Bijeenkomst 11 maart 2025

Ontwikkeling locatie Maelsonstraat 18-20

Nota van Uitgangspunten

Ontwikkeling locatie Maelsonstraat 18-20

Aan de Maelsonstraat 18-20 willen initiatiefnemers De Vries en Verburg Ontwikkeling B.V. en Burgland Real Estate B.V. een appartementencomplex ontwikkelen. De gemeente onderzoekt samen met de ontwikkelaars of deze nieuwe ontwikkeling kan plaatsvinden. Het initiatief past namelijk in de Hoornse plannen om meer woningen te bouwen en om verder te ontwikkelen als stad. Het gaat om een woongebouw met zo'n 160/170 appartementen, waarvan een deel zorg gerelateerd. De locatie Maelsonstraat 18-20 ligt in het gebied waar de gemeente onder voorwaarden ruimte biedt aan hoogbouw.



Wat is een Nota van Uitgangspunten?

In een Nota van Uitgangspunten staan de uitgangspunten van de gemeente waar het plan bij de verdere uitwerking aan moet voldoen. Bij het maken van de Nota van Uitgangspunten houdt de gemeente rekening met het gemeentelijk beleid. Bijvoorbeeld op het gebied van bouwhoogtes, parkeren, groen. Ook kijkt de gemeente naar de omgeving waar het plan komt. Het concept van de Nota van Uitgangspunten is klaar. Zoals ook vermeld in de uitnodigingsbrief voor deze bijeenkomst vindt u de concept Nota op de websitepagina www.poortvanhoorn.nl/maelsonstraat.

Uitleg over en reacties op concept Nota van Uitgangspunten

Tijdens deze bijeenkomst geeft de gemeente uitleg over de concept Nota van Uitgangspunten. Op de websitepagina www.poortvanhoorn.nl/maelsonstraat heeft u de gehele concept Nota van Uitgangspunten kunnen lezen. Op deze panelen staan de onderwerpen uitgelicht die tijdens de eerste bijeenkomst door omwonenden naar voren zijn gebracht. De gemeente is vandaag met meerdere medewerkers van het projectteam aanwezig om uw vragen te beantwoorden.
Op een formulier kunt u uw reacties geven op de concept Nota van Uitgangspunten. De gemeente verwerkt uw reacties waar mogelijk en wenselijk in de definitieve Nota van Uitgangspunten.

Op de overige panelen van de gemeente vindt u meer informatie over het proces.

Poort van Hoorn

Nota van Uitgangspunten

Stedenbouw en openbare ruimte

Bouwvolume

- Visie Hoornse Hoogte is het uitgangspunt. In deze visie is een aantal plekken aangewezen waar bebouwing hoger dan acht lagen onder voorwaarden mogelijk is. Maelsonstraat 18-20 ligt in dit gebied.

- Als de plannen verder zijn uitgewerkt, wordt een gebouw hoger dan acht lagen getoetst aan de hand van een Hoogbouw Effect Rapportage. Deze rapportage wordt beoordeeld door een expertteam hoogbouw op geluid, windhinder, schaduw, etc.

- Maat en schaal van de bebouwing en architectonische uitstraling moet aansluiten op de Poort van Hoorn.

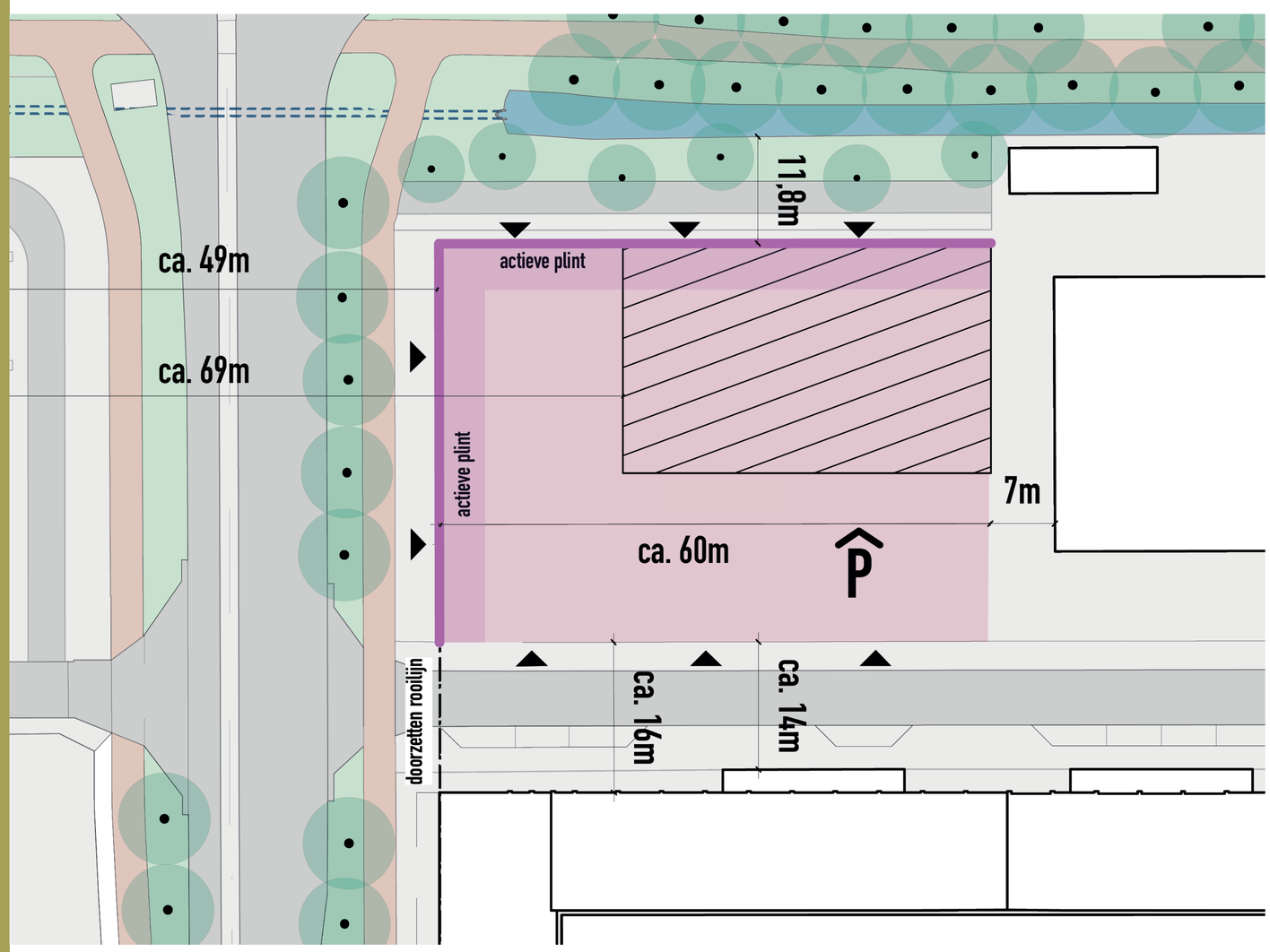
- Hoogteaccent mag niet concurreren: lager dan de Toren van Hoorn.

Bebouwing

- Levendigheid rondom de bebouwing door entree's,woningen en voorzieningen op de begane grond.

- Geen blinde gevels met bergingen en parkeergarages rondom de bebouwing om de sociale veiligheid te waarborgen.

- Installaties, trafo's en bergingen zijn inpandig en worden mee ontworpen in de architectuur.



Poort van Hoorn

Nota van Uitgangspunten

Stedenbouw en openbare ruimte

Kwaliteit en uitstraling

- De supervisor voor de Poort van Hoorn bewaakt de kwaliteit van de bouw-ontwikkelingen in de Poort van Hoorn. Hij ziet erop toe dat de ontwikkeling voldoet aan de kwalteitsambities van de gemeente.

- Er wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld als aanvulling op de Welstandsnota (2020).

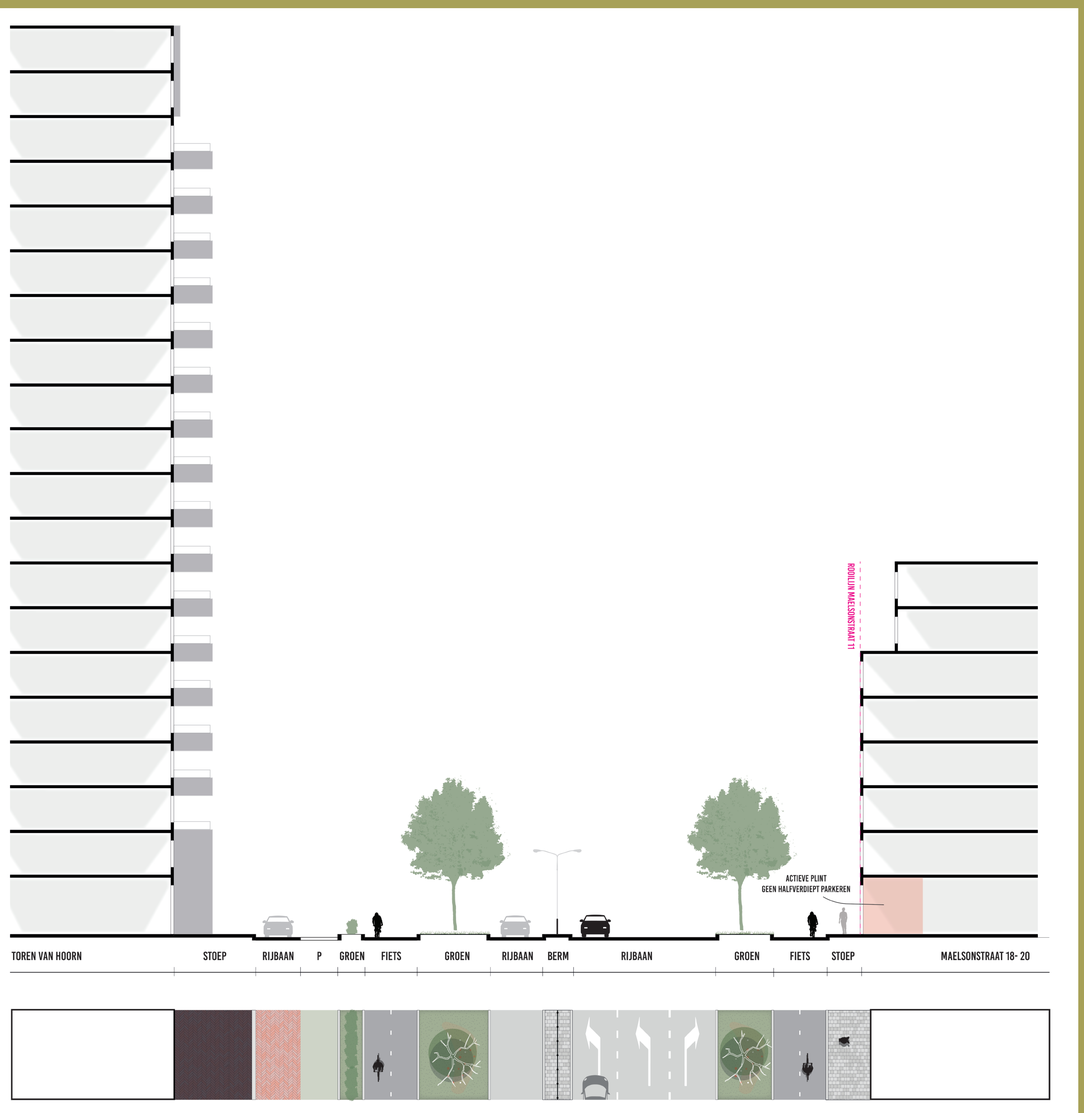
Ruimte om het gebouw

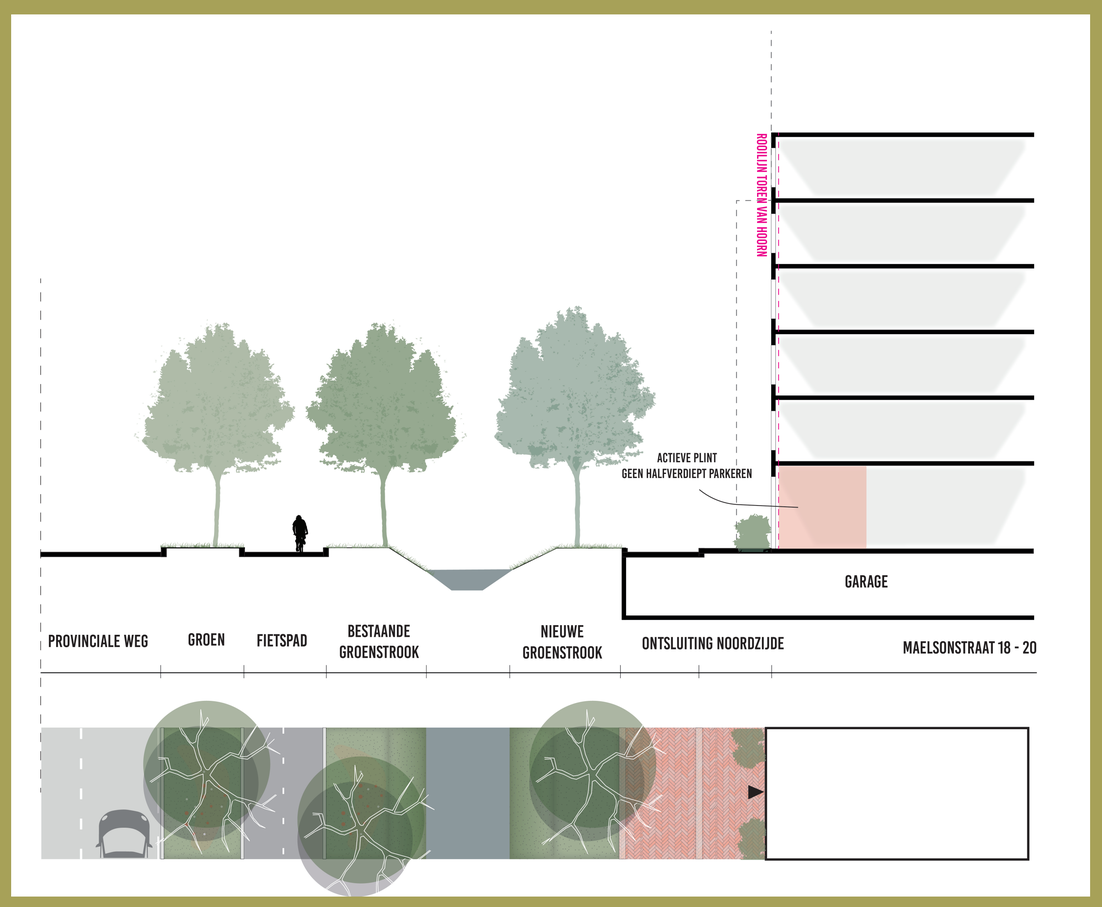
- Voor de inrichting van de openbare ruimte moet een inrichtingsplan worden opgesteld.

- Parkeren op maaiveld moet groen ingepast worden.

- Aan de zuidzijde van het perceel aan de Maelsonstraat is het kansrijk om de bebouwing meer te openen. Het binnengbied wordt gebruikt als buitenruimte en ontmoetingsplek met groen.

- De bestaande bomenstructuur aan weerszijden van het fietspad blijft gehandhaafd. In de aan-grenzende groenstrook wordt een nieuwe bomenrij aangeplant om deze zone te vergroenen.





Afbeeldingen zijn ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Poort van Hoorn

Nota van Uitgangspunten

Mobiliteit en infrastructuur

Parkeren

- 0,6 parkeerplaats per woning voor bewoners plus 0,1 parkeerplaats per woning voor bezoekers.
- Parkeren moet op eigen terrein worden opgelost.
- Parkeergarage geheel of half verdiept.
- Fietsparkeren inpandig door een individuele fietsenberging of gemeenschappelijke fietsenberging.



Mobiliteit

- In de stationsomgeving wordt een inhaalslag gemaakt voor de kwaliteit van lopen, fietsen en het OV. Door de woningbouw bij goed bereikbare OV-locaties te plaatsen, kan het aantal autoverplaatsingen beperkt blijven (Mobiliteitsvisie Hoorn 2030).
- Er wordt een mobiliteitsplan opgesteld dat door de gemeente moet worden goedgekeurd.
- In het mobiliteitsplan wordt de verkeers-afwikkeling in beeld gebracht. Denk hierbij aan de ontsluiting en het aantal vervoers-bewegingen.



Poort van Hoorn

Genoemde thema's

Eerste bijeenkomst

Hoogte en positionering van het bouwvolume

- De maximale hoogte van het bouwplan (hoger dan acht bouwlagen) moet verantwoord worden in een Hoogbouw Effect Rapportage. Op deze manier kan het Hoogbouw Expert Team de omgevingsaspecten beoordelen en worden de kansen in beeld gebracht.

- In de concept Nota van Uitgangspunten is het zoekgebied voor een hoogteaccent meer naar het oosten van het perceel verplaatst. Op deze manier ontstaat er meer ruimte tussen de Toren van Hoorn en het hoogteaccent.

- Het hoogteaccent moet ondergeschikt blijven aan de Toren van Hoorn. Dit houdt in dat een hoogteaccent lager moet zijn dan de Toren van Hoorn.

Verkeersafwikkeling

De initiatiefnemers moeten voor de verkeersafwikkeling een mobiliteitsplan maken. Dit plan moet door de gemeente worden goedgekeurd.

Parkeren

In de concept Nota van Uitgangspunten wordt voorgesteld om aan te sluiten bij de Poort van Hoorn. Dit betekent dat de parkeernorm wordt verlaagd naar 0,6 parkeerplaats per woning voor bewoners en 0,1 parkeerplaats per woning voor bezoekers. De parkeergelegenheid moet op eigen terrein volledig worden opgelost.

Openbare ruimte

Het doel is om een aantrekkelijk verblijfsgebied te creëren, dat een meerwaarde vormt voor de stad. Een groene, toekomstbestendige inrichting is een belangrijke voorwaarde. Daarnaast moet het perceel openbaar toegankelijk blijven met verblijfskwaliteit. Om deze kwaliteit te waarborgen, wordt er een beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan opgesteld. Bij nadere planvorming wordt een watertoets uitgevoerd samen met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (waterschap).

Omgevingsaspecten

Voor omgevingsaspecten zoals bezonning, geluid en stikstof zullen verschillende milieu- en omgevingsonderzoeken worden opgesteld voor de omgevingsvergunning. Deze resultaten worden voorgelegd aan o.a. de Omgevingsdienst Noord-Holland-Noord, de Veiligheidsregio en het waterschap.

Stappen ontwikkeling Maelsonstraat 18-20

Voorlopige planning

2023

Juni 2023

De gemeente informeert de omgeving en de gemeenteraad per brief over het initiatief

De initiatiefnemers en de gemeente hebben een intentieovereenkomst gesloten. Ze gaan samen het initiatief voor appartementen op Maelsonstraat 18-20 onderzoeken. Het initiatief past in de Hoornse plannen om meer woningen te bouwen en om te ontwikkelen als stad.

13 juli 2023

De initiatiefnemers bespreken het eerste plan met de omgeving

De initiatiefnemers organiseren een bijeenkomst. Ze geven een toelichting op hun eerste plan en gaan in gesprek met de omgeving. Ze halen de reacties op uit de omgeving. De gemeente geeft uitleg over het proces.

2025

Vandaag! 11 maart 2025

De gemeente bespreekt de concept Nota van Uitgangspunten met de omgeving en de initiatiefnemer bespreekt het aangepaste plan.

De gemeente organiseert een bijeenkomst. De gemeente geeft een toelichting op de concept-Nota van Uitgangspunten en haalt de reacties op uit de omgeving. De initiatiefnemers hebben hun plan naar aanleiding van de eerste bijeenkomst aangepast. Ze bespreken het aangepaste plan en halen de reacties op uit de omgeving. Ze roepen aanwezigen op om zich aan te melden voor een klankborgroep.

18 maart 2025

Het college bespreekt de concept Nota van Uitgangspunten met de raadscommissie

Tijdens de algemene raadscommissie bespreekt de raadscommissie de concept Nota van Uitgangspunten. Het college haalt de reacties op.

Q2 2025

De gemeente informeert de omgeving en de gemeenteraad per brief over de definitieve Nota van Uitgangspunten

De gemeente verwerkt de reacties van de omgeving en de raadscommissie waar mogelijk en wenselijk in de definitieve Nota van Uitgangspunten. Na een positief besluit van het college over deze nota informeert de gemeente de omgeving en de gemeenteraad per brief, met uitleg over welke reacties zijn verwerkt.

Poort van Hoorn

Q2 2025

De initiatiefnemers bespreken het plan in workshops met leden van de klankbordgroep

De initiatiefnemers vormen een klankbordgroep met omwonenden. Deze is een afspiegeling van de diverse meningen en opvattingen die omwonenden laten horen. Ze organiseren maximaal drie workshops die inbreng geven voor de invulling van het plan.

Q2 - Q3 2025

De initiatiefnemers ontwerpen het plan met input van de klankbordgroep

De initiatiefnemers zorgen voor een stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitsplan, een Hoogbouw Effect Rapportage en milieu- en omgevingsonderzoeken.

Q3 2025

Het expertteam Hoogbouw beoordeelt het uitgewerkte plan

De Hoogbouw Effect Rapportage vormt een belangrijk onderdeel bij het beoordelen van een gebouw hoger dan acht lagen. In deze rapportage moet de initiatiefnemer laten zien dat het gebouw onder andere voldoet aan technische voorwaarden. Denk daarbij aan de mate van windhinder en schaduw. Ook moet blijken of de ontwikkeling voldoet aan de sociaal maatschappelijke voorwaarden, zoals de behoefte aan woningen, voorzieningen en de relatie met de omgeving. De Hoogbouw Effect Rapportage wordt beoordeeld door een expertteam hoogbouw, dat ruimte biedt aan belanghebbenden om hun reacties te geven.

Q4 2025

De initiatiefnemers informeren de omgeving over het definitieve plan

De initiatiefnemers geven uitleg over hoe de opbrengsten van de participatie en onderzoeken zijn verwerkt in het definitieve plan.

2026

Q4 2025 - Q1 2026

De gemeente informeert de omgeving en gemeenteraad over de anterieure overeenkomst

Als het college positief besluit over het definitieve plan en de anterieure overeenkomst, dan informeert de gemeente de omgeving en raad over het sluiten van de anterieure overeenkomst. Dit brengt het plan in een volgende fase.

Q1 2026

De initiatiefnemers vragen een vergunning (BOPA) aan om het bouwplan te kunnen maken

Tijdens de ruimtelijke procedure is het mogelijk om zienswijzen in te dienen. Bij het verlenen van de vergunning kan bezwaar en beroep worden ingediend.

2027

2027

De initiatiefnemers starten met het bouwrijp maken van de locatie Maelsonstraat 18-20

Na het verkrijgen van de omgevingsvergunning starten de initiatiefnemers met bouwen. De bouw van de woningen zal zo'n twee jaar duren.

2029

2029

De initiatiefnemers leveren de woningen op

Poort van Hoorn