

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 3010630
Steller: H. Koldewijn
Datum commissie: 25 augustus 2026
Datum raadsvergadering: 22 september 2026

Team: ROB
Teammanager: Ronald Stöcker
Portefeuillehouder: N. Heijne
E-mail: h.koldewijn@hoorn.nl
Programmamanager: A. Jonker
Projectleider: R. van Erp

Onderwerp

Afgeven van een bindend advies en vaststellen Beeldkwaliteitsplan voor plan Buitenstad.

Agendering

Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Publiceerbare aanvraag
2	ETFAL onderbouwing
3	Bijlagen bij ETFAL onderbouwing
4	Nota van zienswijzen en wijzigingen
4	Memo over het adviesrecht

De raad besluit

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen;
2. een positief bindend advies af te geven voor plan Buitenstad;
3. het Beeldkwaliteitsplan vast te stellen en onderdeel te maken van de Welstandsnota.

Samenvatting

De aanvraag omgevingsvergunning voor plan Buitenstad betreft bouwplan Buitenstad dat bestaat uit 543 appartementen (waarvan 81 sociale huurwoningen en 48 sociale koopwoningen), een parkeergarage, ruimte voor een supermarkt, twee ruimtes voor commerciële of maatschappelijke voorzieningen en een buurtkamer. Daarnaast betreft de aanvraag het planologisch regelen van een nieuwe weg met de werknaam zuidtracé. Op 24 februari jl. heeft het college ingestemd met het doorlopen van de uitgebreide procedure en is de raad daarover schriftelijk geïnformeerd. De ontwerp omgevingsvergunning heeft voor zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Van twee partijen is een zienswijze ontvangen. De zienswijzen zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen. De zienswijzen hebben betrekking op de nieuwe ontsluiting voor het nabijgelegen kinderdagverblijf en op het voorkomen van trillingen van het spoor op de nieuwe woningen. Aan beiden zienswijzen wordt gehoor gegeven in de vorm van voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning om trillingen te voorkomen en een aangepaste ontsluiting voor het kinderdagverblijf. Voordat het college een definitief besluit kan nemen op de aanvraag is advies (toepassing geven aan het adviesrecht) van de gemeenteraad nodig. Het advies van de raad is bindend voor het college. Ook is het nodig het Beeldkwaliteitsplan voor dit plan vast te stellen en onderdeel te maken van de Welstandsnota.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

De initiatiefnemer van bouwplan Buitenstad heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 543 appartementen, een parkeergarage, ruimte voor een supermarkt, twee ruimtes voor commerciële of maatschappelijke voorzieningen, een buurtkamer en het planologisch regelen van het zuidtracé. Op de aanvraag moet een beslissing worden genomen, het college is hiervoor bevoegd. Echter, met het raadsbesluit over het adviesrecht van 8 februari 2022 (herzien 28 oktober 2025) heeft de gemeenteraad bepaald voor welke plannen het adviesrecht van de raad geldt. Voor plan Buitenstad is het nodig dat de raad een bindend advies uitbrengt. Omdat de uitgebreide procedure van toepassing is

verklaard door het college moeten, naast alle stukken als onderdeel van de aanvraag, de ingekomen zienswijzen en de voorgestelde beantwoording daarop worden betrokken bij de advisering van de raad.

Belang

Dit plan dient drie belangen. Zo draagt het initiatief bij aan het realiseren van diverse huur- en koopwoningen waar een grote behoefte aan is. Daarnaast wordt met het plan het zuidtracé planologisch mogelijk gemaakt. Deze weg is, naast de ontsluiting van het plangebied zelf, nodig als onderdeel van de nieuwe binnenstadontsluiting en bijbehorende verkeersstromen. Tenslotte wordt in dit plan planologische ruimte voor een nieuwe supermarkt mogelijk gemaakt. Deze ruimte dient als compensatie voor het wegbestemmen van een supermarkt in stationsgebied-noord. Dit plan kan de haalbaarheid van de onteigening die is gestart voor de supermarkt in stationsgebied-noord vergroten.

Centrale vraag

Welk advies gaat de raad afgeven op plan Buitenstad?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het beoogd maatschappelijk resultaat is het realiseren 543 nieuwe woningen, waaronder sociale huur- en koopwoningen. Het realiseren van een ruimte voor een supermarkt ter behoud van een supermarkt in het plangebied Poort van Hoorn. En het planologisch regelen van het zuidtracé zodat deze in de toekomst kan worden aangelegd (als onderdeel van een totale verandering van de binnenstadontsluiting en bijbehorende verkeersbewegingen voor een vlotte doorstroming van het gemotoriseerd verkeer in de stad).

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

De beoogde woningen en voorzieningen worden gasloos en volgens de 'bijna energie neutrale gebouwen' (beng-)methodiek gebouwd. Aanvullend is ingezet op natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen. Voor de laatste twee aspecten geldt concreet dat groene daken, wadi's en groene hoven, neststenen voor verschillende diersoorten en een variëteit in beplanting worden aangelegd. Het plan voldoet daarmee aan de duurzaamheidsambities uit de Omgevingsvisie Hoorn.

4. Kaders

Omgevingswet

In deze wet is onder andere geregeld voor welke activiteiten een omgevingsvergunning nodig is, het adviesrecht van de raad en wanneer de uitgebreide procedure van toepassing kan worden verklaard.

Algemene wet bestuursrecht (Awb)

In afdeling 3.4 Awb is opgenomen dat een bestuursorgaan allerlei belangen betreft voordat tot besluitvorming wordt overgegaan, dit door het opstellen van een ontwerpbesluit en de gelegenheid bieden tot het indienen van zienswijzen.

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In artikel 8.0a lid 2 is opgenomen dat voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In hoofdstuk 5 is een aantal instructieregels (van het Rijk) opgenomen waaraan het plan moet voldoen.

Omgevingsverordening NH2022

In hoofdstuk 6 van de provinciale omgevingsverordening is een aantal instructieregels opgenomen waaraan het plan moet voldoen.

Woondeal NHN

Naast de Poort van Hoorn werkt de gemeente aan een totale bouwopgave van 6.000 nieuwe woningen tot 2030. Daarmee groeit Hoorn uit tot een meer stedelijke en bereikbare stad, die jongeren en gezinnen aantrekt en de historische kern versterkt met een moderne uitstraling.

Verordening doelgroepen sociale/middeldure huur en sociale koop Gemeente Hoorn 2023

Deze verordening heeft als doelstelling betaalbare woningen te realiseren en te behouden.

Omgevingsvisie Hoorn

In de Omgevingsvisie Hoorn is de ambitie opgenomen om in een bepaalde periode 10 tot 12 duizend woning te realiseren. Ook is in deze visie de doelstelling opgenomen klimaatneutraal te worden. In een uitwerking van deze visie, de 'visie Hoornse hoogte', is aangegeven tot welke bouwhoogte kan worden gebouwd en welke eisen gelden wanneer er sprake is van hoogbouw.

Raadsbesluit bindend adviesrecht (8 februari 2022)

Met dit besluit heeft de raad aangegeven in welke gevallen het adviesrecht van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning.

Participatienota (8 februari 2022, herzien 28 oktober 2025)

Met het vaststellen van deze nota heeft de gemeenteraad besloten dat participatie verplicht is bij plannen waarbij het adviesrecht van de raad van toepassing is.

Woonvisie Hoorn 2020-2025

In deze visie geeft de gemeente inzicht in de ambitie op het gebied van woningbouw.

Mobiliteitsvisie

De Mobiliteitsvisie Hoorn 2030 ondersteunt de ambitie van de stad om "meer stad te worden" en tegelijk bereikbaar, veilig en leefbaar te blijven. Centraal staat een mobiliteitssysteem dat ruimte geeft aan groei, duurzaamheid en gezonde verplaatsingen.

Omgevingsplan gemeente Hoorn

Het omgevingsplan regelt op welke locatie bepaalde activiteiten zijn toegestaan.

5. Argumenten

Het bouwplan en zuidtracé voldoen aan de omgevingsvisie en mobiliteitsvisie.

Het bouwplan bestaat uit 543 woningen en geeft invulling aan de ambitie om 10 tot 12 duizend woningen te bouwen binnen de gemeente Hoorn. In de nabijheid van dit bouwplan ligt het stationsgebied dat herontwikkeld wordt. Door de afstemming van verschillende projecten binnen het programmagebied Poort van Hoorn ontstaat een levendige stadswijk. De ontsluiting wordt verbeterd door de aanleg van een nieuwe stadstoegang en vernieuwing van het stationsgebied. Het plangebied is daarmee in de toekomst optimaal ontsloten met het OV en de auto. Ook biedt onder meer het Dampten een goede bereikbaarheid van het plangebied voor fietsers. De ontwikkeling van het bouwplan Buitenstad en de aanleg van het zuidtracé sluiten, in combinatie met andere ontwikkelingen in de Poort van Hoorn, geheel aan op de ambities uit de omgevingsvisie en mobiliteitsvisie.

Het woningbouwprogramma is in overeenstemming met de Woonvisie en is regionaal afgestemd.

Het woningbouwprogramma, waarmee het aantal en de typologie van de woningen wordt bedoeld, is vastgelegd in de anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en de initiatiefnemer is gesloten. Het plan bestaat concreet uit:

Type woning	aantal	percentage
a. Sociale huurwoningen	81	15
b. Sociale koopwoningen (laag 1 en/of laag 2)	48	9

c. Koopwoningen (hoog 1 en/of hoog 2)	65	12
d. Middeldure koopwoningen	179	33
e. Vrije sector woningen	170	31
Totaal	543	100

Deze verdeling is in overeenstemming met de Woonvisie en doelgroepenverordening.

Omdat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (meer dan 11 woningen) is de instructieregel artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving van toepassing, de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Uit deze 'ladderonderbouwing' blijkt dat er voldoende kwantitatieve en kwalitatieve behoefte is aan de beoogde woningen. Het bouwplan is regionaal afgestemd. Hiermee voldoet het bouwplan ook aan artikel 6.13 van de provinciale omgevingsverordening.

Het plan faciliteert het vestigen van een supermarkt en sluit daarmee aan op de herontwikkeling van het stationsgebied.

In het stationsgebied is een supermarkt gevestigd. Door de herontwikkeling van dit deel van de Poort van Hoorn is het nodig dat deze supermarkt verdwijnt. In het bouwplan Buitenstad is ruimte voor een supermarkt opgenomen, met exact hetzelfde aantal vierkante meters voor de winkeloppervlakte. Voor deze verplaatsing is ook een 'ladderonderbouwing' opgesteld. Deze is afgestemd met de provincie. Hiermee wordt voldaan aan de instructieregel 6.21 van de provinciale omgevingsverordening. Met het verplaatsen van ruimte voor een supermarkt kan binnen het noordelijk deel van het programmagebied Poort van Hoorn een supermarkt behouden blijven.

Het zuidtracé is onderdeel van de nieuwe binnenstadontsluiting.

Er wordt gewerkt aan een nieuwe binnenstadontsluiting aan de noordzijde van het centrum. Hierdoor gaan verkeersstromen wijzigen. Ter ondersteuning van de nieuwe verkeersstromen is aan de zuidkant van het bouwplan Buitenstad een nieuwe weg voorzien met de werknaam zuidtracé. Het betreft een weg met twee rijstroken, uitsluitend bedoeld voor gemotoriseerd verkeer, tussen het Dampden en de Berkhouterweg. Via het noordwestelijke deel van het zuidtracé wordt het bouwplan Buitenstad ontsloten. Ook vindt een deel van de verkeersafwikkeling van het aangrenzende kinderdagverblijf via het zuidtracé plaats. Het zuidtracé is daarmee nodig voor het ontsluiten van het plangebied zelf, maar is tevens onderdeel van de nieuwe binnenstadontsluiting.

Het plan kan voldoen aan een maatwerkoplossing voor parkeren.

Voor plan Buitenstad is, vanwege de nabijheid van het stationsgebied, een maatwerkoplossing voor parkeren opgesteld. Voor zowel de 543 woningen als de supermarkt worden in totaal 544 parkeerplaatsen aangelegd. Dit aantal sluit aan op de berekende behoefte op het drukste moment dat 543 parkeerplaatsen aangeeft. In deze berekening is rekening gehouden met de inzet van deelauto's. 4 parkeerplaatsen zijn gelijk aan 1 parkeerplaats met een deelauto. Bouwplan Buitenstad gaat uit van de inzet van 11 deelauto's. Met deze inzet wordt voldaan aan de maatwerkoplossing voor parkeren. Het behalen van de berekende parkeernorm met inzet van deelauto's wordt juridisch geregeld met een voorschrift in de omgevingsvergunning.

Het plan voldoet aan de visie 'Hoorse Hoogte', visie op stedelijke groei en hoogbouw.

Het woningbouwplan betreft een ensemble van acht woongebouwen met gevarieerde bouwhoogten, variërend van 5 bouwlagen tot één toren van 24 bouwlagen. Omdat deze toren meer dan 8 bouwlagen betreft, is een hoogbouweffectrapportage (HER) opgesteld. Het hoogbouw expertteam (HET) heeft op het plan advies uitgebracht. Dit advies is positief en aanbevelingen zijn in de uitwerking van het plan meegenomen. Het plan voldoet hiermee aan deze visie.

Dit plan creëert groene toegankelijke buitenruimtes in aansluiting op de directe omgeving.

Tussen de woongebouwen zijn diverse binnentuinen gepland. Voor de inrichting daarvan is door een landschapsbureau een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat inhoudelijk met de gemeente en ruimtelijke adviescommissie (RAC) is afgestemd. Deze (binnen)ruimtes zijn openbaar toegankelijk. Er komen 182

nieuwe bomen in het plangebied. Daarmee wordt de bomennorm niet gehaald. De rest van de bomen zal de gemeente via het bomenfonds elders binnen de gemeente realiseren. Vanwege de hoogte van een aantal gebouwen is een windhinderonderzoek opgesteld. Met kleine aanpassingen aan enkele delen van gebouwen en met een groenblijvende beplanting op een aantal locaties wordt een aanvaardbaar windklimaat bereikt. Het in stand houden van dit groen wordt juridisch geborgd met een voorschrift in de omgevingsvergunning.

Er zijn geen milieubeperkende aspecten, geluid is maatwerkoplossing.

Voor het plan is een beoordeling opgesteld of een milieueffectrapportage nodig is. Deze beoordeling bestaat uit diverse omgevingsaspecten, mede tot stand gekomen door onderzoeken. Geen van de onderzochte thema's vormt een belemmering voor de planontwikkeling, een milieueffectenrapportage is niet nodig. De geluidsbelasting door verkeerslawaaï van diverse (spoor)wegen is wel relatief hoog. Om tot een aanvaardbare situatie te komen wordt voor een aantal gevels afgeweken van de standaardwaarden door een hogere waarde tot maximaal de grenswaarden vast te stellen. Ook wordt een klein deel van een gevel geluidsluw uitgevoerd (geen te openen delen). Dit wordt opgenomen in de omgevingsvergunning. Op deze wijze ontstaat een aanvaardbaar geluidsniveau voor bewoners.

Beeldkwaliteitsplan moet worden vastgesteld door de raad.

Voor het plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Naast eisen voor de inrichting van de buitenruimte staan hier ook concrete criteria in die de ruimtelijke adviescommissie (RAC) gebruikt bij de beoordeling van het bouwplan. De RAC is betrokken bij de opstelling van dit beeldkwaliteitsplan. Juridisch is het nodig dat de gemeenteraad het beeldkwaliteitsplan vaststelt en onderdeel laat uitmaken van de Welstandsnota 2020.

Zienswijzen zijn oplosbaar en leiden tot een beperkte aanpassing van het voorgenomen besluit

Er zijn twee zienswijzen op de ontwerpomgevingsvergunning ingediend. De zienswijzen hebben betrekking op de nieuwe ontsluiting voor het kinderdagverblijf en op het voorkomen van trillingen van het spoor naar de nieuwe woningen toe. Beiden zienswijzen zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen. Aan beiden zienswijzen wordt gehoor gegeven. Zo wordt een drietal voorschriften verbonden aan de omgevingsvergunning om zo trillingen van het spoor voor de nieuwe woningen te voorkomen. Met het kinderdagverblijf zijn gesprekken gevoerd om een oplossing te vinden die voor alle partijen aanvaardbaar is. Hiervoor wordt gewerkt aan een intentieovereenkomst. Deze wordt medio augustus 2026 verwacht. Wanneer de intentieovereenkomst is gesloten wordt de zienswijze ingetrokken. Daarnaast is er een ambtshalve aanpassing gedaan dat betrekking heeft op het regelen van het inpandig laden en lossen van de supermarkt. In de Nota van zienswijzen en wijzigingen zijn alle aanpassingen opgenomen.

Alternatief

De raad is in de ruimtelijke procedure uitsluitend bevoegd om advies te geven op de ingekomen aanvraag. Het advies kan dus positief of negatief zijn. Indien de raad geen positief advies wil afgeven en daarmee een negatief advies, kan het college de aanvraag om omgevingsvergunning alleen weigeren. Dan blijft de huidige situatie in stand en worden er op de planlocatie geen woningen en eerdergenoemde voorzieningen gerealiseerd. De verplaatsing van de supermarkt en de aanleg van het zuidtracé zijn dan niet mogelijk.

6. Maatschappelijk draagvlak en participatie

Verwijzend naar het kader is participatie verplicht gesteld door de gemeenteraad. Door de initiatiefnemer zijn meerdere informatiebijeenkomsten georganiseerd en er hebben afzonderlijke gesprekken met een aantal stakeholders plaatsgevonden. Alle inbreng en met wat is gedaan met deze inbreng, is opgenomen in het participatieplan met bijbehorende bijlagen. Een meerderheid van de participanten reageerde positief op de planontwikkeling. Aanvullend zijn, door een voorgestelde aanpassing van de ontsluiting van het kinderdagverblijf, gesprekken gevoerd met de organisatie die dit kinderdagverblijf exploiteert. Het doel van deze overleggen is om te komen tot een aanvaardbare ontsluiting in de nieuwe situatie. Daar

wordt momenteel nog aan gewerkt. Vanuit deze organisatie is wel zienswijze ontvangen. Daarnaast is één andere zienswijze ingediend. Voor de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen en wijzigingen. Geconcludeerd wordt dat er veel maatschappelijk draagvlak is voor het plan, omdat de zienswijzen zich beperken tot twee onderwerpen, namelijk de ontsluiting van het kinderdagverblijf en trillingen vanuit het spoor naar toekomstige woningen voorkomen.

7. Financiële gevolgen

Dit advies heeft geen gevolgen voor de begroting. De plankosten zijn anterior geborgd (in de anterieure overeenkomst Buitenstad). Ook de aankoopkosten voor de verwerving van de grond van het zuidtracé zijn bij het aangaan van de anterieure overeenkomst geregeld.

8. Communicatie

De aanvrager van de omgevingsvergunning ontvangt een beslissing op zijn aanvraag. Dit besluit wordt schriftelijk toegestuurd. Degene die een zienswijze hebben ingediend worden ook schriftelijk geïnformeerd over de beantwoording van hun zienswijze. Het besluit wordt op de standaardwijze gepubliceerd, in het Hoorns Nieuwsblad en het Gemeenteblad. In deze publicatie wordt aangegeven op welke wijze desgewenst beroep tegen het besluit kan worden ingediend.

9. Realisatie

Wanneer het college besluit een omgevingsvergunning te verlenen, kan na afloop van de beroepstermijn hiervan gebruik worden gemaakt.

Hoorn, **28 JULI 2026**

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris,



loco

de burgemeester

