

Aan de leden van de Raad

Gemeente Hoorn

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

Contactpersoon

I.L. Lubrun

Zaaknummer: 1969463

Bijlagen:

1. Nota van Uitgangspunten
2. Participatieverslag Koopvaarder

**Onderwerp: Herbestemming Koopvaarder 1,
vaststelling Nota van Uitgangspunten**

Geachte leden van de raad,

Op 24 mei 2022 informeerde wij u dat wij een (hernieuwde) intentieovereenkomst hebben gesloten met de eigenaar van het kantoorpand aan Koopvaarder 1.

De eigenaar van het kantoorgebouw aan de Koopvaarder 1 heeft de wens het gebouw te transformeren van kantoor naar wonen.

De behoefte aan (betaalbare) woningen in Hoorn blijft onverminderd groot. Het plan voorziet in het uitbreiden van het bestaande gebouw door het toevoegen van een hele en een halve bouwlaag.

Hierdoor kunnen er in het pand 25 à 26 goedkope en middeldure woningen worden gerealiseerd.

Het concept bouwplan is op hoofdlijnen stedenbouwkundig akkoord

De ontwikkelaar is in 2018 al gestart met een woningbouwplan. Aanvankelijk kende het bouwplan twee volwaardige verdiepingen en meer woningen. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen dat bij dit programma hoort was echter niet inpasbaar. Daarnaast leverde de hoogte en de voorgestelde parkeeroplossingen ook bezwaren op van bewoners van het naastgelegen woongebouw.

Vervolgens is er een tijd lang sprake geweest van de verkoop van het pand aan een andere ontwikkelaar. Toen begin dit jaar bleek dat de verkoop geen doorgang kon vinden hebben de huidige eigenaren opnieuw een aangepast bouwplan opgesteld.

Dit aangepaste bouwplan kent één extra bouwlaag en een terug liggende tweede bouwlaag.

Dit zorgt ervoor dat het vereiste aantal parkeerplaatsen op eigen terrein kan worden opgelost en kent minder schaduwwerking op de naastgelegen panden.

De Nota van Uitgangspunten

Conform de Hoornse werkwijze is een Nota van uitgangspunten opgesteld waarin alle belangrijke uitgangspunten voor de herbestemming van het kantoorpand naar wonen zijn benoemd.

In de Nota van Uitgangspunten is een overzicht gegeven van het beleid dat voor het plan van toepassing is. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Maximaal 2 extra bouwlagen op het bestaande gebouw, waarbij de tweede bouwlaag een setback moet krijgen.
- Een goede mix van woninggrootte, te weten 1-, 2 en 3-kamerwoningen.
- Een goed balkon of kleine buitenruimte bij elk van de woningen

- Voldoende parkeerplaatsen
- Een zorgvuldig ontwerp van de buitenruimte en groene inpassing van parkeren en direct omliggende buitenruimte

Participatie

De eigenaar heeft in de afgelopen maand met de verschillende omwonenden en kantooreigenaren contact gehad over het bouwplan. Daarnaast heeft de gemeente overleg gevoerd met een aantal omwonenden.

De VVE van het naastgelegen gebouw De Kluis heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het bouwplan en is tevreden met de parkeeroplossing. De eigenaren van de twee achtergelegen kantoren en het tegenover gelegen politiebureau hebben aangegeven enkele bezwaren te hebben. Deze bezwaren hebben betrekking op de verhuurbaarheid van de kantoorpanden, nu er geen synergie met omliggende kantoorpanden kan ontstaan en op mogelijke bezwaren van nieuwe bewoners als ook deze eigenaren een plan maken om de kantoren te transformeren naar wonen.

De bewoners in het woongebouw aan de noordoostzijde van Koopvaarder 1 hebben ook een aantal bezwaren (ouderenwoningen Intermaris). Zij vrezen voor het verlies aan zonlicht, privacy en uitzicht. De eigenaar is deels tegemoet gekomen aan deze bezwaren door de bovenste bouwlaag een setback te geven (dus geen volledige bouwlaag) en heeft door middel van bezonningsdiagrammen en een zichtanalyse inzicht gegeven in het mogelijk verlies van bezonning, privacy en uitzicht.

De resultaten van het overleg met omwonenden is terug te vinden in bijgevoegd participatieverslag (bijlage 2). In dit verslag zijn bezonningsdiagrammen opgenomen. Tevens wordt inzicht gegeven in afstanden tussen gebouwen en het mogelijke effect op privacy en uitzicht van het naastgelegen gebouw. Daarnaast wordt in paragraaf 4.2 van de Nota van Uitgangspunten ingegaan op de bezwaren. De ontwikkelaar heeft het plan aangepast naar aanleiding van de bezwaren. Ondanks dat er nog enige bezwaren leven zijn we van mening dat het bouwplan passend is op deze locatie.

De Nota van Uitgangspunten hebben wij op 26 juli jl. vastgesteld.

De eigenaar zal het bouwplan nu verder uitwerken en een inrichtingsplan op maaiveldniveau (op schaal) moeten opstellen. Tevens laat de eigenaar dan een groot aantal omgevingsonderzoeken uitvoeren, waaruit bepaald zal worden of er geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling. Voorts stelt de eigenaar ook een Beeldkwaliteitsplan op. Dit Beeldkwaliteitsplan wordt te zijner tijd ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Zodra er een zorgvuldige participatie heeft plaatsgevonden en het inrichtingsplan en het bouwplan zijn afgerond, zal de eigenaar een aanvraag om omgevingsvergunning indienen. Pas nadat de omgevingsvergunning is verleend kan tot realisatie van het plan worden overgegaan.

Mocht u toch aanleiding zien om de Nota van uitgangspunten in de raad te bespreken, dan verzoeken wij u dit te laten weten en zullen we de Nota van Uitgangspunten agenderen voor een meningvormende raadscommissievergadering.

Wij gaan ervanuit dat u met deze brief voor dit moment voldoende bent geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Hoorn

28 JULI 2022

de secretaris



de burgemeester

