

BuitenStad Hoorn publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Hoorn
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (omgevingsplan) Afwijken van regels in het omgevingsplan Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20251120 01939 000 (ingediend op 20-11-2025)

Project

Naam van dit project

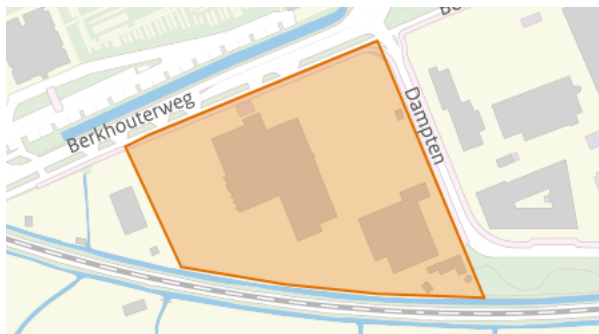
BuitenStad Hoorn

Projectomschrijving

Het project bestaat uit 543 appartementen, stallingsgarage, supermarkt, 2 COG ruimtes en een buurtkamer.

Locatie

Teken een gebied op de kaart



Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen (participatie).

Document	Vertrouwelijk
Bijlage 1 Eindverslag participatie BuitenStad Hoorn.pdf	Nee
Eindverslag bijlage 1. Participatieverslag persoonlijke gesprekken en eerste	Nee

Document	Vertrouwelijk
bijeenkomst.pdf	
Eindverslag bijlage 10. Verslag vijfde inloopbijeenkomst.pdf	Nee
Eindverslag bijlage 11. november 2021 Participatieverslag Buiten Stad Hoorn oktober 2021.pdf	Nee
Eindverslag bijlage 2. Presentatie eerste bijeenkomst.pdf	Nee
Eindverslag bijlage 3. Verslag terugkoppelbijeenkomst.pdf	Nee
Eindverslag bijlage 4. Presentatie terugkoppelbijeenkomst.pdf	Nee
Eindverslag bijlage 5. Verslag derde informatiebijeenkomst.pdf	Nee
Eindverslag bijlage 6. Presentatie derde informatiebijeenkomst.pdf	Nee
Eindverslag bijlage 7. Uitkomsten Mentimeter.pdf	Nee
Eindverslag bijlage 8. Verslag vierde informatiebijeenkomst.pdf	Nee
Eindverslag bijlage 9. Presentatie vierde informatiebijeenkomst.pdf	Nee

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.

Geen documenten.

Participatie: anderen betrekken bij uw plannen

Heeft u contact gehad met anderen voor wie uw plannen gevolgen hebben?

Ja

Hoe heeft u anderen betrokken bij uw plannen?

geen openbare informatie

Welke reacties heeft u gekregen?

geen openbare informatie

Verzoek

Geef uw verzoek een naam

BuitenStad Hoorn

Toelichting op uw verzoek

geen openbare informatie

Uw referentienummer

geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Ja

Zijn er gegevens die u later opstuurt? Denk aan bouwtekeningen, foto's, plattegronden, etc. Geef hier aan welke gegevens dat zijn en waarom u die later opstuurt.

geen openbare informatie

Zijn er gegevens die u nu niet opstuurt? Geef aan welke gegevens dat zijn en waarom u die niet opstuurt. Bijvoorbeeld omdat u die eerder heeft opgestuurd.
geen openbare informatie

Uw gegevens

Gegevens van de gemachtigde

Naam van de organisatie

Bouwbedrijf M.J. de Nijs & Zonen B.V.

Vooraf ingevuld antwoord.

KVK-nummer

37047838

Vooraf ingevuld antwoord.

Vestigingsnummer

-

RSIN

006530667

Vooraf ingevuld antwoord.

Straatnaam

Oudewal

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer

21

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

1749CA

Vooraf ingevuld antwoord.

Plaatsnaam

Warmenhuizen

Vooraf ingevuld antwoord.

Contactgegevens van de gemachtigde

Naam van contactpersoon of afdeling

geen openbare informatie

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens van de initiatiefnemer**Naam van de organisatie**

STED Project 5 B.V.

*Vooraf ingevuld antwoord.***KVK-nummer**

78583462

*Vooraf ingevuld antwoord.***Vestigingsnummer**

-

RSIN

861458850

*Vooraf ingevuld antwoord.***Straatnaam**

Kerkelaan

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisnummer**

14

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisletter**

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

1689EA

*Vooraf ingevuld antwoord.***Plaatsnaam**

Zwaag

*Vooraf ingevuld antwoord.***Contactgegevens van de initiatiefnemer****Naam van contactpersoon of afdeling**

geen openbare informatie

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemeen

Beschrijf de werkzaamheden waarvoor u een vergunning aanvraagt in een paar zinnen.

Het project bestaat uit 543 appartementen, stallingsgarage, supermarkt, 2 COG ruimtes en een buurtkamer.

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.

Andere nieuw te bouwen bouwwerken dan hierboven genoemd

Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?

Ja

Wat zijn de totale geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?

geen openbare informatie

Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.

n.v.t.

Indien er over uw bouwplan advies wordt gevraagd aan bijvoorbeeld een commissie die over welstand adviseert. Wilt u het bouwplan dan mondeling toelichten aan de adviseur?

Ja

Woningen

U heeft aangegeven dat het aantal woningen of wooneenheden verandert door de werkzaamheden. Beschrijf hier wat u gaat doen.

Het realiseren van 543 appartementen, stallingsgarage, supermarkt, 2 COG ruimtes en een buurtkamer.

Verandert het aantal huurwoningen of huurwooneenheden?

Ja

Wat is het aantal huurwoningen voorafgaand aan het verrichten van de werkzaamheden?

0

Wat is het aantal huurwoningen na het verrichten van de werkzaamheden?

81

Wat is het aantal huurwooneenheden voorafgaand aan het verrichten van de werkzaamheden?

0

Wat is het aantal huurwooneenheden na het verrichten van de werkzaamheden?

0

Verandert het aantal koopwoningen of koopwooneenheden?

Ja

Wat is het aantal koopwoningen voorafgaand aan het verrichten van de werkzaamheden?

0

Wat is het aantal koopwoningen na het verrichten van de werkzaamheden?

462

Wat is het aantal koopwooneenheden voorafgaand aan het verrichten van de werkzaamheden?

0

Wat is het aantal koopwooneenheden na het verrichten van de werkzaamheden?

0

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?

Nee

Gebruik

Waarvoor gebruikt u het bouwwerk of het perceel nu?

Wonen; iets anders dan wonen

Overige gebruiksfuncties: Geef aan waar u het bouwwerk en/of perceel momenteel voor gebruikt.

Het is een bedrijfterrein.

Gaat u het bouwwerk en/of het perceel ergens anders voor gebruiken?

Ja

Veranderen gebruik: Waar gaat u het bouwwerk en/of perceel voor gebruiken?

Wonen; iets anders dan wonen

Gaat u de gebruiksoppervlakte van de woning veranderen?

Ja

Geef aan hoeveel gebruiksoppervlakte (in m2) er bij komt of er af gaat.

36589

Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken. Zijn er meerdere gebruiksdoeleinden? Geef deze dan allen aan.

Het project bestaat uit 543 appartementen, stallingsgarage, supermarkt, 2 COG ruimtes en een buurtkamer.

Wat wordt de totale gebruiksoppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

36589

Zijn er meerdere gebruiksdoeleinden? Geef dan hier per gebruiksdoeleinde aan wat de totale gebruiksoppervlakte is.

22237 niet wonen

Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

Ja

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

70888

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van het bruto vloeroppervlak.

n.v.t.

Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

Ja

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

241300

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de bruto inhoud van het bouwwerk.

n.v.t.

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Elders

Geef hier eventueel een toelichting op de plaats van het bouwwerk.

Zie situatietekening.

Oppervlakte bebouwd perceel

Verandert het bebouwde oppervlakte van het perceel na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

Ja

Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

10125

Hoogte bouwwerk

Wat is de hoogte van het bouwwerk?

70

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de hoogte van het bouwwerk.

Er worden meerdere appartementen gebouwen gerealiseerd met verschillende hoogtes, zie tekeningen.

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?

24

Parkeervoorzieningen

Heeft of krijgt u parkeervoorzieningen op het eigen terrein?

Ja

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoensgebonden bouwwerk?

Nee

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?

Nee

Bodemonderzoek

Is er een bodemonderzoek uitgevoerd?

Ja

Blijkt er uit het bodemonderzoek dat de toelaatbare kwaliteit wordt overschreden?

Nee

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Omschrijf wat u wilt gaan doen.

Het project bestaat uit 543 appartementen, stallingsgarage, supermarkt, 2 COG ruimtes en een buurtkamer.

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen activiteiten of het gebruik in strijd zijn met de regels uit het omgevingsplan.

Op dit moment is het geen woonbestemming.

Geef aan waarom u van regels in het omgevingsplan wil afwijken.

Hoorn heeft behoefte aan nieuwbouwwoningen, deze locatie leent zich heel goed voor een nieuwe woonwijk.

Het afwijken van de regels in het omgevingsplan kan gevolgen hebben voor de leefomgeving. Beschrijf deze gevolgen.

De nieuwbouw zal geen negatieve gevolgen hebben. Dit tonen alle uitgevoerde onderzoeken uit.

Wilt u tijdelijk afwijken van de regels in het omgevingsplan?

Nee

Milieueffectrapportage

Wat geldt er voor de activiteiten van deze aanvraag?

Voor 1 of meer activiteiten geldt een 'project-mer-beoordelingsplicht'

Is er al een mer-beoordelingsbeslissing?

Ja

Wat is de uitkomst van de mer-beoordelingsbeslissing?

U hoeft geen project-milieueffectrapport (MER) te maken

Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen

Werkzaamheden in- of uitrit

Kies de werkzaamheden die u gaat uitvoeren

Een nieuwe in- of uitrit aanleggen

U heeft aangegeven dat u andere werkzaamheden gaat uitvoeren dan een nieuwe in- of uitrit aanleggen of een bestaande in- of uitrit veranderen. Omschrijf wat u wilt gaan doen.

Er komt een stallingsgarage waarvoor een nieuwe inrit gemaakt moet worden.

Aanwezigheid objecten in- of uitrit

Zijn er objecten aanwezig die het aanleggen of het gebruiken van de in- of uitrit in de weg staan?

Nee

Diverse vragen nieuwe in- of uitrit aanleggen

Gaat het om het aanleggen van de eerste in- of uitrit op het perceel?

Ja

Wat is de breedte van de nieuwe in- of uitrit?

10750 mm

Aan welke kant van uw erf ligt de in- of uitrit?

Voorerf

Vul de straatnaam in waar de in- of uitrit op uitkomt.

Vanaf de Berkhouterweg wordt een nieuwe weg aangelegd waaraan vervolgens de inricht van stallingsgarage zit.

Diverse vragen bestaande in- of uitrit veranderen

Wat is de breedte van de bestaande in- of uitrit?

n.v.t.

Wat is de breedte van de in- of uitrit in de nieuwe situatie?

10750 mm

Welke materialen gaat u gebruiken?

n.t.b.

Beoordelingsregels algemeen

Waarvoor dient de uitrit?

Voor een woning

Naar hoeveel woningen gaat de uitrit?

Twee woningen

Wilt u de uitrit onder een boom aanleggen?

Nee

Gaat het aanleggen of veranderen van de uitrit ten koste van een openbare parkeerplaats?

Nee

Gaat het aanleggen of veranderen van de uitrit ten koste van openbaar groen?

Nee

Bijlagen

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Gegevens uit te brengen advies agrarische adviescommissie

Geen documenten.

Rapport archeologische waarde

Document	Vertrouwelijk
Bijlage 13. Archeologische Quicksan 05-08-2024.pdf	Nee

Parkeervoorzieningen

Document	Vertrouwelijk
BA-Kelder, peil en dek-000 - totaal.pdf	Nee
Bijlage 8. Goudappel mobiliteitsrapportage.pdf	Nee

Bodemonderzoek

Document	Vertrouwelijk
Bijlage 14. Actualiserend bodemonderzoek Berkhouterweg te Hoorn.pdf	Nee
Bijlage 15. Rapport Berkhouterweg 11 te Hoorn.pdf	Nee
Bijlage 16. Nulsituatie eind activiteit Berkhouterweg 9 te Hoorn.pdf	Nee
Bijlage 17. Memo historisch onderzoeken Berkhouterweg 9-11.pdf	Nee
Bijlage 18. Verkennend bodemonderzoek Dapper en Harder.pdf	Nee
Bijlage 19. Verkennend bodemonderzoek Berkhouterweg Zuidtracé.pdf	Nee

Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
Situatie oud.pdf	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
BA-Kelder, peil en dek-000 - totaal.pdf	Nee

Uiterlijk van het bouwwerk

Document	Vertrouwelijk
BKP_BuitenStad_240409.pdf	Nee
Ontwerpboek_Buitenstad.pdf	Nee

Document	Vertrouwelijk
Stedenbouwkundig plan_BuitenStad_240112.pdf	Nee

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
BA-G1-000 - totaal.pdf	Nee
BA-G1-800 - BVO & GO.pdf	Nee
BA-G2-000 - totaal.pdf	Nee
BA-G2-800 - BVO & GO.pdf	Nee
BA-G3-000 - totaal.pdf	Nee
BA-G3-800 - BVO & GO.pdf	Nee
BA-G4-000 - totaal.pdf	Nee
BA-G4-800 - BVO & GO.pdf	Nee
BA-G5-000 - totaal.pdf	Nee
BA-G5-800 - BVO & GO.pdf	Nee
BA-G6-000 - totaal.pdf	Nee
BA-G6-800 - BVO & GO.pdf	Nee
BA-G7-000 - totaal.pdf	Nee
BA-G7-800 - BVO & GO.pdf	Nee
BA-G8-000 - totaal.pdf	Nee
BA-G8-800 - BVO & GO.pdf	Nee
BA-Kelder, peil en dek-000 - totaal.pdf	Nee
Bijlage 1 Eindverslag participatie BuitenStad Hoorn.pdf	Nee
Bijlage 10. Risicoanalyse overweg.pdf	Nee
Bijlage 11. Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï.pdf	Nee
Bijlage 12. Onderzoek luchtkwaliteit.pdf	Nee
Bijlage 13. Archeologische Quicksan 05-08-2024.pdf	Nee
Bijlage 14. Actualiserend bodemonderzoek Berkhouterweg te Hoorn.pdf	Nee
Bijlage 15. Rapport Berkhouterweg 11 te Hoorn.pdf	Nee
Bijlage 16. Nulsituatie eind activiteit Berkhouterweg 9 te Hoorn.pdf	Nee
Bijlage 17. Memo historisch onderzoeken Berkhouterweg 9-11.pdf	Nee
Bijlage 18. Verkennend bodemonderzoek Dapper en Harder.pdf	Nee

Document	Vertrouwelijk
Bijlage 19. Verkennend bodemonderzoek Berkhouterweg Zuidtracé.pdf	Nee
Bijlage 2. Nota van Uitgangspunten 15-03-2022.pdf	Nee
Bijlage 20. Trillingen agv railverkeer.pdf	Nee
Bijlage 21. DGMR onderzoek spoortrillingen.pdf	Nee
Bijlage 22. bezonningsstudie.pdf	Nee
Bijlage 23. QuickScan Opsporen Ontplofbare Oorlogsresten.pdf	Nee
Bijlage 24. Toetsing Omgevingsveiligheid.pdf	Nee
Bijlage 25. Rapport quickscan Omgevingswet.pdf	Nee
Bijlage 26 Onderzoek stikstofdepositie.pdf	Nee
Bijlage 26.a Aeries berekening aanlegfase.pdf	Nee
Bijlage 26.b Aeries berekening gebruiksfase.pdf	Nee
Bijlage 27. Geohydrologisch onderzoek.pdf	Nee
Bijlage 28. Aanmeldnotitie BuitenStad.pdf	Nee
Bijlage 3. SWECO Ladderonderbouwing Wonen Buitenstad.pdf	Nee
Bijlage 4. Ladderonderbouwing verplaatsing supermarkt 21-10-2024.pdf	Nee
Bijlage 5. SWECO_Ladderonderbouwing voorzieningen Buitenstad.pdf	Nee
Bijlage 6. HER_Buitenstad_Advies Hoogbouw Expert Team.pdf	Nee
Bijlage 7. Windklimaatonderzoek 11-11-2025.pdf	Nee
Bijlage 8. Goudappel mobiliteitsrapportage.pdf	Nee
Bijlage 9. Goudappel verkeersafwikkeling Buitenstad.pdf	Nee
Documentenlijst BOPA.pdf	Nee
Eindverslag bijlage 1. Participatieverslag persoonlijke gesprekken en eerste bijeenkomst.pdf	Nee
Eindverslag bijlage 10. Verslag vijfde inloopbijeenkomst.pdf	Nee
Eindverslag bijlage 11. november 2021 Participatieverslag Buiten Stad Hoorn oktober 2021.pdf	Nee
Eindverslag bijlage 2. Presentatie eerste bijeenkomst.pdf	Nee
Eindverslag bijlage 3. Verslag terugkoppelbijeenkomst.pdf	Nee
Eindverslag bijlage 4. Presentatie terugkoppelbijeenkomst.pdf	Nee
Eindverslag bijlage 5. Verslag derde informatiebijeenkomst.pdf	Nee
Eindverslag bijlage 6. Presentatie derde informatiebijeenkomst.pdf	Nee

Document	Vertrouwelijk
Eindverslag bijlage 7. Uitkomsten Mentimeter.pdf	Nee
Eindverslag bijlage 8. Verslag vierde informatiebijeenkomst.pdf	Nee
Eindverslag bijlage 9. Presentatie vierde informatiebijeenkomst.pdf	Nee
ETFAL BuitenStad.pdf	Nee
HER_BuitenStad_240429.pdf	Nee

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
Bijlage 28. Aanmeldnotitie BuitenStad.pdf	Nee
ETFAL BuitenStad.pdf	Nee

Overzichtstekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
Ontwerpboek_Buitenstad.pdf	Nee

Rapport archeologische waarde

Document	Vertrouwelijk
Bijlage 13. Archeologische Quicksan 05-08-2024.pdf	Nee

Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
Situatie oud.pdf	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
BA-Kelder, peil en dek-000 - totaal.pdf	Nee

Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen

Situatietekening uitrit

Document	Vertrouwelijk
BA-Kelder, peil en dek-000 - totaal.pdf	Nee

Tekening vormgeving uitrit

Document	Vertrouwelijk
BA-G1-000 - totaal.pdf	Nee