

Aanvraag Kruimelregeling

Boedijnhof 153
1628 SH Hoorn
20 april 2021



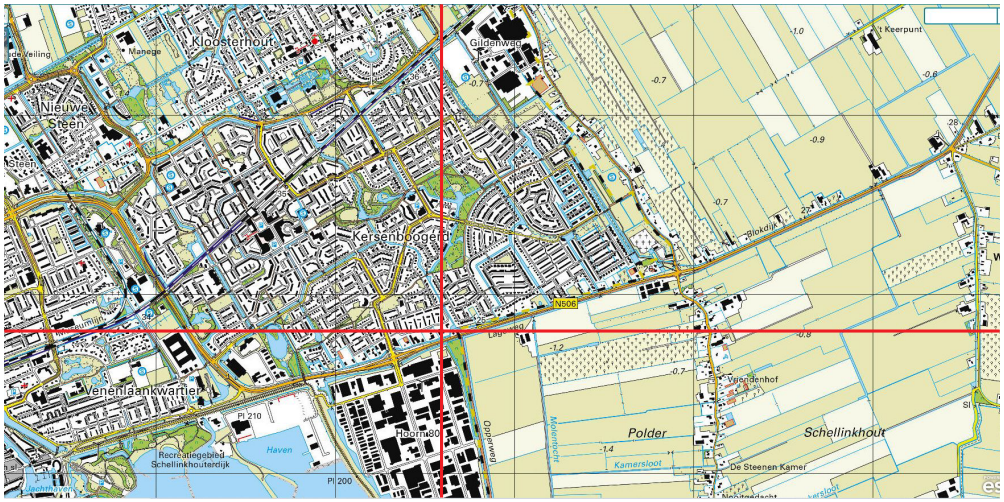
Het kantoorgebouw aan het Boedijnhof 153 komt binnenkort leeg te staan. De aanvrager heeft onderzocht in hoeverre kantoren op deze locatie gewenst zijn in relatie tot de omgeving en dit afgezet tegen de vraag naar wonen in de gemeente Hoorn.

Op basis van dit onderzoek dienen we een aanvraag buitenplanse kleine afwijking/ kruimelgeval in, artikel 4 van Bijlage II Bor punt 9. De aanvraag betreft het wijzigen van de huidige bestemming ‘kantoor’ naar ‘wonen’. Het betreft het gebruiken van het huidige gebouw, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten.

De aanvrager heeft het gebouw in 2020 afgenomen. Het huidige gebruik is kantoor. Het pand is verhuurd aan VKG.



Ligging van het pand aan de rand van de woonwijk Kersenboogerd
Pand gezien vanaf de Provincialeweg





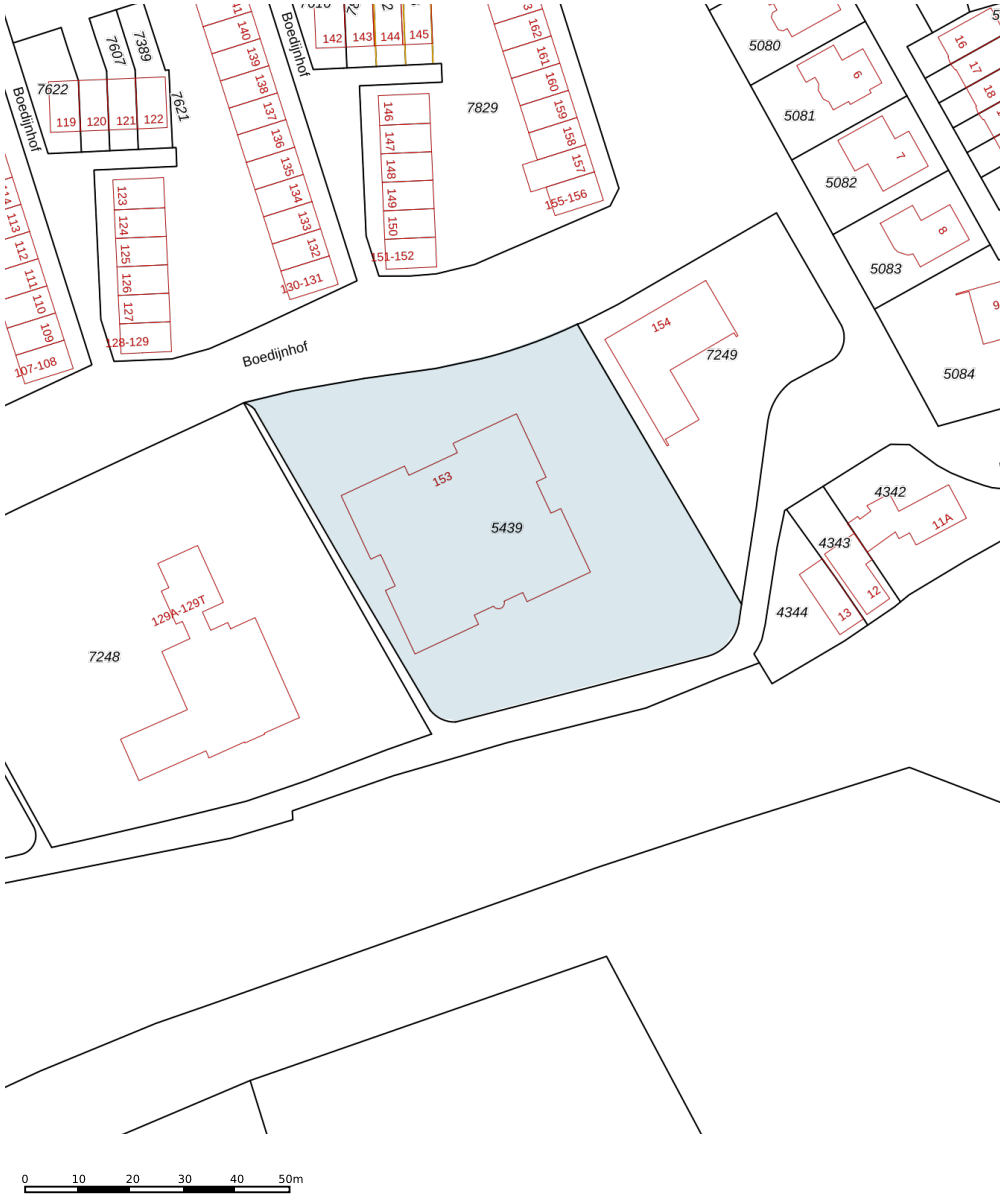
Een serie (kantoor)gebouwen scheidt de woonwijk Kersenboogerd van de Provincialeweg. Door de aanleg van de Westfrisiaweg is deze niet meer zo druk als hij ooit was. De naastgelegen stolpboerderij Mariahoeve herinnert aan het plattelandsverleden van de locatie.

Het kantoor is gebouwd in 2001 en is bereikbaar vanaf het Boedijnhof. De hoofdentree ligt echter aan de kant van de Provincialeweg. Het gebouw bestaat uit twee baksteenvolumes met daartussen een glazen wig. De ruimte rondom het gebouw wordt bijna in zijn geheel gebruikt voor parkeren. De huidig bestemming is kantoor. Het maximale bebouwingspercentage is 100% en de maximale bouwhoogte is 11m.

Het kantoorpand wordt gekenmerkt door een anonieme, gesloten uitstraling en vindt nauwelijks aansluiting bij de omgeving. De locatie is weinig courant voor kantoren en er is momenteel in Hoorn grote vraag naar woningen. De herbestemming van het pand willen we aangrijpen om het gebouw, de wijk en de omliggende ruimte weer bij elkaar te betrekken. Met wonen denken we een positieve impuls te kunnen leveren aan de woonwijk Kersenboogerd op gebied van leefbaarheid, diversiteit en duurzaamheid.

Topografische kaart
Google streetview

FACTSHEET



Adres:	Boedijnhof 153, 1628 SH Hoorn
Gemeente:	Hoorn
Kadastrale aanduiding:	5439
Sectie:	K
Perceel :	153
Perceeloppervlak:	4207m^2
Bouwvlak:	1210m^2
Bebouwingsoppervlak:	1159 m^2
BVO:	3359 m^2 (NEN 2580)
Bestaande goothoogte:	11 m
Vigerend bestemmingsplan:	Bestemmingsplan Kersenboogerd Gemeente Hoorn NL.IMRO.0405.BPKERSENBOOGERD-OH01
Aanvrager:	ARP Kantoren 1 C.V. Amsterdam Realty Partners BV Archangelkade 47 1013 BE Amsterdam Contactpersoon: Bart Hoebee bart@arpartners.nl 020-2374374 / 06-50810524
Architect:	JoustraReid architecten BV Keizersgracht 117e 1015 CJ Amsterdam Contactpersoon: Nynke Joustra nynke@joustrareid.nl 020-3305871 / 06-55145795

Kadastrale kaart



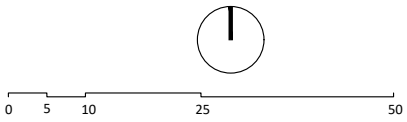
Ruimtelijke plannen, bestemmingsplankaart

Enkelbestemming	Kantoor
Bouwvlak	1210m^2
Huidige functie	Kantoor
Max. goothoogte	11 m
Maximum bebouwingspercentage:	100%

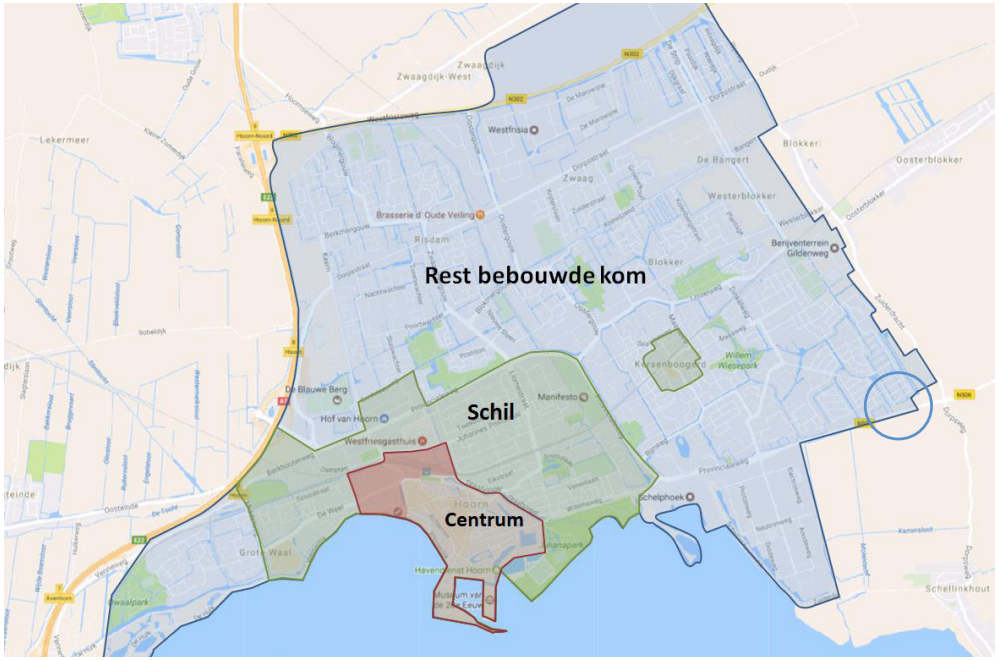
OMSCHRIJVING
huidig gebruik



Huidige situatie
Schaal 1:1000



Het huidige gebruik van het pand is kantoor. Binnenkort komt het gebouw leeg te staan. De situatietekening van de bestaande toestand geeft de afmetingen van het perceel en het bebouwde oppervlak, alsmede de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen aan de wegzijde. Daarnaast is de wijze waarop het terrein ontsloten wordt, de aangrenzende terreinen en de daarop voorkomende bebouwing aangegeven.



Hoofdfunctie wonen

Tabel 10, Parkeernormen voor de woonfunctie gebaseerd op de CROW publicatie 317

	FUNCTIE	EENHEID	CENTRUM				SCHIL				REST BEBOUWDE KOM				INBEGREPEN AANDEEL BEZOEKERS
			l	ml	m	mh	l	ml	m	mh	l	ml	m	mh	
KOOP	Vrijstaand,	Per woning	1,2	1,4	1,6	1,8	1,4	1,6	1,8	2,0	1,7	1,9	2,1	2,3	0,3
	Twee-onder-een-kap,	Per woning	1,1	1,3	1,5	1,7	1,3	1,5	1,7	1,9	1,6	1,8	2,0	2,2	0,3
	Tussen/hoek,	Per woning	1,0	1,2	1,4	1,6	1,2	1,4	1,6	1,8	1,4	1,6	1,8	2,0	0,3
	Etage, duur, >120m²	Per woning	1,0	1,2	1,4	1,6	1,2	1,4	1,6	1,8	1,5	1,7	1,9	2,1	0,3
	Etage, midden, 60-120m²	Per woning	0,9	1,1	1,3	1,5	1,1	1,3	1,5	1,7	1,3	1,5	1,7	1,9	0,3
	Etage, goedkoop, <60m²	Per woning	0,8	1,0	1,2	1,4	0,9	1,1	1,3	1,5	1,1	1,3	1,5	1,7	0,3
HUUR	Vrije sector,	Per woning	1,0	1,2	1,4	1,6	1,2	1,4	1,6	1,8	1,4	1,6	1,8	2,0	0,3
	Sociale huur,	Per woning	0,8	1,0	1,2	1,4	0,9	1,1	1,3	1,5	1,1	1,3	1,5	1,7	0,3
	Etage, duur, >120m²	Per woning	0,9	1,1	1,3	1,5	1,1	1,3	1,5	1,7	1,3	1,5	1,7	1,9	0,3
	Etage, midden, 60-120m²	Per woning	0,6	0,8	1,0	1,2	0,7	0,9	1,1	1,3	0,9	1,1	1,3	1,5	0,3
	Etage, goedkoop, <60m²	Per woning	0,6	0,8	1,0	1,2	0,7	0,9	1,1	1,3	0,9	1,1	1,3	1,5	0,3
BIJZONDER	Starterswoning,	Per woning	0,6	0,8	1,0	1,2	0,7	0,9	1,1	1,3	0,9	1,1	1,3	1,5	0,3
	Kamerverhuur, zelfstandig, niet-studenten	Per kamer	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7	0,2
	Kamerverhuur, niet-zelfstandig, studenten	Per kamer	0,2	0,3	0,3	0,3	0,2	0,3	0,3	0,3	0,2	0,3	0,3	0,3	0,2
	Aanleunwoning/ serviceflat (zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen)	Per woning	0,2	0,3	0,4	0,5	0,8	0,9	1,1	1,2	0,9	1,0	1,1	1,2	0,3

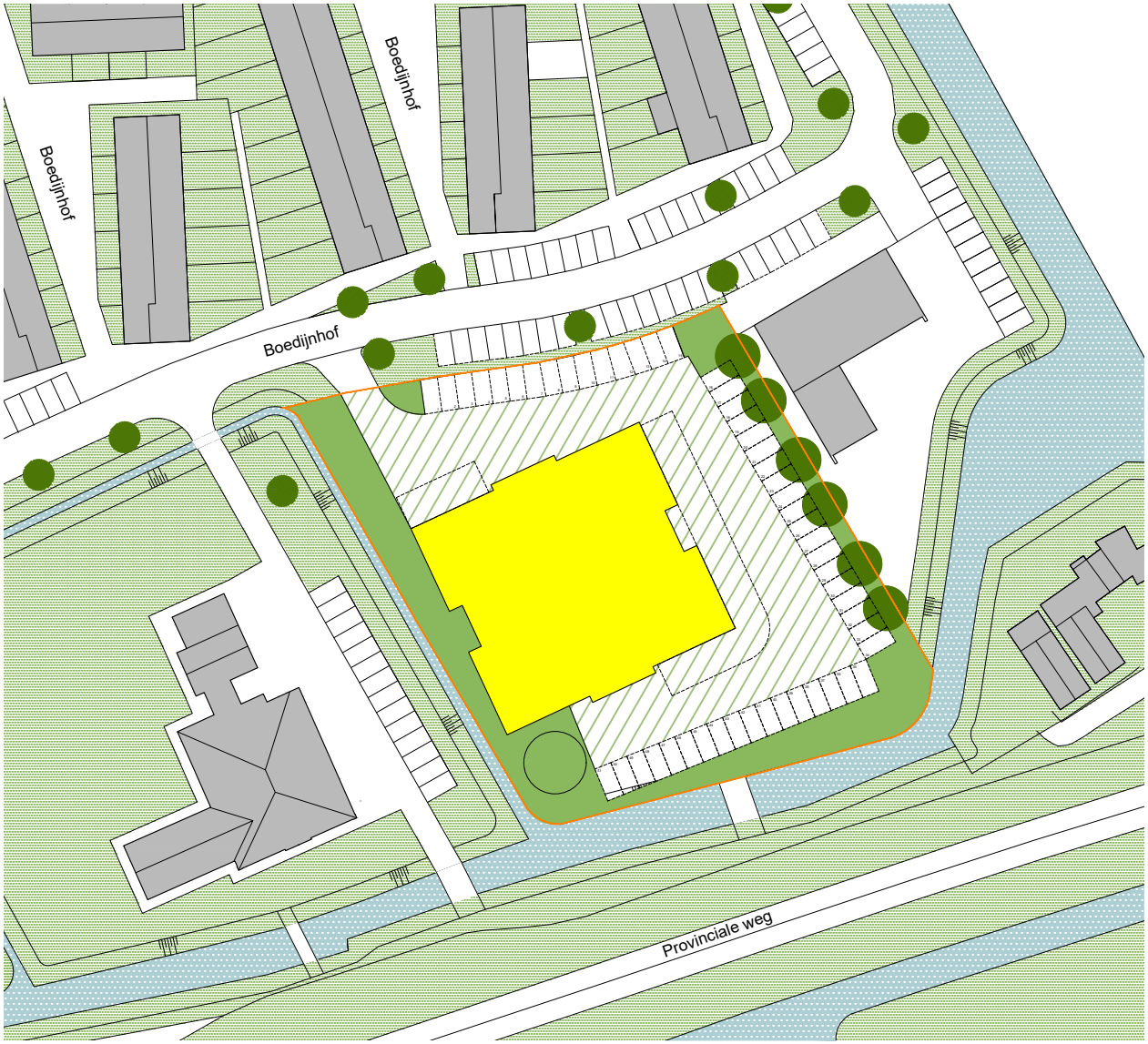
Parkeernota gemeente Hoorn



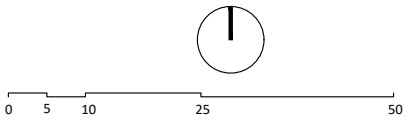
De locatie valt binnen de Parkeernota Hoorn zone ‘Rest bebouwde kom’. Op het terrein zijn momenteel 75 parkeerplaatsen en een fietsen stalling met overkapping.

VERZOEK

aard en omvang van het project



Wijziging gebruik van kantoor naar wonen.
Schaal 1:1000



In het gebouw kunnen 30 woningen inclusief inpandige bergingen worden gerealiseerd binnen het bestaande volume. Ondanks dat dit onder de grens van de doelgroepenverordening valt, is een variatie in woonvormen en prijsklassen het streven. Uitgangspunt is om woningen tussen de 40-70 m^2 gebruiksoppervlak te realiseren.

De ontsluiting van het terrein zal aan het Boedijnhof blijven. De gevels hebben momenteel een kantoorachtige uitstraling. Nadat de kruimelprocedure goedgekeurd is zullen de woningdifferentiatie en de gevelupgrade verder worden uitgewerkt. Hiervoor zal dan een aparte omgevingsvergunning worden ingediend. Deze aanvraag betreft alleen de wijziging van het gebruik van het huidige gebouw, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten.

Voor de 30 woningen zullen er op basis van de CROW parkeernorm tussen de 50 en 55 parkeerplaatsen nodig zijn. Een aanzienlijk deel van de huidige 75 parkeerplaatsen rondom het gebouw wordt dus overbodig. Uitgangspunt is om het terrein opnieuw in te richten en meer groen/tuinen te realiseren rond het gebouw.



Begane grond
Schaal 1:500



Verdiepingen
Schaal 1:500

MOTIVATIE

passend binnen het kruimelbeleid

De aanvrager is blij met het advies van het Hoorns Initiatieven Platform (HIP) dat het omvormen naar wonen past binnen de visie die het HIP heeft voor dit gebied. Het beoogde gebruik zal de ruimtelijke ordening verbeteren doordat ook het perceel heringericht zal worden. Doordat er minder parkeerplaatsen nodig zijn (en er dus ook minder verkeersbewegingen van en naar de locatie zullen zijn!) ontstaat er op het perceel meer ruimte voor groen.

Om de aanvraag voor de omzetting van kantoor naar wonen te motiveren worden twee onderbouwingen als bijlage ingediend:

1. Factsheet / memo Cushman & Wakefield

2. Ruimtelijke onderbouwing van Bureau Stedelijke Planning

- Analyse van vigerend bestemmingsplan (regels, eisen en wijzigingsbevoegdheden), locatie en project.
- Bestaande analyse van de situatie en de gewenste situatie.
- Analyse van nationale, provinciale en lokale beleidskaders en de beoordeling van de passendheid van het project binnen deze beleidskaders.
- Planologische inpasbaarheid. Hierbij besteden we extra aandacht aan de behoefte aan kantoorruimte in Hoorn en in hoeverre de planlocatie hieraan voldoet.
- Beoordeling van relevante aspecten: ruimtelijk, stedenbouwkundig, beeldkwaliteit, programma wonen, mobiliteit en parkeren, bodem, milieu, water, archeologie en geluid op basis van bestaand materiaal.
- Globale onderbouwing aan de hand van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hierin wordt de woningbehoefte in Hoorn afgezet tegenover woningbouwplannen (plancapaciteit).
- Meerwaarde van het project voor de omgeving en de gemeente Hoorn.
- Economische uitvoerbaarheid van het project.



Luchtfoto uit de structuurvisie Hoorn



"De leefbare stad' uit de structuurvisie Hoorn; een rustige woonwijk.

Doel is om op een duurzame en circulaire wijze 30 woningen te realiseren en de bijbehorende woonomgeving her in te richten. De indicatieve bouwsom wordt ingeschat op 2.5 miljoen excl. BTW. De planning is over 2 á 3 jaar de woningen op te leveren.

De aanvragers menen hiermee een duidelijke uiteenzetting te hebben gegeven van de situatie, het verzoek en de motivatie van deze aanvraag voor een buitenplanse kleine afwijking (kruimelgeval).

We zijn te allen tijde bereid om een toelichting te komen geven.