Nota van uitgangspunten

Maelsonstraat 18-20

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

Dit document is opgesteld door het projectteam 'Maelsonstraat 18-20'
Initiatiefnemer: De Vries en Verburg Ontwikkeling B.V. en Burgland Real Estate B.V
Projectmanager: R. van Erp

Inhoudsopgave

1 INLEIDING ---- 4

1.1 INLEIDING ---- 4
1.2 INITIATIEF ---- 4
1.3 SAMENHANG MET ANDERE PROJECTEN IN HOORN ---- 5
1.4 RELATIES OMGEVING ---- 5

2 RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN ---- 6

2.1 STEDENBOUW EN OPENBARE RUIMTE ---- 6
2.2 WELSTAND EN BEELDKWALITEIT ---- 11
2.3 WONEN ---- 12
2.4 MAATSCHAPPELIJKE OF KANTOORFUNCTIES ---- 14
2.5 SPELEN EN SPORT ---- 14
2.6 ECONOMIE ---- 14
2.7 VERKEER EN PARKEREN ---- 15
2.8 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE ---- 17
2.9 ECOLOGIE ---- 17
2.10 TOERISME ---- 17
2.11 SOCIALE VEILIGHEID ---- 17
2.12 GEZONDHEID ---- 17
2.13 KUNST EN CULTUUR ---- 18

3 TECHNISCHE UITGANGSPUNTEN ---- 18

3.1 KABELS EN LEIDINGEN, NUTSRUIMTEN EN RIOLERING ---- 18
3.2 KLIMAATADAPTATIE ---- 18
3.3 AFVALINZAMELING ---- 18
3.4 CIVIEL ---- 18
3.5 NOOD- EN HULPDIENSTEN ---- 19
3.6 KEURMERK WONEN ---- 19
3.7 WATERTOETS ---- 19
3.8 MILIEU- EN OMGEVINGSONDERZOEKEN ---- 19

4 DUURZAAMHEID ---- 19

4.1 KADER TOEKOMSTBESTENDIG BOUWEN ---- 19
4.2 WERKWIJZE DUURZAAMHEIDSVISIE ---- 20
4.3 WERKWIJZE DUURZAAMHEIDSPLAN ---- 21

5 OVERIG BELEID ---- 21

5.1 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING ---- 22
5.2 OMGEVINGSVISIE NH2050 ---- 22
5.3 OMGEVINGSVERORDENING NH2022 ---- 22
5.4 OMGEVINGSVISIE ---- 22
5.5 OMGEVINGSPLAN ---- 23
5.6 RAADSBESLUIT ADVIESRECHT ONDER DE OMGEVINGSWET ---- 23
5.7 RAADSBESLUIT PARTICIPATIE ONDER DE OMGEVINGSWET ---- 24
5.8 TOEKOMST VAN DE STAD – UITGANGSPUNTEN VOOR 'MEER STAD WORDEN' ---- 24
5.9 WOONVISIE HOORN 2020-2025. ---- 24
5.10 VERORDENING DOELGROEPEN SOCIALE WONINGBOUW EN MIDDENHUUR GEMEENTE HOORN ---- 25
5.11 WOONDEAL 15 MAART 2023 ---- 25

CONCEPT

5.12 DETAILHANDELSNOTA 2020-2025 ---------- 26
5.13 HOORNSE HOOGTE, INTENSIVERINGS- EN HOOGBOUWVISIE HOORN 2021 ---------- 26
5.14 HANDREIKING DUURZAAMHEID NIEUWBOUW ---------- 26
5.15 MOBILITEITSVISIE HOORN 2030 ---------- 26
5.16 BOMENBELEIDSPLAN ---------- 27
5.17 OVERIG BELEID ---------- 27

6 VERVOLG ---------- 27

6.1 PROCESBESCHRIJVING ---------- 27
6.2 PROCEDURE OMGEVINGSRECHT ---------- 27
6.3 COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE ---------- 28

BIJLAGE: COMMUNICATIE- EN PARTICIPATIEPLAN VAN DE INITIATIEFNEMERS ---------- 30

CONCEPT

1 Inleiding

1.1 Inleiding

Een nota van uitgangspunten wordt opgesteld voorafgaand aan het ontwerpen van een woningbouwplan en buitenruimte (stedenbouwkundig plan) en de daaropvolgende ruimtelijke procedure van een project. De nota van uitgangspunten is bedoeld voor de ontwikkeling van een of meerdere bouwplannen binnen het plangebied. In een nota van uitgangspunten 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 nota van uitgangspunten vormt de basis om tot een stedenbouwkundig plan te komen waarmee de gemeente bereid is planologisch medewerking te verlenen in afwijking van het omgevingsplan Hoorn. Indien in de fase van de totstandkoming van de nota van uitgangspunten wordt geconstateerd dat afwijking van beleid op onderdelen wenselijk of noodzakelijk is, zal dit in de nota van uitgangspunten worden gemotiveerd.

De nota van uitgangspunten wordt vastgesteld door het college. Dit na participatie met de omgeving en na een meningvormende bespreking in de algemene raadscommissie.

1.2 Initiatief

1.2.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande kantoorgebouwen op het perceel Maelsonstraat 18-20 te amoveren en een nieuw appartementengebouw te realiseren. De intaketafel heeft zich positief uitgesproken over het concept-plan op het perceel Maelsonstraat 18-20. Initiatiefnemer en gemeente Hoorn hebben op 14 augustus 2023 een intentieovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het onderzoeken van de wenselijkheid en haalbaarheid van het initiatief en over het kostenverhaal.

1.2.2 Omschrijving initiatief

Initiatiefnemers hebben voorgesteld om een appartementengebouw van ongeveer 15 lagen te ontwikkelen. Het gaat onder andere om sociale huurappartementen en (middel)dure huur- en koopappartementen. In het ingediende voorstel wordt het parkeren opgelost met 1,5 laag verdiept parkeren. Onderdeel van het voorstel is ook veel groen op de gevels en robuuste groene daken. Verder wordt in het voorstel de mogelijkheid voor kamers met een zorgfunctie onderzocht. Het initiatief (uit 2022) gaat uit van 113 appartementen en 52 kamers met een zorgfunctie.

1.2.3 Huidige situatie en plangrens

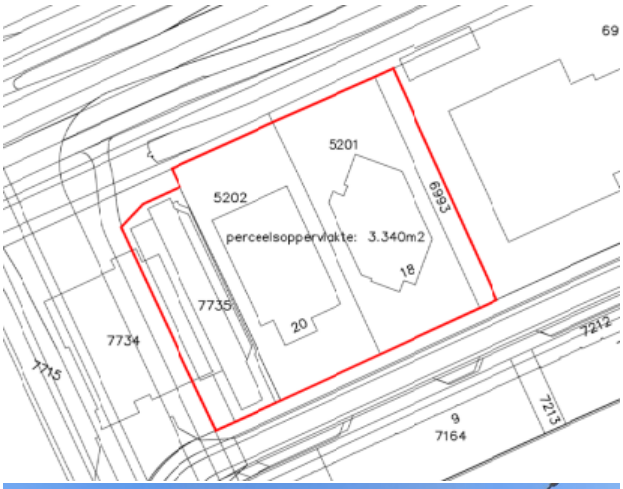
De locatie van het plangebied is gelegen aan de Maelsonstraat. Een locatie nabij het station en bij het historische centrum van Hoorn. Het project wordt aan de zuidzijde begrensd door het Dijklander Ziekenhuis. Aan de noordzijde wordt het projectgebied begrensd door de Provincialeweg, aan de oostzijde door het kantoorpand van Intermaris en aan de westzijde door het woongebouw ‘Toren van Hoorn’. Anno 2023 zijn de percelen bebouwd en in gebruik bij de huidige eigenaren.

Eigendom

De percelen (kadastraal bekend bij de gemeente Hoorn, sectie D, nummers 5201, 5202, 6993 en 7735) vormen samen het plangebied. Bijna alle percelen zijn in eigendom bij de initiatiefnemers. Het perceelnummer 7735, dat thans in gebruik is als parkeerterrein, is eigendom van het Dijklander Ziekenhuis. Dit perceel moet nog worden verworven.

Zie de afbeeldingen van de percelen, bedrijfspanden en omgeving hieronder.

CONCEPT



1.3 Samenhang met andere projecten in Hoorn

Het project Maelsonstraat 18-20 ligt tegen het stationsgebied aan en valt onder het programma Poort van Hoorn. De komende jaren transformeert het stationsgebied naar een hoogwaardig mobiliteitsknooppunt én een prettige woon- en werkomgeving. Het project Maelsonstraat 18-20 moet aansluiten bij de uitgangspunten voor het stationsgebied zodat beide ontwikkelingen elkaar versterken en het project maximaal bijdraagt aan de ambitie van de gemeente Hoorn om meer stad te worden. Dit woningbouwplan moet een goede kwalitatieve uitstraling hebben, rekening houdend met de omgeving en met een programma van woningen dat aansluit op de behoefte binnen Hoorn. Een adequate afstemming over aansluiting en inpassing in het bestaande gebied met en door de initiatiefnemers van de Maelsonstraat is essentieel. Voor het stationsgebied heeft de gemeenteraad op 12 december 2023 het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

1.4 Relaties omgeving

De locatie maakt onderdeel uit van de Poort van Hoorn waarbij een transformatie plaatsvindt naar een stedelijk woon- werkgebied. Het stationsgebied noord wordt een fijne plek en een aantrekkelijke bestemming. De nieuwe invulling maakt dat het er zowel overdag als 's avonds levendig is. Het initiatief voor Maelsonstraat 18-20 sluit hierop aan. Met het openbaar vervoer op 500 meter afstand is de locatie goed bereikbaar. Het

treinstation en het busstation zijn voor langzaam verkeer goed te bereiken via de voet- en fietspaden rond het perceel.

2 Ruimtelijke uitgangspunten

2.1 Stedenbouw en openbare ruimte

Het gebied langs de Provincialeweg en het Dijklander Ziekenhuis ligt in de nabijheid van het station en de binnenstad. Het behoort tot de nu nog minder goed gebruikte gebieden waar kansen liggen om woningen toe te voegen die optimaal aangesloten zijn op het openbaar vervoer en de voorzieningen van de binnenstad.

In de omgevingsvisie valt het gebied onder 'gemengd stedelijk' met ruimte voor een mix van wonen, werken en voorzieningen. De openbare ruimte is gericht op ontmoeting met gevarieerde, levendige straatwanden. De plannen voor de Poort van Hoorn zijn een voorbeeld van zo'n gebied.

Historisch gezien was het gebied tot diep in de 20e eeuw een polder tussen de twee linten: het Keern en de Koepoortsweg. De waterstructuur aan de randen refereert nog aan de onderliggende polderstructuur. Pas na de Tweede Wereldoorlog werd de Berkhouterweg doorgetrokken en later uitgebouwd tot de Provincialeweg. In de jaren '70 begon de bouw van het ziekenhuis en in de jaren '80 ontstond er bebouwing langs de Provincialeweg en nieuwbouw in de vorm van grootschalige individuele gebouwen. Tot de komst van het woongebouw 'Toren van Hoorn' werd het gebied gekenmerkt door niet-woon functies.

Door de aansluiting van de Maelsonstraat op de Provincialeweg ontstond een nieuwe entree naar het station en de binnenstad. De toekomstige plannen voor het stationsgebied gaan uit van een stedelijke ontwikkeling met een busstation aan de noordzijde van het spoor die middels een traverse verbonden wordt met de binnenstad van Hoorn.

In deze nieuwe context zal de Maelsonstraat als nieuwe stadsstraat ervaren worden. De ontwikkeling van het woongebouw 'Toren van Hoorn' was een eerste stap tot transformatie van dit gebied. Met de ambitie van 'meer stad worden' zal het gebied tot de Provincialeweg verder transformeren tot een gemengde stedelijke wijk.

2.1.1 Inpassing in het gebied

De bestaande bebouwing tussen het Dijklander Ziekenhuis en de Provincialeweg kenmerkt zich door losstaande bebouwing op een kavel met parkeerplaatsen en is begrensd met hekwerken of hagen. Wanneer dit gebied zal transformeren, is het belangrijk dat de openbare ruimte tussen en rondom de bouwblokken voor iedereen toegankelijk wordt. Het gebied dient niet alleen overdag maar ook 's avonds een prettige omgeving te worden om te verblijven. Om dit te bereiken, zijn naast een stedelijke dichtheid ook een goede functiemenging en een goed ontwerp voor de plinten en de openbare ruimte nodig. Voor de bebouwing wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Voor het openbaar gebied zal daarnaast een inrichtingsplan worden opgesteld.

2.1.2 Parkeren

De stedelijke dichtheid en tegelijk het doel om te vergroenen en het gebied klimaatadaptief in te richten, vragen om een slimme, gebouwde parkeeroplossing. Om de parkeervraag op eigen terrein op te lossen, valt te onderzoeken of de parkeeroplossing (half) verdiept of geheel verdiept kan worden gebouwd. Bij een half verdiepte parkeergarage dient de garage ca. 5 meter afstand te houden van de rooilijn aan de Maelsonstraat (westzijde) en de Provincialeweg. Langs deze straten is het wenselijk om de levendigheid te verbeteren door actieve plinten met entrees toe te voegen. Het programma dient hier op maaiveld zonder hoogteverschil op aan te sluiten. Blinde gevels van bergingen of een parkeergarage langs deze straten dienen voorkomen te worden. De op- en afritten van de parkeervoorziening dienen binnen de rooilijn opgenomen te worden. Bewoners- en bezoekersparkeren dient op eigen kavel opgelost te worden en, indien op maaiveld, groen ingepast te worden. De parkeervraag is dan ook maatgevend voor het programma. De voorgestelde parkeeroplossing zal daarnaast goedgekeurd moeten worden door de supervisor en het team Stedenbouw.

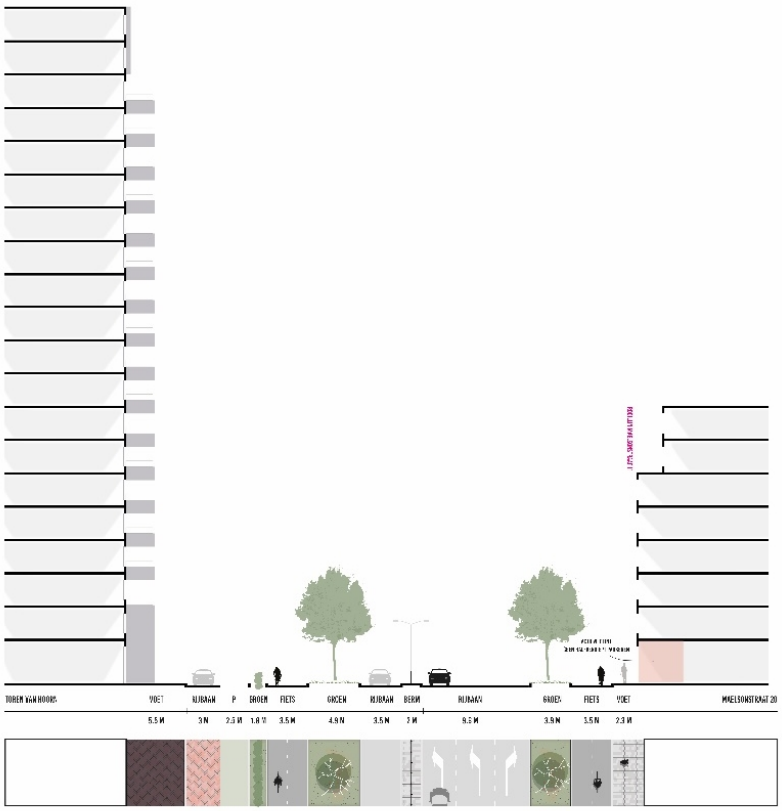
CONCEPT

2.1.2 Bebouwing

Het gebied valt in de visie Hoornse Hoogte onder ‘gemengd stedelijk’ en intensiveringsgebied. In deze gebieden streeft de gemeente bij bestemmingswijziging naar gemengd stedelijke gebieden met ruimte voor een mix van wonen, werken en voorzieningen.

De bebouwing sluit in maat, schaal en architectonische uitstraling aan bij de Poort van Hoorn. De gebouwen vormen duidelijke straatwanden langs de Maelsonstraat en de Provincialeweg en definiëren de hoek van het kruispunt. De bebouwing is geparcelleerd en heeft een maximale gevellengte van 30 meter. De onderlinge bouwvolumes zijn als duidelijk herkenbare eenheden vormgegeven in een eenduidig gevelmateriaal. De gevels hebben een goede open-dicht verhouding met veel raampartijen. Het gebouw ‘staat op de grond’, dat wil zeggen dat er continuïteit is in materiaal en/of vormgeving tussen de plint en bovenverdiepingen. Alle gebouwen zijn alzijdig vormgegeven waarbij het materiaal en het gevelontwerp geen onderscheid maken tussen voor-, achter- en kopgevel. Installaties, trafo’s en bergingen zijn inpandig en worden mee ontworpen in de architectuur. Daarnaast maken akoestische maatregelen onderdeel uit van de architectuur.

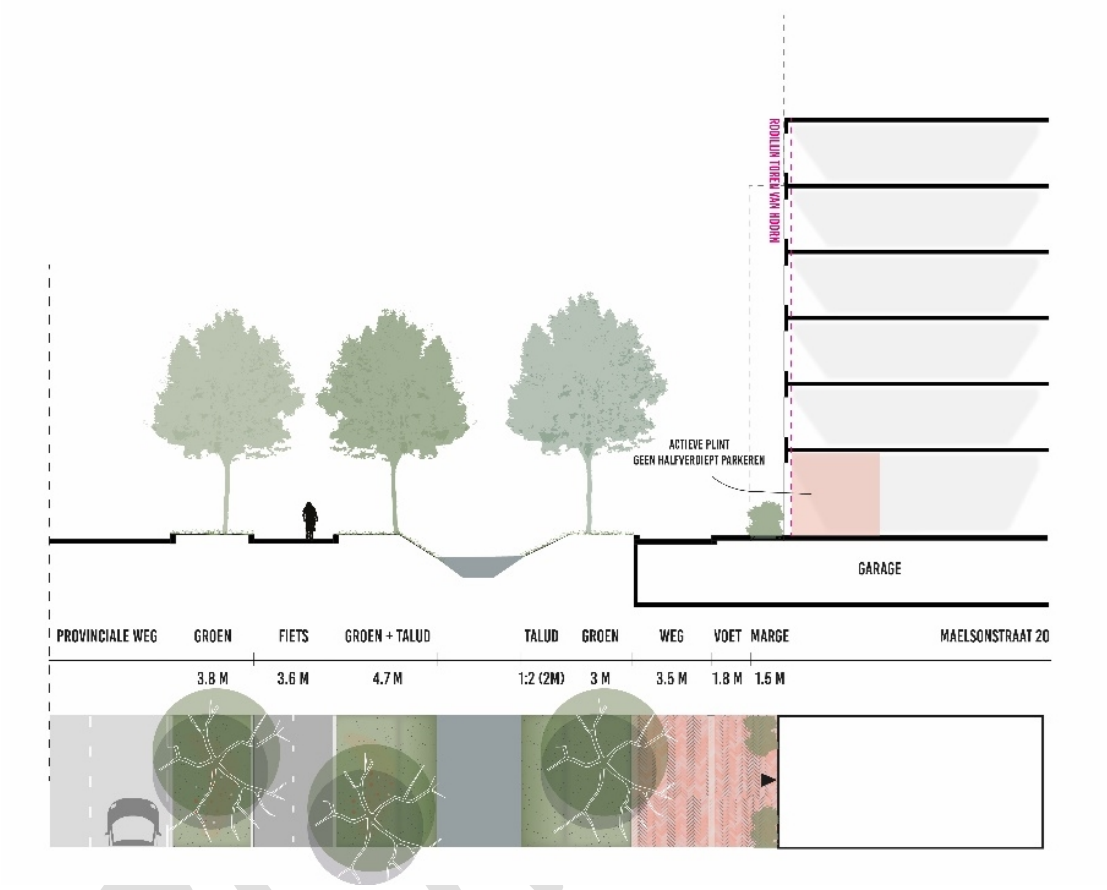
Aan de westzijde van het plangebied wordt de rooilijn van de naastgelegen bebouwing van Maelsonstraat 11 doorgezet (de rooilijn van de voorgevel op voorgevel van de begane grond). De hoek met de Provincialeweg dient daarbij bebouwd te worden. De gebouwen zijn langs de openbare ruimte voorzien van een voorzijde met entrees en voordeuren. De plinten zijn open en transparant. Bij voorkeur komt hier, naast wonen- een maatschappelijk programma of kantoor op de begane grond om de straat te activeren Blinde gevels van bergingen of een parkeergarage grenzend aan de openbare ruimte dienen voorkomen te worden.



Bouwhoogte en volume ter indicatie. Aan deze afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend.

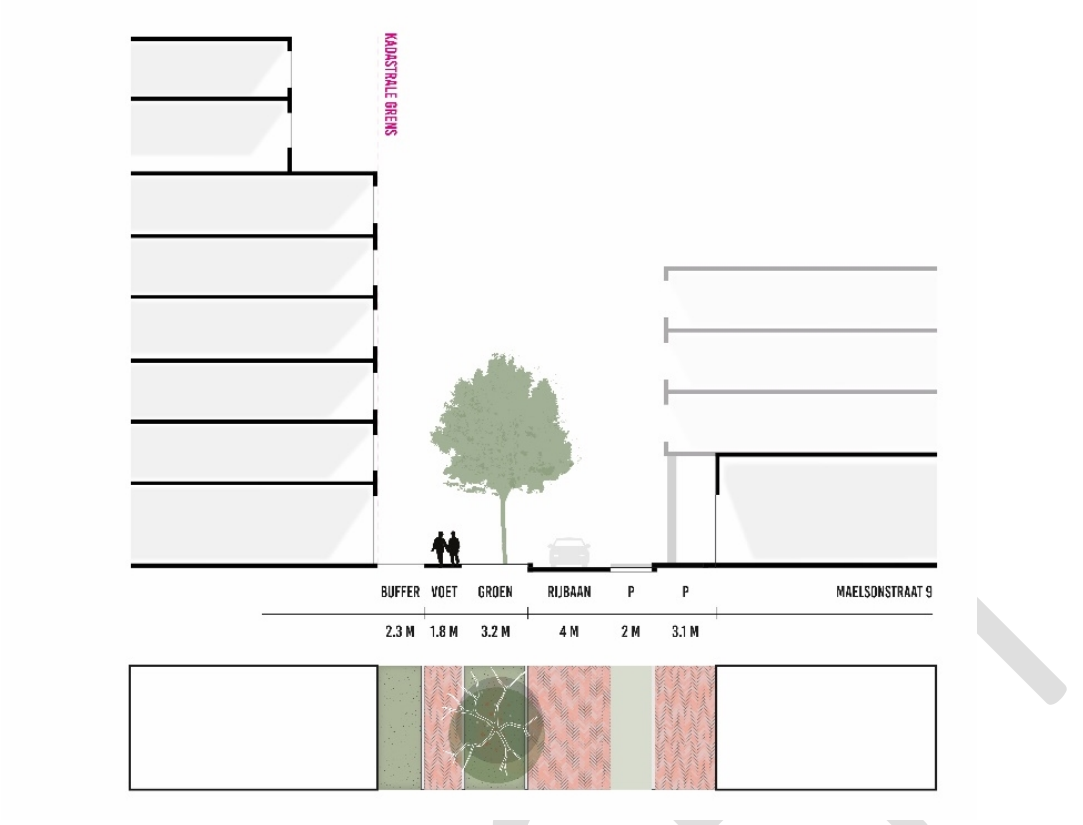
De Provincialeweg heeft potentie om in de toekomst te transformeren naar een levendige stadsstraat met entrees en actieve plinten. Voor een goede ruimtelijke continuïteit langs de Provincialeweg wordt het groene profiel met watergang en natuurlijk talud voortgezet. Dit is ook het uitgangspunt voor toekomstige ontwikkelingen langs deze zone. Belangrijk is dat de bestaande bomenstructuur aan weerszijden van het

fietspad gehandhaafd blijft. De watergang krijgt een talud (helling 1:2) in plaats van de huidige beschoeiing. In de aangrenzende groenstrook wordt een nieuwe bomenrij aangeplant om deze zone maximaal te vergroenen. Naast de groenstrook wordt de bebouwing met een erftoegangsweg en een voetpad ontsloten. Als buffer voor de bebouwing langs het voetpad komt tenslotte een groene margestrook (bij voorkeur hagen) van 1,5m diep die ook ruimte biedt om de gevelrooilijn te laten verspringen.
Om de parkeervraag op te lossen, is het voorstelbaar om de parkeergarage richting watergang geheel verdiept door te laten steken. De ruimte boven de parkeergarage dient echter openbaar toegankelijk te blijven en als publiek toegankelijke (rustige verkeers-) ruimte ingericht te worden in afstemming met de gemeente Hoorn.



Bouwhoogte en volume ter indicatie. Aan deze afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend.

Aan de zuidzijde van het perceel aan de Maelsonstraat is het kansrijk om de bebouwing meer te openen. Het binnengebied wordt gebruikt als buitenruimte en ontmoetingsplek met veel groen en bomen. Bij hoogteverschil wordt de binnentuin middels brede trappen verbonden met de aangrenzende straat. Het streven is om dit deel van de Maelsonstraat als erftoegangsweg in te richten met een groen karakter en meer verblijfskwaliteit.



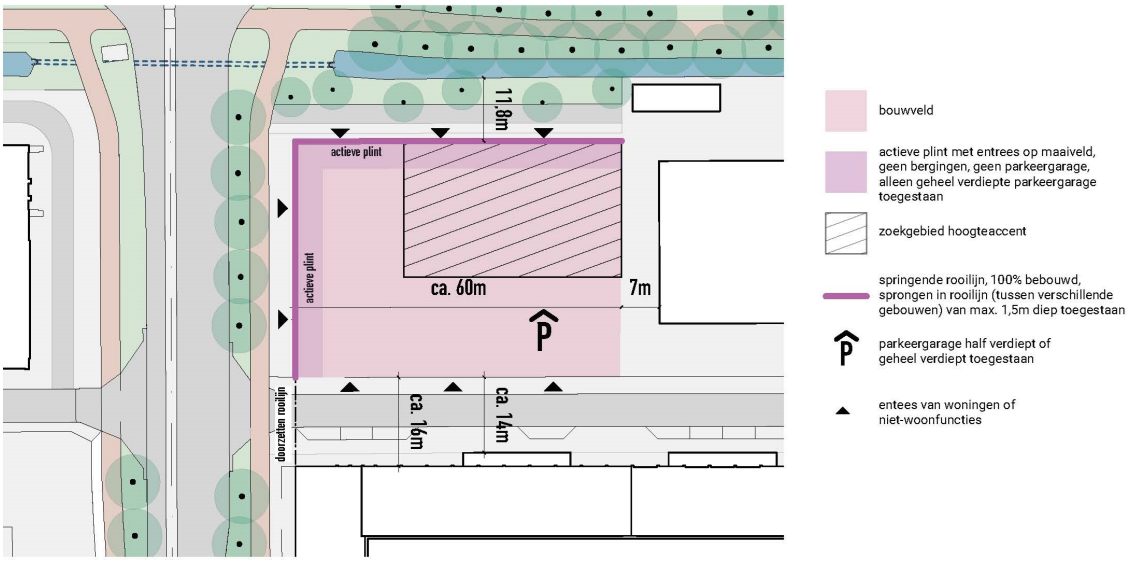
Bouwhoogte ter indicatie. Aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend.

2.1.3 Bouwhoogte en dichtheid

Het gebied ligt aan het kruispunt van de Maelsonstraat en de Provincialeweg en vormt een nieuwe stadsentree richting de Poort van Hoorn. Deze wordt reeds gemarkeerd door het bestaande woongebouw 'Toren van Hoorn' met een bouwhoogte van circa 60 meter en een footprint van circa 40 meter bij 14 meter.

De nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij de Poort van Hoorn met een bouwhoogte van 4 tot 6 bouwlagen in de basis. Daarbij verschilt de bouwhoogte van naburige panden met minimaal 1 bouwlaag. Incidenteel zijn bouwhoogtes tot 8 bouwlagen met een setback (terugsprong in de gevel) vanaf 5 of 6 bouwlagen voorstelbaar. De setbacks zijn een eis vanaf 5/6 bouwlagen en gelden voor alle gevels waarvan het perceel grenst aan de openbare ruimte.

Een hoogteaccent hoger dan 8 bouwlagen op deze locatie is ook voorstelbaar mits het accent onderdeel uitmaakt van de straatwand langs de Provincialeweg en niet de hoek definieert. Door de nabijheid van de bestaande hoogbouw dient het nieuwe hoogteaccent een goed ensemble/ compositie te vormen met het woongebouw 'Toren van Hoorn'. Hierbij is het belangrijk dat het accent ondergeschikt is aan de Toren van Hoorn, zodat het niet gaat concurreren. Diversiteit in hoogte, vormgeving en positionering draagt hieraan bij. Langs de Provincialeweg heeft het hoogteaccent een setback vanaf 5 of 6 bouwlagen zodat het lage volume het straatbeeld bepaalt. Om te borgen dat het om een slank bouwvolume gaat, bedraagt de maximale gevellengte 30m en de maximale footprint bedraagt 625 m2 bvo (bruto vloeroppervlak). Daarnaast dient een hoogteaccent van toegevoegde waarde te zijn voor de stad Hoorn wat vraagt om een hoge architectonische kwaliteit en een minimale impact voor het milieu. Deze ontwerpregels worden weergegeven op onderstaande kaart.



Verbeelding van de ontwerpregels. Aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend.

De ontwikkeling moet voldoen aan de uitgangspunten zoals omschreven in de hoogbouwvisie. Ook moet een Hoogbouweffectrapportage (HER) opgesteld worden. De definitieve maximale bouwhoogte wordt bepaald na participatie met de omgeving en advies van de hoogbouwcommissie. Onderstaande afbeelding is een impressie van de planstudie van de initiatiefnemer. De verbeelding laat zien hoe de ruimtelijke uitgangspunten op maximale hoogtes het volume van het gebouw bepalen. Het hoogteaccent in deze impressie bestaat uit 16 bouwlagen en valt binnen het zoekgebied dat is aangegeven op de spelregelkaart in onderstaande afbeelding.

Impressie van initiatiefnemer uit planstudie. Aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend.

2.1.3 Plankaarten en IP

De GBKN, de kadastrale onderlegger en de plangrens zijn digitaal op te vragen bij de gemeente Hoorn evenals de peilmaten voor de planvorming. Voor de openbare ruimte dient een nieuw Inpassingsplan (IP) gemaakt te worden. Dit IP dient de ontwikkelaar in samenspraak met het team Mobiliteit te bespreken met betrekking tot waar en op welke manier de ontwikkellocatie gaat aansluiten op de openbare ruimte.

2.2 Welstand en beeldkwaliteit

2.2.1 Welstand Hoorn

In de welstandsnota legt de gemeenteraad in criteria vast welke welstandseisen van toepassing zijn op het betreffende gebied. Met ingang van 1 januari 2024 maakt de welstandsnota deel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Bouwplannen worden door de Ruimtelijke Adviescommissie getoetst aan de criteria die zijn vastgelegd in de Welstandsnota 2020. Er wordt getoetst op de relatie met de omgeving, het bouwwerk op zichzelf en de detaillering, materiaal- en kleurgebruik.

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor deze specifieke locatie, waarbij sprake is van een grote ontwikkeling die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Voor de menging van functies en het toevoegen van woningen zijn specifieke gebiedscriteria nodig die vastgelegd dienen te worden in een beeldkwaliteitsplan.

2.2.2 Beeldkwaliteit

De welstandscriteria worden aangevuld omdat de welstandsnota niet voorziet in geschikte criteria voor dit gebied het gebouw dient de nieuwbouw 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. Deze hoogwaardige architectuur sluit aan op de uitstraling van de Poort van Hoorn. Om deze stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit te waarborgen is een supervisor aangesteld. Voor de ontwikkeling zal een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld door de initiatiefnemer met goedkeuring van de supervisor en het team Stedenbouw.

2.2.3 Supervisor

Naast de welstandsbeoordeling door de Ruimtelijke Adviescommissie krijgt de supervisor de taak om erop toe te zien dat uitwerking wordt gegeven aan de ruimtelijke kwaliteitsambities binnen de kaders van het

stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan. Naast de toetsende rol kan de supervisor ook bijdragen aan inhoudelijke planbegeleiding. Op deze manier wordt vanaf een vroeg stadium gestuurd op kwaliteit.

2.2.4 Beeldkwaliteit openbare ruimte en inrichtingsplan
Het doel is om een aantrekkelijk verblijfsgebied te creëren dat een meerwaarde vormt voor de woonkwaliteit. Een groene inpassing met plaats voor ontmoeting is hierbij een belangrijke voorwaarde waaraan de openbare ruimte moet voldoen. Deze groene inpassing gaat gepaard met een toekomstbestendige inrichting van het gebied dat inspeelt op de klimaatthema's. Naast het beeldkwaliteitsplan zal voor het openbare gebied een inrichtingsplan worden opgesteld. Hierin wordt rekening gehouden met de richtlijnen voor klimaatadaptatie (paragraaf 'Klimaatadaptatie en biodiversiteit'), de groenvisie en het bomenbeleidsplan (bomennorm*).*

2.3 Wonen

Woningbouwprogramma
Het beleid is erop gericht om per gebied of wijk een optimale mix van doelgroepen na te streven met een bijbehorend woningbouwprogramma.

In ieder woningbouwprogramma vraagt de gemeente een mix van goedkoop, middelduur en dure woningen. 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 voorraad.

Het plangebied vormt een onderdeel van de ontwikkelingen aan de Maelsonstraat/Leemhorststraat. Op dit moment is in dit gebied alleen het woongebouw 'Toren van Hoorn' ontwikkeld. Deze bestaat uit 206 appartementen waarvan 72 middenhuur appartementen. Het ontbreken van sociale huur in dit deel van de stad pleit ervoor om in deze ontwikkeling minimaal 30% sociale huur op te nemen.

Voor het definitieve woningbouwprogramma geldt dat dit aan de volgende uitgangspunten moet voldoen:

1. Het initiatief moet zich richten op kleine huishoudens, zoals starters, empty-nesters (stellen in de leeftijd van ca. 45-65 jaar waarvan de kinderen niet meer thuis wonen) en senioren. Dit moet zichtbaar worden gemaakt in de programmering van het initiatief;
2. Het programma moet een bepaalde mate van variëteit in woningtypologie bevatten. Uitsluitend woningen voor één doelgroep van beperkte en gelijke oppervlakte is ongewenst omdat daardoor in de toekomst leefbaarheidsproblemen kunnen ontstaan. Bovendien kunnen woningen niet altijd exclusief beschikbaar gehouden worden voor een bepaalde doelgroep. Een mix van type woningen in verschillende typen categorieën sluit aan bij de dynamiek van de woningmarkt;
3. Minimaal 50% van de woningen dient geschikt te zijn voor ouderen (certificaat Woonkeur van SKW);
4. Minimaal 30% van de woningen moet aangeboden worden in de sociale huur;
5. Voor de woningen die in de categorie sociale huur vallen, wordt geadviseerd om deze onder te brengen bij een Toegelaten Instelling (woningcorporatie). De ontwikkelaar is verplicht inspanning te leveren deze over te dragen aan een woningcorporatie. Minimaal vereist is dat de sociale huurwoningen volgens het toewijzingsbeleid conform de afspraken van de woningcorporaties in West-Friesland worden verhuurd. Indien de ontwikkelaar de sociale huurwoningen niet aan een woningcorporatie overdraagt, zal de ontwikkelaar – om aan te tonen dat aan de inspanningsverplichting is voldaan – een gemotiveerde verklaring van enkele woningcorporaties overleggen waarin deze afzien van de sociale huurwoningen;
6. De gemeente heeft de voorkeur om een deel van de woningen aan te bieden in de middenhuur. Gezien de omvang van dit project wordt aan de ontwikkelaar gevraagd in hoeverre het mogelijk is om appartementen aan te bieden in de middenhuur. Deze woningen mogen niet in de plaats komen van de sociale huurwoningen;
7. Bij voorkeur is er sprake van een eigen buitenruimte per appartement;
8. Eisen voor de sociale huur, sociale koop en middenhuur liggen vast in de 'Verordening doelgroepen sociale/middeldure huur en sociale koop Gemeente Hoorn 2023';
9. In het woningbouwcomplex zullen zowel jonge als oudere bewoners komen wonen. Om de sociale cohesie in het gebouw te bevorderen is het prettig als er ruimtes of plekken zijn waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Dit kan zowel binnen als buiten zijn. Het is daarom de wens om een gezamenlijke ruimte te realiseren, welke als een huiskamer kan dienen voor de bewoners. Daarnaast is het

CONCEPT

wenselijk om in de buitenruimte een aanleiding te creëren waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Bij de uitwerking van de plannen zal hier aandacht aan worden besteed.

Wonen en zorg

De initiatiefnemer heeft aangegeven zorg aan te willen bieden in het complex, mits dit inpasbaar is. Vanwege de locatie dichtbij voorzieningen vindt de gemeente dit een geschikte locatie voor zorgwoningen. De gemeente gaat hierbij uit van zorggeschikte woningen. De gemeente hanteert voor deze woningen de volgende uitgangspunten (boven op de hiervoor genoemde uitgangspunten voor woningbouw):

1. In het complex worden circa 30 zorggeschikte woningen geclusterd aangeboden;
2. De zorg geschikte appartementen worden conform de Checklist toegankelijkheid van bestaande woningen van Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT) gerealiseerd. Dit houdt in dat de eventuele zorgappartementen moeten voldoen aan BAT-4 vereisten. Met de zorgpartij wordt besproken of deze eisen voldoen en welke aanpassingen mogelijk zijn. Het BAT-4 vereiste is opgenomen middels de Bestuursopdracht deelname WoonzorgPact Westfriesland. (2024).

Voor dit project is het uitgangspunt circa 160 -170 appartementen in de categorieën zoals die in onderstaande tabel zijn aangegeven en waarvan een deel van de woningen een zorg gerelateerde component krijgen:

Prijsklasse	**Categorie koop**	**Categorie huur**
Sociaal (minimaal 30%)		30%
Midden (minimaal 35%)	In overleg met ontwikkelaar	In overleg met ontwikkelaar
Duur (maximaal 35%)	35%	

Prijsklasse	**Prijsgrenzen**
Sociaal	Koopprijs < € 257.000,- ('sociale koop laag', indexering in 'Verordening doelgroepen sociale/middeldure huur en sociale koop Gemeente Hoorn 2023') Sociale huur: tot € 900,-
Midden	Koopprijs tussen € 257.000,- en € 405.000,- (grens Rijksprogramma betaalbaar wonen) (incl. 'sociale koop hoog', indexering in 'Verordening doelgroepen sociale/middeldure huur en sociale koop Gemeente Hoorn 2023') Middeldure huur laag: tussen € 900,- en € 1.020,-* Middeldure huur hoog: tussen € 1.020,-* en € 1.175,-*
Duur	Koopprijs > € 405.000,-

*genoemde prijzen zijn voorlopig.

Woningtype	**Totaal aantal woningen**
Zorg	Circa 30

Regionale afstemming

Na vaststelling van de NvU en de uitwerking van een concreet bouwplan met bijbehorend programma moet het woningbouwinitiatief regionaal worden afgestemd. De regio West-Friesland heeft daarvoor het 'Afstemmingskader Wonen West-Friesland 2023' opgesteld. Onderdeel van het afstemmingskader is de Checklist Westfriese Woningbouwplannen waarin ieder plan aangeeft aan welke criteria deze voldoet. De regio stemt af op:

1. Betaalbaarheid
2. Complementaire woonproducten
3. Duurzaamheid
4. Duurzame mobiliteit
5. Versnelling woningbouw

In geval van binnenstedelijke projecten worden, voor plannen met meer dan 50 woningen, deze plannen conform het ingevulde afstemmingskader 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. Vanwege de omvang van meer dan 50 woningen zal de werkgroep en de VVRE in kennis moeten worden gesteld van het initiatief.

CONCEPT

Zelfbewoningsplicht
De gemeente legt voor alle nieuwbouw een zelfbewoningsplicht op met de duur van 5 jaar. Hiermee beoogt de gemeente dat alleen de koper of huurder van de woning 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. Deze zelfbewoningsplicht wordt via een kettingbeding doorgelegd aan de uiteindelijke kopers.

2.4 Maatschappelijke of kantoorfuncties

Het is voorstelbaar dat vanuit de initiatiefnemer een wens bestaat om maatschappelijke of kantoorfuncties te realiseren. Dit is eventueel mogelijk indien dit in de plint wordt voorzien. In Hoorn is, buiten het Stationsgebied, geen kwantitatieve vraag naar kantoren. Mogelijk is er wel een kwalitatieve behoefte. Deze behoefte zal moeten blijken uit een ladderonderzoek.

2.5 Spelen en sport

Het plan moet invulling geven aan de doelstelling uit het Masterplan Sport 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. Indien er indoorfaciliteiten voor sport- en bewegen komen dan is het raadzaam deze partijen te betrekken bij de ontwikkeling van de openbare ruimte, zodat binnen en buiten met elkaar verbonden kunnen worden. Hierbij wordt participatie van (toekomstige) bewoners in het ontwikkelingsproces geadviseerd.

Om het aantal speelplaatsen op peil te houden, geldt voor nieuwbouw en/of renovatieprojecten dat in beginsel 10m2 per woning gereserveerd moet worden voor speelruimte. Dit is ook vastgelegd in het beleidsplan *Spelen nu en later 2008*. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de maximale veilige wandelafstand tot de woning: 150 m – 500 m voor speelplekken (+/- 150 m voor de leeftijden 0-6 jaar en +/- 500m voor de leeftijden 6-12 jaar), 500 m – 1000 m tot trapveldjes (leeftijden 12-18 jaar). Speelplaatsen vallen ook onder beweegvoorzieningen. Indien de speelruimte van 10m2/woning vanwege het type woningbouw niet kan worden gerealiseerd (hoogbouw op kleine kavel) kan een prognose worden gemaakt van het aantal kinderen wat in de te bouwen woningen komt te wonen. Voor ieder kind dient 10m2 speelruimte te worden gerealiseerd. Deze speelruimte moet bij voorkeur binnen de plangrenzen worden gerealiseerd maar het is ook mogelijk om extra voorzieningen in de nabijgelegen omgeving te realiseren.

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 opzet, de doelgroepen en andere voorzieningen in het gebied, wijk en/of stad. Het is vooral van belang dat sport en spel aansluiten op de ontwikkeling van het gebied. 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.

2.6 Economie

2.6.1 Detailhandel

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

2.6.2 Horeca

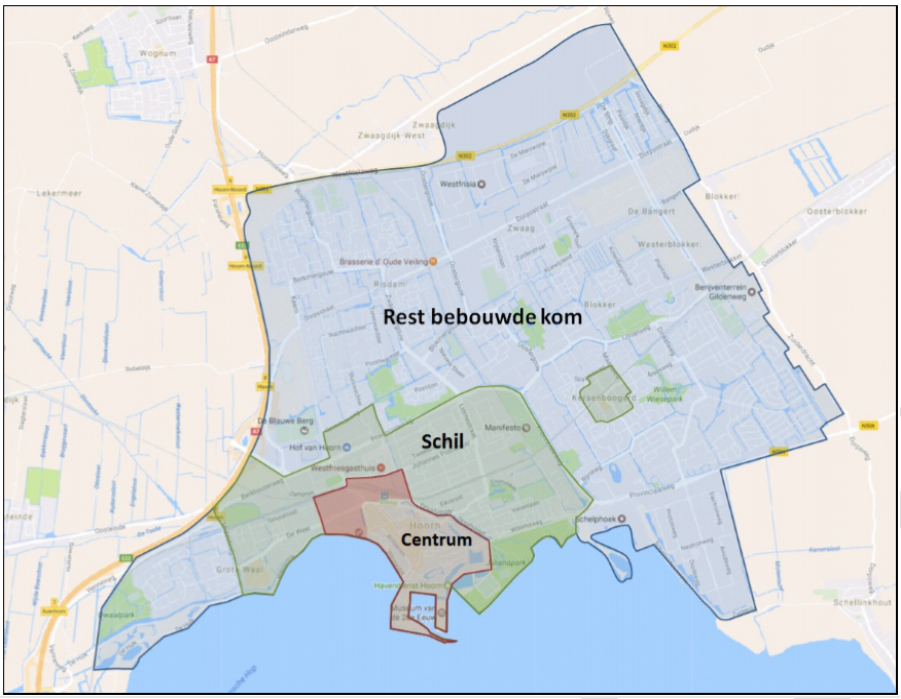
Op deze locatie worden geen horecafuncties beoogd. Het onderwerp kan buiten beschouwing blijven.

2.6.3 Bedrijven en kantoren, overige commerciële functies

In Hoorn is geen kwantitatieve vraag naar kantoren maar wel een kwalitatieve vraag. Op deze locatie, nabij het station, is het toevoegen van kwantitatieve kantorenfuncties niet toegestaan. Uit de Strategie Werklocaties Westfriesland van 6 mei 2022 komt naar voren dat deze functies wel wenselijk zijn. Uit een op te stellen ladderonderbouwing moet blijken of er daadwerkelijk behoefte aan deze functies is (zie ook paragraaf 2.4).

CONCEPT

2.7 Verkeer en parkeren



Mobiliteitsvisie
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:

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

Fiets
Het Besluit bouwwerken leefomgeving stelt voor woningen in beginsel een individuele fietsenberging verplicht van 5 m². 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 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 Besluit bouwwerken leefomgeving 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 4.7 van de Omgevingswet door de gemeente Hoorn als gelijkwaardig beschouwd.

CONCEPT

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

Parkeren
Op 28 juni 2018 heeft de gemeenteraad de Parkeernormennota Hoorn vastgesteld. Deze is per 1 juli 2018 in werking getreden. De nota is onderdeel geworden van het paraplubestemmingsplan 'Parkeren & laden en lossen' (onherroepelijk per 18 november 2018). Met dit bestemmingsplan (dat per 1 januari 2024 onderdeel uitmaakt van het Omgevingsplan gemeente Hoorn) wordt geregeld welke parkeernorm en/of normen van toepassing zijn bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De locatie Maelsonstraat 18-20 valt in de parkeernormennota buiten het gebied Poort van Hoorn. Qua programmering van het project en het gebied is het echter wel passend om aan te sluiten bij de parkeernormen die gelden voor de Poort van Hoorn en daarmee af te wijken van de parkeernormen uit de parkeernormennota. De reguliere parkeernorm voor dit gebied is 1,3 pp per woning, waarbij parkeren op eigen terrein moet worden gerealiseerd. De parkeernorm voor woningen binnen de Poort van Hoorn is 0,6 pp per woning voor bewoners plus 0,1 pp per woning voor bezoekers.

- Over het afwijken van de parkeernorm moet nog een bestuurlijk besluit worden genomen -

Bij de bepaling van de parkeervraag kan, onder voorwaarden (zie de Parkeernormennota Hoorn), 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. Het volgende is hierbij van belang:

- Dubbelgebruik alleen mogelijk wanneer o.a. sprake is van meerdere verschillende functies en parkeerplaatsen die voor eenieder beschikbaar zijn.
- Het parkeren geschiedt op eigen terrein.
- Aantal te realiseren parkeerplaatsen afhankelijk van aantal en type woningen.
- 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 gebouwd parkeren, met uitzondering van het bezoekersparkeren dat ook op maaiveld zou kunnen.
- Het (gebouwd) parkeren is op zodanige wijze ingepast dat het parkeren niet zichtbaar is vanaf de openbare weg behoudens de toegang naar de parkeervoorziening.
- Parkeergarages komen bij voorkeur onder maaiveld.
- De op- en afrit(ten) van de parkeervoorziening dienen binnen de rooilijn opgenomen te worden.
- Bij verdiept of half verdiept parkeren dient het dek op zodanige wijze ingericht te worden dat de kwaliteit van de ruimte bijdraagt aan de woonkwaliteit van de aangrenzende woningen.
- Entree parkeergarage aan de Maelsonstraat (oost/west gelegen).

Verkeer
Voor de verkeersontsluiting van het plangebied gelden de uitgangspunten uit de Mobiliteitsvisie. De initiatiefnemer dient een mobiliteitsplan op te stellen voor de ontwikkelingen. Het mobiliteitsplan moet geïntegreerd worden in de openbare ruimte en/of, indien de oplossingen daar aanleiding toe geven, in de ruimte van de te ontwikkelen locatie. Het mobiliteitsplan bevat minimaal:

- Een uitwerking hoe de ontwikkellocatie wordt ontsloten via de Maelsonstraat (oost-west gelegen);
- Een beschrijving van de ontwikkelingen en de gevolgen voor het aantal vervoersbewegingen per modaliteit;
- Hoe het parkeren per modaliteit en gebruiker wordt geregeld;
- Aandacht voor de verkeersveiligheid nabij de Maelsonstraat en aansluitingen met de Maelsonstraat en Provincialeweg;
- Wat de gevolgen (o.a. in aantallen per etmaal) voor de verkeersafwikkeling in de buurt en aansluitende wegen zijn;

CONCEPT

- Omschrijving/uitwerking hoe de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling worden geborgd: denk hierbij aan kruispuntberekeningen en een verkeersveiligheidstoets van het plangebied en aansluitende wegen/ kruispunten. Wanneer verkeersonveiligere situaties ontstaan, dient aangeven te worden welke oplossingen worden geboden waaruit blijkt dat de verkeersstructuur van de wijk en aansluitende wegen dat aankunnen;
- De huidige verkeersafwikkeling mag niet verslechteren en zou zelfs moeten verbeteren door de ontwikkelingen in de wijk;
- Verkeersbordenplan ter voorbereiding op een eventueel te nemen verkeersbesluit (indien van toepassing);
- Straatnaambordenplan (indien van toepassing).

2.8 Archeologie en cultuurhistorie

Het moet helder zijn hoe met de cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Cultuurhistorische waarden moeten uitdrukkelijk worden meegewogen bij het vaststellen van het ruimtelijke besluit. Er moet een inventarisatie worden gemaakt van alle cultuurhistorische waarden in het projectgebied, 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 per 1 januari 2024 overgeheveld naar de Omgevingswet. Het betreft:

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

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

De gronden van het plangebied hebben de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 5. 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 m2 of meer tevens dieper dan 0,40 m de bodem in gaan.

2.9 Ecologie

Voordat tot de uitvoering van werkzaamheden wordt overgegaan, is het noodzakelijk een quickscan naar de aanwezige ecologische waarden (door een daarvoor gekwalificeerd bedrijf) uit te laten voeren. Uit dit onderzoek blijkt of binnen het plangebied sprake is van beschermde plant- en/of diersoorten of dat sprake is van een gebiedsbescherming. Het advies uit dit onderzoek moet worden opgevolgd.

2.10 Toerisme

Binnen het plangebied zijn geen functies beoogd die gerelateerd zijn aan toerisme. Het onderwerp toerisme kan buiten beschouwing blijven.

2.11 Sociale veiligheid

De huidige locatie ligt in een gemengd woon- en werkgebied door de aanwezigheid van ziekenhuis, verschillende kantoren, zorgfuncties en onderwijs. Het gebouw 'Toren van Hoorn' is de eerste woonlocatie in het gebied. De zorgfuncties en de woonlocatie zorgen voor verschillende activiteiten in de avond van het gebied. Door de ontwikkeling van het plangebied naar een woonlocatie wordt het gebruik van het plangebied door mensen vergroot. Daarmee wordt de sociale veiligheid binnen het gebied maar ook in de omgeving vergroot. 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.

2.12 Gezondheid

Het thema 'gezondheid' omvat de aspecten, die de fysieke gezondheid van mensen in het gebied bepalen en/of bevorderen. Het gaat daarbij om concentraties luchtverontreinigende stoffen en de hoogte van geluid door

CONCEPT

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 de normen, maar ook op ruimte voor bewegen en andere aspecten. De initiatiefnemer 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.

2.13 Kunst en cultuur

Elk nieuwbouwproject is gebaat bij kunst. Voor gemeentelijke bouwprojecten hanteerde Hoorn tot 2016 een 'percentageregeling beeldende kunst', op grond waarvan een gedeelte van het bouwbudget werd gereserveerd voor kunst in de openbare ruimte. Het toepassen en bewaken van de percentageregeling bleek echter in de praktijk gecompliceerd. Daarom is in 2016 besloten om de regeling niet langer toe te passen en in plaats daarvan vanuit de grondexploitatie jaarlijks een vaste bijdrage van te storten in de reserve beeldende kunst. Bij grote nieuwe bouwprojecten, zoals de herontwikkeling van de Maelsonstraat, wordt de percentageregeling voor zover mogelijk nog wel toegepast; de afdracht aan de reserve beeldende kunst komt neer op 1,5% van de bouwsom. Dit percentage is geen vast gegeven, maatwerk is mogelijk. Het doel van deze regeling is vooral om kansen te benutten voor de realisatie van kunst in de openbare ruimte.

3 Technische uitgangspunten

3.1 Kabels en leidingen, nutsruimten en riolering

Voor de aanleg van kabels, leidingen en andere nutsvoorzieningen moet de initiatiefnemer in overleg treden met de nutsbedrijven. De volledige coördinatie met de nutsbedrijven ligt bij de initiatiefnemer. Schakelkasten, trafohuisjes (enkel inpandig), CAI-kasten, brandkranen en dergelijke moeten binnen de plangrenzen opgenomen worden. De kosten van het verleggen van kabels en leidingen zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Dit geldt zowel binnen de plangrenzen als ook in de openbare ruimte.

Voor de ontwikkeling is de Algemene Verordening Ondergrondse Infra van toepassing (AVOI). Voor alle eisen ten aanzien van kabels en leidingen is het uitgangspunt het "handboek kabels en leidingen Hoorn". Dit uitgangspunt geldt voor gronden die terug geleverd worden aan de gemeente of grond waarin de gemeente werkzaamheden uitvoert. De ontwikkelaar dient de aanleg van de benodigde kabels en leidingen in samenspraak met de nutspartijen uit te voeren. De huidige riolering kan de piekbelasting van 113 appartementen en 50 zorghotelkamers aan.

3.2 Klimaatadaptatie

De uitgangspunten van de handreiking 'MRA klimaatbestendige nieuwbouw' zijn van toepassing. Deze uitgangspunten staan beschreven in de handreiking Duurzaamheid Bouwontwikkelingen. De locatie dient als gevolg van gemeentelijk beleid klimaatbestendig en waterrobuust ingericht te worden. Dat wil zeggen dat de gevolgen van het veranderende klimaat geen schade aan gebouwen en vitale infrastructuur en geen gezondheidsproblemen mag veroorzaken.

3.3 Afvalinzameling

Voor de huisafvalinzameling wordt verwezen naar de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) versie februari 2023. 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. Er zijn uitsluitend ondergrondse afvalcontainers op eigen terrein toegestaan. Het is niet toegestaan om op het terrein of op straat containers op te stellen.

3.4 Civiel

Het plangebied is privaatrechtelijk eigendom. Alle gronden met de nieuwe bestemming openbaar gebied in het plangebied worden overgedragen aan de gemeente. Er zijn binnen dit plangebied geen openbare wegen, maar het gebied heeft wel een semi-openbaar karakter. Het betreft hier alleen een aansluiting op de openbare weg. De wijze van aansluiten wordt afgestemd met de gemeente.

CONCEPT

3.5 Nood- en hulpdiensten

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

3.6 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 en zijn er geen zwakke plekken die het een inbreker makkelijk maken om de woning binnen te komen. De initiatiefnemer zal het Politiekeurmerk Veilig Wonen aanvragen en het resultaat daarvan delen met de gemeente. Onderstaande link kan hiervoor worden gebruikt.
HTTPS://WWW.POLITIEKEURMERK.NL/POLITIEKEURMERK-VEILIG-WONEN-VOOR-PROJECTONTWIKKELAARS/

3.7 WATERTOETS

Het plangebied kent in de huidige situatie reeds een hoge mate van verharding en krijgt een stedelijke invulling. In de huidige situatie is geen sprake van wateroverlast. Er dient bij de nadere planvorming een watertoets uitgevoerd te worden samen met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Bij uitbreiding of toename van het verhard oppervlak in stedelijke gebieden moet 10% van deze toename worden gecompenseerd door de aanleg van nieuw water. De ontwikkelaar dient de wateropgave in samenspraak met het HHNK uit te voeren.

3.8 Milieu- en omgevingsonderzoeken

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het (laten) opstellen van een aantal omgevingsonderzoeken. Dit dient plaats te vinden door een gekwalificeerd bureau. De onderzoeken worden waar nodig om advies voorgelegd aan een aantal andere overheden. Dit betreft onder andere de Omgevingsdienst Noord-Holland-Noord, het HHNK en de Veiligheidsregio. Daarnaast zijn onderstaande onderzoeken in ieder geval aan de orde:

1. (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.

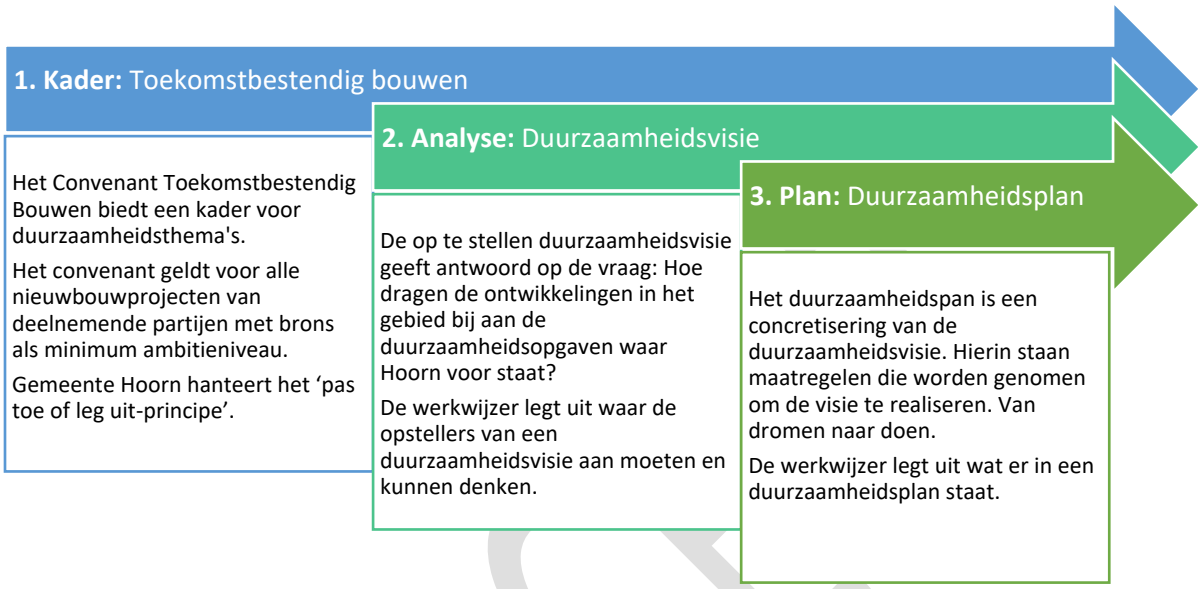
4.1 Kader Toekomstbestendig Bouwen

Bij gebiedsontwikkeling hanteert de gemeente Hoorn het kader Toekomstbestendig Bouwen. Bij sloop/nieuwbouwprojecten wordt hiernaar verwezen met een inspanningsverplichting op niveau Brons. Hierbij volgt de gemeente Hoorn het ‘pas toe of leg uit-principe’. De ontwikkelende partij toont aan op welke wijze

CONCEPT

aan de indicatoren invulling is gegeven. Deze worden, in samenhang door de gemeente beoordeeld. Bij afwijking moet dit worden gemotiveerd. Het kader hiervoor staat in het Convenant Toekomstbestendig Bouwen.
CONVENANT TOEKOMSTBESTENDIG BOUWEN 2.0

De initiatiefnemer stelt hiervoor een duurzaamheidsvisie en duurzaamheidsplan op. Uitgangspunten en ambities staan in het kader Toekomstbestendig Bouwen.



4.2 Werkwijze Duurzaamheidsvisie

De initiatiefnemer (grondeigenaar) is verantwoordelijk voor het opstellen van de duurzaamheidsvisie. 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 eisen, zolang dit antwoord geeft op de vraag: hoe dragen de ontwikkelingen in het gebied bij aan de duurzaamheidsopgaven waar Hoorn voor staat? 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

4.3 Werkwijze Duurzaamheidsplan

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

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 verschillende duurzaamheidsthema's uit het kader Toekomstbestendig Bouwen.

Het duurzaamheidsplan geeft per thema 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 (% volume 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 beschikbaar? Klimaatbestendige parkeerplaatsen?

5 Overig beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op overige beleidsstukken en wordt aangegeven waarmee het initiatief bij de uitwerking van het plan rekening moet houden. Het is geen uitputtende opsomming van beleid, maar maakt de meest belangrijke beleidskaders inzichtelijk waar het initiatief in ieder geval aan wordt getoetst.

CONCEPT

5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

HTTPS://WETTEN.OVERHEID.NL/BWBR0041313/2024-01-01/0

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen'. Het doel van de ladder is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt bereikt door optimaal gebruik te maken van de ruimte in stedelijke gebieden, de programmering vraaggericht te sturen en door overprogrammering te voorkomen. De behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom worden afgewogen en gemotiveerd. In artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving bepaalt: *'Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.'*

Consequenties voor dit project:

De ontwikkeling van het plangebied is een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Bkl. In de ruimtelijke procedure zal het plan moeten worden voorzien van een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking waaruit de behoefte blijkt.

5.2 Omgevingsvisie NH2050

HTTPS://WWW.RUIMTELIJKEPLANNEN.NL/?PLANIDN=NL.IMRO.9927.OMGEVINGSVISIE2050-VG01

Met de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (vastgesteld op 28 november 2018) 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:

De ontwikkeling van het plangebied moet passen in het provinciale beleid zoals neergelegd in de Omgevingsvisie. In de ruimtelijke procedure wordt dit aangetoond.

5.3 Omgevingsverordening NH2022

HTTPS://OMGEVINGSWET.OVERHEID.NL/REGELS-OP-DE-KAART/

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 Omgevingsverordening NH2022 bevat ook regels over stedelijke ontwikkelingen. 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. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan de afspraken.

Consequenties voor dit project:

De beoogde ontwikkeling moet in overeenstemming zijn met afspraken in de regio.

5.4 Omgevingsvisie

HTTPS://OMGEVINGSWET.OVERHEID.NL/REGELS-OP-DE-KAART/

CONCEPT

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:
De beoogde herontwikkeling van de locatie Maelsonstraat 18-20 dient levendigheid en sfeer toe te voegen in het gebied: woningen gemengd met bedrijven en voldoende goede ruimtes voor ontmoeting.

5.5 Omgevingsplan

HTTPS://OMGEVINGSWET.OVERHEID.NL/REGELS-OP-DE-KAART/

Op de gronden van het initiatief geldt het Omgevingsplan gemeente Hoorn. Voor deze locatie zijn de volgende bestemmingsplannen geldend:

- Maelsonstraat en omgeving, vastgesteld op 19 april 2016;
- Paraplubestemmingsplan Archeologie, vastgesteld op 7 maart 2017;
- Paraplubestemmingsplan Parkeren en laden en lossen, vastgesteld op 13 november 2018.

Daarnaast is op deze gronden vanuit het Rijk een voorbereidingsbesluit inzake datacenters van toepassing.

Consequenties voor dit project:
Het plangebied is nu aangewezen voor kantoren. De voorgestane ontwikkeling past niet in het omgevingsrechtelijke kader. Een nieuwe ruimtelijke procedure is nodig.

5.6 Raadsbesluit adviesrecht onder de Omgevingswet

Op grond van artikel 16.15 lid 1 van de Omgevingswet kan de raad gevallen aanwijzen waarin zij advies uitbrengt over de aanvraag van een omgevingsvergunning. Het adviesrecht is een zogenaamd verzwaard adviesrecht, wat wil zeggen dat het advies bindend is voor het college. Op 8 februari 2022 heeft de gemeenteraad 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 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 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. Wanneer een aanvraag niet past binnen de ruimtelijke kaders en het college wil meewerken aan het initiatief, dan wordt de aanvraag voor advies aan de gemeenteraad voorgelegd. 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 3 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:

CONCEPT

Omdat de gemeenteraad voor de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie nog geen ruimtelijk kader heeft vastgesteld, zal advies moeten worden ingewonnen bij de gemeenteraad.

5.7 Raadsbesluit participatie onder de Omgevingswet

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 nota van uitgangspunten 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 omgevingsactiviteit waarvoor geen bindend advies van de raad nodig is, de initiatiefnemers op het belang van participatie wordt gewezen 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 is een indieningsvereiste bij het aanvragen van een omgevingsvergunning of de omgevingsplanwijziging. Hieraan wordt ruimschoots aandacht gegeven in het voortraject. In hoofdstuk 5 zal meer worden ingegaan op participatie met de omgeving.

5.8 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 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;
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 en 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:
Het project dient aan te sluiten bij de ambities van Hoorn om meer stad te worden en bij te dragen aan- de creatie van een stedelijk woonmilieu waarin wonen, werken en verblijven samenkomen en het transformeren van bedrijven terrein naar stedelijk gebied (en woningbouw voor jongeren tot en met 28 rondom het stationsgebied te realiseren).

5.9 Woonvisie Hoorn 2020-2025.

Visie: Woonvisie Hoorn 2020-2025 Hoorn - iBabs Publieksportaal (bestuurlijkeinformatie.nl)
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 midden categorie. 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:

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 midden categorie 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.

5.10 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.

In de verordening staan regels over sociale huur- en koopwoningen en middeldure huurwoningen waaronder inkomensgrenzen, huurprijsgrenzen en instandhoudingstermijnen. 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.

Consequenties voor dit project:
De sociale huur- en koopwoningen en middeldure huurwoningen die worden gerealiseerd dienen te voldoen aan de gestelde eisen uit de verordening.

5.11 Woondeal 15 maart 2023

WOONDEAL NOORD-HOLLAND NOORD - PROVINCIE NOORD-HOLLAND
Op 15 maart 2023 hebben het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeenten in de regio Noord-Holland Noord een woondeal gesloten. Deze heeft het uitgangspunt om voor 2030 ruim 12.500 woningen te realiseren in West-Friesland. Afgesproken is om 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 voorraad.

Consequenties voor dit project:
Voor zover nu bekend zal het woonprogramma bestaan uit 65% betaalbare woningen. Hiermee wordt voldaan aan de woondeal.

CONCEPT

5.12 Detailhandelsnota 2020-2025

Op 21 april 2021 heeft de raad de Detailhandelsnota 2020-2025 Gemeente Hoorn 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.

5.13 Hoornse Hoogte, Intensiverings- en Hoogbouwvisie Hoorn 2021

https://hoorn.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Item//5eadfbe6-19d7-4478-889f-9854dbddfe6a

Op 8 februari 2022 heeft de gemeenteraad de Hoornse Hoogte, Intensiverings- en Hoogbouwvisie Hoorn 2021 vastgesteld. Met deze visie wil de gemeente Hoorn 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 FSI van 2,5 is er sprake van hoogbouw en is het opstellen van een Hoogbouw Effect Rapportage (HER) verplicht.

Consequenties voor dit project:

In het voorliggende initiatief is sprake van gebouwen hoger dan 8 bouwlagen en dient een Hoogbouw Effect Rapportage te worden opgesteld. In die rapportage wordt getoetst op omgevingseffecten en worden de kansen voor de omgeving in beeld gebracht. De Hoogbouw Effect Rapportage wordt beoordeeld door een expertteam hoogbouw, dat ruimte biedt aan belanghebbenden om hun bezwaren kenbaar te maken. Uiteindelijk maakt de gemeenteraad de belangenafweging.

5.14 Handreiking Duurzaamheid Nieuwbouw

In deze handreiking staan uitgangspunten en ambities op het gebied van energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie. Marktpartijen hebben deze geëvalueerd en als technisch en financieel haalbaar beschouwd.
Gemeente Hoorn en de Woningmakers hebben samen de Handreiking Duurzaamheid Bouwontwikkelingen opgesteld. De Woningmakers is een samenwerkingsverband tussen wooncorporaties, projectontwikkelaars, makelaars en gemeente Hoorn met als doel het versnellen van woningbouwprojecten. De Handreiking Duurzaamheid Bouwontwikkelingen is in augustus 2022 vastgesteld.

Consequenties voor dit project:
Uitgangspunten en ambities zijn ondergrens voor initiatief. Initiatiefnemer vertaalt uitgangspunten en ambities naar maatregelen via een duurzaamheidsvisie en -plan. Deze documenten worden onderdeel van de Anterieure Overeenkomst.

5.15 Mobiliteitsvisie Hoorn 2030

https://hoorn.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Item/1b3d27db-4fb8-4ee5-ad57-42a16e1c6c7e

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.

5.16 Bomenbeleidsplan

Conform het gemeentelijk bomenbeleidsplan moet voor elke extra woning 1,3 boom worden geplant. Dit kan zowel binnen het plangebied worden opgelost, maar ook daarbuiten. Wanneer het niet (geheel) binnen het plangebied mogelijk is, moet deze verplichting door een financiële bijdrage worden geregeld door hieraan, buiten het plangebied, uitvoering te geven.

Consequenties voor dit project:
Ten behoeve van dit project is het belangrijk om zoveel mogelijk bomen in het eigen plangebied te planten. Dit levert een bijdrage aan het tegengaan van hittestress, waterberging, biodiversiteit en zorgt hiermee voor een fijnere woon- en leefomgeving.

5.17 Overig beleid

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

- Algemene verordening Ondergrondse Infrastructuur
  Algemene verordening ondergrondse infrastructuren Hoorn 2014 (overheid.nl)
- Leidraad inrichting openbare ruimte gemeente Hoorn (LIOR)
  Handboek kabels en leidingen Hoorn (overheid.nl)
- Groenvisie 2019-2029
  https://www.hoorn.nl/bestanden/documenten/Groenvisie/1906-Groenvisie%20Hoorn.pdf
- Welstandsnota 2020
  WELSTANDSNOTA 2020 (overheid.nl)
- Regionale strategie werklocaties
  https://www.google.nl/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwiU-Lb1vaKBAxWeg_0HHa5UArsQFnoECBEQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.noord-holland.nl%2FOnderwerpen%2FEconomie_Werk%2FBedrijventerreinen_Kantoren%2FBeleidsdocumenten%2FStrategie_Werklocaties_West_Friesland_2022.pdf&usg=AOvVaw1HWzDWI4_FSQ9AvMB0H9Nd&opi=89978449

6 Vervolg

6.1 Procesbeschrijving

Na vaststelling van de nota van uitgangspunten door het college wordt de gemeenteraad per raadsbrief geïnformeerd over de aanpassingen die het college heeft gedaan na de tweede participatieronde en de uitkomst van een meningvormende raadscommissie. De nota van uitgangspunten 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[1].

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 gemeenteraad een besluit moeten nemen of een bindend advies[2] gegeven moet worden over de juridische procedure die de ontwikkeling mogelijk maakt. Zie ook paragraaf 5.6 voor meer informatie over het adviesrecht.

6.2 Procedure omgevingsrecht

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Gemeenten hebben vanaf die datum van rechtswege een tijdelijk omgevingsplan, dat bestaat uit alle ruimtelijke plannen (zoals bestemmingsplannen) en de bruidsschat. Gemeenten moeten binnen de wettelijke overgangsperiode het tijdelijk omgevingsplan

[1] 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.

[2] Raadsbesluit 8 februari 2022: Dit is nodig is 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

omzetten naar een omgevingsplan dat voldoet aan de eisten uit de Omgevingswet. Deze periode loopt tot 2032.

Onder de Omgevingswet kunnen initiatieven (in beginsel) mogelijk worden gemaakt met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) of met een wijziging van het omgevingsplan. Het is onder meer afhankelijk van het functioneren van het digitaal stelsel (DSO) of een wijziging van het omgevingsplan mogelijk is. Ook geldt dat de structuur van het omgevingsplan nog in opbouw is. Om deze redenen verdient het de voorkeur om initiatieven (indien mogelijk) via een BOPA mogelijk te maken. 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.

Voor een BOPA geldt standaard een reguliere vergunningprocedure waarbij de gemeente binnen 8 weken (met een optie om de beslistermijn met 6 weken op te schorten) een omgevingsvergunning moet verlenen (bij een complete aanvraag). In bepaalde gevallen is wel een uitgebreide procedure van toepassing (beslistermijn van 26 weken). Dit geldt wanneer het aspect milieu een rol speelt. Ook kan de aanvrager verzoeken de uitgebreide procedure te toe passen. Tenslotte kan de gemeente onder bepaalde voorwaarden de uitgebreide procedure van toepassing verklaren. Om te kunnen voldoen aan deze termijnen, dienen alle onderzoeken en onderbouwingen zoveel mogelijk te zijn afgerond voordat de aanvraag wordt ingediend.

Door invoering van de Omgevingswet zijn de taken en bevoegdheden van de huidige welstandscommissie van rechtswege vervallen. De gemeente heeft een nieuwe adviescommissie ingesteld, te weten de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (RAK).

6.3 Communicatie en participatie

6.3.1 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. Het managen van deze risico's ligt bij de initiatiefnemer, maar de gemeente is medeverantwoordelijk om dit project tot stand te brengen en daarmee problemen op te lossen. De volgende risico's kunnen onder meer worden benoemd:

- de economische uitvoerbaarheid van het project;
- mogelijke bezwaren van omwonenden;
- bindend advies/besluit van de gemeenteraad;
- aantonen regionale behoefte aantal en type woningen;
- onderzoeksresultaten van een aantal omgevingsonderzoeken (b.v. 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 nota van uitgangspunten. Met oog voor de belangen van alle partijen (o.a. ontwikkelaar, gemeente en omgeving) vindt de planvorming plaats.

6.3.2 Communicatie en participatie

De projectmanager is het eerste aanspreekpunt over het plan voor de initiatiefnemer. Initiatiefnemer en projectmanager zorgen in overleg met elkaar voor het delen van de juiste informatie naar alle betrokkenen, zoals de leden van het project, maar ook stakeholders, 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. Het vervolg van dit traject, maar ook nog toekomstige vormen van participatie moeten door de initiatiefnemer/ontwikkelaar van het plan vastgelegd worden in participatieplan. 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

CONCEPT

welke wijze de reacties zijn verwerkt en wel of niet zijn meegenomen in de planontwikkeling is van belang bij de uiteindelijke advisering en bij de besluitvorming op het plan.

6.3.3 Indicatieve planning

Februari 2025	Concept nota van uitgangspunten gereed	Gemeente
Februari 2025	TO/BO NvU	Gemeente
Februari 2025	Collegebesluit: Vrijgave nota van uitgangspunten voor participatie met de omgeving en meningvormende bespreking in de raadscommissie.	Gemeente
Februari 2025	Update-plankostenscan zoals opgenomen in IOK-fase 2	Gemeente + initiatiefnemer
11 maart 2025	Participatiebijeenkomst nota van uitgangspunten (gemeente), stand van zaken planuitwerking (initiatiefnemer) en opstarten klankbordgroep (initiatiefnemer)	Gemeente + initiatiefnemer
18 maart 2025	Meningvormende bespreking met de raadscommissie	
Q1 2025	Eerste concept-AOK inclusief plankosten aanleveren bij ontwikkelaar	Gemeente
Q2 2025	Eventueel aanpassen NvU naar aanleiding van participatie; vaststelling NvU in college	Gemeente
Q2 / Q3 2025	Plan opstellen o.b.v. nota van uitgangspunten en onderzoeken + opstellen stedenbouwkundig- en duurzaamheidsplan, uitvoering hoogbouweffectrapportage, supervisoroverleg, vooroverleg welstand en doorlopen participatie	Initiatiefnemer
Q4 2025 / Q1 2026	Ondertekenen anterieure overeenkomst met betaalmoment plankosten III	Gemeente
Q1 2026	Start ruimtelijke procedure	Gemeente
2027	Omgevingsprocedure afgerond	Gemeente
2027	Start bouwrijp maken	Initiatiefnemer
2029	Oplevering	Initiatiefnemer

CONCEPT

BIJLAGE: Communicatie- en participatieplan van de initiatiefnemers

CONCEPT