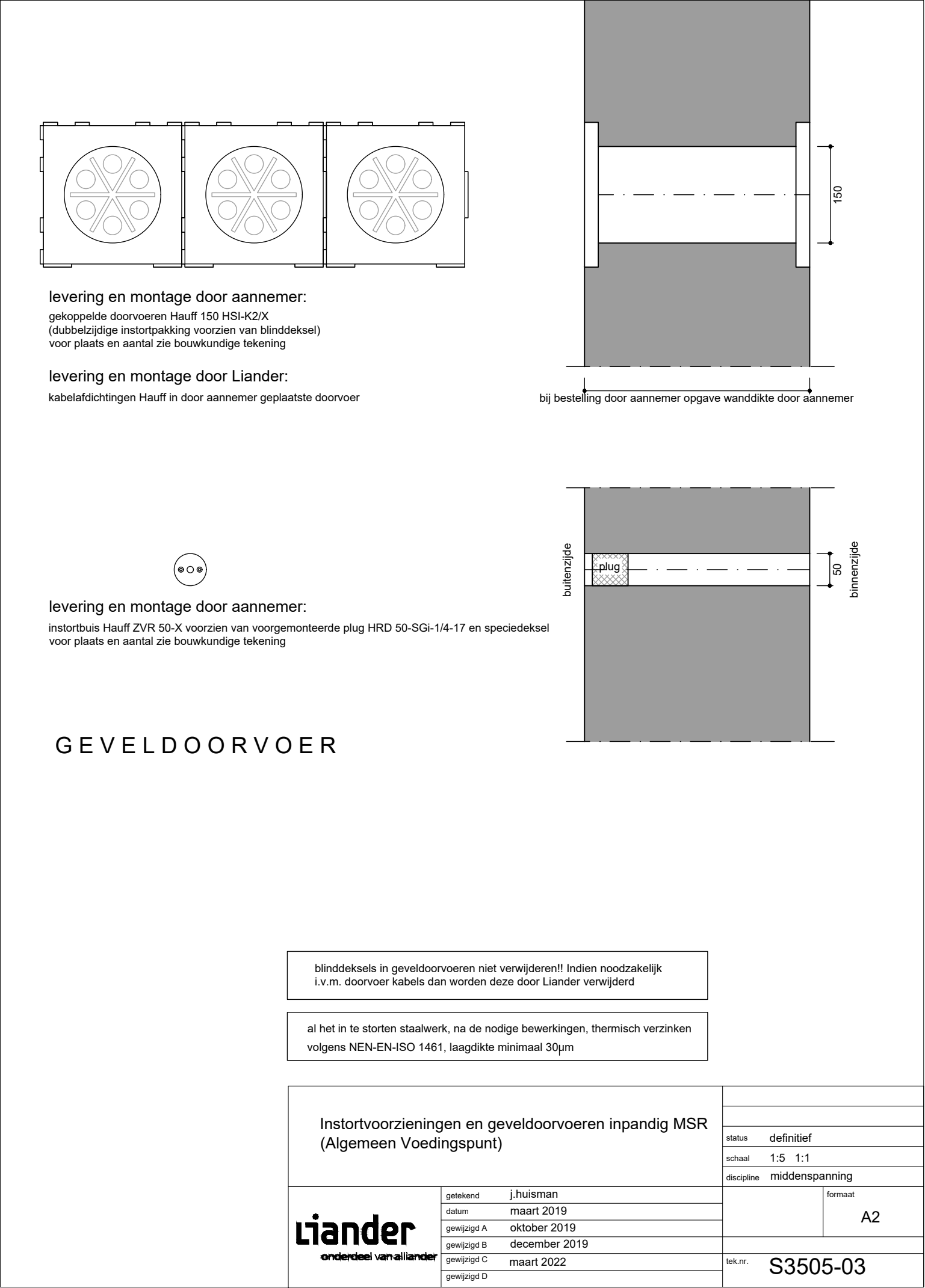
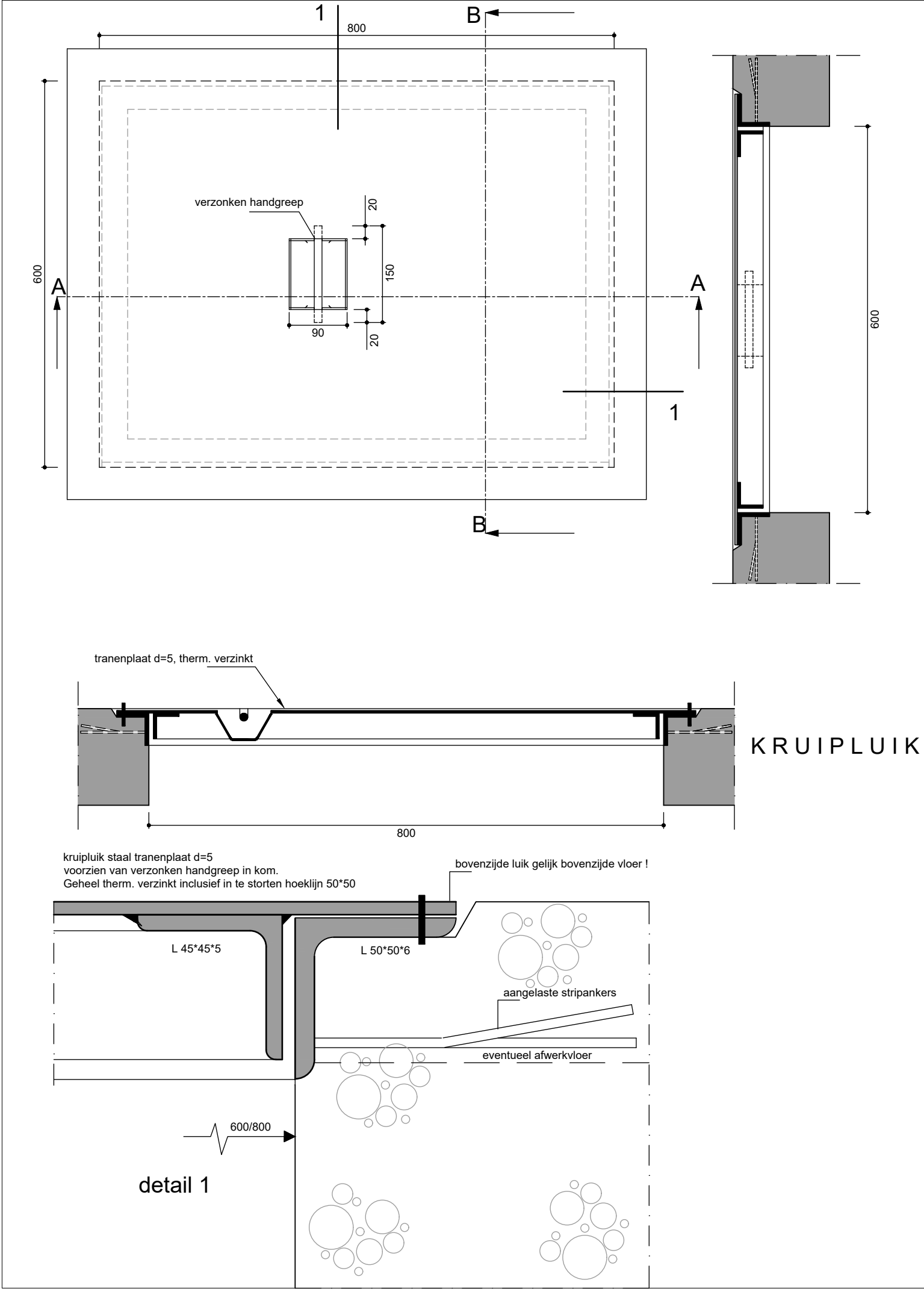


AFMETINGEN PUI INDICATIEF, OPGAVE DOOR FABRIKANT PUI NA AKKOORD LIANDER
OMVANG ROOSTER BEREKENEN CONFORM FORMULE IN S3505

ALGEMEEN VOEDINGSPUNT t/m 1000 kVA MET O.V.-KAST

DEUR (INCLUSIEF BESLAG) EN KOZIJN DIENEN ELEKTRISCH ÉÉN GEHEEL TE ZIJN
ZIE DE "S3505 PVE INPANDIGE MSR" VOOR EISEN BETREFFENDE PUI EN VENTILATIEROOSTERS
PUIAFMETINGEN ZIJN INDICATIEF, PUI-INDELING EN VENTILATIECAPACITEIT TER GOEDKEURING LIANDER

Voorbeeld deur en pui-indeling inpandige MSR (Algemeen Voedingspunt)			
		status	definitief
		schaal	1:20
		discipline	middenspanning
 onderdeel van alliander	getekend	A2	
	datum		
	gewijzigd A		
	gewijzigd B		
	gewijzigd C		
	gewijzigd D	S3505-02	



F HANDREIKING DUURZAAMHEID BOUWONTWIKKELINGEN

Eigenaar: C.M. Bakker
Status: Definitief 02-08-2022
Team: PM
Teammanager: H.de Bruijn

Programma: Duurzame Stad
Project: Circulaire Economie, Energietransitie,
Klimaatadaptatie en Biodiversiteit
Auteur: R.J.P. Spaans, B.A.M.B. van Lanen

Leeswijzer

In samenwerking met de Woningmakers heeft de gemeente Hoorn de Handreiking Duurzaamheid Bouwontwikkelingen opgesteld. De Woningmakers is een initiatief van marktpartijen als wooncorporaties, projectontwikkelaars, makelaars en de gemeente Hoorn. Dit om versnelling van de woningbouw in Hoorn te realiseren. De Handreiking Duurzaamheid Bouwontwikkelingen is een vertaling van vastgesteld beleid naar de uitvoering en bestaat uit uitgangspunten en (bovenwettelijke) ambities. Marktpartijen maar ook plannenmakers, projectleiders, beheerders en ontwerpers binnen de gemeente Hoorn passen deze handreiking toe bij bouwontwikkelingen.

Met bovenwettelijke ambities worden ambities bedoeld die hoger liggen dan het wettelijk geëiste niveau. Deze uitgangspunten en ambities zijn afkomstig uit bestaand vastgesteld beleid.

Bij het opstellen van de Handreiking Duurzaamheid Bouwontwikkelingen is gebruikgemaakt van het bestaand beleid. Het gaat om onderstaande stukken. Per uitgangspunt is benoemd in welk beleidsstuk dit te vinden is.

- 1

Programma Duurzame Stad, *vastgesteld in december 2018*
- 2

Routekaart Energieneutraal Hoorn in 2040, *vastgesteld in september 2021*
- 3

Transitievisie Warmte Hoorn, *vastgesteld in juli 2019*
- 4

Stresstest klimaatbestendig West-Friesland, vastgesteld in februari 2021, Basisveiligheidsniveau Klimaatbestendige Nieuwbouw 3.0 door MRA, *vastgesteld in juni 2021*
- 5

Handreiking duurzame (her)ontwikkeling, opgeleverd in 2020 door de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord, Duurzaam Bouwloket en Groot Ecobouw
- 6

Mobiliteitsvisie Hoorn 2030, *vastgesteld in juli 2021*
- 7

Geldende wet- en regelgeving

Indeling Handreiking Duurzaamheid Bouwontwikkelingen

De uitgangspunten zijn ingedeeld in de onderwerpen:

- Energietransitie
- Mobiliteit
- Circulaire Economie en Materiaalgebruik
- Klimaatadaptatie en Biodiversiteit

Hierbij is elk onderwerp ingedeeld in de categorieën:

- Context en aanleiding.
- Aan welke wettelijke en/of aanvullende uitgangspunten het plan minimaal dient te voldoen. Hier staan enkel de wettelijke uitgangspunten die een relatie hebben met een ambitie.



- Bovenwettelijke ambities.

Toepassing

Gemeente Hoorn kan eisen stellen als een project plaatsvindt op gemeentelijke grond of als de gemeente alleen of gezamenlijk opdrachtgever is. Dan worden de ambities uit deze Handreiking Duurzaamheid Bouwontwikkelingen gebruikt als voorwaarden in de tender of gronduitgifte. Voor de gunning worden punten toegekend voor duurzaamheid. De inschrijver met de hoogste ambitie wordt beloond.

Er wordt ingezet op de maatschappelijke verantwoordelijkheid van ontwikkelaars en bouwers voor de kwaliteit van hun eindproduct. Aan het begin van het proces worden prestaties overeen gekomen. Aan het einde van het proces wordt gemeten en de eindkwaliteit beoordeeld om te zien of de ambitie is behaald. De opleverkwaliteit moet minstens gelijk zijn aan de eisen uit het Bouwbesluit en de kwaliteit die bij aanvang is afgesproken.

Energietransitie

Hoorn wil in 2030 een CO₂-reductie behalen van 49% ten opzichte van het CO₂-niveau in 1990. Doel is om in 2040 klimaatneutraal te zijn. Om in 2040 energieneutraal te zijn zullen alle partijen alle zeilen bij moeten zetten. Op dit moment wordt 4% van de energievraag duurzaam gerealiseerd binnen Hoorn. Om de overige 96% van de energievraag duurzaam te realiseren vóór 2040 is een enorme versnelling nodig. Daarom wordt gewerkt aan het besparen van energie, projecten om duurzame energie op te wekken en aardgasvrije warmte. De optimale mix aan oplossingen maakt het mogelijk om extra druk op bestaande en nieuwe infrastructuur te beperken. De elektrische infrastructuur is er een die nu al onder druk staat en daarom zal de gemeente bij uitgifte van grond vooraf een capaciteitscheck doen bij Liander. De kaders voor de energietransitie zijn hieronder weergegeven.

Uitgangspunten en wettelijke eisen (niet uitputtend)

- 7

Alle nieuwe gebouwen moeten voldoen aan Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG123), zoals beschreven in de NTA 8800. (zie: <https://www.rvo.nl/>).
- 7

Ook worden de plannen getoetst op het risico op temperatuuroverschrijding in het gebouw (zie: <https://www.rvo.nl/>).
- 7

De hoeveelheid hernieuwbare energie (BENG3) bestaat uit: opbrengst van zonnepanelen, stadsverwarming, warmte- en koudeopslag. (NEN 7125, zie www.nenconnect.nl).
- 7

Warmtepompen kunnen geluid maken. Hier zijn normen voor. De hoeveelheid geluid op de erfgrans mag in de nacht maximaal 40 dB zijn, en overdag 45 dB. Deze eisen gelden voor nieuwbouw en bestaande woningen.
- 7

Voor de toepassing van bodemenergie is vaak een vergunning nodig:
 - Een klein (<70 kW) gesloten systeem moet bij de gemeente worden gemeld via www.omgevingsloket.nl.
 - Voor een gesloten systeem groter dan 70 kW moet een vergunning worden aangevraagd bij de gemeente.
 - Voor een open systeem is een vergunning van de provincie nodig.

Aanvullende ambities

- 5

Wanneer mogelijk zal bij gronduitgifte zal de gemeente een hogere energie-ambitie vastleggen in de gemeentelijke bouwverordening. In de tabel hieronder staat de vast te leggen hogere ambitie (BENG+):

BENG	BENG+ Grondgebonden	BENG+ Meerlaags
Beng 1 (kWh/m2 .jr)	Conform wettelijk grondslag	
Beng 2 (kWh/m2 .jr)		

Beng 3 (% HE)	80%	70%
---------------	-----	-----

- ⑤ BENG 1 blijkt maatwerk en niet voor elke woning hetzelfde. Door strengere eisen aan BENG 1 blijkt de patiowoning te worden uitgesloten. Voor vrijstaande en hoekwoningen is deze buitenproportioneel en voor meergezinswoning is de standaard eis BENG 2 te hoog. Daarom wordt bij voorkeur gekeken naar de totale CO₂ prestatie.
- ③ De gemeente Hoorn is aardgasvrij in 2040. Om dat te bereiken werkt de gemeente Hoorn aan collectieve duurzame warmte met een warmtenet en worden kleinschalige (buurt)warmte-initiatieven ondersteund. Binnen een bouwplan moet rekening gehouden worden met externe warmtelevering. Wanneer het woningbouwplan in de buurt ligt van potentiële uitbreidingslocaties van het warmtenet, dan moet de optie om aan te sluiten op het warmtenet in de ontwerpfase worden meegenomen. De keuze om aan te sluiten wordt gemaakt in de VO-fase (voorlopig ontwerp). De gemeente legt het contact met het betreffende initiatief voor verdere afstemming van o.a. de (reken)uitgangspunten (EOR). Programma Duurzame Stad zal ondersteunen bij het organiseren van een gesprek met de ontwikkelaar en de warmtenetpartner m.b.t. deze mogelijkheid. De 'Woningmakers' en HVC leggen hun plannen naast elkaar en bespreken waar kansen liggen om nieuwbouw aan te sluiten op het warmtenet.
- ⑤ In gebieden met veel initiatieven voor bodemenergie wil de gemeente voorkomen dat minder efficiënt gebruik gemaakt wordt van de ruimte om bodemenergie te winnen. In dit geval zal de gemeente bepalen of het aanwijzen van een interferentiegebied nodig of wenselijk is,
- ⑤ Als er elektrisch verwarmd gaat worden met warmteoplossingen die een hoge piekvraag kennen (Infrarood-, weerstandverwarming en luchtwarmtepompen) dan betekent dit ook iets voor de vraag naar elektriciteit. De initiatiefnemer moet bij Liander navraag doen of de capaciteit voldoende is voor de aansluitingen in het gebied,
- ⑤ Er wordt fysieke ruimte opgenomen in bestemmings- en/of stedenbouwkundig plan om duurzaam bouwen te stimuleren of te faciliteren.
- ⑤ Bij de aanleg van een warmtenet wordt standaard een paragraaf 'kabels en leidingen' opgenomen in de plannen. Dit is nodig om ondergronds voldoende capaciteit te houden voor het elektriciteitsnetwerk.
- ⑤ Alle nieuwbouwwoningen zijn geschikt voor het plaatsen van zonnepanelen, indien mogelijk in combinatie met een groen dak.
- ③ De gemeente Hoorn ondersteunt geen verwarmingsoplossingen op basis van het verbranden van biomassa.

Mobiliteit

De gemeenteraad heeft in 2019 het besluit genomen om 'meer stad' te worden. Daarnaast wordt ingezet op een aantrekkelijke, economische, goed bereikbare, veilige en duurzame stad. De Mobiliteitsvisie geeft daar invulling aan. Deze visie is op 30 maart 2021 als meningsvormend raadsstuk besproken. De ambities daarvan zijn overgenomen.

Uitgangspunten en wettelijke eisen (niet uitputtend)

Bij nieuwe utiliteitsgebouwen (gebouwen om in te werken zoals kantoren) en utiliteitsgebouwen die een ingrijpende renovatie ondergaan, en die meer dan 10 parkeervakken hebben, bestaat de ambitie om minimaal 1 oplaadpunt te realiseren. Daarnaast moeten voor 1 op de 5 parkeervakken (loze) leidingen voor oplaadpunten worden aangelegd. Als de kosten van het aanleggen van deze leidingen hoger zijn dan 7% van de totale renovatiekosten, geldt er een vrijstelling van deze verplichting.

Ook bij nieuwe woningen en woningen die een ingrijpende renovatie krijgen en die meer dan 10 parkeervakken hebben, moeten leidingen voor oplaadpunten worden gerealiseerd. De verplichting geldt wanneer de parkeergelegenheid op hetzelfde terrein (bouwperceel) ligt. Als de kosten van het aanleggen van deze leidingen hoger zijn dan 7% van de totale kosten, geldt er een vrijstelling van deze verplichting (zie: EPBD III, 10 maart 2020).

Aanvullende ambities

- ⑥ Een belangrijk aandachtspunt is de brandpreventie bij laadpalen, met name in ondergrondse parkeergarages.
- ⑥ Zorgen voor voldoende oplaadpunten voor elektrische fietsen.
- ⑥ Er wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering voor lopen, fiets en het OV. In wijken worden stoepen breder en obstakels voorkomen.
- ⑥ In de nieuwe wijken staat comfort voor langzaam verkeer voorop, zo staat de fiets dichterbij geparkeerd dan de auto. Gebiedsontwikkelingsprojecten zijn een vliegwiel voor innovaties, bijvoorbeeld voor deelvervoer. Dit kunnen auto's zijn, maar ook (elektrische) (bak)fietsen.
- ⑥ Er wordt prioriteit gelegd bij het reizen met een ander vervoermiddel dan de auto.

Circulaire Economie en Materiaalgebruik

Landelijk is bepaald dat Nederland in 2050 circulair moet zijn. De gemeente Hoorn neemt deel aan het interbestuurlijke overleg Verkeer en Vervoer, Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken (VVRE). Hier wordt gewerkt aan een gezamenlijke circulaire strategie en bijbehorende actieagenda. De strategie is in ontwikkeling en om die reden vooralsnog gebaseerd op het landelijk beleid.

Uitgangspunten en wettelijke eisen (niet uitputtend)

- ⑦ Bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning is het verplicht om een Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) in te vullen. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden gebruikt.
- ⑦ Per 1 juli 2021 zijn de eisen voor nieuwe woningen aangescherpt van 1,0 naar 0,8. De wettelijke eisen zullen stapsgewijs verder worden aangescherpt, waarbij de Rijksoverheid de norm in 2030 wil terugbrengen naar 0,5.

Aanvullende ambities:

- ⑤ Bij de materiaalkeuze en het gebouwoontwerp gaan voor maximaal waarde behoud van grondstoffen.
- ⑤ Maatregelen waarmee de MPG kan worden verlaagd zijn het toepassen van biobased materialen, zoals hout, isolatie met grassen en het gebruik van hergebruikte of gerecyclede materialen, zoals beton, bakstenen, elektrische installaties en dergelijke. Onderhoudsvrije materialen kunnen hierin een rol spelen.
- ⑤ Er wordt gestreefd naar het realiseren van een MPG van € 0,7/m² BVO of lager. Minimaal 20% van het gebruikte materiaal is gerecycled. Of de ontwikkelaar laat zien waar hij specifiek aandacht besteedt aan circulair bouwen.
- ⑤ De milieubelasting van bouwmaterialen kan ook worden beperkt door compact te bouwen (beperk het aantal wanden, hoeken en materiaal-intensieve afwerkingen), flexibel te bouwen en het materiaalverlies te beperken. De detaillering zodanig uitvoeren dat vervanging en hergebruik van gebouwonderdelen mogelijk is en de te verwijderen materialen herbruikbaar zijn.
- ⑤ Er wordt een materialenpaspoort opgesteld. Hierin worden ten minste de materialen die in een gebouw zitten en de kwaliteit en hoeveelheid van deze materialen vastgelegd. Het materialenpaspoort wordt binnen het project opgesteld door de gemeente, of een bureau dat in opdracht werkt van de gemeente, in samenspraak met ontwikkelaars en leveranciers. De kosten van het materialenpaspoort komen ten laste van het project.

Klimaatadaptatie en Biodiversiteit

De stresstest klimaatbestendig Westfriesland maakt inzichtelijk waar effecten van klimaatverandering zijn op gebied van droogte, hitte, wateroverlast, bodemdaling en waterkwaliteit. Deze effecten leiden op termijn mogelijk tot grote negatieve gevolgen voor de leefbaarheid. Maatregelen zijn nodig om veilig en comfortabel te kunnen blijven wonen, werken en recreëren. Hoofdpunten van het vastgestelde Ambitieniveau (B) voor klimaat adaptief handelen zijn:

- meegroeien met de klimaatverandering;
- beschermingsniveau is vergelijkbaar met de situatie van nu;

- we benutten klimaatadaptatie actief om waarde toe te voegen aan onze stedelijke leefomgeving.

Uitgangspunten (eisen vastgesteld door de raad)

- ④ In strategie B wordt ingezet op een beschermingsniveau waarbij bij heftige regenbuien geen schade optreedt aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen. Ook zijn er afspraken gemaakt over hitte, droogte en wateroverlast. Per onderdeel worden de uitgangspunten benoemd:

Hitte:

- Tenminste 40% schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand (21 juni) voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer verplaatst en minimaal 30% schaduw op buurtniveau.
- Koele en schaduwrijke verblijfsplekken van minimaal 200m² zijn op loopafstand (300 meter) aanwezig en openbaar toegankelijk.
- 50% van alle horizontale en verticale oppervlakten wordt warmte werend of verkoelend ingericht.
- De koeling van de gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs)ruimten in de directe omgeving.
- Vitale en kwetsbare functies en groenvoorzieningen in de openbare ruimte moeten bestand zijn tegen hitte.

Droogte:

- De grondwaterpeilen in het plangebied en de omgeving en de zoetwaterbeschikbaarheid in de bodem zijn sturend in de functiekeuze, systeemkeuze en inrichting in het plangebied.
- De inrichting van het plangebied is infiltratieneutraal bij uitbreidingslocaties en infiltratiepositief bij herontwikkeling.
- Bij het ontwerp en de inrichting wordt ingezet op drinkwaterbesparing, regenwaterbenutting en verbetering van de waterkwaliteit.
- Vitale en kwetsbare functies moeten bestand zijn tegen langdurige droogte.

Wateroverlast:

- In het plangebied treedt bij hevige neerslag (1/100 jaar, bij 70mm in een uur) geen schade op in en aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen. Bij hevige neerslag (1/250 jaar, 90mm in een uur) blijven vitale en kwetsbare infrastructuur en voorzieningen functioneren en bereikbaar (hoofdwegen, drinkwater en energie).
- Op privaat terrein wordt een groot deel van de neerslag (range 40-70 mm) van een hevige bui op het bebouwd deel van het privaat terrein zelf verwerkt (geïnfiltreerd, opgevangen en/of vertraagd afgevoerd) of in extra watervoorzieningen in of toegerekend aan het plangebied. De voorzieningen voeren de eerste 24 uur vertraagd af (niet extra naar riolering of watersysteem) en zijn in maximaal 60 uur weer beschikbaar. De verwerking van de neerslag op het overige deel van het private terrein is de verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar, zoals geregeld via de Waterwet.
- De ontwikkeling gebeurt waterneutraal en leidt niet tot extra aanvoer/afvoer van water. Hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en hergebruikt in het plangebied.
- In het gebied is natuurlijke en oppervlakkige afwatering zoveel mogelijk aanwezig.
- Bij een waterdiepte van 20 cm op de rijbaan door extreme regen en/of overstromingen mag geen schade optreden aan gebouwen en elektrische installaties in de openbare ruimte en blijven wegen begaanbaar.

Aanvullende ambities:

- ⑤ De tuinen, parkeerplaatsen en het gebied worden alleen wanneer noodzakelijk verhard. Het overige wordt groen ingericht. Hierdoor kan voldoende water worden afgevoerd en het is goed voor de biodiversiteit. Groenstructuren en verschillende soorten groen zijn van belang. Dit vermindert hittestress en draagt bij aan een gezonde leefomgeving. Voor privé tuinen kunnen deze voorwaarden niet dwingend worden opgelegd, daar kan wel voorlichting worden gegeven.
- ④ In de plannen wordt 5% kavelgroen en 20% groen dak gerealiseerd.
- ⑤ Waar mogelijk wordt waterdoorlatende verharding toegepast.
- ④ Zorgen voor een voorziening voor het opvangen van regenwater voor later gebruik.

