

Tijdelijk herontwikkeling Holenweg 6-8-10

Tbv: vergadering raadscommissie 9 februari 2021

Punt : 5.5

datum	onderwerp	inhoud	verzonden
16-06-2020	Bijeenkomst projectontwikkelaar	Presentatie STED over plannen, afkeur in de buurt, geen toezegging over wijziging plannen door projectontwikkelaar. Of overleg met de buurt. Verwijzing naar gemeentelijk beleid	
16-06-2020	buurtbrief	Verslag kernpunten gesprek projectontwikkelaar	bijlage
25-06-2020	Brief aan college	Buurtbewoners uiten zorgen over massaal bouwplan.	Reeds gezonden
30-06-2020	Brief aan gemeenteraad	Identiek aan collegebrief. Besloten door gemeenteraad op 30-06 voor afdoening in handen van college te stellen	
01-07-2020	Pre-advies welstandcie (notulen)	De welstandcie acht het plan vrij overspannen en mist de aansluiting op Holenweg en Holenkwartier	bijlage
13-08-2020	Overleg wethouders Broersma en VD Ven	Toezegging: eens met te hoog op deze plek en meedenken met nota van uitgangspunten. Verslag gemaakt en toegestuurd.	bijlage
05—09-2020	Overleg Broersma en Zoodma	Toelichting op procesvoorstel van het maken van de nota van uitgangspunten. Ambtelijk afwijzing van meedenken door buurtbewoners, wordt onbeheersbaar. Wethouder zegt participatie toe (geen verslag)	
02-10-2020	Overleg Broersma en Zoodma	Conceptnota van uitgangspunten. Stevig gesprek: geen enkel bezwaar van bewoners overgenomen. Plan de Vrijheid wordt integraal mogelijk gemaakt (geen verslag)	
04-10-2020	Brief alle collegeleden	Verontwaardiging over proces geuit en toezeggingen herhaald.	bijlage
04-10-2020	Mail Broersma	Nota van uitgangspunten van agenda gehaald door Broersma , bericht via de mail	bijlage
06-10-2020	College B&W	Besluitenlijst college: Geen beantwoording van brief 25 juni. Is mondeling beantwoord.	
16-10-2020	Mail aan Broersma	Per mail Verzoek om info over vervolproces en beantwoording brief	bijlage
06-11-2020	Beantwoording art 36 vragen	Nieuw: nota van uitgangspunten gaat ter info aan de gemeenteraad . Zij kunnen zienswijze meegeven	

12-11-2020	Antwoordbrief gemeente	Op onze brief dd 25 juni 2020. Koude douche, college verschuilt zich achter projectontwikkelaar	bijlage
24-11-2020	Mail aan Sted	Vraag naar participatie op basis van brief gemeente 12/11/2020	Bijlage
26-11-2020	Mail van Sted	Overzicht van wat allemaal gedaan is	Bijlage
24-11-2020	Brief aan college	Reactie op antwoordbrief college. Tot op heden niet beantwoord	Reeds verzonden
29-11-2020	Brief aan Sted	Verzoek om overleg. Brief tot op heden niet beantwoord	Bijlage
03-02-2021	Mail van Zoodsma	Strekking: Als ontwikkelaar eigenaar van een plan is kan hij zelf regels bedenken voor toewijzing	bijlage

Memo

Aan: buurtbewoners

Van: Maria Overmars

Onderwerp: hoofdpuntenbijeenkomst buurtbewoners "Sportlaan kwartier"

Datum: 16 juni 2020

Aanwezig : 12 buurtbewoners, projectontwikkelaar Rob de Groot
teamsbijeenkomst

Kernpunten naar voren gebracht door bewoners:

- 172 woningen op 7000m² wordt kolossaal bevonden (monsterlijk),teveel, bouwblok te massief
- Zorgen over verkeersafwikkeling van 400 tot 600 extra vervoersbewegingen per dag Holenkwartier, fietsroutes
- Verwondering geuit over geheime overeenkomst
- Gebrekkige aansluiting bij plan Zeeman, plan van 3 hoog naar 5 hoog, gesloten architectuur, alleen inpandig groen
- Twijfel over verdeling woning over doelgroepen in relatie tot aanbod in Hoorn; doelgroepen starters, jongeren, ouderen en alleenstaanden, grote doorstroming
- Onjuiste toepassing van de parkeernorm, ontwikkelaar stuurt berekening
- Verzoek gedaan tot samenwerking om met oog voor ieder belang (ook dat van de ontwikkelaar) ongewenste te grote stedelijke verdichting te voorkomen
- Suggestie gedaan om de normen (inzake woningen) van plan Zeeman ook op dit plan van toepassing te verklaren en de architectuur hieraan aan te passen
- Samenwerking aangeboden om planologische procedures te vermijden.

Projectontwikkelaar

- Nieuwe naam van het plan: de vrijheid
- Beroept zich op toepassing van normen van de gemeente (30% sociale huur,30%, middelduur koop, 40% koop hogere segment)
- De woonvisie van de gemeente is leidend
- De adviezen van de stedenbouwkundigen van plan Zeeman zijn ingewonnen
- Neemt onze opmerkingen mee naar de gemeente, komt daarna naar ons terug, in principe nog voor de zomer
- Doet geen toezeggingen over aanpassing plan
- Zegt toe dat iedereen de presentatie toegezonden krijgt

Vergadering wordt gesloten na 2 uur.

Kort verslag bijeenkomst gemeente Hoorn

Aanwezig: Mw. M van der Ven, dhr S. Broersma (gemeente Hoorn)
Dhr. Kieft, mw Zijlsta, mw Kohne, dhr. Meijdam, mw Overmars (verslag)

Datum: 13 augustus

Onderwerp: herontwikkeling Holenweg

Van de kant van de bewoners worden de bezwaren die in de brief van 22 juni vermeld staan nogmaals toegelicht. De essentiële punten hieruit worden , zonder volledig te zijn, naar voren gebracht.

- Bebouwingsdichtheden: Plan Holenkwartier 80 per ha, Plan de Vrijheid 245 per ha
- Het plangebied de Vrijheid is maximaal 4500M2 , Holenkwartier 5 ha
- Vergelijkbare dichtheid als plan Holenkwartier betekent een bebouwingsdichtheid van maximaal 40 woningen
- De Toren van 10 verdiepingen is een inbreuk op de privacy en voor bewoners onaanvaardbaar
- Terrein dhr. Kieft wordt ontoegankelijk
- Geen passende infrastructuur voor groei verkeersaanbod
- Gevaar verkeersveiligheid hoofd fietsinfrastructuur tijdens spitsuren
- Parkeerdruk openbaar gebied, te weinig parkeerplaatsen op eigen terrein
- Wijk heeft een al een groot aandeel in woningbehoefte geleverd, geen verder versterking
- Waarom aansluiting op wijk Holenkwartier en niet op villa karakter van de Willem de Zwijgerlaan en Nassau Dillenburgstaat.
- Geheime intentie overeenkomst schept geen vertrouwen en past niet in systematiek WOB
- Bewoners massief tegen het massieve bouwblok

De wethouders benadrukken hetvolgende

- Het plan van STED is geen definitief plan, zij kennen enkel een concept plan
- De gemeente heeft nog geen enkel formeel standpunt ingenomen
- Primair gaat het de gemeente om de herontwikkeling van de sauna
- Er bestaat nog geen nota van uitgangspunten voor dit gebied, waaraan de plannen getoetst kunnen worden
- Onduidelijk blijft ook voor hen waarom het voorbereidingsbesluit geheim is.
- Ze voelen zich ook verantwoordelijk voor de kopers in het plan Holenkwartier, die hier nu niet in betrokken zijn
- Voor de gemeente is diversificering van woningbouw van belang, bouwen conform de doelgroepenverordening (30,30, 40) en evenwichtige woonwijken.
- Ze zijn bereid om een proces te organiseren om met elkaar te zoeken naar wat aanvaardbaar is voor alle partijen en gezamenlijk na te denken over uitgangspunten
- Beide wethouders spreken zich uit tegen de toren, breder geïnterpreteerd als geen hoogbouw op deze plek. Overwegingen te massief en privacy aspecten.
- Niet alleen de bewoners zijn tegen , maar Terra Marique (ontwikkelaar Holenkwartier) heeft zich ook gemeld bij de gemeente met bezwaren.

Afspraken

- De bewoners (Maria Overmars) nemen contact op met de projectleider, mw Zoodma, van dit project om afspraken te maken over de manier waarop we gezamenlijk (met eventueel alle partijen, niet alleen bewoners) komen tot een nota van uitgangspunten voor de herontwikkeling van de sauna
- Wethouder Broersma informeert haar daarover
- Dhr. Kieft maakt een aparte afspraak met dhr.Broersma om over zijn specifieke problematiek te overleggen. Deze maakt geen deel uit van het overleg over plan de Vrijheid.

Samenvattend: we hebben samen een goede constructieve eerste stap gezet.

Maria Overmars
17 augustus 2020.

Hoorn, 4 oktober 2020

Geacht College,

Dinsdag 6 oktober behandelt u een voorstel voor de te hanteren Uitgangspunten voor De Vrijheid Hoorn, Holenweg 6, 8, 10. Afgelopen vrijdag hebben wij hier via Teams overleg over gevoerd met Dhr. Broersma, wethouder en mw. Zoodsma van de afdeling Ruimtelijke ontwikkeling. Hoewel wij hierbij gehandicapt waren door het feit dat de Nota ons minder dan 24 uur tevoren was toegezonden, moest het overleg toch doorgang vinden omdat behandeling van de nota in uw College a.s. dinsdag geen verder uitstel scheen te kunnen verdragen. De reden hiervoor is ons onbekend.

In een eerder overleg met de wethouders Van der Ven en Broersma op 13 augustus jl. hebben wij onze bezwaren tegen dit plan aan de orde gesteld

Belangrijke punten hierbij waren en zijn:

- het enorme woningaantal op dit mini kaveltje van tussen de zeven- en achtduizend meter (172!!!),
- de daar uit voortvloeiende dichtheid >225 woningen per hectare, dit i.t.t. de dichtheid op het Holenkwartier van 80 per hectare,
- de enorme massaliteit,
- de grotere hoogte van de bouwlagen tegenover Holenkwartier waardoor elke aansluiting op dat plan ontbreekt,
- de ontbrekende aansluiting bij de architectuur holenkwartier,
- de (veel te)grote hoogte van een gebouw van tien verdiepingen,
- de situering van deze torenflat op een plek zeer nabij andere woningen en ver van de provinciale weg, anders dan de toren op het holenkwartier,
- het in onze ogen te geringe aantal op eigen terrein gesitueerde parkeerplaatsen
- etc..

Belangrijk is dat beide wethouders zich uitermate begripvol toonden en aangaven dat een dergelijke hoogte op die plek wat hen betreft niet ongewijzigd door kon gaan. Het betrof zowel de hoogte van de torenflat en de bebouwing tegenover de Holenweg en Willem de Zwijgerlaan als aspecten van privacy. Dit veroorzaakte grote opluchting bij ons als buurtbewoners.

Wie schetst onze verbazing dat, wie nu de Nota van uitgangspunten leest, niet anders kan, dan vaststellen dat dit begrip op geen enkele manier in aanpassing van het plan is vertaald. Afgezien van wat kleine details is het volstrekt ongewijzigd en levert de gemeente zich volledig over aan de wens van de betrokken ontwikkelaar, die kennelijk veel woningen, met mogelijke winstmaximalisatie laat prevaleren boven een passend evenwichtig plan zoals het Holenkwartier. Uitermate teleurstellend!

Erger wordt het nog wie hoofdstuk 4.3 van de nota van uitgangspunten leest , waar staat:” de gemeente is medeverantwoordelijk om dit project tot stand te brengen en daarmee problemen op te lossen”.

Wij willen en kunnen nooit treden in uw beleidsvrijheid, maar wanneer een dergelijke knieval voor de ontwikkelaar volgt op een gesprek waarbij twee leden van uw college, niet alleen begrip tonen, maar aangeven dat dit plan niet ongewijzigd, voort kan, kunt u zich voorstellen dat de gedachte opdoemt of wij bij hetzelfde gesprek aanwezig zijn geweest. Gelukkig biedt het gemaakte en aan de gemeente na dertien augustus toegestuurde gespreksverslag duidelijkheid. Het is wel degelijk zo dat de verwachting tot aanpassing gewekt is, maar dat de wethouders op hun schreden terug lijken te keren.

Dit is de reden dat wij ons nu tot uw College wenden in voltalligheid. Graag verzoeken wij u onze bezwaren opnieuw te willen bezien en te betrekken bij uw besluit. Wij waren en zijn bereid om constructief mee te denken in een ontwikkeling die past bij zowel het te ontwikkelen Holenkwartier als bij de bestaande woningen aan de Sportlaan en de Willem de Zwijgerlaan. Die bereidheid is nog altijd aanwezig. Wij willen graag opnieuw het gesprek aan vanuit een situatie die recht doet aan de ambities van de gemeente, de bewoners en de ontwikkelaar, waarbij ieders belang vertaald wordt in het te ontwikkelen plan.

Dat is met deze Nota van uitgangspunten, indien deze ongewijzigd wordt vastgesteld echter een buitengewoon moeizaam begaanbaar pad. Dat plaatst ons in de positie dat wij alleen reactief en niet proactief mogen meedenken met een plan waarin het woningaantal, de massaliteit en de hoogte al is goedgekeurd. Dat plaatst ons in de rol van opposant, terwijl wij ons primair als meedenkende partij op wilden stellen.

Uw College heeft de sleutel in handen om deze koers nog om te buigen door nu een pas op de plaats te maken. Dan kunnen, in een gezamenlijke werksessie van gemeente, ontwikkelaar en belanghebbenden, waaronder behalve de bewoners, naar wij van de wethouder begrepen, ook Zeeman Vastgoed, geschaard kan worden, voor alle partijen aanvaardbare uitgangspunten worden ontwikkeld.

Vaststelling van de ongewijzigde Nota van uitgangspunten zou dit proces aanmerkelijk bemoeilijken en het noodzakelijk maken dat wij proberen op een andere manier redelijke belangen op een redelijke manier te behartigen.

Deze brief sturen wij in cc naar de Gemeenteraad van Hoorn.

Tot slot ontvangen wij nog graag een formele reactie op onze eerste brief over dit onderwerp van 22 juni 2020. Die is tot op heden niet ontvangen.

Participatie is naar ons gevoel, zeker in een College dat burgers centraal wil stellen, meer dan hen een dag tevoren informeren, maar hen plaatsen in een proactieve meedenkrol, opdat er een beter product met meer draagvlak ontstaat en onnodig juridisch geharrewar kan worden voorkomen.

Met vriendelijke groet,

Namens onze initiatiefgroep

M.Overmars

Aan Sted Development
Alkmaar

Hoorn, 29 november 2020

Geachte heer De Groot,

In goede orde ontvingen wij uw email dd 26 november. Hoewel we blij zijn nu toch nog iets van u te vernemen, heeft de inhoud ervan ons hogelijk verbaasd. Alsof we in dezelfde bioscoopzaal op hetzelfde moment bij een verschillende voorstelling aanwezig zijn geweest.

Onze verbazing betreft vooral het feit dat u nu zegt een open planproces te willen en dat u ons verwijt ons tot de gemeente gewend te hebben en niet tot u. Dit is nieuw.

Wat zijn immers de feiten:

Wij hebben op 16 juni van u gedurende 2 uur een presentatie gehad, waarin we voor de eerste keer met uw plannen werden geconfronteerd. Daar hebben we onze bezwaren tegen aantallen woningen, massaliteit, architectonische kwaliteit, de verkeers- en parkeer technische vraagstukken die hierdoor ontstaan, luid en duidelijk naar voren gebracht. U heeft hier zelf een verslag van opgesteld en ons dit gestuurd d.d. 16-06-2020. Daarin valt te lezen dat u, in antwoord op een gestelde vraag omtrent het in gezamenlijkheid vormgeven van de ontwikkeling, antwoordt: "Rob de Groot geeft aan dat dit een niet te bespreken punt is". Daarnaast zijn in die bijeenkomst al onze bezwaren in de sfeer van massaliteit, hoogte parkeren etc. door u afgewezen met argumenten die direct of indirect verwijzen naar de gemeente. Zelf heeft u voor de gemaakte keuzes eigenlijk geen verantwoordelijkheid genomen. Daarmee ontstaat het beeld dat u dit niet als uw verantwoordelijkheid ziet, maar dat de elementen waar bezwaar tegen bestaat, voortvloeien uit gemeentelijke eisen. Het gevolg is dat er volgens u hoog, massaal, met weinig buitenruimte en te weinig parkeerruimte moet worden gebouwd. Het is deze opstelling die ertoe leidt dat wij ons niet tot u, maar tot de gemeente wenden. Het verzoek om gezamenlijk tot een plan met draagvlak te komen is door u zelf afgewezen. Sterker, in uw visie, komt de buurt komt pas aan bod nadat de uitgangspunten vast staan en aantallen, massaliteit en ontsluitingsprincipes etc. al helemaal vast staan. Dan blijft participatie beperkt tot "krabbelen in de marge".

Uw verontwaardiging omtrent onze opstelling is dan ook, op zijn zachtst en positief gezegd verwonderlijk en staat op zeer gespannen voet met de feiten en de door u zelf geschapen afstand.

De vraag komt op, waarom u nu beweert wel een open planproces te hebben gewild. Als dit bedoeld is om de juridische positie van STED Development te verstevigen treft dit, gezien de voorgeschiedenis geen doel. Als u werkelijk opnieuw wilt beginnen met een blanco planproces en ruimte voor wensen van gemeente, ontwikkelaar, omwonenden en toekomstig bewoners van het hokenkwartier, dan zou dit een ongelofelijke koerswijziging betekenen. Voor alle duidelijkheid, een koerswijziging die wij van harte toejuichen. Alleen samenwerking kan in deze immers een door niemand gewenste, juridische confrontatie helpen voorkomen. Wij nemen dit aanbod dan ook graag aan, met in acht neming van het onderstaande.

Tot op dit moment heeft u helder en duidelijk namens uw organisatie aangegeven dat u geen open planproces wenst. U heeft, integendeel, bij herhaling aangegeven, dat u in isolement met de gemeente als vervolgstap een nota van uitgangspunten zult schrijven. Daarin worden de kaders

vastgelegd. Zover wij begrijpen, bestaat er, naar uw mening, slechts ruimte voor participatie, binnen de door u en de gemeente vastgestelde kaders. Zeg maar, je mag alle kleuren kiezen, als het maar zwart is. Hoewel u op 16 juni hebt gesteld dat u in de tussenliggende periode een aantal keren bij ons terug zou komen voor de zomer, is dit, eind november 2020, de eerste keer dat wij iets vernemen. De zomer is echter lang voorbij en de winter staat voor de deur over drie weken.

Het enige dat we direct van u hebben vernomen, kwam tot ons via het Noordhollands Dagblad d.d. 13 oktober jl.

In uw mail van 26 november jl. geeft u, zo begrijpen wij, nu echter aan dat u wel een open planproces wilt hanteren, maar pas na vaststelling van de uitgangspunten. Dat is geen open planproces, maar een ingekaderd speelveld, waarbij je binnen de lijntjes mag kleuren.

Wij blijven echter constructief. Daarom bieden we u nogmaals aan om samen aan tafel te gaan met alle belanghebbenden om tot een mooi en gedragen plan te komen waarin economische haalbaarheid en maatschappelijk draagvlak hand in hand gaan. Dit kan wanneer, voordat de nota van uitgangspunten is vastgesteld, we met elkaar gezamenlijke uitgangspunten vaststellen en ophouden met een naar juridisering toegroeiend proces.

Echte participatie vindt plaats op een open speelveld. Een vastgestelde nota die door u en de gemeente gezamenlijk is geschreven en die de kaders in beton giet, maakt participatie in een latere fase tot een optische beweging. Het lijkt heel leuk, maar je kunt de kern niet meer beïnvloeden. Als ervaren ontwikkelaar hoeven wij u dat niet uit te leggen. Wanneer wij slechts binnen de kaders die u samen met de gemeente in isolement heeft ontwikkeld mee kunnen praten heeft dit geen enkele zin. De kern van onze bezwaren betreft immers de hoofdpunten, dichtheid, massaliteit, parkeer en mobiliteitsoplossing. Dan is eerder sprake een gevoerd overleg ter versteviging van de juridische positie van u en de gemeente, dan van een werkelijk op overeenstemming gericht proces, waarin belangen evenwichtig worden gewogen en een plek krijgen. Daar voelen wij niet voor. Het gevoerde overleg kan dan aangevoerd worden als bewijs van een open proces, terwijl hier feitelijk geen sprake van is.

Wanneer u ernst wilt maken met een werkelijk participatiemodel, is het nodig om samen met ons en de gemeente te werken aan de nota van uitgangspunten. Dan zouden we gezamenlijk de gemeente moeten vragen het vaststellen van de nota van uitgangspunten aan te houden, totdat we ons gezamenlijke traject hebben afgelopen. Wij zie dit als de enige en perfecte stap naar het vinden van een gezamenlijke route uit deze situatie. En natuurlijk ruimen we daar ook graag tijd voor in, zodat een vertraging tot het minimum kan worden beperkt.

Mocht u hier niet voor voelen, dan moeten en zullen wij ons vanzelfsprekend beraden op de wijze waarop wij onze positie in dit proces maximaal kunnen behartigen.

Met vriendelijke groet,

Namens de Stichting 172 min i.o.

Maria Overmars

Mevrouw M. Overmars

Gemeente Hoorn

Nieuwe Steen 1
Postbus 603
1620 AR Hoorn
T 0229 25 22 00
www.hoorn.nl

Contactpersoon
Hinke Zoodsma

Zaaknummer: 1795554

Hoorn,

12 NOV. 2020

Onderwerp: De Vrijheid Hoorn, ontwikkeling Holenweg 6-8-10

Geachte mevrouw Overmars,

Naar aanleiding van de beoogde planontwikkeling op de locatie Holenweg 6-8-10 zijn diverse reacties uit de omgeving ontvangen. Naar aanleiding van uw reactie hebben meerdere gesprekken met u en een aantal andere bewoners plaats gevonden. Met deze gesprekken dacht de gemeente gereageerd te hebben op uw brief van 25 juni 2020. U verzoekt echter om een schriftelijke reactie op uw brief. We beginnen deze brief met een toelichting op het proces dat doorlopen is tot nu toe, vervolgens geven wij schematisch aan hoe het hele proces voor het bouwplan er uit ziet. Vervolgens reageren wij op uw brief.

De ontwikkeling

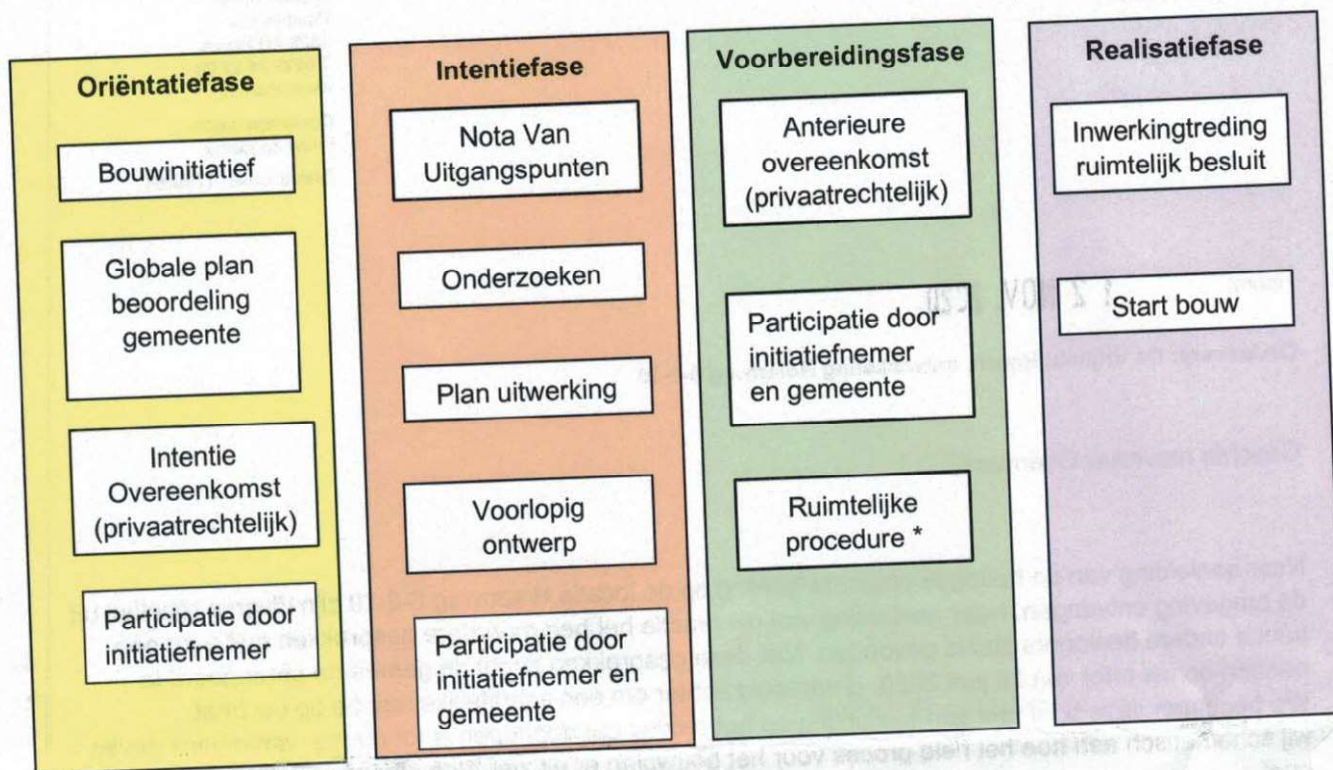
Initiatiefnemer Sted Development B.V. heeft zich bij de gemeente Hoorn gemeld met het verzoek een woningbouwprogramma te mogen realiseren op de locatie Holenweg 6-8-10. Deze ontwikkelaar is voornemens om 172 appartementen voor de doelgroepen starters en alleenstaanden te realiseren. De gemeente Hoorn heeft het plan globaal beoordeeld en staat positief tegenover een woningbouwontwikkeling op deze locatie. Vervolgens is aan de ontwikkelaar gevraagd om actief de buurt in te gaan met zijn voorgenomen plan. In het kader van de nieuwe Omgevingswet is het wenselijk dat de ontwikkelaar de participatie met de omgeving zelf actief oppakt. In deze fase van de beoogde ontwikkeling communiceert de gemeente nog niet actief met de omgeving.

De gemeente is in voorbereiding om voor de locatie Holenweg 6-8-10 een zogenoemde Nota van Uitgangspunten op te stellen. De gemeente formuleert haar uitgangspunten waarbinnen de nieuwe ontwikkeling gerealiseerd kan worden. De Nota van Uitgangspunten wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en wordt daarna ter kennisname aan de gemeenteraad gestuurd. Dit vormt voor de initiatiefnemer het kader om het plan verder uit te werken tot het niveau van een voorlopig ontwerp dat als basis gaat dienen voor een planologische procedure.

Sted Development B.V. heeft op 16 juni 2020 via een interactieve sessie zijn plannen met de omgeving gedeeld. Van deze informatieve sessie is een verslag gemaakt dat door de ontwikkelaar met u en ook met de gemeente is gedeeld.

Proces

Het proces dat een bouwplan doorloopt, is weergegeven in onderstaand schema. In dit schema is aangegeven wanneer u als direct omwonende betrokken wordt bij het proces. Ook is aangegeven wanneer u uw bezwaren kenbaar kunt maken.



* = besluitvorming college en raad, mogelijkheid tot bezwaar

Op dit moment bevinden wij ons in het proces op het punt dat de Nota van Uitgangspunten wordt opgesteld. Vervolgens besluit het college over deze uitgangspunten en wordt de raad actief per brief hierover geïnformeerd. Dit besluit is openbaar en u kunt deze raadplegen via de website van de gemeente Hoorn.

Beantwoording reactie

In dit stadium van het project is het nog niet mogelijk om een officieel bezwaar in te dienen, er is immers nog geen besluit door het college genomen. Wel is de gemeente geïnteresseerd in uw reactie en stelt het op prijs dat u de moeite heeft genomen deze met ons te delen. Uiteindelijk zullen in de Nota van Uitgangspunten de kaders voor de ontwikkeling bepaald worden.

In uw brief wordt een opsomming gegeven van punten die u aan de gemeente kenbaar wil maken zodat de gemeente in dit kan betrekken in de verdere planontwikkeling. In onderstaande toelichting wordt ingegaan op de punten uit de opsomming.

Dichtheid van het bouwplan ten opzichte van Holenkwartier

In uw brief wordt een vergelijk gemaakt met Holenkwartier voor wat betreft de dichtheid. Deze vergelijking is niet juist. De gemiddelde woning afmeting in Holenkwartier bedraagt circa 105 m² GBO en in het plan de Vrijheid bedraagt deze circa 60 m² GBO. Hierdoor is het niet juist om beide plannen qua dichtheid met elkaar te vergelijken. De woonproducten in beide plangebieden zijn niet gelijkwaardig.

Openbaarheid van de intentieovereenkomst

De gemeente Hoorn heeft een intentieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar conform de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Kostenverhaal. In de Nota Kostenverhaal is verwoord hoe de gemeente met particuliere initiatieven dient om te gaan.

De gemeente brengt kosten voor haar inspanningen in rekening bij de initiatiefnemer en verwoordt afspraken over de begeleiding van het initiatief in een intentieovereenkomst.

Het betreft een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Deze overeenkomst is geheim vanwege de privégegevens en bedragen die genoemd zijn. Een kopie van de intentieovereenkomst heeft u van ons ontvangen, waarbij de NAW-gegevens en bedragen niet leesbaar zijn.

Architectuur van het bouwplan

Dit aandachtspunt is ter beoordeling aan de commissie welstand en architectuur van de gemeente Hoorn. In het plan is aandacht besteed aan een eenduidige architectuur. De ontwikkelaar STED development heeft hetzelfde stedenbouwkundige bureau betrokken in de planvorming. Daarbij is ingezet op een aansluiting van het beoogde bouwplan op Holenkwartier.

Parkeernormen lager dan in Holenkwartier

De gemeente Hoorn hanteert bij nieuwe bouwplannen de parkeernormennota. Het aantal parkeerplaatsen dat aangelegd wordt, is conform deze nota.

Woonprogramma

In uw brief bepleit u een woningbehoefteonderzoek naar het totaal, in relatie tot het hier te bouwen programma.

In deze fase van de ontwikkeling moet de gemeente haar standpunt nog definitief bepalen. Dit doet zij in de Nota van Uitgangspunten. De gemeente neemt daarbij de bestaande omgeving in ogenschouw en maakt de afweging tussen de wens tot woningbouw en de inpassing daarvan in de bestaande omgeving. De gemeenteraad heeft een doelgroepenverordening vastgesteld. In deze verordening is een verdeling in woning categorieën opgenomen waaraan bouwplannen worden getoetst. Deze verordening is toegepast op het beoogde bouwplan. Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten volgt een regionale toets op het woningbouwplan. Daarin wordt regionaal de afweging gemaakt over toevoeging van woningen in de voorgestelde woningbouw categorie. Hiermee is zowel een gemeentelijk, als ook regionaal toetsingsmoment opgenomen in de planvoorbereiding.

De ontwikkelaar heeft de opdracht om zo veel mogelijk gehoor te geven aan de reacties uit de omgeving, maar ook om een afweging te maken ten aanzien van het vastgestelde beleid om langs de buitenrand, binnen de Provincialeweg, verdichting in de vorm van woningbouw te realiseren.

Afstemming toekomstige bewoners fase 1a Holenkwartier

In deze fase van de planontwikkeling heeft de ontwikkelaar zijn plannen gedeeld met de ontwikkelaar van Holenkwartier. De komst van een bouwplan op de kavels Holenweg 6-8-10 is opgenomen in de verkoopbrochure van Holenkwartier.

Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten worden alle belanghebbende partijen betrokken in het participatietraject. Als de bewoners fase 1a op dat moment bekend zijn, dan worden zij via de ontwikkelaar van Holenkwartier betrokken.

Tenslotte vraagt u naar de totale verkeersafwikkeling in de wijk.

Het initiatief bevindt zich in de fase waarin de gemeente een Nota van Uitgangspunten opstelt. Zoals gezegd, wordt deze nota ter besluitvorming voorgelegd aan het college. Daarna gaat de gemeente opnieuw met de ontwikkelaar in overleg om de haalbaarheid van de plannen te beoordelen. Als de ontwikkelaar de ontwikkeling haalbaar acht binnen de gestelde uitgangspunten wordt een plankostenscan gemaakt om de verdeling van werkzaamheden en kosten te bepalen.

Pas wanneer alle onderzoeken zijn voltooid en zijn goedgekeurd door de gemeente kan de planologische procedure gestart worden. De gemeente sluit daarvoor wederom een overeenkomst met de ontwikkelaar, een zogenoemde anterieure overeenkomst. Vervolgens doorloopt het initiatief de planologische procedure en kan na de vaststelling van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het bouwen aangevraagd worden.

Tenslotte benadrukken wij dat na het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten de ontwikkelaar en gemeente Hoorn constructief met u in gesprek gaan. Met als doel een bouwplan te realiseren dat aansluit bij de woonomgeving en recht doet aan uw belang als buurtbewoner.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Hinke Zoodsma via telefoonnummer 0229 25 22 00. U kunt uw vraag ook stellen via www.hoorn.nl/vraag. Als u op deze brief reageert, vermeld dan het zaaknummer. Dit nummer staat rechtsboven in de brief vermeld.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Hoorn

de secretaris

de burgemeester