GEMEENTE HOORN

Aan de leden van de raad

Gemeente Hoorn
Nieuwe Steen 1
Postbus 603
1620 AR Hoorn
T 0229 25 22 00
www.hoorn.nl

Contactpersonen
H. Zoodsma

Zaaknummer: 1816401

Hoorn, 13 JAN. 2021

Onderwerp: Nota van uitgangspunten herontwikkeling De Vrijheid

Beste leden van de raad,

Met deze brief willen wij u informeren over de planontwikkeling op de locatie Holenweg 6-8-10, De Vrijheid.

Op 12 november 2019 is een intentieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer voor het ontwikkelen van een woningbouwplan op genoemd perceel. De eerst volgende stap in de planvorming, conform de werkwijze uit de Nota Kostenverhaal, is het opstellen van een Nota van Uitgangspunten. Deze treft u bijgaand aan (versie exclusief bijlagen).

Wensen en/of bedenkingen
Mocht u op voorhand wensen en of bedenkingen op de planvorming hebben, dan kunt u de Nota van Uitgangspunten agenderen ter bespreking in de eerst volgende vergadering van de Algemene raadscommissie.

Vervolgproces
Wanneer de Nota van Uitgangspunt niet wordt besproken, wordt op basis van de uitgangspunten uit deze nota een ontwerpplan gemaakt. Dit ontwerpplan zal worden vertaald in een ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan zal te zijner tijd worden geagendeerd voor een raadscommissievergadering.

Meer informatie
Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Hinke Zoodsma, projectmanager. Zij is bereikbaar via tel.nr: 0229 25 22 00 of h.zoodsma@hoorn.nl.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Hoorn

de secretaris

de burgemeester

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN
HOORN DE VRIJHEID
HOLENWEG 6-8-10

Colofon
Deze nota is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Hoorn op:

Dit document is opgesteld door de gemeente Hoorn
Inlichtingen: Hinke Zoodsma, h.zoodsma@hoorn.nl

Initiatiefnemer:
STED Project | B.V., kantoorhoudende aan de Leopoldstraat 108, 1822 KB te Alkmaar

Inhoudsopgave

1. INLEIDING 2

1.1 Aanleiding 2
1.2 Opgave / initiatief 2
1.3 Locatie (huidige situatie, plangrens, eigendom) 2
1.4 Waardering 8
1.5 Geldend (ruimtelijk) beleid 8
1.6 Relaties met de omgeving 10

2. TECHNISCHE RANDVOORWAARDEN 11

2.1 Kabels en leidingen, nutsruimten 11
2.2 Parkeren 11
2.3 Wateropgave 12
2.4 Groenopgave 12
2.5 Energie en duurzaam bouwen 12
2.5 Archeologie 14
2.6 Flora en fauna 14
2.7 Afvalinzameling 14
2.8 Keurmerk(en) wonen 14
2.9 Milieuonderzoeken 14

3. RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN 16

3.1 Stedenbouw 16
3.2 Landschap en groen 18
3.3 Wonen 18
3.4 Verkeer, ontsluiting (auto, fiets, voet) en parkeren 19
3.5 Welstand 19
3.6 Civiel 19
3.7 Economie 19
3.8 Erfgoed (archeologie en cultuurhistorie) 19
3.9 Nood- en hulpdiensten 20
3.10 Milieu/Duurzaamheid/Klimaatadaptatie 20
3.11 Toerisme 20
3.12 Vaarroutes 20
3.13 Maatschappelijke voorzieningen 20
3.14 Sociale veiligheid 20
3.15 Gezondheid 20

4. VERVOLG 21

4.1 Procesbeschrijving en procedure 21
4.2 Communicatie en participatie 21
4.3 Risico's 22
4.4 Indicatieve planning 22

1. Inleiding

In de Nota van Uitgangspunten staan belangrijke zaken om tot de realisatie van Hoorn De Vrijheid te kunnen komen. In dit document staan de uitgangspunten voor de planontwikkeling omschreven. Het plan wordt aan deze uitgangspunten getoetst en het vormt de basis voor de planprocedure. De nota van uitgangspunten wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoorn en is daarmee het bestuurlijk bekrachtigde kader voor de ontwikkeling van Hoorn De Vrijheid.

1.1 Aanleiding

Het saunacomplex aan de Holenweg 10 is door STED Development BV aangekocht. Op 17 december 2018 is een eerste versie van het schetsplan voor de bouw van een appartementencomplex op het perceel van de sauna bij de gemeente ingediend. Dit schetsplan is beoordeeld in het Hoorns Initiatieven Platform (HIP) en later toegelicht in de HIP XL door de ontwikkelaar.
In de vervolgperiode heeft de ontwikkelaar ook de naastgelegen kavels (Holenweg 6 en 8) verworven en toegevoegd aan het plangebied. De ontwikkelaar en de gemeente hebben vervolgens een intentieovereenkomst opgesteld op basis van het op 5 december 2019 gepresenteerde plan om zo het kostenverhaal te verzekeren. De gemeente heeft de ontwikkeling aangemerkt als project en een projectmanager beschikbaar gesteld. Volgens de methode van projectmatig werken is een projectopdracht vastgesteld door de directie van de gemeente Hoorn.

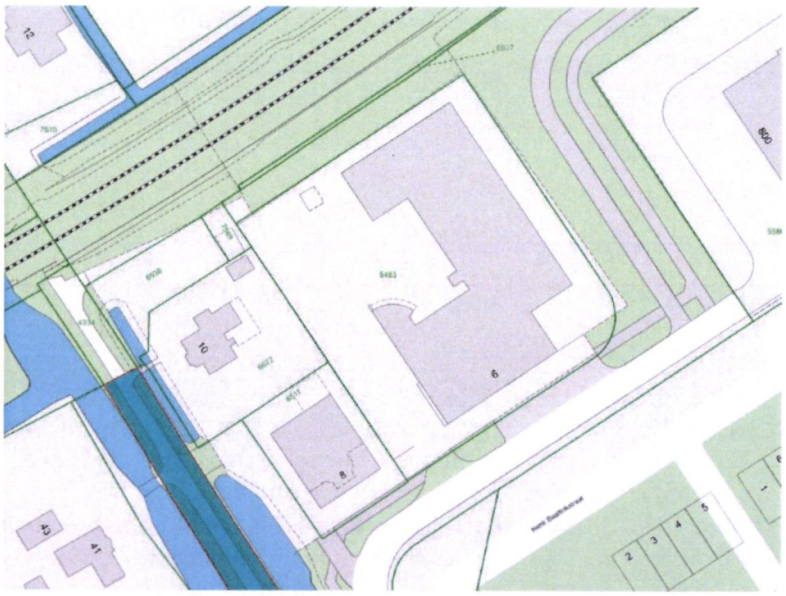
1.2 Opgave / initiatief

In het programma Hoorn-Noord/Venenlaankwartier, waarvoor een wijkvisie 2017-2020 is opgesteld, is de ambitie neergelegd om te groeien naar een bruisende of levendige stadswijk. Het intensiveren van de wijk door het benutten en versterken van de unieke ruimtelijke kwaliteit van de wijk, met zijn historische karakter van linten /lanen als dragers, is hierbij belangrijk.
De opgave op de locatie Holenweg 6-8-10 is het realiseren van een woningbouwprogramma. Dit woningbouwplan, aansluitend op de in ontwikkeling zijnde locatie Holenkwartier, moet een goede kwalitatieve uitstraling hebben, rekening houdend met de omgeving en met een programma aan woningen dat aansluit op de behoefte binnen Hoorn. Een adequate afstemming over aansluiting en inpassing in het bestaande gebied met de ontwikkelaar van Holenkwartier is essentieel. Voor deze planontwikkeling is aankoop van aangrenzende gemeentegrond benodigd. Deze gronden zijn nu deels in gebruik door de grondeigenaar van Holenweg 6. De huidige functie van de grond vervalt bij de realisatie van het bouwplan.

1.3 Locatie (huidige situatie, plangrens, eigendom)

Huidige situatie en plangrens
De locatie van het plangebied Hoorn De Vrijheid is gelegen aan de Holenweg. Een locatie dichtbij het historische centrum van Hoorn. Het terrein bestaat uit meerdere bouwdelen: sauna Suomi, een vrijstaande woning en een bedrijfspand aan de Holenweg. De locatie grenst aan de spoorlijn Hoorn-Enkhuizen aan de noordzijde, een doorgaande fietsroute richting Kersenboogerd aan de oostzijde. Ten zuiden van het plangebied ligt de grens aansluitend aan het plan Holenkwartier (met inbegrip van de gemeentelijke gronden die nog verworven moeten worden). Anno 2020 zijn de percelen bebouwd en in gebruik bij de huidige eigenaren.

Eigendom
De percelen kadastraal bekend bij de gemeente Hoorn, sectie D, nummers 6672, 6938 en 7549 vormen tezamen Holenweg 10, 6511 betreft Holenweg 8, en 5483 is de Holenweg 6 (tezamen groot ongeveer 4.872 m²), en zijn in eigendom bij de initiatiefnemer. De bij de gemeente Hoorn in eigendom zijnde aangrenzende perceel (kadastraal bekend bij de gemeente Hoorn als, sectie D, nummer 7550 gedeeltelijk, groot ongeveer 1.431 m²) zijn ook in de ontwikkeling betrokken. Deze gronden dienen op voorhand door de initiatiefnemer verworven te worden van de gemeente Hoorn.



Uitsnede kadaster

Foto's van de huidige bebouwing en directe omgeving van de percelen.



Figuur 1. Holenweg 6 sauna Suomi met aan de voorzijde parkeren voor bezoekers.



Figuur 2. Sauna Suomi met de zij entree t.b.v. parkeren bezoekers



Figuur 3. Huidige entree van Holenweg 8 (Medigran) in het verlengde van de bestaande Holenweg. Deels betreft dit gemeentelijke grond.



Figuur 4. Entree naar kantoor Medigran, Holenweg 8. Deze toegang en duiker worden verwijderd en daarmee wordt de waterpartij weer teruggebracht naar de historische situatie en breedte.



Figuur 5. Het tuindershuis Holenweg 10. Op de voorgrond de versmalde historische trekvaart Hoorn - Enkhuizen. Deze historische trekvaart wordt in de oorspronkelijke breedte hersteld.



Figuur 6. Bestaande fietspad gelegen tussen sauna Suomi en trafostation Liander. De grote bomen naast het fietspad blijven behouden. Het fietspad wordt ervaren als onveilige plek.



Figuur 7 historische dijk met de doodlopende Holenweg. Op de achtergrond het geluidscherm van de spoorlijn Enkhuizen-Hoorn



Figuur 8 historische dijk met de bestaande doodlopende Holenweg met rechts het bestaande kantoor Holenweg 8.



Figuur 9 gemeentelijke- en Prorail grond aan de achterzijde van sauna Suomi.



Figuur 10 luchtfoto Holenweg 6-8-10

1.4 Waardering

De Holenweg is een oude zijkade met aan weerszijden sloten. Dit dijklichaam, vermoedelijk uit circa 1175, liep van de Koewijzend in het noorden naar de Schellinkhouterdijk in het zuiden. De zijkade was een belangrijke uitwatering van Hoorn met een sluis aan het eind in de dijk. Vanaf de vijftiende eeuw stonden op de kruising van het verlengde tracé van de Holenweg en de Schellinkhouterdijk, die aan de zuidzijde van de Holenweg gelegen is, meerdere watermolens. Via de molens en de sluizen, die bij dit complex hoorden, waterde de Oosterpolder, bestaande uit de bannen Hoorn, Zwaag en Westerblokker, af in de Zuiderzee. De watermolens werden in de loop der jaren meerdere malen vervangen en ze kregen steeds een andere plek nabij de kruising van de Schellinkhouterdijk met de Holenweg.

Tegenwoordig ligt de Holenweg nog steeds grotendeels op het oude tracé van de oorspronkelijke Holenweg en is het dijklichaam met de sloten aan weerszijden en een bomenrij nog steeds herkenbaar.

Bijzonder aan de plek is de aansluiting op het cultuurhistorische dijkje, gelegen naast de Holenweg aan de westzijde. Dit dijkje heeft grote historische waarde maar ook ruimtelijk is het van belang en kan gezien worden als structuurdrager.

1.5 Geldend (ruimtelijk) beleid

Voor het plangebied zijn de volgende beleidsstukken van toepassing:

- Bestemmingsplan Hoorn Noord en Venenlaankwartier (23 mei 2017)
  https://www.ruimtelijkeplannen.nl/
- Provinciale Ruimtelijke Verordening (juni 2019)
  https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Omgevingsvisie_en_PRV
- Structuurvisie Hoorn (2012)
  http://www.ruimtelijkeplannen.nl
- Visie "Samen voor Resultaat" Hoorn-Noord en Venenlaankwartier 2017-2037 (4 april 2017)
  https://www.hoorn.nl/bestanden/documenten/Hoorn-N%20Venenlaan/Wijkvisie%20Hoorn-Noord%20Venenlaankwartier-7mb-.pdf
- Toekomst van de stad (6 juni 2019)
- www.hoorn.nl, gemeenteraad 6 juni 2019.
- Paraplubestemmingsplan parkeren & laden en lossen (13 november 2018)
  https://www.ruimtelijkeplannen.nl/
- Welstandsnota (4 februari 2020)
  https://www.overheid.nl/lokale_wet_en_regelgeving
- Woonvisie, in bestuurlijk proces. Verwachtte vaststelling 4e kwartaal 2020
- Doelgroepenverordening (6 juni 2019)
  (publicatie staatsblad 21 juni 2019) en https://www.overheid.nl/lokale_wet_en_regelgeving
  https://www.overheid.nl/lokale_wet_en_regelgeving
- Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR), versie 17 februari 2020
  https://www.overheid.nl/lokale_wet_en_regelgeving
- Algemene Verordening Ondergrondse Infrastructuur (AVOI) (25 november 2014)
- Bomenbeleidsplan (15 december 2009)
- Groenvisie (24 juni 2019)
  https://www.hoorn.nl/bestanden/documenten/Groenvisie/1906-Groenvisie%20Hoorn.pdf

Provinciale ruimtelijke verordening

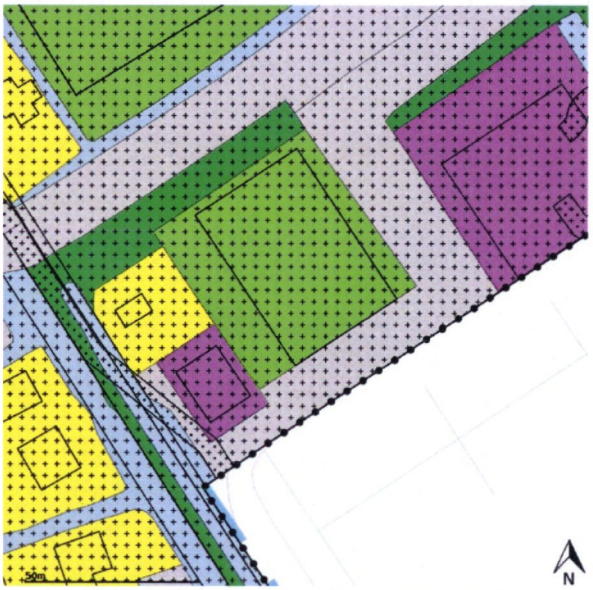
Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De bevoegdheden voor Rijk, Provincies en gemeenten zijn fundamenteel gewijzigd, voor zowel beleidsvorming als voor de uitvoering.

De ruimtelijke verordening richt zich op bestemmingsplannen, beheersverordeningen, wijzigings- en uitwerkingsplannen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan.
In de provinciale ruimtelijke ordening is bepaald dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen regionaal moeten worden afgestemd.

Bestemmingsplan
Het geldende bestemmingsplan voor de locatie is het bestemmingsplan Hoorn Noord en Venenlaankwartier. De bestemmingen van Holenweg 6, 8 en 10 zijn Sport (6), Bedrijf (8) en Wonen (10). Aangrenzend gelden de bestemmingen Groen en Verkeer-Verblijf. Voor Holenweg 6, 8 en 10 gelden ook de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie, Waarde-Cultuurhistorie en Leiding - Water.

Een bestemmingsplanwijziging is noodzakelijk om het initiatief mogelijk te maken.

Aan de zuidzijde van het plangebied geldt het bestemmingsplan Holenkwartier. Het initiatief moet aansluiten op dit bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan Hoorn-Noord / Venenlaankwartier

Structuurvisie Hoorn
De structuurvisie is een integraal beleidsdocument, omdat het de maatschappelijke (sociale en economische) opgaven centraal stelt. De structuurvisie vertaalt de verschillende opgaven in ruimtelijk beleid.
In de structuurvisie staat de opgave om de woonwijken geleidelijk te verkleuren en diverse te maken.

Wijkvisie "Samen voor resultaat"
De structuurvisie Hoorn is voor de wijk Hoorn-Noord / Venenlaankwartier door vertaald in deze wijkvisie. Het project Hoorn De Vrijheid ligt in de wijk Venenlaankwartier. De wijk wordt omschreven als "**oude wijk** die nu al een stadse menging heeft. De ligging nabij het centrum rechtvaardigt een stedelijke sfeer. Een wijk voor een brede doelgroep met een accent op de starters en senioren. De ontwikkeling Hoorn De Vrijheid moet invulling geven aan deze doelstellingen.

Toekomst van de stad
In deze visie voor de stedelijke ontwikkeling van Hoorn zijn de ambities om meer stad te worden vastgelegd. De ontwikkeling van Hoorn De Vrijheid valt in de stedelijke rand en binnen de straal van 1200meter rond een ov-knooppunt. In de visie staat omschreven welke ambities de gemeente heeft voor de stedelijke rand. Het plan moet bijdragen aan de gestelde ambities voor de stedelijke rand.

1.6 Relaties met de omgeving

Het doorgaande fietspad dat grenst aan de locatie is een van de belangrijkste routes tussen de binnenstad, de Kersenboogerd en het landschap aan de oostzijde van Hoorn. Het profiel tussen beide private kavels van het plangebied en het naastgelegen transformatorhuis van Liander is ruim, groen en moet behouden worden als hoofdlangzaamverkeersroute. De route voelt door de inrichting met dichte bossages en door functies met weinig levendigheid niet als sociaal veilig. De ontwikkeling van de locatie kan bijdragen om deze route aantrekkelijker en sociaal veiliger te maken.

Het Holenkwartier, het naastgelegen te ontwikkelen gebied, gaat uit van stedelijke wonen en werken met een combinatie van appartementen en stedelijke woningen. Het gebied heeft een hoge dichtheid en gaat uit van een opzet van bouwblokken met een diversiteit aan woningtypologieën.

2. Technische randvoorwaarden

Onderdelen van het plangebied die openbaar worden, moeten voldoen aan de LIOR.

2.1 Kabels en leidingen, nutsruimten

Voor de aanleg van kabels, leidingen en andere nutsvoorzieningen moet de initiatiefnemer in overleg treden met de nutsbedrijven. De volledige coördinatie met de nutsbedrijven ligt bij de initiatiefnemer. Schakelkasten, trafohuisjes, CAI-kasten, brandkranen en dergelijke moeten binnen de plangrenzen opgenomen worden.
De kosten van het verleggen van kabels en leidingen zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Dit geldt zowel binnen de plangrenzen als ook in de openbare ruimte.
De Algemene Verordening Ondergrondse Infra (AVOI) en het "**handboek kabels en leidingen Hoorn**" zijn van toepassing. Deze documenten gelden voor de gronden die terug geleverd worden aan de gemeente of grond waarin de gemeente werkzaamheden uitvoert.

Riolering
De riolering moet aangesloten worden op de bestaande riolering in de Holenweg.
Bovengronds regenwater moet op adequate wijze afstromen naar oppervlaktewater en niet afgewenteld worden op het rioleringsstelsel. Hierbij dient voldaan te worden aan de regels van het Hoogheemraadschap.

Straatverlichting
De initiatiefnemer moet een verlichtingsplan indienen.
Het plan moet voldoen aan het politiekeurmerk.
https://www.politiekeurmerk.nl/wp-content/uploads/2019/10/191015-Nieuwbouw_los.pdf

2.2 Parkeren

Het uitgangspunt is dat het plangebied één aansluiting voor alle verkeer op de Holenweg krijgt.

Het plangebied wordt in overeenstemming met het geldende parkeerbeleid "**Parkeernormennota Hoorn**" aangemerkt als schil middenlaag. Met een beoogd woningbouwprogramma van starterswoningen, huurwoningen etage goedkoop en etage middel wordt uitgegaan van verschillende parkeernormen per woningcategorie.

Het parkeren moet binnen de grenzen van het plangebied gerealiseerd worden. De gemeente stelt de volgende eisen aan de parkeeropgave:

- Het oplossen van het parkeren moet voldoen aan **het paraplubestemmingsplan "Parkeren & laden en lossen"**. In het parapluplan is een koppeling gelegd met het parkeerbeleid. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is afhankelijk van het type en aantal woningen.
- De geldende parkeernormen zijn opgenomen in onderstaande tabel.
- De maatvoering van een haaksparkeerplaats is 2,50 meter breed (35 cm breder als dit de buitenste parkeerplaats is) en 5 meter lang. (mits er een haag, muur o.i.d. achter ligt, dan 50 cm dieper). De rijbaan achter de parkeervakken is minimaal 6 meter breed. Een langsparkeervak is 2 meter breed en 6 meter lang, met een inrijhoek van 1 op 1. De rijbaan naast het langs parkeervak is minimaal 3 meter (= eenrichtingsverkeer) breed.
- Minimaal 1 op de 50 parkeervakken moet een gehandicaptenparkeerplaats zijn.
- Het gebouwd parkeren is op zodanige wijze ingepast dat het parkeren niet zichtbaar is vanaf de openbare weg (behoudens de toegang naar de parkeervoorziening).
- Als het gebouwd parkeren ook bestemd is voor bezoekers, dan moet deze openbaar toegankelijk zijn.

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

Deze tabel is afkomstig uit de Parkeernormennota Hoorn (starterswoning v.w.b. parkeernorm= eenpersoonshuishouden ≤ 40 m²)

Voetgangers

Direct aan het plangebied grenst een stoep en is de aansluitende openbare ruimte geschikt voor voetgangers.

Fiets parkeren

Alle woningen krijgen een eigen grotere berging in de woning en een collectieve fietsenberging op de begane grond. Dit conform de Amsterdamse methode c.q. Bouwbrief.

Ten behoeve van de bezoekers moeten op eigen terrein voldoende fietsstalplaatsen worden gecreëerd in de nabijheid van de entrees van de woningen.

2.3 Wateropgave

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) geeft een minimaal te realiseren percentage water aan. De beoordeling door HHNK om verhardingsoppervlakte te compenseren door wateroppervlakte wordt berekend door HHNK en moet binnen het plangebied gerealiseerd worden.

2.4 Groenopgave

Per woning moet 1.3 boom geplant worden. Als het planten van bomen binnen het plangebied niet realiseerbaar is, wordt in overleg met de gemeente gezocht naar een geschikte locatie buiten het plangebied elders in Hoorn. Indien geen plek beschikbaar is, brengt de gemeente 500 euro per boom in rekening bij de ontwikkelaar.
De bomen die behouden blijven binnen het plangebied, worden meegeteld in het totaal aantal te planten bomen. De groenvisie is het uitgangspunt voor deze ontwikkeling.

2.5 Energie en duurzaam bouwen

Hoorn heeft zichzelf de ambitie gesteld om op Hoorns grondgebied in 2030 een CO2-reductie te behalen van 49% ten opzichte van het CO2-niveau in 1990. Doel is om in 2040 klimaatneutraal te zijn. De stad zal in de komende jaren een forse bijdrage moeten leveren om dit doel te behalen. Daarvoor is het programma Duurzame Stad opgesteld om een beweging en versnelling te creëren in de opgave. Het programma Duurzame Stad bestaat uit de hoofdonderwerpen Energietransitie, Circulaire economie en Klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Er wordt momenteel een haalbaarheidsstudie gedaan naar een warmtenet. Binnen het bouwplan kan rekening gehouden worden met de mogelijke optie van dit toekomstige warmtenet

Voor deze ontwikkeling zijn de volgende eisen en wensen op het gebied van duurzaamheid bepaald:

Energietransitie:
Voor dit onderwerp geldt in ieder geval de wettelijke eis om te voldoen aan BENG[1]en aardgasloos. Bovenop deze wettelijke eisen heeft de gemeente Hoorn een aantal wensen die bijdragen aan de ambitie om toe te werken naar klimaatneutraal.

Wensen
- Ambitie BENG-normering:
    - BENG 1 (stimuleren beter casco) 60
    - BENG 2 (minder fossiele energieverbruiken) 15
    - BENG 3 (meer hernieuwbare energie opwekken: 70
- Zorgen dat alle infrastructuur is voorbereid om het gehele dak vol te plaatsen met zonnepanelen
- Realiseren van een energieneutraal gebouw.

Aandachtspunten
- Bij bodemenergiesysteem tijdig kijken naar situering. Er mag geen interferentie ontstaan met andere systemen in de omgeving.
- Als er elektrisch verwarmd gaat worden, betekent dit ook iets voor de vraag naar elektriciteit. De initiatiefnemer moet bij Liander navraag doen of de capaciteit toereikend is voor de aansluitingen in het gebied.

Circulaire economie
Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) is bij elke aanvraag voor een Omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegestaan. De norm is 1.

Wensen
- Realiseren van een MPG van € 0,7 per m2 BVO
- Minimaal 20% gerecycled materiaal gebruiken in het pand of ontwikkelaar laat zien waar hij specifiek aandacht besteed aan circulair

Aandachtspunt
De milieubelasting van bouwmaterialen kan ook worden beperkt door compact te bouwen (beperkt het aantal wanden, hoeken en materiaal intensieve afwerkingen), flexibel te bouwen en het materiaalverlies te beperken. De detaillering zodanig uitvoeren dat vervanging /hergebruik van gebouwonderdelen mogelijk is en de te verwijderen materialen herbruikbaar zijn.

Klimaatadaptatie / biodiversiteit
Recent is de stresstest klimaatbestendig Westfriesland opgeleverd. Hieruit wordt duidelijk waar effecten zijn op gebied van droogte, hitte, wateroverlast, overstromingen, bodemdaling en waterkwaliteit. Voor de beoogde locatie worden geen speciale effecten voor wateroverlast en hitte gezien. In het kader van toekomstbestendig bouwen is het wel van belang om aandacht te geven aan dit onderwerp.

Wensen
- De tuinen/het gebied/de parkeerplaatsen rondom de woningen worden alleen noodzakelijk verhard. Het overige wordt groen ingericht. Hiermee wordt voldoende waterafvoer geborgd, het zal de luchtkwaliteit ten goede komen en het biedt kansen aan ecologische waarden. Groenstructuren/soorten groen zijn van belang. Dit is relevant voor de hittestress en draagt bij aan gezonde leefomgeving. Waar mogelijk/nodig waterdoorlatende verharding toepassen.

---

[1] De BENG-normen zijn een verdere uitsplitsing van de EPC in drie onderdelen. In plaats van 1 EPC-norm worden bij BENG 3 aparte normen gesteld aan:
BENG 1: het bouwkundige deel zoals de isolatie, glas en luchtdichtheid van het casco
BENG 2: de hoeveelheid primaire fossiele energie dat wordt verbruikt
BENG 3: het aandeel duurzame energie dat wordt opgewekt.

- Nestkasten worden geïntegreerd in het ontwerp van de gevel en/of dak van de woningen.
- Een groen dak (combi met zonnepanelen) en zorgen voor een voorziening voor het opvangen van regenwater voor later gebruik.
- Buffering van water op de kavels, hierdoor wordt het gemeentelijk rioleringsstelsel ontlast. Een richtlijn hierbij is een bui van 60 mm per uur 24 uur op de eigen kavel kunnen bergen.

Mobiliteit
Bij nieuwe woningen en woningen die een ingrijpende renovatie krijgen met meer dan 10 parkeervakken moeten leidingen voor oplaadpunten worden gerealiseerd.

Wensen
- **15% van de parkeerplaatsen direct geschikt om elektrisch laden voor auto's** mogelijk te maken
- Zorgen voor voldoende elektrische oplaadpunten voor fietsen.

2.5 Archeologie
In het bestemmingsplan Hoorn Noord en Venenlaankwartier staan de archeologische waarden van het plangebied. Voorafgaand aan de ontwikkeling moet een archeologische quickscan worden opgesteld.

2.6 Flora en fauna
Voordat tot de sloop van de bestaande gebouwen wordt overgegaan, is het noodzakelijk een quickscan naar de aanwezige ecologische waarden uit te laten voeren. Uit dit onderzoek blijkt of binnen het plangebied sprake is van beschermde plant- en/of diersoorten of dat sprake is van een gebiedsbescherming. Het advies uit dit onderzoek moet worden opgevolgd. Indien een natuurwetbescherming vergunning/ontheffing nodig is, kan deze worden aangevraagd *bij: https://www.odnhn.nl/Wet_natuurbescherming*

2.7 Afvalinzameling
Over de wijze waarop het huishoudelijk afval wordt ingezameld en aan de gemeente wordt aangeboden worden nog afspraken gemaakt met de initiatiefnemer.
Bij hoogbouw en bovenwoningen wordt restafval ondergronds ingezameld. Ruimte voor afvalcontainers behorende bij het gebouw moeten inpandig worden aangelegd. Het is niet toegestaan om op het terrein of op straat containers op te stellen.
HVC eist dat de containers altijd bereikbaar moeten zijn.

2.8 Keurmerk(en) wonen
De initiatiefnemer zal het Politiekeurmerk Veilig Wonen aanvragen en het resultaat daarvan delen met de gemeente. https://www.politiekeurmerk.nl/politiekeurmerk-veilig-wonen-voor-projectontwikkelaars/

2.9 Milieuonderzoeken
De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het (door een technisch gekwalificeerd bureau te laten) uitvoeren van onderzoeken naar omgevingsaspecten. Deze onderzoeken worden, waar nodig, door de gemeente om advies voorgelegd aan de Omgevingsdienst Noord-Holland-Noord, het Hoogheemraadschap en de Veiligheidsregio.

Onderstaande onderzoeken zijn verplicht:
- Akoestisch onderzoek
- Ecologisch onderzoek
- Onderzoek externe veiligheid
- Archeologisch onderzoek
- Onderzoek naar cultuurhistorische waarden
- Bodemonderzoek
- Onderzoek luchtkwaliteit
- Water onderzoek
- Onderzoek verkeer en parkeren
- Duurzaamheid
- Onderzoek bedrijven- en milieuzonering

- Aanmeldnotitie vormvrij MER-beoordeling
- Aerius berekening stikstofdepositie
- Ladderonderbouwing en actualisatie regionale behoefte wonen

Onderstaande onderzoeken zijn facultatief:

- Lichthinder
- Trillingen
- Windhinder
- Asbestonderzoek
- Waterbodem (slib)
- Verharding (asfalt en eventuele fundatielagen)

3. Ruimtelijke uitgangspunten

De onderstaande ruimtelijke uitgangspunten vormen de basis voor de realisatie van het bouwplan.

3.1 Stedenbouw

Gebiedsbeschrijving

De locatie wordt begrensd door wegen, paden en de spoorlijn. Het terrein kan daardoor gezien worden als stedelijk bouwblok.
Het Wilhelminapark met sportpark Always Forward zorgt voor een aantrekkelijk groengebied met daaromheen vrijstaande villa's. Samen met de Sportlaan, Emmalaan, Nassau Dillenburgstraat, Juliana van Stolberglaan en de Willem de Zwijgerlaan vormt dit een rijk en lommerrijk woonmilieu van vrijstaande huizen in het groen.
Aan de oost- en noordzijde liggen de Provincialeweg en de spoorlijn van Hoorn-Enkhuizen, deze zijn anders van schaal.

Het aangrenzende plan Holenkwartier, gaat uit van stedelijke wonen en werken met een combinatie van appartementen en stedelijke woningen. Het gebied heeft een hoge dichtheid en gaat uit van een opzet van bouwblokken met een diversiteit aan woningtypologieën. Aan de zijde van het plangebied heeft het Holenkwartier een beperkte maat en schaal van kleinschalige bouwblokken met individuele woningen en appartementen .

In het plan Holenkwartier zijn intensiteit en hoogteverloop zorgvuldig ingepast in de omgeving, waarbij de opbouw aan de zijde van het spoor en de Provincialeweg grootschaliger is dan aan de zijde van de Holenweg en de woonwijk. Het hoogteverloop loopt uiteen van 14 tot 20 meter (4 tot 7 lagen) aan de zijde van de Provincialeweg tot 11 en 13 meter (3 tot 5 lagen) aan de zijde van de Holenweg. Het hoogteaccent staat aan de zuidoostzijde van het plangebied aan de kant van de Provincialeweg met een maximale bouwhoogte van 45 meter (15 lagen).
De ontwikkeling van Hoorn De Vrijheid voegt zich in de omgeving en sluit aan op de ontwikkeling van het Holenkwartier, niet alleen in ruimtelijke opzet maar ook in architectuur en kwaliteit van de openbare ruimte.

Programma

Het nieuwbouwplan is bedoeld voor starters op de woningmarkt en voor senioren. Het programma betreft circa 141 appartementen variërend van circa 40 m^2 tot 80 m^2.

Gebouw

Dit bouwblok bestaande uit het terrein van de sauna en de bebouwing aan de Holenweg sluit aan bij de stedenbouwkundige opzet van het Holenkwartier. Het principe van een bouwblok is alzijdigheid, waarbij de voorzijden naar de omgeving zijn gericht. De achterzijden zijn gericht naar het binnengebied.

- Het gebouw sluit ruimtelijk en kwalitatief aan op het plan Holenkwartier
- Het gebouw voegt zich in de directe omgeving
- Het gebouw is een alzijdig gesloten bouwblok met voorzijdes naar het openbaar gebied (ook naar Holenweg en spoor)
- Het gebouw heeft een woonkarakter met levendige en aantrekkelijke gevels en plinten aan alle zijden
- De bouwblokken hebben een diversiteit in gevelopbouw (parcelering, diversiteit in hoogtes, woningtypologie).
- De maat en schaal van het bouwblok voegen zich in de omgeving (grotere schaal aan het spoor en kleinere schaal richting de bestaande en nieuwe wijk)
- Beperken van galerij-ontsluitingen of indien qua lengte beperken en opnemen in de gevelarchitectuur

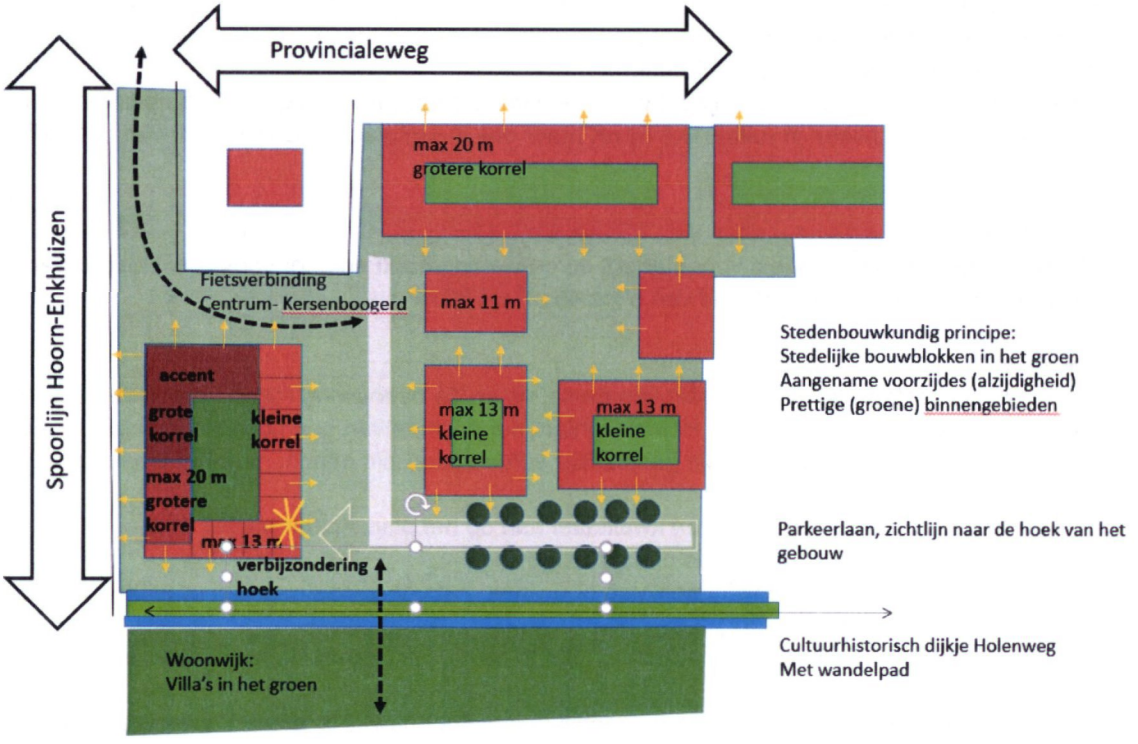
Gezien de doelgroep maar ook flexibiliteit naar de toekomst is het advies om in de plint gezamenlijke voorzieningen te ontwikkelen (denk daarbij aan ontmoetingsruimtes en werk- en sportplekken).

Openbaar gebied en cultuurhistorische elementen

- Een kwalitatief hoogwaardig en groen openbaar gebied, zowel aan de buitenzijde maar ook aan de binnenzijde van het bouwblok (woonkwaliteit)
- De Holenweg, een dijkje met 2 watergangen, is cultuurhistorisch van groot belang. Belangrijk is deze op te nemen in het plan en ruimtelijk te versterken (water en groen). Zie voor adviezen 3.8 Archeologie en cultuurhistorie hoe dit kan worden vormgegeven.
- Langs de locatie ligt een belangrijke fietsroute richting Kersenboogerd. Deze route zal op een ruimtelijk aantrekkelijke manier ingepast moeten worden. Verbetering van de sociale veiligheid is uitgangspunt.
- Het plan Holenkwartier gaat uit van een toegangsweg en parkeervoorziening aan de zijde van de Holenweg. Deze is vormgegeven als doorgaande laan (begeleid met laanbomen) en vormt daarmee een zichtlijn. Het einde van deze zichtlijn wordt gevormd door de locatie. Dit schept belangrijke voorwaarden voor de hoekoplossing.

Bouwhoogte

- De bouwblokken bouwen in hoogte af naar de bestaande wijk (van 6 lagen aan de zijde van de Provincialeweg en het spoor naar 4 lagen aan de zijde van de wijk en de Holenweg).
- Een stedenbouwkundig accent is mogelijk op de hoek aan de zijde Provincialeweg en het spoor maar is ondergeschikt (maximaal 32 meter) aan het accent van het Holenkwartier (45 meter)



3.2 Landschap en groen

Beschreven onder punt 3.1

3.3 Wonen

Voor het plangebied geldt de gemeentelijke Woonvisie en wanneer 30 woningen of meer worden gebouwd ook de gemeentelijke Doelgroepenverordening.

De volgende uitgangspunten zijn van toepassing:

- Zorg dat er een bepaalde mate van variëteit in woningtypologie is. Uitsluitend jongerenwoningen van gelijke oppervlakte is ongewenst omdat daardoor in de toekomst leefbaarheidsproblemen kunnen ontstaan.
- Door een variëteit aan 2 of 3 kamerappartementen zijn de appartementen voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk en verhoogt de kwaliteit van het gebied. Dit sluit ook aan op het gevarieerde programma van het Holenkwartier.
- Bij voorkeur is er sprake van een eigen buitenruimte per appartement.

Regionale afstemming

Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten en de uitwerking van een concreet bouwplan met bijbehorend programma moet het woningbouwinitiatief regionaal worden afgestemd. De regio Westfriesland heeft daarvoor afwegingskaders opgesteld. Het plan zal hieraan getoetst worden.

Woningbouwprogramma

Het beleid is erop gericht om per gebied of wijk een optimale mix van doelgroepen na te streven met een bijbehorend woningbouwbouwprogramma met als doelstelling een mix van 30% goedkoop, 30% middelduur en 40% duur. Het Holenkwartier kan, gezien de ruimtelijke situatie, beschouwd worden als een volledig nieuw te ontwikkelen zelfstandig woongebied binnen de wijk Venenlaankwartier. Uitgangspunt daarom is zoveel mogelijk te streven naar de optimale mix (30/30/40). Dit uitgangspunt geldt voor de totale ontwikkeling van het Holenkwartier in samenhang met het plan Hoorn De Vrijheid.

Het woningbouwprogramma wat nu voor ligt is opgenomen in onderstaande tabel.

	Sociaal (cat 1)	Midden (cat 2)	Duur (cat 3)
Koop	11	23	28
Huur	40	39	0
Totaal	51 (36%)	62 (43%)	28 (20%)
Norm gemeente	Minimaal 30%	Minimaal 30%	Maximaal 40%

Tezamen met het in ontwikkeling zijnde Holenkwartier vormt de ontwikkeling een nieuwe wijk binnen het Venenlaankwartier. Beide ontwikkelingen leveren een positieve bijdrage aan de opbouw van de wijk qua woningmix van doelgroepen. In de ontwikkeling Holenkwartier ligt de nadruk op de categorieën sociaal en duur. Om de juiste balans te vinden is in de ontwikkeling van Hoorn De Vrijheid de nadruk gelegd op de categorie midden.

Het woningbouwprogramma wat gerealiseerd wordt in het Holenkwartier is opgenomen in onderstaande tabel.

	Sociaal	Midden	Duur
Koop + huur	120 (30%)	40 (10%)	240 (60%)

(Het woningbouwprogramma Holenkwartier is tot stand gekomen voordat de doelgroepenverordening is vastgesteld.)

3.4 Verkeer, ontsluiting (auto, fiets, voet) en parkeren

Het plan de Vrijheid moet voorzien in een voetverbinding tussen het bouwplan en de omgeving. Daarmee wordt een voetpad naar het naastgelegen plan Holenkwartier en een aansluiting op het historische dijkje bedoeld.
Zie 2.2. Parkeren voor de toelichting op de ontsluiting voor fiets en auto en parkeren.

3.5 Welstand

Bouwplannen worden getoetst door de Commissie voor Monumenten en Welstand aan de criteria die zijn vastgelegd in de Welstandsnota 2020. Hierin valt de te ontwikkelen locatie onder regulier welstandsgebied Eerste stadsuitbreidingen - Hoorn Noord/Venenlaankwartier. Er wordt getoetst op de relatie met de omgeving, het bouwwerk op zichzelf en de detaillering, materiaal- en kleurgebruik.

Een beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de stukken die getoetst worden door de Commissie voor Monumenten en Welstand. De ontwikkelaar moet een beeldkwaliteitsplan opstellen, waarbij het uitgangspunt het vastgestelde beeldkwaliteitsplan Holenkwartier is.

3.6 Civiel

Het materiaalgebruik moet gelijk zijn aan het plan Holenkwartier dat in ontwikkeling is.

3.7 Economie

Binnen het plangebied bevinden zich een sauna, woning en bedrijfspand. Deze functies komen bij de herontwikkeling te vervallen.
Extra winkels/ detailhandel zijn conform de detailhandelsvisie op deze locatie niet gewenst. Voor lichte bedrijvigheid is ruimte gereserveerd in het naastgelegen plan Holenkwartier. Ook zijn sportschoolvoorzieningen dichtbij gevestigd, bijvoorbeeld sportcentrum Hoorn.

3.8 Erfgoed (archeologie en cultuurhistorie)

Archeologie
Voor het plangebied moet een archeologische quickscan gemaakt worden.

Cultuurhistorie
Het gebied van de Holenweg is een historische structuur. Ter plekke van de geplande bebouwing langs de Holenweg is het oude dijklichaam met aan weerszijden de sloten nog intact. De aanwezigheid van deze elementen vertegenwoordigt hoge cultuurhistorische waarden en omgevingskwaliteit. Aan toekomstige bewoners moet worden getoond dat ze een in historisch gebied wonen, dat onderdeel uitmaakt van een veel groter geheel, en de ontstaansgeschiedenis van dit gebied.

De structuur van de Holenweg moet dan ook behouden en versterkt worden. Alleen bij een volwaardige groene zone en beleefbare doorgaande structuur draagt dit gebied bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het plan Hoorn De Vrijheid en vormt de Holenweg een daadwerkelijke verbinding tussen de plannen van Hoorn De Vrijheid en het Holenkwartier. Daarmee wordt de kwaliteit van de openbare ruimte versterkt.

De historische bebouwing langs de Holenweg bestaat aan beide kanten van het spoorviaduct uit individuele huizen in een groenstrook. Aan de andere zijde van de spoorweg is nog veel van deze leef kwaliteit en ruimtelijke beleving aanwezig.

Uitgangspunten ter verbetering van de kwaliteit van het (versteende) gebied rondom Hoorn De Vrijheid:

1. Het zicht en beleving van de historische waterstructuur moet behouden worden. Om de groene zone van de Holenweg te behouden, moet een groen talud aangebracht worden, de walkanten sterk worden verbreed en een voetpad naast de oever worden gelegd. Dit draagt bij aan herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden op het traject en een betere beleving van de groene kwaliteiten en de openbare ruimte.

2. De afstand van de bebouwing tot het water en de hoogte van de bebouwing moeten zorgen voor een optimale ruimtelijke beleving van de Holenweg en de groenzone langs het water.
3. Op lijn gepositioneerde bomen markeren de Holenweg. De bomenrij langs de Holenweg moet vanaf het Holenkwartier verlengd worden naar het plan Hoorn De Vrijheid. Dit is een volwaardige bomenrij die de oorspronkelijke structuur markeert.
4. De waterstructuren moeten volledig doorlopen vanaf de duiker tot het eind van het plangebied en spoorwegviaduct, anders vormen de watergangen slechts langwerpige vijvers. Hierbij dienen aansluitend op het plangebied het dijklichaam en de sloten visueel door te lopen door gebruik van bruggen in plaats van duikers.
5. In overleg met de gemeente (Team Erfgoed) komt de ontwikkelaar tot een oplossing voor het afleesbaar maken van het doorlopen van het dijklichaam en de waterlopen na het spoorwegviaduct.
6. De kwaliteit van de openbare ruimte moet worden afgestemd op het naastgelegen gebied Holenkwartier.

3.9 Nood- en hulpdiensten

Het plangebied is bereikbaar vanaf de Holenweg. De nood- en hulpdiensten moeten om advies worden gevraagd.

3.10 Milieu/Duurzaamheid/Klimaatadaptatie

Zie 2.4 Energie en duurzaam bouwen

3.11 Toerisme

Voor een toeristische invulling op deze locatie ziet de gemeente Hoorn geen mogelijkheden.

3.12 Vaarroutes

Het plan Hoorn De Vrijheid heeft geen raakvlakken met de vaarroutes in Hoorn

3.13 Maatschappelijke voorzieningen

Het plangebied wordt ontwikkeld als woningbouwlocatie en krijgt geen maatschappelijk voorziening.

3.14 Sociale veiligheid

Sociale veiligheid is een belangrijk thema bij de realisatie van woningbouw. Het bouwplan en het aangrenzende gebied (fietspad) moeten getoetst worden op donkere hoeken en plaatsen waar samenscholing kan plaatvinden en waar dit ongewenst is. Ook de inpandige bergingen moeten getoetst worden op sociale veiligheid. Vooraf moeten maatregelen om sociale veiligheid te bevorderen worden besproken met de gemeente Hoorn.

3.15 Gezondheid

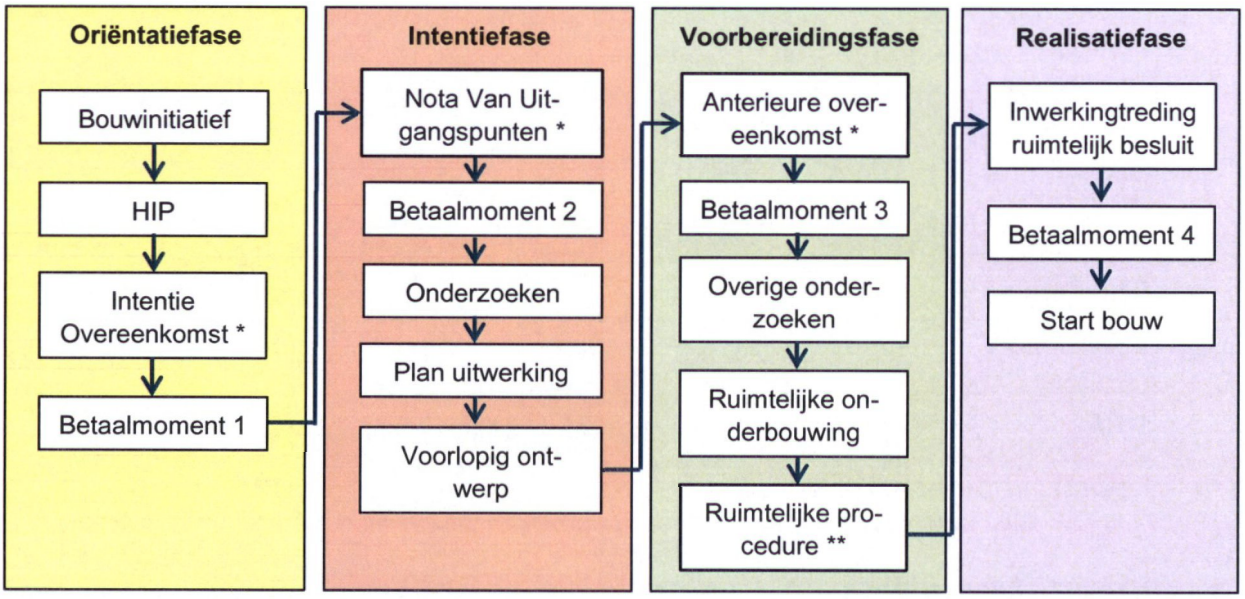
Het plangebied ligt op korte afstand vande Provincialeweg. Zowel het onderzoek naar externe veiligheid als het luchtkwaliteitsonderzoek moeten aantonen of deze locatie geschikt is voor woningbouw. Verwacht wordt dat dit mogelijk is, omdat eerder op vergelijkbare locaties nabij de Provincialeweg woningbouw mogelijk is gebleken. Zo nodig zal de GGD om een advies worden gevraagd.

4. Vervolg

4.1 Procesbeschrijving en procedure

Proces:
Het proces staat omschreven in de nota kostenverhaal van de gemeente Hoorn. Deze is op 31 maart 2020 vastgesteld door de gemeenteraad.

De totale procedure is hieronder schematisch weergegeven:
De voorgestelde werkwijze leidt tot het volgende proces:



* = besluitvorming college
** = besluitvorming college en raad

4.2 Communicatie en participatie

Het werken in projectteamverband draagt zorg voor een juiste interne communicatie over het plan. De projectleider is het eerste aanspreekpunt over het plan voor de initiatiefnemer. De initiatiefnemer en projectleider zorgen in overleg met elkaar voor het delen van de juiste informatie naar alle betrokken, waaronder ook de belanghebbenden.

Voor het project dient de initiatiefnemer een participatieplan op te stellen. Uit dit plan blijkt met wie en op welke wijze participatie met andere partijen (betrokkenen) plaatsvindt. Het uitgangspunt is een andere trede op de participatieladder zoeken. Ophalen en draagvlak verkrijgen in de omgeving is hierbij het resultaat.
De gemeente zal advies uitbrengen op het concept hiervan en dit participatieplan wordt betrokken en uitgevoerd in de verdere fasen van de planontwikkeling. Deze wijze van participatie is van belang bij de advisering en besluitvorming op het plan door de gemeenteraad.

4.3 Risico's

De eenmaligheid van dit project, de uitgangspunten die geformuleerd zijn en de afhankelijkheden en beperkingen, introduceert onzekerheid en maakt het project gevoelig voor risico's. Aan dit project zijn risico's verbonden, die van directe invloed kunnen zijn op de voortgang en resultaten van het project. Risico's liggen met name bij de initiatiefnemer, maar de gemeente is medeverantwoordelijk om dit project tot stand te brengen en daarmee problemen op te lossen. De volgende risico's kunnen worden benoemd:

- de economische uitvoerbaarheid van het project;
- mogelijke bezwaren van omwonenden;
- bindend advies van de gemeenteraad;
- aantonen regionale behoefte aantal en type woningen;
- onderzoeksresultaten van een aantal omgevingsonderzoeken (b.v. luchtkwaliteit, akoestisch onderzoek en externe veiligheid)

4.4 Indicatieve planning

In onderstaande tabel staat de totaalplanning van het project. Deze is gebaseerd op ervaringen en de planning van de initiatiefnemer. Gelet op de complexiteit van het project betreft het een globale planning. Na elke fase moet deze opnieuw worden gedetailleerd voor de volgende fase.

Product	Planning	Bestuursorgaan
Nota van Uitgangspunten	4e kwartaal 2020	College besluit Toesturen naar de gemeenteraad
Planontwikkeling en uitvoeren onderzoeken	1e kwartaal 2021	College
Start bestemmingsplanproces	2e kwartaal 2021	College en gemeenteraad
Start uitvoering	1e kwartaal 2022	