

Technische vragen EénHoorn

Agendapunt 6.1 Adviesrecht BOPA en vaststellen Beeldkwaliteitsplan voor plan Buitenstad

Algemene raadscommissie dinsdag 25 augustus 2026

Beste raadsleden,

Fractie EénHoorn heeft op 14 augustus technische vragen gesteld over agendapunt 6.1 Adviesrecht BOPA en vaststellen Beeldkwaliteitsplan voor plan Buitenstad

Onderstaand treft u de vragen aan. Deze zijn gepubliceerd in IBabs.

1. Waarom wordt er afgeweken van de regeling 30-30-40?

Antwoord

De regeling 30-30-40 hebben we opgenomen in de Nota van Uitgangspunten vanwege de toen door de raad vastgestelde Woonvisie. In het collegevoorstel waarbij de anterieure overeenkomst is geaccordeerd wordt toegelicht dat deze afwijking van beleid wordt veroorzaakt door de te verwachten prijsverschillen per locatie in het plan en het aantal gebruiksoppervlaktes (GBO's) van de appartementen. Verschillende groottes en locaties bepalen dus de prijsvorming binnen het programma. Het programma is duidelijk verschoven naar het middel dure segment, omdat er enerzijds een haalbare businesscase moet blijven bestaan, maar anderzijds ook omdat de marktvraag voornamelijk gericht is op betaalbare en middel dure woningen. Het vrije sector segment is naar beneden bijgesteld vanwege de beperkte vraag in Hoorn naar dit type appartementen. De oorspronkelijke Nota van Uitgangspunten is vastgesteld in een periode waarin de bouwprijzen en rentetarieven gunstiger waren. Deze factoren hebben bijgedragen aan de aanpassing van het programma, maar het blijft nog steeds een omvangrijk en betaalbaar programma.

De aanleg van het Zuid-tracé door het gebied heeft ook tot gevolg dat er minder woningen in de vrije sector kunnen worden gerealiseerd, wat op zijn beurt invloed heeft op het aantal sociale (huur)woningen dat gebouwd kan worden. Het zuidelijke deel van het plan was oorspronkelijk de zijde met minder geluidsoverlast en autovrij uitzicht en daardoor meer geschikt voor duurdere woningen. Hierdoor worden de mogelijke verkoopprijzen op basis van vrij op naam (VON) lager (e.e.a. is via waarde taxaties onderzocht en vastgesteld), wat resulteert in een groter aantal middel dure woningen. De 40% vrije sector woningen waren noodzakelijk om winst te kunnen maken in het plan, aangezien de sociale huurwoningen hooguit tegen kostprijs kunnen worden verkocht aan de woningcorporatie.

Aangezien de markt voor middel dure huurwoningen momenteel ook onder druk staat, maar in de toekomst kan veranderen, is er afgesproken met de initiatiefnemer om deze woningen flexibel in te vullen, zowel als middel dure koopwoningen als duurdere huurwoningen.

2. Waarom wordt er afgeweken van 65% betaalbaar?

Het voorstel wijkt namelijk erg af van de nota van uitgangspunten van 15 maart 2022 op dit vlak die door initiatiefnemer geaccordeerd zijn.

Antwoord

Het percentage van het programma dat binnen het segment betaalbaar valt is hoger dan 65%. De betaalbaarheidsgrens van koopwoningen ligt namelijk op €420.000 prijspeil 2026. Hieronder vallen de sociale koopwoningen (laag 1 en laag 2), de koopwoningen (hoog 1 en hoog 2) en de middeldure koopwoningen. Ook de sociale huurwoningen vallen onder de betaalbare categorie. In onderstaande tabel wordt het programma weergegeven zoals ingediend bij de aanvraag om omgevingsvergunning. De optelling van de categorieën die binnen het segment betaalbaar vallen komt uit op 69%. Zie voor verdere verklaring hiervan het antwoord onder vraag 1.

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

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

3. Kunt u iets meer duidelijk maken hoe het werkt met de deelauto's?

Antwoord

Er zijn verschillende vormen van autodelen. Bij autodelen maak je samen met anderen gebruik van hetzelfde voertuig in plaats van zelf over een voertuig te beschikken. Hierdoor zijn bij Buitenstad minder parkeerplaatsen nodig dan de standaard parkeernorm aangeeft. Je bezit de auto niet zelf en betaalt alleen voor het gebruik ervan of deelt gezamenlijk de beschikbaarheidskosten. Autodelen wordt door de ontwikkelaar gerealiseerd en door de bewoners van buitenstad gebruikt. De gemeente staat in de totale parkeerberekening toe dat 1 parkeerplaats met een deelauto gelijk staat aan 4 reguliere parkeerplaatsen. De ingediende aanvraag om omgevingsvergunning bestaat uit 544 parkeerplaatsen. 11 daarvan zijn bedoeld voor deelauto's.

In de anterieure overeenkomst, gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente, is over deel mobiliteit het volgende opgenomen:

"In geval Initiatiefnemer "deelmobiliteit" gaat inzetten, zoals opgenomen in de Parkeerbalans, toegevoegd in bijlage 9, zal dat aanleiding zijn tot vermindering van het aantal parkeerplaatsen. Dit dient Initiatiefnemer aan te tonen door het overleggen van een overeenkomst waaruit blijkt dat een duurzame inzet van deel mobiliteit voor de duur van minimaal 10 jaar is gewaarborgd. Gemeente toetst vervolgens of met deze overeenkomst de duur van ten minste 10 jaar is gewaarborgd, waarna zij Initiatiefnemer laat weten of zij wel of niet akkoord is."

Nadat de AOK was getekend bleek dat er geen partij die deelauto's exploiteert bereid is een dergelijke overeenkomst te willen opstellen, mede doordat er nog een aantal jaren tussen het moment van het sluiten van de AOK en de oplevering van woningen zit. Geen enkel bedrijf wil een dergelijke overeenkomst jaren van tevoren al aangaan.

Maar zonder het realiseren van deelauto's zou er een tekort van 33 parkeerplaatsen zijn. Om te voorkomen dat er in de toekomst een te kort aan parkeerplaatsen ontstaat bij het uitblijven van deelauto's wordt in de te verlenen omgevingsvergunning een voorwaarde opgenomen. Dat houdt in dat een woning niet in gebruik mag worden genomen als niet wordt voldaan aan de parkeernorm, al dan niet met inzet van deelauto's.

4. Onteigening van de huidige gronden van de supermarkt AH speelt een grote rol in dit hele proces. Kunt u duidelijk maken hoe groot de risico's zijn en welke scenario's er mogelijk zijn? Bijvoorbeeld vertraging, geen of een andere supermarkt in Buitenstad en hoeveel invloed kan deze huidige situatie hebben op de planning en financiën?

Antwoord

De afkoop van de erfpachtrechten van Ahold in het Stationsgebied behoort niet tot de ingediende omgevingsvergunningaanvraag voor Buitenstad en is geen onderdeel van agendapunt omgevingsvergunning Buitenstad.

Aanvullend kunnen we het volgende over de onteigening melden:

Het doel van de onteigening is om de vrije beschikking te verkrijgen over de percelen waarop de Albert Heijn-supermarkt is gevestigd. Deze percelen zijn nodig om het bestemmingsplan Stationsgebied ter plaatse te kunnen uitvoeren. Daarnaast kan zich in het projectgebied Buitenstad pas een supermarkt vestigen als de supermarktlocatie uit het Stationsgebied verdwijnt. Op grond van het provinciale beleid is een uitbreiding van het aantal vierkante meters supermarkt binnen de gemeente Hoorn namelijk niet toegestaan.

Gedurende het onteigeningsproces wordt minnelijk overleg gevoerd tussen de gemeente en Ahold. Tot op heden heeft dit overleg nog niet tot overeenstemming geleid. Voorgesteld wordt daarom om onteigening als parallel traject in te zetten.

Als onderdeel van het minnelijk overleg werken Ahold, de gemeente en de ontwikkelaars aan een intentieovereenkomst. Daarin spreken partijen de intentie uit om zich in te spannen voor een verplaatsing van de huidige supermarkt aan de Van Dedemstraat naar de supermarktlocatie in Buitenstad. Naar verwachting wordt deze overeenkomst op korte termijn ondertekend.

Een belangrijk uitgangspunt in de intentieovereenkomst is dat de verplaatsing plaatsvindt zonder stagnatie in de bedrijfsvoering van Ahold. De zogenoemde 'naadloze verplaatsing' kan door verschillende factoren in gevaar komen. Hierbij kan worden gedacht aan vertraging in de BOPA-procedure voor Buitenstad, bijvoorbeeld als gevolg van het instellen van beroep, of aan vertraging in de planning van het Stationsgebied.

Stagnatie in de bedrijfsvoering leidt tot een hogere schadeloosstelling die de gemeente aan Ahold moet betalen. Daarnaast bestaat een financieel risico als de gemeente en Ahold niet tot minnelijke overeenstemming komen en uiteindelijk tot onteigening moet worden overgegaan. In dat geval stelt de rechter de uiteindelijke schadeloosstelling vast. Over de uitkomst hiervan kan van tevoren geen zekerheid worden gegeven.

Tot slot is van belang dat de gemeente niet kan bepalen welke supermarkt zich in Buitenstad vestigt; die keuze is aan de ontwikkelaar. Het betreft immers een faciliterende ontwikkeling op grond die niet van de gemeente is. De ontwikkelaar heeft Ahold de locatie onder voorwaarden aangeboden. Als de ontwikkelaar en Ahold geen overeenstemming bereiken, staat het de ontwikkelaar vrij om de locatie aan een andere supermarkt aan te bieden. In dat geval kan de gemeente alsnog genoodzaakt zijn om tot onteigening over te gaan.