Nota van uitgangspunten

Ontwikkelingen Eikstraatkwartier (deelproject woonlocaties)

In samenhang met de ontwikkeling van twee deelprojecten schoollocaties

CONCEPT

Colofon
Deze nota is opgesteld ter definitieve vaststelling door het college van Burgemeester en Wethouders van Hoorn op <……> nadat deze op <13 maart 2024> met de omwonenden uit de omgeving is besproken tijdens een openbare bijeenkomst en vervolgens op <26 maart 2024> in een meningvormende raad is besproken.

Dit document is opgesteld door de projectgroep Ontwikkelingen Eikstraatkwartier.
Initiatiefnemer: Gemeente Hoorn
Projectmanager: M. Bakelaar

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE ---------- 2

1 INLEIDING ---------- 4

1.1 INLEIDING ---------- 4
1.2 INITIATIEF ---------- 4
1.3 COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP ---------- 5
1.4 SAMENHANG MET ANDERE PROJECTEN ---------- 5
1.5 LOCATIE ---------- 5
1.6 STRUCTUUR VAN DE WIJK ---------- 8
1.7 BELEIDSKADER ---------- 8

2 RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN ---------- 19

2.1 ALGEMEEN ---------- 19
2.2 PLEK IN DE STAD ---------- 19
2.3 STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN ---------- 21
2.4 WELSTAND ---------- 25
2.5 BEELDKWALITEIT ---------- 26
2.6 WONEN ---------- 27
2.7 MAATSCHAPPELIJK ---------- 30
2.8 SPELEN EN SPORT ---------- 30
2.9 ECONOMIE ---------- 31
2.10 VERKEER EN PARKEREN ---------- 31
2.11 ERFGOED ---------- 34
2.12 TOERISME ---------- 39
2.13 SOCIALE VEILIGHEID ---------- 39
2.14 GEZONDHEID ---------- 39

3 TECHNISCHE UITGANGSPUNTEN ---------- 40

3.1 KABELS EN LEIDINGEN, NUTSRUIMTEN ---------- 40
3.2 RIOLERING ---------- 40
3.3 EIGENDOMSSITUATIE ---------- 41
3.4 WATEROPGAVE/GROEN ---------- 41
3.5 AFVALINZAMELING ---------- 41
3.6 NOOD- EN HULPDIENSTEN ---------- 41
3.7 LOKAAL WARMTE-INITIATIEF ---------- 42
3.8 KEURMERK WONEN ---------- 42
3.9 MILIEU- EN OMGEVINGSONDERZOEKEN ---------- 43

4 DUURZAAMHEID ---------- 43

4.1 WERKWIJZE DUURZAAMHEIDSVISIE ---------- 44
4.2 WERKWIJZE DUURZAAMHEIDSPLAN ---------- 44
4.3 HANDREIKING DUURZAAMHEID BOUWONTWIKKELINGEN ---------- 45

5 VERVOLG ---------- 45

5.1 PROCESBESCHRIJVING ---------- 45
5.2 COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE ---------- 47

6 BIJLAGEN ---------- 49

CONCEPT

CONCEPT

1 Inleiding

1.1 Inleiding

Een Nota van Uitgangspunten (NvU) wordt opgesteld voorafgaand aan de ruimtelijke procedure van een project. De NvU is bedoeld voor de ontwikkeling van een bouwplan op een locatie. In een NvU is een overzicht opgenomen van het vigerend beleid dat voor het project van toepassing is. Om medewerking te kunnen verlenen aan het project moet worden aangetoond dat het project rekening heeft gehouden met diverse beleidsstukken en dat het project in overeenstemming is met de uitgangspunten die hieruit volgen.

Een NvU vormt de basis om tot een stedenbouwkundig plan te komen waarmee de gemeente bereid is planologisch medewerking te verlenen in afwijking van het voor de locatie geldende omgevingsplan. Indien in de fase van de totstandkoming van de NvU wordt geconstateerd dat afwijking van beleid op onderdelen wenselijk of noodzakelijk is, zal dit in de NvU worden gemotiveerd. De NvU wordt vastgesteld door het college. Dit na participatie met de omgeving en nadat de gemeenteraad hierover meningvormend heeft gesproken.

Gezien de complexiteit van de ontwikkeling, zowel financieel als ruimtelijk, wil de gemeente de ontwikkeling samen met marktpartijen en de omgeving uitwerken. Een tenderprocedure voor partnerselectie is daarvoor een goed instrument binnen gebiedsontwikkeling. Deze NvU dient als basis in de tenderprocedure voor de partnerselectie voor het onderdeel woningbouw. Los daarvan vindt in hetzelfde plangebied op twee van de drie deelgebieden ook een schoolontwikkeling plaats op initiatief van de schoolbesturen. Deze schoolontwikkelingen staan los van genoemde tenderprocedure, maken geen onderdeel uit van de planvorming, maar kennen wel een nadrukkelijk stedenbouwkundige samenhang.

In deze NvU is gezocht naar een balans in voorkantsturing. Het is belangrijk om de ontwikkelende partij voldoende ruimte te geven om, samen met gemeente en omgeving, te komen tot een haalbaar en gedragen stedenbouwkundig plan. Daarnaast is het wenselijk om vanuit de gemeente en omgeving input te leveren over wat zij écht belangrijk vinden. Deze balans is zorgvuldig afgewogen, omdat elke aanscherping of versoepeling gevolgen kan hebben voor de haalbaarheid en het interne en externe draagvlak voor de gebiedsontwikkeling.

1.2 Initiatief

1.2.1 Aanleiding

De aanleiding voor de totale gebiedsontwikkeling is tweeledig. Enerzijds hebben de Mariaschool en Montessorischool een locatiestudie gedaan naar de verschillende (dis)locaties. Clustering van locaties van beide basisscholen in de binnenstad en het Venenlaankwartier is wenselijk. Samenvoeging van de locaties in dit deel van het Venenlaankwartier werd het meest optimaal gevonden.

Anderzijds komen drie locaties van de huidige Integraal Kind- en Expertise Centra in 2025 vrij. Hierdoor ontstaat ruimte om op deze locaties woningen te realiseren. De RAC-parkeerlocatie blijft als voorziening van de binnenstad noodzakelijk en moet een plek krijgen binnen de totale ontwikkeling.

Het project waarvoor deze NvU is opgesteld gaat over de ontwikkeling van drie woningbouwlocaties en de RAC-parkeerlocatie. En dus niet over de initiatieven van de twee scholen (Mariaschool en Montessorischool) in het gebied. Voor de scholen worden de uitgangspunten niet in deze NvU beschreven maar vindt met de betreffende architecten en adviseurs een uitwerking plaats.

De woningbouwlocaties en de scholen kennen een nadrukkelijke onderlinge samenhang. Omdat integraal is gekeken naar de totale ontwikkeling, is in deze NvU wél die samenhang tussen de locaties van de scholen, de woningen en de RAC-parkeerlocatie beschreven.

CONCEPT

1.2.2 Omschrijving initiatief

In de Omgevingsvisie Hoorn is opgenomen dat de wijken Hoorn-Noord en het Venenlaankwartier de ambitie hebben uit te groeien tot bruisende stadswijken. Belangrijk voor de groei naar stadswijken is het intensiveren van de wijken door het benutten en versterken van de unieke ruimtelijke kwaliteit van de wijken, met haar historische karakter van linten en lanen als dragers. De opgave is het realiseren van een markante ontwikkeling met een representatieve uitstraling naar het openbaar gebied. Door het verbeteren van groen en verblijfsplekken worden de ruimtelijke kwaliteiten versterkt waardoor de doorwaadbaarheid en gebruiksmogelijkheden toenemen.

De gemeente Hoorn maakt een ambitiesprong in het stedelijk gebied en realiseert stedelijke woonmilieus waarin wonen, werken en verblijven samenkomen en een duidelijke meerwaarde opleveren voor de stad. Kansen hiervoor liggen met name in verdichting in de stedelijke rand rondom de binnenstad.

1.3 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

De gewenste samenhang van woningen, scholen, openbare (verblijfs-)ruimte en parkeren en inpassing in de bestaande omgeving, maken de totale ontwikkeling complex. Daarom is collectief particulier opdrachtgeverschap ongewenst. In een enkel geval kan ruimte geboden worden aan een initiatief van een individu wanneer dit aan de rand van deelgebieden eenvoudig inpasbaar is in de totale ontwikkeling.

1.4 Samenhang met andere projecten

Op de locatie oude hockeyvelden aan de Nieuwe Steen in Hoorn wordt een IKEC (Integraal Kind- en Expertise Centrum) ontwikkeld. Dit is een onderwijsgebouw vergelijkbaar met de IKC's, maar dan voor bijzonder onderwijs. Na oplevering van deze nieuwbouw komen de gebouwen De Eenhoorn aan de Abbingstraat 1A, de Eikstraat 36 en De Wissel aan de Wilhelminalaan vrij (voorzien in 2025).

Afhankelijk van de planvorming van de Maria- en Montessorischool, kunnen deze scholen tijdens de bouw van hun eigen schoolgebouw(-en) tijdelijk gebruik maken van de beschikbaar gekomen gebouwen van het IKEC, inclusief gymzaal. De Montessorischool kan desgewenst tijdelijk gebruik maken van de locatie Eikstraat 36 en/of De Eenhoorn aan de Abbingstraat 1A. De Mariaschool kan tijdelijk haar intrek nemen in De Wissel aan de Wilhelminalaan. Daarna zijn de drie locaties beschikbaar voor herontwikkeling voor woningbouw (voorzien begin 2027).

Afstemming tijdens de planvoorbereiding tussen de initiatiefnemers van de scholen enerzijds en de ontwikkelaar van de woningen anderzijds is essentieel. Dit loopt via de projectmanager van de gemeente. Ontwikkelingen moeten ruimtelijk passen en samenhang vertonen en ook voor de omgeving moet duidelijk zijn hoe verschillende initiatieven zich tot elkaar verhouden. De afhankelijkheid van initiatiefnemers/ontwikkelaars en gemeente, van omgeving en gemeente en van de drie partijen gezamenlijk vergt continue samenwerking en respect voor elkaars belangen.

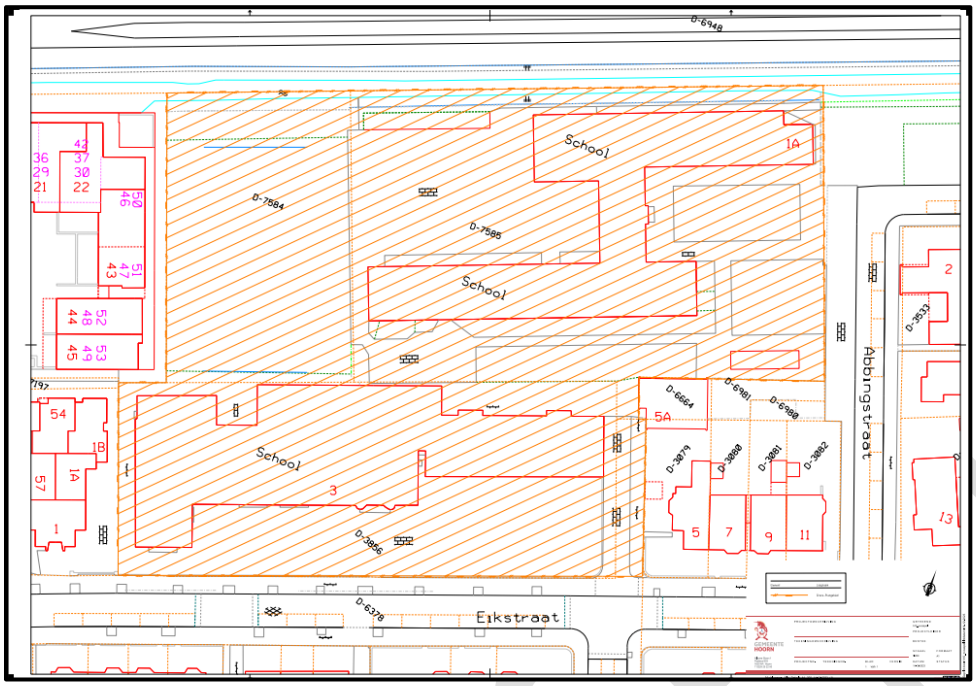
1.5 Locatie

Deze Nota van Uitgangspunten betreft drie deellocaties binnen één plangebied:

1. Abbingstraat/Eikstraat
   Deze locatie is thans in gebruik door de Mariaschool en IKEC De Eenhoorn.
2. RAC Johan Messchaertstraat/Eikstraat
   Deze locatie is thans in gebruik door de Montessorischool, IKEC Eikstraat en voor parkeren voor de binnenstad (RAC-parkeerlocatie).
3. Wilhelminalaan
   Deze locatie is thans in gebruik door IKEC De Wissel.

CONCEPT

1.5.1 Locatie Abbingstraat/Eikstraat



Op de locatie Eikstraat is momenteel de Mariaschool (PO-onderwijs) gevestigd. Op de locatie Eikstraat wordt een IKC (Integraal Kindcentrum) met een dubbele gymzaal ontwikkeld voor de Mariaschool. Het schoolbestuur is bouwheer en de aanbouw aan het monumentale pand is voorzien aan de achterzijde. Een schetsontwerp is begin 2024 beschikbaar.

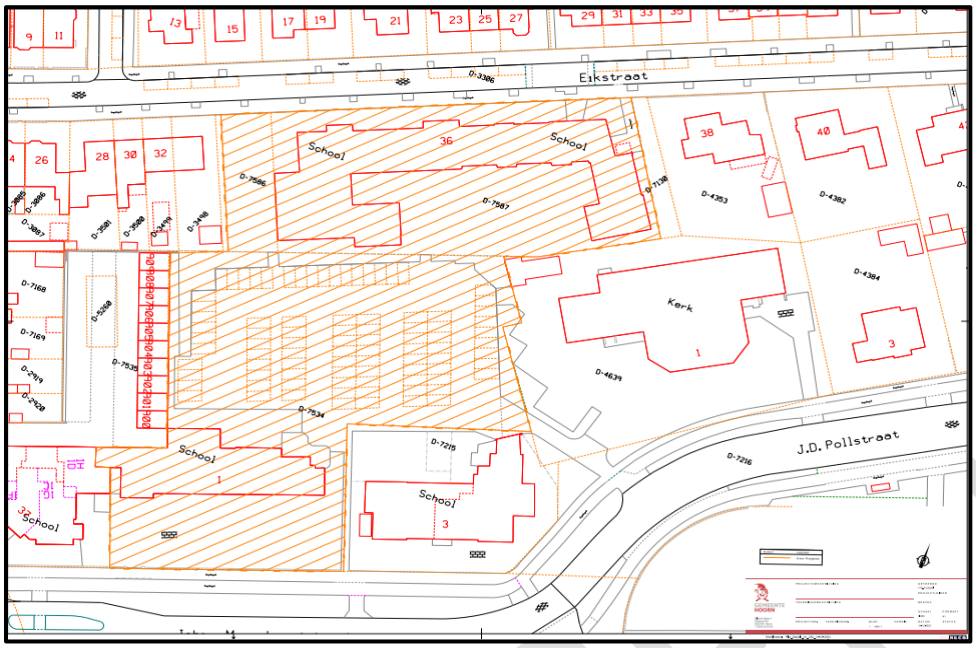
Het huidige schoolgebouw van de Mariaschool aan de Eikstraat is een gemeentelijk monument met uitzondering van de later aangebouwde oostvleugel en de achterzijde van het gebouw. Ook het schoolplein en de erfgrensafzetting behoren tot het gemeentelijke monument en dienen door de school geïntegreerd te worden in het ontwerp. Voor een nadere omschrijving wordt verwezen naar bijlage 6: redengevende omschrijving monument Eikstraat 3.

Op de locatie is ook het gebouw van De Eenhoorn gevestigd. De Eenhoorn huisvest bijzonder onderwijs en wordt gesloopt zodra de nieuwbouw van een IKEC in de Nieuwe Steen is gerealiseerd (verwachting 2025). Deze ruimte kan benut worden voor woningbouw en eerst optioneel voor tijdelijke huisvesting van de Montessorischool.

Een optionele gedachte is dat een deel van het plein van de Mariaschool mogelijk in de avonduren en het weekend gebruikt kan worden voor bezoekerparkeren van de nieuw te realiseren woningen.

CONCEPT

1.5.2 Locatie RAC Johan Messchaertstraat/Eikstraat



Op de locatie RAC Johan Messchaertstraat/ Eikstraat is momenteel de Montessorischool gevestigd. Aan de zijde Johan Messchaertstraat wordt een Montessori kindcentrum (MKC) ontwikkeld. Het schoolbestuur is bouwheer en de aanbouw aan het monumentale pand is voorzien aan de achterzijde.

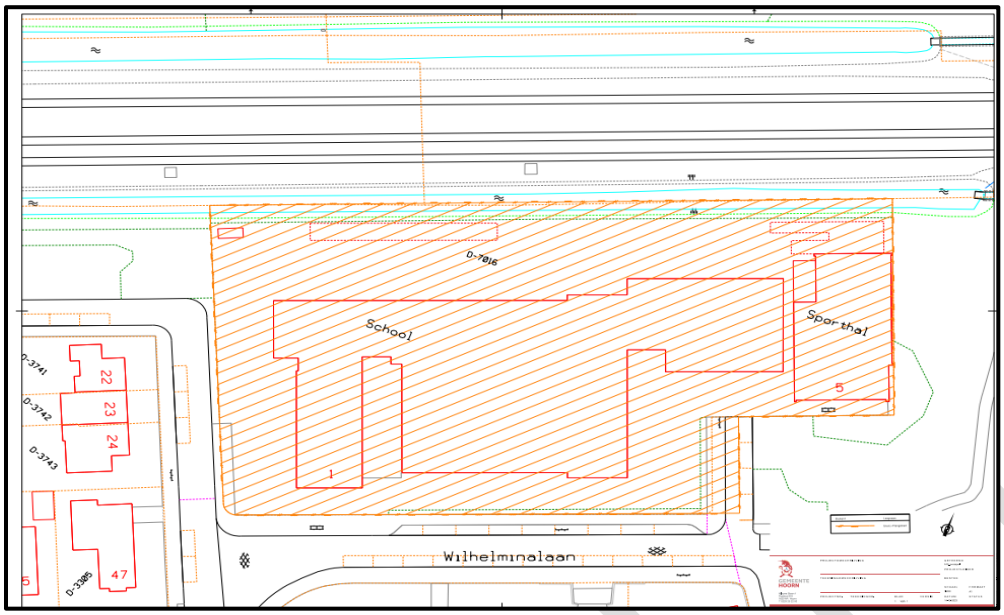
Het schoolgebouw is gedeeltelijk een gemeentelijk monument. Het schoolgebouw aan de Johan Messchaertstraat 1 met bijbehorende erfafscheiding is van algemeen belang vanwege architectuur en cultuurhistorische waarde. Het is een gaaf bewaard voorbeeld van een openbare lagere school uit de tweede kwart van de 20^{e} eeuw en als karakteristiek werk uit het oeuvre van de Hoornse gemeentearchitect Jb. Faber. Het gebouw heeft ook stedenbouwkundige waarde omdat het deel uitmaakt van een rij van drie scholen aan de noordzijde van de Johan Messchaertstraat. Voor het overige wordt verwezen naar bijlage 5. Gemeentelijk monument Johan Messchaertstraat 1.

Het gebouw van de IKEC aan de Eikstraat 36 huisvest bijzonder onderwijs en kan worden gesloopt zodra de nieuwbouw van een IKEC in de Nieuwe Steen is gerealiseerd (verwachting 2025) en de locatie niet meer gebruikt wordt als eventuele tijdelijke locatie voor de Montessorischool ten tijde van haar bouwwerkzaamheden. De vrijkomende ruimte kan benut worden voor woningbouw.

Verder voorziet de locatie op dit moment in betaald openbaar parkeerplekken voor 87 auto’s, waarvan er binnen de ontwikkeling ook 87 terug moeten komen.

CONCEPT

1.5.3 Locatie Wilhelminalaan



Het gebouw van De Wissel aan de Wilhelminalaan huisvest bijzonder onderwijs en kan worden gesloopt zodra de nieuwbouw van een IKEC in de Nieuwe Steen is gerealiseerd (verwachting 2025) en de locatie niet meer gebruikt wordt als tijdelijke locatie voor de Mariaschool ten tijde van haar bouwwerkzaamheden. Dit geldt ook voor de aangrenzende gymzaal. De vrijkomende ruimte kan vervolgens volledig benut worden voor woningbouw met maatschappelijke/commerciële voorzieningen.

1.6 Structuur van de wijk

Het gebied tussen de Draafsingel en de Liornestraat is één van de oudere uitbreidingswijken rondom het historisch centrum. De wijk bestaat voor een groot deel uit grondgebonden woningen uit de 19e eeuw aan de Draafsingel maar ook woningen uit de jaren ’30 en ’50 van de vorige eeuw verder in de wijk. Veel panden, met name aan de Draafsingel, hebben een monumentale status. Juist door het gebruik van laanbomen heeft het gebied een lommerrijk en groen karakter en biedt daarmee een aangenaam woonmilieu. Bijzonder is het grote aantal schoollocaties binnen het plangebied. De schoolgebouwen zijn uit dezelfde tijd als een groot deel van de woningbouw met het merendeel uit de jaren ’30 en ’50 en zorgen door de beperkte hoogte van één laag of één laag met kap voor een kleinschalig karakter. Delen van de Mariaschool aan de Eikstraat en de Montessorischool aan de Johan Messchaertstraat hebben een gemeentelijke monumentale status. Het gebied heeft door de ligging aan het historisch centrum, de ruimtelijke opbouw en het relatief grote aantal monumentale panden een bijzonder, historisch en kleinschalig karakter. Door de relatief grote voortuinen, het vele groen rondom de schoollocaties en de laanbomen heeft het gebied daarnaast een zeer groen en lommerrijk karakter. Verder heeft het gebied een levendig karakter door de relatief vele voorzieningen in onderwijs, zorg, religie, kinderopvang maar ook werk aan huis. Dit maakt de wijk een prettige stadswijk en erg gewild als woon- en werkmilieu.

1.7 Beleidskader

Deze paragraaf gaat in op diverse relevante beleidsstukken. Hier wordt aangegeven waar het initiatief bij de uitwerking van het plan rekening mee moet houden. Het beoogt geen uitputtende opsomming van beleid te geven, maar maakt de meest belangrijke beleidskaders inzichtelijk waar het initiatief in ieder geval aan wordt getoetst.

CONCEPT

1.7.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

WWW.WETTEN.NL

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) was de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en een goede ruimtelijke ordening bewerkstelligen, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. De behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling moest daarom worden afgewogen en gemotiveerd. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) per 1 januari 2024 is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' voortgezet. De omzetting van het de ladder naar het Besluit kwaliteit leefomgeving heeft zonder beleidsinhoudelijke wijziging plaatsgevonden. Wel is het instrument omgezet naar het nieuwe stelsel en is een deel van de jurisprudentie gecodificeerd.

Artikel 5.129g Bkl schrijft voor dat voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden wordt met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Consequenties voor dit project:
De ontwikkeling van het plangebied is een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Bkl, binnen het stedelijk gebied. In de ruimtelijke procedure zal het plan moeten worden voorzien van een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking door aan te tonen dat rekening is gehouden met de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling.

1.7.2 Omgevingsvisie NH2050

HTTPS://WWW.NOORD-HOLLAND.NL/ONDERWERPEN/RUIMTELIJKE_INRICHTING/PROJECTEN/OMGEVINGSWET/OMGEVINGSVISIE

Met het op 28 november 2018 vaststellen van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 heeft de provincie voor ogen om balans te creëren tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond. In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving:

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen, vitaal houden.
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Consequenties voor dit project:
Hoewel alle 5 bewegingen onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden, is vooral beweging 3 in het bijzonder relevant voor dit project. De beweging 'Sterke kernen, sterke regio's' heeft als speerpunten: ontwikkelen op basis van eigen kracht en kwaliteiten, voorzieningenniveau en bereikbaarheid op peil houden, behoud en

CONCEPT

ontwikkeling van krachtige identiteiten, principe van versterken complementariteit en regionale netwerken, mogelijkheden om te bouwen voegen zich naar de vraag op dat moment. De beweging 'Sterke kernen, sterke regio's' beoogt handvatten te geven om de werkgelegenheid, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid op peil te houden en om dorpen, steden en regio's de krachtige identiteit die ze zo kenmerkt te laten behouden of te ontwikkelen. Of er mogelijkheden komen om te bouwen, hangt mede af van de vraag die er op dat moment is.

1.7.3 Omgevingsverordening NH2022

OMGEVINGSVERORDENING NOORD-HOLLAND 2022 | LOKALE WET- EN REGELGEVING (OVERHEID.NL)
Op 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening NH2022 (OVNH2022) in werking getreden. In de omgevingsverordening zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Hierin wordt een evenwichtige balans gezocht tussen economische groei en leefbaarheid.

De OVNH2022 bevat ook regels over stedelijke ontwikkelingen. Een stedelijke ontwikkeling is een ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het initiatief is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bkl en de OVNH2022. Een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken (artikel 6.13 OVNH2022) van de omgevingsverordening). In het Delegatiebesluit Omgevingsverordening NH2022 is bepaald dat Gedeputeerde Staten nadere regels stellen aan de afspraken.

Consequenties voor dit project:
De beoogde ontwikkeling moet in overeenstemming zijn met afspraken in de regio.

1.7.4 Omgevingsvisie Hoorn

HTTPS://WWW.RUIMTELIJKEPLANNEN.NL/DOCUMENTS/NL.IMRO.0405.OVHOORN-VA01/D_NL.IMRO.0405.OVHOORN-VA01.PDF
Op 8 februari 2022 is de omgevingsvisie van de gemeente Hoorn vastgesteld door de gemeenteraad. Om Hoorn nog completer, krachtiger en leefbaarder te maken, investeren we in aantrekkelijkere nieuwe en bestaande stads- en woonwijken. Het is van belang om de juiste woningen op de juiste plek te bouwen en voor de juiste doelgroep. Ook de levendigheid en de sfeer zijn van belang: woningen gemengd met bedrijven en voldoende ruimtes voor ontmoeting. In stadse woonomgevingen staan woningen, bedrijven en voorzieningen dichter op - en door - elkaar. Het is ook van belang dat we ervoor zorgen dat de sociale en maatschappelijke voorzieningen zoals bijvoorbeeld gezondheidscentra, scholen, culturele centra en buurthuizen, meegroeien met het aantal inwoners, werknemers, scholieren en bezoekers.

Consequenties voor dit project:
Het plangebied wordt aangemerkt als kleinstedelijk gebied en is benoemd als een gebied waar we aan de slag gaan met de woningbouwopgave.

Tijdelijk omgevingsplan: onderdeel bestemmingsplan RUIMTELIJKEPLANNEN.NL
Op de gronden van het initiatief vigeert vanaf 1 januari 2024 het tijdelijk omgevingsplan dat voor deze locatie bestaat uit de volgende bestemmingsplannen:

1. *Bestemmingsplan Hoorn-Noord en het Venenlaankwartier*

De gronden zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. Het realiseren van woningen past niet binnen deze bestemming.

CONCEPT

2. Paraplubestemmingsplan parkeren & laden en lossen

In dit bestemmingsplan is bepaald dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, afhankelijk van de functie en de locatie, moeten voldoen aan de parkeernorm welke voortvloeit uit vigerend gemeentelijk parkeerbeleid.

3. Paraplubestemmingsplannen Veegplan, Veegplan 2 en Veegplan 3

De bestemmingsplannen Veegplan en Veegplan 2 kennen geen bijzonderheden voor het plangebied. In Q4 2023 is het paraplubestemmingsplan Veegplan 3 in procedure gebracht. Ook dit plan kent geen bijzonderheden voor het plangebied.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het tijdelijk omgevingsplan voor wat betreft het bestemmingsplan Hoorn-Noord en het Venenlaankwartier. Ook moet bij de verdere uitwerking met de regels van de andere bestemmingsplannen rekening worden gehouden.



Deel plankaart bestemmingsplan 'Hoorn Noord en Venenlaankwartier'

1.7.5 Raadsbesluit adviesrecht onder de Omgevingswet.

AGENDA HOORN - GEMEENTERAAD DINSDAG 8 FEBRUARI 2022 15:00 - 22:30 - IBABS RIS (BESTUURLIJKEINFORMATIE.NL) agendapunt 10.1

Op grond van artikel 16.15 lid 1 van de Omgevingswet kan de raad gevallen aanwijzen waarin zij advies uitbrengt over de aanvraag. Het adviesrecht is een zogenaamd verzwaard adviesrecht. Dat wil zeggen dat het advies bindend is voor het college. Op 8 februari 2022 heeft de raad een besluit genomen over de gevallen waarin de raad gebruik wenst te maken van het bindend adviesrecht. Dat is het geval indien het college van burgemeester en wethouders het voornemen heeft om mee te werken aan een aanvraag van een omgevingsvergunning die in strijd is met het Omgevingsplan en die niet past in een door de gemeenteraad vastgesteld ruimtelijk kader dan wel die voorziet in een ingrijpende wijziging van de stedenbouwkundige of ruimtelijke structuur.

Indien de gemeenteraad de ruimtelijke kaders heeft vastgesteld, is het college gehouden aan deze kaders. Aanvragen die in overeenstemming zijn met een eerder vastgesteld ruimtelijk kader hoeven niet voor advies te worden voorgelegd.

Een stedenbouwkundige structuur is de opbouw van en de manier waarop bebouwing, straten, pleinen, groen en andere openbare ruimten ten opzichte van elkaar zijn gesitueerd en zich tot elkaar verhouden.
Een ingrijpende wijziging is bijvoorbeeld een grootschalige aanpassing van de weg- of groenstructuur en een wezenlijke wijziging in de bebouwingsstructuur. Hieronder wordt niet verstaan incidentele verschuivingen als gevolg van bijbehorende bouwwerken of kleinschalige aanpassingen in de stedenbouwkundige structuur, of het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen waarbij de massa van het gebouw niet wijzigt of van een tijdelijke ontwikkeling (van maximaal vijf jaren). Wanneer de aanvraag betrekking heeft op het verhogen van (delen van) een bestaand gebouw met twee bouwlagen of meer, is er sprake van een wijziging van de stedenbouwkundige structuur. Eén bouwlaag mag hierbij maximaal drie meter bedragen. Bij de toename in hoogte wordt altijd uitgegaan van het geldende planologisch kader. De bestaande feitelijke situatie is niet maatgevend.

Consequenties voor dit project:
Omdat er nog geen ruimtelijk kader is vastgesteld door de raad voor de ontwikkeling van de woningbouw op deze locaties, zal er over de aanvraag om omgevingsvergunning advies moeten worden ingewonnen bij de raad. Dit advies is bindend en het college dient dit advies over te nemen.

1.7.6 Raadsbesluit participatie onder de Omgevingswet

AGENDA HOORN - GEMEENTERAAD DINSDAG 8 FEBRUARI 2022 15:00 - 22:30 - IBABS RIS (BESTUURLIJKEINFORMATIE.NL)
Op grond van artikel 16.55 van de Omgevingswet kan de raad gevallen aanwijzen waarbinnen het verplicht is om participatie te organiseren voor een ontwikkeling. Op 8 februari 2022 heeft de raad een besluit genomen over de gevallen waarin participatie verplicht is. Dat is het geval als het een aanvraag betreft voor een activiteit die niet in het omgevingsplan past en waarvoor de raad het adviesrecht van toepassing heeft verklaard. Ook in geval dat een project in strijd is met het omgevingsplan en waarvoor een NvU moet worden opgesteld, is participatie een verplicht onderdeel van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Voor overige gevallen is participatie niet wettelijk verplicht. De raad heeft echter wel besloten dat voor de aanvragen om omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) waarvoor geen bindend advies van de raad nodig is, de initiatiefnemer/ontwikkelaar op het belang van participatie wordt gewezen. Dit omdat alle belangen betrokken dienen te worden bij de afweging of kan worden afgeweken van het omgevingsplan en hierdoor een beter besluit kan worden genomen.

Consequenties voor dit project:
Omdat het adviesrecht van de raad van toepassing is, is er ook sprake van een verplichting tot participatie. Dit zal een indieningsvereiste zijn bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de woningen. Hier wordt al ruimschoots aandacht aan gegeven in het voortraject. In paragraaf 5.2 zal meer worden ingegaan op participatie met de omgeving.

1.7.7 Toekomst van de stad - Uitgangspunten voor 'meer stad worden'

https://ris2.ibabs.eu/Agenda/Details/Hoorn/a45cac1c-08d8-49dc-bcc0-108af070ca39 agendapunt 8.3.
De gemeenteraad heeft voor de stedelijke ontwikkeling van Hoorn ambities vastgesteld. De visie is het handvat voor de ontwikkeling om 'meer stad te worden'. Op 6 juni 2019 heeft de gemeenteraad het volgende besloten:
1. Om een leefbare en vitale stad te blijven moet Hoorn 'meer stad worden'.
2. De gemeente Hoorn maakt een ambitiesprong in het stedelijk gebied en realiseert stedelijke woonmilieus waarin wonen, werken en verblijven samenkomen en die een duidelijke meerwaarde opleveren voor de stad. Kansen hiervoor liggen met name in verdichting in de stedelijke rand rondom de binnenstad.

CONCEPT

3. De gemeente Hoorn streeft naar het transformeren van bedrijventerreinen in of tegen het stedelijk gebied naar gebieden waarin wonen, werken en verblijven samenkomen, zodat deze gebieden aansluiten bij de rest van de stad en aantrekkelijk blijven voor inwoners, bedrijven en bezoekers.
4. Onze ambitiesprong dragen we proactief uit en we zetten de gemeente Hoorn op de kaart als aantrekkelijke stad om te wonen, werken en te verblijven.
5. Om onze ambities te realiseren maken we een slag van 'beheergemeente' naar 'ontwikkelingsgemeente'.
6. De uitgangspunten zoals genoemd in dit voorstel (onder argumenten) leidend te laten zijn bij nieuwe ontwikkelingen in de stad en als leidraad te hanteren voor nog te ontwikkelen beleid zoals het economisch programma en de woonvisie.
7. Woningbouwprojecten voor jongeren tot en met 28 jaar, bij voorkeur rondom stationsgebied(en) te (laten) realiseren, omdat dit een effectieve bijdrage levert om Hoorn, als kloppend hart van de regio, een vitale stad te laten blijven.

Vanwege de ligging én omvang van de locatie is het mogelijk om met dit initiatief optimaal invulling te geven aan de gemeentelijke ambitie ‘Hoorn meer stad’.

Consequenties voor dit project:
De ontwikkeling voor het Venenlaankwartier valt in het gebied ‘stedelijke rand’. Voor dit gebied zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

1. Waar kansen zich voordoen zetten we door verdichting in op stedelijke functies waaronder stedelijk wonen in combinatie met werken en recreëren in een aantrekkelijk verblijfsgebied.
2. In dit gebied zetten we in op stedelijke woon- en werkmilieus. In de stedelijke rand ligt ook een grote verduurzamingsopgave die stedelijke vernieuwing kan versnellen en vice versa.
3. We zetten in op gemengde wijken: uniforme samenstelling van wijken en buurten is niet gewenst, dit doorbreken we door hier, in overleg met eigenaren en buurtbewoners, meer in te variëren.
4. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan onze ambitiesprong en leveren een meerwaarde op voor de stad.
5. Voor het wonen in dit gebied zetten we in op jonge gezinnen, starters op de woningmarkt, senioren en woningzoekenden uit Hoorn en van buiten Hoorn die graag in een stedelijke setting willen wonen in de nabijheid van voorzieningen en OV-knooppunt, de historische binnenstad, het Markermeer en het stadsstrand.
6. Het openbaar gebied is voor de mensen die hier wonen een verlengstuk van hun woning en voor bezoekers verhoogt het de aantrekkelijkheid. We zetten in op een goede kwaliteit en uitstraling.
7. Aan doorstroming draagt de gemeente Hoorn samen met partners bij door meer in te zetten op middeldure huur en voldoende betaalbare woningen te realiseren.

Het plan dient bij te dragen aan deze gestelde ambities voor de ‘stedelijke rand’.

1.7.8 Woonvisie Hoorn 2020-2025

https://ris2.ibabs.eu/Agenda/Details/Hoorn/f327748f-d0a1-4929-b5ca-801e8551db6b
Vanuit de Woonvisie, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 oktober 2020, wordt ingezet op de groei van de stad, te streven naar een gemengde bevolking naar leeftijd en sociaaleconomische status per wijk, te werken aan een duurzamer woningvoorraad en in te zetten op meer sociale huurwoningen en een betere doorstroming in de sociale- en middencategorie. In de woonvisie staat dat we een verdeling van 30% goedkoop, 30% middelduur en 40% duur (in een mix van huur en koop) nastreven per wijk. Er zijn vier opgaven geformuleerd:

CONCEPT

1. Versnelling en ontwikkeling.
   We zetten in op groei van de stad. We stimuleren onze partners om de bouwproductie hoog te houden om zo aan te sluiten op de gezamenlijke ambities. Daarmee trekken we nieuwe inwoners (jongeren en hoger opgeleiden) aan. Er ontstaan gemengde wijken voor de lange termijn.
2. Wonen, zorg en welzijn.
   De wijken gaan bestaan uit een gemengde bevolking naar leeftijd en sociaaleconomische status. Mensen kunnen elkaar ontmoeten en naar eigen vermogen meedoen. Om de vergrijzing op te vangen gaan we aan de slag met passende woonvormen en voorzieningen en bewustwording onder de doelgroep rond de aanpassing van de woning met betrekking tot het langer zelfstandig wonen. Om personeelstekorten in de zorg te bestrijden, werken we samen om studenten in de zorg te faciliteren.
3. Duurzaam wonen.
   We werken aan een duurzamere woningvoorraad en richten ons op thema's als energieneutraliteit, circulair bouwen en alternatieven voor het gas.
4. Sociale huurmarkt, woonwagenbewoners en buitenlandse werknemers.
   Meer sociale huurwoningen en betere doorstroming in de sociale- en middencategorie moeten zorgen voor voldoende aanbod. Woonwagenbewoners van Hoorn kunnen leven in een woonvorm die past bij hun culturele identiteit. Omdat de beroepsbevolking krimpt, is de gemeente ook steeds meer afhankelijk van buitenlandse werknemers.

Consequenties voor dit project:
Gelet op de grote behoefte aan woningen sluit de beoogde ontwikkeling goed aan bij de doelstellingen van de Woonvisie. Verderop in de Nota van Uitgangspunten wordt meer gedetailleerd ingegaan op het woonprogramma.

1.7.9 Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Hoorn

GEMEENTEBLAD 2023, 223816 | OVERHEID.NL > OFFICIËLE BEKENDMAKINGEN (OFFICIELEBEKENDMAKINGEN.NL)
Op 13 april 2023 is de Verordening doelgroepen sociale/middeldure huur en sociale koop Gemeente Hoorn 2023 vastgesteld. Deze verordening vervangt de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Hoorn uit 2019.

In de verordening staan regels over sociale huur- en koopwoningen en middeldure huurwoningen waaronder inkomensgrenzen, huurprijs-en koopprijsgrenzen, instandhoudingstermijnen en zelfbewoningsplicht. De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is minimaal 25 jaar na de eerste ingebruikname en moet gedurende deze periode beschikbaar blijven voor de doelgroep. Voor geliberaliseerde woningen in de middenhuur is deze termijn 15 jaar. De instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen is gesplitst in het lage en het hoge segment. Voor het lage segment geldt een termijn van tien jaar. Voor het hoge segment geldt een termijn van vijf jaar.

Zelfbewoningsplicht
De gemeente legt voor alle nieuwbouw koopwoningen een zelfbewoningsplicht op. Hiermee beoogt de gemeente dat alleen de koper of huurder de woning uitsluitend kan gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen (onder)verhuren.

Consequenties voor dit project:
Aan de sociale koop- en huurwoningen en middeldure huurwoningen zijn voorwaarden verbonden met betrekking tot inkomensgrenzen, huurprijs- en koopprijsgrenzen en instandhoudingstermijnen.

CONCEPT

1.7.10 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 het 'Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021' opgesteld[1]. Onderdeel van het afwegingskader is het 'Westfries vooruitdenken' waar ieder plan aan getoetst moet worden. Om de regio een kwaliteitsimpuls te geven hebben gemeenten in de regio afgesproken dat zij zich ervoor inspannen om minimaal vier van de acht ambities te realiseren van het Westfries vooruitdenken. Deze ambities luiden als volgt:

1. Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen.
2. Het plan voorziet in woningen in de vrije huursector voor middeninkomens.
3. Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen.
4. Het plan is circulair en energieneutraal.
5. Het plan draagt bij aan klimaatadaptatie, een gezonde leefomgeving en verbetering van de natuur en het landschap.
6. Nieuwe woningbouw wordt zoveel mogelijk gerealiseerd in de nabijheid van een OV-knooppunt.
7. Het plan draagt bij aan de versnelling van de woningbouwproductie in Westfriesland.
8. Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht van de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving.

In geval van binnenstedelijke projecten worden voor plannen met meer dan elf woningen deze plannen conform het ingevulde afwegingskader ter kennisname gestuurd naar de werkgroep wonen en de VVRE. Met deze kennisgeving wordt voldaan aan de eisen die worden gesteld aan regionale afstemming op grond van provinciaal beleid.

Voor deze locatie geldt dat er sprake is van een binnenstedelijk project. Het initiatief moet aan minimaal 4 van de 8 ambities voldoen.

1.7.11 Woondeal 2.0 Noord-Holland Noord

WOONDEAL NOORD-HOLLAND NOORD - PROVINCIE NOORD-HOLLAND

De woondeal is gesloten tussen gemeenten in Noord-Holland Noord, de provincie Noord-Holland en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Bouwende partijen en woningcorporaties hebben een steunverklaring afgegeven. In de Woondeal NHN 2.0 ligt de focus op de woningbouwopgave, maar is waar nodig, met het oog op de woningbouwdoelen, de verbinding gelegd met de bredere opgaven zoals mobiliteit. Het gaat niet alleen om het bouwen van woningen, maar om via woningbouw de samenleving te versterken, rekening houdend met opgaven zoals klimaat, klimaatadaptatie en circulariteit, werkgelegenheid, bereikbaarheid, energie, natuurinclusiviteit, voorzieningen, etcetera. Realisatie van de woningbouwopgave is alleen mogelijk indien de woningen goed bereikbaar zijn, de economie en werkgelegenheid een grote impuls krijgen, aanvullende voorzieningen gerealiseerd worden en alle aspecten van brede welvaart worden meegenomen.

In de woondeal is afgesproken dat we in de regio Westfriesland streven naar 30% sociale huur in de bestaande voorraad en dat we in de nieuwbouw 65% betaalbaar realiseren. Betaalbaar is sociale huur, middeldure huur en sociale en betaalbare koop tot € 355.000 (dit is de NHG-norm van 2022).

Consequenties voor dit project:
De programmering dient aan te sluiten bij de woondeal.

[1] AFWEGINGSKADER WONEN WESTFRIESLAND 2021 | LOKALE WET- EN REGELGEVING (OVERHEID.NL)

1.7.12 Detailhandelsnota 2020-2025

AGENDA HOORN - GEMEENTERAAD DINSDAG 20 APRIL 2021 19:00 - 23:00 - IBABS RIS (BESTUURLIJKEINFORMATIE.NL) agendapunt 9.2
Op 21 april 2021 heeft de raad de Detailhandelsnota 2020-2025 Gemeente Hoorn (verder: detailhandelsnota) vastgesteld. In de detailhandelsnota staan de uitgangspunten verwoord voor een toekomstbestendig detailhandelsbeleid. Vestiging van solitaire winkels op locaties is ongewenst.

Consequenties voor dit project:
Detailhandel is niet beoogd in het plangebied, ondanks dat de Omgevingsvisie deze ruimte biedt.

1.7.13 Hoornse Hoogte, Intensiverings- en Hoogbouwvisie Hoorn 2021

AGENDA HOORN - GEMEENTERAAD DINSDAG 8 FEBRUARI 2022 15:00 - 22:30 - IBABS RIS (BESTUURLIJKEINFORMATIE.NL) agendapunt 9.2
Op 8 februari 2022 is de Hoornse Hoogte, Intensiverings- en Hoogbouwvisie Hoorn 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. Met deze visie wil de gemeente Hoorn een richting geven aan de groei van de stad. Het gaat erom die groei concreet te maken. Waar (op welke plekken in de stad), wat (met welke bebouwing en openbare ruimte) en hoe (in welk ontwerp- en besluitvormingsproces). Boven 8 bouwlagen of boven een Floor Space Index (FSI) van 2,5 (zie omschrijving in de Hoogbouwvisie) is er sprake van hoogbouw en is het opstellen van een Hoogbouw Effect Rapportage (HER) verplicht. Het plangebied ligt binnen het gebied dat is benoemd als 'Klein stedelijk'. Bij veranderingen, bijvoorbeeld als een of meer panden vernieuwd moeten worden, kunnen deze gebieden iets dichter bebouwd worden, met een menging van gezinswoningen en appartementen van 3 - 5 woonlagen in een vriendelijke woonsfeer. Accenten tot 8 lagen kunnen eventueel worden toegestaan. Het plangebied ligt specifiek voor de Eikstraat zelf ook binnen de structuur van oude linten, waarbij bescherming en eventueel verbeteren van de bestaande kwaliteiten belangrijker is dan het toevoegen van aantallen.

Consequenties voor dit project:
In deze NvU is opgenomen dat de maximale FSI voor kleinstedelijk wonen 1,5 is. Hoogteaccenten tot 8 bouwlagen liggen gezien de kleinschaligheid in de wijk en de plek in de stad niet direct voor de hand en zijn alleen mogelijk indien stedenbouwbouwkundig goed onderbouwd. Doelstelling daarbij is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Binnen dit project is geen hoogbouw voorzien. Zie ook onder 2 (ruimtelijke uitgangspunten).

1.7.14 Mobiliteitsvisie Hoorn 2030

AGENDA HOORN - GEMEENTERAAD DINSDAG 6 JULI 2021 19:00 - 23:00 - IBABS RIS (BESTUURLIJKEINFORMATIE.NL) agendapunt 8.4
De Mobiliteitsvisie legt de denkkaders voor ontwikkelingen vast en geeft vorm aan de hoofdkeuzes voor de ontwikkeling van de infrastructuurnetwerken en het Hoornse denken over mobiliteit. Meer stad worden gaat niet zomaar. Mobiliteit is een belangrijke voorwaarde bij het meer stad worden. We zetten daarom in op zeven punten.

1. Vervoerwijze afhankelijk van het schaalniveau van de reis.
2. Kwaliteit toevoegen voor lopen, fiets en OV. Autokwaliteit op peil houden.
3. Een sterke stedelijke knoop rondom de binnenstad en het station.
4. De wijken buiten de stedelijke knoop hebben een onderscheidende woonkwaliteit dankzij de nabijheid van zowel het stedelijke kerngebied als het groene landschap.
5. Gebiedsontwikkeling als vliegwiel voor routekwaliteit en innovaties.
6. Een veilige stad voor elke verplaatsing.
7. Verduurzaming van de automobiliteit: laden en delen.

Consequenties voor dit project:

CONCEPT

Bij de uitwerking van het plan dient rekening te worden gehouden met de kaders uit de Mobiliteitsvisie Hoorn 2030.

1.7.15 Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) gemeente Hoorn, februari 2023

LIOR versie Februari 2023 (1676475).pdf

Voor een duurzame, integrale inrichting van de openbare ruimte is de LIOR van toepassing. Hierin staan de algemene richtlijnen en uitgangspunten voor de inrichting en kwaliteit van de Hoornse openbare ruimte. Bij nieuwe ontwikkelingen in de gemeente ontwikkelt een initiatiefnemer/ontwikkelaar niet alleen privaat terrein, maar ook vaak de openbare ruimte. Nadat de openbare ruimte gereed is, neemt de gemeente deze over in beheer en eigendom. Daarom is het belangrijk dat de gemeente vooraf kan aangeven welk kwaliteitsniveau zij wenst. Om in heel het projectproces inzicht te hebben in de wensen van de gemeente ten aanzien van de te ontwikkelen openbare ruimte, levert deze LIOR een substantiële bijdrage.

Consequenties voor dit project:
Bij de uitwerking van het plan dient rekening te worden gehouden met de LIOR. De actuele versie van de LIOR die geldt ten tijde van het maken van afspraken in een anterieure overeenkomst, is leidend voor het project. Voor zover de wens voor de inrichting van de openbare ruimte afwijkt van de in de LIOR vastgestelde richtlijnen, worden de wensen vooraf door de initiatiefnemer/ontwikkelaar verzameld in een overzichtelijk document; bijvoorbeeld een ontwerpnotitie. Bij het overleg van wens naar vastgestelde beslissing worden de juiste (interne) stakeholder(s) van de gemeente meegenomen. Dit is in ieder geval de juiste discipline van de afdeling(en) beheer (en de afdeling realisatie). In overleg met de contactpersoon wordt de wens wel of niet in het project opgenomen. In gesprek over de LIOR kan ook naar voren komen dat er werk met werk gemaakt kan worden of kan worden meegelift op geplande ontwikkelingen. Dit vergemakkelijkt en verduurzaamt het project.

1.7.16 Bomenbeleidsplan

Bomenbeleidsplan gemeente Hoorn.pdf (wur.nl)

Om een kwalitatief hoge nieuwe leefomgeving te kunnen ontwikkelen geldt een bomennorm en moet conform het gemeentelijk bomenbeleidsplan voor elke extra woning 1,3 boom worden geplant. In beginsel moet dit binnen het plangebied worden geplant, in verband met een evenwichtige spreiding van bomen. Als dat niet (geheel) past binnen het plangebied, kan door middel van een financiële vergoeding per niet gerealiseerde boom worden afgeweken van de bomennorm door ontwikkelaar, zodat door de gemeente buiten het plangebied hieraan uitvoering kan geven. Als richtlijn geldt dat in de LIOR (van februari 2023) de vergoeding € 500,- bedraagt per niet geplante boom.

Consequenties voor dit project:
Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor het gehele gebied zal rekening moeten worden gehouden met deze norm. Wanneer in het plangebied geen volledige invulling kan worden gegeven aan de bomennorm, wordt dit onderbouwd door de ontwikkelaar en is een financiële vergoeding nodig.

1.7.17 Wijkvisie

WIJKVISIE HOORN-NOORD VENENLAANKWARTIER HOORN - IBABS RIS (BESTUURLIJKEINFORMATIE.NL)

Voor de wijken Hoorn-Noord en het Venenlaankwartier is in februari 2017 een wijkvisie afgerond. De gemeente Hoorn wenst de unieke ruimtelijke kwaliteiten van de wijken als stadswijken verder uit te bouwen. Voor toekomstbestendige wijken zijn over zes thema's een aantal doelstellingen geformuleerd. In de wijkvisie staat dat ontwikkelmogelijkheden ontstaan als locaties vrijkomen, zoals waarschijnlijk enkele onderwijslocaties. Invulling hiervan is gericht op de woonvraag die zich voordoet in de wijken, mede gericht om het langer zelfstandig wonen beter mogelijk te maken én hierdoor de doorstroming van wonen te bevorderen. De

CONCEPT

doelstelling die over de ontwikkellocaties is geformuleerd is dat nieuwe ontwikkellocaties een passende invulling krijgen met meerwaarde voor de wijken.

Consequenties voor het project
Voor de ontwikkeling van de woningen is het belang dat een passende invulling wordt gekozen met meerwaarde voor de wijken.

1.7.18 Vaarroutes

Het plangebied ligt niet aan één van de bestaande of gewenste vaarroutes waardoor dit onderwerp buiten beschouwing blijft.

1.7.19 Handreiking Duurzaamheid Bouwontwikkelingen

In de Handreiking Duurzaamheid Bouwontwikkelingen, staan uitgangspunten en ambities op het gebied van Energietransitie, Circulaire economie, Klimaatbestendigheid en Groen en Duurzame mobiliteit. Marktpartijen hebben deze geëvalueerd en als haalbaar beschouwd. Deze handreiking is samengesteld uit vastgesteld beleid en is opgenomen als bijlage 1 bij deze NvU.

Consequenties voor dit project:
Ontwikkelaar stelt een duurzaamheidsvisie en duurzaamheidsplan op. Dit kan in samenwerking met de gemeente Hoorn. Zie hoofdstuk 4 voor toelichting duurzaamheidsvisie en duurzaamheidsplan. Deze documenten worden onderdeel van de Anterieure Overeenkomst.

1.7.20 Overig beleid

Overig beleid waar rekening mee dient te worden gehouden, betreft onder meer:

- Meerjarenbeleidsplan Sociaal Domein Meekomen, rondkomen en vooruitkomen 2019-2023
  https://ris2.ibabs.eu/Agenda/Details/Hoorn/efa3067c-c6d0-4a44-b888-b93528c007c6
- (strategisch) Integraal huisvestingsplan onderwijsvoorzieningen 2024 – 2027
  Agenda Hoorn - Gemeenteraad dinsdag 6 februari 2024 20:00 - 23:00 - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl)
- Algemene verordening Ondergrondse Infrastructuur
  Algemene verordening ondergrondse infrastructuren Hoorn 2014 (overheid.nl)
- Groenvisie 2019-2029
  Groenvisie gemeente Hoorn
- Beleidsplan openbare verlichting 2014-2024
  Document Hoorn - Bijlage 1. Beleidsplan openbare verlichting 2014 - 2024 - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl)
- Welstandsnota 2020
  WELSTANDSNOTA 2020 (overheid.nl)
- Fietsparkeerkencijfers 2019 - Fietsberaad
- Speelplekonderzoek 2016 Hoorn-Noord en het Venenlaankwartier, gemeente Hoorn en Intermaris:
  Speelplekonderzoek Hoorn-noord en het Venenlaankwartier 2016 (2).pdf
- Visie "Samen voor Resultaat" Hoorn-Noord en het Venenlaankwartier 2017-2037 (4 april 2017)
  programmaplan versie 01 - februari 2017 def.pdf
  De structuurvisie Hoorn is voor de wijken Hoorn-Noord en het Venenlaankwartier doorvertaald in deze wijkvisie.

CONCEPT

2 Ruimtelijke uitgangspunten

2.1 Algemeen

Ontwikkelingen
Als gevolg van beleid op het gebied van onderwijs vinden veel verschuivingen plaats. Door samenvoegen en verplaatsen van onderwijsinstellingen komen een groot deel van de locaties in de wijk te vervallen. Bijzonder is dat daardoor binnen één wijk drie relatief grote locaties vrijkomen voor herontwikkeling.

Momenteel zijn er drie locaties in gebruik door speciaal basisonderwijs. Deze worden gebundeld in het nieuw te bouwen IKEC aan de Nieuwe Steen. De locaties aan de Abbingstraat, Eikstraat en Wilhelminalaan komen hierdoor vrij. In het regulier basisonderwijs worden hoofdlocaties en dislocaties samengevoegd tot twee IKC's. De Schoolbesturen hebben gekozen voor herontwikkeling op de bestaande locaties aan de Eikstraat (Mariaschool) en de Johan Messchaertstraat (Montessorischool). Beide monumentale delen van de bestaande scholen worden opgenomen in de nieuwbouw. Zie ook hoofdstuk 1.

2.1.1 Woonmilieu

Hoorn heeft een grote opgave in de ontwikkeling van woningbouw. Met name (klein-) stedelijke woonmilieus rondom het historisch centrum en bij OV-knooppunten zijn daarbij in beeld omdat deze milieus aansluiten bij de vraag. In het kader van de leefbaarheid is het essentieel dat gebieden rondom de stations worden ontworpen op gebruik van openbaar vervoer, fiets en wandelen, zodat een gezonde leefwijze gestimuleerd wordt en auto's het straatbeeld niet domineren. Het gebruik van slimme parkeeroplossingen en het stimuleren van andere mobiliteiten kunnen helpen om aan deze doelstelling te voldoen. Met het gebruik van de Amsterdamse bouwbrief is het mogelijk om in te zetten op ruime en goede en complete inpandige fietsenbergingen voor bewoners. Dit kan fietsgebruik stimuleren en door een aantrekkelijke uitstraling kunnen deze voorzieningen een bijdrage leveren aan de levendigheid van de plinten.

In de vastgestelde ruimtelijke visies zijn dan ook de vrijkomende locaties in beeld voor de ontwikkeling van kleinstedelijke woonmilieus. Hierbij ligt de nadruk op het ontwikkelen van levendige stadswijken met een mix van werken en wonen, waarmee het karakter van het gebied wordt versterkt. In het beleidsstuk Hoornse Hoogte, Intensiverings- en Hoogbouwvisie Hoorn 2021 is vastgelegd dat bij dit milieu maximale bouwhoogtes behoren van 3 -5 bouwlagen en accenten tot 8 bouwlagen. Het woonmilieu kleinstedelijk heeft een maximale FSI van 1,5 waarbij het wenselijk is om het parkeren niet in het zicht te realiseren. Gedacht kan worden aan ontwikkelingen met hogere dichtheden met intensieve laagbouw en appartementen met levendigheid in de plinten met voorzieningen.

In dit kader is ook de opgave gesteld om beide schoollocaties compact en intensief te ontwikkelen met efficiënt ruimtegebruik, passend in een kleinstedelijk woonmilieu. Beide scholen worden zo compact mogelijk vormgegeven en ook in meerdere lagen ontwikkeld om op die manier zowel ruimtelijk aan te sluiten maar ook zoveel mogelijk kansen te creëren voor woningbouw. Er ligt daarbij wel een opgave om de ontwikkelingen ruimtelijk op elkaar af te stemmen.

2.2 Plek in de stad

De plek in de stad, direct gelegen aan het historische centrum en op loopafstand van het OV-knooppunt is van groot belang voor het bepalen van de typologie van kleinstedelijk woonmilieu en levendige stadswijk. Met name de randen van het gebied zijn bepalend voor de structuur, de ontwikkelmogelijkheden en uitgangspunten voor de wijk en de ontwikkellocaties. De plek binnen de wijk zorgt vervolgens op kleinere schaal voor specifieke ruimtelijke uitgangspunten en kansen.

CONCEPT

De plek in de stad is van belang voor de typologie van de wijk. Het biedt daarmee een bijzonder woonmilieu met een voor Hoorn belangrijk aanvullend woningbouwprogramma. Bijzonder aan het milieu is ook de combinatie van wonen en werken met mogelijkheden voor voorzieningen zoals een buurtkamer, maatschappelijke voorzieningen en zorg in de plint van woongebouwen. Daarnaast is het van belang voor de maat en schaal van de bebouwing. In het historisch centrum wordt het karakter bepaald door bebouwingswanden met individuele panden direct gelegen aan straat. Door deze opzet heeft de binnenstad een grote dichtheid maar met een kleinschalig karakter, op pandniveau. In de wijk, direct gelegen aan het centrum wordt de sfeer meer bepaald door aaneengesloten herenhuizen en vrijstaande, 2^1 kap- en rijwoningen. Daarmee heeft de wijk een iets grotere maat en schaal, op pandniveau en blokniveau. De bebouwing volgt net als in de binnenstad de wegenstructuur maar door groene voortuinen heeft de wijk een groener karakter. Zowel in de binnenstad als in de wijk zijn de kappen beeldbepalend. De opgave is de ontwikkelingen passend binnen deze context te realiseren.

2.2.1 Randen

De locaties zijn gelegen in een gebied dat wordt omsloten door de spoorlijn Hoorn-Enkhuizen aan de noordzijde, de Liornestraat aan de Oostzijde, de J.D. Pollstraat en Johan Messchaertstraat aan de zuidzijde en de Draafsingel aan de westzijde. Met name de spoorlijn zorgt voor een grote barrière naar de noordzijde, waarbij de overwegen aan de Liornestraat en Koepoortsweg de enige verbindingen zijn naar de noordzijde van het plangebied. Daarnaast zorgt de geluidsbelasting van het spoor voor ruimtelijke beperkingen. Deze zijde is daarentegen belangrijk in het stedenbouwkundige beeld, zowel vanuit de trein maar ook vanuit de tegenoverliggende wijk aan de Commandeur Ravenstraat en de spoorwegovergangen van de Koepoortsweg en de Liornestraat.

De locaties van de Abbingstraat/Eikstraat en de Wilhelminalaan zijn bepalend voor de ruimtelijke uitstraling aan deze zijde. Belangrijk is dat deze zijde passend is binnen de structuur en ruimtelijke opbouw van de wijk. De ontwikkeling van de Eikstaete aan de westzijde van het plangebied is een eerste stap in de ontwikkeling langs de spoorzone. Het gebouw zorgt door maat en schaal, ruimtelijke opbouw en gevelcompositie voor een wandvorming langs de spoorzone. Het voortzetten van deze vorm zorgt ervoor dat de barrière van het spoor wordt benadrukt en ruimtelijk versterkt, dit vraagt aandacht. Door deze zijde veel meer ruimtelijk te laten aansluiten bij de kleinschaligheid, sfeer en karakter van de wijk ontstaat meer een ruimtelijke verbinding met de wijk aan de overzijde van het spoor. Dit principe is bepalend voor de ruimtelijke opbouw van de spoorzone. Aan de andere kant kan aaneengesloten bebouwing zorgen voor een geluidsluw binnenmilieu. Een groot pluspunt aan de binnenzijde is de ligging aan de zonzijde. Dit biedt ruimtelijke kansen voor de ontwikkeling. De spoorzone, waar twee deelgebieden aan grenzen, is hiermee een belangrijke opgave voor de uitwerking.

De Liornestraat is één van de drukke toegangswegen naar het historisch centrum, zowel voor de auto- als fietsverkeer. Met name de locatie aan de Wilhelminalaan is belangrijk voor de begeleiding van deze route. De maat en schaal van de bebouwing in de directe omgeving biedt aanleiding voor een hoogteaccent op deze plek, mits stedenbouwkundig goed onderbouwd. Veel meer zal gezocht moeten worden in een architectonisch accent (levendigheid, transparantie en uitnodigend).

Aan de zuidzijde van het gebied gaat de Liornestraat over in de J.D. Pollstraat en de Johan Messchaertstraat. De sfeer wordt bepaald door een architectonisch ensemble van de panden van de oude Mulo, Montessorischool, kinderdagverblijf (KDV) en OSG. De ontwikkellocatie van de RAC/Johan Messchaertstraat/Eikstraat is van belang voor deze zijde. Ontwikkelingen zullen een bijdrage moeten leveren aan het in stand houden en versterken van dit karakter. Vanuit de binnenstad is het pand van de OSG beeldbepalend. Vanuit de andere richting is door een bocht in de weg het pand van het KDV beeldbepalend. Door de aanwezigheid van het kerkplein van het Octaaf ‘opent’ de locatie van de RAC/Johan Messchaertstraat/Eikstraat zich. Op dit moment wordt dit beeld bepaald door een grote parkeerplaats (RAC). Op deze beeldbepalende plek ligt een grote

CONCEPT

ruimtelijk opgave. Het betrekken van de locaties van het kinderdagverblijf (KDV) en het Octaaf bieden ruimtelijke kansen om meer ruimtelijke eenheid in het gebied te laten ontstaan, waarbij het kerkplein veel meer onderdeel gaat uitmaken van de stedenbouwkundige structuur als ontmoetingsruimte in de wijk. Ook deze beeldbepalende plek leent zich voor een architectonisch accent, waarbij de nadruk ligt op levendigheid, transparantie en een uitnodigend karakter.

2.2.2 Ontwikkellocaties op wijkniveau

Een belangrijk beeldmerk in de wijk is de Eikstraat, waarvan het lommerrijke karakter wordt bepaald door laanbeplanting begeleid door kleinschalige woningbouw met groene voortuinen. De Wilhelminalaan kan ruimtelijk en functioneel gezien worden als een verlengde van de Eikstraat maar heeft dit karakter niet. Hier ligt ruimtelijk een kans. Deze straat is samen met de Eikstraat belangrijk als doorgaande fietsroute. Alle ontwikkellocaties grenzen aan deze beide straten. Belangrijk is dat de ontwikkelingen een bijdrage leveren aan het behoud, ontwikkelen en versterken van deze belangrijke structuren. Van belang is daarbij de maat en schaal van de bebouwing, groene voortuinen en de voorzijde gericht naar de straat. Levendigheid van plinten met voorzieningen, woonfuncties en werkplekken zijn van belang.

Twee ontwikkellocaties grenzen aan de Abbingstraat (locatie Abbingstraat/Eikstraat en Wilhelminalaan) en zijn bepalend in de zichtlijnen van de straat en bepalen de 'koppen' van de straat. Belangrijk is dat aan beide zijden aansluiting gevonden wordt bij de maat en schaal van de bestaande bebouwing. Levendigheid en transparantie van de bebouwing leveren een bijdrage aan het karakter van de straat. Daarnaast zijn deze 'koppen' belangrijk voor de beleving vanuit de trein en van de Commandeur Ravenstraat (accent).

De wijk heeft een groen karakter voornamelijk bepaald door de laanbomen en de voortuinen en grenst aan de stadsomwalling en het Wilhelminapark. Toch is in de wijk weinig openbaar groen en ontmoetingsruimte aanwezig. Een belangrijke ruimtelijke opgave bij de ontwikkeling is het verbeteren van openbaar gebied, groen en ontmoetingsplekken, waardoor de doorwaadbaarheid van de wijk wordt verbeterd. Op die manier levert het toevoegen van intensieve woningbouw niet alleen een bijdrage aan de grote vraag naar woonruimte maar ook aan de vraag naar kwalitatief groen en ontmoeten.

Twee locaties, met name de RAC/Johan Messchaertstraat/Eikstraat locatie en de Abbingstraat/Eikstraat locatie hebben weinig contact met de omgeving en zijn voor een groot deel verstopt achter bestaande bebouwing. Het realiseren van goede, aantrekkelijk en levendige entrees bij deze locaties is een belangrijke ruimtelijke opgave. Daarmee wordt de doorwaadbaarheid (waar je doorheen kunt lopen) van deze gebieden versterkt. Gedacht kan worden aan stedelijke hofjes, woondekken, kleine (wandel-) straatjes en groene pleintjes.

2.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

2.3.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten en ruimtelijke opgaven en kansen

Inpassing in het gebied
De locaties zijn gesitueerd in het Venenlaankwartier, één van de eerste stadsuitbreidingswijken van Hoorn buiten de singels. De stedenbouwkundige structuur wordt gekenmerkt door een tuindorp-achtige buurt die op een vanzelfsprekende manier aansluit bij de oudere binnenstad. Er is veel ruimte voor openbaar en privé groen. De buurt wordt gekenmerkt door karakteristieke zorgvuldige bebouwing uit de jaren '30. Dit vormt het uitgangspunt voor deze locaties. De woningen aan de Eikstraat, de hervormde kerk en de Mariaschool vormen een prachtig ensemble evenals de Mulo-school, de Montessorischool en de woningen aan de Kruitmolenstraat. De uitstraling van de nieuwbouw dient zich hierbij aan te sluiten.

Voor de drie locaties geldt dat gestreefd wordt naar drie belangrijke onderdelen met betrekking tot de inpassing:
1. Een juiste inpassing qua beeldkwaliteit;

CONCEPT

2. Een integrale ontwikkeling waarbij onderwijs, kinderopvang, sport, woningen, parkeren en ontmoeting zich op een zorgvuldige en natuurlijke wijze voegen in het weefsel van de omgeving; en
3. Het creëren van een aantrekkelijk openbaar gebied.

Uitgangspunt voor het openbaar gebied:
1. Het toevoegen van interessant openbaar verblijfsgebied met de mogelijkheid tot ontmoeten en een veelheid aan kwalitatief groen en bomen e.d.
2. Inpassen van kwalitatief hoogwaardige straatjes/pleinen/hofjes voor de nieuwe-, maar ook voor de bestaande bewoners.
3. Het ontwikkelen van veilige en goed te onderhouden openbare ruimte.

Algemene structuur
1. Intensieve kleinstedelijke levendige stadswijk (wonen/werken/voorzieningen).
2. Kleinschalige ruimtelijke opbouw (beperkte maat en schaal/combinatie pandniveau en blokniveau).
3. Gebruik van kappen is kenmerkend.
4. Kleine groene voortuinen.

Specifieke zone langs het spoor binnen de deelgebieden Eikstraat en Wilhelminalaan
1. Aaneengesloten bebouwing aan de spoorzijde zorgt voor een luw binnenmilieu.
2. Zonzijde aan de binnenzijde biedt kans voor de ontwikkeling.
3. Ruimtelijke opbouw passend binnen de kleinschaligheid en ruimtelijke kwaliteiten van de wijk:
    - Geparcelleerde (opgeknipte) gevelopbouw.
    - Verspringingen in de gevellijn.
    - Interessant hoogteverloop.
    - Samenstel van overwegend 3-5 bouwlagen, met een accent op een enkele locatie. Rekening houden met de kleinschaligheid van de bestaande woningbouw (aansluitend).
    - Op een enkele plek na is er stedenbouwkundig niet direct aanleiding voor hogere accenten gezien de plek in de stad en de kleinschaligheid van de omgeving.
    - Vormgeving en sfeer van levendige gevels, plasticiteit (onderdeel van de stad/wijk en geen achterzijde).
    - Locatie Wilhelminalaan, nabij spoorwegovergang Liornestraat biedt aanleiding voor een architectonisch accent.

Eikstraat/J. Messchaerstraat/RAC-parkeerlocatie
1. Ruimtelijk betrekken en versterken kerkplein en kerk het Octaaf (ontmoetingsplein).

Eikstraat- Abbingstraat/ Wilhelminalaan
1. Versterken laanstructuur
2. Voorkanten van woningen naar de straat gericht
3. Passend in het kleinschalige karakter van de laan:
    - Geparcelleerde (opgeknipte) gevelopbouw.
    - Verspringingen in de gevellijn.
    - Ruimtelijk (in maat en schaal) aansluiten aan de Eikstraat.
    - Samenstel van 3-5 bouwlagen Wilhelminalaan.
4. Goede entrees vanaf de straatzijde naar het ‘achterliggende’ gebied (doorwaadbaar).
5. Groene voortuinen.
6. De 'kop’ van de locatie Wilhelminalaan, nabij de spoorwegovergang Liornestraat, vormgeven als architectonisch accent.

CONCEPT

Abbingstraat

1. Levendige 'koppen' aan beide uiteinden van de straat (bijv. glas, transparant, levendige plint).
2. Vormgegeven als hoekaccenten (beeldbepalend vanaf spoor en Commandeur Ravenstraat).
3. Goede, aantrekkelijke en uitnodigende entrees vanaf de straatzijde naar het 'achterliggende gebied' (doorwaadbaar).

Dichtheid

Gelet op de ambitie van de gemeente Hoorn om 'meer stad' te worden, ligt de nadruk op het ontwikkelen van compacte, intensieve kleinstedelijke milieus met een Floor Space Index (FSI) van maximaal 1,5.
Circa de helft van elk van de drie deelgebieden is uitgeefbaar. De andere helft is bestemd voor openbaar gebied.

Drie aandachtspunten zijn van toepassing:

1. De ambitie is het realiseren van een kleinstedelijk woonmilieu, hoge dichtheid.
2. Woningbouw met toevoegen stedelijke openbare ruimte.
3. Qua doelgroepen wordt gestreefd naar een combinatie van doelgroepen, met de nadruk op senioren met eventueel complementerende zorg (aan huis).

2.3.2 Bebouwing

Met betrekking tot de bebouwing wordt gestreefd naar samenhang waarbij de rooilijn reageert op de locatie. De gebouwen voegen zich naadloos in de directe omgeving. Op twee locaties is sprake van een gemeentelijk monument welke blijven behouden. De IKC's zijn open en ruimtelijk gebouwen, dit bevordert ontmoeting. De IKC's kunnen in meerdere tot maximaal 3 bouwlagen ontwikkeld worden. De schoolpleinen worden door het schoolbestuur integraal in het ontwerp meegenomen. Hierbij wordt extra aandacht gevraagd voor sociale veiligheid op en zichtbaarheid van het schoolplein. De logistiek van het programma op de locaties en in de gebouwen heeft geen negatieve impact op de directie omgeving.

De woningbouw heeft een woonkarakter, een gebouw met ramen, balkons en deuren, zodat het een vriendelijke uitstraling heeft. Zij vormen de 'ogen op de straat', voorkanten van woningbouw zijn gericht op het openbaar gebied (met deur of raam), ter bevordering van levendigheid aan de straat en sociale controle.

De bebouwingshoogte van de woningen moet voldoen aan de visie Hoornse Hoogte (zie ook paragraaf 1.7.13). Dit betekent:

- Een FSI van maximaal 1,5.
- Overwegend 3 – 5 bouwlagen.
- Hoogteaccenten tot 8 bouwlagen zijn alleen mogelijk indien stedenbouwbouwkundig goed onderbouwd. Doelstelling daarbij is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.
- Hoogtes en breedtes zijn voor de verschillende bouwlagen in de visie opgenomen in het hoofdstuk Intensiveringsgebieden, waarbij de variatie en zorgvuldige aansluiting op de bestaande stad het kader vormen.

De parkeervoorziening is bij voorkeur volledig ondergronds. Wanneer gekozen wordt voor een halfverdiepte parkeeroplossing steekt deze maximaal 1 meter boven het maaiveld uit waardoor natuurlijke ventilatie mogelijk is. De parkeervoorziening kent voldoende gronddekking t.b.v. beplanting en bomen (ook 2^{e} grootte bomen). Een bovengrondse parkeerhub is een ruimtelijke mogelijkheid. Voorwaarden zijn een kleinschalige vormgeving en een levendige uitstraling door transparantie en combinaties met woonbebouwing ('inpakken').

De nieuwe ontwikkeling houdt rekening met de aanwezige naastgelegen woningbouw. De bebouwing voegt zich in maat en schaal bij de bestaande woningbouw. De ontwikkeling heeft een kleinschalige opzet met een diversiteit aan vormen, verspringingen, materialen en kapvormen. De bebouwing voegt zich naadloos in de

CONCEPT

stedenbouwkundige context. Er wordt uitgegaan van bebouwing op deellocaties die afbouwt tot een maximale bouwhoogte van 3 lagen of 2 lagen en een kap naast of tegenover de bestaande woningen.

2.3.3 Aansluiting op de directe omgeving

De locaties voegen zich op een natuurlijke wijze in de bestaande omgeving qua openbaar gebied, looplijnen en wegen. Bij de planvorming dient veel aandacht te bestaan voor de sociale veiligheid, bewegingsmogelijkheden voor jong en oud en het groen. De erfafscheidingen dienen in samenhang met de gebouwen en in samenhang met de erfafscheidingen van de naastgelegen bebouwing te worden ontworpen. Om het groene karakter van de buurt te behouden dient de erfafscheiding een groen karakter te hebben of een zeer zorgvuldig vormgegeven tuinmuurtje (max 1 meter). Daarnaast mag de afscheiding niet te hoog zijn, zodat men eroverheen kan kijken.

Abbingstraat/Eikstraat/Wilhelminalaan

1. Geluidsopvang (wandvorming spoorzijde).
2. Stedelijke wand spoorzijde.
3. Hoogteverloop interessant (diversiteit aan hoogtes en aflopend naar bestaande bebouwing).
4. Aantrekkelijke/uitnodigende en open uitstraling spoorzijde.
5. Architectonische verbijzondering Wilhelminalaan, nabij spoorwegovergang Liornestraat.
6. Hoekaccenten Abbingstraat/spoorzijde.
7. Het plangebied Eikstraat/Abbingstraat “opent zich” naar de Eikstraat en de Abbingstraat met ruime en aantrekkelijke entrees. Door een duidelijke routing wordt de locatie meer doorwaadbaar.
8. Ook het plangebied Wilhelminalaan wordt vormgegeven als een toegankelijk bouwblok. Door openbaarheid van de binnenruimtes ontstaan aantrekkelijke doorwaadbare gebieden met voldoende verblijfskwaliteit.

RAC-locatie; Johan Messchaertstraat/Eikstraat

1. Bebouwing reageert op het kerkplein aan de J.D. Pollstraat (voorkanten woningbouw).
2. De ontwikkeling van deze locatie zorgt voor een goede ruimtelijke verbinding tussen De Liornestraat/J.D. Pollstraat/J. Messchaertstraat en Eikstraat, de locatie wordt optimaal doorwaadbaar met goede verblijfsplekken.

2.3.4 Binnenterrein

De collectieve binnenterreinen dienen als beschutte plek bij te dragen aan de woonkwaliteit van de aangrenzende woningen. Het toevoegen van verblijfsgebied dient de mogelijkheid te bieden tot ontmoeten. Behoud en versterk het groene karakter van de buurt. Openbaar gebied met een veelheid aan groen en bomen. Bij de uitwerking moet aandacht gegeven worden aan wie de binnenterreinen verzorgt en onderhoudt. Inpassen van straatjes/pleinen/hofjes met interessante wandelverbindingen in aansluiting op de bestaande structuur van de buurt.

2.3.5 Verkeer en parkeren

Uitgangspunten zijn:

1. Scheiding van de entree/verkeersstromen voor de scholen en de woningen.
2. Het parkeren voor de woningen geschiedt op eigen terrein. Uitgangspunt is gebouwd parkeren, met uitzondering van het bezoekersparkeren.
3. Het (gebouwd) parkeren is op zodanige wijze ingepast dat het parkeren niet zichtbaar is vanaf de openbare weg behoudens de toegang naar de parkeervoorziening.
4. Parkeergarages komen bij voorkeur onder maaiveld. Verdiept of halfverdiept parkeren steekt maximaal 1 meter boven het maaiveld uit.
5. De op- en afritten van de parkeervoorziening dienen binnen de rooilijn opgenomen te worden.

CONCEPT

6. Bij verdiept of halfverdiept parkeren dient het dek op zodanige wijze ingericht te worden dat de kwaliteit van de ruimte bijdraagt aan de woonkwaliteit van de aangrenzende woningen.

Abbingstraat/Eikstraat/Wilhelminalaan

1. Aantal te realiseren gebouwde parkeerplaatsen afhankelijk van aantal en type woningen.
2. Relatie bezoekersparkeren en schoolplein. Optioneel kan bezoekersparkeren gecombineerd worden met een deel van een schoolplein door een creatieve inrichting op basis van dubbelgebruik van parkeerplaatsen/ speelplein. Overdag in gebruik als deel van het schoolterrein en in de avond en nacht en in het weekend, als openbaar parkeergebied. De uitstraling van schoolplein is hierbij leidend.

RAC-locatie; Johan Messchaertstraat/Eikstraat

1. Aantal te realiseren gebouwde parkeerplaatsen afhankelijk van aantal en type woningen.
2. Entree parkeergarage aan de Johan Messchaertstraat. De ingang (parkeren) zo ver mogelijk bij kruising met de verkeerslichten van de Draafsingel vandaan, bij voorkeur handhaven en optimaliseren via het huidige terrein van de kerk.
3. Stalling van fietsen en scootmobielen voor de bewoners vindt inpandig plaats. Het parkeren van fietsen en scootmobielen is een belangrijk onderdeel van de architectonische opgave.

2.4 Welstand

2.4.1 Welstandnota Hoorn

De bouwplannen worden getoetst door een onafhankelijke Commissie voor Monumenten en Welstand aan de criteria die zijn vastgelegd in de Welstandsnota 2020. Hierin vallen de te ontwikkelen locaties onder regulier welstandsgebied ‘Eerste stadsuitbreidingen – Hoorn-Noord/ hetVenenlaankwartier’. Er zal worden getoetst op de relatie met de omgeving, het bouwwerk op zichzelf en de detaillering, materiaal- en kleurgebruik.

De welstandsnota bevat echter geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken (paragraaf 2.3. ‘Procedure bij nieuwe (her)ontwikkelingsprojecten’). Voor dit initiatief is het daarom nodig om specifieke gebiedscriteria op te stellen en deze vast te leggen in een beeldkwaliteitsplan (op te stellen door ontwikkelaar die het stedenbouwkundig plan onder supervisie van de gemeente gaat uitwerken).

Het beeldkwaliteitsplan geeft concrete kaders en richtlijnen voor de uitwerking van de bebouwing en de openbare ruimte. Dit heeft als doel om de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van het totaalplan te borgen.

2.4.2 Gevolgen Omgevingswet

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. Hiermee veranderde de juridische wijze van vastlegging van de welstandscriteria. Onder de Omgevingswet loopt het welstandstoezicht via het omgevingsplan. In het omgevingsplan kan de gemeente regels opnemen over het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken. Voor deze ontwikkeling wordt naar verwachting echter niet gewerkt met een wijziging van het omgevingsplan, maar met een Bopa. Het stellen van voorwaarden aan welstandsaspecten zal in dat geval juridisch vorm krijgen door middel van het verbinden van voorschriften aan de Bopa door het college in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties op grond van artikel 8.0a, lid 2, Bkl. Het beeldkwaliteitsplan dient hiervoor als basis. In het beeldkwaliteitsplan moeten de regels voldoende duidelijk worden geformuleerd.

De taken en bevoegdheden van de huidige welstandscommissie zijn van rechtswege vervallen nu de Omgevingswet in werking is getreden. De gemeente stelt hiervoor in de plaats een nieuwe adviescommissie in: de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (RAK). Het RAK neemt de advisering over welstand over.

CONCEPT

2.5 Beeldkwaliteit

De nieuwbouw dient een hoogwaardige en duurzame uitstraling te krijgen. Door de omvang van het programma vormt het een ingreep binnen de wijk. Deze invulling vraagt om bijzondere bebouwing met een kwalitatief hoogwaardige architectuur passend in de locatie.

Het is gewenst dat de nieuwe bebouwing aansluit bij de karakteristieke elementen uit de bestaande tuindorp-achtige buurt, gekenmerkt door karakteristieke zorgvuldige bebouwing uit diverse tijden. Juist die diversiteit geeft de wijk een bijzondere kwaliteit.

2.5.1 Architectuur

1. De bebouwing heeft een vriendelijke uitstraling. De architectuur mag niet te opzichtig zijn, maar vindt haar kwaliteit juist in zorgvuldige detaillering en kwalitatief hoogwaardig materiaalgebruik;
2. De hoge en rijke kwaliteit van de architectuur is een voorwaarde bij de uitwerking. Daarin kan eigentijdse architectuur een goede aanvulling zijn;
3. Aansluiten op de bebouwingsritmiek van de omgeving;
4. De gebouwen vertonen architectonische samenhang, er is veel afwisseling, maar er zijn ook overeenkomsten. Verschillen worden gemaakt in textuur, kleur, materiaal en vorm, bijvoorbeeld door verspringende raampartijen en materialisatie van de gevel;
5. Rijkheid aan detaillering in metselwerk;
6. De materialisering is hoogwaardig, het hoofdmateriaal is een afwisselend palet van baksteen in aardetinten, met incidenteel lichte en antracietkleurige woningen en hout;
7. Overige materialen voor detaillering zijn natuurlijke materialen, zoals hout en glas. Witte details geven de woning een fris accent (kunststof plaatmateriaal is beperkt toegestaan);
8. De opbouw van de gevel is overwegend horizontaal, bijvoorbeeld door gootlijnen, speklagen en dakoverstekken;
9. Levendigheid en individuele herkenbaarheid van woningen ontstaat door o.a. het herhalen van onderdelen zoals erkers, verbijzondering entrees, kapverdraaiingen die het strakke beeld doorbreken en waardoor een bepaalde mate van individualiteit en eigenheid ontstaat;
10. De woningen hebben op de begane grond de keuken of de woonkamer aan de gevel voor meer contact met de straat;
11. Geen blinde kopgevels en zichtbare bergingen vanaf het openbaar gebied, tenzij het de plint verlevendigt;
12. De plint van de bebouwing dient zorgvuldig ontworpen te worden: daar waar het gebouw een directe relatie heeft met het openbare gebied straalt de gevel levendigheid en transparantie uit;
13. Er is speciale aandacht voor het ontwerp van de entrees;
14. Geen/minimaal gebruik van galerijen; en
15. Overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven (groene erfafscheiding of zeer zorgvuldig vormgegeven tuinmuurtje).

2.5.2 Relatie met de omgeving

De bouwplannen maken onderdeel uit van het aanwezige stedenbouwkundig patroon. De plannen worden beoordeeld op de gevolgen voor de omgeving. Bebouwing richt zich op de belangrijkste openbare ruimte en houdt rekening met de bestaande maat en schaal en hoog laag verhoudingen. Het bouwplan sluit aan op de kleinschalige verhoudingen binnen het gebied.

2.5.3 Het bouwwerk

De bouwvolumes hebben een eenvoudige en heldere hoofdvorm. De opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding uitgaande van de weefselstructuur van de bestaande gevels in de omgeving. Accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding. Hoeken zijn verbijzonderd, bijgebouwen ondergeschikt. Gebouwen met bijzondere functies mogen afwijken van gebruikelijke massa, opbouw en vorm.

CONCEPT

2.5.4 Detaillering, materiaal en kleurgebruik

De materialisering, detaillering en de kleur van de bebouwing en openbare ruimte worden afgestemd op de materialen en kleurgebruik van de aangrenzende bebouwing en openbare ruimte. Er moet een aantrekkelijke afwerking gezocht worden die qua kleur en materiaal bij de omgeving past. De materialisatie houdt rekening met de gevolgen van veroudering en weertype, verwering van materiaal, werking van zonlicht op het geveloppervlak, verschil van dag- en nachtbeeld. Bij veroudering van materialen mag de kwaliteit niet achteruitgaan.

2.5.5 (Beeld-) kwaliteit openbare ruimte

Het creëren van een aantrekkelijk verblijfsgebied als meerwaarde voor de woonkwaliteit met aanleiding voor ontmoeten en veel groen is de belangrijkste voorwaarde waar de openbare ruimte aan moet voldoen. Een goede aansluiting op het aanwezige kwalitatief hoogwaardig openbaar gebied (jaren ’30 wijk, gebakken materiaal, groene uitstraling, volwassen bomen(-laan) is belangrijk. Beheersbaarheid en duurzaamheid komen duidelijk naar voren.

De volgende uitgangspunten zijn van toepassing:

1. De inrichting van de woonomgeving dient afgestemd te worden op de architectuur. Het collectieve binnenterrein is kwalitatief hoogwaardig ingericht met o.a. gebakken materialen, staal en hout.
2. Veel openbaar-, én privé groen. Zorg dat groen past binnen de uitgangspunten van de groenstructuur/beleidsplannen (zover vigerend) en aansluit op bestaande groenstructuren.
3. Aanwezige waardevolle bomen, zoveel als mogelijk beschermen en behouden (conform handboek bomen van het norminstituut bomen) voor de "volgroeide" kwaliteit van het nieuwbouwgebied. Te verwijderen bomen moeten 1:1 binnen het plangebied gecompenseerd worden. Daarnaast geldt de bomennorm bij woningbouw, zie paragraaf Bomenbeleidsplan. Een bomeneffectrapportage moet opgesteld worden door ontwikkelaar en afgestemd met de gemeente.
4. Mooi en bijzonder vormgegeven dekconstructies (voortgezet maaiveld) waar bomen door steken. Toepassen van boomvormers in plantvakken (garage), geen plantenbakken.
5. “Ogen op het schoolplein” - sociale controle, haal de jongeren uit de anonimiteit.
6. De inrichting van de openbare ruimte moet zijn afgestemd op het gebruik door mindervaliden. (CROW-publicatie 233 en 337).
7. Om te waarborgen dat de openbare ruimte de gewenste kwaliteit heeft op het moment van overdracht naar de gemeente, zijn er vanaf de initiatieffase tot en met de uitvoering toetsmomenten voor de gemeente.

2.6 Wonen

2.6.1 Woningbouwprogramma

Het woonbeleid is erop gericht om per gebied of wijk een optimale mix van doelgroepen na te streven met een bijbehorend woningbouwprogramma met als doelstelling een mix van 30% goedkoop, 30% middelduur en 40% duur (in een mix van koop en huur). Deze percentages gelden op wijkniveau.

In het coalitieakkoord is opgenomen dat van die 30% goedkoop minimaal de helft (dus 15% van het totaal) sociale huur moet zijn. In het Coalitieakkoord 2022 - 2026 juli 2022 Durven. Doen! Dromen staat dat de gemeente in 2023 onderzoekt of een verschuiving van woningcategorieën 30% goedkoop, 30% middelduur en 40% duurdere woningen naar bijvoorbeeld 30-40-30 meer wenselijk en haalbaar is, om zo de woningmarkt verder in balans te brengen en doorstroming te bevorderen.

Uitgangspunt is om aan te sluiten bij de Woondeal waarin is afgesproken om op regioniveau ten minste 65% van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare segment (goedkoop en middelduur) te realiseren en te streven

naar 30% sociale huur in de bestaande woonvoorraad. I Betaalbaar is sociale huur, middeldure huur en sociale en betaalbare koop tot € 355.000 (dit vloeit voort uit de Nationale Woon- en Bouwagenda en is voor de regio Westfriesland vastgelegd in de Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord). In de woondeal is ook oog voor het kwalitatieve aspect; er is aandacht voor het type woningen dat toegevoegd wordt. Betaalbare woningen moeten onder andere ten goede komen aan starters en kleine huishoudens. Daarnaast is er oog voor geschikte woningen voor senioren. Zo krijgt de regio doorstroming op gang en worden bestaande eengezinswoningen vrij gespeeld.

In de doelgroepenverordening is de volgende verdeling qua prijsgrenzen aangegeven:

Verdeling woningbouwprogramma				
Goedkoop	Sociale huur	0	tot	808
	Sociale koop laag	0	tot	240.000
Middelduur	Middeldure huur laag	808	tot	950
	Middeldure huur hoog	950	tot	1.100
	Sociale koop hoog	240.000	tot	310.000
	Betaalbare koop	310.000	tot	355.000
Duur	Dure koop	boven		355.000

Bij de categorieën sociale huur, sociale koop laag, middeldure huur laag mogen de kosten van de parkeeroplossing die volgens de parkeernorm moet worden gerealiseerd niet bij de koper c.q. huurder in rekening worden gebracht. Dit geldt ook voor het bezoekersparkeren.

De huidige verdeling in het Venenlaankwartier is:
- Goedkoop 44%
    - Sociale huur 39%
    - Sociale koop 5%
- Middelduur 34%
- Duur 22%.

Na afronding van reeds lopende ontwikkelingen komt de verdeling in het Venenlaankwartier op:
- Goedkoop 40%
    - Sociale huur 32 %
    - Sociale koop 8 %
- Middelduur 33 %
- Duur 27 %.

Gezien bovenstaande is voor een goede verdeling van de woningen in het gehele Venenlaankwartier, het uitgangspunt voor de ontwikkelingen in het Eikstraatkwartier als volgt:

Prijsklasse	Categorie koop	Categorie huur	Verdeling
Sociaal	10%	15%	25%
Midden	30%	10%	40%
- sociale koop hoog	15%		
- betaalbare koop	15%		

CONCEPT

Duur	35%		35%

Het totaal aantal woningen is afhankelijk van de nadere uitwerking van het plan.

Daarbij moet in ogenschouw worden genomen dat deze buurt binnen het Venenlaankwartier vooral middelduur – duur is en met name koop. Het advies is om 25% goedkoop (waarvan 15% sociale huur en 10% sociale koop), 40% middelduur (waarvan 10% middeldure huur en 30% middeldure koop) en 35% dure koop te realiseren. In de woondeal is afgesproken dat 65% van de nieuwbouwwoningen betaalbaar wordt gerealiseerd. Voor de categorie goedkoop geldt dat dit percentage ook volledig (25%) uit sociale huur mag bestaan als uit de bestaande voorraad van de woningcorporatie sociale huurwoningen als sociale koopwoningen kunnen worden verkocht (dit wordt vastgelegd in een nog te sluiten convenant met de ontwikkelaars en woningcorporatie(s)). Dan kan op die manier toch het percentage goedkope koop worden behaald.

Dit advies geldt voor de drie ontwikkelingen gezamenlijk. Het kan zo zijn dat de sociale huurwoningen in één van de drie gebieden terechtkomen. De meest kansrijke locatie daarvoor lijkt de Wilhelminalaan.

In het geval van sociale huur is het gebruikelijk en wenselijk dat woningcorporatie Intermaris hiervoor een positie inneemt. Het uitgangspunt is dan ook dat bij dat deel van de planontwikkeling Intermaris betrokken wordt om te bepalen of zij de woningen in beheer en/of eigendom willen nemen. Dit kan echter ook een andere, in Hoorn actieve woningcorporatie zijn.

Qua woningtype wordt vooral ingezet op appartementen vooral voor de doelgroepen één- en tweepersoonshuishoudens in alle leeftijdsgroepen. Het Venenlaankwartier kent veel eengezinswoningen (87%). Toevoeging van met name appartementen en wat meer stedelijke bebouwing is passend bij de omgeving. Het is ook mogelijk bijzondere woonvormen te realiseren.

Er moet specifieke aandacht zijn voor seniorenhuisvesting. Het Venenlaankwartier is een sterk vergrijzende wijk, vandaar de realisering van woningen voor één- en twee persoonshuishoudens in alle leeftijdsgroepen. Hierbij kunnen ouderen doorstromen in de eigen wijk en worden (eensgezins-)woningen vrijgemaakt voor (jongere) meerpersoonshuishoudens. Bovendien kunnen zij in dezelfde wijk blijven wonen en hun sociale netwerk behouden. Appartementen voor ouderen hebben wel een minimale grootte nodig van 60 m² gebruiksoppervlakte (GBO). Dit in verband met het ouder (kunnen) worden en eventueel zorg kunnen ontvangen in de woning. Het is van belang om ervoor te zorgen dat de woningen, maar ook het eventuele woongebouw en de woonomgeving geschikt en toegankelijk zijn voor senioren, ook als zij op latere termijn zorg dienen te ontvangen in de woning. Alles moet erop gericht zijn dat senioren langer veilig, comfortabel en zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.

2.6.2 Zelfbewoningsplicht

De gemeente legt voor alle nieuwbouw koopwoningen een zelfbewoningsplicht op. Hiermee beoogt de gemeente dat alleen de koper of huurder de woning uitsluitend kan gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen (onder)verhuren.

2.6.3 Wonen en zorg

In de Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord staat dat specifieke aandacht nodig is voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting in heel Nederland 1,6 miljoen 80+ers. Dat is twee keer zoveel als op dit moment. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. Denk aan geclusterde woningen, bijvoorbeeld in de vorm van hofjes. In het beleidsprogramma ‘wonen en zorg’ is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 250.000

CONCEPT

woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woonvormen die ook geschikt zijn voor ouderen.

Regio West-Friesland kent een enorme vergrijzing. In de gemeente Hoorn wordt een woonzorgvisie opgesteld en een lokale aanpak van wonen-welzijn-zorg uitgewerkt om die vergrijzing het hoofd te bieden. Dit wordt in samenwerking met de woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties gedaan. In de gemeente Hoorn zijn zorgorganisaties op zoek naar locaties voor geclusterde woonvormen met een ontmoetingsruimte voor senioren. In het plangebied zien we concrete mogelijkheden om een woonzorgconcept als een geclusterde woonvorm met een ontmoetingsruimte te realiseren.

2.7 Maatschappelijk

Binnen de ontwikkeling Eikstraatkwartier is de toevoeging van maatschappelijke functies zeer wenselijk. De basis hiervoor ligt in de Omgevingsvisie, waarbij in paragraaf 5.3 de uitgangspunten voor de bestaande stad worden beschreven: ‘Net buiten de historische binnenstad liggen de wijken die aan het begin van de vorige eeuw langs de linten en lanen gegroeid en dichter bebouwd zijn. De historische opbouw van deze gebieden geven het karakter. Het zijn op dit moment hoofdzakelijk woongebieden. Op termijn bieden we meer mogelijkheden voor functiemenging dan nu mogelijk is. De bestaande structuur vormt het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen.’

En daar wordt in paragraaf 5.4 met intensiveringsopgaven op aangevuld: ‘In de ‘Klein Stedelijke’ gebieden voegen we ook nieuwe woningen, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven toe. We ontwikkelen hier meer woningen, bedrijven en voorzieningen per vierkante meter dan in de omliggende woonwijken. Dit doen we wel in minder hoge dichtheid dan in de ‘Gemengd Stedelijke’ gebieden. Denk hier ook bijvoorbeeld aan een mix van kleinere woningen met tuin voor jonge gezinnen, appartementen voor jongeren en ouderen en basisscholen. Winkels en restaurants zijn niet wenselijk, zie paragraaf 1.7.4 en 2.9. Hier bieden we dus ruimte voor het mengen van functies. We zorgen ook hier dat we met nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het vergroenen en verduurzamen van het gebied.’

Uit deze passages blijkt o.a. de wenselijkheid van maatschappelijke voorzieningen. Voor de ontwikkeling van de deellocaties Eikstraat/Abbingstraat en Johan Messchaertstraat/Eikstraat/RAC-parkeerlocatie zijn de functies scholen, kinderopvang en sport beoogd. Specifiek voor de deellocatie Wilhelminalaan zijn nieuwe maatschappelijke functies zoals huisartsen en/of tandartsen denkbaar. Dit is aanvullend op het aldaar aanwezige cluster van maatschappelijke functies. De bestemming 'Maatschappelijk’ maakt een maatschappelijke invulling reeds mogelijk.

2.8 Spelen en sport

Speelplekonderzoek 2016 Hoorn-Noord en het Venenlaankwartier, gemeente Hoorn en Intermaris: https://www.hoorn.nl/laatjehoorn?highlight=speelplekonderzoek

Het plan moet invulling geven aan de gemeentelijke doelstelling om meer openbare sportfaciliteiten met recreatieve netwerken te verbinden. Dit betekent dat in de openbare ruimte van het plangebied sport- en/ of beweegvoorzieningen moeten worden aangebracht in ongeorganiseerd verband voor alle leeftijden. Naastgelegen indoorfaciliteiten voor sport- en bewegen worden betrokken bij de ontwikkeling van de openbare ruimte, zodat binnen en buiten met elkaar verbonden kunnen worden.

De ontwikkeling van de openbare ruimte vindt plaats in samenwerking met de gemeente (stadsbeheer en sport), zodat het doel om spel en sport te faciliteren in het gebied op een goede manier in het plan geborgd wordt en in samenhang wordt beschouwd met de kenmerken van het plangebied zoals de stedenbouwkundige

CONCEPT

opzet, de doelgroepen en andere voorzieningen in het gebied, wijk en/of stad. De inbreng van de omgeving wordt daarbij meegewogen.

Het is vooral van belang dat sport en spel aansluiten op de ontwikkeling van het gebied. Het aantal speelplekken en de omvang wordt bepaald op basis van de prognose van het aantal kinderen per leeftijdscategorie en de al aanwezige speelplekken. Voor de omvang van de speelplaatsen is voor deze locatie in overleg met de gemeente maatwerk mogelijk zodat spel en sport passend zijn bij de ontwikkeling.

Hierbij speelt mee dat op meerdere plekken in de buurt schoolpleinen liggen, zijn. Gezien het integrale karakter van de scholen als kindcentrum moeten ze ook beschikbaar blijven voor hun eigen activiteiten. Scholen dienen te beschikken over een minimale oppervlakte aan speelplein op grond van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Hoorn 2019 (LINK).

Daar bovenop komt de speelruimte die is bedoeld voor kinderopvang. De ruimtebehoefte om te spelen tijdens schooltijd is echter groter. Bij de planuitwerking door de schoolbesturen dient rekening te worden gehouden met die extra ruimtebehoefte en dient de oppervlakte van schoolpleinen en openbare speelplekken in balans te worden gebracht tussen school en buurt.

Concreet betekent dit dat de door ontwikkelaar te realiseren speelruimte binnen de deelgebieden van de woningen het resultaat is van de totale ruimtebehoefte van scholen, kinderopvang en openbare speelplekken minus de speelruimte bij de door de schoolbesturen te realiseren speelpleinen.

2.9 Economie

2.9.1 Detailhandel

Op deze locatie worden geen detailhandelsfuncties beoogd. Het onderwerp kan buiten beschouwing blijven.

2.9.2 Horeca

Op deze locatie worden geen horecafuncties beoogd. Het onderwerp kan buiten beschouwing blijven.

2.9.3 Bedrijven en kantoren, overige commerciële functies

Op deze locatie zijn bedrijvenfuncties, kantorenfuncties of overige commerciële functies wenselijk en in bepaalde gevallen in de plint denkbaar, indien de aard van de functie haalbaar is, ruimtelijk inpasbaar is en voldoet aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Het beleid van de gemeente Hoorn is om binnen woongebouwen geen bedrijfsmatige activiteiten toe te staan. Zie ook paragraaf Maatschappelijk.

2.10 Verkeer en parkeren

2.10.1 Ontsluiting

Voor wat betreft de verkeersontsluiting van het plangebied gelden de uitgangspunten uit de Mobiliteitsvisie. De ontwikkelaar dient een mobiliteitsplan (verkeerskundig onderzoek) op te stellen voor de ontwikkeling van de woningen. Het mobiliteitsplan moet geïntegreerd worden in de openbare ruimte of, indien de oplossingen daar aanleiding toe geven, in de ruimte van de te ontwikkelen locaties. Het mobiliteitsplan bevat minimaal:

1. Een beschrijving van de ontwikkelingen en welke gevolgen dat heeft voor het aantal vervoersbewegingen per modaliteit;
2. Hoe het parkeren per modaliteit op eigen terreinen wordt geregeld;
3. Wat de gevolgen (o.a. in aantallen per etmaal) voor de verkeersafwikkeling in de buurt en aansluitende wegen zijn;
4. Hoe de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling worden geborgd: indien er verkeersonveiligere situaties ontstaan dient aangeven te worden welke oplossingen worden geboden en kan de verkeersstructuur van

CONCEPT

de wijk en aansluitende wegen dat aan? Dit is met name van belang vanwege de wijziging van de hele verkeers- en parkeersituatie in de omgeving door vertrek van drie IKEC's (met leerlingenvervoer door middel van busjes) en de intensivering vanwege de clustering van de scholen waardoor de Mariaschool naar 480 leerlingen groeit en de Montessorischool naar 325 leerlingen;

5. De huidige verkeersafwikkeling mag niet verslechteren en moet bij voorkeur zelfs verbeteren door de ontwikkelingen in de wijk. In de huidige situatie blokkeren auto's en busjes (gerelateerd aan de scholen) regelmatig de rijbaan of uitritten van bewoners op bepaalde schooltijden. Door intensivering van twee scholen zal dat daar tot een toename van verkeersonveiligheid leiden waarvoor een oplossing/mobiliteitsplan moet komen. Afwikkeling van schoolgerelateerde verkeersstromen (gemotoriseerd verkeer) via de RAC-parkeerlocatie is uitgangspunt en moet een oplossingsrichting zijn in het op te stellen en uit te voeren mobiliteitsplan.
6. De ontsluiting van de RAC-parkeerlocatie vraagt om een optimalisatie qua veilige toegankelijkheid en vrije doorstroming. PKN De Octaaf heeft de intentie uitgesproken hieraan mee te werken en dit gezamenlijk uit te werken, mits haar belangen ook geborgd zijn.
7. Aandacht voor de verkeersveiligheid nabij de ingang van de school/schoolplein.

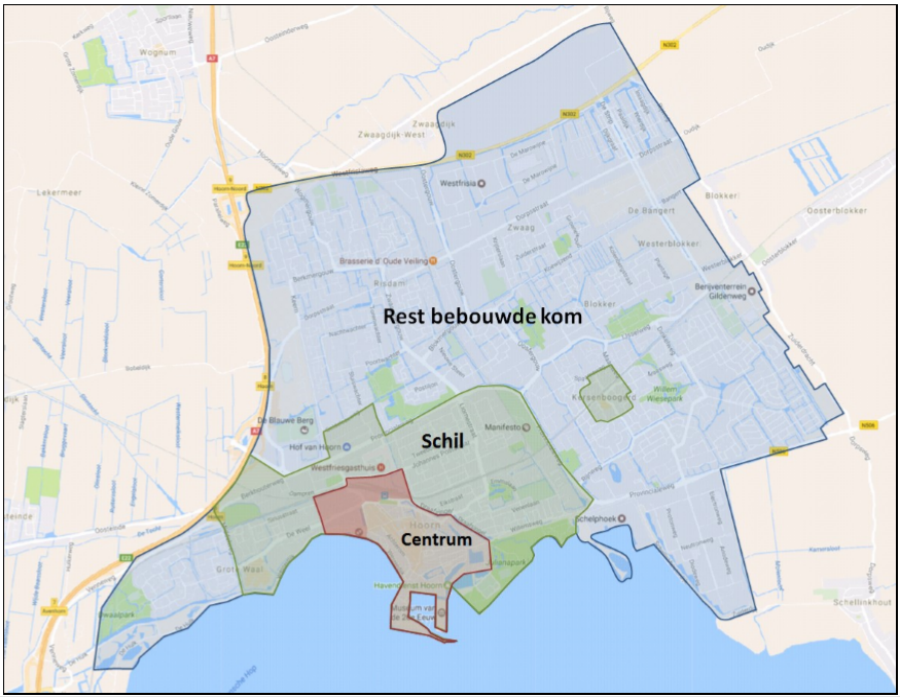
2.10.2 Parkeren

2.10.2.1 Parkeernormennota Hoorn

VASTSTELLEN PARKEERNORMENNOTA HOON | LOKALE WET- EN REGELGEVING (OVERHEID.NL)

Op 28 juni 2018 heeft de gemeenteraad de parkeernormennota Hoorn vastgesteld. Deze is per 1 juli 2018 in werking getreden. Deze nota is onderdeel geworden van het paraplubestemmingsplan 'Parkeren & laden en lossen', die per 18 november 2018 onherroepelijk geworden is. Met dit bestemmingsplan wordt geregeld welke parkeernorm en/of normen van toepassing zijn bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals op deze locatie binnen het Venenlaankwartier.

Het parkeerbeleid gaat uit van het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein. De loopafstanden van de parkeerplaats tot de bestemmingen moeten acceptabel zijn en vallen binnen de afstanden zoals genoemd in de Parkeernormennota Hoorn. Het plangebied maakt deel uit van het gebied dat wordt aangeduid als de schil.



Afbeelding: impressie van de drie verschillende gebieden uit het Parkeernormennota Hoorn.

2.10.2.2 Auto's

In de Parkeernormennota Hoorn is per functie in tabellen weergegeven welke parkeernorm wordt gehanteerd. Er wordt uitgegaan van een parkeerdruk van 50-84%. Voor het plangebied wordt derhalve uitgegaan van kolom ML. Deze kolom is van toepassing op alle functies in het plangebied en kan worden geraadpleegd in de Parkeernormennota Hoorn. Het aandeel bezoekers parkeren verlagen we van 0,3 naar 0,15 pp per woning.

In de parkeernormen wordt onderscheid gemaakt tussen het aandeel bezoekers en het aandeel niet-bezoekers. Het parkeren voor bewoners en bezoekers moet plaatsvinden op eigen terrein. Doordat door de planontwikkelingen de parkeerdruk in het parkeervergunning gebied wijzigt, ontstaan mogelijk kansen om een deel van de openbare parkeerruimte in te zetten om een deel van de nieuwe parkeervraag (bezoekersparkeren) op te vangen. Het aantal is afhankelijk van de parkeerdruk/ ruimte in het vergunning gebied. Hiernaast kan het een optie zijn om openbare parkeerplaatsen aan het vergunning gebied toe te voegen voor het aandeel bezoekersparkeren. Het bezoekersaandeel van de planontwikkeling kan dan daar opgevangen worden en wordt onderdeel van het openbare parkeergebied. De Parkeernormennota Hoorn geeft een omschrijving over de afwijkingsmogelijkheden. Hierbij moet rekening gehouden worden met de piekmomenten in de parkeerdruk en de geldende parkeerregels in de vergunninghoudersgebieden Hoorn-Noord en het Venenlaankwartier.

Bij de bepaling van de parkeervraag kan onder voorwaarden (o.a. wanneer sprake is van verschillende functies en parkeerplaatsen voor iedereen beschikbaar zijn) rekening worden gehouden met dubbelgebruik. Dit houdt in dat een parkeerplek op verschillende momenten op de dag door verschillende functies gebruikt kan worden. In de Parkeernormennota Hoorn staan de mogelijkheden beschreven om dubbelgebruik toe te passen. Aan de hand van een concreet uitgewerkt plan kan door de gemeente worden beoordeeld in hoeverre dit kan worden toegepast bij dit initiatief.

Bij de Parkeernormennota is een bijlage opgenomen waarin de maatvoering van parkeerplaatsen is uitgewerkt. Uitgangspunt is de standaard maatvoering uit het ASVV of NEN2443 voor parkeren op eigen terrein. Bijzondere parkeerplaatsen of parkeerplaatsen tegen/langs obstakels/muren/hagen dienen tot 50 cm breder en/of langer uitgevoerd te worden.

Uitgangspunt is het compenseren van de 87 openbare betaalde parkeerplaatsen die er nu op de RAC-parkeerlocatie liggen. Deze parkeerlocatie is een belangrijke locatie voor ondernemers, omwonenden en aangrenzende functies (zoals de scholen). Ook dient het als overloopterrein voor 't Jeudje. Optimalisatie van de parkeercapaciteit kan mogelijk zijn door te monitoren en evalueren of het aantal past binnen de behoefte van betaalde parkeerders (onder andere voor bezoekers van de binnenstad) en vergunninghouders (bijvoorbeeld werknemersvergunningen van de omliggende scholen). Door de afname van schoollocaties is de kans aanwezig dat minder werknemersvergunningen voor de RAC-parkeerlocatie uitgegeven worden. Hierdoor kan terughoudender omgegaan worden met het verstrekken van vergunningen en is de parkeerbehoefte van de toekomstige RAC-parkeerlocatie mogelijk lager. Bij de uitwerking van de plannen moet duidelijk worden wat de daadwerkelijke parkeerbehoefte van de RAC-parkeerlocatie wordt.

Fietsen

FIETSPARKEERKENCIJFERS 2019 - FIETSBERAAD

Voor fietsparkeren kunnen de CROW fietsparkeerkerncijfers als richtinggevend worden beschouwd. Het Bouwbesluit 2012 stelt in artikel 4.31 lid 1, voor woningen een individuele fietsenberging verplicht van 5m². Een gelijkwaardige oplossing is echter ook mogelijk. Bij voorkeur wordt in dit plangebied gekozen voor een oplossing die als gelijkwaardig kan worden beschouwd ten opzichte van de individuele fietsenberging, door

CONCEPT

gebruik te maken van een gemeenschappelijke fietsenberging conform de Amsterdamse bouwbrief nummer 2015-130 maart 2015.

In de Amsterdamse bouwbrief wordt toegelicht hoe een gemeenschappelijke fietsenberging in combinatie met een inpandige berging in de woning zodanig kan worden ingericht dat dit als gelijkwaardig aan een individuele fietsenberging conform het Bouwbesluit 2012 wordt beschouwd door de gemeente Amsterdam. Deze uitgangspunten worden ook voor dit plangebied gehanteerd.

Een aantal aspecten is hierbij van belang: het aantal fietsplekken per woning, de eisen aan de inpandige berging in de woning, de bereikbaarheid en het beheer van de gemeenschappelijke fietsenberging. Als aan de eisen in de voornoemde bouwbrief wordt voldaan wordt het plan op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 door de gemeente Hoorn als gelijkwaardig beschouwd.

Voor bezoekers moet er op eigen terrein voldoende fietsparkeerplaatsen worden gecreëerd in de nabijheid van de entrees van de woningen.

2.11 Erfgoed

In de toelichting van een ruimtelijk besluit moet een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierdoor moeten cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk worden meegewogen bij het vaststellen van het ruimtelijke besluit. Er moet een inventarisatie worden gemaakt van alle cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied, dus niet alleen de archeologische waarden. Daarnaast moet worden aangeven welke conclusies daaraan worden verbonden en op welke wijze deze waarden worden geborgd in het ruimtelijk besluit.

De Erfgoedwet (voorheen Monumentenwet) vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de cultuurhistorie in Nederland. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. De Erfgoedwet regelt het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Echter, onderdelen van de Erfgoedwet die de fysieke leefomgeving betreffen, zijn overgeheveld naar de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden. Het betreft dan:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie; en
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Zaken zoals het certificeringsstelsel en de aanwijzing van archeologische rijksmonumenten blijven in de Erfgoedwet.

De scholen aan de Johan Messchaertstraat en aan de Eikstraat zijn gemeentelijk monument.

2.11.1 Archeologie

De gronden van de drie locaties hebben deels de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 en deels de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 5.

Bij Waarde-Archeologie 2 is er onderzoek nodig wanneer een bouwwerk een oppervlakte heeft van 100 m^2 of meer en werkzaamheden die over een oppervlakte van 100 m^2 of meer tevens dieper dan 0,30 m de bodem in gaan. De locaties bedragen meer dan 100 m^2.

CONCEPT

Bij Waarde-Archeologie 5 is er onderzoek nodig wanneer een bouwwerk een oppervlakte heeft van 10.000 m^2 of meer en werkzaamheden die over een oppervlakte van 10.000 m^2 of meer tevens dieper dan 0,40 m de bodem in gaan.

2.11.1.1 Locatie Abbingstraat/Eikstraat

Vanuit het gemeentelijk beleid wordt geadviseerd om archeologie-vriendelijk te bouwen, dat wil zeggen de bodem niet te verstoren. Een archeologie-vriendelijk bouwplan kan worden getoetst door Archeologie West-Friesland en dient te worden goedgekeurd door de gemeente.

Indien de geplande ingrepen benodigd voor de nieuwbouw een oppervlakte groter dan 100m^2 bestrijken en niet archeologie-vriendelijk worden uitgevoerd, is binnen het noordelijk deel van het plangebied op basis van de hoge archeologische waarde een archeologisch onderzoek in het kader van de AMZ-cyclus vereist. Dit archeologisch onderzoek dient te bestaan uit een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) in de vorm van proefsleuven. Als leidraad voor het proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen te worden opgesteld dat vervolgens aan het bevoegd gezag ter goedkeuring wordt voorgelegd.

De kosten van een dergelijk onderzoek zijn, conform de Erfgoedwet (hoofdstuk 9 § 1), voor rekening van de initiatiefnemer/ontwikkelaar.

De sloop van de opstallen dient onder archeologisch regime plaats te vinden. Verder in het voorbereidingsproces zal worden gevraagd archeologie in het sloopbestek op te nemen en zo zuinig mogelijk te slopen.

Binnen het zuidelijk deel van het plangebied is nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk. Archeologie West-Friesland adviseert de voorgenomen ingrepen hier vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie.

Voor meer informatie, kaartmateriaal en details wordt verwezen naar de archeologische quickscan van 05-07-2023 die is opgenomen in de bijlage 3.

2.11.1.2 Locatie RAC - Johan Messchaertstraat/Eikstraat

Vanuit het gemeentelijk beleid wordt geadviseerd om archeologie-vriendelijk te bouwen, dat wil zeggen de bodem niet te verstoren. Een archeologie-vriendelijk bouwplan kan worden getoetst door Archeologie West-Friesland en dient te worden goedgekeurd door de gemeente.

Indien de geplande ingrepen benodigd voor de nieuwbouw groter zijn dan 100 m^2 en niet-archeologievriendelijk worden uitgevoerd, is binnen het centrale deel van het plangebied (oranje gearceerd in afb. 4) op basis van de hoge archeologische waarde een archeologisch onderzoek in het kader van de AMZ-cyclus vereist. Dit archeologisch onderzoek dient te bestaan uit een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) in de vorm van proefsleuven. Als leidraad voor het proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen te worden opgesteld dat vervolgens aan het bevoegd gezag ter goedkeuring wordt voorgelegd.

Op basis van de archeologische resultaten van het proefsleuvenonderzoek kan worden bepaald of het noodzakelijk is om ook de rest van de nieuwbouwcontour archeologisch te onderzoeken. Indien dit het geval is, kan direct worden doorgestart naar een archeologische opgraving. Nadat het archeologisch onderzoek is voltooid, kan het plangebied worden vrijgegeven met betrekking tot het aspect archeologie.

De kosten van een dergelijk onderzoek zijn, conform de Erfgoedwet (hoofdstuk 9 § 1), voor rekening van de initiatiefnemer/ontwikkelaar.

CONCEPT

Binnen het noordelijk en zuidelijk deel van het plangebied is nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk. Archeologie West-Friesland adviseert de voorgenomen ingrepen hier vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie.

Voor meer informatie, kaartmateriaal en details wordt verwezen naar de archeologische quickscan van 05-07-2023 die is opgenomen in de bijlagen 2.

2.11.1.3 Locatie Wilhelminalaan

Op basis van een archeologisch bureauonderzoek dat is uitgevoerd, is vast komen te staan dat de hoge archeologische waarde voor vindplaatsen uit Nieuwe Tijd binnen het plangebied naar beneden kan worden bijgesteld. De aanwezige bebouwing zal eventuele resten uit de prehistorie binnen het plangebied al hebben aangetast. Het gebied is vrijgegegeven van archeollogosich nader onderzooek.

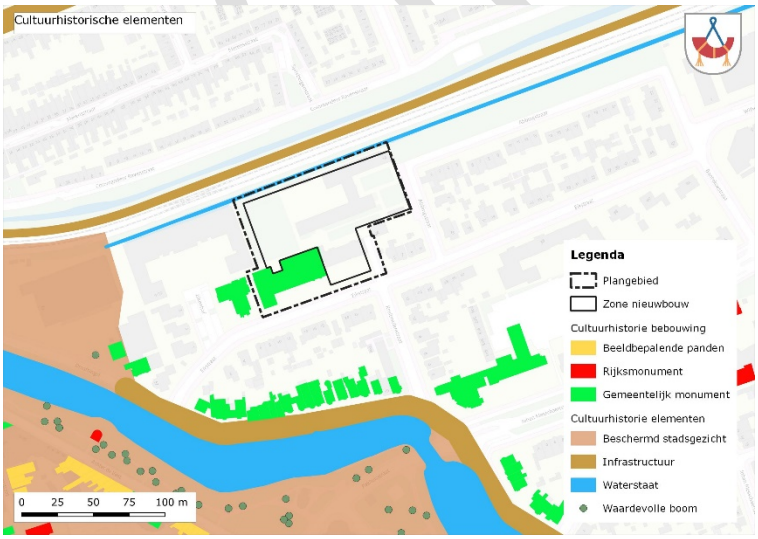
Voor meer informatie, kaartmateriaal en details wordt verwezen naar de archeologische quickscan van 27-06-2023 die is opgenomen in de bijlagen 4.

2.11.2 Cultuurhistorie

2.11.2.1 Locatie Abbingstraat/Eikstraat

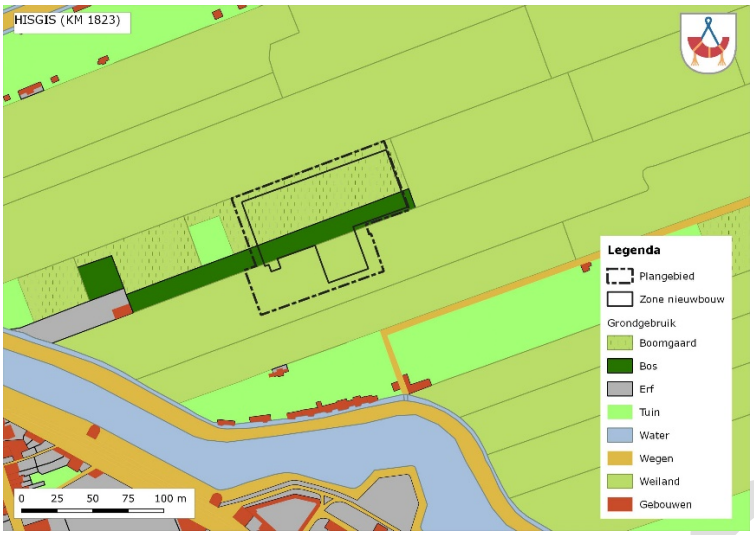
De Mariaschool is (gedeeltelijk) gemeentelijk monument. De Eikstraat heeft cultuurhistorische waarden vanwege klinkerbestrating met bomenrijen en een ruime stoepenzone en terugliggende rooilijnen met groene voortuinen aan weerszijden van de straat. De bebouwing heeft samenhangende tijdsgebonden architectuur. De hoogte van de woningen is maximaal twee lagen met kappen met hellende daken. Dit samenhangend beeld van de straat moet in stand worden gehouden. De school met het schoolplein is hierbij een belangrijk beeldbepalend element in de straat.

Nieuwbouw moet los van het gemeentelijk monument worden gepositioneerd met voldoende afstand om het oorspronkelijke bouwvolume in haar context te behouden. We gaan ervan uit dat het gebied achter de school (tot aan het spoor) wordt betrokken bij de herontwikkeling. Hierbij kan een opbouw van laag aan de Eikstraat (maximaal twee lagen met kap) naar hoger op het achtergelegen terrein worden gepositioneerd. Aan de spoorzijde kunnen meer lagen komen. Het water langs het spoor heeft cultuurhistorische waarden dus moet worden gehandhaafd.



Afbeelding: Cultuurhistorische elementen

CONCEPT



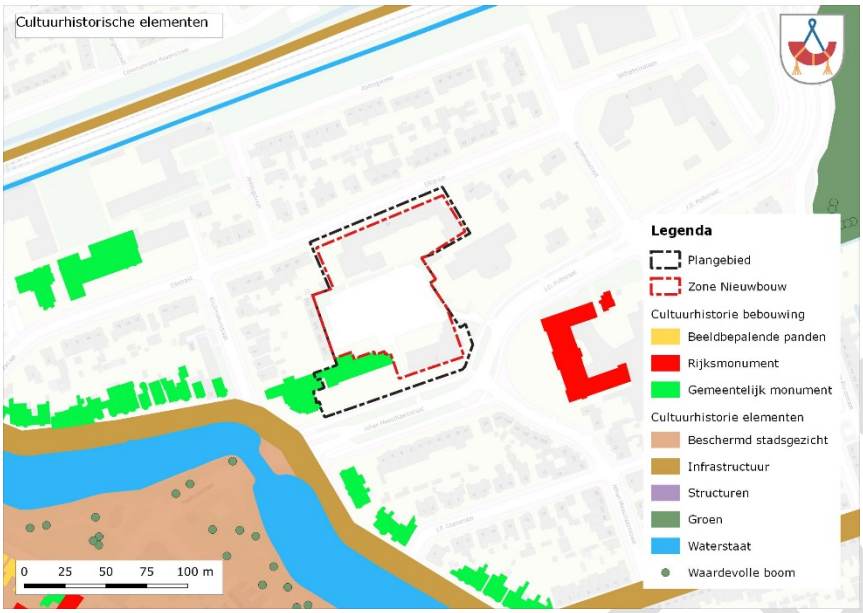
Afbeelding: Cultuurhistorische elementen

2.11.2.2 Locatie RAC - Johan Messchaertstraat/Eikstraat

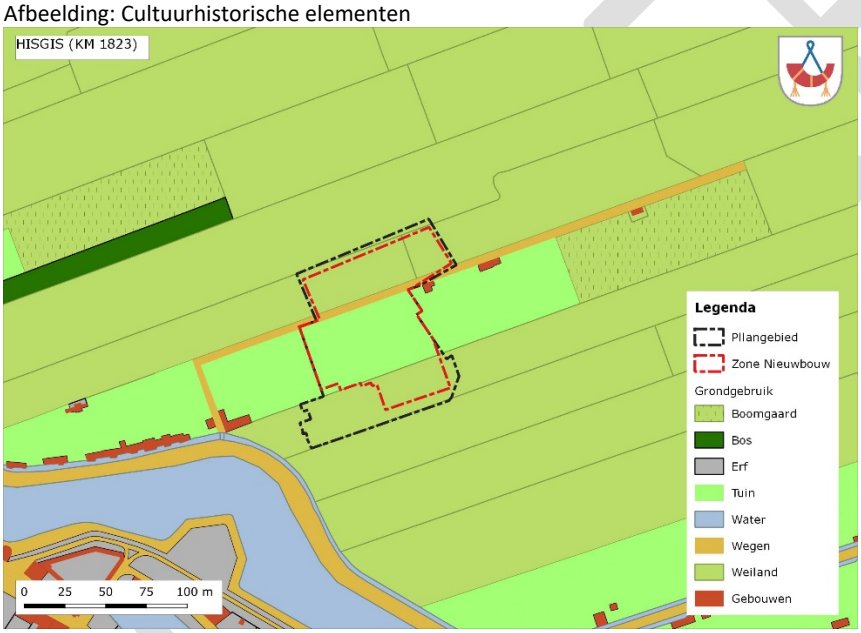
De RAC-locatie loopt van de Johan Messchaertstraat helemaal door naar de Eikstraat. Het schoolgebouw aan de Johan Messchaertstraat 1 is gemeentelijk monument. Het pand staat op een prominente plek naast het eveneens monumentale voormalige schoolgebouw Draafsingel 37. Johan Messchaertstraat 3 heeft geen monumentale status maar sluit in architectuur, dimensies en rooilijn aan op genoemde monumentale panden. Aan de overzijde van de straat ligt de Rijks HBS met een groen voorterrein, dit is een rijksmonument. Het verloop van de Johan Messchaertstraat en de aansluitende J.D. Pollstraat wordt bepaald door genoemde schoolgebouwen. De bebouwing aan de Eikstraat heeft geen monumentale status maar sluit in vormgeving aan op de vrijstaande woningen aan de Eikstraat.
Erfgoed kan zich voorstellen dat het gebied van Het Octaaf wordt betrokken bij de herontwikkeling om zo te komen tot een totaalontwerp.

De nieuwbouw aan de zijde van de Eikstraat moet georiënteerd worden op de Eikstraat. Dit moet naar aard en schaal van de andere woningen aan de Eikstraat, dus grondgebonden woningen en groene voortuinen. De Eikstraat heeft cultuurhistorische waarden vanwege klinkerbestrating met bomenrijen en een ruime stoepenzone en terugliggende rooilijnen met groene voortuinen aan weerszijden van de straat. De hoogte van de woningen is maximaal twee lagen met kappen met hellende daken. Dit beeld van de straat moet in stand worden gelaten.

CONCEPT



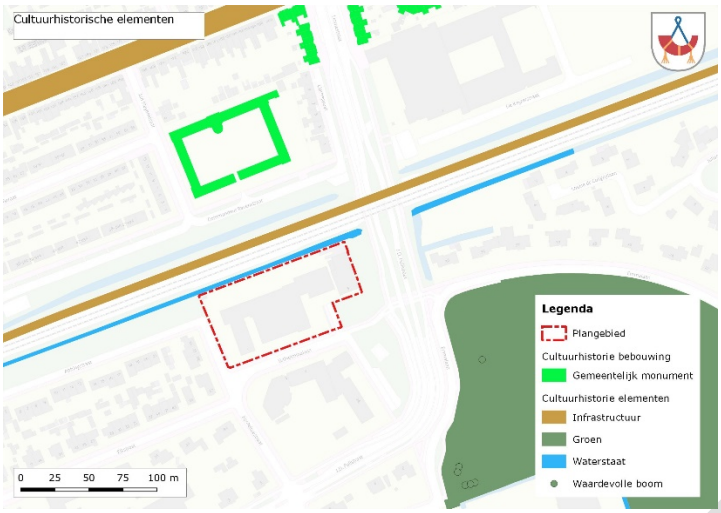
Afbeelding: Cultuurhistorische elementen



Afbeelding: Cultuurhistorische elementen

2.11.2.3 Locatie Wilhelminalaan

De locatie aan de Wilhelminalaan is niet beschermd. Echter Erfgoed stelt voor hier het gevoel van kleinschaligheid te behouden. De voorkant van het gebouw zou gesitueerd moeten blijven aan de Wilhelminalaan maar ook een begrenzing krijgen aan de J.D. Pollstraat door middel van een brede groenstrook. Daarnaast moet de fietsverbinding met de Emmalaan in stand worden gelaten. Het water aan het spoor heeft cultuurhistorische waarden dus moet worden gehandhaafd.



Afbeelding: Cultuurhistorische elementen



Afbeelding: Cultuurhistorische elementen

2.12 Toerisme

Binnen het plangebied zijn geen functies beoogd die gerelateerd zijn aan toerisme. Het onderwerp toerisme kan buiten beschouwing blijven. Een Airbnb en Bed & Breakfast zijn niet toegestaan in een woongebouw.

2.13 Sociale veiligheid

Het bouwplan en de aangrenzende gebieden moeten getoetst worden op donkere hoeken en plaatsen waar samenscholing kan plaatsvinden en waar dit ongewenst is. Vooraf moeten maatregelen om sociale veiligheid te bevorderen worden besproken met de gemeente Hoorn.

2.14 Gezondheid

Onder de Omgevingswet speelt het aspect ‘gezondheid’ mee in de afweging van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het thema ‘gezondheid’ omvat de aspecten, die de fysieke gezondheid van mensen in het gebied bepaalt en/of bevordert. Het gaat daarbij om concentraties luchtverontreinigende stoffen en de hoogte van geluid door wegverkeer maar ook over de mogelijkheden en maatregelen die bewoners en gebruikers in het gebied bevorderen (zelf) te bewegen en de kwaliteit van groen en openbare ruimte in het gebied. Gezondheid wordt breder beschouwd dan alleen focus op luchtkwaliteit- en geluidseffecten beneden

CONCEPT

de normen, maar ook op ruimte voor bewegen en andere aspecten. De ontwikkelaar dient rekening te houden met het aspect gezondheid bij het ontwikkelen van het bouwplan en dient te motiveren welke gezondheidseffecten er zijn te verwachten voor de nieuwe bewoners en de omgeving.

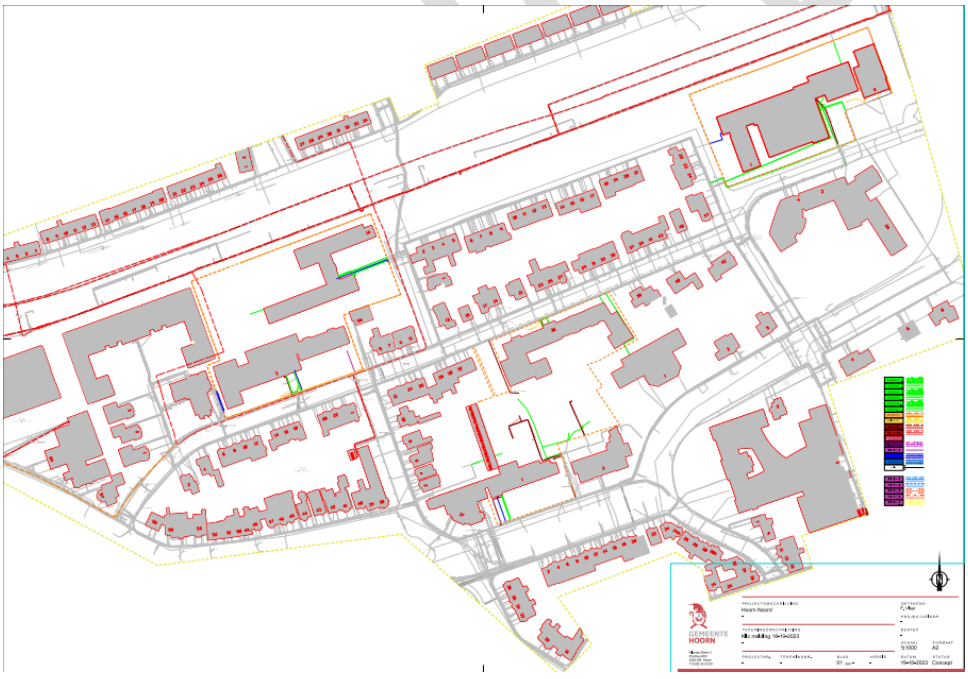
3 Technische uitgangspunten

3.1 Kabels en leidingen, nutsruimten

Voor de aanleg van kabels, leidingen en andere nutsvoorzieningen moet de ontwikkelaar in overleg treden met de nutsbedrijven en de gemeente, afdeling beheer en realisatie. De volledige coördinatie met de nutsbedrijven ligt bij de ontwikkelaar. Schakelkasten, trafohuisjes, CAI-kasten, brandkranen en dergelijke moeten binnen de plangrenzen opgenomen worden. Trafokasten moeten inpandig aangebracht worden; een PvE inpandige MSR is als voorbeeld beschikbaar. 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.

Voor de ontwikkeling is de Algemene Verordening Ondergrondse Infra van toepassing (AVOI). Voor alle eisen voor kabels en leidingen is het uitgangspunt het “handboek kabels en leidingen Hoorn”. Hierbij rekening houdend met eventueel geplande werkzaamheden in het projectgebied voorafgaand op ontwikkeling, en werkzaamheden in de omgeving. Bij het ontwerpen, realiseren en beheren van de kabels en leidingen dient de LIOR gevolgd te worden. Dit uitgangspunt geldt voor gronden die terug geleverd worden aan de gemeente of grond waarin de gemeente de werkzaamheden uitvoert. Bij het ontwerpen, realiseren en beheren van de kabels en leidingen dient de LIOR gevolgd te worden.

Hieronder is een KLIC-melding opgenomen van de situatie in Q4 2023.



3.2 Riolering

Voor het rioolbeheer is het van belang dat de was-wordt situatie in een vroeg stadium in beeld wordt gebracht over het aanbod van stedelijk afvalwater. Nieuwbouw wordt altijd gescheiden aangeboden ongeacht of het

gemeentelijke stelsel al is gescheiden. De debieten die het rioolstelsel moet gaan afvoeren voor een bouwplan, moeten worden aangeboden aan de gemeente. Dit vanwege de capaciteit van het bestaande bemalingsgebied van het riool. Voor elk bouwplan moet daarom met een rioolberekening worden aangegeven hoeveel er wordt geloosd, voor inzicht in het totaal debiet. Breng dus in beeld wat de wijzigingen zijn in lozingen van het totale wateraanbod van afvalwater, hemelwater en grondwater op het riool.
Hierbij rekening houdend met eventueel geplande werkzaamheden in het projectgebied voorafgaand op ontwikkeling, en werkzaamheden in de omgeving. Bij het ontwerpen, realiseren en beheren van de riolering dienen de LIOR en de Leidraad Riolering van de Stichting Rioned gevolgd te worden.

3.3 Eigendomssituatie

Al het openbaar gebied in het plangebied wordt in eigendom én beheer overgedragen aan de gemeente. Gebouwde en verdiepte parkeergarages worden echter in principe niet opgenomen in gemeentelijk eigendom en beheer. Het beheer van een gebouwde verdiepte parkeergarage moet daarom opgenomen worden in bijvoorbeeld een VVE. Het terrein boven op een verdiepte parkeergarage (bijvoorbeeld ingericht als park of speelplein) wordt ook niet in gemeentelijk beheer opgenomen. De gemeente maakt afspraken met de ontwikkelaar over het gebruik en de uitstraling van de ruimte boven op dek. Voor de RAC-locatie onderzoekt de gemeente samen met de ontwikkelaar welke constructie mogelijk is.

3.4 Wateropgave/groen

Op grond van de Waterschapsverordening Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gelden er regels voor een eventuele toename van verhard oppervlak. Verhard oppervlak bestaat bijvoorbeeld uit gebouwen, terreinverharding en wegen. Door de aanleg van verhard oppervlak wordt neerslag versneld afgevoerd naar het water, waardoor het risico op wateroverlast toeneemt. Om dit effect te compenseren geldt op grond van de waterschapsverordening dat extra waterberging nodig is in de vorm van extra wateroppervlak met een omvang van 10% van het nieuwe aangebrachte verharde oppervlak. Indien het nieuw aangebrachte verharde oppervlak kleiner is dan 800 m² is de toename van het risico op wateroverlast gering. In die situatie hoeft geen compensatie plaats te vinden.

In het kader van de ruimtelijke procedure moet een watertoets plaatsvinden die wordt afgestemd met de waterbeheerder. Indien er sprake is van watercompensatie, komt dit voor rekening van ontwikkelaar. Bij het ontwerpen, realiseren en beheren van groen en water dient de LIOR gevolgd te worden.

Het plangebied kent in de huidige situatie al een hoge mate van verharding en krijgt een stedelijke invulling. Uitgangspunt is dat de nieuwe situatie klimaat adaptief is ingericht, zowel bij hitte als bij wateroverlast.

3.5 Afvalinzameling

Voor de huisafvalinzameling wordt verwezen naar de LIOR. Het doel is dat iedere inwoner zijn huisvuil op zijn eigen terrein opslaat en niet in de openbare ruimte. Bij hoogbouw en bovenwoningen wordt restafval ondergronds ingezameld. Hoogbouw en bovenbouw hebben ook PBD-zakken die een plek moeten krijgen. Het is niet toegestaan om op het openbaar terrein of op straat buiten het plangebied containers op te stellen.

Bij het gedeeltelijk opleveren van woningen moeten afspraken gemaakt worden over tussentijdse afvalafhandeling. Wanneer locaties door bouwwerkzaamheden nog niet door de gemeentelijke afvaldienst te bereiken zijn zullen de bewoners die al wel gebruik maken van de woningen daar over ingelicht moeten worden. Ook moet er een tijdelijke oplossing komen voor het verwerken van afval.

3.6 Nood- en hulpdiensten

Het plangebied is bereikbaar vanaf de J. Poststraat en de Draafsingel. De Veiligheidsregio dient in een vroegtijdig stadium te worden betrokken bij het initiatief. Het initiatief moet echter nog concreet worden uitgewerkt. De nood- en hulpdiensten moeten om advies worden gevraagd over de bereikbaarheid van de

CONCEPT

woningen en voorzieningen. Zeker wanneer gedacht wordt om de verkeerscirculatie in de wijk aan te passen ten gunste van de planontwikkelingen. Via team Mobiliteit kunnen de (schets) plannen van de ontwikkelingen worden aangemeld voor behandeling in de Adviesgroep Verkeer van de gemeente Hoorn. Hierin zitten vertegenwoordigers van o.a. de politie, brandweer en ambulance.

3.7 Lokaal warmte-initiatief

Binnen het plangebied zijn bewoners een warmte-initiatief gestart. Het warmte-initiatief heeft als doel om bestaande woningen aan te sluiten op de warmtevoorziening van de nieuwe ontwikkeling. Er is door het warmte-initiatief een juridische entiteit in oprichting. Het warmte-initiatief wil in samenwerking met de gemeente en ontwikkelaars (van de scholen en woningen) de warmtevoorziening voor de buurt aardgasvrij realiseren. De gemeente ondersteunt dit initiatief en ziet maatschappelijk voordeel in het samen optrekken.

De ontwikkelaar laat in samenwerking met het warmte-initiatief en de scholen onafhankelijk onderzoek uitvoeren via bijvoorbeeld een variantenstudie naar een warmteoplossing waarop de gebouweigenaren in de buurt kunnen aansluiten. Daarbij specificeert de ontwikkelaar onder welke voorwaarden een aanbieding gedaan kan worden aan bestaande eigenaren voor een warmtenetaansluiting. De berekening voldoet aan de warmtewet en het NMDA principe. Voor de berekening kan worden uitgegaan van twee scenario's: alle woningen in de buurt: Venelaankwartier - Buurt 11 03 en 70% van de woningen in de buurt: Venelaankwartier - Buurt 11 03, uitgaande van willekeurige spreiding.

Uit het onderzoek volgt de keuze voor welke warmteoplossing maatschappelijk het meest aantrekkelijk is om de buurt en de nieuwbouw van warmte te voorzien zonder aardgasgebruik.

Uitgangspunten:

1. Gehele buurt "van het aardgas af". De 3 bouwlocaties (waaronder 2 scholen) en de bestaande buurt in 2 onderstaande scenario's;
    a. 100% van de woningen in de buurt: Venelaankwartier - Buurt 11 03
    b. 70% van de woningen in de buurt: Venelaankwartier - Buurt 11 03, uitgaande van willekeurige spreiding
2. Bij de dimensionering van de bron wordt rekening gehouden met 100% aansluiting van de woningen in de buurt: Venelaankwartier - Buurt 11 03. Woningeigenaren hebben de mogelijkheid om op een later tijdstip aan te sluiten.
3. Comfortabele warmte voorziening;
4. Bovenstaande tegen laagste maatschappelijke kosten (gehele systeem, inclusief bron t/m in huis warmteafgifte systemen);
5. Per scenario uitgaande van de volgende opties:
    a. Demarcatie bij bron; Ontwikkelaar voorziet levering bron (temperatuur) aan de energie-coöperatie waarbij zij zelf het opwaarderen en de distributie verzorgen;
    b. Integraal warmtebedrijf v.w.b. de aansluiting van de bestaande woningen op het warmtenet. Uitgangspunt is levering warmte middentemperatuur 70 graden (Celsius) aan woning inclusief afleverset (exclusief overige aanpassingen in huis);

3.8 Keurmerk wonen

Het Politiekeurmerk Veilig Wonen is een keurmerk voor woningen die in een bepaalde mate zijn beveiligd. Bij woningen die het keurmerk krijgen, zijn inbraakvertragers aangebracht. Ook zijn er in de woningen geen zwakke plekken die het een inbreker makkelijk maken om de woning binnen te komen. De ontwikkelaar vraagt het Politiekeurmerk Veilig Wonen aan en deelt het resultaat daarvan met de gemeente. Onderstaande link kan hiervoor worden gebruikt.
HTTPS://WWW.POLITIEKEURMERK.NL/POLITIEKEURMERK-VEILIG-WONEN-VOOR-PROJECTONTWIKKELAARS/

CONCEPT

3.9 Milieu- en omgevingsonderzoeken

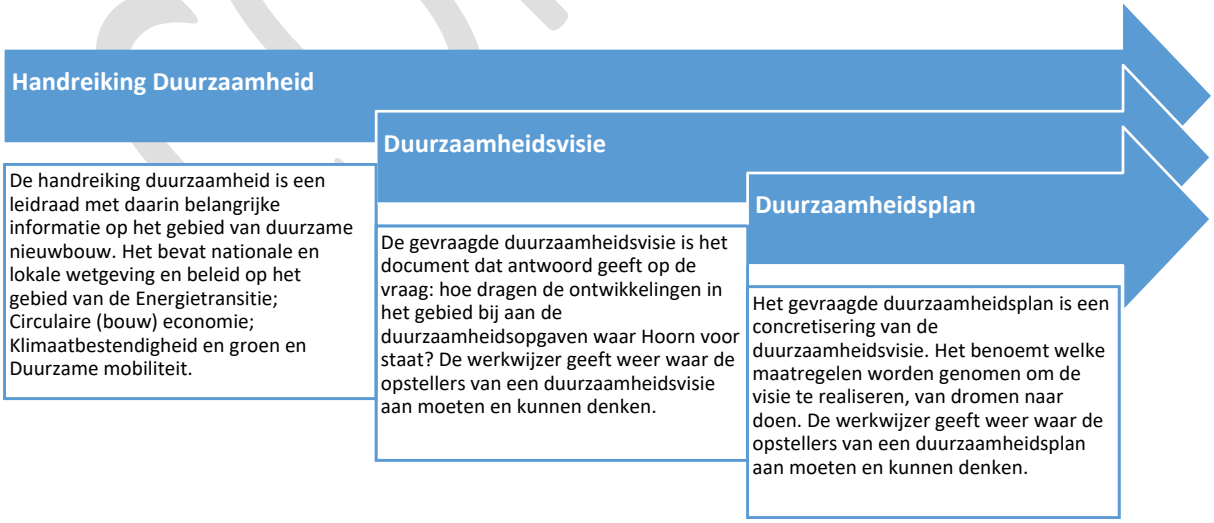
De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het (laten) opstellen van een aantal omgevingsonderzoeken. Dit moet gedaan worden door een gekwalificeerd bureau. De onderzoeken worden waar nodig om advies voorgelegd aan een aantal andere instanties. Dit betreft onder andere de Omgevingsdienst Noord-Holland-Noord, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) en de Veiligheidsregio. De volgende onderzoeken zijn in ieder geval aan de orde:

1. (Voorheen vormvrije) MER beoordeling
2. Ecologisch onderzoek
3. Aerius berekening stikstof
4. Externe veiligheid
5. Akoestisch onderzoek
6. Archeologisch onderzoek
7. Bodemonderzoek
8. Luchtkwaliteit
9. Bedrijven en milieuzonering
10. Bezonningsstudie
11. Windhinderonderzoek
12. Trillingsonderzoek
13. Watertoets

4 Duurzaamheid

Duurzame nieuwbouw vraagt om integraal werken, samen opzoek gaan naar gebiedsspecifieke kansen en uitdagingen, en zo vroeg mogelijk het goede gesprek voeren. Van ingebouwde nestkasten ter bevordering van onze biodiversiteit tot aan het aanbieden van deelmobiliteit, duurzame maatregelen zien wij graag zo vroeg mogelijk in het ontwerp. Want voor duurzaamheid geldt: hoe eerder, hoe beter, hoe makkelijker en goedkoper het eindresultaat.

De initiatiefnemer stelt een duurzaamheidsvisie en duurzaamheidsplan op. Uitgangspunten en ambities staan in de Handreiking Duurzaamheid Bouwontwikkelingen en zijn ondergrens. Uitgangspunten en ambities zijn afkomstig uit vastgesteld beleid.



CONCEPT

4.1 Werkwijze Duurzaamheidsvisie

De initiatiefnemer (grondeigenaar) is verantwoordelijk voor het opstellen van de duurzaamheidsvisie, maar bij grote projecten met meerdere betrokkenen en belanghebbenden wordt deze samen opgesteld.

Een duurzaamheidsvisie is een document dat antwoord geeft op de vraag hoe de ontwikkelingen in een gebied bijdragen aan de duurzaamheidsopgaven van Hoorn. Het is een analyse die kansen en uitdagingen in het gebied identificeert, ambitieniveaus bepaalt en aangeeft waar extra inspanningen nodig zijn. De duurzaamheidsvisie geeft per pijler antwoord op onderstaande vragen:

- Hoe draagt dit project bij aan de duurzaamheidsopgaven van Hoorn?
- Welke kansen liggen in of rondom dit gebied en krijgen dus extra aandacht?
- Wat zijn de grote uitdagingen in dit gebied en krijgen dus extra aandacht?
- Op welke manier kun je die grote uitdagingen potentieel het hoofd bieden (op hoofdlijnen)?
- Welke dilemma's brengt dit met zich mee?
- Welk basisniveau en welke streefwaarde per opgave en hoe wordt dit gemeten?
- Hoe worden de integrale afwegingen gemaakt tussen de opgaven?

Het proces van het maken van een duurzaamheidsvisie begint met een analyse van kansen en uitdagingen in het gebied, vaak met behulp van tools zoals een SWOT-analyse. Vervolgens wordt per ambitie een basisniveau bepaald en worden extra inspanningen geïdentificeerd. Diverse instrumenten kunnen helpen bij het maken van keuzes, afhankelijk van de projectomstandigheden.

Hoe de duurzaamheidsvisie wordt opgesteld bepaalt de initiatiefnemer, de gemeente stelt hieraan geen vormeisen, zolang dit antwoord geeft op bovenstaande vragen. Dit kan aan de hand van de vier duurzaamheidspijlers. Zie Handreiking Duurzaamheid Bouwontwikkelingen. De gemeente laat zich graag verrassen door nieuwe innovatieve oplossingen.

Voorbeeld inhoudsopgave Duurzaamheidsvisie:

1. Inleiding (korte beschrijving van het gebied)
2. Energietransitie
    a. Kansen in het gebied voor de energietransitie
    b. Uitdagingen in het gebied voor de energietransitie
3. Circulaire (bouw) economie
    a. Kansen in het gebied voor de circulaire (bouw) economie
    b. Uitdagingen in het gebied voor de circulaire (bouw) economie
4. Klimaatbestendigheid en groen
    a. Kansen in het gebied voor klimaatbestendigheid en groen
    b. Uitdagingen in het gebied voor klimaatbestendigheid en groen
5. Duurzame mobiliteit en luchtkwaliteit
    a. Kansen in het gebied voor duurzame mobiliteit en luchtkwaliteit
    b. Uitdagingen in het gebied voor duurzame mobiliteit en luchtkwaliteit
6. Conclusie en vervolgstappen

4.2 Werkwijze Duurzaamheidsplan

De gemeente vraagt om een duurzaamheidsplan om de visie te concretiseren en te integreren in de plan- en ontwerpfase van projecten. Zowel bij stedenbouwkundige plannen als bij kleinere bouwprojecten.
Het duurzaamheidsplan kan worden opgesteld door de grondeigenaar/ontwikkelaar zelf of met hulp van experts, zoals adviesbureaus, waarbij de gemeente ondersteuning kan bieden.

CONCEPT

Een duurzaamheidsplan is een praktische vertaling van de duurzaamheidsvisie, waarbij de focus ligt op concrete maatregelen om de visie te realiseren. Het plan beschrijft specifieke stappen en oplossingen, en vertaalt de visie naar meetbare en haalbare doelen.

Het proces van het maken van een duurzaamheidsplan omvat het verder uitwerken van de duurzaamheidsvisie, waarbij verschillende methodieken zoals BREEAM, GPR, MPG en BENG kunnen helpen om samenhangende maatregelen te definiëren.

In een duurzaamheidsplan wordt beschreven welke maatregelen worden genomen om de ambities uit de duurzaamheidsvisie te realiseren, gericht op de vier pijlers: Energietransitie, Circulaire economie, Klimaatbestendigheid en Groen en Duurzame mobiliteit.

Het duurzaamheidsplan geeft per pijler antwoord op onderstaande vragen:

1. Welke maatregelen neem je om de kansen in dit gebied te benutten?
2. Welke maatregelen neem je om de uitdagingen in dit gebied het hoofd te bieden?
3. Welke prestatie levert dit op de verschillende duurzaamheidsthema's, worden de streefwaardes uit de duurzaamheidsvisie gerealiseerd en zo nee waarom niet?

Bijvoorbeeld:

1. Energietransitie: benoem het uiteindelijke energieplan.
2. Circulaire (bouw) economie: Hoeveel procent biobased materialen worden hier toegepast (% kg van het totaal)?
3. Klimaatbestendigheid en groen: Komen er nestkastjes? Komen er groene gevels of daken? Wat is het percentage verhard oppervlak? Hoe wordt hemelwater afgekoppeld en hoe vindt waterberging plaats?
4. Duurzame mobiliteit: Komen er extra laadpalen? Wat is verder lopen: de fietsberging of de autogarage? Is er deelmobiliteit of MaaS (Mobility As A Service) beschikbaar? Klimaatbestendige parkeerplaatsen?

4.3 Handreiking Duurzaamheid Bouwontwikkelingen

Om de duurzame gebiedsontwikkeling te realiseren heeft de gemeente dit overkoepelende document ontwikkeld in samenspraak met corporaties en ontwikkelaars. Het doel is om zo vroeg mogelijk in projecten het gesprek te voeren over de duurzaamheidsopgaven en maatregelen hoe het project hier invulling aan geeft. In bijlage 1 staan de uitgangspunten en ambities op het gebied van energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie. Marktpartijen hebben deze geëvalueerd en als haalbaar beschouwd.

5 Vervolg

5.1 Procesbeschrijving

Na eerdere verkenningen in de tien voorliggende jaren nam het college begin 2023 een nieuwe aanloop in de ontwikkeling. Met deze nieuwe aanloop is een knip gemaakt tussen de schoolontwikkelingen en de ontwikkelingen voor woningbouw. Kennis uit het verleden wordt meegenomen en de samenhang tussen verschillende projecten in de drie deelgebieden is belangrijk. Begin 2023 is de omgeving schriftelijk geïnformeerd over de ontwikkelingen in het Eikstraatkwartier. In februari 2023 ontving de omgeving een brief over het besluit van het college om een nieuwe aanloop te nemen en hoe de ontwikkeling in elkaar zit. In juni 2023 werd in een brief aan de omgeving toegelicht welke stappen gezet worden en wat een Nota van Uitgangspunten is. Ook is de omgeving in die brief uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst op 11 juli 2023. Hier ging de gemeente het gesprek aan met bewoners over wat zij belangrijk vinden in deze ontwikkeling. Na

CONCEPT

het doorlopen van de eerste participatieronde op 11 juli 2023, met inbreng vanuit de omgeving over wat zij belangrijk vindt bij de ontwikkeling, is deze NvU afgerond. Dit document is vervolgens vrijgegeven door het college en beschikbaar gesteld aan de bewoners in de omgeving. Vervolgens vond hiervoor een tweede participatieronde plaats op <13 maart 2024>, waarin de gemeente de NvU en het vervolgproces heeft toegelicht. Ook is de NvU op <26 maart 2024> meningvormend voorgelegd aan de gemeenteraad.

Na vaststelling van de NvU door het college wordt de gemeenteraad per raadsbrief geïnformeerd over de aanpassingen die het college na de tweede participatieronde en de meningvormende raad op het plan heeft gedaan. De NvU heeft een voorlopig karakter waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Voor het wijzigen of afwijken van het planologisch kader is namelijk instemming van de gemeenteraad nodig[2].

Met deze NvU wordt vervolgens het traject van partnerselectie gestart. De doorlooptijd van deze procedure en de globale vervolgstappen zijn opgenomen in paragraaf 4.3.4.

Het college spant zich in voor het voeren van de noodzakelijke planologische procedure om het bouwplan mogelijk te maken. Afhankelijk van de van toepassing zijnde procedure onder de Omgevingswet, moet de raad een besluit nemen of een bindend advies[3] gegeven moet worden over de juridische procedure die de ontwikkeling mogelijk maakt. Zie ook paragraaf 1.7.5 voor meer informatie over het adviesrecht.

Gronduitgifte
In de tender voor partnerselectie gaat de gemeente op zoek naar een ontwikkelende partij die de drie deelgebieden voor woningen en RAC-parkeerlocatie kan realiseren. Uitgangspunt daarbij is dat de gemeente ervan uitgaat dat de ontwikkeling, zoals beschreven in deze NvU, na aftrek van door gemeente gemaakte en nog te maken kosten voor dit project, minimaal kostendekkend is. Daarnaast is een marktconformiteitstoets op de inschrijving(en) aan de orde zijn. De gemeente heeft daarbij voor ogen dat tijdens de partnerselectie partijen haar eigen kosten dragen, waarbij de gemeente uitgaat van inzet van mensuren en minimale onderzoekskosten. Beide partijen dragen het risico voor deze inzet.

Procedure omgevingsrecht
De Omgevingswet trad met ingang van 1 januari 2024 in werking. Vanaf 1 januari 2024 is er sprake van een tijdelijk omgevingsplan van rechtswege, dat bestaat uit alle ruimtelijke plannen (zoals bestemmingsplannen) en de bruidsschat. De gemeente werkt aan het omzetten van het tijdelijk omgevingsplan van rechtswege naar één omgevingsplan dat voldoet aan alle vereisten van de Omgevingswet. Hiervoor geldt een overgangsperiode tot 2032.

Initiatieven kunnen vanaf 1 januari 2024 in beginsel mogelijk worden gemaakt met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) of een wijziging van het omgevingsplan. Het is onder meer afhankelijk van het functioneren van het digitaal stelsel (DSO) of een wijziging van het omgevingsplan al mogelijk is kort na de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Ook geldt dat de structuur van het omgevingsplan nog in opbouw is. Om deze redenen verdient het de voorkeur om initiatieven vlak na inwerkingtreding zoveel mogelijk via een BOPA mogelijk te maken.

Voor een BOPA geldt standaard een reguliere vergunningprocedure waarbij de gemeente binnen 8 weken een omgevingsvergunning moet verlenen. De beslistermijn kan eenmalig met zes weken worden verlengd. In

[2] Hetzij doordat een wijziging van het omgevingsplan een bevoegdheid is van de gemeenteraad, hetzij doordat bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit in aangewezen gevallen sprake is van bindend adviesrecht van de gemeenteraad.

[3] Raadsbesluit 8 februari 2022: Dit is nodig ingeval het college van burgemeester en wethouders voornemens is mee te werken aan een aanvraag om omgevingsvergunning die in strijd is met het omgevingsplan en die niet past in een door de gemeenteraad vastgesteld ruimtelijk kader danwel die voorziet in een ingrijpende wijziging van de stedenbouwkundige of ruimtelijke structuur.

CONCEPT

bepaalde gevallen kan het college van burgemeester en wethouders besluiten om de uitgebreide procedure van toepassing te verklaren met een beslistermijn van 26 weken. Dit geldt wanneer milieu een rol speelt of als het een plan betreft dat een aantasting van de fysieke leefomgeving tot gevolg heeft en waar naar verwachting veel weerstand tegen is. Ook kan de aanvrager verzoeken de uitgebreide procedure toe te passen. Om te kunnen voldoen aan deze termijnen, dienen alle onderzoeken en onderbouwingen zoveel mogelijk te zijn afgerond voordat de aanvraag wordt ingediend. De beslistermijn van 26 weken kan eenmalig met zes weken worden verlengd.

5.2 Communicatie en participatie

Risico's en kansen

Aan dit project zijn risico's verbonden, die van directe invloed kunnen zijn op de voortgang en resultaten van het project. Deze liggen met name bij de initiatiefnemer/ontwikkelaar, maar de gemeente is medeverantwoordelijk om dit project tot stand te brengen en daarmee problemen op te lossen. De volgende risico's kunnen onder meer worden benoemd:

- De economische uitvoerbaarheid van het project.
- Bezwaren van omwonenden.
- Bindend advies/besluit van de gemeenteraad.
- Aantonen regionale behoefte aantal en type woningen.
- Onderzoeksresultaten van een aantal omgevingsonderzoeken (b.v. archeologie, luchtkwaliteit, akoestisch onderzoek en externe veiligheid).

Een deel van deze risico's kan ook omgezet worden in kansen door in een transparant proces met ontwikkelaar en omgeving te komen tot een ontwikkeling die past in de kwaliteiten van het woongebied, zoals omschreven in deze NvU. Met oog voor de belangen van alle partijen (o.a. ontwikkelaar, gemeente en omgeving) vindt de planvorming plaats.

Communicatie en participatie

De projectmanager is het eerste aanspreekpunt over het plan voor de initiatiefnemer/ontwikkelaar. De initiatiefnemer/ontwikkelaar en projectmanager zorgen in overleg voor het delen van de juiste informatie met alle betrokkenen binnen de gemeente, maar ook naar derden zoals stakeholders in de omgeving, omwonenden en externe adviseurs.

De gemeenteraad heeft vastgesteld dat als bindend advies van de gemeenteraad nodig is, participatie verplicht is. Er is een participatietraject opgestart met omwonenden. Op initiatief van een aantal omwonenden stelde de omgeving in 2022 een participatieplan op. Deze is opgenomen in de bijlage 7 en geeft de betrokkenheid aan van de omgeving. Het participatieplan is niet door de gemeente vastgesteld, maar dient door de initiatiefnemer/ontwikkelaar wel als input te worden meegenomen bij de uitwerking van zijn eigen participatieplan.
Met een buurtwerkgroep voert de gemeente overleg over de wijze waarop omwonenden worden betrokken (proces en vorm). De buurtwerkgroep stelde vervolgens drie deelwerkgroepen samen voor de drie ontwikkellocaties.

Naast de betrokkenheid vanuit deze omwonenden voerde de projectmanager met een aantal stakeholders apart overleg. Stakeholders zijn voor de gemeente omwonenden, bedrijven of organisaties met een specifiek belang, anders dan het algemene belang van alle omwonenden. Een overzicht van stakeholders met hun belangen is, geanonimiseerd, opgenomen in de bijlage 8 stakeholders.

Het vervolg van dit traject, maar ook nog toekomstige vormen van participatie moeten door de initiatiefnemer/ontwikkelaar van het plan vastgelegd worden in een plan van aanpak over participatie en

CONCEPT

communicatie. Het overleg met omwonenden wordt volgens het plan van aanpak in de verdere fasen van de planontwikkeling uitgevoerd. De wijze waarop het participatieproces heeft plaatsgevonden en op welke wijze de reacties zijn verwerkt en wel of niet zijn meegenomen in de planontwikkeling is van belang bij de uiteindelijke advisering en besluitvorming op het plan door de gemeenteraad.

Participatiebijeenkomst
Naast de eerdergenoemde brieven aan de hele omgeving is met de buurtwerkgroep en de drie deelwerkgroepen op 11 april 2023 bijgepraat. Onderwerpen waren de nieuwe aanloop van de ontwikkeling door de gemeente, de status van de ontwikkeling van woningen en scholen en de beoogde start van de partnerselectie. De betrokkenen hebben, op uitnodiging van de gemeente, met elkaar een notitie opgesteld als input vanuit de omgeving voor deze NvU. Deze notitie is, zoals afgesproken met de omgeving, opgenomen als onderdeel van bijlage 9 en voorzien van een reactie vanuit de gemeente. Met betrokkenen is besproken een inloopbijeenkomst te houden voor de zomer van 2023 om aandachtspunten op te halen uit de omgeving, aanvullend aan het participatieplan en de notitie.

De resultaten van deze eerste participatieronde van 11 juli 2023 zijn verwerkt in de bijlage 10 Opbrengst participatiebijeenkomst 11 juli 2023' en voorzien van een reactie vanuit de gemeente. Op initiatief vanuit de omgeving vond op 13 december een bijeenkomst plaats waarin de buurtwerkgroep haar bevindingen presenteerde aan de omgeving. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage 9, als aanvulling op de eerder aangeleverde uitgangspunten.
De concept NvU is door het college beschikbaar gesteld aan de omgeving. Aanvullend vond hiervoor vervolgens op <13 maart 2024> een 2e participatieronde plaats om te horen of de inbreng uit de omgeving goed is verwerkt.

Met de omgeving is gecommuniceerd dat de NvU de basis vormt voor de partnerselectie en dat de beoogde partner (ontwikkelaar) het vervolg van de participatie opneemt in haar participatieplan.

Indicatieve planning

Omschrijving	Planning	Bestuursorgaan
Nota van Uitgangspunten concept en vrijgeven voor participatie en meningvormende raad	Begin 2024	College
Nota van Uitgangspunten definitief vaststellen	April 2024	College
Start partnerselectie en uitwerking planvorming	2024 - 2025	
Planontwikkeling en uitvoeren onderzoeken	2025	
Start voorbereiding ruimtelijke procedure	2025	
Ruimtelijke procedure starten	2026	College en gemeenteraad
Omgevingsvergunning	2026	College
Eventuele beroepsprocedure		
Start bouw (bij geen beroepsfase)	2027 - 2030	

CONCEPT

6 BIJLAGEN

1. Handreiking Duurzaamheid bouwontwikkelingen.
2. Archeologische quickscan 05-07-2023 RAC-parkeerlocatie.
3. Archeologische quickscan 05-07-2023 Abbingstraat/Eikstraat.
4. Archeologisch advies 27-06-2023 Wilhelminalaan 1 en 5.
5. Informatie gemeentelijk monument Johan Messchaertstraat 1.
6. Redengevende omschrijving monument Eikstraat 3, Mariaschool.
7. Participatieplan omgeving Eikstraatkwartier.
8. Overzicht stakeholders ontwikkeling Eikstraatkwartier, anoniem.
9. 2023-12-16 Uitgangspunten buurt mede op basis van beleidsdocumenten.
10. Opbrengst inloopbijeenkomst 11 juli 2023, anoniem.

CONCEPT