

Nota van Uitgangspunten

Berkhousterweg 11-13 te Hoorn

Buiten Stad

Colofon

Deze nota is opgesteld ter vaststelling door het college van Burgemeester en Wethouders van Hoorn op 15 maart 2022.

Dit document is opgesteld door het projectteam 'Buiten Stad'.

Initiatiefnemer: STED Development.

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Initiatief	3
1.3	Functies	4
1.4	Locatie	4
1.5	Waardering	5
1.6	Beleidskader	5
1.7	Relaties omgeving	11
2	TECHNISCHE RANDVOORWAARDEN	11
2.1	Kabels en leidingen, nutsruimten en riolering	11
2.2	Parkeren	12
2.3	Wateropgave/groen	13
2.4	Energie en duurzaam bouwen	13
2.5	Archeologie	17
2.6	Ecologie	18
2.7	Afvalinzameling	18
2.8	Keurmerk wonen	18
2.9	Milieu- en omgevingsonderzoeken	18
3	RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN	18
3.1	Stedenbouw	18
3.2	Spelen en sport	22
3.3	Wonen	22
3.4	Verkeer	23
3.5	Bedrijven en milieuzonering	24
3.6	Welstand	25
3.7	Civil	25
3.8	Economie	25
3.9	Erfgoed	26
3.10	Nood- en hulpdiensten	28
3.11	Toerisme	28
3.12	Vaarrroutes	28
3.13	Sociale veiligheid	29
4	VERVOLG	29
4.1	Procesbeschrijving	29
4.2	Procedure omgevingsrecht	31
4.3	Communicatie en participatie	31
	BIJLAGEN	33

1 Inleiding

1.1 Inleiding

In deze nota van uitgangspunten is een overzicht gegeven van het beleid dat voor het plangebied aan de Berkhouterweg 11-13 (hierna: plangebied) van toepassing is en zijn uitgangspunten geformuleerd waaraan een nieuwe ontwikkeling in het plangebied moet voldoen dan wel rekening mee moet houden. Voorliggend document is het document waaraan plannen worden getoetst en dat de basis vormt voor ruimtelijke besluitvorming.

De nota van uitgangspunten wordt, na een tussentijds participatieproces, vastgesteld door het college en toegestuurd naar de gemeenteraad. De nota van uitgangspunten vormt daarmee de basis om tot een plan te komen waarmee de gemeente bereid is planologische medewerking te verlenen in afwijking van het huidige bestemmingsplan.



Afbeelding: ligging plangebied indicatief aangeduid met zwarte pijl.

1.2 Initiatief

Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik door en bestemd voor bedrijven. De bedrijven zijn hoofdzakelijk georiënteerd op de automobielsector. Aanleiding om het bedrijventerrein te transformeren naar woningbouw zijn de ontwikkelingen in deze sector. De wijziging van fossiele brandstof naar elektrisch rijden, van autobezit naar autolease/-delen en de verandering waarop consumentenmobiliteit vorm gaat krijgen in de nabije toekomst heeft ervoor gezorgd dat de onderhavige locatie binnen een termijn van 5 á 10 jaar voor de initiatiefnemer niet meer voldoet. Vanwege de ligging van de locatie in de nabijheid van het centrum van Hoorn en het stationsgebied van Hoorn, is initiatiefnemer van mening dat een transformatie van het gebied naar woningbouw tot de meest kansrijke behoort.

Met het transformeren van het bedrijventerrein wordt een nieuw innovatief gemixt woon- en werkgebied met een verdichting van woningen, bedrijven en voorzieningen met een stedelijke uitstraling nagestreefd, in aansluiting op de ambitie om 'meer stad te worden'. Aandacht voor de energietransitie waar bij nieuwbouw en herontwikkeling alleen nog klimaatadaptieve en bijna energieneutrale woningen worden gerealiseerd en het toevoegen van een substantieel (30%) areaal aan sociale woningbouw zijn eveneens belangrijke opgaven bij dit initiatief. Van belang is de economische binding met de stad Hoorn en versterking door nieuwe vormen van bedrijfshuisvesting te stimuleren in nieuwe gemengde ontwikkelingen.

De initiatiefnemer heeft het initiatief globaal verwoord. De ontwikkeling die -op hoofdlijn- wordt beoogd bestaat uit de volgende functies:

- maximaal 600 woningen in de verdeling: 30% sociaal, 30% midden en 40% duur;
- verplaatsing van de bestaande supermarkt in bestaande omvang uit het gebied Poort van Hoorn naar het plangebied;
- Zoveel mogelijk “levendige” plinten aan de zijde van de Berkhouterweg en de Dampden en naast de supermarkt door het toevoegen van niet-woonfuncties:
 - horeca circa 100 -200 m2 bvo waaronder een buurtkamer als ontmoetingsplek voor de buurt;
 - dienstverlening/zorg /sport circa 900 -1.000 m2 bvo.

Het uitgangspunt van de initiatiefnemer is om een natuurinclusief plan te ontwikkelen. Bij natuurinclusieve gebiedsontwikkeling wordt er zodanig gebouwd en ingericht dat dit bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Het beschermt de natuur die al aanwezig is en zorgt voor kansen en groei van de natuur in de toekomst. Natuurinclusief ontwikkelen draagt ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving, waaronder de gezondheid van bewoners en bezoekers, bevordering van sociale contacten, verbetering van luchtkwaliteit, lokale berging van water en voorkomen van droogte en hittestress.

Het initiatief bevat nog geen uitgewerkt bouwplan. De exacte invulling is daarom nog niet bekend. Aan de hand van deze nota van uitgangspunten kan de nadere uitwerking van het initiatief binnen de gestelde randvoorwaarden plaatsvinden.

1.3 Functies

Vanuit de ambitie om meer stad te worden, wordt binnen het plangebied een stedelijke woonmilieu nagestreefd waarin wonen, werken en verblijven samenkomen. Het combineren van bedrijvigheid en wonen past bij deze ambitie. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is dat gevoelige functies zoals wonen en bedrijvigheid op elkaar worden afgestemd om ook een goed woon- en leefklimaat te waarborgen. Aangetoond moet worden dat de beoogde bedrijvigheid en overige (evt. commerciële) niet-woonfuncties zoals maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening of sport (-school) zich verdragen met gevoelige functies zoals wonen of het kinderdagverblijf naast het plangebied.

In deze nota van uitgangspunten is ruimte in de programmering opgenomen voor met name maatschappelijke, zorg- en sportfuncties. Bij de uitwerking van de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd waaruit deze overige maatschappelijke en zorgfuncties uit zullen bestaan. Er wordt gevraagd om een consultatiebureau en een huisartsenpost specifiek op te nemen in de anterieure overeenkomst.

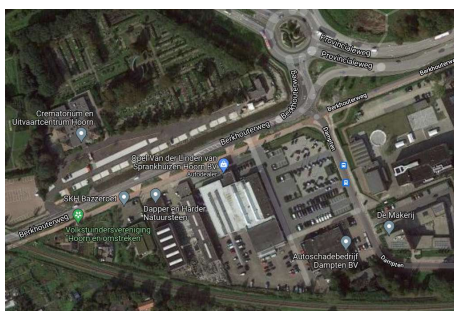
Toevoeging (basis)school in het gebied

Op basis van het IPH rapport van Sweco blijkt dat er geen ruimte is voor een nieuwe basisschool in Hoorn Noord. In het gebied hoeft dan ook geen rekening te worden gehouden met toevoeging van een nieuwe basisschool.

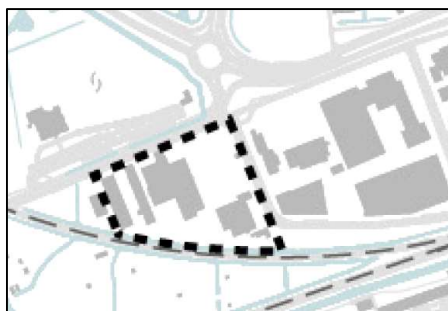
1.4 Locatie

De ligging van het plangebied betreft de ontwikkellocatie Van der Linden van Sprankhuizen (de Opel-garage) en is gevestigd aan de Berkhouterweg 11-13. De locatie is gelegen in het Dampden-gebied dat tegen de Poort van Hoorn aan ligt. Het bedrijventerrein Dampden is ontstaan in de jaren 70. Het gebied Dampden is een gemengd gebied waar zich voornamelijk werk-, onderwijs- en maatschappelijke functies bevinden.

In de huidige situatie is binnen het plangebied de Opel-garage Van der Linden van Sprankhuizen gevestigd met aan de westzijde het bedrijf Dapper en Harder Natuursteen. In de zuidoostelijke hoek van het plangebied is het autoschadebedrijf Dampden gevestigd. Tussen het schadebedrijf en het spoor is een vrijstaand woonhuis gelegen. De gronden zijn niet in eigendom bij de gemeente, maar zijn in eigendom van een particuliere ontwikkelaar.



Luchtfoto, bron: Google maps



Uitsnede plattegrond & ligging plangebied, bron: SVP

Het plangebied grenst aan de oostzijde aan de ontsluitingsweg Dampden, een middelbare school en enkele kantoren met een maatschappelijke achtergrond (Leekerweide Groep, WerkSaam). Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de ontsluitingsweg Berkhouterweg en het kruispunt die de Westfriesse Parkweg, de Provincialeweg en de Berkhouterweg met elkaar verbindt. Ten noorden van de Berkhouterweg bevindt zich het uitvaartcentrum en een begraafplaats. Ten noordwesten bevindt zich een tuincentrum. Ten westen van het plangebied bevindt zich een kinderopvanglocatie. Ten zuiden van het plangebied loopt de spoorlijn welke wordt omgeven door volkstuinten.



Verklaring nummering afbeelding:

1. Tabor College, d'Ampte	9. Christ Embassy Hoorn
2. Atlas College, SG Newton	10. Autobedrijf Tensen
3. WerkSaam Westfriesland en Tjhuis Ingenieurs	11. Heddes Bouw & Ontwikkeling
4. De Makerij, LeekerweideGroep	12. Leger des Heils
5. Autoschadebedrijf Dampden	13. Diverse bedrijven
6. Van der Linden van Sprankhuizen	14. Keern 33-35
7. SKH Bazzeroet	15. Fresh Anointing
8. Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord	

1.5 Waardering

Het gebied Dampden waar de locatie Van der Linden aan grenst, ligt westelijk gelegen van het historisch lint Keern. Van oudsher was het grondgebied onderdeel van polder de Kleine Waal. Sinds de aanleg van de spoorwegverbinding tussen Hoorn-Heerhugowaard-Alkmaar eind 19e eeuw wordt het gebied ingekaderd door de Berkhouterweg, als middeleeuwse toegangsweg van Hoorn, en de spoorlijn. Het gebied kenmerkt zich door sterk afwisselende ruimtelijke beeldkwaliteit. De aanwezigheid van scholen, kantoren en andere bedrijvigheid zorgen voor een grote variatie in vormgeving, materialen en kleurgebruik.

1.6 Beleidskader

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

1.6.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

[WETTEN.NL - REGELING - BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING - BWBR0023798 \(OVERHEID.NL\)](#)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel dat hiermee wordt beoogd, is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en een goede ruimtelijke ordening bewerkstelligen, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. De behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom worden afgewogen en gemotiveerd. Artikel 3.1.6. lid 2 Bro schrijft voor dat de onderbouwing van een ruimtelijk plan, waar een nieuwe stedelijke ontwikkeling mee mogelijk wordt gemaakt, aan de Ladder moet voldoen. De tekst uit het Bro luidt als volgt: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'.

De eerste afweging in de toetsing aan de Ladder is het beantwoorden van de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. De ontwikkeling van de locatie aan de Berkhouterweg is een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Bro. In de ruimtelijke procedure zal het plan moeten worden voorzien van een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

1.6.2 Omgevingsvisie NH2050

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

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

Hoewel alle 5 bewegingen onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden, is vooral bewegingen 3 in het bijzonder relevant voor dit initiatief. De beweging 'Sterke kernen, sterke regio's' heeft als speerpunten: ontwikkelen op basis van eigen kracht en kwaliteiten, voorzieningenniveau en bereikbaarheid op peil houden, behoud en ontwikkeling van krachtige identiteiten, principe van versterken complementariteit en regionale netwerken, mogelijkheden om te bouwen voegen zich naar de vraag op dat moment. De beweging 'Sterke kernen, sterke regio's' beoogt handvatten te geven om de werkgelegenheid, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid op peil te houden en om dorpen, steden en regio's de krachtige identiteit die ze zo kenmerkt te laten behouden of te ontwikkelen. Of er mogelijkheden komen om te bouwen, hangt mede af van de vraag die er op dat moment is.

1.6.3 Omgevingsverordening NH2020

[Omgevingsverordening NH2020 - Provincie Noord-Holland](#)

De Omgevingsverordening NH2020 is op 16 november 2020 vastgesteld. 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.

Het plangebied ligt binnen de volgende werkingsgebieden:

1. Bodemsanering
2. Terreinen binnen de vastgestelde kritische afstand van Natura 2000
3. Peilbesluit

Voor de locatie Berkhouterweg 11 moet rekening worden gehouden met deze werkingsgebieden. Voor zover bekend vloeien er geen bijzonderheden voort uit deze werkingsgebieden voor het plangebied.

De Omgevingsverordening NH2020 bevat ook regels over stedelijke ontwikkelingen. Een stedelijke ontwikkeling is een ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Het initiatief is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro en de Omgevingsverordening NH2020. 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. De beoogde ontwikkeling moet in overeenstemming zijn met afspraken in de regio.

1.6.4 Structuurvisie Hoorn

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0405.SVHOORN-VG01/b_NL.IMRO.0405.SVHOORN-VG01.pdf

De structuurvisie is de uitwerking van de Stadsvisie 2005-2025 en vormt het kader voor (ruimtelijke) ontwikkelingen. De ontwikkeling van de locatie Van der Linden valt onder de opgave die Hoorn als stad opgesteld heeft. De structuurvisie formuleert vier speerpunten voor de stad:

1. Leefbare stad

Dit heeft betrekking op prettige woonwijken die veilig, comfortabel, levensloopbestendig en kindvriendelijk zijn.

2. Gemengde stad

Hoorn streeft geen strikte functiescheiding na, maar biedt ruimte aan functiemenging. De gemeente wil stimulerend werken en ruimte bieden aan particuliere initiatieven.

3. Duurzame stad

Zowel fysieke als economische en sociale duurzaamheid spelen hierbij een rol. De wijk staat hierbij centraal.

4. Historische stad

De opgave is om bij ontwikkelingen de verschillende lagen van oude en nieuwe historie te betrekken bij de planvorming.

Het initiatief omvat een gemengd programma wat aansluit bij de uitgangspunten van de structuurvisie. In de uitwerking van het initiatief zal nader moeten worden onderbouwd in hoeverre het initiatief en het programma aansluiten bij de uitgangspunten uit de structuurvisie.

1.6.5 Omgevingsvisie

[RUIMTELIJKEPLANNEN.NL](https://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Op 8 februari 2022 is 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 dicht op - en door - elkaar. Ook gaan we hier hoger bouwen dan in de bestaande woonwijken. 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. Het gebied Dampden-Berkhouterweg is opgenomen als locatie waar de gemeente hiermee aan de slag gaat. Het Dampden-gebied is aangemerkt als 'gemengd stedelijk gebied'. In de 'gemengd stedelijke'

gebieden is ruimte voor de toevoeging van meer woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen per vierkante meter dan in andere delen van de stad. In deze gebieden ontstaat een 'stedelijke dynamiek'. Alle nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan het groener maken en verduurzamen van het gebied. Zware bedrijvigheid vinden we hier niet wenselijk.

1.6.6 Bestemmingsplan

RUIMTELIJKEPLANNEN.NL

Op de gronden van het initiatief vigeren de volgende bestemmingsplannen:

1. Venneweg - Middelweg – Berkhouterweg

De gronden zijn bestemd als 'Bedrijf' waarbinnen bedrijven zijn toegelaten in de categorieën 1 en 2 welke zijn genoemd in de bijbehorende bijlage, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen en productiegebonden detailhandel. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is een bouwhoogte aangegeven op de verbeelding. Tevens hebben de gronden de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5' op grond waarvan de gronden mede zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem.

2. Paraplubestemmingsplan parkeren & laden en lossen

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

3. Veegplan

Dit bestemmingsplan kent geen bijzonderheden voor het plangebied.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan Venneweg - Middelweg – Berkhouterweg. Tevens dient bij de verdere uitwerking met de regels van beide andere bestemmingsplannen rekening te worden gehouden. Voor onderhavig plan wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht.

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

<https://ris2.ibabs.eu/Agenda/Details/Hoorn/a45cac1c-08d8-49dc-bcc0-108af070ca39> agendapunt 8.3.

De gemeenteraad heeft voor de stedelijke ontwikkeling van Hoorn ambities vastgesteld. De visie is het handvat voor de ontwikkeling om 'meer stad te worden'. Op 6 juni 2019 heeft de gemeenteraad het volgende besloten:

1. Om 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'.

De ontwikkeling voor de locatie Berkhouterweg 11 valt in de stedelijke rand van Hoorn. Voor de stedelijke rand zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

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

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

1.6.8 Woonvisie Hoorn 2020-2025

<https://ris2.ibabs.eu/agenda/details/hoorn/f327748f-d0a1-4929-b5ca-801e8551db6b>

Vanuit de Woonvisie, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 oktober 2020, wordt ingezet op de groei van de stad, te streven naar een gemengde bevolking naar leeftijd en sociaaleconomische status per wijk, te werken aan een duurzamer woningvoorraad en in te zetten op meer sociale huurwoningen en een betere doorstroming in de sociale- en midden categorie. 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, woonwageneigenaren en buitenlandse werknemers.
Meer sociale huurwoningen en betere doorstroming in de sociale- en midden categorie moeten zorgen voor voldoende aanbod. Woonwageneigenaren 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.

Gelet op de grote behoefte aan woningen sluit de beoogde ontwikkeling goed aan bij de doelstellingen van de Woonvisie.

1.6.9 Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Hoorn

[Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Gemeente Hoorn \(overheid.nl\)](#)

Op 6 juni 2019 heeft de raad de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Hoorn vastgesteld. In deze verordening staan regels over sociale huur- en koopwoningen en middeldure huurwoningen waaronder inkomensgrenzen, huurprijsgrenzen en instandhoudingstermijnen. De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is minimaal tien jaar na de eerste ingebruikname en moet

gedurende deze periode beschikbaar blijven voor de doelgroep. De instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen is tien jaar na eerste ingebruikname. De sociale koopwoning dient binnen deze termijn voor deze doelgroep beschikbaar te blijven. De instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen is bepaald op vijftien jaar.

De Verordening doelgroepen sociale woningbouw zal naar verwachting in 2022 worden aangepast met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De planologische maatregel en de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar moeten voldoen aan de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur zoals deze geldt op het moment dat de planologische maatregel in procedure wordt gebracht.

1.6.10 Detailhandelsnota 2020-2025

Op 21 april 2021 heeft de raad de Detailhandelsnota 2020-2025 Gemeente Hoorn (verder: detailhandelsnota) vastgesteld. In de detailhandelsnota staan de uitgangspunten verwoord voor een toekomstbestendig detailhandelsbeleid. Verplaatsing van solitaire winkels naar andere solitaire locaties is ongewenst. In de Detailhandelsnota wordt aangegeven dat op grond van zwaarwegende belangen kan worden afgeweken van dit beleid. Omdat een groot deel van nieuw te bouwen woningen in de gemeente in de Poort van Hoorn zal worden gerealiseerd, dient de bestaande solitaire supermarkt zich te verplaatsen¹. Als gevolg van de besluitvorming omtrent de Poort van Hoorn is in de detailhandelsnota rekening gehouden met de verplaatsing van de supermarkt naar het gebied Dampden-Berkhouterweg. Vooralsnog wordt gedacht aan het behoud van de huidige omvang van de supermarkt.

1.6.11 Hoornse Hoogte, Intensiverings- en Hoogbouwvisie Hoorn 2021

Op 8 februari 2022 is de Hoornse Hoogte, Intensiverings- en Hoogbouwvisie Hoorn 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. Met deze visie wil de gemeente Hoorn een richting geven aan de groei van de stad. Het gaat erom die groei concreet te maken. Waar (op welke plekken in de stad), wat (met welke bebouwing en openbare ruimte) en hoe (in welk ontwerp- en besluitvormingsproces). Het plangebied ligt binnen het gemengd stedelijk gebied dat wordt beschouwd als intensiveringsgebied. De gevarieerde stadsbebouwing mag hier tussen 3 en 6 bouwlagen hoog zijn, met accenten tot 8 lagen (30 meter). Hoger dan 8 lagen is mogelijk, echter dan geldt tevens de verplichting voor een Hoogbouw Effect Rapportage. De maximale FSI van intensiveringsgebieden = 1,5 (mits parkeren op eigen terrein onzichtbaar vanaf de straat, slim kan worden opgelost) of 2,5 (mits parkeren gebouwd, niet zichtbaar, is opgelost). Er wordt gestreefd naar gevarieerde bebouwing. Alle woningen voldoen aan de lichte TNO-norm zodat geen onevenredige privacyschade ontstaat.

Doordat hoogbouw mogelijk wordt gemaakt ontstaat de kans om groen in het gebied te houden. De ruimte die door hoogbouw vrijkomt moet dus niet worden opgevuld met het stallen van auto's, fietsen, vuilnisbakken e.d. Er wordt een stedelijk leefmilieu nagestreefd waar op de begane grond juist publieke of gezamenlijke voorzieningen zijn en waar je minder afhankelijk bent van eigen auto's, bijvoorbeeld in de buurt van stations, of deelvoorzieningen. Verdichting moet gelijk op gaan met vergroening. Duurzaamheid, gezondheid en klimaatadaptatie moeten belangrijke thema's zijn voor de ontwerpen van gemengd stedelijke gebieden.

Het initiatief gaat vooralsnog uit van een bebouwingshoogte van in de basis maximaal 5 á 6 lagen met enkele accenten van tot maximaal 20 bouwlagen. Omdat er in dat geval sprake is van hoogbouw hoger dan 8 bouwlagen 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 nader aan te stellen expertteam hoogbouw, dat ruimte biedt aan belanghebbenden om hun bezwaren kenbaar te maken. Uiteindelijk maakt de gemeenteraad de belangenafweging.

1.6.12 Mobiliteitsvisie Hoorn 2030

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

¹ Zie ook Uitgangspunten gebiedsontwikkeling Poort van Hoorn, 24-09-2019.

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 automobilititeit: laden en delen.

Om het gebied tot ontwikkeling te laten komen dient de verkeersontsluiting van het gebied te worden aangepast. Bij de uitwerking van het plan dient rekening te worden gehouden met de kaders uit de Mobiliteitsvisie Hoorn 2030.

1.6.13 Bomenbeleidsplan

Bomenbeleidsplan gemeente Hoorn.pdf (wur.nl)

Conform het gemeentelijk bomenbeleidsplan moet voor elke extra woning 1,3 boom worden geplant. Dit kan zowel binnen het plangebied worden opgelost, maar ook daar buiten. Wanneer het niet (geheel) binnen het plangebied mogelijk is kan "vergroening" op een andere passende wijze worden ingevuld in het plangebied (waarbij goedkeuring nodig is van de gemeente) en indien dit niet mogelijk is kan door een financiële bijdrage deze verplichting worden geregeld door de gemeente door buiten het plangebied hieraan uitvoering te geven.

1.6.14 Overig beleid

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

- Meerjarenbeleidsplan Sociaal Domein Meekomen, rondkomen en vooruitkomen 2019-2023
<https://ris2.ibabs.eu/Agenda/Details/Hoorn/efa3067c-c6d0-4a44-b888-b93528c007c6>
- Algemene verordening Ondergrondse Infrastructuur
[Algemene verordening ondergrondse infrastructuur 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](https://www.hoorn.nl/bestanden/documenten/groenvisie/1906-GROENVISIE%20HOORN.PDF)
- Welstandsnota 2020
[WELSTANDSNOTA 2020 \(OVERHEID.NL\)](#)

1.7 Relaties omgeving

Voor de Poort van Hoorn is een stedenbouwkundig masterplan opgesteld. Het plangebied valt buiten het masterplan maar heeft wel relatie met het masterplan gelet op de korte afstand tot het station. Om deze reden wordt zowel programmatisch als functioneel aangehaakt bij de totale ontwikkeling van Poort van Hoorn. Het plangebied heeft door zijn ligging veel potentie voor functiemenging en verdichting. Het toevoegen van woningen zal van dit gebied een gemengd woon-werk gebied maken wat ook beter past bij de locatie van het gebied op korte afstand van het station en de verdere verstedelijking van Hoorn.

2 Technische randvoorwaarden

2.1 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, 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.

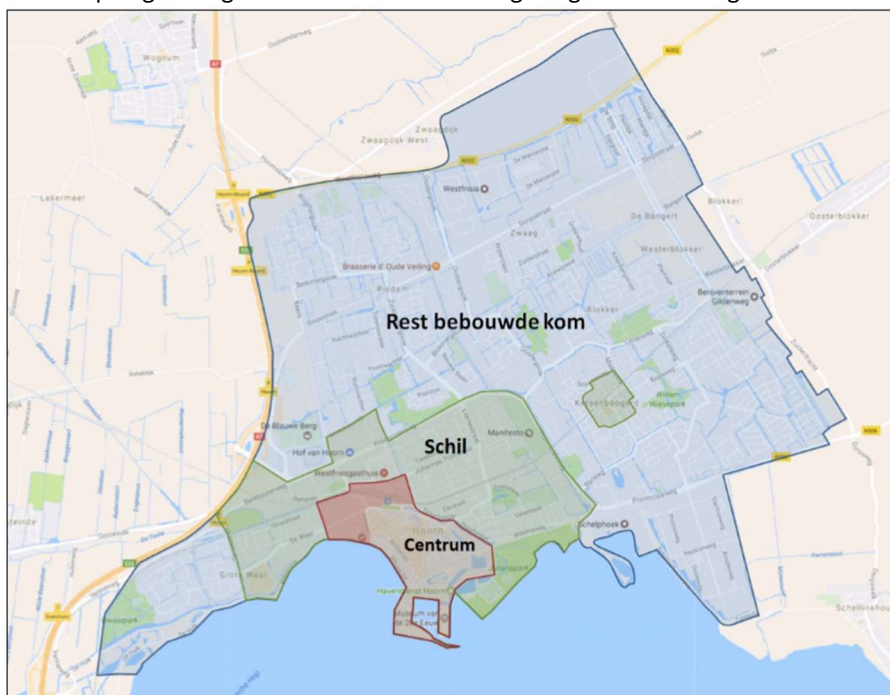
De capaciteit van het rioolstelsel in het Dampten inclusief het afvalwatertransportstelsel (gemaal met persleiding) naar de rioolwaterzuivering is onvoldoende om het extra afvalwater dat vrij zal komen bij de voorgenomen (her)ontwikkeling van de locatie Buiten Stad te verwerken. De hiervoor benodigde aanpassingen komen voor rekening van de ontwikkelaar. Gemaal en persleiding zijn eigendom van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (verder: HHNK) en de vrijvervalriolering van de gemeente Hoorn. De eisen waar het rioolstelsel aan moet voldoen staan in de LIOR. Eventuele aanpassingen aan het rioolstelsel zullen moeten worden afgestemd met de gemeente Hoorn en het HHNK.

2.2 Parkeren

2.2.1 Parkeernormennota Hoorn

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

Het parkeerbeleid gaat uit van het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein. De loopafstanden van de parkeerplaats tot de bestemmingen moeten acceptabel zijn en vallen binnen de afstanden zoals genoemd in de Parkeernormennota Hoorn. Het plangebied maakt deel uit van het gebied dat wordt aangeduid als de schil. Voor dit plangebied geldt dan ook de normering die geldt voor het gebied ‘schil’.



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

2.2.2 Auto's

In de Parkeernormennota Hoorn is per functie in tabellen weergegeven welke parkeernorm wordt gehanteerd. In het schilgebied (maar ook in de nabijheid ervan) liggen redelijk tot goede verbindingen voor openbaar vervoer en alternatieve vervoersmogelijkheden. Net als voor het centrum is de ligging van het station hier belangrijk. Ook is het autobezit van 0,7 auto's per huishouden lager dan het stadsgemiddelde van 1,0 auto's per huishouden. Er wordt uitgegaan van een parkeerdruk van minimaal 50%. Voor het plangebied wordt

derhalve uitgegaan van kolom ML. Deze kolom is van toepassing op alle functies in het plangebied en kan worden geraadpleegd in de Parkeernormennota Hoorn.

In de parkeernormen wordt onderscheid gemaakt tussen het aandeel bezoekers- en het aandeel niet-bezoekers. Het parkeren voor bewoners en bezoekers zal plaatsvinden in een gebouwde parkeervoorziening. In paragraaf 3.1.4 zijn hierover uitgangspunten geformuleerd.

Bij de bepaling van de parkeervraag mag rekening worden gehouden met dubbelgebruik. Dit houdt in dat een parkeerplek op verschillende momenten op de dag door verschillende functies gebruikt kan worden. In de Parkeernormennota Hoorn staan de mogelijkheden beschreven om dubbelgebruik toe te passen. Aan de hand van een concreet uitgewerkt plan kan door de gemeente worden beoordeeld in hoeverre dit kan worden toegepast bij dit initiatief.

Bij de Parkeernormennota is een bijlage opgenomen waarin de maatvoering van parkeerplaatsen is uitgewerkt. Voor parkeren in garages gelden de normen uit de NEN 2443 en de Ontwerpwijzer Gebouwde Parkeervoorzieningen van het CROW.

2.2.3 Fietsen

Voor fietsparkeren kunnen de CROW fietsparkeerkencijfers als richtinggevend worden beschouwd. Het Bouwbesluit 2012 stelt in artikel 4.31, lid 1, voor woningen 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 Bouwbesluit 2012 wordt beschouwd door de gemeente Amsterdam. Deze uitgangspunten worden ook voor dit plangebied gehanteerd. Een aantal aspecten is hierbij van belang: het aantal fietsplekken per woning, de eisen aan de inpandige berging in de woning, de bereikbaarheid en het beheer van de gemeenschappelijke fietsenberging. Als aan de eisen in de voornoemde bouwbrief wordt voldaan wordt het plan op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 door de gemeente Hoorn als gelijkwaardig beschouwd.

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

2.3 Wateropgave/groen

Het plangebied kent in de huidige situatie reeds een hoge mate van verharding en krijgt een stedelijke invulling. Uit een eerste verkenning op basis van het initiatief en eerste gesprekken met de waterbeheerder Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is vastgesteld dat de hoeveelheid verharding als gevolg van het initiatief gaat afnemen. Er is op basis van deze eerste verkenning geen compensatie noodzakelijk. In het kader van de ruimtelijke procedure dient een watertoets plaats te vinden die wordt afgestemd met de waterbeheerder.

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.

2.4 Energie en duurzaam bouwen

2.4.1 Kader

De afspraken over duurzaamheid worden nader vastgelegd in:

- Nota van uitgangspunten,
- Anterieure overeenkomst of ROK-overeenkomst,
- Bestemmings- en stedenbouwkundige plannen.

Er wordt ingezet op het bevorderen van verantwoordelijkheid bij ontwikkelaars en ontwikkelende bouwers voor de kwaliteit van hun eindproduct. Dit gebeurt door:

- Aan het begin van het proces, door de vereiste prestaties op te nemen in de Nota van Uitgangspunten.
- Vervolgens in het bestek door bij oplevering inzichtelijk te maken dat de verlangde prestatie in de praktijk is behaald.
- Uiteindelijk aan het einde van het proces door via meting en beoordeling (gecertificeerde) proeven te doen om zo de eindkwaliteit vast te leggen.

De opleverkwaliteit moet dus tenminste gelijk zijn aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 en aan de kwaliteit die bij aanvang van de bouw is overeengekomen. Voor zolang de ambities uit dit document nog niet in bestaand beleid is vertaald zal het programma Duurzame Stad ondersteunen bij het praktisch vertalen van de eisen en voorwaarden binnen geselecteerde projecten. Hierbij geldt dat voor de projecten het budget moet worden georganiseerd om zowel de specifieke maatregelen te onderzoeken als de uitvoering.

In de navolgende paragrafen wordt per duurzaamheidsthema ingegaan op de uitgangspunten die de gemeente hanteert. Bij de uitwerking van het initiatief moet worden aangetoond dat het initiatief voldoet aan de uitgangspunten en eisen die zijn gesteld en moet worden onderbouwd in hoeverre de gestelde ambities in het initiatief zijn verwerkt.

2.4.2 *Energietransitie*

Hoorn heeft zichzelf de ambitie gesteld om op Hoorns grondgebied in 2030 een CO₂-reductie te behalen van 49% ten opzichte van het CO₂-niveau in 1990. Doel is om in 2040 klimaatneutraal te zijn. Om in 2040 energieneutraal te zijn zullen alle partijen alle zeilen bij moeten zetten. Op dit moment wordt 4% van de energievraag duurzaam gerealiseerd. Om de overige 96% van de energievraag duurzaam te realiseren vóór 2040 is een versnelling noodzakelijk. Daarom wordt parallel gewerkt aan de besparingsopgave, duurzame energie opwekprojecten en duurzame aardgasvrije warmtevoorzieningen. De kaders daarvoor zijn hieronder weergegeven:

Uitgangspunten en Wettelijke eisen

- a. Voor dit onderwerp geldt in ieder geval de wettelijke eis om te voldoen aan Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG123) als beschreven in de NTA 8800. (zie: [HTTPS://WWW.RVO.NL/](https://www.rvo.nl/)),
- b. Ook worden de plannen getoetst op de TO-juli-eis om te sturen op het risico op temperatuuroverschrijding in het gebouw (zie: [HTTPS://WWW.RVO.NL/](https://www.rvo.nl/)),
- c. In aanvulling op de bijdrage van PV-panelen bestaat de hoeveelheid hernieuwbare energie (BENG3) ook uit de bijdragen van stadsverwarming, koudeopslag etc. Ook als er op kavelniveau wordt aangesloten op een gebiedsmaatregel (NEN 7125, zie: www.nenconnect.nl) dan wordt het hernieuwbare deel van die gebiedsmaatregel aangemerkt als hernieuwbare energie,
- d. De gemeente Hoorn wil voorkomen dat geluid veroorzaakt door nieuwe oplossingen zoals een luchtwarmtepomp de leefomgeving negatief beïnvloeden. Luchtwarmtepompen kunnen door een juiste toepassing goed toegepast worden. Vanaf 2021 gelden nieuwe eisen voor het maximale geluid van warmtepompen met een buitenunit. De eisen staan in het gewijzigde Bouwbesluit (zie: www.bouwbesluitonline.nl). Ze gelden niet alleen voor nieuwbouw, maar ook voor bestaande woningen. De eisen gaan over de hoeveelheid geluid op de erfgrens. Dit mag maximaal 40 dB zijn in de nacht, en 45 dB gedurende de dag,
- e. Bodem Energie: Voor zg. open systemen is een vergunning van de provincie Noord-Holland nodig. Voor gesloten systemen groter dan 70 kW bodemzijdig vermogen, moet de initiatiefnemer een vergunning aanvragen bij de gemeente. Kleinere gesloten systemen moeten worden gemeld bij de gemeente (zie: WWW.OMGEVINGSLOKET).

Ambities

- a. De gemeente Hoorn werkt aan collectieve duurzame warmte o.b.v. een warmtenet en ondersteunt kleinschalige collectieve (buurt)warmte-initiatieven. Binnen het bouwplan dient rekening gehouden te worden met externe warmtelevering. Wanneer het plan in de nabijheid ligt van potentiële uitbreidingslocaties van het reeds beoogde warmtenet, dan dient de optie om te worden aangesloten op

het beoogde warmtenet in de ontwerpfase te worden opgenomen als energieconcept. De gemeente legt het contact met het betreffende initiatief voor verdere afstemming van o.a. de (reken)uitgangspunten (EOR). Programma Duurzame Stad zal ondersteunen bij het organiseren van een gesprek met de ontwikkelaar en de warmtenetpartner met betrekking tot deze mogelijkheid,

- b. In gebieden met veel initiatieven voor de toepassing van bodemenergie wil de gemeente voorkomen dat minder efficiënt gebruik gemaakt wordt van de ruimte om bodemenergie te winnen. In voorkomende gevallen zal de gemeente bepalen of het aanwijzen van een interferentiegebied noodzakelijk of wenselijk is,
- c. Als er elektrisch verwarmd gaat worden met warmteoplossingen die een hoge piekvraag kennen (Infrarood-, weerstandverwarming en luchtwarmtepompen) dan betekent dit ook iets voor de vraag naar elektriciteit. De initiatiefnemer moet bij Liander navraag doen of de capaciteit toereikend is voor de aansluitingen in het gebied,
- d. Er wordt fysieke ruimte opgenomen in bestemmings- en/of stedenbouwkundig plan om duurzaam bouwen te stimuleren of te faciliteren,
- e. Er wordt standaard een paragraaf kabels en leidingen opgenomen in de plannen voor de uitrol van een warmtenet infrastructuur en/of om voldoende capaciteit te houden voor piekspanningen voor elektrisch gebruik en retourlevering,
- f. De dakconstructie, en benodigde infrastructuur indien nodig, is geheel geschikt en voorbereid op het plaatsen van PV-panelen, en indien mogelijk, in combinatie met een groen dak.
- g. De gemeente Hoorn wil in 2040 klimaatneutraal zijn. Om die reden genieten de plannen voor gebouwen en gebieden die toewerken naar dit einddoel de voorkeur. Gebouwen en gebieden zijn bij voorkeur energieneutraal en/of dragen daar significant aan bij. Ontwikkelaars worden uitgedaagd om extra inspanning te leveren op het gebied van energie,
- h. De gemeente Hoorn ondersteunt geen verwarmingsoplossingen op basis van verbranding van biomassa.

2.4.3 Mobiliteit

De gemeenteraad heeft in 2019 het besluit genomen om meer stad te worden. Daarnaast is in het collegeakkoord afgesproken om in te zetten op een aantrekkelijke, economische, goed bereikbare, veilige en duurzame stad. De mobiliteitsvisie geeft daar invulling aan. Deze visie is op 7 juli 2021 door de gemeenteraad vastgesteld.

Uitgangspunten en Wettelijke eisen

- a. Bij nieuwe utiliteitsgebouwen en utiliteitsgebouwen die een ingrijpende renovatie ondergaan, en die zijn voorzien van meer dan 10 parkeervakken, moet minimaal 1 oplaadpunt voor de gehele parkeergelegenheid worden gerealiseerd. Dit in combinatie met leidingen voor oplaadpunten voor 1 op de 5 parkeervakken. Als de kosten van het aanleggen van deze leidingen hoger zijn dan 7 procent van de totale renovatiekosten, geldt er een vrijstelling van deze verplichting.
- b. Bij nieuwe woningen en woningen die een ingrijpende renovatie krijgen met meer dan 10 parkeervakken moeten leidingen voor oplaadpunten worden gerealiseerd. De verplichting geldt wanneer de parkeergelegenheid op hetzelfde terrein (bouwperceel) ligt. Als de kosten van het aanleggen van deze leidingen hoger zijn dan 7 procent van de totale kosten, geldt er een vrijstelling van deze verplichting (zie: EPBD III, 10 maart 2020).

Ambities

- a. Bij nieuwe woningen en woningen die een ingrijpende renovatie zullen ondergaan bestaat de ambitie om per 10 parkeervakken 1 oplaadpunt te realiseren;
- b. 15% van de parkeerplaatsen direct geschikt te maken om het elektrisch laden van auto's mogelijk te maken;
- c. Zorgen voor relatief voldoende elektrische oplaadpunten voor fietsen;
- d. We zetten in op een kwaliteitsverbetering voor lopen, fiets en het OV. In wijken maken we bredere stoepen en voorkomen we obstakels;

- e. In de nieuwe wijken staat comfort voor langzaam verkeer voorop, zo staat de fiets dichtbij geparkeerd dan de auto. Ook zien we gebiedsontwikkelingsprojecten als vliegwiel voor innovaties, bijvoorbeeld voor deelvervoer. Dit kunnen auto's zijn, maar ook elektrische (bak)fietsen;
- f. Er wordt prioriteit gelegd bij het reizen met een ander vervoermiddel dan de auto.

2.4.4 Circulaire Economie en Materiaalgebruik

Landelijk is bepaald dat Nederland in 2050 circulair moet zijn. De gemeente Hoorn heeft zich verenigd en in het interbestuurlijke overleg Verkeer en Vervoer, Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken (VVRE) waar wordt gewerkt aan een gezamenlijke circulaire strategie en bijbehorende actieagenda. De strategie is in ontwikkeling en om die reden vooralsnog gebaseerd op het landelijk beleid.

Uitgangspunten en Wettelijke eisen

- a. Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) is bij elke aanvraag voor een Omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegestaan,
- b. Er dient een MPG-berekening te worden gemaakt voor het gehele gebouw, exclusief fundering en PV-panelen,
- c. Per 1 juli 2021 wordt de milieuprestatie voor nieuwe woningen aangescherpt van 1,0 naar 0,8. De wettelijke eisen zullen stapsgewijs worden aangescherpt, waarbij het rijk streeft om in 2030 de norm terug gebracht te hebben naar 0,5.

Ambities

- a. Bij de materiaalkeuze en het gebouwonwerp maximaal te gaan voor waarde behoud,
- b. Maatregelen waarmee de MPG kan worden verlaagd zijn o.a. het toepassen van bio-based materialen, zoals hout, isolatie met grassen e.d. en het gebruik van hergebruikte of gerecyclede materialen, ook wel secundaire materialen genoemd, zoals beton, bakstenen, elektrische installaties en dergelijke. Ook onderhoudsvrije materialen kunnen hierin een rol spelen,
- c. Er wordt gestreefd naar het realiseren van een MPG van € 0,7/m² BVO. Minimaal 20% gerecycled materiaal gebruiken in het pand of ontwikkelaar laat zien waar hij specifiek aandacht besteedt aan circulair,
- d. De milieubelasting van bouwmaterialen kan ook worden beperkt door compact te bouwen (beperk het aantal wanden, hoeken en materiaal-intensieve afwerkingen), flexibel te bouwen en het materiaalverlies te beperken. De detaillering zodanig uitvoeren dat vervanging hergebruik van gebouwonderdelen mogelijk is en de te verwijderen materialen herbruikbaar zijn,
- e. Er is een materialenpaspoort. Daarin worden de materialen die in een gebouw zitten en de kwaliteit en hoeveelheid van deze materialen vastgelegd.

2.4.5 Klimaatadaptatie en Biodiversiteit

Recent is de stresstest klimaatbestendig West-Friesland opgeleverd. Hieruit wordt duidelijk waar effecten zijn op gebied van droogte, hitte, wateroverlast, overstromingen, bodemdaling en waterkwaliteit. Deze effecten leiden op termijn tot mogelijk grote, negatieve gevolgen voor de leefbaarheid. Maatregelen zijn nodig om veilig en comfortabel te kunnen blijven wonen, werken en recreëren. Hoofdpunten van het besloten Ambitieniveau (B) voor klimaat adaptief handelen niveau B zijn:

- Meegroeien met de klimaatverandering,
- Beschermingsniveau is vergelijkbaar met de situatie van nu,
- Klimaatadaptatie wordt actief benut om groen toe te voegen aan de leefomgeving.

Uitgangspunten

- De gemeenteraad heeft in februari 2021 besloten om ambitieniveau B met de bijbehorende adaptatiestrategie vast te stellen. De raad van Hoorn heeft uitgesproken, waar mogelijk en relevant, verder te willen gaan dan niveau B klimaatadaptatie,
- In strategie B wordt voor de bestaande situatie ingezet op een beschermingsniveau waarbij bij heftige regenbuien van 60 mm binnen één uur geen schade optreedt aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen. Voor nieuwbouw zijn verdergaande randvoorwaarden opgesteld en wordt uitgegaan van 70 mm binnen één uur.

Ambities

- a. De tuinen, parkeerplaatsen en het gebied worden alleen noodzakelijk verhard. Het overige wordt groen ingericht. Hiermee wordt voldoende waterafvoer geborgd, het zal de luchtkwaliteit ten goede komen en het biedt kansen aan ecologische waarden. Groenstructuren en -soorten groen zijn van belang. Dit is relevant voor de hittestress en draagt bij aan gezonde leefomgeving,
- b. In de plannen wordt 5% kavelgroen en 20% groen dak gerealiseerd,
- c. Waar mogelijk waterdoorlatende verharding toepassen,
- d. Nestkasten worden geïntegreerd in het ontwerp van de gevel en/of dak van de woningen,
- e. Toepassing van groene daken (mogelijk in combinatie met PV-panelen),
- f. Zorgen voor een voorziening voor het opvangen van regenwater voor later gebruik,
- g. Buffering van water op de kavels, waardoor het gemeentelijk rioleringsstelsel wordt ontlast. Een richtlijn hierbij is een regenbui van 70 mm per één uur 24 uur op de eigen kavel kunnen bergen.

Ambities vanuit MRA

Klimaatbestendige nieuwbouw is de standaard in de Metropoolregio Amsterdam en Noord-Holland. Er dient te worden voldaan aan de randvoorwaarden voor klimaatbestendige nieuwbouw in de MRA en Noord-Holland. De afspraken gaan onder andere uit van de volgende punten:

- a. *Hevige neerslag* (1/100 jaar, klimaat 2050: 70 mm in één uur) zorgt niet voor schade in en aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen. Bij hevige neerslag (1/250 jaar, klimaat 2050: 90 mm in één uur) blijven vitale en kwetsbare infrastructuur en voorzieningen functioneren en bereikbaar en treedt er geen schade op aan bebouwing en voorzieningen.
- b. Bij *langdurige droogte* (potentieel maximaal neerslagtekort 300mm, eens per 10 jaar) wordt schade aan bebouwing, wegen, groen en vitale en kwetsbare functies voorkomen.
- c. Tijdens *hitte* biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.
- d. Afhankelijk van de *plaatselijke overstromingskansen* en optredende waterdiepte wordt ingezet op het voorkomen van schade, het beperken van schade of het voorkomen van slachtoffers. Voor vitale en kwetsbare functies gelden aanvullende eisen. Welke eisen van toepassing zijn op het plangebied is dus afhankelijk van de overstromingskansen en -diepte. Wat de overstromingskansen per waterdiepte is, is te vinden in de Klimaateffectatlas.
- e. *Groenblauwe structuren en de gebiedseigen biodiversiteit* worden versterkt via het leidende principe in het toepassen van klimaatadaptieve maatregelen dat ecologische oplossingen altijd de voorkeur hebben boven 'puur technische' oplossingen ('groen, tenzij...').

Indien niet aan de gestelde ambities vanuit de MRA kan worden voldaan met het plan, dient de ontwikkelaar middel van een rapport of onderzoek aan te tonen dat ambitie niet haalbaar of inpasbaar is.

2.5 Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan Venneweg - Middelweg - Berkhouterweg heeft het plangebied de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 5. Dit houdt in dat er weinig tot geen verwachtingen zijn over archeologische waarden in de bodem. Er is onderzoek nodig wanneer het plangebied een oppervlakte heeft van 10.000 m² of meer. Het plangebied bedraagt meer dan 10.000 m².

Er is een archeologische quickscan uitgevoerd, welke is toegevoegd als bijlage bij deze Nota van uitgangspunten. Hieruit is gebleken dat binnen het plangebied een lage archeologische verwachting geldt voor vindplaatsen uit alle perioden. Indien de (grondroerende) plannen ongewijzigd blijven, is nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk. Archeologie West-Friesland adviseert de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie. Ten behoeve van het doen van waarnemingen dient wel in de omgevingsvergunning te worden opgenomen dat Archeologie West-Friesland toekomstige graafwerkzaamheden wil monitoren. Vondstmateriaal dat bij het uitvoeren van het werk wordt aangetroffen is (conform de Erfgoedwet, § 5.4, artikel 5.10) eigendom van de Gemeente Hoorn en zal door Archeologie West-Friesland worden aangeleverd aan het gemeentelijk depot voor bodemvondsten.

2.6 Ecologie

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van natuurgebieden, soorten en bos. 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. Indien een natuur-wetbescherming vergunning/ontheffing nodig is, kan deze worden aangevraagd bij:

[HTTPS://WWW.ODNHN.NL/WET NATUURBESCHERMING](https://www.odnhn.nl/wet_natuurbescherming). Deze eventuele ontheffing moet zijn verleend voorafgaand aan het definitieve besluit op de ruimtelijke procedure.

2.7 Afvalinzameling

Voor de huisafvalinzameling wordt verwezen naar de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) versie voorjaar 2021. 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. In overleg met de HVC wordt de definitieve locatie en bereikbaarheid ervan afgestemd.

2.8 Keurmerk wonen

Het Politiekeurmerk Veilig Wonen is een keurmerk voor woningen die in een bepaalde mate zijn beveiligd. Bij woningen die het keurmerk krijgen, zijn inbraakvertragers aangebracht en hebben 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/](https://www.politiekeurmerk.nl/politiekeurmerk-veilig-wonen-voor-projectontwikkelaars/)

2.9 Milieu- en omgevingsonderzoeken

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het (laten) opstellen van een aantal omgevingsaspecten. Dit dient plaats te vinden door een technisch 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. De onderstaande onderzoeken zijn in ieder geval aan de orde:

1. Aanmeldnotitie vormvrije MER beoordeling
2. Onderzoek trilling railverkeer
3. Aerius berekening stikstof
4. Onderzoek externe veiligheid
5. Akoestisch onderzoek
6. Quickscan ecologie
7. Archeologisch onderzoek
8. Bodemonderzoek
9. Luchtkwaliteitsonderzoek
10. Bedrijven en milieuzonering
11. Windhinderonderzoek
12. Bezonningsstudie

3 Ruimtelijke uitgangspunten

3.1 Stedenbouw

Dampten ligt in een gemengd stedelijk gebied waar ruimte is voor de toevoeging van meer woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. In deze gebieden is functiemenging de norm, we bieden hier ruimte voor evenementen en we weren de auto zoveel mogelijk uit het straatbeeld. Alle nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan het meer groen maken ('vergroenen') en verduurzamen van het gebied.

Dampten ligt in de directe nabijheid van het station en grenst aan de Poort van Hoorn. De bezonning, de ligging van de verblijfsruimtes, de aansluiting op de bebouwde omgeving, de volumeopbouw en de woonkwaliteit zijn hierin belangrijke kwaliteitscriteria.

3.1.1 *Stedenbouwkundige uitgangspunten, bebouwing in een groene setting*

De bestaande bebouwing van Dampden kenmerkt zich door veel losstaande bebouwing op een kavel met een hek eromheen. Wanneer dit gebied gaat transformeren is het belangrijk dat het gebied meer toegankelijk wordt en het niet alleen overdag maar ook 's avonds een prettige omgeving is om te verblijven. Veilige en aantrekkelijke wandel- en fietsroutes naar de binnenstad hebben dan ook prioriteit bij nieuwe ontwikkelingen. Een groot oppervlak binnen Dampden is nu verhard en het parkeren is per kavel individueel opgelost. Door slimme combinaties te maken en dubbelgebruik van parkeren te onderzoeken kan de ruimte mogelijk meer efficiënt worden benut en ontstaat er meer ruimte voor groen en water.

3.1.2 *Samenhang*

In het plangebied wordt op verschillende niveaus samenhang gezocht.

De eerste laag vormt het onderliggende landschap. De groenstructuren worden hersteld en aangezet. Doorgaande routes zijn herkenbaar en er is eenduidigheid in de vormgeving. Linten worden aangeheeld en water wordt in alle vezels zichtbaar gemaakt. In verband met de klimaatadaptieve doelstellingen worden ook de daken vergroend en ingezet.

Ook het water is een belangrijke identiteitsdrager van Hoorn en kan meer betekenis krijgen in het gebied. Als het niet grootschalig kan, dan wel kleinschalig. Water wordt dan ook tot in de vezels van het gebied gebracht. Ook vanwege de actuele wateropgave. Eventuele bruggen hebben verwantschap met de typische witte bruggen van Hoorn.

Voor de groene binnengebieden zal een inrichtingsplan/tuinontwerp worden opgesteld, in combinatie met een beheerplan. Dit geeft een gedetailleerde weergave van hoe het gebied er uit zal komen te zien, welke materialen en kleuren er zullen worden gebruikt en welke beplanting wordt aangeplant. Eventuele parkeerdekken worden zoveel mogelijk groen ingericht. Voor het aanplanten van bomen en onderbeplanting is een minimaal doorwortelbaar substraat van 0,40 m hoog nodig. Het gebied is openbaar toegankelijk en er wordt rekening gehouden met minder validen.

De tweede laag vormt de structuur van openbare ruimte. De openbare ruimte is fijnmazig opgezet en heeft een menselijke schaal. Straatjes en pleinen worden afgewisseld met beschutte plekken en tuinen. Door de bijzondere plekken en pleinen wordt het mogelijk je te oriënteren in de stad. Basis in de openbare ruimte vormt de vloer. Het is de samenbinder van alle gebieden. Om voldoende samenhang te krijgen tussen de Poort van Hoorn en Dampden, is het de ambitie om in dit gebied in te zetten op dezelfde kleuren, materialen, meubilering en principedetails in de openbare ruimte. Op deze manier loopt de vloer van Poort van Hoorn, met een rode of bruine klinker, over naar het gebied van Dampden. Dit zal verder uitgewerkt moeten worden in het Beeldkwaliteitsplan van Buiten Stad. Als uitzondering op deze vloer worden speciale plekken en pleinen vormgegeven met een afwijkende materiaalgebruik. Deze wijken in materiaal af om sfeer te maken of vanwege een bijzondere functie in het stedelijk gebruik.

De derde laag is die van bebouwing. Het BKP Poort van Hoorn stelt een Hoorns palet voor bestaande uit rode/roze/bruine steen met witte of lichte accenten. Voor het gebied Dampden is er ruimte om in kleur af te wijken van de rode baksteenkleur voor de gebouwen en bijvoorbeeld te kiezen voor wat meer lichtere en optimistische tinten. In het beeldkwaliteitsplan zal dit verder worden uitgewerkt. Samenhang in het kleurenpalet is wel belangrijk. Binnen deze basislaag zijn uitzonderingen mogelijk, die als bakens in de stad gaan werken. Het zijn de oriëntatiepunten en de bakens liggen vaak op een bijzondere plek, bijvoorbeeld in een zichtlijn of aan een plein.

De bebouwing heeft een Hoornse maat en schaal. De bebouwing is geparceleerd en heeft een maximale gevelbreedte van 30 meter. Eventuele afwijkingen van de gevelbreedte moeten goed worden onderbouwd in de HER. De onderlinge bouwvolumes zijn als duidelijk herkenbare eenheden vormgegeven in een eenduidig gevelmateriaal. De gevels hebben een goede open-dicht verhouding, 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, zie de referenties op bladzijde 61 van het BKP Poort van Hoorn. Installaties zijn inpandig en worden mee ontworpen in de architectuur. Als ook de akoestische maatregelen.

De onderstaande uitgangspunten zijn vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan Poort van Hoorn. Ten aanzien van het nog op te stellen Beeldkwaliteitsplan Buiten Stad vormen onderstaande pagina's het uitgangspunt:

Inrichting openbare ruimte, BKP Poort van Hoorn

Blz 25 Lanen en linten

Blz 26 Water

Blz 29 Vloer

Blz 38 en 101 Klimaatbestendig en Energieneutraal

Bebouwing, , BKP Poort van Hoorn

Blz 32 Hoornse maat en schaal

Blz 32 Baksteen met bakens, met uitzondering van de kleur.

Blz 39 Mobiliteitshub indien van toepassing

Blz 67 Uitwerking entree's en postkassen

Blz 68 Binnenhoven, de binnenwereld met het parkeerdek in Buitenstad kan ook gezien worden als een binnenhof

Blz 69 Referenties binnenhoven

Blz 98 Bebouwingstypologie

Blz 38 en 101 Klimaatbestendig en Energieneutraal

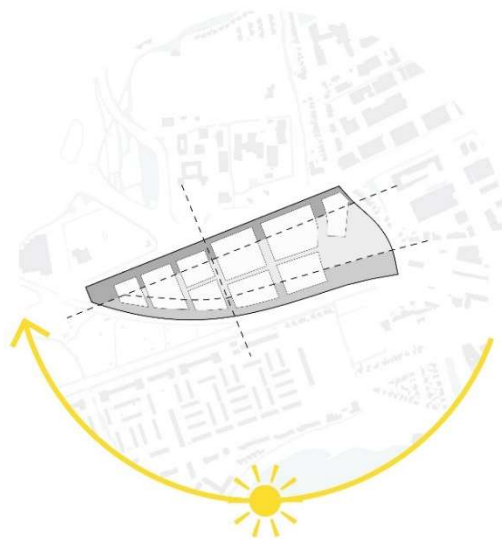


3.1.3 Bouwhoogte en dichtheid.

Het Dampten is gelegen aan een stedelijke ruggengraat, de Provincialeweg. Hier zijn incidenteel bouwhoogtes voorstelbaar tot 8 bouwlagen en een hoogteaccent. In het binnengebied is er sprake van een kleinere maat en schaal. Bebouwing varieert van 3 tot 6 bouwlagen. De ontwikkeling moet voldoen aan de uitgangspunten zoals omschreven in de hoogbouwvisie.

In de hoogbouwvisie staat het volgende omschreven:

We streven naar een bebouwing die zeer gevarieerd is, zoals Hoorn dat ook in het centrum kent. Een mix van (compacte, hoge) gezinswoningen, appartementen, voorzieningen en werkgebouwen heeft de voorkeur. De gebouwen zijn tussen 3 en 6 bouwlagen hoog, waarbij accenten (hoeken, bijzondere zichtlijnen) eventueel tot 8 (30 meter) hoog kunnen worden gebouwd. De gevel van alle gebouwen heeft een maximale lengte van 30 meter, zodat er een afwisselend straatbeeld ontstaat. Gebouwen van 30 meter breed hebben op de begane grond minimaal 2 voordeuren en 4 ramen aan de straat, zodat alle gebouwen een directe relatie met het maaiveld hebben. De gevels van accentbebouwing tot 8 lagen zijn maximaal 16 meter breed en 30 meter hoog, zodat er slanke bouwvolumes ontstaan. Eventueel kan accentbebouwing breder zijn, onder voorwaarde van een setback op max 15 meter hoogte, zodat het lage volume het straatbeeld bepaalt.



3.1.4 Mobiliteit

Om het gebied tot ontwikkeling te laten komen dient het plangebied goed ontsloten te worden waarbij de Mobiliteitsvisie als uitgangspunt geldt. Voor het plangebied gelden daarnaast in het bijzonder de volgende uitgangspunten:

- In en rond het plangebied dient een veilige verkeerssituatie gecreëerd te worden.
- Aan de zuidzijde is er een zachte en geleidelijke overgang naar de groenzone. Aan de zuidzijde komen geen entrees voor de parkeervoorziening voor auto's.
- De entrees van de parkeervoorziening en de bevoorrading van de supermarkt moeten veilig worden ingericht. De entrees worden zorgvuldig ingepast en met aandacht voor detail ontworpen.
- Parkeervoorziening voor de woningen is volledig ondergronds ten opzichte van het huidige maaiveld.
- Het parkeren voor bezoekers van de woningen en de supermarkt wordt in een gebouwde parkeervoorziening op het maaiveld gerealiseerd, uitnodigend en goed toegankelijk (o.a. herkenbare entrees, voldoende brede parkeerplaatsen, makkelijk inrijden, etc.).
- Het parkeerdek van de gebouwde parkeervoorziening op het maaiveld wordt benut ten behoeve van binnentuinen behorende bij de woningen.
- De fietsenbergingen worden bij voorkeur gerealiseerd in een gemeenschappelijke, inpandige fietsenberging. Voorwaarde hierbij is dat de gemeenschappelijke fietsenberging goed toegankelijk is en voldoet aan de uitgangspunten die zijn opgenomen in de 'Amsterdamse bouwbrief' welke als bijlage bij deze nota van uitgangspunten is gevoegd. Deze gemeenschappelijke fietsenberging wordt gezien als gelijkwaardige oplossing op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012.
- Elektrisch vervoer wordt gestimuleerd door middel van elektrische laadpunten of carsharing.
- Bovengronds parkeren, anders dan in een gebouwde parkeervoorziening zoals hierboven genoemd, is niet toegestaan, met uitzondering van opstelplekken voor pakketbezorgers en kiss and ride.
- Aan de wegprofielen wordt groen toegevoegd met als doel om een aangename (klimaatbestendige) route te realiseren en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.
- Voor een herkenbare route wordt een continu profiel gehanteerd tussen het Keern en de Berkhouterweg.

- Aan de zuidzijde en oostzijde van het plangebied moet rekening worden gehouden met een ruimtereservering voor de afwikkeling van verkeer die een veilige, functionele en groene aansluiting op de rest van de stad vormt. Hierover vindt nader onderzoek plaats, waar in paragraaf 3.4 meer over wordt toegelicht.

3.2 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 er 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: 150m - 500m voor speelplekken (+/- 150 m voor de leeftijden 0-6 jaar en +/- 500m voor de leeftijden 6-12 jaar), 500m – 1000m tot trapveldjes (leeftijden 12-18 jaar). Speelplaatsen vallen ook onder beweegvoorzieningen.

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.

3.3 Wonen

Woningbouwprogramma

Het beleid is erop gericht om per gebied of wijk een optimale mix van doelgroepen na te streven met een bijbehorend woningbouwprogramma met als doelstelling een mix van 30% goedkoop, 30% middelduur en 40% duur. Het plangebied kan, gezien de ruimtelijke situatie, beschouwd worden als een nieuwe zelfstandige ontwikkeling binnen het Dampden-gebied. Uitgangspunt daarom is zoveel mogelijk te streven naar de optimale mix (30/30/40). Initiatiefnemer heeft bevestigd dat het programma aan dit uitgangspunt zal voldoen. Daarbij is door initiatiefnemer aangegeven dat het initiatief zich richt op een mix van de doelgroepen jongeren/starters, young professionals, samenwoners en single wonen, stedelijke gezinnen, empty-nesters en collectieve woonvormen.

Het definitieve woningbouwprogramma moet daarnaast aan de volgende uitgangspunten voldoen.

1. Het initiatief moet zich richten op de verschillende doelgroepen waar de woningmarkt zich in onderscheidt: jongeren, starters, empty-nesters (stellen in de leeftijd van ca., 45-65 jaar waarvan de kinderen niet meer thuis wonen), volwassen gezinnen. Dit moet zichtbaar worden gemaakt in de programmering van het initiatief;
2. zorg dat er een bepaalde mate van variëteit in woningtypologie is. 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. voor de woningen die in de categorie sociale huur vallen wordt geadviseerd om deze onder te brengen bij een woningcorporatie. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat de sociale huurwoningen volgens het toewijzingsbeleid conform de afspraken van de woningcorporaties in Westfriesland worden verhuurd;
4. bij voorkeur is er sprake van een eigen buitenruimte per appartement;
5. voor de categorieën sociaal en midden geldt dat zowel huurwoning als koopwoningen binnen deze categorieën worden gerealiseerd. Vergelijkbaar met andere ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld Holenkwartier en Rozenbuurt waar besluitvorming al over heeft plaatsgevonden, geldt als richtlijn een

verdeling van 20% voor de sociale huur en 5% tot 10% voor de middenhuur. Afspraken hierover worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst;

6. voor sociale koopwoningen geldt als prijsgrens € 200.000,-. Indien in gemeentelijk beleid het prijsniveau van sociale koopwoningen wijzigt nog voordat planologische maatregel over dit initiatief is afgerond, dan wordt dat prijsniveau als uitgangspunt gehanteerd voor dit initiatief.

Als uitgangspunt geldt de 30/30/40 verdeling. Als richtlijn binnen die verdeling geldt onderstaande differentiatie:

Prijsklasse	Categorie koop	Categorie huur	Totaal aantal woningen ²
Sociaal (30%)	10% (60 woningen)	20% (120 woningen)	180
Midden (30%)	25% tot 20% (150 tot 120 woningen)	5% tot 10 % (30 tot 60 woningen)	180
Duur (40%)	Vrij	Vrij	240
			600

Regionale afstemming

Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten en de uitwerking van een concreet bouwplan met bijbehorend programma moet het woningbouwinitiatief regionaal worden afgestemd. De regio Westfriesland heeft daarvoor het 'Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021' opgesteld. Onderdeel van het afwegingskader is het 'Westfries vooruit denken' waar ieder plan aan getoetst moet worden. Om de regio een kwaliteitsimpuls te geven hebben gemeenten in de regio afgesproken dat zij zich ervoor inspannen om minimaal 4 van de 8 ambities te realiseren van het Westfries vooruit denken. Deze ambities luiden als volgt:

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

In geval van binnenstedelijke projecten worden voor plannen met meer dan 11 woningen deze plannen conform het ingevulde afwegingskader ter kennisname gestuurd naar de werkgroep wonen en de VVRE. Met deze kennisgeving wordt voldaan aan de eisen die worden gesteld aan regionale afstemming op grond van provinciaal beleid.

Voor deze locatie geldt dat er sprake is van een binnenstedelijk project. Het initiatief moet aan minimaal 4 van de 8 ambities voldoen. Vanwege de omvang van meer dan 11 woningen zal de werkgroep en de VVRE in kennis worden gesteld van het initiatief.

Zelfbewoningsplicht

De gemeente legt voor alle nieuwbouw een zelfbewoningsplicht op. 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. Voor de categorieën sociale koop is dit vastgelegd in de doelgroepenverordening. Voor de andere categorieën zal de gemeente hierover afspraken maken in de anterieure overeenkomst.

3.4 Verkeer

Om het gebied tot ontwikkeling te laten komen dient de verkeersontsluiting van het gebied te worden aangepast. Voor wat betreft de verkeersontsluiting van het plangebied gelden de uitgangspunten uit de Mobiliteitsvisie.

² Op basis van maximaal beoogd woonprogramma.

Indien de raad besluit om een nieuwe ontsluiting van de binnenstad onder of door het Dampden te realiseren, zal het plangebied rekening moeten houden met een nieuwe ontsluiting die aansluit op de rest van de stad. Voor de ontsluiting dient daarom ruimte te worden gereserveerd in het plangebied.

Voor de nieuwe ontsluiting worden er twee varianten onderzocht. En van die varianten is een tracé aan de zuidzijde van het plangebied parallel aan de spoorweg. Een andere variant kan worden beschreven als een kamstructuur (centrale as met haaks daarop aansluitingen) en bevindt zich aan de noordzijde van het plangebied. Welk tracé de voorkeur verdient, zal door het college worden beoordeeld aan de hand van de uitkomsten van het onderzoek.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek en de keuze voor een tracé, kan door het college worden bepaald welke maatvoering zal worden aangehouden voor de ruimtereservering die nodig is voor de afwikkeling van verkeer. Nadere afspraken over de ruimtereservering zullen worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

3.5 Bedrijven en milieuzonering

3.5.1 Kader

Bij het toestaan van nieuwe functies moet worden beoordeeld hoe deze zich verhouden tot bestaande bedrijven in de omgeving. In de ruimtelijke ordening geldt een zogenaamde scheiding van functies om te voorkomen dat de verschillende functies, zoals bedrijven en woningen elkaar ‘bijten’ door enerzijds het bedrijf te beperken en anderzijds door de woningen te hinderen met stof, lawaai of geur etc. Om deze hindersituaties te voorkomen dient bij het toestaan van ruimtelijke ontwikkelingen waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Daartoe zijn in de VNG-brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ (hierna te noemen: VNG-brochure) richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor verschillende functies aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer gedetailleerde afstemming voor de voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden, waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Wel is uit vaste jurisprudentie gebleken dat de Raad van State in het kader van “goede ruimtelijke ordening” toetst aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie en bij het afwijken hiervan aan de onderliggende motivering.

3.5.2 Inventarisatie omgeving plangebied

Aan de noordzijde bevindt zich een begraafplaats en crematorium. Een crematorium valt binnen milieucategorie 3.2. Aan de noordwestzijde van het plangebied bevindt zich een tuincentrum. Een tuincentrum valt binnen milieucategorie 2. Aan de oostzijde bevinden zich enkele kantoren en onderwijsinstellingen. Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich een kinderopvang. Maatschappelijke dienstverlening, zoals in dit geval een kinderopvangvoorziening is te kwalificeren als milieucategorie 2. Bij de kinderopvang hoort een buitenspeelsterrein. Dit heeft een geluiduitstralende werking op de omgeving vanwege het stemgeluid van spelende kinderen. In het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn voorschriften verbonden ten aanzien van geluid, echter stemgeluid is daarbij uitgezonderd van beoordeling. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient er rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van deze functie bij het tot stand brengen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de geprojecteerde woningen.

De bestemming Bedrijf binnen het plangebied.

Binnen de bestemming ‘Bedrijf’ zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd in [BIJLAGE 2](#) behorende bij de planregels van het vigerende bestemmingsplan, onder de categorieën 1 en 2, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, productiegebonden detailhandel, een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder LPG uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg” en een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning”. Ontwikkelingen die grenzen aan de bestemming ‘Bedrijf’ dienen te onderbouwen dat er geen sprake is van onevenredige bedrijvenhinder en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De planologisch maximale situatie is in beginsel leidend.

3.6 Welstand

De welstandscommissie is een onafhankelijk adviesorgaan dat het gemeentebestuur gevraagd en ongevraagd adviseert over ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente. Zij bewaakt en stimuleert de ruimtelijke kwaliteit en esthetische samenhang en baseert zich daarbij op het door de gemeente opgestelde welstandsbeleid. Haar taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn wettelijk vastgelegd. De formele, wettelijke bevoegdheid tot welstandstoetsing ligt bij de welstandscommissie.

In een welstandsnota legt de gemeenteraad in criteria vast welke welstandseisen van toepassing zijn op het betreffende gebied. Bouwplannen worden getoetst door de Commissie voor Monumenten en Welstand aan de criteria die zijn vastgelegd in de Welstandsnota 2020. Hierin valt de te ontwikkelen locatie onder regulier welstandsgebied planmatige uitbreidingen 5a. Er wordt getoetst op de relatie met de omgeving, het bouwwerk op zichzelf en de detaillering, materiaal- en kleurgebruik. De welstandsnota bevat echter geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken (2.3. Procedure bij nieuwe (her)ontwikkelingsprojecten). Voor dit initiatief van maximaal 600 woningen is het daarom nodig om gebiedsspecifieke criteria op te stellen en deze vast te leggen in een beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan geeft concrete kaders en richtlijnen voor de uitwerking van de bebouwing en de openbare ruimte. Dit heeft als doel om de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van het totaalplan te borgen. Voor het beeldkwaliteitsplan vindt afstemming plaats met de stedenbouwkundige en de Commissie voor Monumenten en Welstand.

Na goedkeuring van het beeldkwaliteitsplan door de gemeente kan het concept van het beeldkwaliteitsplan worden gepresenteerd aan bewoners en betrokkenen en ter visie worden gelegd. Het beeldkwaliteitsplan volgt daarmee dezelfde vaststellingsprocedure als de welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan wordt vervolgens ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad en onderdeel van de welstandsnota³. Dit beeldkwaliteitsplan vormt vervolgens een toetsingskader voor de commissie bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning.

Voor de Poort van Hoorn wordt nog besloten of er een Q-team wordt aangesteld. Om de gebieden goed op elkaar aan te laten sluiten, is het mogelijk dat het Q-team ook voor Buiten Stad een rol krijgt toebedeeld in de beoordeling en goedkeuring van het beeldkwaliteitsplan. Naast de welstandsbeoordeling door de welstandscommissie kan het Q-team ook voor Buiten Stad als taak krijgen om erop toe te zien dat op een goede manier uitwerking wordt gegeven aan de ruimtelijke kwaliteitsambities binnen de kaders van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan voor Buiten Stad. De besluitvorming over de komst van een Q-team en de betrokkenheid bij Buiten Stad is op dit moment nog niet definitief.

3.7 Civiel

Het plangebied blijft hoofdzakelijk privaatrechtelijk eigendom. Alle openbare wegen in het plangebied Dampden worden overgedragen aan de gemeente. Voor de publieksruimtes bovenop het parkeerdek geldt dat deze niet worden overdragen aan de gemeente en dat aanleg, beheer en onderhoud bij de ontwikkelaar ligt. Over de toegankelijkheid van het parkeerdek worden andere afspraken gemaakt.

3.8 Economie

3.8.1 Detailhandel

In de Regionale Detailhandelsvisie en Detailhandelsvisie Gemeente Hoorn 2020-2025 wordt als uitgangspunt gehanteerd dat dagelijkse winkels in een winkelgebied worden geconcentreerd omdat de mate van concentratie van het aanbod een belangrijke factor is voor de hoogte van het voorzieningenniveau. Solitaire winkels buiten winkelgebieden zijn ongewenst omdat dit de positie van winkels in andere gebieden verzwakt. Dit komt ook overeen met de Binnenstadvisie die weliswaar betrekking heeft op het gebied binnen de historische singelstructuur, maar ook verwijst naar het gebied buiten die structuur. In de Binnenstadvisie wordt uitgegaan van terughoudendheid van winkelveorzieningen elders in de (binnen)stad zodat er geen

³ Indien de Omgevingswet in werking is getreden wordt het beeldkwaliteitsplan onderdeel van het ruimtelijk besluit.

concurrerende winkelformules in de Poort van Hoorn en het Hof van Hoorn ontstaan. Het is dus niet de bedoeling dat binnen het plangebied een nieuw winkelcentrum ontstaat. Er is bovendien al een nabijgelegen winkelcentrum in de Grote Beer.

In de Detailhandelsnota Gemeente Hoorn 2020-2025 is als uitzondering hierop de verplaatsing van de supermarkt uit het stationsgebied benoemd. Deze supermarkt moet plaats maken voor de ontwikkeling van de Poort van Hoorn. De locatie Berkhouterweg 11 is hiervoor een geschikte alternatieve locatie en biedt voldoende ruimte om de supermarkt in dezelfde omvang te realiseren. Overige detailhandel is niet wenselijk in dit gebied. Aangetoond moet worden dat de beoogde supermarkt zich verdraagt met gevoelige functies in de nabijheid.

3.8.2 *Horeca*

In een 'gemengd stedelijk' gebied zoals in de Omgevingsvisie van de gemeente Hoorn is beoogd, komen veel bewoners, werknemers en scholieren samen. Hierdoor zorgen we ook voor meer vraag naar bijvoorbeeld horeca. Door de initiatiefnemer is een ontmoetingsfunctie beoogd in de vorm van een 'buurtkamer'. Of de door initiatiefnemer voorgenomen horeca passend is in het plangebied zal afhankelijk zijn van de concrete uitwerking van het initiatief.

Er is nieuw horecavestigingsbeleid in voorbereiding. Dat is nu nog onbekend. Het concrete initiatief zal getoetst moeten worden aan dit nieuwe beleid en dient uiteraard te worden onderbouwd met een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Aangetoond moet worden dat de beoogde horeca zich verdraagt met gevoelige functies zoals wonen of het kinderdagverblijf naast het plangebied.

3.8.3 *Bedrijven en kantoren, overige commerciële functies*

Vanuit de ambitie om meer stad te worden, wordt binnen het plangebied een stedelijke woonmilieu nagestreefd waarin wonen, werken en verblijven samenkomen. Het combineren van bedrijvigheid en wonen past bij deze ambitie. Enkele voorbeelden van bedrijvigheid die passend zouden kunnen zijn in het plangebied zijn bijvoorbeeld:

- Vestiging van een verhuurservicebedrijf deelfietsen en deelauto's.
- Leer- werkbedrijven. Bijvoorbeeld in de creatieve branche, zoals 3D-printing, webdesign e.d.
- Sociaal ondernemerschap: mensen met een achterstand tot de arbeidsmarkt of taalachterstand die commerciële opdrachten doen voor bedrijven. Bijvoorbeeld websites ontwerpen, video's monteren e.d. Van de opbrengst kan de huur e.d. worden betaald. De begeleiding kan bijvoorbeeld komen vanuit verenigingen, stichtingen om de kosten laag te houden.

Vanwege het gemengd stedelijke karakter vinden we zware bedrijvigheid hier niet wenselijk. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is dat gevoelige functies zoals wonen en bedrijvigheid op elkaar worden afgestemd om ook een goed woon- en leefklimaat te waarborgen. De VNG uitgave voor bedrijven en milieuzonering⁴ is hierbij een belangrijk hulpmiddel om te beoordelen welke bedrijvigheid passend is in de omgeving. Aangetoond moet worden dat de beoogde bedrijvigheid en overige (evt. commerciële) niet-woonfuncties zoals maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening of sport (-school) zich verdragen met gevoelige functies zoals wonen of het kinderdagverblijf naast het plangebied.

3.9 **Erfgoed**

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

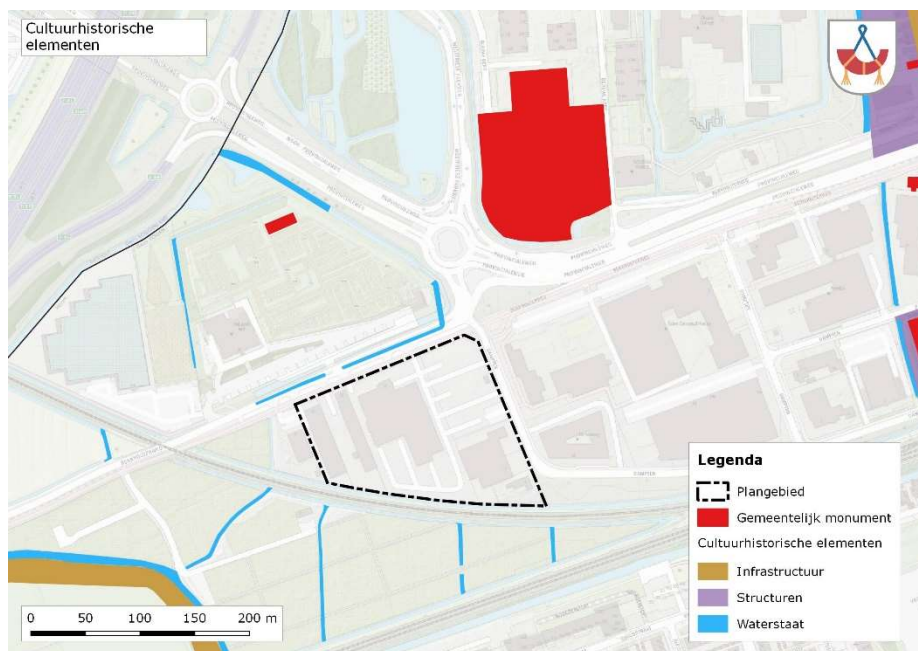
⁴ Een nieuwe uitgave van de VNG is in mei 2019 verschenen, welke na inwerkingtreding van de Omgevingswet naar verwachting beter toepasbaar is: *Milieuzonering nieuwe stijl, Voor toepassing onder de Chw/Transitiewet op weg naar de Omgevingswet*

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, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die op 1 oktober 2022 of 1 januari 2023⁵ in werking treedt. Het betreft dan:

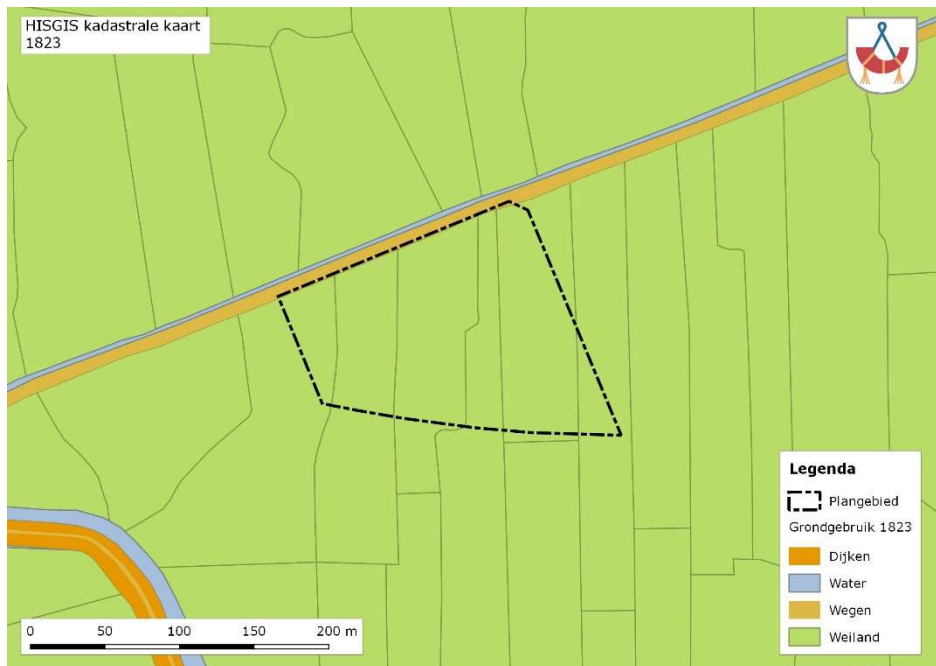
- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten;

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

In de Archeologische Quick Scan die als bijlage bij deze Nota van uitgangspunten is gevoegd, staat ook de cultuurhistorische context van het plangebied beschreven. Er zijn geen cultuurhistorische waarden meer in het plangebied, zoals ook blijkt uit navolgende afbeeldingen. Er hoeft dus geen rekening mee te worden gehouden met cultuurhistorische waarden bij de planuitwerking.



⁵ Op het moment van schrijven van de nota van uitgangspunten is er nog geen uitsluitsel gegeven over de inwerkingtreding van de Omgevingswet.



3.10 Nood- en hulpdiensten

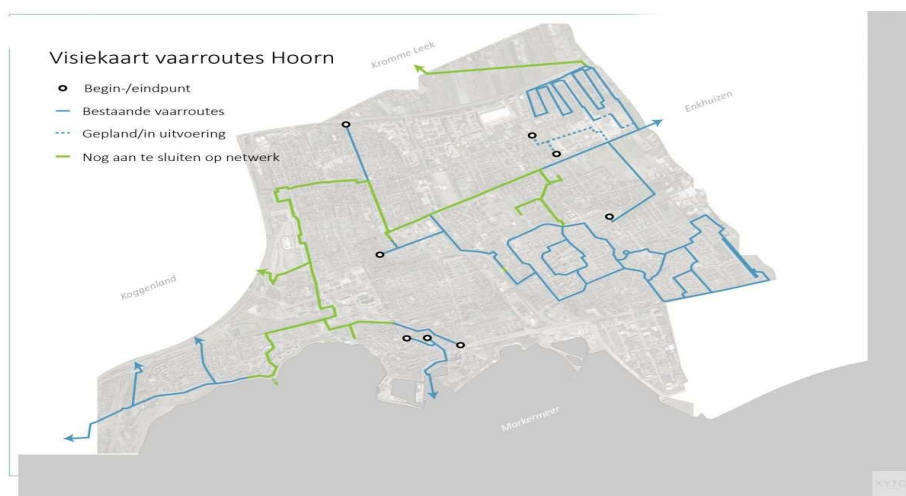
Het plangebied is bereikbaar vanaf de Berkhouterweg en het Dampden. De Veiligheidsregio is al in een vroegtijdig stadium betrokken bij het initiatief. Het initiatief moet echter nog concreet worden uitgewerkt. De nood- en hulpdiensten zullen om advies worden gevraagd over de bereikbaarheid van de woningen en voorzieningen.

3.11 Toerisme

Het plangebied krijgt geen functies gerelateerd aan toerisme en is daarmee op zichzelf niet toeristisch aantrekkelijk. Wel wordt de huidige zichtlocatie kwalitatief verbeterd, waardoor de uitstraling van de entree van Hoorn vanaf de A7 vooruit gaat en daarmee Hoorn als geheel.

3.12 Vaarroutes

De gemeente Hoorn heeft het voornemen om het vaarrouthenetwerk te versterken en waar nodig en financieel uitvoerbaar, worden bij ruimtelijke ontwikkelingen knelpunten in de vaarroutes opgelost. Het plangebied ligt niet aan één van de bestaande of gewenste vaarroutes waardoor dit onderwerp verder buiten beschouwing blijft.



3.13 Sociale veiligheid

De huidige locatie betreft een bedrijvenlocatie omgeven door veel infrastructuur. 's Avonds zijn er geen activiteiten. Het plangebied ligt aan belangrijke verkeerroutes over de weg en het spoor waardoor veel mensen zich verplaatsen vlak langs het plangebied. Door de herontwikkeling naar een woonlocatie wordt het gebruik van het plangebied door mensen vergroot en daarmee wordt de sociale veiligheid binnen het gebied maar ook naar de omgeving toe 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.

4 Vervolg

4.1 Procesbeschrijving

De voorbereiding en realisatie van dit project wordt conform het projectmatig werken uitgevoerd. Dit houdt in dat er een gemeentelijke projectleider is aangesteld, een projectteam is gevormd en conform een vaste werkwijze, zoals opgenomen in de intentieovereenkomst (maar ook hierna) naar een concreet bouwplan wordt gewerkt.

Projectorganisatie:

- projectleider
- projectteam adviseurs van RO, Wonen, Verkeer, Stedenbouw en Grondzaken
- incidentele ondersteuning adviseurs van het ingenieursbureau, Erfgoed, Omgevingsdienst, Communicatie, Veiligheidsregio, GGD, HHNK
- initiatiefnemer
- architect

Proces

Met een nota van uitgangspunten worden de uitgangspunten voor de planontwikkeling benoemd. Het concept van de nota van uitgangspunten is gedeeld met de initiatiefnemer die in de gelegenheid is gesteld om hier op te reageren. De definitieve versie is vervolgens ook gedeeld met initiatiefnemer. Vervolgens is de nota van uitgangspunten aan het college aangeboden ten behoeve van het vrijgeven voor participatie.

De nota van uitgangspunten maakt onderdeel uit van een participatieproces dat wordt georganiseerd door initiatiefnemer. Nadat participatie heeft plaatsgevonden wordt de nota van uitgangspunten al dan niet aangepast en aan het college aangeboden ter vaststelling.

Na vaststelling wordt de nota van uitgangspunten naar de gemeenteraad toegestuurd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden wensen en of bedenkingen vroegtijdig aan te geven. De nota van uitgangspunten heeft een voorlopig karakter waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. De bevoegdheid voor het wijzigen van het planologisch kader ligt namelijk bij de gemeenteraad. Tevens kunnen participatie met de buurt en/of uitkomsten van onderzoeken leiden tot aanpassing van de uitgangspunten.

Na de vaststelling van de nota van uitgangspunten start de 2^e fase. Op basis van de nota van uitgangspunten wordt er een plankostenscan gemaakt. Op basis van het bedrag uit de plankostenscan en de werkzaamheden opgenomen in de intentieovereenkomst wordt het tweede door initiatiefnemer te betalen bedrag bepaald door Grondzaken.

Vervolgens worden door de initiatiefnemer de benodigde onderzoeken gedaan die een afbreukrisico vormen voor het bouwplan. Welke onderzoeken dit betreft en door wie ze worden uitgevoerd is vastgelegd in de intentieovereenkomst en opgenomen in paragraaf 2.9 van deze nota. Op basis van de nota van uitgangspunten, de onderzoeken en de participatie kan het bouwplan door initiatiefnemer worden uitgewerkt. Het gemeentelijke projectteam zal de initiatiefnemer hierin begeleiden.

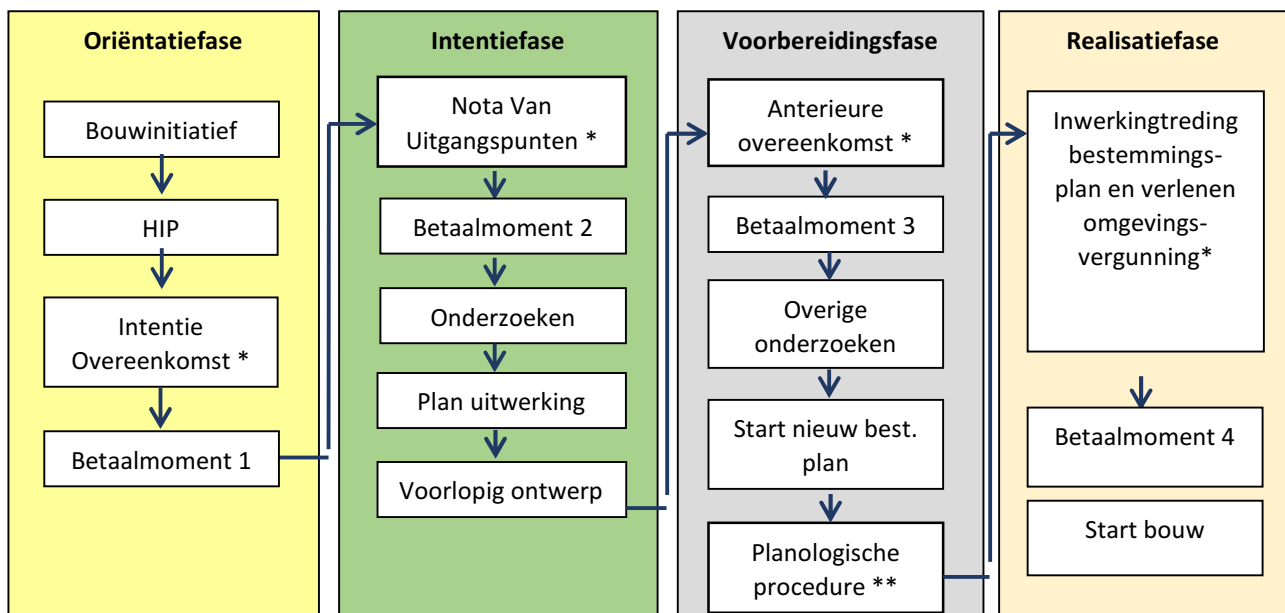
Wanneer het bouwplan is uitgewerkt tot een voorlopig ontwerpbouwplan, dat ruimtelijk passend en economisch uitvoerbaar wordt gevonden kan de anterieure overeenkomst worden opgesteld. In de anterieure overeenkomst worden alle vervolg afspraken vastgelegd waaronder:

- Het (stedenbouwkundig)plan op basis waarvan het bestemmingsplan/omgevingsplan wordt gemaakt.
- Overige uitgangspunten ten behoeve van bestemmingsplan/omgevingsplan, zoals parkeernormen, woningbouw categorieën, m2 overige functies, etc.
- Afspraken omtrent opstellen ruimtelijke procedure (indien van toepassing aanpassing onder de Omgevingswet).
- Afspraken omtrent inrichting en oplevering openbare ruimte (indien van toepassing).
- Totale kostenverhaal, waaronder resterende plankosten en planschade.
- Wijze afstemming buurt.
- Planning.
- Garanties/zekerheidsstelling.
- Indien nodig fasering.
- Indien nodig gronduitgifte/aankoop.

De voorbereiding van de planologische procedure kost de gemeente de nodige tijd en geld. Denk hierbij onder andere aan opstellen en controleren van het concept bestemmingsplan/omgevingsplan, het laten uitvoeren en controleren van diverse onderzoeken en het verplichte overleg met verschillende instanties. De gemeente Hoorn sluit daarom de anterieure overeenkomst voordat de gemeente start met de (vervolg-)werkzaamheden.

Het sluiten van de anterieure overeenkomst is de bevoegdheid van het college. Het college zal zich inspannen voor het voeren van de noodzakelijke planologische procedure om het bouwplan mogelijk te maken. De raad zal uiteindelijk bij het verzoek tot vaststelling van het bestemmingsplan/omgevingsplan hierover nog moeten besluiten.

De totale procedure zoals opgenomen in de Nota Kostenverhaal is hieronder schematisch weergegeven:
De voorgestelde werkwijze leidt tot het volgende proces:



* = besluitvorming college

** = besluitvorming college en gemeenteraad

4.2 Procedure omgevingsrecht

De te doorlopen procedure is onder andere afhankelijk van de inwerkingtreding van de Omgevingswet⁶. Omdat op dit moment het opstarten van een bestemmingsplanprocedure nog zou kunnen zijn voor de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet, zal naar verwachting een bestemmingsplan worden opgesteld om het initiatief mogelijk te maken. De voorbereidingen voor het bestemmingsplan dienen dan echter wel tijdig te worden gestart en dienen op tijd te zijn afgerond.

4.3 Communicatie en participatie

4.3.1 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. Deze liggen met name 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 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);
- onzekerheden ten aanzien van duurzaam en klimaat adaptief bouwen en de extra kosten daarvan;

4.3.2 Communicatie en participatie

De projectleider is het eerste aanspreekpunt over het plan voor de initiatiefnemer. De initiatiefnemer en projectleider zorgen in overleg met elkaar voor het delen van de juiste informatie naar alle betrokken, zoals de projectgroepleden, maar ook de derden belanghebbenden zoals omwonenden en externe adviseurs.

Er heeft een participatietraject met direct omwonenden plaatsgevonden. Dit traject, maar ook nog toekomstige vormen van participatie zijn door de initiatiefnemer van het plan vastgelegd in een plan van aanpak inzake participatie en communicatie. Het overleg met omwonenden worden conform het plan van aanpak in de verdere fasen van de planontwikkeling uitgevoerd. Het plan van aanpak over participatie en communicatie is als bijlage toegevoegd. De wijze waarop het participatieproces heeft plaatsgevonden en op welke wijze de reacties zijn verwerkt en wel of niet zijn meegenomen in de planontwikkeling is van belang bij de advisering en besluitvorming op het plan door de gemeenteraad

4.3.3 Participatiebijeenkoms

Op 11 november 2021 heeft initiatiefnemer een participatiebijeenkoms georganiseerd. In de bijlage is het verslag opgenomen.

Het participatieproces voor het initiatief in de planfase (eerste fase) was opgedeeld in een deel waar persoonlijke gesprekken werden gevoerd met stakeholders en een participatiebijeenkoms. Het doel was om stakeholders zo goed mogelijk te informeren over de toekomstige plannen en specifiek de kaders van het bestaande gebied en om stakeholders de mogelijkheid te bieden om het projectteam te consulteren over de ontwikkeling van het gebied. Zij zijn immers goed bekend met het gebied en kunnen de betrokken partijen van informatie en advies voorzien. Alle onderwerpen met betrekking tot het gebied waren bespreekbaar en al het beschikbare materiaal met betrekking tot het project is gedeeld met de stakeholders (transparant proces).

In het vervolgtraject worden twee processen doorlopen.

1. Het reeds opgestarte proces met de directe burens en omwonenden. Bezien dient te worden of deze groep uitgebreid dient te worden.
2. En een tweede proces als gevolg van de beoogde hoogbouw. Overeenkomstig de Hoogbouwvisie dient een Hoogbouw Effect Rapportage (HER) te worden opgesteld. Onderdeel van deze HER is participatie met

⁶ Op het moment van schrijven van de nota van uitgangspunten treedt op 1 januari 2023 de Omgevingswet in werking.

betrekking tot de hoogbouw. Daar hier andere aspecten een rol spelen als bij de participatie met de directe burens vindt de totale participatie plaats in twee processen.

Het verslag en de presentaties (die zijn gegeven gedurende de participatiebijeenkomst) zijn gedeeld met de stakeholders die aanwezig waren bij de participatiebijeenkomst en met de stakeholders waarmee de persoonlijke gesprekken zijn gevoerd. Zij hadden de mogelijkheid om op het verslag te reageren, hiervoor is ook een reminder verstuurd. De initiatiefnemer heeft geen reactie(s) ontvangen op het verslag.

Verder heeft de initiatiefnemer meerdere malen geprobeerd contact op te nemen met de scholen in de omgeving (Dampden, SG Newton/Atlas College) met betrekking tot de beoogde plannen, in het begin persoonlijk en in het vervolg zowel telefonisch als per mail. Deze partijen hebben echter niet gereageerd.

4.3.4 *Indicatieve planning*

Product	Planning	Bestuursorgaan
Nota van uitgangspunten concept en vrijgeven voor participatie	1 ^e kwartaal 2022	College
Nota van uitgangspunten definitief vaststellen	2 ^e kwartaal 2022	College Toesturen naar de gemeenteraad voor wensen en bedenkingen
Planontwikkeling en uitvoeren onderzoeken	1 ^e en 2 ^e kwartaal 2022	College
Start voorbereiding ruimtelijke procedure	2 ^e kwartaal 2022	College
Ruimtelijke procedure starten	4 ^e kwartaal 2022	College en gemeenteraad
Omgevingsvergunning	Vanaf 3 ^e kwartaal 2023	College
Eventuele beroepsprocedure	Vanaf 3 ^e kwartaal 2023	College
Start bouw (bij geen beroepsfase)	Vanaf 3 ^e kwartaal 2023	

BIJLAGEN

1. Archeologische quick scan 4 april 2019.
2. Amsterdamse Bouwbrief 2015-130 maart 2015.
3. Plan van aanpak participatie en communicatie, De Selectie, september 2021.
4. Verslag persoonlijke gesprekken en participatiebijeenkomst, De Selectie, 11 november 2021.