

Concept-Nota van uitgangspunten

Herontwikkeling locatie Verlengde Lageweg 19

Versie: 17 februari 2025

Colofon

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

Dit document is opgesteld door de projectgroep Verlengde Lageweg 19

Initiatiefnemer: Zeeman Vastgoed

Projectmanager: R. van der Meij

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	2
1 INLEIDING	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Initiatief	3
1.3 Structuur van de wijk	5
1.4 Beleidskader	5
2 RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN	17
2.1 Stedenbouwkundig	17
2.2 Welstand	21
2.3 Beeldkwaliteit	22
2.4 Wonen	23
2.5 Maatschappelijk	25
2.6 Spelen, ontmoeten en sport	25
2.7 Economie	25
2.8 Verkeer en parkeren	26
2.9 Erfgoed	29
2.10 Toerisme	30
2.11 Sociale veiligheid	30
2.12 Gezondheid	31
3 TECHNISCHE UITGANGSPUNTEN	31
3.1 Kabels en leidingen, nutsruimten	31
3.2 Riolering	31
3.3 Eigendomssituatie	32
3.4 Wateropgave/groen	32
3.5 Afvalinzameling	32
3.6 Nood- en hulpdiensten	32
3.7 Keurmerk wonen	33
3.8 Milieu- en omgevingsonderzoeken	33
4 DUURZAAMHEID	33
4.1 Algemeen	33
4.2 Werkwijze Duurzaamheidsvisie	34
4.3 Werkwijze Duurzaamheidsplan	35
4.4 Tijdelijke warmtecentrale	36
4.5 Handreiking Duurzaamheid Bouwontwikkelingen	36
5 VERVOLG	36
5.1 Procesbeschrijving	36
5.2 Procedure omgevingsrecht	36
5.3 Communicatie en participatie	37
6 BIJLAGEN	39

1 Inleiding

1.1 Inleiding

Voorafgaand aan de ruimtelijke procedure voor een project voor de ontwikkeling van een bouwplan op een locatie wordt een nota van uitgangspunten opgesteld. In een nota van uitgangspunten is een overzicht opgenomen van het vigerend beleid dat voor het project van toepassing is. Om medewerking te kunnen verlenen aan het project moet worden aangetoond dat het project rekening heeft gehouden met diverse beleidsstukken en dat het project in overeenstemming is met de uitgangspunten die hieruit volgen.

Een nota van uitgangspunten vormt de basis om tot een stedenbouwkundig plan te komen waarmee de gemeente bereid is planologisch medewerking te verlenen in afwijking van het omgevingsplan Hoorn. Indien in de fase van de totstandkoming van de nota van uitgangspunten wordt geconstateerd dat afwijking van beleid op onderdelen wenselijk of noodzakelijk is, zal dit in de nota van uitgangspunten worden gemotiveerd.

De Nota van uitgangspunten wordt vastgesteld door het college. Dit na participatie met de omgeving en nadat de algemene raadscommissie hierover wensen en/of bedenkingen kenbaar heeft gemaakt, dan wel meningvormend heeft besproken.

1.2 Initiatief

1.2.1 Aanleiding

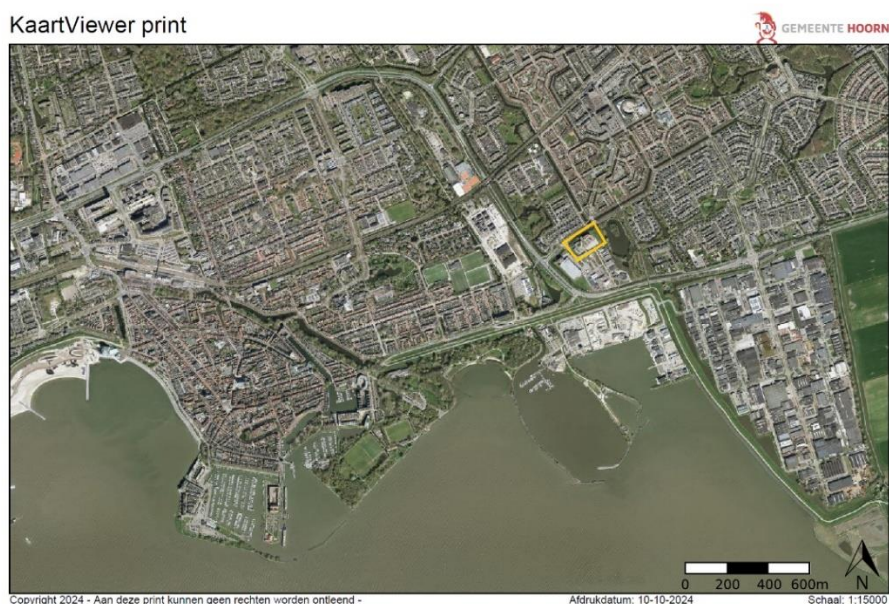
Op 23 maart 2022 heeft de intaketafel zich positief uitgesproken over het conceptplan MIX aan de Verlengde Lageweg 19. Initiatiefnemer beoogt met dit concept een woonkans te realiseren voor ouderen die kunnen en willen doorstromen en jongeren die als starter woningzoekend zijn. Met dit conceptplan is ook nadrukkelijk gerefereerd aan de “West-Friese Woonchallenge” waarbij studenten van InHolland waren uitgedaagd een plan te maken voor de herontwikkeling van deze locatie dat moet zorgen voor het behoud van jongeren in de stad. Met de combinatie “oud en jong” waarbij in het plan tevens voorzien is in verschillende gemeenschappelijke ruimtes voor gezamenlijke activiteiten, ontstaat er een woonmilieu wat als innovatief kan worden beschouwd. Initiatiefnemer heeft bovendien een hoge ambitie als het gaat om circulair bouwen en duurzaamheid als het gaat om de energiebehoefte.

In de huidige situatie wordt het pand deels niet meer gebruikt als kantoor. Met de gemeente Hoorn is namelijk een huurcontract gesloten voor de tijdelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen en statushouders in één deel van het pand. Het andere deel van het pand heeft de initiatiefnemer tijdelijk verhuurd aan diverse bedrijven.

Het conceptplan MIX draagt bij aan de doelstellingen uit de omgevingsvisie van de gemeente Hoorn en is het eerste initiatief in de transformatie van het bedrijventerrein Lageweg naar een meer gemengd gebied (woonwerk). Het sluit daarbij aan op de Omgevingsvisie Hoorn 2022 en het Coalitieakkoord 2022-2026.

1.2.2 Ligging

KaartViewer print



Afbeelding: de locatie van de Verlengde Lageweg 19.

Hoorn is een gevarieerde stad en vervult een centrumfunctie in de regio. De stad kenmerkt zich door een veelvoud aan verschillende soorten mensen en bedrijven. Dat is in de verschillende structuren van het stedelijk weefsel in de wijken zichtbaar. De projectlocatie Verlengde Lageweg 19 ligt precies in het midden van al deze wijken en kan in potentie een verbindende en initiërende factor worden als voor deze locatie zorgvuldig in een nieuw programma wordt voorzien. Zo ontstaat er activiteit en reuring in de omliggende wijken en geeft deze locatie een eerste aanzet tot de gemengde ontwikkeling van het naastgelegen industrieterrein.

1.2.3 Omschrijving initiatief

Het initiatief bestaat uit de transformatie van het bestaande kantoorgebouw en een separaat nieuwbouwdeel voor het realiseren van betaalbare huur- en koopwoningen met gemeenschappelijke ruimtes in beide gebouwen en een gemeenschappelijk binnenterrein voor de toekomstige bewoners.

1.2.3.1 Bestaande gebouw: MIX en MAX

Het bestaande te transformeren kantoorgebouw beoogt in zijn nieuwe functie een kruisbestuiving tussen jong en oud te realiseren. Door slim om te gaan met de nieuwe indeling en het bestaande casco, worden mogelijkheden gecreëerd om de ontmoeting tussen jong en oud te laten plaatsvinden en op die manier elkaar te kunnen helpen wanneer deze hulp gewenst is.

Het uitgangspunt is om zoveel mogelijk van het oorspronkelijke gebouw te behouden. Door de veranderende functie van het gebouw (van kantoor naar wonen) moeten er verschillende ingrepen en toevoegingen gedaan worden. Op strategische plekken wordt er gesloopt zodat ruimtes naadloos overlopen in de ontmoetingsplekken. De algemene ruimtes in, achter en voor het gebouw worden belangrijke verbindende elementen tussen de verschillende gebruikers van het gebouw en de buitenruimtes en omliggende gebieden.

De twee doelgroepen krijgen een eigen vleugel (MIX en MAX) in het gebouw waarbinnen kleine gemeenschappelijke ruimtes bevinden. Het deel van het gebouw dat bestemd is voor jongeren (MIX) heeft op elke verdieping een grote gemeenschappelijke ruimte. Ook de overige service ruimtes, zoals een wasruimte en de fietsenberging, zijn gemeenschappelijk. Hierdoor lukt het om de appartementen compact en efficiënt in te richten.

In het deel van het gebouw waar de seniorenappartementen zich bevinden (MAX), krijgt elke woning een buitenruimte door middel van een externe, zelfdragende structuur. In dit deel bevindt de centrale entree zich in het hart van het gebouw. Als bergruimte is gekozen voor een deel gemeenschappelijke stalling, bijvoorbeeld voor boosters en elektrische fietsen, en een deel private afgesloten bergingen.

In het te transformeren bestaande gebouw zullen naar verwachting in totaal 57 huurappartementen worden gerealiseerd samen met verschillende gemeenschappelijke ruimtes voor ontmoeting. In bijlage 1 is het voorlopig schetsontwerp van het getransformeerde bestaande gebouw opgenomen.

1.2.3.2 Nieuwbouw

In het plangebied wordt een deel van het huidige parkeerterrein ingezet om de realisatie van twee appartementsgebouwen mogelijk te maken voor in totaal 74 koopappartementen met een één-laags ondergrondse parkeergarage. In de plinten van beide gebouwen zijn ruimtes gereserveerd voor voorzieningen en (gedeeltelijk) parkeren. In bijlage 2 is het voorlopig schetsontwerp van de nieuwbouw opgenomen.

Het nieuw in te richten binnenterrein tussen het bestaande gebouw en de nieuwbouw zal zodanig gerealiseerd moeten dat het als een aantrekkelijk verblijfsgebied kan worden beschouwd voor de nieuwe bewoners. Voorkomen moet worden dat de gebouwen met haar bewoners op zichzelf komen te staan: het nieuw in te richten binnengebied tussen de gebouwen heeft een belangrijke verbindingsfunctie.

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat voor de ontwikkeling en realisatie van de koopappartementen en overige ruimtes in de nieuwbouw een andere marktpartij benaderd zal worden waarvoor de vastgestelde nota van uitgangspunten als randvoorwaarde zal gelden voor de verdere planontwikkeling. De herontwikkeling en realisatie van het bestaande gebouw, inclusief de toekomstige verhuur, zal de initiatiefnemer zelf ter hand nemen inclusief de herontwikkeling en regie op de inrichting van het binnenterrein tussen de gebouwen.

1.3 Structuur van de wijk

De projectlocatie ligt op 850 meter afstand van winkelcentrum Kersenboogerd. De Rijnweg scheidt de projectlocatie van dit centrumgebied. Na het oversteken van deze 50km-weg is het centrumgebied via langzaamverkeersroutes door de tegenoverliggende woonwijk goed te bereiken (10 minuten lopen, 3 minuten fietsen). Het centrumgebied heeft een aanbod van detailhandel voor met name de dagelijkse boodschappen (groenteboer, bakker, slager, supermarkten, drogisterijen, boekhandel met bank, huishoudelijke artikelen, slijterij), horeca en verschillende maatschappelijke voorzieningen (bibliotheek, gezondheidscentrum, wijkcentrum, sporthal). Het centrumgebied heeft een OV-knooppunt, zowel de trein als de bus stoppen hier. De projectlocatie ligt naast het Muntpark en in de verdere omgeving zijn meerdere parken te vinden.

1.4 Beleidskader

Deze paragraaf gaat in op diverse relevante beleidsstukken. Hier 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 wordt getoetst. Veel gemeentelijk beleid is te vinden op [Gemeente Hoorn - Beleidstukken en documenten](#), of op de website van de gemeenteraad.

1.4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

WWW.WETTEN.NL

Het doel van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' 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 moest daarom worden afgewogen en gemotiveerd.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) per 1 januari 2024 is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' voortgezet. De omzetting van de ladder naar het Besluit kwaliteit leefomgeving heeft zonder beleidsinhoudelijke wijziging plaatsgevonden. Wel is het instrument omgezet naar het nieuwe stelsel en is een deel van de jurisprudentie gecodificeerd.

Artikel 5.129g Bkl schrijft voor dat voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden wordt met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Consequenties voor dit project:

De ontwikkeling van het plangebied is een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Bkl, binnen het stedelijk gebied. In de ruimtelijke procedure zal het plan moeten worden voorzien van een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking door aan te tonen dat rekening is gehouden met de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling.

1.4.2 Omgevingsvisie NH2050

[HTTPS://WWW.NOORD-HOLLAND.NL/ONDERWERPEN/RUIMTELIJKE_INRICHTING/PROJECTEN/OMGEVINGSWET/OMGEVINGSVISIE](https://www.noord-holland.nl/onderwerpen/ruimtelijke_inrichting/projecten/omgevingswet/omgevingsvisie)

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.

Consequenties voor dit project:

Hoewel alle 5 bewegingen onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden, is vooral beweging 3 in het bijzonder relevant voor dit project. 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.

1.4.3 Omgevingsverordening NH2022

OMGEVINGSVERORDENING NOORD-HOLLAND 2022 | LOKALE WET- EN REGELGEVING (OVERHEID.NL)

Op 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening NH2022 (OVNH2022) in werking getreden. In de omgevingsverordening zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Hierin wordt een evenwichtige balans gezocht tussen economische groei en leefbaarheid.

De OVNH2022 bevat ook regels over stedelijke ontwikkelingen. Een stedelijke ontwikkeling is een ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het initiatief is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bkl en de OVNH2022. 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 (artikel 6.13 OVNH2022) van de omgevingsverordening. In het Delegatiebesluit Omgevingsverordening NH2022 is bepaald dat Gedeputeerde Staten nadere regels stellen aan de afspraken.

Consequenties voor dit project:

De beoogde ontwikkeling moet in overeenstemming zijn met afspraken in de regio. Het woningbouwplan moet regionaal worden afgestemd.

1.4.4 Omgevingsvisie Hoorn

[HTTPS://WWW.RUIMTELIJKEPLANNEN.NL/DOCUMENTS/NL.IMRO.0405.OVHOORN-VA01/D_NL.IMRO.0405.OVHOORN-VA01.PDF](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0405.OVHOORN-VA01/D_NL.IMRO.0405.OVHOORN-VA01.PDF)

Op 8 februari 2022 is de omgevingsvisie van de gemeente Hoorn vastgesteld door de gemeenteraad. Om Hoorn nog completer, krachtiger en leefbaarder te maken, investeren we in aantrekkelijkere nieuwe en bestaande stads- en woonwijken. Het is van belang om de juiste woningen op de juiste plek te bouwen en voor de juiste doelgroep. Ook de levendigheid en de sfeer zijn van belang: woningen gemengd met bedrijven en voldoende ruimtes voor ontmoeting. In stadse woonomgevingen staan woningen, bedrijven en voorzieningen dicht op - en door - elkaar. Het is ook van belang dat we ervoor zorgen dat de sociale en maatschappelijke voorzieningen zoals bijvoorbeeld gezondheidscentra, scholen, culturele centra en buurthuizen, meegroeien met het aantal inwoners, werknemers, scholieren en bezoekers.

In de omgevingsvisie is een kaart opgenomen waarop mogelijke ontwikkelingen binnen de gemeente in beeld zijn gebracht.



Afbeelding: uitsnede omgevingsvisie Hoorn inclusief uitsnede legenda.

Consequenties voor dit project:

Het gebied waar de Verlengde Lageweg 19 is gesitueerd is aangewezen als 'Gemengd gebied'. Hiermee wordt bedoeld dat de functie van deze gebieden in de toekomst kan veranderen. Als hier bedrijfspanden leeg komen te staan, wordt ruimte geboden om deze naar woningen (of andere functies) te transformeren. De omgevingsvisie omschrijft dit als een geleidelijk proces waarin pand voor pand nieuwe functies aan het gebied worden toegevoegd. Hierbij moet rekening worden gehouden met aandachtspunten op het gebied van milieu, zoals bijvoorbeeld geluidshinder. Net als in andere gebieden dagen we bestaande en nieuwe gebruikers uit om het gebied verder te verduurzamen en te vergroenen.

Het voorgenomen initiatief kan deze visie op deze locatie in gang zetten en als pilotproject en katalysator dienen voor de transformatie van het bedrijventerrein tot gemengd gebied.

1.4.5 Tijdelijk omgevingsplan: onderdeel bestemmingsplannen

Regels op de kaart - Omgevingsloket (overheid.nl)

Op de gronden van het initiatief vigeert vanaf 1 januari 2024 het tijdelijk omgevingsplan Hoorn dat voor deze locatie bestaat uit de volgende bestemmingsplannen:

1. Bestemmingsplan Kersenboogerd

Het plangebied heeft de bestemming 'Kantoor'. Het realiseren van woongebouwen past niet binnen deze bestemmingen.

2. Paraplubestemmingsplan Archeologie

Op grond van dit bestemmingsplan geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5'. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 10.000 m², moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en;
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

Met onderhavige ontwikkeling wordt geen bouwplan beoogd die een omvang hebben groter dan 10.000 m². Het gehele plangebied heeft een oppervlakte van ca. 10.200 m². De nieuwbouw zal volgens de huidige plannen een oppervlak van ruim 1.400 m² beslaan.

3. 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.

4. Paraplubestemmingsplannen Veegplan, Veegplan 2 en Veegplan 3

De bestemmingsplannen Veegplan, Veegplan 2 en Veegplan 3 kennen geen bijzonderheden voor het plangebied.

5. Overige regels uit tijdelijk deel omgevingsplan

Aanvullend gelden de regels uit het tijdelijk omgevingsplan Hoorn dat tot 1 januari 2024 landelijke regelgeving betrof. Deze regels met de werknaam 'Bruidsschat' zijn opgenomen in het tijdelijk omgevingsplan en raadpleegbaar in het DSO. Mogelijk gelden voor 1 of enkele activiteiten als onderdeel van de planontwikkeling ook nog regels uit de Verordening Fysieke Leefomgeving. Deze verordening staat anno 2024 grotendeels nog los van het omgevingsplan maar wordt te zijner tijd in het nieuwe omgevingsplan geïntegreerd. Dit document is te vinden op WWW.OVERHEID.NL.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het tijdelijk omgevingsplan voor wat betreft het bestemmingsplan Kersenboogerd. Ook moet bij de verdere uitwerking met de regels van de andere bestemmingsplannen en de overige regels uit het tijdelijk deel omgevingsplan rekening worden gehouden.

1.4.6 Raadsbesluit adviesrecht onder de Omgevingswet.

AGENDA HOORN - GEMEENTERAAD DINSDAG 8 FEBRUARI 2022 15:00 - 22:30 - IBABS RIS (BESTUURLIJKE-INFORMATIE.NL) agendapunt 10.1

Op grond van artikel 16.15 lid 1 van de Omgevingswet kan de raad gevallen aanwijzen waarin zij advies uitbrengt over de aanvraag. Het adviesrecht is een zogenaamd verzwaard adviesrecht. Dat wil zeggen dat het advies bindend is voor het college. Op 8 februari 2022 heeft de raad een besluit genomen over de gevallen waarin de raad gebruik wenst te maken van het bindend adviesrecht. Dat is het geval indien het college van burgemeester en wethouders het voornemen heeft om mee te werken aan een aanvraag van een omgevingsvergunning die in strijd is met het Omgevingsplan en die niet past in een door de gemeenteraad vastgesteld ruimtelijk kader dan wel die voorziet in een ingrijpende wijziging van de stedenbouwkundige of ruimtelijke structuur.

Indien de gemeenteraad de ruimtelijke kaders heeft vastgesteld, is het college gehouden aan deze kaders. Aanvragen die in overeenstemming zijn met een eerder vastgesteld ruimtelijk kader hoeven niet voor advies te worden voorgelegd.

Een stedenbouwkundige structuur is de opbouw van en de manier waarop bebouwing, straten, pleinen, groen en andere openbare ruimten ten opzichte van elkaar zijn gesitueerd en zich tot elkaar verhouden.

Een ingrijpende wijziging is bijvoorbeeld een grootschalige aanpassing van de weg- of groenstructuur en een wezenlijke wijziging in de bebouwingsstructuur. Hieronder wordt niet verstaan incidentele verschuivingen als gevolg van bijbehorende bouwwerken of kleinschalige aanpassingen in de stedenbouwkundige structuur, of het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen waarbij de massa van het gebouw niet wijzigt of van een tijdelijke ontwikkeling (van maximaal vijf jaren). Wanneer de aanvraag betrekking heeft op het verhogen van (delen van) een bestaand gebouw met twee bouwlagen of meer, is er sprake van een wijziging van de stedenbouwkundige structuur. Eén bouwlaag mag hierbij maximaal drie meter bedragen. Bij de toename in hoogte wordt altijd uitgegaan van het geldende planologisch kader. De bestaande feitelijke situatie is niet maatgevend.

Consequenties voor dit project:

Omdat er nog geen ruimtelijk kader is vastgesteld door de raad voor de ontwikkeling van de woningbouw op deze locatie, zal er over de aanvraag om omgevingsvergunning advies moeten worden ingewonnen bij de raad. Dit advies is bindend en het college dient dit advies over te nemen.

1.4.7 Raadsbesluit participatie onder de Omgevingswet

AGENDA HOORN - GEMEENTERAAD DINSDAG 8 FEBRUARI 2022 15:00 - 22:30 - IBABS RIS (BESTUURLIJKEINFORMATIE.NL)

Op grond van artikel 16.55 van de Omgevingswet kan de raad gevallen aanwijzen waarbinnen het verplicht is om participatie te organiseren voor een ontwikkeling. Op 8 februari 2022 heeft de raad een besluit genomen over de gevallen waarin participatie verplicht is. Dat is het geval als het een aanvraag betreft voor een activiteit die niet in het omgevingsplan past en waarvoor de raad het adviesrecht van toepassing heeft verklaard. Ook in geval dat een project in strijd is met het omgevingsplan en waarvoor een nota van uitgangspunten moet worden opgesteld, is participatie een verplicht onderdeel van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Voor overige gevallen is participatie niet wettelijk verplicht. De raad heeft echter wel besloten dat voor de aanvragen om omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) waarvoor geen bindend advies van de raad nodig is, de initiatiefnemer/ontwikkelaar op het belang van participatie wordt gewezen. Dit omdat alle belangen betrokken dienen te worden bij de afweging of kan worden afgeweken van het omgevingsplan en hierdoor een beter besluit kan worden genomen.

Consequenties voor dit project:

Omdat onderhavig document een nota van uitgangspunten betreft, bedoeld voor de herontwikkeling van het plangebied, is er dus sprake van adviesrecht en daarmee is er ook sprake van een verplichting tot participatie. Dit zal een indieningsvereiste zijn bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de woningen. Hier wordt al ruimschoots aandacht aan gegeven in het voortraject. In paragraaf 5.2 zal meer worden ingegaan op participatie met de omgeving.

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

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

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

1. Om een 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 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.

Consequenties voor dit project:

De ontwikkeling van het plangebied past goed binnen de algemene uitgangspunten van 'meer stad' worden.

1.4.9 Woonvisie Hoorn 2020-2025

Vanuit de Woonvisie, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 oktober 2020, wordt ingezet op de groei van de stad, te streven naar een gemengde bevolking naar leeftijd en sociaaleconomische status per wijk, te werken aan een duurzamer woningvoorraad en in te zetten op meer sociale huurwoningen en een betere doorstroming in de sociale- en midden categorie. In de woonvisie staat dat we een verdeling van 30% goedkoop, 30% middelduur en 40% duur (in een mix van huur en koop) nastreven per wijk.

Er staan drie ambities centraal:

1. *Stedelijk centrum in West-Friesland.*
Hoorn is en blijft een vitale stad. Een aantrekkelijke stad met stedelijke voorzieningen waar je goed kunt wonen, werken en recreëren. Er is voldoende draagkracht voor sociaal-maatschappelijke opgaven en voorzieningen.
2. *Inclusieve samenleving.*
In Hoorn moet iedereen kunnen meekomen, rondkomen en vooruitkomen. Eigen kracht van inwoners is het uitgangspunt. Inwoners moeten naar vermogen kunnen meedoen. De gemeente zorgt ervoor dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen in de samenleving.
3. *Duurzaam, toekomstbestendig en betaalbaar.*
De gemeente werkt aan een duurzame woongemeente.
In Hoorn moet je in alle fases van je leven goed, gezond en veilig kunnen wonen.

Uit deze drie ambities zijn vier woonopgaven voortgekomen, te weten:

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, woonwagenvoornemers en buitenlandse werknemers.*
Meer sociale huurwoningen en betere doorstroming in de sociale- en midden categorie moeten zorgen voor voldoende aanbod. Woonwagenvoornemers van Hoorn kunnen leven in een woonvorm die past bij hun culturele identiteit. Omdat de beroepsbevolking krimpt, is de gemeente ook steeds meer afhankelijk van buitenlandse werknemers.

Consequenties voor dit project:

Gelet op de grote behoefte aan woningen sluit de beoogde ontwikkeling goed aan bij de doelstellingen van de Woonvisie. Verderop in de nota van uitgangspunten wordt meer gedetailleerd ingegaan op het woonprogramma.

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

GEMEENTEBLAD 2023, 223816 | OVERHEID.NL > OFFICIËLE BEKENDMAKINGEN (OFFICIELEBEKENDMAKINGEN.NL)

Op 13 april 2023 is de Verordening doelgroepen sociale/middeldure huur en sociale koop Gemeente Hoorn 2023 vastgesteld. In de verordening staat vermeld dat de gemeente voorwaarden mag stellen aan sociale huur, sociale koop (tot € 310.000) en middeldure huur. In de verordening staan regels over sociale huur- en koopwoningen en middeldure huurwoningen waaronder inkomensgrenzen, huurprijs- en koopprijsgrenzen, instandhoudingstermijnen en zelfbewoningsplicht. Sociale huurwoningen moeten via Woonmatch West-Friesland verhuurd worden. Overigens geldt voor alle categorieën koopwoningen een zelfbewoningsplicht, maar voor sociale koop is dat via de verordening geregeld.

De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is minimaal 25 jaar na de eerste ingebruikname en moet gedurende deze periode beschikbaar blijven voor de doelgroep. Voor geliberaliseerde woningen in de middenhuur is deze termijn 15 jaar.

De instandhoudingstermijn voor sociale koopwoningen is gesplitst in het lage en het hoge segment. Voor het lage segment geldt een termijn van tien jaar. Voor het hoge segment geldt een termijn van vijf jaar.

De gemeente legt voor alle nieuwbouw koopwoningen een zelfbewoningsplicht op. Hiermee beoogt de gemeente dat alleen de koper of huurder 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)verhuuren.

Consequenties voor dit project:

Het beoogde huur- en koopwoningenprogramma voor dit project zal onderhevig zijn aan de regels zoals die in de Verordening doelgroepen sociale/middeldure huur en sociale koop Gemeente Hoorn 2023 zijn vastgesteld. Aan de hand van het definitieve woonprogramma zal dit worden geborgd in de anterieure overeenkomst.

1.4.11 Regionale afstemming wonen

Na vaststelling van de nota van uitgangspunten en de uitwerking van een concreet bouwplan met bijbehorend programma, moet het woningbouwinitiatief regionaal worden afgestemd. Bij woningbouwprojecten van meer dan 50 woningen dient deze regionale afstemming plaats te vinden. Voor binnenstedelijke projecten geldt dat het afstemmingskader ter kennisname naar de regionale werkgroep wonen en VVRE moet worden gestuurd.

Het plan moet worden getoetst aan de vastgestelde Checklist Westfriese Woningbouwplannen. Met dit onderdeel van het kader geeft de regio invulling aan haar gezamenlijke ambities uit de Woondeal Noord-Holland Noord, het woonakkoord dat met de provincie overeengekomen is en het Pact 7.1 van Westfriesland op planniveau. De ambities op planniveau zijn echter niet verplichtend. Wel wil de regio een kwaliteitsimpuls geven en spreken de gemeenten met elkaar af de plannen regionaal op deze punten te af te stemmen. Voor deze checklist geldt het principe 'pas toe, of leg uit':

1. Betaalbaarheid
 - a. 65% of meer van de woningen in het plan valt binnen het betaalbare segment
 - b. 30% of meer van de woningen in het plan valt binnen de sociale huur
2. Complementaire Woonproducten
 - a. Het plan levert een bijdrage aan doorstroming en biedt aantrekkelijke woonconcepten voor kleine huishoudens vanaf 60 jaar.
 - b. Het plan omvat minimaal 12 geclusterde woningen met gemeenschappelijke ruimte of gedeelde voorzieningen.
 - c. Het plan draagt bij aan de huisvesting van jonge, kleine huishoudens en bestaat voor minimaal 10% uit woningen in het middenhuur- en/of goedkope koopsegment.

- d. Het plan draagt bij aan aantrekkelijke en onderscheidende woonmilieus.
- 3. Duurzaamheid
 - a. Het plan is circulair
 - b. Het plan is zeer energiezuinig
 - c. Het plan draagt bij aan klimaatadaptatie
 - d. Het plan draagt bij aan natuurinclusiviteit en biodiversiteit
 - e. Het plan draagt bij aan een gezonde leefomgeving
- 4. Duurzame mobiliteit
 - a. Nieuwe woningbouw wordt zoveel mogelijk gerealiseerd in de nabijheid van een OV-knooppunt.
 - b. In het plan is duurzame mobiliteit integraal onderdeel
- 5. Versnelling
In afspraken met de initiatiefnemer is vastgelegd dat de bouw van het plan binnen 5 jaar na initiatiefnemers kan starten.

1.4.12 Woondeal 2.0 Noord-Holland Noord

WOONDEAL NOORD-HOLLAND NOORD - PROVINCIE NOORD-HOLLAND

De woondeal is gesloten tussen gemeenten in Noord-Holland Noord, de provincie Noord-Holland en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Bouwende partijen en woningcorporaties hebben een steunverklaring afgegeven. In de Woondeal NHN 2.0 ligt de focus op de woningbouwopgave, maar is waar nodig, met het oog op de woningbouwdoelen, de verbinding gelegd met de bredere opgaven zoals mobiliteit. Het gaat niet alleen om het bouwen van woningen, maar om via woningbouw de samenleving te versterken, rekening houdend met opgaven zoals klimaat, klimaatadaptatie en circulariteit, werkgelegenheid, bereikbaarheid, energie, natuurinclusiviteit, voorzieningen. Realisatie van de woningbouwopgave is alleen mogelijk indien de woningen goed bereikbaar zijn, de economie en werkgelegenheid een grote impuls krijgen, aanvullende voorzieningen gerealiseerd worden en alle aspecten van brede welvaart worden meegenomen.

In de woondeal is afgesproken dat we in de regio Westfriesland streven naar 30% sociale huur in de bestaande voorraad en dat we in de nieuwbouw 65% betaalbaar realiseren. Betaalbaar is sociale huur, middeldure huur en sociale en betaalbare koop tot € 390.000 (2024).

Consequenties voor dit project:

De programmering voor de Verlengde Lageweg 19 dient aan te sluiten bij de woondeal.

1.4.13 Detailhandelsnota

AGENDA HOORN - GEMEENTERAAD DINSDAG 20 APRIL 2021 19:00 - 23:00 - IBABS RIS (BESTUURLIJKEINFORMATIE.NL) agendapunt 9.2

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. Vestiging van solitaire winkels op locaties is ongewenst.

Consequenties voor dit project:

Detailhandel is niet beoogd in het plangebied.

1.4.14 Hoornse Hoogte, Intensiverings- en Hoogbouwvisie Hoorn 2021

AGENDA HOORN - GEMEENTERAAD DINSDAG 8 FEBRUARI 2022 15:00 - 22:30 - IBABS RIS (BESTUURLIJKEINFORMATIE.NL) agendapunt 9.2

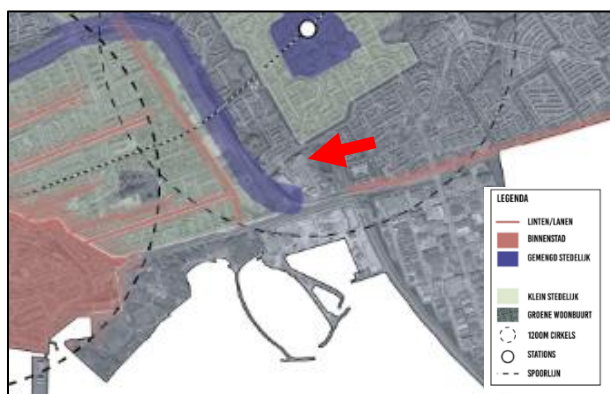
Op 8 februari 2022 is de Hoornse Hoogte, Intensiverings- en Hoogbouwvisie Hoorn 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. Met deze visie wil de gemeente Hoorn een richting geven aan de groei van de stad. Het gaat

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). Boven 8 bouwlagen of boven een Floor Space Index (FSI) van 2,5 (zie omschrijving in de Hoogbouwvisie) is er sprake van hoogbouw en is het opstellen van een Hoogbouw Effect Rapportage (HER) verplicht.

Consequenties voor dit project:

Het plangebied ligt binnen het gebied dat is benoemd als 'Groene woonbuurt'. Als in dit gebied in een hogere dichtheid gebouwd wordt, zal dat altijd onder de voorwaarde zijn, dat dit in een ruime groene setting gebeurt. In deze gebieden kan de parkeernorm aanleiding zijn om de bebouwingstypologie te heroverwegen: met een teveel aan parkeerplaatsen wordt het erg ingewikkeld om de beoogde groene setting te realiseren – het groen is echter voorwaardelijk voor de ontwikkeling.

De voorwaarden die bij deze gebiedstypering horen, sluiten niet goed aan bij het voorgenomen initiatief. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er aanleiding om op deze locatie maatwerk te leveren voor dit initiatief waarbij een afwijking van de visie Hoornse Hoogte verdedigbaar is. In paragraaf 2.1 wordt hier meer op ingegaan.



Afbeelding: Uitsnede Hoornse Hoogte en uitsnede legenda

1.4.15 Mobiliteitsvisie Hoorn 2030

AGENDA HOORN - GEMEENTERAAD DINSDAG 6 JULI 2021 19:00 - 23:00 - IBABS RIS (BESTUURLIJKEINFORMATIE.NL) agendapunt 8.4

De Mobiliteitsvisie legt de denkkaders voor ontwikkelingen vast en geeft vorm aan de hoofdkeuzes voor de ontwikkeling van de infrastructuurnetwerken en het Hoornse denken over mobiliteit. Meer stad worden gaat niet zomaar. Mobiliteit is een belangrijke voorwaarde bij het meer stad worden. We zetten daarom in op zeven punten.

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

Consequenties voor dit project:

Bij de uitwerking van het plan dient rekening te worden gehouden met de kaders uit de Mobiliteitsvisie Hoorn 2030.

1.4.16 Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) gemeente Hoorn

Voor een duurzame, integrale inrichting van de openbare ruimte welke in beheer komt van de gemeente Hoorn, is de LIOR van toepassing. Hierin staan de algemene richtlijnen en uitgangspunten voor de inrichting en kwaliteit van de Hoornse openbare ruimte. Bij nieuwe ontwikkelingen in de gemeente ontwikkelt een initiatiefnemer/ontwikkelaar niet alleen privaat terrein, maar ook vaak de openbare ruimte. Nadat de over te dragen openbare ruimte gereed is, neemt de gemeente deze over in beheer en eigendom. Daarom is het belangrijk dat de gemeente vooraf kan aangeven welk kwaliteitsniveau zij wenst. Om in heel het projectproces inzicht te hebben in de wensen van de gemeente ten aanzien van de te ontwikkelen openbare ruimte, levert deze LIOR een substantiële bijdrage. In de LIOR staat ook het opleveringsproces, wat mogelijk in sommige gevallen al vanaf de realisatiefase aandacht behoeft. Bijvoorbeeld in geval van opleveren beeldmateriaal.

Consequenties voor dit project:

Bij de uitwerking van het plan dient rekening te worden gehouden met de LIOR. De actuele versie van de LIOR die geldt ten tijde van het maken van afspraken in een anterieure overeenkomst, is leidend voor het project. Voor zover de wens voor de inrichting van de toekomstig gemeentelijk openbare ruimte afwijkt van de in de LIOR vastgestelde richtlijnen, worden de wensen vooraf door de initiatiefnemer/ontwikkelaar verzameld in een overzichtelijk document; een ontwerpnotitie. Hierbij worden ook gevolgen meegenomen voor het (dagelijks) beheer én de gepaarde beheerskosten. Bij het overleg van wens naar vastgestelde beslissing worden de juiste (interne) stakeholder(s) van de gemeente meegenomen voor akkoord. Dit is in ieder geval de juiste discipline van de afdeling(en) beheer (en de afdeling realisatie). In overleg met de ambtelijk contactpersoon wordt de wens wel of niet in het project opgenomen. In gesprek over de LIOR kan ook naar voren komen dat er werk met werk gemaakt kan worden of kan worden meegelift op geplande ontwikkelingen. Dit vergemakkelijkt en verduurzaamt het project.

1.4.17 Bomenbeleidsplan

Bomenbeleidsplan gemeente Hoorn.pdf (wur.nl)

Om een kwalitatief hoge nieuwe leefomgeving te kunnen ontwikkelen geldt een bomennorm en moet conform het gemeentelijk bomenbeleidsplan voor elke extra woning 1,3 boom worden geplant. In beginsel moet dit binnen het plangebied worden geplant, in verband met een evenwichtige spreiding van bomen. Als dat niet (geheel) past binnen het plangebied, moet door middel van een financiële vergoeding van € 1.250,00 excl BTW (prijspeil 1-1-2024) per niet gerealiseerde boom worden afgeweken van de bomennorm door de ontwikkelaar, zodat door de gemeente buiten het plangebied hieraan uitvoering kan geven. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met het Consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens.

Consequenties voor dit project:

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor het gehele gebied zal rekening moeten worden gehouden met deze norm. Wanneer in het plangebied geen volledige invulling kan worden gegeven aan de bomennorm, wordt dit onderbouwd door de ontwikkelaar en is een financiële vergoeding nodig.

Tijdens en na ontwikkelingen moeten bestaande bomen meegenomen worden in het gehele proces, van planvorming tot en met oplevering. In de initiatieffase moet onderzocht worden of en welke bomen behouden kunnen blijven of verplant kunnen worden. Verder moet rekening worden gehouden met bestaande bomen op en nabij de locatie, zowel boven- als ondergronds. Ook zaken als huidige en toekomstige grondwaterstand, grondwaterfluctuaties en de bodem die leefbaar moet blijven moeten meegenomen worden. Het opstellen van een werkplan bomen verdient de aanbeveling.

1.4.18 Vaarroutes

Het plangebied ligt niet aan één van de bestaande of gewenste vaarroutes waardoor dit onderwerp buiten beschouwing blijft.

1.4.19 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](https://ris2.ibabs.eu/agenda/details/hoorn/efa3067c-c6d0-4a44-b888-b93528c007c6)
- (strategisch) Integraal huisvestingsplan onderwijsvoorzieningen 2024 – 2027
[AGENDA HOORN - GEMEENTERAAD DINSDAG 6 FEBRUARI 2024 20:00 - 23:00 - IBABS RIS \(BESTUURLIJKEINFORMATIE.NL\)](#)
- Algemene verordening Ondergrondse Infrastructuur
[Algemene verordening ondergrondse infrastructuur Hoorn 2014 \(overheid.nl\)](#)
- Groenvisie 2019-2029
[Groenvisie gemeente Hoorn](#)
- Beleidsplan openbare verlichting 2014-2024
[DOCUMENT HOORN - BIJLAGE 1. BELEIDSPLAN OPENBARE VERLICHTING 2014 - 2024 - IBABS RIS \(BESTUURLIJKEINFORMATIE.NL\)](#)
- Welstandsnota 2020
[WELSTANDSNOTA 2020 \(OVERHEID.NL\)](#)
- FIETSPARKEERKENCIJFERS 2019 - FIETSBERAAD

2 Ruimtelijke uitgangspunten

2.1 Stedenbouwkundig

2.1.1 Locatie



Afbeelding: het bedrijventerrein langs de Provinciale weg, temidden van een aantal woonwijken van verschillende karakters.

Het kavel Verlengde Lageweg 19 maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein welke begrensd wordt door de Provincialeweg en de Rijnweg.

Het gebied ligt aan de rand van de Kersenboogerd in de nabijheid van het centrum en station Kersenboogerd (binnen een straal van 1.200 m). Aan de westkant ligt het Holenkwartier en de binnenstad van Hoorn. Aan de zuidkant grenst het gebied aan het industriegebied Schelphoek en meer westelijk aan het Julianapark. Door de nabijheid van voorzieningen o.a. bij centrum Kersenboogerd, het station Kersenboogerd, het Julianapark en de binnenstad van Hoorn leent het gebied zich goed voor transformatie naar een woon- werkgebied.

Historisch gezien maakt het gebied tot in de jaren negentig van de 20^e eeuw deel uit van de Oosterpolder tussen Hoorn en het dorp Blokker. De Lageweg zelf wordt gezien als één van de linten van Hoorn. Wat deze lint bijzonder maakt is dat in de jaren 50 de Provincialeweg aangelegd is op de plek van de Nieuweweg en de Lageweg. Daarmee ontstond een nieuwe grens aan de westzijde van de Oosterpolder. De lintbebouwing van de Lageweg ligt direct aan de autoweg, maar is wel nog herkenbaar als lint en vormt verder naar het oosten ook

deels de stadsrand van Hoorn. Pas met de ontwikkeling van Kersenboogerd ontstond op dit punt een bedrijventerrein langs de Provincialeweg.

Het bedrijventerrein kenmerkt zich door losstaande, lage bedrijfsgebouwen op een kavel met parkeren en een hek eromheen. Het centrum van het gebied wordt zelfs helemaal ingenomen door een grootschalig parkeerveld begrensd met een hek. De ontwikkeling van 'Bercomex' is het grootste pand en staat in contrast met de kleinere bedrijfsgebouwen langs het park. De parkzone aan de oostkant oogt nu nog vrij verlaten maar heeft potentie als wijkpark voor een nieuw, gemengd gebied.

Het Mixgebouw aan de Verlengde Lageweg 19 is een kantoorgebouw uit 1993. Met de ligging aan de entree van het bedrijventerrein en met een representatieve, mooi ogende groene kant langs de Rijnweg, kan de ontwikkeling hier een aanjager zijn tot transformatie van het hele gebied naar een gemengde woon-werk wijk.

2.1.2 Bebouwing

Het planinitiatief De Mix omvat de transformatie van het bestaande kantoorgebouw aan de Verlengde Lageweg 19 naar wonen in combinatie met ontmoetingsruimtes in de plint en een separaat nieuwbouw blok. Het gebied tussen de gebouwen dient een ontmoetings- en verblijfplaats te worden voor alle toekomstige bewoners.

Bestaande bouw

Het bestaande gebouw aan de Verlengde Lageweg is een voormalig kantoorgebouw dat in de loop der tijd is uitgebreid. Dat is in drie fasen gebeurd. De hoofdconstructie is van staal, de gevels voor het grootste deel van metselwerk, aangevuld met gevelplaat. De stijl van de architectuur kan omschreven worden als 'organische of antroposofische' architectuur. Een architectuurstijl die zich laat inspireren door de natuur en waarin de menselijke maat centraal staat. Doosvormige en rechthoekige volumes zijn hierbij zoveel mogelijk vermeden. De bouwkundige kwaliteit van het bestaande casco is goed. De isolatie is redelijk op niveau, de kozijnen voldoen echter niet meer aan de huidige eisen en zijn bovendien toe aan onderhoud. Ook installatietechnisch voldoet het gebouw niet meer en is één van de twee liften afgeschreven. Door de goede bouwkundige kwaliteit zal bij de transformatie het uitgangspunt gelden om de gevels en gevelopeningen zoveel mogelijk intact te houden.

Nieuwbouw

De nieuwbouw bestaat uit twee volumes welke enerzijds een façade creëren bij de rooilijn langs de Verlengde Lageweg en anderzijds haaks op de Verlengde Lageweg de oostelijke kavelgrens markeert en een façade vormt naar het park toe. Een deel van de bebouwing vormt een straatwand langs de Verlengde Lageweg en is daarmee ook een katalysator voor nieuwe ontwikkelingen en het vormen van een actief en levend straatbeeld. De bebouwing is geparcelleerd en heeft een maximale gevellengte van ca. 40 meter. De onderlinge bouwvolumes zijn als duidelijk herkenbare eenheden vormgegeven in een eenduidig gevelmateriaal. Het bouwvolume en de architectuur moeten zich verhouden tot het bestaande kantorencomplex.

De Verlengde Lageweg vormt in toekomst de hoofdstructuur van de nieuwe gemengde wijk waardoor hier actieve plinten in de nieuwbouw vereist zijn. Actieve plinten zijn transparant en bevatten voorzieningen of meerdere entrees. Bergingen of fietsenbergingen horen niet bij 'actieve plinten', maar kunnen buiten een zone van minimaal 5 meter achter de rooilijn worden opgelost.

De kavel

De westelijke kant van de kavel en het Mix gebouw is kenmerkend en zal dat ook zijn wanneer hier een gemengde woonwijk ontwikkeld wordt. Als entree vervult de westelijke kant van de kavel een belangrijke rol die opgehouden en sterk vergroend dient te worden. Dit deel is openbaar toegankelijk als nieuwe wijkentree en een plek met verblijfskwaliteit van het transformatiegebied Verlengde Lageweg.

In de omgevingsvisie van 2022 is het hele bedrijventerrein rond de Verlengde Lageweg aangegeven als 'gemengd gebied'. In de visie 'Hoornse Hoogte' wordt het gebied gekenmerkt als 'Groene (woon-)buurt' met een lagere bebouwing en een groene inrichting. Een deel van het terrein aan de Verlengde Lageweg, wat aan de Provincialeweg ligt, lijkt onder 'gemengd stedelijk' te vallen.

Aan de overkant van de Provincialeweg ligt het Holenkwartier, een gemengde woonwijk met een stedelijk karakter. Het Holenkwartier valt in de visie 'Hoornse Hoogte' deels onder 'Gemengd stedelijk' en deels onder 'Klein stedelijk' met bouwhoogtes van 3-5 bouwlagen en accenten tot 8 bouwlagen.

Met de transformatie van het gebied Verlengde Lageweg is het de ambitie om aan te sluiten bij het karakter van het Holenkwartier, waarmee deels wordt afgeweken van de Visie Hoornse Hoogte. Het toepassen van de categorie 'gemengd stedelijk' langs de Provincialeweg en 'klein stedelijk' voor het transformatiegebied Verlengde Lageweg is stedenbouwkundig goed denkbaar. Het is namelijk een gebied wat te midden van een aantal wijken ligt, maar niet een verbindende functie tussen deze wijken vervult, gezien het huidige gebruik als bedrijventerrein. Ook is het een gebied wat aan twee zijden omringd wordt door de drukkere Provincialeweg. Het aanbrengen van een 'rand' 'gemengd stedelijke' hogere bebouwing (4-6 bouwlagen met accenten tot 8) zal helpen geluidsvervuiling van de Provincialeweg te verminderen en de wijk doen voelen als wijk. Daarnaast zal het activeren en herintroduceren van de rest van dit gebied als klein stedelijke woonwijk, waarbij koppelingen tussen de omringende wijken op lange termijn verbeterd kunnen worden, er baat bij hebben als er een gemengde woonwijk komt met een mix van grondgebonden woningen en appartementen in 3-5 bouwlagen met eventuele accenten tot 8 lagen.

Het uitgangspunt is daarom om voor de nieuwbouw volumes van de Verlengde Lageweg 19 aan te sluiten bij de uitgangspunten uit de visie Hoornse Hoogte voor de categorie 'Klein stedelijk'. Het biedt de kans om dit gebied met een stedelijke sfeer en dichtheid zoals het Holenkwartier te ontwikkelen. Voor de nieuwe bouwvolumes zijn dan 3 tot maximaal 5 bouwlagen toegestaan. Eventueel zijn accenten t/m 8 bouwlagen voorstelbaar. Het is wel belangrijk om mee te nemen dat waar dichter gebouwd wordt, zoals bij klein stedelijk, volgens de visie Hoornse Hoogte, meer kwalitatieve openbare ruimte moet worden toegevoegd en dat deze in het kader van leefbaarheid, duurzaamheid en klimaatadaptatie, een functioneel groen karakter moet hebben.

Bij een hoogteaccent van 8 bouwlagen is volgens de visie Hoornse Hoogte een setback vanaf de 5^e of 6^e bouwlaag vereist. Voor de nieuwbouw op deze locatie dient deze alzijdig te zijn, bij voorkeur met een eigen architectuur en gevelmateriaal voor de 'opbouw'. Dit geldt dan binnen het huidige plan met name voor de 6^e en 7^e bouwlaag van het nieuwbouw gebouw aan de parkzijde. De positie van hoogteaccenten voor de nieuwbouw in dit plan zal echter in de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunningaanvraag nader gemotiveerd moeten worden met het oog op de verdere gebiedsontwikkeling in de toekomst. Daarnaast moet voornoemd hoogteaccent in Hoorn van toegevoegde waarde zijn voor de stad, wat daarom vraagt om een hoge architectonische kwaliteit en uitstraling. Voor zowel het openbaar gebied als ook de bebouwing wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld met goedkeuring van de afdeling stedenbouw, welke als voorschrift aan de BOPA wordt verbonden (zie paragraaf 2.2.2).



Artist impression schetsontwerp herontwikkeling Verlengde Lageweg 19

2.1.4 Openbare ruimte en inrichtingsplan

Wanneer dit gebied zal transformeren is het belangrijk dat het meer doorwaadbaar wordt en dat het meer groen wordt ingericht. De locatie dient niet alleen overdag maar ook 's avonds een prettige omgeving te worden om te verblijven. Om dit te bereiken is naast een stedelijke dichtheid ook een goede invulling in de plinten waarbij bergingen of fietsenbergingen worden vermeden (zie ook paragraaf 2.1.2) in combinatie met een goed ruimtelijk ontwerp voor het binnengebied tussen de gebouwen nodig.

Voor het openbare gebied zal naast het beeldkwaliteitsplan, een inrichtingsplan moeten worden opgesteld die voldoet aan alle richtlijnen die te vinden zijn in de LIOR m.b.t. klimaatadaptatie, waterbuffering, verkoeling, groenbeleid, verlichting en bomennorm. Daarnaast is het van belang de nieuw te ontwikkelen inrichting aan te laten sluiten op de directe omgeving. Dit zowel qua stijl, materialisatie, koppelingen (loop-, fietspaden) als functionaliteiten.

De stedelijke dichtheid en tegelijk het doel om te vergroenen en het gebied klimaatadaptief in te richten vragen om slimme parkeeroplossingen om te voorkomen dat alle ruimte tussen de gebouwen als parkeerplekken worden gebruikt en de openbare ruimte in kwaliteit achteruitgaat.

2.2 Welstand

2.2.1 Welstandnota Hoorn

De bouwplannen worden getoetst door een onafhankelijke Ruimtelijke Adviescommissie (RAC) aan de criteria die zijn vastgelegd in de Welstandsnota 2020, onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Hoorn. Hierin valt de te ontwikkelen locatie onder gebied 5b 'Holenweg en Lageweg', waar zich kantoren en voorzieningen bevinden. Een bouwplan zal worden 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 (paragraaf 2.3. 'Procedure bij nieuwe (her)ontwikkelingsprojecten'). Voor dit initiatief is het daarom nodig om specifieke gebiedscriteria op te stellen en deze vast te leggen in een beeldkwaliteitsplan (op te stellen door ontwikkelaar die het stedenbouwkundig plan onder supervisie van de gemeente gaat uitwerken). 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.

2.2.2 *Gevolgen Omgevingswet*

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. Hiermee is de juridische wijze van vastlegging van de welstandscriteria (criteria over 'het uiterlijk van het bouwwerk') veranderd. Onder de Omgevingswet loopt het welstandstoezicht via het omgevingsplan. In het omgevingsplan kan de gemeente regels opnemen over het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken. Voor deze ontwikkeling wordt naar verwachting niet gewerkt met een wijziging van het omgevingsplan, maar met een Bopa. Het stellen van voorwaarden aan welstandsaspecten zal in dat geval juridisch vorm krijgen door middel van het verbinden van voorschriften aan de Bopa door het college in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties op grond van artikel 8.0a, lid 2, Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het beeldkwaliteitsplan dient hiervoor als basis. In het beeldkwaliteitsplan moeten de regels voldoende duidelijk worden geformuleerd.

2.3 **Beeldkwaliteit**

Om de woon- en leefkwaliteit van deze nieuwe wijk te kunnen waarborgen, zal een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld voor de hele ontwikkeling (dus bestaande en nieuwbouw) waarbij het samenspel tussen de verschillende gebouwen goed opgenomen wordt. Dit beeldkwaliteitsplan zal ingaan op de gehele ontwikkeling op kavel Verlengde Lageweg 19. Binnen het beeldkwaliteitsplan moet ingegaan worden op hoe de ontwikkeling zal reageren op de omgeving, het bestaande Mix gebouw en de relatie met het nieuwe gebouw en de kwaliteit van de openbare ruimte die gecreëerd zal worden tussen en om de gebouwen heen.

2.3.1 *Relatie met de omgeving*

De gebouwen op de kavel Verlengde Lageweg 19 zullen samen een start zijn voor de transformatie van het gebied rond de Verlengde Lageweg. Het is dus belangrijk dat er aandacht gaat naar het verbinden met omliggende wijken en de omgeving, qua fysieke koppelingen, stijl en zichtlijnen. Bij het bepalen van de nieuwbouwvolumes, dienen deze niet tegen elkaar aan een gesloten L-vorm te creëren maar twee volumes met een doorzicht te zijn om zo transparanter en meer verwelkomend te ogen. Het pad dat koppelt aan het park dient goed bereikbaar te blijven. De kavel dient een mooie, verwelkomende ingang voor een toekomstige wijk te zijn, zowel als een fijne verblijfsplek voor de bewoners.

2.3.2 *Architectuur, detaillering, materiaal en kleurgebruik*

De nieuw te bouwen gebouwen spelen een grote rol in het koppelen van de kavel aan de Verlengde Lageweg en zodoende naar de rest van de wijk. De gevels hebben een goede open-dicht verhouding met veel raampartijen. Het gebouw 'staat op de grond'. Dat wil zeggen dat er continuïteit is in materiaal en/of vormgeving tussen de plint en bovenverdiepingen. Alle gebouwen zijn alzijdig vormgegeven: het materiaal en het gevelontwerp dient geen onderscheid te maken tussen voor-, achter- en kopgevel. Installaties, trafo's en bergingen zijn inpandig en worden mee ontworpen in de architectuur. Daarnaast maken akoestische maatregelen onderdeel uit van de architectuur. De gebouwen hebben ingangen en ramen zowel langs de Verlengde Lageweg als naar het binnenterrein, zodat er geen 'dode hoeken' vormen. De architectuur hoeft niet te gelijken aan het Mix gebouw, maar er wel goed bij te passen qua kleur en stijl. Het is belangrijk dat het beeldkwaliteitsplan in detail gaat over het samenspel tussen het bestaande gebouw en de nieuwbouw en de relatie die deze gebouwen hebben met hun directe buitenruimtes.

2.3.3 *(Beeld-) kwaliteit openbare ruimte*

Het doel is om een aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied te creëren. De openbare ruimte aan de randen van de kavel dienen goed toegankelijk en verwelkomend te zijn voor iedereen. Ook moet de kavel paden en wegen hebben die verbinden met de omgeving, zoals de rest van de toekomstige wijk, bestaande wijken en het park. Het binnenterrein tussen het Mix gebouw en de nieuwbouw dient groen en kwalitatief voor verblijf voor bewoners en bezoekers ingericht te worden. Dit betekent een groene openbare ruimte tussen de gebouwen in met verblijfsplekken, zitgelegenheden, (informele) wandelpaden waar bewoners en bezoekers gebruik van kunnen maken. Denk hier aan multifunctioneel ruimtegebruik met biodiversiteit en klimaatadaptatie strategieën waar

ook gespeeld en gerecreëerd kan worden. De randen langs de gebouwen dienen goed ingericht te worden in samenspel met de corresponderende binnenruimtes van de gebouwen. In het geval van gezamenlijke entrees dienen deze toegankelijk en veilig te zijn en duidelijk aangegeven te worden. Mochten er privé-entrees op de begane grond komen, dan dient er een strategie te worden beschreven in het beeldkwaliteitsplan voor de buitenruimtes voor deze appartementen, waarbij beide de privé ruimtes binnen en de openbare ruimte tussen de gebouwen goed te combineren zijn. In het verdere ontwerpproces dient nadrukkelijk aandacht te worden besteed aan de inrichting van het parkeerterrein “onder de poten” van het nieuwe gebouw aan de parkzijde. Voorkomen dient te worden dat dit als een (potentieel) onveilige en/of onaantrekkelijk gebied wordt ervaren.

2.4 Wonen

2.4.1 Woningbouwprogramma

Het woonbeleid 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 (in een mix van koop en huur). Deze percentages gelden op wijkniveau.

Uitgangspunt is om aan te sluiten bij de Woondeal waarin is afgesproken om op regioniveau ten minste 65% van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare segment (goedkoop en middelduur) te realiseren en te streven naar 30% sociale huur in de bestaande woonvoorraad. Betaalbaar is sociale huur, middeldure huur en sociale en betaalbare koop tot € 390.000 (dit vloeit voort uit de Nationale Woon- en Bouwagenda en is voor de regio Westfriesland vastgelegd in de Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord). In de woondeal is ook oog voor het kwalitatieve aspect; er is aandacht voor het type woningen dat toegevoegd wordt. Betaalbare woningen moeten onder andere ten goede komen aan starters en kleine huishoudens. Daarnaast is er oog voor geschikte woningen voor senioren. Zo krijgt de regio doorstroming op gang en worden bestaande eengezinswoningen vrij gespeeld.

Voor 2024 gelden de volgende prijsgrenzen. Deze zijn gebaseerd op de doelgroepenverordening en conform deze verordening geïndexeerd conform de regiodeal:

Definities naar Goedkoop, middelduur en duur				
Goedkoop	Sociale huur	0	tot	868
	Sociale koop laag	0	tot	248.500
Middelduur	Middeldure huur laag	868	tot	985
	Middeldure huur hoog	985	tot	1.135
	Sociale koop hoog	248.500	tot	320.500
	Betaalbare koop	320.500	tot	390.000
Duur	Dure koop	boven		390.000

Bij de categorieën sociale huur, sociale koop laag, middeldure huur laag mogen de kosten van de parkeeroplossing die volgens de parkeernorm moet worden gerealiseerd niet bij de koper c.q. huurder in rekening worden gebracht. Dit geldt ook voor het bezoekersparkeren.

Het uitgangspunt voor de ontwikkeling van Verlengde Lageweg 19 als volgt:

Bestaande bouw en nieuwbouw samen:

- Sociale huur 30 %
- Middelduur 35 %
 - Middelduur huur 10 %
 - Middelduur koop 25 %
- Duur 35 % koop.

Het totaal aantal woningen is afhankelijk van de nadere uitwerking van het plan. Indien bij de nadere uitwerking blijkt dat er afgeweken wordt van deze procentuele verdeling, dan zal dit nader gemotiveerd moeten worden en ter besluitvorming worden voorgelegd aan het college. Binnen met name de middeldure huur-en koop-categorie dient er voldoende differentiatie te zijn in de huur-respectievelijk vraagprijzen.

De huidige woningnood zet jongeren en starters (op de arbeids-en woningmarkt) klem tussen thuis wonen en hun eerste koophuis. Met name alleenstaanden of stellen met een beperkt inkomen vallen tussen wal en schip. Dit geldt ook voor jongeren die nog aan het studeren zijn of in een leer-werktraject zitten. Het naar wonen te transformeren bestaande gebouw heeft voor een deel van het gebouw als uitgangspunt betaalbare huurwoningen aan te bieden voor jongeren met gedeelde binnenruimtes voor interactie en uitwisseling met anderen. De woningen bieden allen een zithoek, slaapgedeelte, pantry en badkamer.

Ouderen zijn vaak woonachtig in een -voor hun gevoel- (te) groot huis. Ze willen soms wel kleiner wonen maar kunnen dit niet door krapte op de woningmarkt. Het getransformeerde bestaande gebouw biedt voor deze doelgroep een compacte betaalbare huurwoning met een woonkamer, keuken, 1 of 2 slaapkamers, badkamer, ruime berging en eigen buitenruimte. Bereikbare sociale interactie en uitwisseling, contact met andere mensen, ongeacht de leeftijd is wat met name beoogd wordt met het te transformeren bestaande gebouw.

2.4.2 *Zelfbewoningsplicht*

De gemeente legt voor alle nieuwbouw koopwoningen een zelfbewoningsplicht van vijf jaar op. Voor de sociale koopwoningen is dit vastgelegd in de Doelgroepenverordening. Voor alle andere nieuwbouw koopwoningen geldt dat deze vijf jaar is vastgelegd in een collegebeantwoording van 19 juli 2021 in reactie op een raadsbrede aangenomen motie. Hiermee beoogt de gemeente dat alleen de koper of huurder 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. Bij een eventuele verkoop binnen deze termijn, geldt voor de nieuwe koper de dan nog resterende termijn voor zelfbewoningsplicht.

2.4.3 *Doelgroep senioren*

In de Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord staat dat specifieke aandacht nodig is voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting in heel Nederland 1,6 miljoen 80+ers. Dat is twee keer zoveel als op dit moment. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. Belangrijk is de aandacht voor seniorenhuisvesting (levensloopbestendig en zorggeschikt), bij voorkeur geclusterde woningen met een ontmoetingsruimte.

Woonzorgconcepten behoren ook tot de mogelijkheid. Het is belangrijk dat een divers aanbod aan woningen voor ouderen gerealiseerd wordt. In het beleidsprogramma 'wonen en zorg' is aangekondigd dat er nationaal behoefte is aan 250.000 woningen geschikt voor ouderen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woonvormen die ook geschikt zijn voor ouderen.

Regio West-Friesland kent een enorme vergrijzing. In de gemeente Hoorn wordt een woonzorgvisie opgesteld en een lokale aanpak van wonen-welzijn-zorg uitgewerkt om die vergrijzing het hoofd te bieden. Dit wordt in samenwerking met de woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties gedaan. Ook in de gemeente Hoorn zijn zorgorganisaties op zoek naar locaties voor geclusterde woonvormen met een ontmoetingsruimte voor senioren.

De combinatie van jongeren en ouderen elk in een eigen gebouw met gemeenschappelijke binnen- en buitenruimtes zoals in dit planconcept is een nieuw aanbod dat we nu in Hoorn nog niet kunnen aanbieden. Gestreefd moet worden dat we ouderen kunnen verleiden uit grotere grondgebonden eengezinswoningen naar appartementen in hetzelfde Kersenboogerd-Zuid te laten verhuizen: dan brengen we doorstroming en een lange verhuisketen op gang.

2.5 Maatschappelijk

Met het oog op de seniorendoelgroep in dit plan, dient bij de verdere planuitwerking aandacht te worden besteed hoe de in de omgeving aanwezige voorzieningen (zie paragraaf 1.3) goed te bereiken zijn en welke (mogelijke) investeringen hier door de initiatiefnemer en/of de gemeente voor noodzakelijk zijn.

Ontmoetingsfuncties in de plint zijn denkbaar en bespreekbaar en zullen in samenspraak met de initiatiefnemer gedurende het ontwerpproces verder uitgewerkt worden.

2.6 Spelen, ontmoeten en sport

De ontwikkeling van de openbare ruimte en de inrichting van het nieuw te realiseren verblijfsgebied op de locatie Verlengde Lageweg 19 vindt plaats in samenwerking met de gemeente (stadsbeheer en sport), zodat het doel om spel, spelen, ontmoetingen 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. Hierbij wordt gedacht aan het realiseren van een wandelverbinding tussen het nieuw te realiseren verblijfsgebied op de locatie Verlengde Lageweg 19 en het Muntpark. Het is vooral belangrijk dat sport en spel aansluiten op de ontwikkeling van het gebied.

2.7 Economie

2.7.1 Detailhandel

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

2.7.2 Horeca

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

2.7.3 Bedrijven en kantoren, overige commerciële functies

Binnen het plangebied zijn bedrijvenfuncties, kantorenfuncties of overige commerciële functies die ondersteunend zijn aan de wijk wenselijk en in bepaalde gevallen in de plint denkbaar, indien de aard van de functie haalbaar is, ruimtelijk inpasbaar is en voldoet aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Het beleid van de gemeente Hoorn is om binnen woongebouwen geen bedrijfsmatige activiteiten toe te staan.

2.8 Verkeer en parkeren

2.8.1 Ontsluiting

Voor wat betreft de verkeersontsluiting van het plangebied gelden de uitgangspunten uit de Mobiliteitsvisie. De ontwikkelaar dient een mobiliteitsplan (verkeerskundig onderzoek) op te stellen met betrekking tot het effect van de woningbouwontwikkeling op het gebied. Het mobiliteitsplan bevat minimaal:

1. Een beschrijving van de ontwikkelingen en welke gevolgen dat heeft voor het aantal vervoersbewegingen per modaliteit;
2. hoe het parkeren per modaliteit op eigen terrein wordt geregeld.
3. wat de gevolgen (o.a. in aantallen per etmaal) voor de verkeersafwikkeling in de buurt en aansluitende wegen zijn;
4. hoe de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling worden geborgd: indien er verkeersonveiligere situaties ontstaan dient aangegeven te worden welke oplossingen worden geboden en wordt in beeld gebracht hoe de verkeersstructuur van de wijk en aansluitende wegen dat aan kan;
5. de huidige verkeersafwikkeling mag niet verslechteren en moet bij voorkeur zelfs verbeteren door de ontwikkelingen in de wijk.
6. De ontwikkellocatie kan met één of twee uitritten aangesloten worden op de Verlengde Lageweg

2.8.2 Parkeren

2.8.2.1 Parkeernormennota Hoorn

VASTSTELLEN PARKEERNORMENNOTA HOORN | LOKALE WET- EN REGELGEVING (OVERHEID.NL)

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. Per 1 januari 2024 is dit bestemmingsplan opgegaan in het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Hoorn. Met dit onderdeel van het omgevingsplan wordt geregeld welke parkeernorm en/of normen van toepassing zijn bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het parkeerbeleid gaat uit van het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein. De loopafstanden van de parkeerplaats(en) tot de nieuwe gebouwen 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 'Rest bebouwde kom'. In beginsel zijn de parkeernormen die voor dit gebied zijn vastgesteld, het uitgangspunt voor de ontwikkeling. Het aandeel bezoekers parkeren is in de nota opgenomen met een getal van 0.3. Vanaf medio 2023 wordt gewerkt met 0,15 pp per woning. Het beleid is hierop nog niet aangepast, maar dit cijfer is tot stand gekomen op basis van landelijke gegevens.



Tabel 10, Parkeernormen voor de woonfunctie gebaseerd op de CROW publicatie 317

FUNCTIE		EENHEID	CENTRUM				SCHIL				REST BEBOUWDE KOM				INBEGREPEN AANDEEL BEZOEKERS
			l	ml	m	mh	l	ml	m	mh	l	ml	m	mh	
KOOP	Vrijstaand,	Per woning	1,2	1,4	1,6	1,8	1,4	1,6	1,8	2,0	1,7	1,9	2,1	2,3	0,3
	Twee-onder-een-kap,	Per woning	1,1	1,3	1,5	1,7	1,3	1,5	1,7	1,9	1,6	1,8	2,0	2,2	0,3
	Tussen/hoek,	Per woning	1,0	1,2	1,4	1,6	1,2	1,4	1,6	1,8	1,4	1,6	1,8	2,0	0,3
	Etage, duur, >120m²	Per woning	1,0	1,2	1,4	1,6	1,2	1,4	1,6	1,8	1,5	1,7	1,9	2,1	0,3
	Etage, midden, 60-120m²	Per woning	0,9	1,1	1,3	1,5	1,1	1,3	1,5	1,7	1,3	1,5	1,7	1,9	0,3
Etage, goedkoop, <60m²	Per woning	0,8	1,0	1,2	1,4	0,9	1,1	1,3	1,5	1,1	1,3	1,5	1,7	0,3	
HUUR															
	Vrije sector,	Per woning	1,0	1,2	1,4	1,6	1,2	1,4	1,6	1,8	1,4	1,6	1,8	2,0	0,3
	Sociale huur,	Per woning	0,8	1,0	1,2	1,4	0,9	1,1	1,3	1,5	1,1	1,3	1,5	1,7	0,3
	Etage, duur, >120m²	Per woning	0,9	1,1	1,3	1,5	1,1	1,3	1,5	1,7	1,3	1,5	1,7	1,9	0,3
	Etage, midden, 60-120m²	Per woning	0,6	0,8	1,0	1,2	0,7	0,9	1,1	1,3	0,9	1,1	1,3	1,5	0,3
Etage, goedkoop, <60m²	Per woning	0,6	0,8	1,0	1,2	0,7	0,9	1,1	1,3	0,9	1,1	1,3	1,5	0,3	
BIJZONDER															
	Starterswoning,	Per woning	0,6	0,8	1,0	1,2	0,7	0,9	1,1	1,3	0,9	1,1	1,3	1,5	0,3
	Kamerverhuur, zelfstandig, niet-studenten	Per kamer	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7	0,2
	Kamerverhuur, niet-zelfstandig, studenten	Per kamer	0,2	0,3	0,3	0,3	0,2	0,3	0,3	0,3	0,2	0,3	0,3	0,3	0,2
Aanleunwoning/ serviceflat (zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen)		Per woning	0,2	0,3	0,4	0,5	0,8	0,9	1,1	1,2	0,9	1,0	1,1	1,2	0,3

Initiatiefnemer heeft verzocht om parkeernormen te hanteren zoals die voor het gebied Schil kolom ml gelden in plaats van het gebied Rest bebouwde kom kolom M waar het plan nu op uit komt conform de parkeernormennota. De onderbouwing hiervoor is dat de toekomstige woningen qua afstanden tot voorzieningen te vergelijken is met het gebied Holenkwartier welke valt binnen het gebied Schil kolom ml. Door aan dit plan een andere gebiedsaanduiding in een ander gebied uit de parkeernormennota te plaatsen kan een lagere parkeernorm gebruikt worden.

Indien Gebied Schil – ml wordt toegepast in plaats van het gebied rest bebouwde kom – m. in combinatie met een bezoekersparkeernorm van 0,15, dan dalen de parkeernormen van 1,3 en 1,7 dan naar 0,75 en 1,15 pp per woning.

Nieuwe parkeervraag

32 jongerenwoningen huur x parkeernorm 0,75 = 24 pp

25 seniorenwoningen huur x parkeernorm 0,75 = 18,75 pp

74 koop x parkeernorm 1,15 = 85,1 pp

Totaal zijn dan **128 pp** benodigd voor deze ontwikkeling van 131 woningen.

Het plan voorziet in een één-laags volledig verdiepte parkeergarage onder de nieuwbouw waarmee tezamen met de parkeerruimte op het maaiveld op eigen terrein, aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan. Bij de verdere planuitwerking dient voor wat betreft de parkeergarage aandacht te worden besteed aan voldoende maatvoering voor de parkeerplaatsen, de hellingbaan voor de toegang op eigen terrein en een veilige ontsluiting voor voetgangers en fietsers. Bij de Parkeernormennota is een bijlage opgenomen waarin de maatvoering van parkeerplaatsen is uitgewerkt. Uitgangspunt is de standaard maatvoering uit het ASVV of NEN2443 voor parkeren op eigen terrein. Bijzondere parkeerplaatsen of parkeerplaatsen tegen/langs obstakels/muren/hagen dienen tot 50 cm breder en/of langer uitgevoerd te worden.

Het definitief aantal benodigde parkeerplaatsen zal afhankelijk van de woondoelgroepen bij de verdere planuitwerking en zal ten behoeve van de anterieure overeenkomst definitief bepaald worden. De hantering van de parkeernorm Schil kolom ml voor dit plan vergt een separaat collegebesluit.

2.8.2.2 Fietsen

FIETSPARKEERKENCIJFERS 2019 - FIETSBERAAD

Voor fietsparkeren kunnen de CROW fietsparkeerkencijfers als richtinggevend worden beschouwd.

Het Besluit bouwwerken leefomgeving stelt voor woningen in beginsel een individuele fietsenberging verplicht van 5 m². Een gelijkwaardige oplossing is echter ook mogelijk. Bij voorkeur wordt in dit plangebied gekozen voor een oplossing die als gelijkwaardig kan worden beschouwd ten opzichte van de individuele fietsenberging, door gebruik te maken van een gemeenschappelijke fietsenberging conform de Amsterdamse bouwbrief nummer 2015-130 maart 2015.

In de Amsterdamse bouwbrief wordt toegelicht hoe een gemeenschappelijke fietsenberging in combinatie met een inpandige berging in de woning zodanig kan worden ingericht dat dit als gelijkwaardig aan een individuele fietsenberging conform het Besluit bouwwerken leefomgeving wordt beschouwd door de gemeente Amsterdam. Deze uitgangspunten worden ook voor dit plangebied gehanteerd.

Een aantal aspecten is hierbij van belang: het aantal fietsplekken per woning, de eisen aan de inpandige berging in de woning, de bereikbaarheid en het beheer van de gemeenschappelijke fietsenberging. Als aan de eisen in de voornoemde bouwbrief wordt voldaan wordt het plan op grond van artikel 4.7 van de Omgevingswet door de gemeente Hoorn als gelijkwaardig beschouwd.

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

2.9 Erfgoed

In de toelichting van een ruimtelijk besluit moet 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 binnen het plangebied, dus niet alleen de archeologische waarden. Daarnaast moet worden aangegeven welke conclusies daaraan worden verbonden en op welke wijze deze waarden worden geborgd in het ruimtelijk besluit.

De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de cultuurhistorie in Nederland. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. De Erfgoedwet regelt het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Echter, onderdelen van de Erfgoedwet die de fysieke leefomgeving betreffen, zijn overgeheveld naar de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden. Het betreft dan:

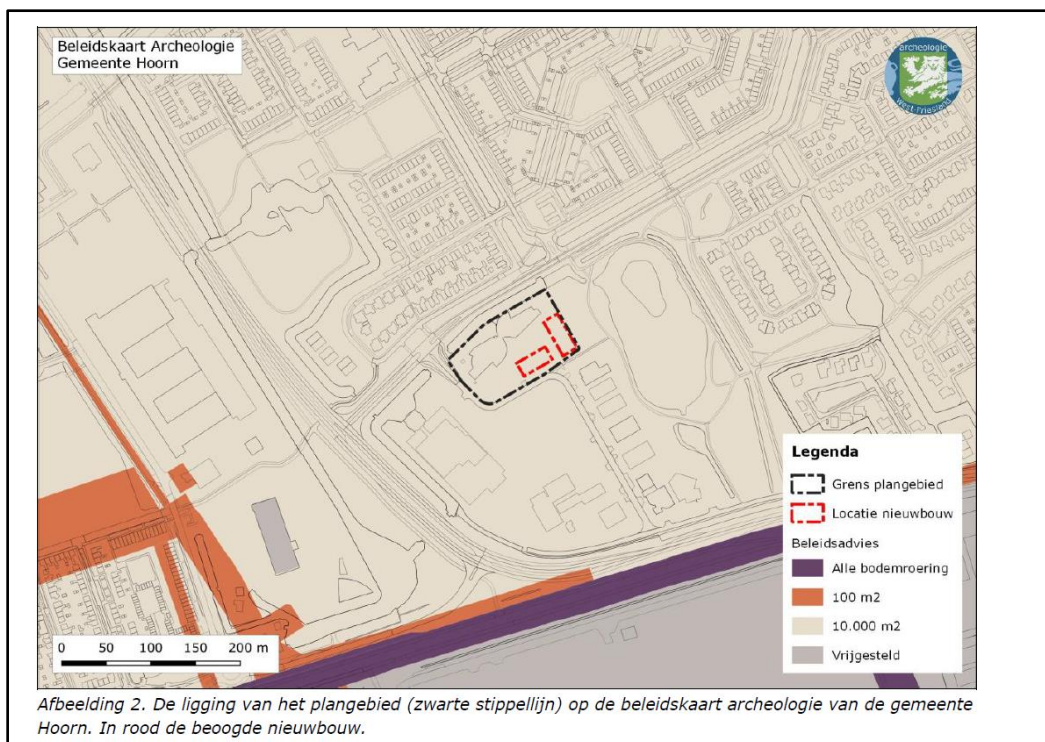
- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- Verordeningen, wijziging van het omgevingsplan, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie; en
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

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

In bijlage 3 bij deze nota van uitgangspunten is een advies opgenomen over archeologie en cultuurhistorie. De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de verdere planvorming. In de navolgende paragrafen wordt kort de inhoud van het advies toegelicht.

2.9.1 Archeologie

De gronden van het plangebied hebben de dubbelbestemming Waarde-Archeologie -5. Bij Waarde-Archeologie 5 is er onderzoek nodig wanneer een bouwwerk een oppervlakte heeft van 10.000 m² of meer en werkzaamheden die over een oppervlakte van 10.000 m² of meer tevens dieper dan 0,40 m de bodem in gaan. Het gehele plangebied heeft een oppervlakte van ca. 10.200 m². Een groot deel van het plangebied is reeds bebouwd. Deze bebouwing blijft behouden. De bodemroerende ingrepen binnen het plangebied zullen de archeologische vrijstellingsgrens niet overschrijden.



2.9.2 Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in de Kersenboogerd, in de Banne van Westerblokker. Dit gebied werd in de 12de eeuw in cultuur gebracht. De banne was aan alle zijden voorzien van een dijk. Dit betreffen de huidige Koewijzend in het noorden, de Holenweg in het westen, de Lageweg in het zuiden en de Zuiderdracht in het oosten. De naam 'Blokker' refereert aan een blok land dat van kades werd voorzien. Vanuit een ontginningsas werden sloten door het veengebied gegraven.

Ten zuiden van het plangebied ligt de Westfriese Omringdijk, een provinciaal monument. Langs de dijk is een 'kwaliteitszone' van maximaal 200 meter aangegeven. Hier dient de openheid rondom de dijk zoveel mogelijk behouden moet blijven. Ter hoogte van het plangebied bevindt de kwaliteitszone zich enkel buitendijks.

Op de kadastrale minuutkaart uit 1824 en het bijbehorende HISGIS is te zien dat het plangebied in de 19de eeuw in gebruik was als weiland. De typerende langgerekte strokenverkaveling was toen nog aanwezig. Door het plangebied liepen enkele sloten. Met de realisatie van de woonwijk Kersenboogerd is de oude verkaveling grotendeels verdwenen. Slechts enkele historische waterlopen zijn nog aanwezig. Uitgangspunt is dat de nog aanwezige historische waterlopen niet worden aangetast. Binnen het plangebied zijn echter geen waterlopen meer aanwezig. Ook andere cultuurhistorische elementen ontbreken.

2.10 Toerisme

Binnen het plangebied zijn geen functies beoogd die gerelateerd zijn aan toerisme. Een Airbnb en Bed & Breakfast zijn niet toegestaan in woongebouwen. Het onderwerp toerisme kan buiten beschouwing blijven.

2.11 Sociale veiligheid

De bouwplannen en de aangrenzende gebieden moeten getoetst worden op donkere hoeken en plaatsen waar samenscholing kan plaatsvinden en waar dit ongewenst is. Vooraf moeten maatregelen om sociale veiligheid te bevorderen worden besproken met de gemeente Hoorn.

2.12 Gezondheid

Onder de Omgevingswet speelt het aspect 'gezondheid' mee in de afweging van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het thema 'gezondheid' omvat de aspecten, die de fysieke gezondheid van mensen in het gebied bepaalt en/of bevordert. Het gaat daarbij om concentraties luchtverontreinigende stoffen en de hoogte van geluid door wegverkeer maar ook over de mogelijkheden en maatregelen die bewoners en gebruikers in het gebied bevorderen (zelf) te bewegen en de kwaliteit van groen en openbare ruimte in het gebied. Gezondheid wordt breder beschouwd dan alleen focus op luchtkwaliteit- en geluidseffecten beneden de normen, maar ook op ruimte voor bewegen en andere aspecten.

De initiatiefnemer dient rekening te houden met het aspect gezondheid bij de herontwikkeling van het plangebied en dient te motiveren welke gezondheidseffecten er zijn te verwachten voor de nieuwe bewoners en de omgeving.

3 Technische uitgangspunten

3.1 Kabels en leidingen, nutsruimten

Voor de aanleg van kabels, leidingen en andere nutsvoorzieningen moet de ontwikkelaar in overleg treden met de nutsbedrijven en de gemeente, afdeling beheer en realisatie. De volledige coördinatie met de nutsbedrijven ligt bij de ontwikkelaar. Schakelkasten, trafohuisjes, CAI-kasten, brandkranen en dergelijke moeten binnen de plangrenzen opgenomen worden. Trafokasten moeten inpandig aangebracht worden; een PvE inpandige MSR is als voorbeeld beschikbaar. 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 voor kabels en leidingen is het uitgangspunt het "handboek kabels en leidingen Hoorn". Hierbij rekening houdend met eventueel geplande werkzaamheden in het projectgebied voorafgaand op ontwikkeling, en werkzaamheden in de omgeving. Bij het ontwerpen, realiseren en beheren van de kabels en leidingen dient de LIOR gevolgd te worden. Dit uitgangspunt geldt voor gronden die terug geleverd worden aan de gemeente of grond waarin de gemeente de werkzaamheden uitvoert. Bij het ontwerpen, realiseren en beheren van de kabels en leidingen dient de LIOR gevolgd te worden. Let op dat aanmelding van het project en bijvoorbeeld piekstroomaanvragen door de lange doorlooptijden tot wel jaren van tevoren aangevraagd moeten worden.

3.2 Riolering

Voor het rioolbeheer is het van belang dat de was-woordt situatie in een vroeg stadium in beeld wordt gebracht over het aanbod van stedelijk afvalwater. Nieuwbouw wordt altijd gescheiden aangeboden ongeacht of het gemeentelijke stelsel al is gescheiden. De debieten die het rioolstelsel moet gaan afvoeren voor een bouwplan, moeten worden aangeboden aan de gemeente. Dit vanwege de capaciteit van het bestaande bemalingsgebied van het riool.

Voor elk bouwplan moet daarom met een rioolberekening worden aangegeven hoeveel er wordt geloosd, voor inzicht in het totaal debiet. De wijzigingen in lozingen van het totale wateraanbod van afvalwater, hemelwater en grondwater op het riool dienen in beeld te worden gebracht. Hierbij rekening houdend met eventueel geplande werkzaamheden in het projectgebied voorafgaand op ontwikkeling en werkzaamheden in de omgeving.

Bij het ontwerpen, realiseren en beheren van de riolering dienen de LIOR en de Leidraad Riolering van de Stichting Rioned gevolgd te worden.

3.3 Eigendomssituatie

Het openbaar gebied in het plangebied wordt openbaar toegankelijk en komt in eigendom én beheer van de toekomstige VVE(-). De openbare toegankelijkheid van het gebied zal worden geborgd in de anterieure overeenkomst.

3.4 Wateropgave/groen

Op grond van de Waterschapsverordening Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gelden er regels voor een eventuele toename van verhard oppervlak. Verhard oppervlak bestaat bijvoorbeeld uit gebouwen, terreinverharding en wegen. Door de aanleg van verhard oppervlak wordt neerslag versneld afgevoerd naar het water, waardoor het risico op wateroverlast toeneemt. Om dit effect te compenseren geldt op grond van de waterschapsverordening dat extra waterberging nodig is in de vorm van extra wateroppervlak met een omvang van 10% van het nieuwe aangebrachte verharde oppervlak. Indien het nieuw aangebrachte verharde oppervlak kleiner is dan 800 m² is de toename van het risico op wateroverlast gering. In die situatie hoeft geen compensatie plaats te vinden.

In het kader van de ruimtelijke procedure moet een watertoets plaatsvinden die wordt afgestemd met de waterbeheerder. Indien er sprake is van watercompensatie, komt dit voor rekening van ontwikkelaar. Bij het ontwerpen, realiseren en beheren van groen en water dient de LIOR gevolgd te worden.

Het plangebied kent in de huidige situatie al een bepaalde mate van verharding en krijgt een stedelijke invulling. Uitgangspunt is dat de nieuwe situatie klimaat adaptief is ingericht, zowel bij hitte als bij wateroverlast.

3.5 Afvalinzameling

Voor de huisafvalinzameling wordt verwezen naar de LIOR. Het doel is dat iedere inwoner zijn huisvuil op zijn eigen terrein opslaat en niet in de openbare ruimte. Het is niet toegestaan om op het openbaar terrein of op straat buiten het plangebied containers op te stellen.

Bij het gedeeltelijk opleveren van woningen moeten afspraken gemaakt worden over tussentijdse afvalafhandeling. Wanneer locaties door bouwwerkzaamheden nog niet door de gemeentelijke afvaldienst te bereiken zijn zullen de bewoners die al wel gebruik maken van de woningen daar over ingelicht moeten worden. Ook moet er een tijdelijke oplossing komen voor het verwerken van afval.

Projectspecifiek:

- Ondergrondse containers waar men haar plastics- en restafval (gezamenlijk) kunnen aanbieden (deze twee stromen worden achteraf gescheiden);
- Bovengrondse GFE-cocons (groente, fruit en etensresten);
- (Mochten er appartementen op de begane grond gevestigd zijn is het advies dat de desbetreffende huishouden een GFT afvalbak krijgen);
- Aangezien het in totaal om circa 127 huishoudens zal gaan, komt dat in dit geval waarschijnlijk één ondergrondse container met een persfunctie + één à twee nabijgelegen GFE-cocons. Dit advies kan verderop in het projectproces geverifieerd worden naar aanleiding van nadere ontwikkelingen.

3.6 Nood- en hulpdiensten

De Veiligheidsregio dient in een vroegtijdig stadium te worden betrokken bij het initiatief. Het initiatief moet echter nog concreet worden uitgewerkt. De nood- en hulpdiensten moeten om advies worden gevraagd over de bereikbaarheid van de woningen en voorzieningen. Binnen de gemeente vindt deze afstemming plaats via de Adviesgroep Verkeer.

3.7 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. Ook zijn er in de woningen geen zwakke plekken die het een inbreker makkelijk maken om de woning binnen te komen. De ontwikkelaar vraagt het Politiekeurmerk Veilig Wonen aan en deelt het resultaat daarvan 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/)

In het document Toekomstvisie voor het Mix-gebouw wordt “Levensloopbestendig en opgezet volgens het Woonkeurlabel” genoemd. Woningen moeten voldoen aan het Woonkeurlabel. Daar is certificering via SKW voor geregeld.

3.8 Milieu- en omgevingsonderzoeken

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het (laten) opstellen van een aantal omgevingsonderzoeken. Dit moet gedaan worden door een gekwalificeerd bureau. De onderzoeken worden waar nodig om advies voorgelegd aan een aantal andere instanties. Dit betreft onder andere de Omgevingsdienst Noord-Holland-Noord, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) en de Veiligheidsregio. De volgende onderzoeken zijn in ieder geval aan de orde:

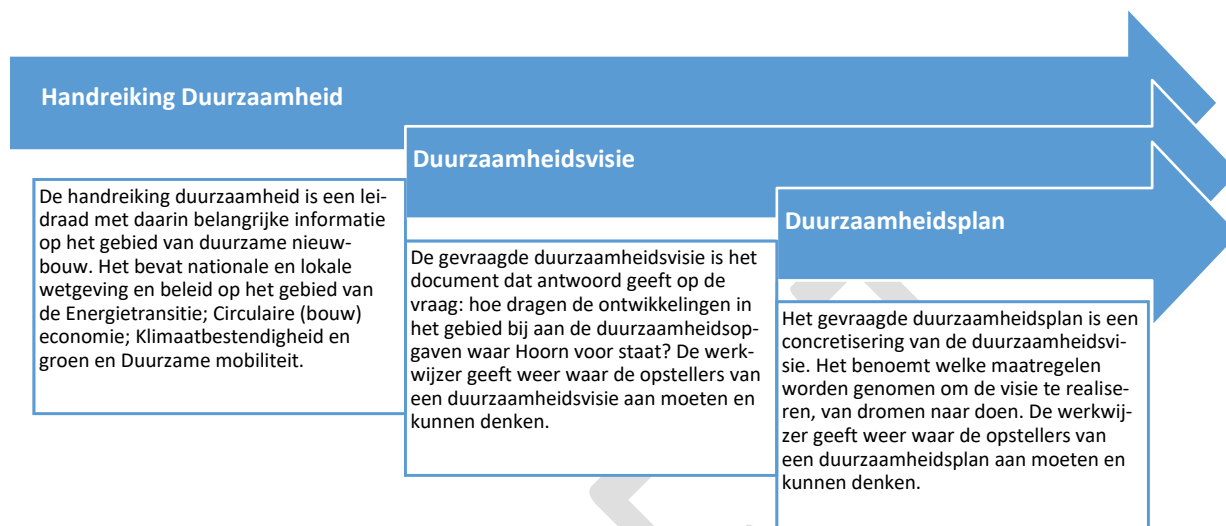
1. (Voorheen vormvrije) MER beoordeling
2. Ecologisch onderzoek
3. Aerius berekening stikstof
4. Externe veiligheid
5. Akoestisch onderzoek
6. Archeologisch onderzoek
7. Bodemonderzoek
8. Luchtkwaliteit
9. Bedrijven en milieuzonering
10. Bezonningsstudie
11. Windhinderonderzoek (gewenst vanaf 5 bouwlagen, verplicht bij 30 meter of hoger)
12. Trillingsonderzoek
13. Watertoets

4 Duurzaamheid

4.1 Algemeen

Duurzame nieuwbouw vraagt om integraal werken, samen opzoek gaan naar gebiedsspecifieke kansen en uitdagingen en zo vroeg mogelijk het gesprek hierover voeren. Van ingebouwde nestkasten ter bevordering van onze biodiversiteit tot aan het aanbieden van deelmobiliteit. Duurzame maatregelen zien wij graag zo vroeg mogelijk in het ontwerp. Want voor duurzaamheid geldt: hoe eerder, hoe beter, hoe makkelijker en goedkoper het eindresultaat.

De initiatiefnemer stelt een duurzaamheidsvisie en duurzaamheidsplan op. Uitgangspunten en ambities staan in de Handreiking Duurzaamheid Bouwontwikkelingen en zijn ondergrens. Uitgangspunten en ambities zijn afkomstig uit vastgesteld beleid. Initiatiefnemer plant zo vroeg mogelijk een sessie met gemeente om duurzaamheidsvisie en -plan op te stellen.



Kort samengevat wordt het aspect duurzaamheid als volgt benaderd:

- Pas toe of leg uit
- Er worden integraal een duurzaamheidsvisie en -plan opgesteld
- Uitgangspunten circulair slopen toepassen
- Uitgangspunten handreiking duurzaamheid toepassen
- Initiatiefnemer en gemeente maken verschillende afspraken in duurzaamheidsvisie en -plan over nieuwbouw en transformatie

4.2 Werkwijze Duurzaamheidsvisie

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het opstellen van de duurzaamheidsvisie, maar bij grote projecten met meerdere betrokkenen en belanghebbenden wordt deze samen opgesteld.

Een duurzaamheidsvisie is een document dat antwoord geeft op de vraag hoe de ontwikkelingen in een gebied bijdragen aan de duurzaamheidsopgaven van Hoorn. Het is een analyse die kansen en uitdagingen in het gebied identificeert, ambitieniveaus bepaalt en aangeeft waar extra inspanningen nodig zijn. De duurzaamheidsvisie geeft per pijler antwoord op onderstaande vragen:

- Hoe draagt dit project bij aan de duurzaamheidsopgaven van Hoorn?
- Welke kansen liggen in of rondom dit gebied en krijgen dus extra aandacht?
- Wat zijn de grote uitdagingen in dit gebied en krijgen dus extra aandacht?
- Op welke manier kun je die grote uitdagingen potentieel het hoofd bieden (op hoofdlijnen)?
- Welke dilemma's brengt dit met zich mee?
- Welk basisniveau en welke streefwaarde per opgave en hoe wordt dit gemeten?
- Hoe worden de integrale afwegingen gemaakt tussen de opgaven?

Het proces van het maken van een duurzaamheidsvisie begint met een analyse van kansen en uitdagingen in het gebied, vaak met behulp van tools zoals een SWOT-analyse. Vervolgens wordt per ambitie een basisniveau bepaald en worden extra inspanningen geïdentificeerd. Diverse instrumenten kunnen helpen bij het maken van keuzes, afhankelijk van de projectomstandigheden.

Hoe de duurzaamheidsvisie wordt opgesteld bepaalt de initiatiefnemer, de gemeente stelt hieraan geen vormen, zolang dit antwoord geeft op bovenstaande vragen. Dit kan aan de hand van de vier duurzaamheidspijlers. Zie Handreiking Duurzaamheid Bouwontwikkelingen. De gemeente laat zich graag verrassen door nieuwe innovatieve oplossingen.

Voorbeeld inhoudsopgave Duurzaamheidsvisie:

1. Inleiding (korte beschrijving van het gebied)
2. Energietransitie
 - a. Kansen in het gebied voor de energietransitie
 - b. Uitdagingen in het gebied voor de energietransitie
3. Circulaire (bouw) economie
 - a. Kansen in het gebied voor de circulaire (bouw) economie
 - b. Uitdagingen in het gebied voor de circulaire (bouw) economie
4. Klimaatbestendigheid en groen
 - a. Kansen in het gebied voor klimaatbestendigheid en groen
 - b. Uitdagingen in het gebied voor klimaatbestendigheid en groen
5. Duurzame mobiliteit en luchtkwaliteit
 - a. Kansen in het gebied voor duurzame mobiliteit en luchtkwaliteit
 - b. Uitdagingen in het gebied voor duurzame mobiliteit en luchtkwaliteit
6. Conclusie en vervolgstappen

4.3 Werkwijze Duurzaamheidsplan

De gemeente vraagt om een duurzaamheidsplan om de visie te concretiseren en te integreren in de plan- en ontwerpfase van projecten. Zowel bij stedenbouwkundige plannen als bij kleinere bouwprojecten.

Het duurzaamheidsplan kan worden opgesteld door de ontwikkelaar zelf of met hulp van experts, zoals adviesbureaus, waarbij de gemeente ondersteuning kan bieden.

Een duurzaamheidsplan is een praktische vertaling van de duurzaamheidsvisie, waarbij de focus ligt op concrete maatregelen om de visie te realiseren. Het plan beschrijft specifieke stappen en oplossingen, en vertaalt de visie naar meetbare en haalbare doelen.

Het proces van het maken van een duurzaamheidsplan omvat het verder uitwerken van de duurzaamheidsvisie, waarbij verschillende methodieken zoals BREEAM, GPR, MPG en BENG kunnen helpen om samenhangende maatregelen te definiëren.

In een duurzaamheidsplan wordt beschreven welke maatregelen worden genomen om de ambities uit de duurzaamheidsvisie te realiseren, gericht op de vier pijlers: Energietransitie, Circulaire economie, Klimaatbestendigheid en Groen en Duurzame mobiliteit.

Het duurzaamheidsplan geeft per pijler antwoord op onderstaande vragen:

1. Welke maatregelen neem je om de kansen in dit gebied te benutten?
2. Welke maatregelen neem je om de uitdagingen in dit gebied het hoofd te bieden?
3. Welke prestatie levert dit op de verschillende duurzaamheidsthema's, worden de streefwaardes uit de duurzaamheidsvisie gerealiseerd en zo nee waarom niet?

Bijvoorbeeld:

1. Energietransitie: benoem het uiteindelijke energieplan.

2. Circulaire (bouw) economie: Hoeveel procent biobased materialen worden hier toegepast (% kg van het totaal)?
3. Klimaatbestendigheid en groen: Komen er nestkastjes? Komen er groene gevels of daken? Wat is het percentage verhard oppervlak? Hoe wordt hemelwater afgekoppeld en hoe vindt waterberging plaats?
4. Duurzame mobiliteit: Komen er extra laadpalen? Wat is verder lopen: de fietsberging of de autogarage? Is er deelmobiliteit of MaaS (Mobility As A Service) beschikbaar? Klimaatbestendige parkeerplaatsen?

4.4 Tijdelijke warmtecentrale

In de directe nabijheid van de ontwikkeling wordt een grootschalig warmtenet gerealiseerd. Middels vooroverleg met HVC Warmte BV is geconstateerd dat de ontwikkeling in principe aangesloten kan worden op de nabijgelegen tijdelijke warmtecentrale in het Muntpark. In het verdere ontwerpproces zal dit door de initiatiefnemer verder worden uitgewerkt in samenspraak met de daarvoor aangewezen adviseur van de gemeente.

4.5 Handreiking Duurzaamheid Bouwontwikkelingen

Om de duurzame gebiedsontwikkeling te realiseren heeft de gemeente dit overkoepelende document ontwikkeld in samenspraak met corporaties en ontwikkelaars. Het doel is om zo vroeg mogelijk in projecten het gesprek te voeren over de duurzaamheidsopgaven en maatregelen hoe het project hier invulling aan geeft. In bijlage 4 van de handreiking staan de uitgangspunten en ambities op het gebied van energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie. Marktpartijen hebben deze geëvalueerd en als haalbaar beschouwd. Deze documenten zijn onderdeel van de Anterieure Overeenkomst.

5 Vervolg

5.1 Procesbeschrijving

Na vaststelling van de nota van uitgangspunten door het college wordt de gemeenteraad per raadsbrief geïnformeerd over de aanpassingen die het college heeft gedaan na de tweede participatieronde en de uitkomst van een meningvormende raadscommissie, dan wel wensen en/of bedenkingen die zijn uitgebracht op het plan. De nota van uitgangspunten heeft een voorlopig karakter waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Voor het wijzigen of afwijken van het planologisch kader is namelijk instemming van bevoegd gezag nodig¹.

Het college spant zich in voor het voeren van de noodzakelijke planologische procedure om het bouwplan mogelijk te maken. Afhankelijk van de van toepassing zijnde procedure onder de Omgevingswet, moet de raad een besluit nemen of een bindend advies² gegeven moet worden over de juridische procedure die de ontwikkeling mogelijk maakt. Zie ook paragraaf 1.4.6 voor meer informatie over het adviesrecht.

5.2 Procedure omgevingsrecht

De Omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking. Vanaf deze datum is er sprake van een tijdelijk omgevingsplan, dat bestaat uit alle ruimtelijke plannen (zoals bestemmingsplannen), enkele verordeningen en de bruidsschat. De gemeente werkt aan het omzetten van dit tijdelijke omgevingsplan naar een omgevingsplan dat voldoet aan alle vereisten van de Omgevingswet. Hiervoor geldt een overgangsperiode tot 2032.

¹ Door de raad doordat een wijziging van het omgevingsplan een bevoegdheid is van de gemeenteraad en bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit in aangewezen gevallen sprake is van bindend adviesrecht van de gemeenteraad. De buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een bevoegdheid van het college.

² Raadsbesluit 8 februari 2022: Dit is nodig ingeval het college van burgemeester en wethouders voornemens is mee te werken aan een aanvraag om omgevingsvergunning die in strijd is met het omgevingsplan en die niet past in een door de gemeenteraad vastgesteld ruimtelijk kader danwel die voorziet in een ingrijpende wijziging van de stedenbouwkundige of ruimtelijke structuur.

Initiatieven kunnen in beginsel mogelijk worden gemaakt met een zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) of een wijziging van het omgevingsplan. Het is onder meer afhankelijk van het functioneren van het digitaal stelsel (DSO) en de voortgang van het omgevingsplan van de gemeente Hoorn of een wijziging van het omgevingsplan al mogelijk is. Ook geldt dat de structuur van het omgevingsplan van de gemeente Hoorn nog in opbouw is. Om deze redenen verdient het de voorkeur om dit initiatief via een BOPA mogelijk te maken. Uitsluitend wanneer blijkt dat de BOPA juridisch niet mogelijk is wordt het instrument het wijzigen van het omgevingsplan ingezet.

Voor een BOPA geldt, wanneer de aanvraag om omgevingsvergunning compleet is ingediend, standaard een reguliere vergunningprocedure waarbij de gemeente binnen 8 weken een omgevingsvergunning moet verlenen. De beslistermijn kan eenmalig met zes weken worden verlengd. Om te kunnen voldoen aan de termijnen, dienen alle onderzoeken en onderbouwingen zoveel mogelijk te zijn afgerond voordat de aanvraag wordt ingediend.

In bepaalde gevallen kan het college van burgemeester en wethouders besluiten om de uitgebreide procedure van toepassing te verklaren met een beslistermijn van 26 weken. Dit geldt wanneer milieu een rol speelt of als het een plan betreft dat een aantasting van de fysieke (leef-)omgeving tot gevolg heeft en waar naar verwachting veel weerstand tegen is. Ook kan de aanvrager verzoeken de uitgebreide procedure toe te passen. Gelet op de impact van de fysieke leefomgeving en de te verwachten inbreng van omwonenden, moet de initiatiefnemer rekening houden met de uitgebreide procedure voor de BOPA.

5.3 Communicatie en participatie

5.3.1 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/ontwikkelaar, maar de gemeente is medeverantwoordelijk om dit project tot stand te brengen en daarmee problemen op te lossen. De volgende risico's kunnen onder meer worden benoemd:

- Geen overeenstemming over nota van uitgangspunten, waardoor na de eerste fase van de intentiefase de initiatiefnemer kan besluiten het proces te stoppen;
- Onvoldoende aansluiting op (potentieel toekomstige) planontwikkeling in het gebied waar de locatie Verlengde Lageweg 19 onderdeel van uitmaakt;
- Beperkt maatschappelijk en politiek draagvlak;
- Budgetoverschrijding van de kant van de gemeente;
- Uitkomsten van onderzoeken waaruit een ernstig afbreukrisico blijkt voor het plan.

Een deel van deze risico's kan ook omgezet worden in kansen door in een transparant proces met ontwikkelaar en omgeving te komen tot een ontwikkeling die past in de kwaliteiten van het woongebied, zoals omschreven in deze nota van uitgangspunten. Met oog voor de belangen van alle partijen (o.a. ontwikkelaar, gemeente en omgeving) vindt de planvorming plaats.

5.3.2 Communicatie en participatie

De projectmanager is het eerste aanspreekpunt over het plan voor de initiatiefnemer/ontwikkelaar. De initiatiefnemer/ontwikkelaar en projectmanager zorgen in overleg voor het delen van de juiste informatie met alle betrokkenen binnen de gemeente, maar ook naar derden zoals stakeholders in de omgeving, omwonenden en externe adviseurs.

De gemeenteraad heeft vastgesteld dat als bindend advies van de gemeenteraad nodig is, participatie verplicht is. Er zal een participatietraject opgestart moeten worden met omwonenden. Het vervolg van dit traject, maar ook nog toekomstige vormen van participatie moeten door de initiatiefnemer/ontwikkelaar van het plan vastgelegd worden in een plan van aanpak over participatie en communicatie. Het overleg met omwonenden wordt volgens het plan van aanpak in de verdere fasen van de planontwikkeling uitgevoerd. De wijze waarop het participatieproces heeft plaatsgevonden en op welke wijze de reacties zijn verwerkt en wel of niet zijn meegenomen in de planontwikkeling is van belang bij de uiteindelijke advisering en besluitvorming op het plan door de gemeenteraad.

5.3.3 Eerste participatiebijeenkomsten

<PM>

5.3.4 Indicatieve planning

Voor de herontwikkeling is een indicatieve planning opgesteld.

Planning n.t.b.	Opstellen, bestuurlijk vaststellen en ondertekenen intentieovereenkomst inclusief betaling voorschot kostenverhaal door initiatiefnemer. Tevens vaststellen projectopdracht door college.
	Startbijeenkomst met initiatiefnemer en projectgroep.
	Opstellen nota van uitgangspunten en collegevoorstel.
	Participatie concept nota van uitgangspunten en bestuurlijke vaststelling nota van uitgangspunten.
	Opstellen plankostenscan en akkoord plankosten fase 2.
	Uitwerken nota van uitgangspunten: uitvoeren onderzoeken, uitwerken bouwplan en maaiveldinrichting en 2 ^e participatiebijeenkomst.
	Opstellen, bestuurlijk vaststellen en ondertekenen anterieure overeenkomst.
	Doorlopen ruimtelijke procedure: Bopa uitgebreide procedure met adviesrecht raad.

6 BIJLAGEN

1. Voorlopig schetsontwerp getransformeerde bestaande gebouw
2. Voorlopig schetsontwerp nieuwbouw
3. Advies archeologie en cultuurhistorie, adviesnummer 24133, 24-09-2024.
4. Handreiking Duurzaamheid bouwontwikkelingen.

CONCEPT