

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN PLAN DE VRIJHEID

- met betrekking op;
- ontwerpbestemmingsplan De Vrijheid en
 - ontwerp Beeldkwaliteitsplan

April 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Zienswijzen en beantwoording
3. Wijzigingen in het bestemmingsplan De Vrijheid

Bijlagen:

1. Publicatietekst van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan
2. Publicatietekst van het ontwerp Beelkwaliteitsplan
3. Bijlage bij zienswijze 6: Rapport Goudappel 9 april 2021

1. Inleiding

Voor de planlocatie Holenweg 6, 8 en 10 is een woningbouwplan ontwikkeld. Omdat het plan in strijd is met het bestemmingsplan Hoorn-Noord en Venenlaankwartier is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het woningbouwplan is mede op basis van een uitgebreid participatietraject tot stand gekomen. Voor dit plan is tevens een ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder opgesteld en een ontwerp beeldkwaliteitsplan. De gemeenteraad is bevoegd te besluiten over het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Omdat de zienswijzen betrekking hebben op zowel het ontwerpbestemmingsplan als het ontwerp beeldkwaliteitsplan is één 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' opgesteld.

Ter inzage ligging

Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerp beeldkwaliteitsplan en ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder lagen van 23 december 2022 tot en met 2 februari 2023 voor iedereen digitaal en analoog ter inzage. De kennisgevingen daarvan zijn gepubliceerd in het Hoorns Nieuwsblad en het ontwerpbestemmingsplan ook in het Gemeenteblad. De participanten zijn over de start van de procedure geïnformeerd door een nieuwsbrief vanuit het participatiebureau De Wijde Blik. Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan zijn digitaal raadpleegbaar op de website van de gemeente en het ontwerpbestemmingsplan ook op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

2. Zienswijzen en beantwoording

Op het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan zijn in totaal twaalf verschillende zienswijzen ingediend. Het betreft zienswijzen van een aantal omwonenden van het plangebied, een ontwikkelaar, een sportbedrijf, een stichting en één zienswijze is ingediend namens een aantal toekomstige bewoners van de wijk Holenkwartier. De zienswijzen zijn vrijwel in z'n geheel opgenomen in dit document en daardoor niet afzonderlijk aan deze nota toegevoegd. De termijn voor het indienen van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerp beeldkwaliteitsplan en ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder liep tot en met 2 februari 2023. De ingekomen zienswijzen zijn tijdig ingediend en veelal gemotiveerd.

Zienswijzen en beantwoording

Zienswijze 1

(zienswijze op het ontwerp beeldkwaliteitsplan)

1.1 Reactie

Indiener geeft dat dat op de impressie van het gebouwencomplex De Vrijheid er een occult teken wordt geplaatst boven de ingang, namelijk de V. Als het complex werkelijk De Vrijheid wordt genoemd, dan zou het wel zo netjes zijn om de gehele naam boven de entree te plaatsen, in plaats van dit occulte teken van de illuminati dat verwijst naar de LAW of Fives. Wie heeft ervoor gekozen om dit zo te doen? Wordt dit bewust gedaan en met welke intentie? Dit soort satanische tekens mag achterwege worden laten, het voegt niets toe aan het woongenot van de toekomstige bewoners. Indiener geeft aan niet akkoord te zijn met het plaatsen van de Romeinse 5 op (of bij) het nieuw te bouwen appartementencomplex De Vrijheid. Indiener meldt dat het appartementencomplex in haar buurt wordt gebouwd en dus inspraak heeft in de besluitvorming.

Beantwoording

De ingediende reactie is als een zienswijze op het ontwerp beeldkwaliteitsplan beschouwd omdat het gericht is op de uiterlijke verschijningsvorm van het toekomstige gebouw. Deze reactie heeft ons verbaasd. Er is vanzelfsprekend geen enkele relatie tussen de voorgenomen 'V' boven de entrees van de toekomstige bebouwing en hetgeen de indiener heeft benoemd. De initiatiefnemer heeft aangegeven de V als accent bij de entrees niet te realiseren, maar op zoek te gaan naar een andere vorm om de entrees

in het toekomstige gebouw te accentueren. In het ontwerp beeldkwaliteitsplan is over dit specifieke punt niets opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan hoeft hiervoor niet te worden aangepast.

Zienswijze 2

(zienswijze op ontwerpbestemmingsplan)

2.1 Reactie

Het geplande gebouw is veel te groot, te hoog en te massaal voor het kleine stukje grond waar het op moet komen. Het perceel ligt aan het uiteinde van een doodlopende weg, helemaal weggestopt tussen woonwijken, spoor en provinciale weg. Het past absoluut niet om daar zo'n groot gebouw neer te zetten.

Beantwoording

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied Holenkwartier, een stedelijke woonwijk in ontwikkeling. Het plan De Vrijheid voegt zich in maat en schaal in deze (nieuwe) stedenbouwkundige context. Het plan De Vrijheid heeft een grotere maat en schaal aan de zijde van het spoor en Provincialeweg (regionale structuren) en een kleinere schaal aan de zijde van de Holenweg en de bestaande wijk (Willem de Zwijgerlaan) en het Holenkwartier. Hoogte en maatvoering sluiten aan bij het bestemmingsplan Holenkwartier.

2.2 Reactie

Het gebouw bevat ook veel te veel woningen. Deze zijn over het algemeen ontzettend klein en passen niet bij de behoefte aan woningen die er op dit moment is aan Hoorn.

Beantwoording

De behoefte aan woningen in Nederland en ook in Hoorn is groot. Vanuit het Rijk is een programma opgezet om 900.000 woningen te realiseren tot 2030. Ook de gemeente Hoorn werkt mee aan dit programma. De gemeente Hoorn zet in op toekomstbestendige woningen. Dit betekent dat vooral wordt gebouwd voor kleine huishoudens en in verschillende prijsklassen. De meeste appartementen in dit plan zijn gemiddeld 71 m², hoofdzakelijk tussen de 55m² en 85 m². Daarnaast komen er enkele grotere appartementen. Dit sluit aan bij de beoogde één- en tweepersoonshuishoudens. Ook zijn de appartementen verdeeld tussen goedkoop, midden en duur.

2.3 Reactie

Bovendien gaat dit plan zorgen voor een grote drukte op deze plek en op de toegangsweg. De afslag van de provinciale weg en de rotonde op de Willemsweg zijn op dit moment al zeer problematisch, laat staan straks als er zo veel extra bewoners aan het einde van de Holenweg bij zouden komen.

Beantwoording

Door de komst van bouwplan De Vrijheid neemt het aantal motorvoertuigbewegingen toe. Deze toename past binnen de maximale capaciteit van de bestaande wegenstructuur. Informatie hierover is te vinden in bijlage 15 van de toelichting van het bestemmingsplan.

2.4 Reactie

Door de extra drukte met auto's en parkeren zal er een zeer onveilige situatie ontstaan voor het fietsverkeer. Het is een doorlopende fietsverkeersweg vanuit de Kersenboogerd naar de binnenstad. Hier is onvoldoende rekening mee gehouden en dit zal ongetwijfeld voor ongelukken en onveilige situaties gaan zorgen.

Beantwoording

Het fietspad vanuit de Kersenboogerd (parallel aan het spoor) komt uit in een 30km-zone, in een woonwijk. In een 30km-zone is het gebruikelijk dat verkeer mengt en gezamenlijk gebruik maakt van dezelfde weg.

2.5 *Reactie*

Het plan sluit zowel qua ontwerp als qua dichtheid totaal niet aan op de bestaande/in aanbouw zijnde wijk het Holenkwartier. Er is zelfs geen overleg mogelijk tussen de twee projectontwikkelaars, dus het is dan ook sowieso onmogelijk om te zorgen voor eenheid in de ontwerpen.

Beantwoording

De gemeente heeft het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan van Holenkwartier als uitgangspunt gesteld bij de ontwikkeling van Hoorn De Vrijheid. Op deze wijze sluiten beide plannen qua stedenbouwkundige opzet (zie eerdere beantwoording), architectuur en materiaalgebruik op elkaar aan. Er is daarbij meerdere keren overleg geweest tussen beide ontwikkelaars waarbij in aanvang van het proces de ontwikkelaar van De Vrijheid samen heeft gewerkt met dezelfde stedenbouwkundige als de ontwikkelaar van het Holenkwartier.

2.6 *Reactie*

Indieners maken zich zorgen over hun privacy in hun woning. Het gebouw van De Vrijheid komt zeer dicht bij hun woning in het Holenkwartier te staan. Er worden ook nog eens balkons gerealiseerd aan deze kant. Hun woning heeft grote ramen, dus er is straks zeer veel inkijk bij hun woning.

Beantwoording

De afstand tussen beide gebouwen bedraagt in de toekomst circa 31 meter, de uitstekende balkons maken dit korter, namelijk een afstand tot circa 28 meter. Inkijk vanuit de toekomstige huizen en balkons naar de woningen aan de Henk Saaltinkstraat is daarmee niet uit te sluiten. De ontwikkelaar van plan De Vrijheid heeft toegezegd aan de noordzijde van genoemde straat een aantal bomen te plaatsen waarmee het zicht naar de grondgebonden woningen aan de Henk Saaltinkstraat zal worden beperkt. De aanplant van bomen is in de anterieure overeenkomst opgenomen en wordt ook met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen. Op deze manier wordt bereikt dat de bomen worden gepland en ook in stand blijven. Daarnaast is er sprake van woningbouw in een stedelijk omgeving. Dit overeenkomstig het Holenkwartier. Enige vorm van inkijk in woningen maakt daar onderdeel van uit.

2.7 *Reactie*

Het gebouw wordt erg hoog, dus zal veel licht wegnemen in de straat en zal zorgen voor extra wind die tussen de gebouwen door gaat waaien.

Beantwoording

De woning van de indiener ligt aan de zuidkant van het woningbouwplan De Vrijheid. De zuidkant van deze woning ontvangt daardoor het meeste licht. De straat, gelegen aan de noordzijde van de woning, kent in de toekomst een breedte van ongeveer 31 meter, waardoor er voldoende lichtval op de woning kan plaatsvinden. Alleen de 4 meest oostelijk gelegen woningen aan de Henk Saaltinkstraat zullen enige schaduwwerking hebben van plan De Vrijheid in het voor- en najaar rond 18.00 uur. Dit blijkt uit de gemaakte bezonningstudie die als bijlage 6 is toegevoegd.

Bijlage 7 van het ontwerpbestemmingsplan betreft een onderzoek naar mogelijke windhinder. Dit onderzoek is verplicht wanneer 30 meter of hoger wordt gebouwd. Dat is in deze situatie niet het geval, maar toch is er onderzoek verricht. De conclusie van het onderzoek bestaat onder andere uit de volgende informatie:

“Gezien de bouwhoogte en situering wordt geen overmatige windhinder verwacht ter plaatse van de omringende bebouwing ten gevolge van het plan De Vrijheid. De windklimaatssituatie zal naar verwachting vergelijkbaar zijn met de huidige situatie in het openbare gebied rondom het plan”.

2.8 *Reactie*

Het gebouw wordt lager aan de kant van de Willem de Zwijgerlaan dan aan de kant van het Holenkwartier. Dat is raar, want het ligt veel dichters tegen het Holenkwartier aan en er zijn staan ook veel meer woningen in het Holenkwartier dan aan deze zijde van de Willem de Zwijgerlaan.

Beantwoording

Het plan De Vrijheid sluit aan bij de maat en schaal van de bebouwing van het Holenkwartier (vastgelegd in het bestemmingsplan Holenkwartier). De voorwaarden voor hoogte en verschijningsvorm is overeenkomstig en wordt vastgesteld in bestemmingsplan De Vrijheid en het beeldkwaliteitsplan. Het plan sluit aan de zijde van de Holenweg aan op de kleinschalige bebouwing en het karakter van de Holenweg.

2.9 Reactie

Indieners geven aan dat er volgens hen veel te weinig groen is gepland. De bomennorm wordt niet gehaald. In de bestemmingsplantekening staat alleen aan de westzijde een groenstrook ingetekend.

Beantwoording

Met een bomennorm van 1,3 boom per woning moeten in totaal 173 bomen worden gepland. Dat zijn meer bomen dan in de oorspronkelijke situatie aanwezig zijn. Echter, dit aantal bomen planten is binnen het plangebied niet mogelijk. De bomen die volgens de berekende bomennorm niet binnen het plangebied worden gepland worden elders aangeplant. De ontwikkelaar koopt de aanplant van de bomen buiten het plangebied af en dit afkoopbedrag wordt door de gemeente gebruikt voor de aankoop en aanplant van de bomen buiten het plangebied. Dit wordt door de gemeente nog verder uitgewerkt. Aanvullend worden in het bestemmingsplan zogenaamde 'voorwaardelijke verplichtingen' opgenomen, waarmee het geplande groen aangeplant moet worden. Voor het planten van bomen buiten het plangebied is tevens een regel opgenomen in het bestemmingsplan, gekoppeld aan een vergunningstelsel.

Daarnaast wordt op een andere wijze, anders dan met bomen, het plangebied groen ingericht. Dit zijn de groene omlijsting van het gebouw met struiken en bossages en een groenstrook langs de bestaande watergang aan de westzijde van het plangebied. De binnentuin is tevens onderdeel van de groeninrichting in het plangebied.

2.10 Reactie

Gemeld wordt dat de binnentuin die als openbaar wordt bestempeld, dat dit in de praktijk niet zal worden. Het zal geen fijne plek zijn om te verblijven of om doorheen te wandelen. Door de hoogte van de gebouwen zal er altijd veel wind zijn en je zal je bekeken voelen door alle ramen en balkons die op de binnentuin uit kijken.

Beantwoording

De binnentuin krijgt een openbaar karakter en mag niet worden dichtgezet. De regels van het bestemmingsplan worden aangepast om bouwwerken, geen gebouw zijnde, in de vorm van erfafscheidingen, te voorkomen.

Bijlage 7 van het ontwerpbestemmingsplan betreft een onderzoek naar mogelijk windhinder. Dit onderzoek is verplicht wanneer 30 meter of hoger wordt gebouwd. Dat is in deze situatie niet het geval, maar toch is er onderzoek verricht. De conclusie van het onderzoek bestaat onder andere uit de volgende informatie:

"Gezien de bouwhoogte en situering wordt geen overmatige windhinder verwacht ter plaatse van de omringende bebouwing ten gevolge van het plan De Vrijheid. De windklimaatssituatie zal naar verwachting vergelijkbaar zijn met de huidige situatie in het openbare gebied rondom het plan. Binnen het plangebied is het windklimaat ter plaatse van de oostelijk doorgang een aandachtspunt. Een exacte duiding van de windhinderkans kan alleen worden vastgesteld met een aanvullend onderzoek op basis van windtunnel- of CFD simulaties. Voor deze situatie wordt dit niet noodzakelijk geacht".

2.11 Reactie

Indieners hebben ernstige bezwaren tegen het kappen van de prachtige grote bomen die nu op de kavel staan. Vooral de bomen langs het bestaande fietspad zijn zeer groot en oud, het zou ontzettend zonde zijn om deze te rooien. Er moet zo veel mogelijk worden voorkomen dat deze bomen gekapt worden.

Beantwoording

Het profiel tussen beide private kavels van het plangebied en het naastgelegen transformatorhuis van Liander is ruim, groen en moet behouden worden als hoofdlangzaamverkeersroute. De route voelt door

de inrichting met dichte bossages en door functies met weinig levendigheid niet als sociaal veilig. De ontwikkeling van de locatie kan bijdragen om deze route aantrekkelijker en sociaal veiliger te maken. De nieuwe inrichting maakt het noodzakelijk dat een aantal bomen gerooid worden om het nieuwe profiel goed in te passen.

2.12 Reactie

Door de projectontwikkelaar is toegezegd dat er volwassen bomen geplant zouden worden, hier is hij in een later gesprek weer op teruggekomen. Hier moet een regel over worden opgenomen in de voorwaarden (voor zover dit mogelijk is voor de betreffende boom, uiteraard).

Beantwoording

De ontwikkelaar heeft tijdens het participatieproces aangegeven mee te werken aan het zo breed mogelijk maken van een “groen scherm”. Er worden bomen geplant die een goede kans hebben aan te slaan. In de regel zijn dit bomen met een stam van 5 á 10 cm. Bomen met een grotere stam hebben een groter risico dat ze niet aan willen slaan. Deze toezegging is vertaald in het inrichtingsplan buitenruimte. Met een voorwaardelijke verplichting is vastgelegd dat de bomen uit dit inrichtingsplan er moeten komen en in stand moeten worden gehouden.

2.13 Reactie

De participatie heeft veel te laat plaatsgevonden, en er is bij de gesprekken alleen maar gepraat over het voorliggende ontwerp van STED. Er is geen sprake geweest van daadwerkelijke invloed van de bewoners. Het plan is slechts op enkele punten aangepast. Aangezien het plan om te beginnen al absurd en veel te veel was, kun je op die manier nooit op een acceptabel plan uitkomen.

Beantwoording

De participatie is na het sluiten van de intentieovereenkomst gestart met een digitale informatieavond (vanwege de corona maatregelen), georganiseerd door de projectontwikkelaar STED. Na het opstellen van de Nota van Uitgangspunten is de gemeente aangesloten bij de participatie. Na behandeling van de Nota van Uitgangspunten in de gemeenteraad is overgegaan tot externe participatiebegeleiding door bureau De Wijde Blik en is het bouwplan opnieuw besproken. De opgehaalde informatie is telkens beoordeeld en gewogen en waar mogelijk verwerkt in het bouwplan.

De opgehaalde feedback is in een belangenafweging voorgelegd aan het college van B&W. Daarmee is indertijd het participatietraject afgerond. Nu is er nog ruimte om op het plan zelf inhoudelijk te reageren. Het participatieverslag is een bijlage behorende bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

In een participatieproces worden verschillende belangen naar voren gebracht. De belangen van de buurtbewoners, projectontwikkelaar en de gemeente zijn tegen elkaar afgewogen. Dit kan leiden tot een afwijkend resultaat op uw belang.

Uit het participatieverslag en addendum hierop, onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan, kunt u afleiden op welke wijze dit participatietraject heeft plaatsgevonden. U leest alle informatie hierover ook op <https://devrijheidhoorn.nl/>

2.14 Reactie

Er is gewacht met het publiceren van de plannen totdat de verkoop van Fase 1a van het Holenkwartier is afgerond. Op deze manier hebben de kopers van deze fase bij hun keuze geen rekening kunnen houden met het toekomstige bouwplan.

Beantwoording

Er bestaat geen relatie tussen het moment van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan De Vrijheid en de verkoop van Fase 1a van het Holenkwartier.

2.15 Reactie

Indieners hopen dat er daadwerkelijk naar de bezwaren vanuit de buurt geluisterd zal worden en dat er nu echt iets mee gedaan zal worden. Woningbouw op deze plek vinden wij een erg goed idee, maar wel in

een compleet andere vorm dan het plan dat nu voorligt. Uiteraard zijn wij graag bereid om mee te denken over een realistisch en uitvoerbaar woningbouwplan op deze locatie.

Beantwoording

Het participatietraject is inmiddels afgerond. In diverse sessies is met omwonenden gesproken over het bouwplan. De opgehaalde feedback is in een belangenafweging voorgelegd aan het college van B&W. Daarmee is indertijd het participatietraject afgerond. Nu is er nog ruimte om op het plan zelf inhoudelijk te reageren. Het participatieverslag is een bijlage behorende bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

U leest alle informatie hierover ook op <https://devrijheidhoorn.nl/>

Zienswijze 3

(zienswijze op ontwerpbestemmingsplan)

3.1 Reactie

Indiener geeft aan dat zijn client een sportbedrijf betreft dat ten noorden van het plangebied van De Vrijheid is gelegen. Gesteld wordt dat de eisen van een goede ruimtelijke ordening het volgende met zich meebrengen: dat enerzijds, ondanks de activiteiten van het bedrijf van zijn client, in de woningen een goed woon- en leefklimaat moet zijn gegarandeerd en dat anderzijds het bedrijf niet door de bouw en het gebruik van de appartementen belemmerd wordt in haar bedrijfsactiviteiten en uitbreidingsmogelijkheden. Anders gezegd: de bewoners van de woningen mogen geen last hebben van het bedrijf en vice versa.

Beantwoording

De reactie wordt op 1 punt na onderschreven. Het enige punt dat anders wordt gezien betreft de uitbreidingsmogelijkheden van het sportbedrijf. Het sportbedrijf kan zich, indien het bestemmingsplan dat nu toelaat, uitbreiden. Echter, wanneer een uitbreiding van het sportbedrijf in strijd met het bestemmingsplan, dient met de op dat moment vergunde situatie van plan De Vrijheid rekening te worden gehouden. De gemeente moet dan een afweging maken.

3.2 Reactie

Uit bijlage 16 behorende bij de toelichting blijkt dat er door de aanwezigheid van de sportverlichting sprake zal zijn van onaanvaardbare lichthinder in de woningen. Aanbevolen is te bezien in hoeverre het mogelijk is voorzieningen te treffen ten aanzien van de armaturen van de lichtmasten. De voorzieningen die vervolgens geopperd worden betreffen allemaal voorzieningen aan de lichtmasten. Het rapport stelt niet dat er nog een alternatief zou zijn, namelijk het vaststellen door het bevoegd gezag van "maatwerkvoorschriften waarmee de grenswaarde wordt verruimd".

Beantwoording

Het is correct dat de huidige verlichtingsinstallatie resulteert in een onaanvaardbare lichthinder in de toekomstige woningen van plan De Vrijheid. Het sportbedrijf en de ontwikkelaar zijn hierover met elkaar in overleg getreden. De intentie is dat de huidige verlichtingsinstallatie, voor rekening van de ontwikkelaar, wordt aangepast/gewijzigd, zodat er geen onaanvaardbare lichthinder zal ontstaan in de woningen. In het bestemmingsplan is dit geborgd met een voorwaardelijke verplichting, zodat dit beoordeeld wordt bij de behandeling van de vergunningaanvraag.

3.3 Reactie

In de regels bevat het bestemmingsplan in artikel 6.2.5 met betrekking tot lichthinder een "voorwaardelijke verplichting lichthinder". Deze is echter ontoereikend en rechtsonzeker. Het plan is op dit punt onzorgvuldig en onvoldoende gemotiveerd en mist een deugdelijke belangenafweging. Voor zover in artikel 6.2.5a van de regels het bouwen van de woningen afhankelijk wordt gemaakt van het treffen van afdoende maatregelen vanuit het aanliggende sportcomplex, wordt miskend dat de ontwikkelaar of de gemeente daar niet over gaat. Kennelijk wordt van client verwacht dat zij maatregelen gaat treffen. Maar dan wordt dus van het probleem van de ontwikkelaar het probleem van client gemaakt. Client wordt in haar bedrijfsvoering belemmerd. Zelfs indien de ontwikkelaar nu de benodigde voorzieningen voor haar rekening zou nemen (waartoe nog geen aanbod of voorstel is gedaan, er is - anders dan in de laatste alinea van paragraaf 4.2.10 van de toelichting wordt gesuggereerd - niet over gesproken), leidt dat tot een

rechtsonzekere situatie. Zodra de appartementen zijn opgeleverd en de ontwikkelaar uit beeld raakt, zullen op termijn opnieuw vervangende voorzieningen nodig zijn om ook in de verdere toekomst lichthinder te voorkomen. Niet te verwachten valt dat de toekomstige bewoners of de Vereniging van Eigenaars dan de portemonnee zullen trekken. Zij kunnen daartoe in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan ook niet verplicht worden. Het plan leidt dus voor client tot een onaanvaardbare beperking van de bedrijfsvoering c.q. bedrijfsactiviteiten. En zonder voorzieningen zal er geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de relevante appartementen zijn.

Beantwoording

Het sportbedrijf en de ontwikkelaar zijn over het aspect van lichthinder met elkaar in overleg getreden. De intentie is dat de huidige verlichtingsinstallatie, voor rekening van de ontwikkelaar, wordt aangepast/gewijzigd, zodat er geen onaanvaardbare lichthinder zal ontstaan in de woningen. In het bestemmingsplan is dit geborgd met een voorwaardelijke verplichting, zodat dit beoordeeld wordt bij de behandeling van de vergunningaanvraag. Deze regeling is aangepast, waarbij sub b, van artikel 6.2.5 is komen te vervallen.

3.4 Reactie

Voor zover in artikel 6.2.5b gesuggereerd wordt dat er ter voorkoming van lichthinder een alternatief is in de vorm van “passende maatwerkvoorschriften waarmee de grenswaarde wordt verruimd”, wordt in de plaats miskend dat het Activiteitenbesluit geen grenswaarde kent. Er valt dus ook niets te verruimen. Voor wat betreft lichthinder kent het Activiteitenbesluit immers in artikel 3.148 alleen een uitputtende regeling ter zake de tijden waarop de verlichting aan mag zijn. Er zijn bovendien geen echte normen voor lichthinder, er zijn alleen de “Algemene richtlijnen betreffende lichthinder” van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde. Die kan het bevoegd gezag gebruiken. Maar maatwerk is alleen mogelijk op grond van de zogenaamde zorgplicht ex artikel 2.1 Activiteitenbesluit. Verwezen wordt naar lid 4 van dit artikel. En de kern is dan dat die zorgplicht bedoeld is om de burger tegen (in dit geval) lichthinder te beschermen. Het bevoegd gezag spreekt dan de drijver van de inrichting aan op diens zorgplicht. Maatwerk op grond van de zorgplicht kan er dus onmogelijk toe leiden dat de drijver van de inrichting meer lichthinder zou mogen veroorzaken dan voor een goed woon- en leefklimaat in de appartementen aanvaardbaar is. Maatwerk leidt dus ook tot een belemmering voor de huidige en toekomstige bedrijfsactiviteiten van client, want omwonenden kunnen het bevoegd gezag gewoon vragen om client maatwerkvoorschriften op te leggen om lichthinder te voorkomen. Ter zijde: zelfs indien het bevoegd gezag de grenswaarde zou kunnen verruimen (quod non, niet voor niets noemt het onderzoeksbureau die optie niet), kunnen omwonenden daarop weer tegenop komen. De situatie blijft dus voor client rechtsonzeker. Het plan voldoet niet aan de daaraan te stellen eisen.

Beantwoording

Zie hiervoor de reactie onder zienswijze 3.3.

3.5 Reactie

Bijlage 17 bij de toelichting van het bestemmingsplan betreft het “Akoestisch onderzoek sportcentrum Hoorn”. Daaruit blijkt dat de bewoners van de appartementen geluidhinder zullen ervaren van client, meer in het bijzonder vanwege de groepslessen met muziek in de tent op het terrein en vanwege de huidige en toekomstige padel- en tennis activiteiten. In het rapport wordt er ten onrechte vanuit gegaan dat er ter reductie van de groepslessenmuziek de tent maar moet worden vervangen door een gebouw, althans dat de groepslessen maar naar binnen moeten worden verplaatst. Client heeft daartoe echter geen voornemens of plannen. Het rapport is op dit punt dus onzorgvuldig. Bovendien geldt ook hier dat het probleem naar client verplaatst wordt: zij zou dan maatregelen moeten treffen. Dat is onjuist. De ontwikkelaar behoort de oplossing te vinden in de aanpassing van haar plan zodat enerzijds in de appartementen een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd en anderzijds client niet in haar bedrijfsvoering wordt belemmerd.

Beantwoording

Het is correct dat als gevolg van sportactiviteiten geluidshinder ontstaat dat woningbouw niet mogelijk maakt zonder dat er maatregelen worden getroffen. Het is echter slechts een suggestie geweest om de activiteiten die nu in de tent met muziek plaatsvinden naar binnen te verplaatsen. Om deze reden zijn er maatregelen getroffen, specifiek het realiseren van 'dove gevels', waarmee wordt voldaan aan de regelgeving. Als gevolg van het realiseren van dove gevels kan de woningbouw plaatsvinden zonder dat er wijzigingen hoeven worden doorgevoerd aan de sportaccommodatie.

Daarnaast is de meest nabij gelegen gevoelige bestemming maatgevend voor het geluid vanuit de tent. Een bestaande woning ligt dichterbij dit deel van het sportbedrijf dan het woningbouwplan De Vrijheid.

3.6 Reactie

Met betrekking tot de padel- en tennisactiviteiten is de conclusie dat er geen realistische voorzieningen kunnen worden getroffen. Om het plan De Vrijheid mogelijk te maken is het volgens het rapport noodzakelijk (1) dat de gemeente de verhoogde geluidsbelasting bij de woningen middels maatwerkvoorschriften vastlegt of (2) voorzieningen worden getroffen ter plaatse van de gevels van het plan, bijvoorbeeld in de vorm van dove gevels aan de noord- en oostzijde (en plaatselijk aan de westzijde) van het plan. Client bestrijdt dat de rapportage gebaseerd is op de werkelijk representatieve bedrijfssituatie. Zeker in de lente en de zomer worden de banen immers tussen 19.00 en 23.00 uur doorgaans 100% gespeeld en niet slechts 75%. In zoverre is het rapport gebaseerd op een onjuist uitgangspunt en dus onzorgvuldig.

Beantwoording

Het rapport is op dit onderdeel aangepast en gaat nu uit van 100% bezetting. De conclusie wijzigt echter niet.

3.7 Reactie

Ter zake de maatwerkvoorschriften gelden dezelfde bezwaren als eerder in deze zienswijze beschreven. Deze optie komt in de regels ook niet terug.

Beantwoording

Op het onderwerp geluid wordt de optie van het gebruik van maatwerkvoorschriften niet gebruikt. Waar nodig is dit uit het bestemmingsplan verwijderd.

3.8 Reactie

In paragraaf 4.2.3 van de toelichting staat vervolgens: Het plan zoals dat nu verder wordt uitgewerkt, heeft aan de noord- en oostgevel een dove gevel als gevolg van het geluid van het transformatorgebouw. De appartementen krijgen afsluitbare buitenruimtes en/of inpandige loggia's. Daarmee is zowel de noord- als oostgevel doof, alsmede de westzijde van de hoogste toren van het plan. Als client het goed ziet, is op de verbeelding een in de regels van het plan onvoldoende geborgd dat inderdaad alle relevante gevels van appartementen die geluidshinder vanwege client zullen kunnen ervaren (op grond van bijvoorbeeld een voorwaardelijke verplichting) uitgevoerd worden met dove gevels. Artikel 6.2.3 van de regels heeft immers alleen betrekking op de aanduiding "specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting geluid industrielawaai" en op de problematiek van de Wet geluidshinder (waarbij nota bene hogere waarden worden toegestaan) maar niet op geluidshinder vanwege de activiteiten van client. Een goed woon- en leefklimaat in de appartementen is dus niet gegarandeerd terwijl client nog steeds het risico loopt dat zij geconfronteerd wordt met klachten van de bewoners van de appartementen en daardoor gedwongen zou worden om haar bedrijfsvoering aan te passen. Het plan voldoet dus niet aan de daaraan te stellen eisen.

Beantwoording

De dove gevels zijn verplicht vanwege de geluidsbelasting veroorzaakt door het transformatorstation en door het sportbedrijf. Dit valt onder de noemer industrielawaai. Voor zowel weg- als railverkeer lawaai voldoet het plan niet aan de voorkeursgrenswaarde maar kan wel gewerkt worden met een ontheffingswaarde en zijn voor deze geluidsbronnen de dove gevels niet nodig.

De gevels die als 'doof' moeten worden uitgevoerd zijn op onderstaande verbeelding weergegeven en ook als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan.



3.9 Reactie

Op grond van bovenstaande zienwijzen wordt aan de gemeenteraad het bestemmingsplan niet, althans niet ongewijzigd vast te stellen.

Beantwoording

De gemeenteraad zal, met inachtneming van alle belangen, een besluit nemen op het voorstel van het college over bestemmingsplan De Vrijheid. Het bestemmingsplan wordt ten opzichte van het ontwerp op een aantal punten aangepast. Een overzicht van de aanpassingen is te vinden in het volgende hoofdstuk van deze nota.

Zienswijze 4

(zienswijze op ontwerpbestemmingsplan)

4.1 Reactie

Indiener geeft aan meerdere malen gedurende langere perioden (denk aan halve uren wachttijd) getracht een bezwaar via de gemeentelijke website in te dienen. Dat werkt volgens indiener dus niet. Indiener geeft aan dit als een drempel te ervaren. Vandaar dat op de ouderwetse schriftelijke wijze een bezwaar is ingediend bij de Publieksbalie. Dit om tijdsverlies door postverzending te voorkomen en onzekerheden uit te sluiten.

Beantwoording

Vervelend om te lezen dat het digitaal indienen van een zienswijze via onze website niet is gelukt. Deze mogelijkheid is naar aanleiding van uw reactie door de gemeente opnieuw getest en het was op dat moment werkzaam. Echter, deze mogelijkheid voor het indienen van een zienswijze is niet echt helder. Naar aanleiding van uw reactie zijn we in overleg getreden met de softwareleverancier om dit aan te passen. Gelukkig is uw schriftelijke zienswijze goed ontvangen en u heeft hiervoor een ontvangstbevestiging ontvangen.

4.2 Reactie

Indiener vindt de tot nu toe door de gemeente gehanteerde methodiek niet netjes en dat de gemeente de gevolgde procedures 'niet juist/netjes' volgt.

Beantwoording

Het is niet geheel duidelijk wat met deze reactie wordt bedoeld. Er wordt daarom uitleg gegeven over het informele traject in de vorm van participatie en de start van het formele traject, de tervisielegging van de ontwerpbesluiten. Nadat de gemeenteraad richting het college van burgemeester en wethouders kritiek had uitgebracht op het eerste participatietraject is vervolgens een extern participatiebureau in de arm genomen. Uit het participatieverslag en addendum hierop, onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan, kunt u afleiden op welke wijze dit participatietraject heeft plaatsgevonden. Vervolgens is er op basis van het ontwerpplan een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Een voorstel vanuit het college is naar de raadscommissie en gemeenteraad gestuurd, beide vergaderingen zijn openbaar. Officiële bekendmakingen hebben op de standaard werkwijze plaatsgevonden, de ontwerpstukken zijn ter visie gelegd. Ook zijn de participanten geïnformeerd over de start van deze formele procedure.

4.3 Reactie

Door de gemeente wordt aangegeven dat de geplande bebouwing aan de Provincialeweg is gelegen; ongeveer 111 meter. De afstand van het midden van de beoogde bebouwing tot het midden van de kavel van de indiener is ongeveer 88 meter. Als de beoogde bebouwing aan de Provincialeweg ligt, dan ligt deze bij de indiener op de stoep. Verder ligt tussen het beoogde bouwplan en de Provincialeweg nog een kavel van Liander, groot 3445m² en het fietspad met groenvoorziening, dus er is geen sprake van het plan aan de Provincialeweg ligt.

Beantwoording

Door de gemeente is niet aangegeven dat de geplande bebouwing aan de Provincialeweg ligt. De gemeente heeft aangegeven dat het bouwplan aan de zijde van de Provincialeweg ligt, in de zone die volgens de visie Hoornse hoogte dichter bebouwd mag worden.

4.4 Reactie

De afstand tot de bestaande wijk en het Holenkwartier is in relatie tot dit formaat gebouwen te klein. Het plan staat te dicht bij de bebouwing in relatie tot het beoogde bouwvolume. De bebouwingsdichtheid is te hoog in verhouding tot die van de bestaande bebouwing.

Beantwoording

Het plan sluit aan op de bestaande wijk en het Holenkwartier met drie, respectievelijk vier bouwlagen. Dit is in overeenstemming met het bestemmingsplan Holenkwartier. De dichtheid van het plan aan de zijde van de Provincialeweg van plan De Vrijheid komt overeen met de dichtheid van het bestemmingsplan Holenkwartier. Hier biedt het bestemmingsplan Holenkwartier ruimte voor intensievere bebouwing (op kavelniveau) met bouwhoogtes tot 20 meter en een accent van 45 meter.

4.5 Reactie

De geplande bebouwing veroorzaakt schade in de vorm van een waardevermindering van de woning van de indiener. Afgevraagd wordt of de woning nog wel te verkopen is met het beoogde bouwplan. Indiener

claimt dan ook een planschadevergoeding van een bedrag van € 150.000,- te vermeerderen met eventuele verdere schade en te maken kosten.

Beantwoording

Of er sprake zal zijn van planschade kan door de gemeente, door een afzonderlijk verzoek van uw kant, afzonderlijk worden beoordeeld. Echter, planschade kan pas ontstaan bij het onherroepelijk worden van een planologisch besluit, in dit geval een onherroepelijk bestemmingsplan De Vrijheid. Daarvan is nu nog geen sprake, dus op dit moment kan er geen sprake zijn van planschade. Indien het bestemmingsplan De Vrijheid onherroepelijk is kunt u binnen 5 jaar na dat besluit een verzoek om een tegemoetkoming in planschade bij de gemeente indienen. Informatie hierover is te vinden op de gemeentelijke website. Aan de behandeling van een dergelijk verzoek zijn legeskosten verbonden. Anno 2023 bedraagt dat € 300,-.

4.6 Reactie

Het plan voorziet in te weinig parkeerplaatsen in relatie tot het aantal te bouwen woningen (108 parkeerplaatsen in de parkeerkelder en 45 op het omliggende terrein). Toekomstige bewoners met meerdere auto's en bezoekers zullen daardoor gebruik gaan maken van de parkeerplaatsen die gerealiseerd zijn voor de bewoners en bezoekers van het Holenkwartier en Always Forward, waardoor de parkeerdruk te hoog zal worden. Daarnaast zal de oudere wijk (Willem de Zwijgerlaan) geconfronteerd worden met "wild" parkeerders. Met name de laatste woningen zullen hier heel veel last van ervaren. Het woongenot zal zienderogen afnemen. Hier dient met het opstellen van een plan rekening mee te worden gehouden.

Beantwoording

Woningbouwplan De Vrijheid voldoet aan de door de gemeente gestelde parkeernorm. Informatie hierover is terug te vinden in het bestemmingsplan. Dit betreft een parkeernorm voor een bepaald aantal parkeerplaatsen per woning, afhankelijk van het type woning. In de parkeernorm is tevens een bezoekersonderdeel opgenomen. Niet uit te sluiten valt dat bewoners en of bezoekers gebruik gaan maken van andere openbare parkeerplaatsen. Zogenaamd 'wild parkeren' wordt in de Willem de Zwijgerlaan niet verwacht. In deze staat zijn geen openbare parkeerplaatsen aanwezig en dienen de bewoners op eigen terrein te parkeren. Een afname van het woongenot door 'wild parkeerders' wordt daarmee niet verwacht. Met het plan De Vrijheid is dus rekening gehouden met parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers.

Zienswijze 5

(zienswijze op ontwerpbestemmingsplan)

5.1 Reactie

Indieners geven aan met tegenzin deze zienswijze te hebben ingediend omdat zij voorstander van een woningbouwontwikkeling op de plek van Holenweg 4,6 en 8 zijn. Maar het participatieproces heeft zeker niet geleid tot passend plan, waardoor zij zich genoodzaakt voelen om de volgende vragen/opmerkingen als zienswijze in te dienen.

Beantwoording

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Verwezen wordt naar de inhoudelijke beantwoording van de overige zienswijzen.

5.2 Reactie

Als de ontwikkeling zich conform de nota van uitgangspunten beperkt had tot de eigendomsgrenzen van Holenweg 4, 6 en 8 dan had de ontwikkeling niet de huidige voorgestelde omvang gehad. Waarom is daarvan afgeweken?

Beantwoording

Er is niet afgeweken van de Nota van Uitgangspunten. In deze nota is benoemd op welke wijze grond in eigendom van de gemeente wordt betrokken bij de planontwikkeling.

5.3 Reactie

Waarom faciliteert de gemeente in verkoop van gemeentegrond om een plan mogelijk te maken wat groter is dan de gezamenlijk opgestelde nota van uitgangspunten?

Beantwoording

Zie de beantwoording bij de vorige zienswijze. Daarnaast is het grondbeleid van de gemeente Hoorn dienstig aan planontwikkeling die de gemeenteraad voorstaat.

5.4 Reactie

In de verkavelingsopzet van de nota van uitgangspunten worden de huidige rooilijnen gerespecteerd. Waarom is daar nu van afgeweken, waardoor de appartementen een stuk dichterbij de woningen van het Holenkwartier zijn gekomen?

Beantwoording

In de nota van uitgangspunten is op pagina 17 een tekening opgenomen met de ruimtelijke uitgangspunten. In deze tekening is duidelijk opgenomen dat het bouwplan een bijdrage moet leveren aan de beëindiging van de groene as (ontsluitingsweg Holenweg). Dit betekent dat het gebouw De Vrijheid niet in de rooilijn staat. De door u benoemde rooilijn is nergens als voorwaarde gesteld.

5.5 Reactie

Waarom gelden er veel lagere parkeernormen voor de Vrijheid dan voor het Holenkwartier? De plannen liggen op gelijke afstand van het station.

Beantwoording

Het bestemmingsplan Holenkwartier is tot stand gekomen voor de vaststelling van het paraplubestemmingsplan Parkeren & laden en lossen. Voor dit woningbouwplan (Holenkwartier) zijn maatwerkafspraken gemaakt voor deze specifieke locatie. Het bestemmingsplan voor De Vrijheid is net in procedure gebracht en gaat daarom wel uit van de parkeernormen uit genoemd paraplubestemmingsplan. Hierdoor is er sprake van een verschil in parkeernormen.

5.6 Reactie

De Holenweg heeft maar één ontsluiting, met de recente uitbreiding van de Lidl, zeer goed gebruikte sportcomplex Always Forward en nu de 1ste fase met 56 huishoudens op het Holenkwartier is het al drukker aan het worden. Volgens het verkeersrapport kan het qua aantallen net, maar is dat toekomstbestendig en zijn daar alle ontwikkelingen in meegenomen?

Beantwoording

Door de komst van bouwplan De Vrijheid neemt het aantal motorvoertuigbewegingen toe. Deze toename past binnen de maximale capaciteit van de bestaande wegenstructuur. Informatie hierover is te vinden in bijlage 15 van de toelichting van het bestemmingsplan. De ontwikkelingen van zowel het Holenkwartier als De Vrijheid zijn daar in meegenomen.

5.7 Reactie

Wordt de inrichting van de weg tussen de toegang van de Lidl en de rotonde Willemsweg met deze woninguitbreiding ook opgeknapt en hoe komt die eruit te zien? Nu wordt er aan twee zijden langs geparkeerd en is er geen voetpad aan de Lidlzijde.

Beantwoording

Ja, ook de weg tussen de toegang van de Lidl tot de rotonde Willemsweg wordt uiteindelijk opgeknapt. Dit deel zal dan binnen de 30km-zone vallen. Op dit moment is nog niet bekend hoe de inrichting er dan uit komt te zien.

5.8 Reactie

Een winstpunt uit de participatie is de geheel verdiepte parkeerkelder, schrap dan de bestemmingsplanmogelijkheid om deze 1 meter boven het maaiveld uit te laten steken. Anders is er nog geen garantie dat de geheel verdiepte parkeerkelder er komt.

Beantwoording

De parkeerkelder wordt geheel verdiept uitgevoerd. De bovenzijde van het dek (de constructie) van de parkeerkelder die is gelegen onder de binnentuin, ligt nagenoeg gelijk met het omringende maaiveld (circa -30 cm t.o.v. peil wonen). De bovenzijde van de verharding, wandelpaden e.d., die worden aangelegd bovenop het dek ligt nagenoeg gelijk met het peil van de woningen (circa 30 cm hoger dan het omliggende maaiveld). De aankleding van de binnentuin, bankjes, grond, groen, die worden aangelegd bovenop bovenzijde dek heeft een variabele hoogte ten opzichten van het omringende maaiveld. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast van 1 meter naar 30 cm.

5.9 Reactie

Tijdens de presentaties in de participatie werden de bomen langs het fietspad gespaard omdat dit waardevol volwassen groen is. Nu moeten alle bomen wijken om de parkeerplaatsen mogelijk te maken. Dat is de wereld op zijn kop. Wat is het nut van participeren als er naderhand eenzijdig aanpassingen in worden doorgevoerd en wordt dit nog hersteld?

Beantwoording

In een participatieproces worden verschillende belangen naar voren gebracht. Deze belangen worden vervolgens door de gemeente tegen elkaar afgewogen. Dit kan leiden tot een afwijkend resultaat op uw belang.

5.10 Reactie

Is het genoemde bomenbeleid uit de nota van uitgangspunten nog steeds van kracht? Zo ja dan mis ik de onderbouwing van de te realiseren aantal bomen en compensatie van de te kappen bomen en zo nee hoe wordt de hittestress die dit plan oplevert gecompenseerd?

Beantwoording

Met een bomennorm van 1,3 boom per woning moeten in totaal 173 bomen worden gepland. Dat zijn meer bomen dan in oorspronkelijke situatie aanwezig zijn. Echter, dit aantal bomen planten is binnen het plangebied niet mogelijk. De bomen die volgens de berekende bomennorm niet binnen het plangebied worden gepland worden elders aangeplant. De ontwikkelaar koopt de aanplant van de bomen buiten het plangebied af en dit afkoopbedrag wordt door de gemeente gebruikt voor de aankoop en aanplant van de bomen buiten het plangebied. Dit wordt door de gemeente nog verder uitgewerkt. Aanvullend worden in het bestemmingsplan zogenaamde 'voorwaardelijke verplichtingen' opgenomen, waarmee het geplande groen aangeplant moet worden. Voor het planten van bomen buiten het plangebied is tevens een regel opgenomen in het bestemmingsplan, gekoppeld aan een vergunningstelsel.

Daarnaast wordt op een andere wijze, anders dan de bomen, het plangebied groen ingericht. Dit zijn de groene omlijsting van het gebouw met struiken en bossages en een groenstrook langs de bestaande watergang aan de westzijde van het plangebied. De binnentuin is tevens onderdeel van de groeninrichting in het plangebied. Wij verwachten hiermee geen hittestress.

5.11 Reactie

De ontwikkeling van het Holenkwartier wordt als hoog-stedelijk aangeduid. Als de appartementen worden opgeleverd zijn er 120 huishoudens op 1,5 ha. In de Vrijheid moeten er 133 huishoudens op 3 keer minder oppervlakte komen. Wij zijn oprecht bezorgd voor de leefbaarheid met een dergelijke hoeveelheid mensen op een te klein oppervlak. Wordt dit risico niet erg onderschat?

Beantwoording

Er is geen sprake van een bepaald risico met betrekking op de leefbaarheid. Leefbaarheid is een algemeen begrip, vele factoren kunnen daaraan worden gekoppeld. Met het huidige ontwerp, de oriëntatie naar de omgeving, een oplossing voor het parkeren en met de inrichting van de bijbehorende binnentuin en andere openbare ruimte, wordt een woningbouwplan gerealiseerd met een goed woon- en leefklimaat.

Zienswijze 6

(zienswijze op ontwerpbestemmingsplan)

6.1 Reactie

Indieners zijn niet tegen het initiële plan, de sloop en het herontwikkelen van het saunacomplex, zolang dit in goed overleg met de buurtbewoners gebeurt. Ondanks de goede bedoelingen van de gemeente en de inspanningen van bureau 'De Wijde Blik' vinden indieners dat hierin tekort is geschoten. Het participatieproces is nagenoeg mislukt. Met weinig woorden ligt deze conclusie ook besloten in het ontwerp bestemmingsplan 'De Vrijheid' en het eindverslag van het participatiebureau 'De wijde blik'. Wél moet gezegd worden dat er enige kleine aanpassingen zijn gedaan maar dat is voor ons bij lange na niet voldoende. Onze specifieke bezwaren zijn buiten beeld gebleven.

Beantwoording

De participatie is na het sluiten van de intentieovereenkomst gestart met een digitale informatieavond (vanwege de corona maatregelen), georganiseerd door de projectontwikkelaar STED Development.

Na het opstellen van de Nota van Uitgangspunten is de gemeente aangesloten bij de participatie. Na behandeling van de Nota van Uitgangspunten in de gemeenteraad is overgegaan tot externe participatiebegeleiding door bureau De Wijde Blik en is het bouwplan opnieuw besproken. De opgehaalde informatie is telkens beoordeeld en, waar mogelijk, verwerkt in het bouwplan.

De opgehaalde feedback is in een belangenafweging voorgelegd aan het college van B&W. Daarmee is indertijd het participatietraject afgerond. Nu is er nog ruimte om op het plan zelf inhoudelijk te reageren. Het participatieverslag is een bijlage behorende bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

In een participatieproces worden verschillende belangen naar voren gebracht. De belangen van de buurtbewoners, projectontwikkelaar en de gemeente zijn tegen elkaar afgewogen. Dit kan leiden tot een afwijkend resultaat op uw belang.

Uit het participatieverslag en addendum hierop, onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan, kunt u afleiden op welke wijze dit participatietraject heeft plaatsgevonden. U leest alle informatie hierover ook op <https://devrijheidhoorn.nl/>

De gemeente is van mening dat het participatieproces, onder begeleiding van De Wijde Blik, zorgvuldig is verlopen.

6.2 Reactie

In tegenstelling tot het naastliggende project 'holenkwartier' is de weerstand van de omwonenden tegen dit plan alleen maar toegenomen. Dat betreft niet slechts de omvang van het project en de daarmee gepaard gaande verstedelijking van het gebied. Er heerst een algemeen wantrouwen in het besluitvormingsproces tussen de gemeente, ontwikkelaar en de omwonenden. In 2020 is door Zeeman Vastgoed met de bouw van het holenviertel begonnen. Dit project is nog in volle gang. Opmerkelijk is - dat dit project- in tegenstelling met plan de Vrijheid, geen bezwaren heeft opgeleverd. De vraag doet zich dan ook voor waarom Zeeman Vastgoed het sauna complex niet heeft geïntegreerd in het project Holenviertel. Volgens Zeeman Vastgoed was dit wél het plan echter de sauna eigenaar wilde een hogere opbrengst uit de verkoop realiseren. Het initiële plan zou dan ook slechts de herontwikkeling van het saunacomplex omvatten met minder woningen dan in het nieuwe plan van De Vrijheid zullen komen. Dit lag ook in onze verwachting.

Beantwoording

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

6.3 *Reactie*

De deals die zijn gemaakt voor de grondaankoop liegen er niet om. Het lijkt warempel wel een beleggingsproject. Gebleken is dat er ook voor andere zaken nog appartementen beschikbaar zijn. Men zou zich moeten afvragen of dit wel recht doet aan de wens van de gemeenschap, namelijk het bouwen van huizen voor woningzoekenden.

Beantwoording

De door de indiener genoemde deals, waarmee de afspraken die door de ontwikkelaar met de grondeigenaar zijn gemaakt, wordt bedoeld, zijn niet openbaar. Daardoor kan de inhoud van deze deals niet bekend zijn. Deze reactie wordt daardoor voor kennisgeving aangenomen.

6.4 *Reactie*

De onderzoeksrapporten ondersteunen grotendeels het ontwerp bestemmingsplan. Dit neemt echter niet weg dat dit kolossale bouwwerk van 133 woningen op nog geen 4000m² een zeer omvangrijk project moet worden waardoor het gebied nog sterker wordt verstedelijkt. Niet alleen de indieners, maar ook andere omwonenden zien dat niet zitten. Wellicht zullen de vleermuizen in kleinere aantallen nog wel blijven vliegen maar de impact, voor ons direct omwonenden is aanzienlijk. Immers, wij zitten op de eerste rij en kijken direct uit op het geheel.

Beantwoording

De mate van verstedelijking sluit aan bij het bestemmingsplan Holenkwartier. Dit heeft een hoge dichtheid aan de zijde van de Provincialeweg en een lagere dichtheid aan de zijde van de Holenweg in aansluiting op de bestaande wijk. De indiener woont ten westen van het plangebied. Het plan De vrijheid sluit aan de zijde van de Holenweg (westzijde) aan op de kleinschalige bebouwing en het karakter van de Holenweg.

6.5 *Reactie*

Het eigendom van de indieners, een perceel met twee woningen en een bouwkvael, ligt pal tegenover het bestemmingsplan. Om niet volledig geïsoleerd te raken heb indiener al in 1989 een verbinding laten aanleggen, tegelijk met de aankoop van het tegenoverliggende perceel, waarop het bedrijfspand nr.8 is gebouwd. Het bedrijfsgebouw is in 2018 verkocht met uitzondering van een strook grond ten westen daarvan. Deze strook met kabels en leidingen is gemeenteground. Hier komen de parkeervakken van de Vrijheid. De verbinding betreft een dam met duiker welke aansluit op deze grondstrook. Daarnaast wordt de dam thans door ons gebruikt als tourrit tot het woonerf (Bijlage Rapport Goudappel 9 april 2021). In het plan verdwijnt de verbinding en daarmee tevens de ontsluiting. Er zijn plannen om elders een nieuwe dam aan te leggen voor een wandelpad. In het ontwerp bestemmingsplan kunnen indieners hun woonerf niet meer met de auto bereiken alsook bouwverkeer dat niet ter plaatse kan komen. Het zal dan ook erg moeilijk worden om nog een nieuwe woning te bouwen op de bouwkvael. Ofschoon door de ontwikkelaar mondeling is toegezegd de bestaande brug te verbreden ontbreken de details. De ontwikkelaar heeft recentelijk nog aangegeven dat hij nergens toe verplicht is. Een dergelijke stelling vindt de indiener onaanvaardbaar.

Beantwoording

Er zijn op het perceel waar indieners woonachtig zijn geen twee woningen (maar 1 woning) op het perceel toegestaan. Wel is een onbenutte bouwkvael ten noorden van de bestaande woning.

De gemeente heeft in een gesprek aangegeven dat de bewoner zijn erf kan bereiken via het fiets-/voetpad. Bewoner dient daarvoor een ontheffing aan te vragen, de formulieren zijn daarvoor verstrekt. Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over de aanleg van een nieuwe brug naar het erf van de bewoner.

6.6 *Reactie*

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- Te veel woningen in het plan;
- Afbreuk aan de omgeving: uitzicht, privacy, rust, broedgebied watervogels!;
- Onvoldoende groen langs de westzijde van het bouwplan;

- Het weghalen van de bestaande dam die indiener gebruikt voor ontsluiting, parkeren en toerit woonerf;
- Wijziging rooilijn richting het westen, weg en parkeervakken op grond van de gemeente;
- Sloop bestaande bebouwing nr.10 en 8;
- Plannen voor realisatie van een wandelpad (thans fietspad) over het dijkje;

Samengevat kunnen indieners niet instemmen met het plan zoals het thans voorligt.

Beantwoording

In bovenstaande samenvatting komen nieuwe punten naar voren. Waar nodig volgt een beantwoording hierop.

- Er is geen sprake van 'te veel' woningen in het plan. Het plan sluit aan op de bestaande wijk en het Holenkwartier met drie, respectievelijk vier bouwlagen. Dit is in overeenstemming met het bestemmingsplan Holenkwartier. De dichtheid van het plan aan de zijde van de Provincialeweg van plan De Vrijheid komt overeen met de dichtheid van het bestemmingsplan Holenkwartier. Hier biedt het bestemmingsplan Holenkwartier ruimte voor intensievere bebouwing (op kavelniveau) met bouwhoogtes tot 20 meter en een accent van 45 meter.
- Tussen het woningbouwplan De Vrijheid en de voorgevel van de woning van indiener zal de afstand ongeveer 40 meter bedragen. Binnen dit gebied liggen twee watergangen en de Holenweg. Binnen dit gebied is een aantal bomen aanwezig en wordt ook een aantal bomen toegevoegd in de openbare ruimte. Het uitzicht verandert daarmee. Maar het gebied ligt in een stedelijke omgeving en kent nu ook al drie stedelijke functies.
- De groene inrichting aan de westzijde van het plangebied is een voorzetting van de inrichting van de westzijde van de Holenweg in zuidelijke richting.
- Het verwijderen van de bestaande dam als gevolg van het betrekken van dit perceel bij de planontwikkeling De Vrijheid. De dam is ten dienste van de toegang naar het perceel Holenweg 8 aangelegd, gelijktijdig met de realisatie van Holenweg 8. Voor dat moment heeft indiener, daar woonachtig per medio jaren 70, het perceel altijd via de bestaande Holenweg (dijk) met een personenauto kunnen bereiken. Het verwijderen van de dam is een onderdeel van de planontwikkeling, namelijk op basis van cultuurhistorische redenen, om de situatie weer terug te brengen naar een vroegere periode. De Holenweg/dijk is immers de eerste waterkering tussen de toenmalige Zuiderzee (thans IJsselmeer/Markermeer) en Hoorn. Uit verkeerskundig onderzoek blijkt dat de bewoner zijn perceel (theoretisch) niet door middel van een personenauto kan bereiken. Als gevolg daarvan heeft de ontwikkelaar aan indiener kenbaar gemaakt een nieuwe bredere brug, van gelijkwaardige kwaliteit, aan te willen leggen.
- In de nota van uitgangspunten is op pagina 17 een tekening opgenomen met de ruimtelijke uitgangspunten. In deze tekening is duidelijk opgenomen dat het bouwplan een bijdrage moet leveren aan de beëindiging van de groene as (ontsluitingsweg Holenweg). Dit betekent dat het gebouw De Vrijheid niet in de rooilijn staan.
- De reactie met betrekking tot de sloop van twee bestaande gebouwen en bezwaar tegen wandelpad op Holenweg worden ter kennisgeving aangenomen. De zienswijze is op deze punten niet gemotiveerd.

Zienswijze 7

(zienswijze op ontwerpbestemmingsplan)

7.1 Reactie

Met een brief geven indieners hun zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording

Omdat de zienswijze door één persoon is ondertekend, is met onderstaande beschrijving van de zienswijze uitgegaan van één indiener.

7.2 Reactie

Deze brief komt de gemeenteraad toe, in de hoop dat de zorgen, bezwaren en kritische kanttekeningen van de indiener met betrekking tot de beoogde ontwikkeling van het plan de Vrijheid gehoord worden. Het zal voor de gemeenteraad geen verrassing zijn dat indiener als bewoner van het nieuwgebouwde Holenkwartier zich ernstige zorgen maakt. Niet alleen voor zichzelf, maar zeer zeker ook voor de buurt en de stad als geheel. Deze brief is bedoeld om deze zorgen concreet en inzichtelijk voor de gemeenteraad te maken. Indiener hoopt vurig dat de gemeenteraad het bestemmingsplan inzake de ontwikkeling van het beoogd wooncomplex de Vrijheid nogmaals kritisch onderzoekt en aan zult passen ten einde de leefbaarheid te waarborgen.

Beantwoording

De gemeenteraad zal, met inachtneming van alle belangen, een besluit nemen op het voorstel van het college over bestemmingsplan De Vrijheid.

7.3 Reactie

Sinds 14 juli 2022 woont indiener op een prachtige locatie aan de Henk Saaltinkstraat van het nieuwbouwplan het Holenkwartier. Bij navraag van de projectontwikkelingsplannen op het voormalig sauna terrein van Suomi aan de Holenweg, hebben zowel de projectontwikkelaar, als de Gemeente Hoorn nagelaten de indiener op de hoogte te stellen van de al bestaande plannen. Er werd indiener medegedeeld dat er nog geen concrete plannen voor dit gebied in ontwikkeling waren en als er nieuwe plannen zouden komen dan werden het grondgebonden woningen. Op basis van deze informatie is indiener tot koop van de woning aan de Henk Saaltinkstraat overgegaan. Indiener is hierin zeker niet van de juiste informatie voorzien en voelt zich misleid door de gemeente Hoorn.

Beantwoording

Het ligt niet in de bedoeling van de gemeente om informatie over bouwplannen achter te houden. Vanaf het moment dat een intentieovereenkomst is gesloten kan zij hierover mededelingen doen. In een eerder stadium heeft het bouwplan nog geen status en communiceert de gemeente niet actief over het bouwplan.

7.4 Reactie

De ontwikkeling van het plan de Vrijheid voor dit gebied was immers al in een ver gevorderd stadium en bekend bij de gemeente. Indiener heeft een sterk vermoeden dat er bewust is gekozen deze informatie pas te delen op het moment dat meer als 70 % van de woningen plan fase 1a verkocht waren. Opdat moment ging de la open en het plan wereldkundig gemaakt. U begrijpt dat deze misleiding van het achter houden van informatie indiener niet vrolijk stemde toen er een plan van 144 appartementen en hoogbouw werd gepresenteerd, in plaats van grondgebonden woningen. Als indiener dit had geweten dan was het huis op de Henk Saaltinkstraat niet gekocht. Deze misleidende informatie aan de toekomstige nieuwe bewoners is zorgelijk en een kwalijke zaak.

Beantwoording

Er is geen relatie tussen de bouwfaserings van bouwplan Holenkwartier en het proces van bouwplan Hoorn de Vrijheid.

7.5 Reactie

Het plan de Vrijheid verdient naar mening van de indiener geen schoonheidsprijs en draagt niet bij aan een leefbare, groene en toekomstbestendige woonwijk. Het is overduidelijk te ambitieus en te veel gericht op het genereren van winst, ten koste van de leefbaarheid van de huidige bewoners en toekomstige bewoners in de wijde omgeving. Indiener heeft getracht mee te doen aan het participatieproces, welke indiener later een "afvinkproces" heeft genoemd. Er is helaas nooit een dialoog ontstaan waarin plannen in overeenstemming met de wens van de omwonenden, naar minder kolossaal, in lijn met de bestaande bebouwing en met oog voor de natuur, gewijzigd hadden kunnen worden, dit is een gemiste kans. Indiener bemerkte al snel dat het begeleidend team van bureau De Wijde Blik, een opdracht had meegekregen en dat zij er zeer zeker niet objectief in stonden om de plannen daadwerkelijk samen te veranderen, eerder het tegenover gestelde.

Het werden praatsessies zonder resultaat, zelfs niet na het nieuw ingediende plan van de stichting Thuis op de Holenweg. De gemeenteraad heeft een kans en plicht om op te komen voor de wensen van de bestaande inwoners of is bouwen het liefst zo hoog en groot mogelijk de prioriteit? Indiener moet constateren dat er niet in de geest en het nut van participatietraject is gehandeld. Er is getracht ongeschonden door bezwaar en beroepstrajecten te komen. Het is de harde waarheid en jammer dat de gemeenteraad de bewoners blijkbaar nog niet serieus neemt.

De vraag is of de zienswijzen van de indiener duidelijk anders is dan die van het gemeentebestuur durft indiener te stellen. Mogelijk is het gemeentebestuur onvoldoende op de hoogte geweest van de wensen van haar bewoners. En ligt daarin de reden verscholen dat het stil bleef, heel stil zelfs. Afgevraagd wrdt of het gemeentebestuur zorg draagt voor dat de huidige bewoners en omwonenden zich gehoord voelen? Het onvermogen van de gemeenteraad tot op heden te handelen speelt in de hand van de projectontwikkelaar en de winsten die deze voor ogen heeft. Wees kritisch en zoek uit wat er anders kan en moet aan het stenen stapel plan, zonder bomen, parkeer plekken, leefbaarheid en ruimte van projectontwikkelaar STED. Voorkom de realisatie van dit plan in de huidige vorm.

Beantwoording

De participatie is na het sluiten van de intentieovereenkomst gestart met een digitale informatieavond (vanwege de corona maatregelen), georganiseerd door de projectontwikkelaar STED.

Na het opstellen van de Nota van Uitgangspunten is de gemeente aangesloten bij de participatie. Na behandeling van de Nota van Uitgangspunten in de gemeenteraad is overgegaan tot externe participatiebegeleiding door bureau De Wijde Blik en is het bouwplan opnieuw besproken. De opgehaalde informatie is telkens beoordeeld en, waar mogelijk, verwerkt in het bouwplan.

De opgehaalde feedback is in een belangenafweging voorgelegd aan het college van B&W. Daarmee is indertijd het participatietraject afgerond. Nu is er nog ruimte om op het plan zelf inhoudelijk te reageren. Het participatieverslag is een bijlage behorende bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

In een participatieproces worden verschillende belangen naar voren gebracht. De belangen van de buurtbewoners, projectontwikkelaar en de gemeente zijn tegen elkaar afgewogen. Dit kan leiden tot een afwijkend resultaat op uw belang.

Uit het participatieverslag en addendum hierop, onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan, kunt u afleiden op welke wijze dit participatietraject heeft plaatsgevonden. U leest alle informatie hierover ook op <https://devrijheidhoorn.nl/>

De gemeente is van mening dat het participatieproces, onder begeleiding van De Wijde Blik, zorgvuldig is verlopen.

7.6 Reactie

Indiener heeft op een aantal bijlagen opmerkingen. Uit de bijlagen heeft indiener delen van de tekst gehaald die indiener zijn opgevallen en volgens indiener in sommige gevallen onwaarheden bevatten of onvolledig zijn. De teksten die zijn opgevallen worden als citaat aangegeven, vervolgens gevolgd door een inhoudelijke reactie.

Beantwoording

Hierna vindt de beantwoording op de opmerkingen uit de verschillende bijlagen plaats.

7.7 Reactie

Citaat uit Bijlage 1 MER, Verkeer en parkeren:

“De ontwikkeling van de in totaal 133 appartementen veroorzaakt een toename in de verkeersgeneratie van minimaal 560 tot maximaal 644 voertuigbewegingen per etmaal. Uit het uitgevoerde mobiliteitsonderzoek blijkt dat het aantal voertuigbewegingen opgevangen kan worden met de bestaande wegenstructuur. Verkeer vormt geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het appartementengebouw. Om te voldoen aan de parkeerbehoefte zijn 153 parkeerplaatsen benodigd. In de parkeergarage van het gebouw worden 108 parkeerplaatsen mogelijk gemaakt. Daarnaast worden er rond het gebouw nog eens 45 parkeerplaatsen mogelijk gemaakt. Er worden daarmee voldoende

parkeerplaatsen mogelijk gemaakt. Geconcludeerd kan worden dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling“.

Indiener meldt dat op het Holenkwartier de meerderheid van de nieuwe bewoners in het bezit is van 2 auto's. Als het getal van 133 vermenigvuldigd wordt met twee staat er opeens 266 auto's. Indiener gaat ervan uit dat niet iedereen gaat beschikken over 2 auto's en vermindert het getal met 66, dan staan er nog steeds 200. Dit betekent dat er een tekort gaat komen van 47 parkeerplaatsen. Wilt de gemeente voldoen aan de gestelde eisen van parkeren dan moet de gemeenteraad de plannen herzien en minder woningen toestaan op deze plek. Dit onderwerp komt ook nog terug in een andere bijlage, de bereikbaarheid bij een calamiteit.

Beantwoording

Het woningbouwplan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen zoals opgenomen in het paraplubestemmingsplan Parkeren & laden en lossen. De parkeernorm is afhankelijk van de locatie binnen de gemeente, het type woning en de parkeerdruk. Tevens bestaat de norm uit een bezoekersdeel. Het plan De Vrijheid voldoet met de aanleg van 153 parkeerplaatsen bij 133 nieuwe (verschillende) woningen aan de door de gemeente gestelde eisen.

7.8 Reactie

Citaat uit Bijlage 3 Akoestisch onderzoek weg en rail, alinea 5.4:

“In verband met de verhoogde geluidbelasting is onderzocht of (realistische) maatregelen mogelijk zijn waarmee de geluidbelasting ter plaatse van de planlocatie teruggebracht kan worden. Bij het onderzoeken van maatregelen wordt, volgens, in overeenstemming met de voorwaarden in de Wet geluidhinder, de voorkeursvolgorde bron-overdracht-ontvanger aangehouden”.

Bronmaatregelen – railverkeerslawaaï

“De geluidbelasting vanwege railverkeerslawaaï is maatgevend aan de noordzijde van het gebouw. Voorbeelden van maatregelen om de geluidbelasting vanwege railverkeerslawaaï te kunnen verlagen zijn het veranderen van het ballastbed, het aanpassen van de bovenbouw, het toepassen van raildempers of het naadloos uitvoeren van wissels. Dergelijke maatregelen staan gezien de schaal van het bouwplan en de optredende geluidbelastingen niet in verhouding tot de ingrijpende werkzaamheden en kosten die het aanbrengen van wijzigingen aan de spoorverbinding met zich meebrengen. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Vanwege railverkeer treden ter plaatse van de beoogde appartementen geluidbelastingen op tot 66 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB.

De gecumuleerde geluidbelasting vanwege weg- en railverkeer samen uitgedrukt in wegverkeerslawaaï bedraagt tot 63 dB (zonder aftrek conform artikel 110g Wgh).”

Indiener meldt dat de geluidsoverlast van het treinverkeer en ook het wegverkeer een terugkerend item is. Dit blijkt wel uit het feit dat men in de Grote Waal al ettelijke jaren bij de gemeente aanklopt om maatregelen te nemen. De Vrijheid wordt nog dichter geplaatst aan het treintraject met alle gevolgen in de toekomst. Doordat de kosten van het aanpassen van het spoor vele malen hoger ligt om de voorkeursgrens te behalen laat men het maar zo en wordt de grens van het maximale op 1 punt net niet gehaald 67dB, de voorkeur is 55 dB.

Beantwoording

Geluid veroorzaakt door weg- en spoorverkeer komt in grote delen van Nederland voor, in het bijzonder in een stedelijke omgeving. Woningbouw nabij het spoor is vaak toegepast en is op de planlocatie mogelijk. De Wet geluidhinder biedt mogelijkheden om af te wijken van de voorkeursgrenswaarde. Daar waar de gevelbelasting hoger is de bandbreedte van het verlenen van hogere waarden, kan met zogenaamde ‘dove gevels’ worden gewerkt. Voor het weg- en spoorlawaaï worden hogere waarden verleend, maar vanwege het geluid van het sportcentrum en het transformatorstation zijn dove gevels nodig. Dit is een

gebruikelijke werkwijze. Zo zijn voor een aantal woningen aan de oostkant van de wijk Holenkwartier ook hogere waarde vastgesteld.

7.9 Reactie

Vervolg citaat uit Bijlage 3 Akoestisch onderzoek weg en rail, alinea 5.4:

Bronmaatregelen-wegverkeerslawaaï

“Wegverkeer veroorzaakt een geluidbelasting op de planlocatie. Het wegverkeer op de Provincialeweg, aan de oostzijde van het plan, is maatgevend voor de optredende geluidbelasting. Maatregelen ten aanzien van de snelheid worden niet realistisch geacht. Maatregelen betreffende de wegdekverharding zijn beperkt effectief. Door het toepassen van een ander type geluid reducerend asfalt dan op dit moment is toegepast, zoals bijvoorbeeld Dunne Deklagen B, is er sprake van geluidbelastingen tot 55 dB, waarmee de voorkeursgrens waarde nog steeds wordt overschreden”.

3.2 Gemeentelijk geluidbeleid

“Aanvullende eisen inzake geluid, bijvoorbeeld onder welke voorwaarden medewerking wordt verleend aan het afgeven van hogere waarden, kunnen opgenomen zijn in een gemeentelijk geluidbeleid. De gemeente Hoorn beschikt niet over een vastgesteld gemeentelijk geluidbeleid.”

Indiener meldt dat de Provincialeweg met noord- en oostenwind en een nat wegdek enorm veel lawaai maakt. Het is verbazingwekkend dat ook deze waarden precies blijven kleven op 67dB. De maatregelen om tot een verminderd aantal dB te komen worden idem als het spoor als niet ter zake afgedaan. Het mogelijk veranderen van het asfaltwegdek naar ZOAB is zelfs geen optie, Al met al worden alle twijfel gevallen om tot een geluidsreductie te komen in de wind geslagen en zijn de toekomstige bewoners de dupe, dus ook die van het al bestaande Holenkwartier. De gemeente Hoorn beschikt niet over een vastgesteld gemeentelijk geluidsbeleid zo staat geschreven Met andere woorden, zijn de waarden van 55dB dan niet maatgevend als maximum gemeenteraad?

Beantwoording

Het akoestisch onderzoek is volgens de gestelde eisen opgesteld. Aanpassingen bij de bron zijn in veel situaties financieel dermate kostbaar dat deze investeringen niet in verhouding staan tot de kosten van het woningbouwplan. Het verminderen van de geluidsbelasting wordt daarmee niet in de wind geslagen, maar conform de volgorde van beoordeling wordt naar een oplossing gezocht. De gemeente Hoorn heeft geen afzonderlijk geluidsbeleid, waardoor alle mogelijkheden die kunnen leiden tot een wettelijk aanvaardbare oplossing kunnen worden toegepast.

7.10 Reactie

Citaat uit Bijlage 9 Verantwoording groepsrisico

Bestrijdbaarheid/beheersbaarheid

“De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard. Hierbij hanteert de brandweer richtlijnen zoals beschreven in de publicatie “Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid” van brandweer Nederland.

Uit bovengenoemde handleiding volgt het advies dat het plangebied goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied bereikbaar is.”

Indiener geeft aan dat de bereikbaarheid van woningen en van De Vrijheid een probleem kan worden voor de hulpdiensten. Twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen is mogelijk een probleem omdat er nu maar een aanvalsweg is, nl de Holenweg. Bij een calamiteit hebben de bewoners feitelijk maar 1 uitvalsweg om met de auto weg te komen. Die kan mogelijk geblokkeerd worden door de hulpdiensten. Indiener weet dat de overige bewoners zich hierover grote zorgen maken, Met een toename van ca 200

mobiele voertuigen en plus minus 260 bewoners uit De Vrijheid kan dit tot ernstige problemen leiden bij een grote calamiteit.

Beantwoording

De Veiligheidsregio heeft op het concept ontwerpbestemmingsplan geadviseerd. Hieruit komt het onderstaande naar voren. Citaat:

“Samenvattende aandachtspunten” zijn:

- Zorg dat de locaties van de bluswatervoorziening afgestemd wordt op het bouwplan.
- Het is ten eerste gewenst dat de bewoners in de noordoost gelegen appartementen hun huis uit kunnen naar de westzijde als deze door overdruk (glasbreuk) en hittestraling in brand raakt.

Geadviseerde bouwkundige overwegingen in het kader van de risicogerichte ruimtelijke benadering zijn:

- Toepassen van glas met een hogere weerstand tegen ruitbreuk door de combinatie van overdruk en hittebelasting dan ‘standaard dubbel glas’ aan de zijde van de N506. pagina 2 van 2
- Toepassen van een gevelconstructie die beschermd tegen een hogere hittebelasting; de hittebelasting is maximaal ca. 115 kW/m², gedurende een tijd van maximaal 11 seconden (brand tijd vuurbol) aan de zijde van de N506”.

Daarmee is het door u genoemde aspect met betrekking tot het aantal uitgangswegen niet aan de orde.

7.11 Reactie

Citaat uit Bijlage 15 Mobiliteitsvoorschriften

7. Conclusie

“De toename van het aantal motorvoertuigbewegingen als gevolg van De Vrijheid is opneembaar op basis van de capaciteit van de bestaande en toekomstige infrastructuur en resulteert niet in een overbelasting van de Holenweg en daaropvolgende wegenstructuur. Het plan de Vrijheid geeft geen aanleiding om de wegenstructuur te herzien.”

Indiener meldt dat het aantal voertuigbewegingen hoger zal komen te liggen dan hier staat vermeldt. Er wordt nergens gesproken over de schoolgaande kinderen die met de fiets in de ochtend visa versa richting de binnenstad gaan en dit meestal vanuit de Kersenboogerd – via De Willem de Zwijgerlaan of Sportlaan fietsen. Er ontstaan nu al hachelijke en onveilige verkeerssituaties met de bouw-weg Holenweg. Zoals eerder opgemerkt zal het aantal autobewegingen aanmerkelijk hoger liggen omdat de meeste bewoners in het bezit zijn van twee auto's. Dus de aangeleverde getallen kloppen niet en zijn niet maatgevend.

Beantwoording

Bijlage 15 behorende bij het bestemmingsplan gaat uit van de juiste verkeersgegevens en geeft een goede weergave van de verwachting van het aantal toekomstige verkeersbewegingen. Deze toename past, zoals gesteld in deze bijlage, binnen de maximale capaciteit van de bestaande wegenstructuur.

7.12 Reactie

Door de extra drukte met auto's en parkeren zal er een zeer onveilige situatie ontstaan voor het fietsverkeer. Het is een doorlopende fietsverkeersweg vanuit de Kersenboogerd naar de binnenstad. Hier is onvoldoende rekening mee gehouden en dit zal ongetwijfeld voor ongelukken en onveilige situaties gaan zorgen.

Beantwoording

Het fietspad vanuit de Kersenboogerd (parallel aan het spoor) komt uit in een 30km-zone, in een woonwijk. In een 30km-zone is het gebruikelijk dat verkeer mengt en gezamenlijk gebruik maakt van dezelfde weg.

7.13 Reactie

Citaat Bijlage 18 Digitale watertoets

“Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is of wordt genomen?”

Indiener geeft aan dat in de rapportage van de bijlage NEE staat. Het hoort volgens indiener JA te zijn. De Vrijheid behoort tot het plan, Het Holenkwartier. Het is dus foutief en zal volgens indiener aan andere normen dienen te worden getoetst.

Beantwoording

Wij zijn het met u eens dat planontwikkeling De Vrijheid onderdeel uitmaakt van de planontwikkeling Holenkwartier. Dus het antwoord zou JA moeten zijn. Er is geen verwachting dat dit leidt tot een ander advies. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is namelijk vroegtijdig bij de planontwikkeling betrokken en heeft in haar reactie op het concept ontwerpbestemmingsplan geen aanvullend advies gegeven. Wij brengen wel deze reactie onder de aandacht van de initiatiefnemer en vragen ons hierover nader te informeren.

7.14 Reactie

Citaat Bijlage 18 Digitale watertoets

“Is er in of rondom het plangebied sprake van (grond)wateroverlast (vraag andere partijen (particulieren) als u het antwoord niet weet)”

Indiener geeft aan dat ook hier NEE staat gemeld, maar dat het JA dient te zijn. Recentelijk is aan de projectontwikkelaar Terra Marique, aannemersbedrijf Scholtens en Makelaar Zeeman schriftelijk medegedeeld dat onder meerdere huizen van plan 1A van de wijk Holenkwartier ongeveer 25 cm grondwater in de kruipruimten staat. In enkele gevallen is al een juridische opstart gemaakt via een ingebrekestelling. Het is volgens indiener dus onwaar zoals het in de rapportage van de digitale watertoets staat vermeld van STED.

Beantwoording

Op basis van:

- Informatie van de huidige grondeigenaren van de percelen Holenweg 6, 8 en 10;
- Waarnemingen ter plaatse;
- De stand van omliggend waterpeil oppervlakte water in relatie tot de hoogte omliggende maaiveld en;
- Uitgevoerde bodemonderzoeken naar hoogte grondwater;

was en is de ontwikkelaar van mening dat er op het moment van het uitvoeren van de digitale watertoets (juni 2022) geen sprake was van (grond)wateroverlast.

De ontwikkelaar heeft aangegeven dat hij niet op de hoogte was van de gemelde grondwater in de kruipruimte. En daarmee ook niet van de oorzaak van water in de kruipruimte van de recent opgeleverde woningen in het naastgelegen Holenkwartier en of dit het gevolg is van:

- De algemene situatie van het aanwezige grondwaterpeil;
- Of als gevolg van een niet juiste uitvoering van drainage onder de nieuwe woningen of
- Het gevolg is van naast gelegen bouwactiviteiten of
- De afwatering van het regenwater van het Holenkwartier of
- De wens om grondwater vast te houden in het plangebied.

Het invullen van Nee in het formulier van de watertoets heeft, gezien de reactie van het Hoogheemraadschap, verder geen consequenties voor de planontwikkeling.

7.15 Reactie

Citaat Bijlage 19 Participatierapport, Plan/ontwerp;

“Te hoog, te dicht, te weinig groen

Niet mooi/andere kwaliteit dan Holenkwartier, niet passend in de wijk/ te stedelijk, sluit niet aan op concept en ontwerp Holenkwartier

Te druk (verkeer, parkeren), (sociaal) onveilig

Zorgen om uitzicht, privacy, bezonning

Ontsluiting/ bereikbaarheid woning (Holenweg 41)

Communicatie/ participatie tot en met maart 2021

Communicatie verloopt vanaf het begin niet goed; betrokkenen hebben de plannen uit de krant moeten vernemen, toekomstige bewoners Holenkwartier zijn in eerste instantie niet betrokken.

Er heeft onvoldoende participatie plaatsgevonden (vrijwel geen persoonlijk contact, geen bezoek aan huis, vragen blijven onbeantwoord).

Omwonenden voelen zich niet gehoord/gezien en serieus genomen.

Er is weinig vertrouwen in de gemeente en ontwikkelaar, o.a. door het niet nakomen van afspraken en het niet beantwoorden van vragen. Ook worden wijkbewoners door de ontwikkelaar negatief 'weggezet' in de krant".

Indiener geeft aan dat het uit meerdere verslagen en vergaderingen en gesprekken is gebleken dat de enorme steenpuist op deze plek inmiddels zijn glans wel heeft verloren bij de bewoners van het Holenkwartier en de aangrenzende huizen van de Willem de Zwijgerlaan. Of deze bewoners nu reageren op te hoog, te groot, te lomp te ondoordacht, het maakt allemaal niets uit. Het beeld blijft bestaan dat de gemeente Hoorn alle op- en aanmerkingen zoals: groen, uitzicht, bezonning, parkeren, verkeerssituaties, onveilig, privacy in de wind slaan en dat met een gedachte, bouwen!

Beantwoording

De participatie is na het sluiten van de intentieovereenkomst gestart met een digitale informatieavond (vanwege de corona maatregelen), georganiseerd door de projectontwikkelaar STED.

Na het opstellen van de Nota van Uitgangspunten is de gemeente aangesloten bij de participatie. Na behandeling van de Nota van Uitgangspunten in de gemeenteraad is overgegaan tot externe participatiebegeleiding door bureau De Wijde Blik en is het bouwplan opnieuw besproken. De opgehaalde informatie is telkens beoordeeld en, waar mogelijk, verwerkt in het bouwplan.

De opgehaalde feedback is in een belangenafweging voorgelegd aan het college van B&W. Daarmee is indertijd het participatietraject afgerond. Nu is er nog ruimte om op het plan zelf inhoudelijk te reageren. Het participatieverslag is een bijlage behorende bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

In een participatieproces worden verschillende belangen naar voren gebracht. De belangen van de buurtbewoners, projectontwikkelaar en de gemeente zijn tegen elkaar afgewogen. Dit kan leiden tot een afwijkend resultaat op uw belang.

Uit het participatieverslag en addendum hierop, onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan, kunt u afleiden op welke wijze dit participatietraject heeft plaatsgevonden. U leest alle informatie hierover ook op <https://devrijheidhoorn.nl/>

De gemeente is van mening dat het participatieproces, onder begeleiding van De Wijde Blik, zorgvuldig is verlopen.

7.16 Reactie

Citaat Bijlage 19 participatierapport, 6. Nawoord;

"Tot slot nog enkele punten die ons zijn opgevallen in het doorlopen participatietraject, alsmede een aanbeveling voor de vervolgstappen. Als Wijde Blik hebben we inmiddels vele tientallen participatietrajecten begeleid. Op basis van die ervaring valt ons bij het traject rond Hoorn De Vrijheid op dat het gebrek aan vertrouwen tussen de bewoners die actief zijn in de Stichting Thuis op de Holenweg en de gemeente en in wat mindere van de Stichting met de ontwikkelaar erg groot en ook tamelijk diepgeworteld zit. Het zou naar onze mening goed zijn als na het besluit van het college opnieuw geïnvesteerd wordt in die vertrouwensbasis. Alle betrokken partijen zouden zich -met uitzondering van, onder voorbehoud van de formele rechten van beroep en bezwaar- neer moeten leggen bij het uiteindelijke resultaat van de besluitvorming. Wat daarbij ook zou helpen als er constructief overleg is over de uitwerking van de plannen waar het gaat om het groenplan inclusief de bomen die voor privacy van de bewoners van het Holenkwartier moeten zorgen, de beeldkwaliteit en de inrichting van de openbare ruimte rond De Vrijheid. We adviseren om deze vervolggesprekken vooral met de direct omwonenden van het Holenkwartier en aan de Holenweg te doen, omdat zij voor deze onderwerpen het meest belanghebbend zijn".

Indiener geeft aan dat dit nawoord van De Wijde Blik feitelijk al voldoende zegt over de gang van zaken. Participeren betekent ook dat de gemeenteraad zich openstelt voor discussie en zich op geen enkele kritische manier uitlaat over dit werkelijk onzinnige plan op zo weinig m2. Met alle gevolgen voor de toekomst.

Beantwoording

Zie hiervoor de beantwoording onder reactie 7.15. De gemeenteraad zal, met inachtneming van alle belangen, een besluit nemen op het voorstel van het college over bestemmingsplan De Vrijheid.

Zienswijze 8

(zienswijze op ontwerpbestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan)

8.1 Reactie

Indiener meldt teleurgesteld te zijn in de gemeente Hoorn. Indiener en partner zagen een kans om hun droom te verwezenlijken om een eigen huis te bouwen. Voordat indiener het perceel onherroepelijk kocht is bij een afspraak met de gemeente (4 juni 2019) gevraagd naar de mogelijkheden etc... Terwijl bij de gemeente (voorjaar 2019) de plannen van 'De Vrijheid' al bekend waren is indiener daar niet over geïnformeerd. Hierdoor wordt schade geleden, financieel en ook in woonplezier.

Beantwoording

De eerste ideeën voor een plan op de locatie Holenweg 6-8-10 waren nog niet concreet op 4 juni 2019. De intentieovereenkomst is in september 2019 ondertekend en pas daarna is de communicatie over het bouwplan gestart.

8.2 Reactie

Met betrekking tot het plan "De Vrijheid" zijn er de volgende opmerkingen/bezwaren. Het bouwvolume op deze plek is te massaal. Sluit niet aan op de bestaande wijk en ook niet op de nieuwe wijk Holenkwartier. De zichtlijnen van de hoogbouw zijn direct op onze tuinen. Van enige privacy is geen sprake meer.

Beantwoording

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied Holenkwartier, een stedelijke woonwijk in ontwikkeling. Het plan De Vrijheid voegt zich in maat en schaal in deze (nieuwe) stedenbouwkundige context. Het plan De Vrijheid heeft een grotere maat en schaal aan de zijde van het spoor en Provincialeweg (regionale structuren) en een kleinere schaal aan de zijde van de Holenweg en de bestaande wijk (Willem de Zwijgerlaan) en het Holenkwartier. Hoogte en maatvoering sluiten aan bij het bestemmingsplan Holenkwartier. De afstand tussen de woningen en balkons liggen straks op enkele tientallen meters van de woning en tuin van de indiener. Het plan is daarmee niet in strijd met het Burenrecht uit het Burgerlijk Wetboek. Daarnaast is er sprake van woningbouw in een stedelijk omgeving. Enige vorm van inkijk in woningen maakt daar onderdeel vanuit.

8.3 Reactie

In het Holenkwartier wordt al een enorme stadse woonwijk gerealiseerd en door toevoeging van dit megalomane plan (veel grotere bouwdichtheid) wordt de druk in deze wijk te groot. Dit zal veel problemen opleveren in de wijk (mobiliteit, groen,...).

Beantwoording

Het plan sluit aan op de bestaande wijk en het Holenkwartier met drie, respectievelijk vier bouwlagen. Dit is in overeenstemming met het bestemmingsplan Holenkwartier. De dichtheid van het plan aan de zijde van de Provincialeweg van plan De Vrijheid komt overeen met de dichtheid van het bestemmingsplan Holenkwartier. Hier biedt het bestemmingsplan Holenkwartier ruimte voor intensievere bebouwing (op kavelniveau) met bouwhoogtes tot 20 meter en een accent van 45 meter.

Door de komst van bouwplan De Vrijheid neemt het aantal motorvoertuigbewegingen toe. Deze toename past binnen de maximale capaciteit van de bestaande wegenstructuur. Informatie hierover is te vinden in

bijlage 15 van de toelichting van het bestemmingsplan. De ontwikkelingen van zowel het Holenkwartier als De Vrijheid zijn daar in meegenomen.

8.4 Reactie

De gemeente gooit in haar bouwwoede de belangen van de bestaande/ en toekomstige bewoners van het Holenkwartier te grabbel. Te veel stenen en geen groen. Compensatie van groen is te kort en zal ook niet in directe nabijheid van het plan worden gerealiseerd. Aan de westzijde met de bestaande wijk is zelfs geen bomen rij gepland.

Beantwoording

Met een bomennorm van 1,3 boom per woning moeten in totaal 173 bomen worden gepland. Dat zijn meer bomen dan in oorspronkelijke situatie aanwezig zijn. Echter, dit aantal bomen planten is binnen het plangebied niet mogelijk. De bomen die volgens de berekende bomennorm niet binnen het plangebied worden gepland worden elders aangeplant. De ontwikkelaar koopt de aanplant van de bomen buiten het plangebied af en dit afkoopbedrag wordt door de gemeente gebruikt voor de aankoop en aanplant van de bomen buiten het plangebied. Dit wordt door de gemeente nog verder uitgewerkt. Aanvullend worden in het bestemmingsplan zogenaamde 'voorwaardelijke verplichtingen' opgenomen, waarmee het geplande groen aangeplant moet worden. Voor het planten van bomen buiten het plangebied is tevens een regel opgenomen in het bestemmingsplan, gekoppeld aan een vergunningstelsel.

Daarnaast wordt op een andere wijze, anders dan de bomen, het plangebied groen ingericht. Dit zijn de groene omlijsting van het gebouw met struiken en bossages en een groenstrook langs de bestaande watergang aan de westzijde van het plangebied. De binnentuin is tevens onderdeel van de groeninrichting in het plangebied.

8.5 Reactie

De bouwhoogtes die de gemeente wil toestaan op deze plek sluiten niet aan op het Holenkwartier. Het perceel ligt niet aan de Provincialeweg, maar aan een bestaande woonwijk. De hoogtes zijn dan ook onacceptabel op deze locatie. De rooilijn van het Holenkwartier wordt overschreden, waardoor de bebouwing nog dichterbij de bestaande woonwijk komt. Afstand wordt erg kort en dan ook nog met een groter en hoger bouwvolume. De randvoorwaarden van het Holenkwartier worden bij dit project aan alle kanten overschreden.

Beantwoording

De noordoostzijde van het plangebied ligt aan de zijde van het spoor en de Provincialeweg. Het plan sluit aan deze zijde aan bij de maat en schaal van deze regionale verbindingen. De visie 'Hoornse Hoogte' geeft richting aan verdichting aan deze zijde. De zuidwestzijde van het plangebied sluit aan op de bestaande woonwijk en het Holenkwartier aan deze zijde. Het bouwplan sluit aan bij het bestemmingsplan Holenkwartier en heeft een maximale bouwhoogte van 13 meter. Het plan heeft een beperkte maat en schaal in aansluiting op de bestaande wijk aan de zijde van de Holenweg.

8.6 Reactie

Er is enkel onderzoek gedaan naar vleermuizen. Bij het perceel van indiener (aanpalend) moest er ook onderzoek worden gedaan naar huismussen en gierzwaluwen. Kan niet zo zijn dat dit niet voor dit perceel geldt.

Beantwoording

Voor dit plan heeft een ecologisch onderzoek plaatsgevonden. Deze is als bijlage 10 aan het bestemmingsplan toegevoegd. In tabel 5 op blz. 22 van dit onderzoek is aangegeven dat voor huismussen en gierzwaluwen geen maatregelen nodig zijn. Op basis van de uitkomsten van dat onderzoek heeft wel nader onderzoek plaatsgevonden naar vleermuizen. Het bevoegd gezag, de Omgevingsdienst Noord-Holland-Noord heeft hierover een advies uitgebracht. Dit advies wordt opgevolgd.

8.7 Reactie

Lichthinder van het gebouw en ook van verkeer/parkeren aan het water.

Beantwoording

De woning van indiener ligt in het verlengde van het noordelijke deel van de Holenweg (Henk Saaltinkstraat). Hier mag nu al verkeer rijden. Ook de nieuwe bewoners van het Holenkwartier gebruiken deze weg. Licht vanuit voertuigen schijnen daarmee nu al in de richting van de woning van indiener. Aan de overzijde (gezien vanuit de woning van indiener) wordt een aantal parkeerplaatsen aangelegd. In de fase van in- en uitparkeren is het niet uit te sluiten dat licht van deze voertuigen richting de woning van indiener schijnt. Dit zijn kortstondige momenten, vergelijkbaar met het verkeer van de Holenweg (en of Henk Saaltinkstraat). Daarmee wordt ten opzichte van de huidige situatie geen eventuele extra lichthinder verwacht.

8.8 Reactie

Balkons vallen niet binnen het bouwvlak. Dit is ook bevestigd door een ambtenaar van de gemeente dat dit heeft uitgezocht en hierover een mail heeft gestuurd (e-mail 18 januari 2023)

Beantwoording

U heeft in een gesprek met een medewerker van de gemeente een vraag gesteld over de balkons. Na dat overleg is door dezelfde medewerker via een e-mail aan u informatie toegestuurd waarin is bevestigd dat een deel van de balkons niet goed zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Aanvullend is gemeld dat dit zal worden gecorrigeerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt zodanig gewijzigd dat het bouwplan zonder balkons binnen het bouwvlak ligt en met regels wordt bepaald dat balkons tot een bepaalde diepte mogen uitsteken ten opzichte van het bouwvlak.

8.9 Reactie

Van enige participatie is geen sprake geweest. De gemeente en ontwikkelaar wezen steeds naar elkaar en gaven niet thuis. Uiteindelijk door pressie/actie van de buurt is het bureau Wijde Blik ingehuurd om het proces vlot te trekken. Dit is helaas uiteindelijk puur een afvink procedure geweest. Het eindrapport van de Wijde Blik is geen goede weergave van de standpunten en er is dan ook geen toenadering geweest van de gemeente en ontwikkelaar, jammer en helaas. Mijn vertrouwen in de lokale politiek is onderhand gedaald naar nul.

Beantwoording

De participatie is na het sluiten van de intentieovereenkomst gestart met een digitale informatieavond (vanwege de corona maatregelen), georganiseerd door de projectontwikkelaar STED.

Na het opstellen van de Nota van Uitgangspunten is de gemeente aangesloten bij de participatie. Na behandeling van de Nota van Uitgangspunten in de gemeenteraad is overgegaan tot externe participatiebegeleiding door bureau De Wijde Blik en is het bouwplan opnieuw besproken. De opgehaalde informatie is telkens beoordeeld en, waar mogelijk, verwerkt in het bouwplan.

De opgehaalde feedback is in een belangenafweging voorgelegd aan het college van B&W. Daarmee is indertijd het participatietraject afgerond. Nu is er nog ruimte om op het plan zelf inhoudelijk te reageren. Het participatieverslag is een bijlage behorende bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

In een participatieproces worden verschillende belangen naar voren gebracht. De belangen van de buurtbewoners, projectontwikkelaar en de gemeente zijn tegen elkaar afgewogen. Dit kan leiden tot een afwijkend resultaat op uw belang.

Uit het participatieverslag en addendum hierop, onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan, kunt u afleiden op welke wijze dit participatietraject heeft plaatsgevonden. U leest alle informatie hierover ook op <https://devrijheidhoorn.nl/>

De gemeente is van mening dat het participatieproces, onder begeleiding van De Wijde Blik, zorgvuldig is verlopen.

8.10 Reactie

Tevens onderschrijft de indiener de zienswijze van de Stichting Thuis op de Holenweg.

Beantwoording

Voor inhoudelijke beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 10.

Zienswijze 9

(zienswijze op ontwerpbestemmingsplan, 22 toekomstige bewoners Holenkwartier)

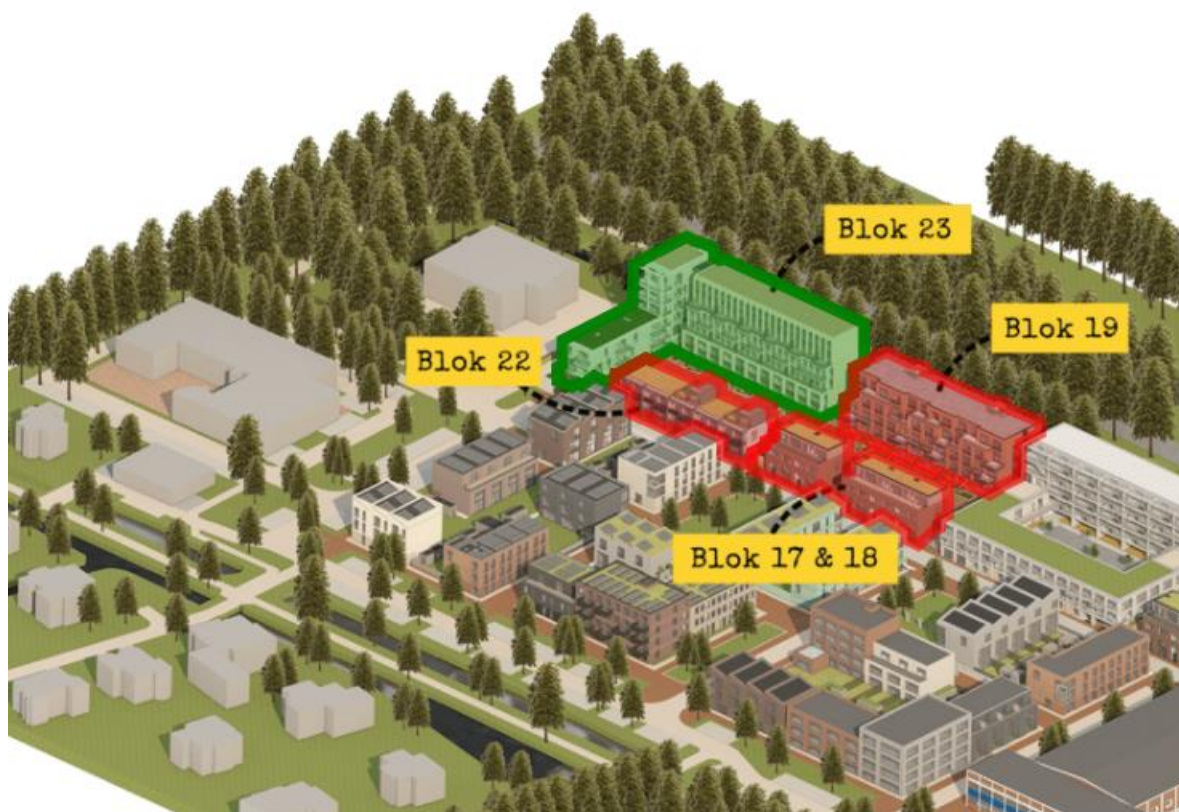
9.1 Reactie

Alle toekomstige bewoners van fase 1B van het plan Holenkwartier zijn niet betrokken geweest bij de participatie over het plan 'De Vrijheid'. Pas eind vorig jaar werd het voornemen voor dit plan pas bij de toekomstige bewoners bekend, dus na alle participatie en behandeling in de raadscommissie en raad. Vanaf april 2022 zijn zij toekomstig bewoners. Deze toekomstige bewoners zijn het eens met de bevindingen van de andere omwonenden uit de Villawijk en fase 1A zoals zij daar via de participatieverslagen kennis van hebben kunnen nemen. Het plan De Vrijheid heeft aanpassing op de punten zoals in deze zienswijze is verwoord. Indieners verzoeken de gemeenteraad hun zienswijze over te nemen en de commissie en de gemeenteraad hierover te informeren. De toekomstige bewoners verzoeken de gemeenteraad in te stemmen met hun zienswijze, hetgeen betekent dat het concept bestemmingsplan 'De Vrijheid' -in deze vorm- niet kan worden vastgesteld.

Beantwoording

De gemeente heeft ontwikkelaar Zeeman verzocht de uitnodiging van participatiebijeenkomsten te sturen naar nieuwe kopers. In verband met de wet op de Privacy mag de gemeente nieuwe bewoners niet zelfstandig benaderen.

Planfase 1b van Holenkwartier bestaat uit de blokken 17, 18, 19, 22 en 23. Hieronder een impressie van de locaties.



Een van de indieners betreft iemand buiten fase 1B, namelijk blok 27. Dit betreft een andere planfase, maar deze is onbekend. Dat is de fase die opgeleverd of nog in aanbouw is.

Het is zeer lastig om toekomstige bewoners of woningzoekenden te betrekken bij participatie. Vaak omdat deze personen niet bekend zijn, dan wel de privacywetgeving niet toestaat dat gegevens worden

gedeeld. Voor de beantwoording van de zienswijzen van de participanten uit de aangrenzende woonwijken wordt verwezen naar de beantwoording van de andere 11 zienswijzen.

De gemeenteraad zal, met inachtneming van alle belangen, een besluit nemen op het voorstel van het college over bestemmingsplan De Vrijheid.

9.2 Reactie

Het plan is te massief. Indieners vinden het te hoog (de buurt stelt maximaal 7 woonlagen voor). Er staan te veel woningen op circa 4.000 m². De woningdichtheid is 30 m² per woning voor De Vrijheid en 125 m² per woning in Holenkwartier. Een Factor 4 meer verdichting dan in het plan Holenkwartier. Het werkt verwoestend op de totale beeldkwaliteit van de hele wijk.

Beantwoording

De visie 'Hoornse Hoogte' laat aan de zijde van de Provinciale ruimte voor accenten van 8 bouwlagen. Dit stedenbouwkundige accent is gepland in de noordoostelijke hoek in aansluiting op het hogere accent van het Holenkwartier. De overige bebouwing aan de zijde van deze zone komt overeen met het hoogteverloop van het Holenkwartier. Het plan voldoet daarmee aan de beleidsuitgangspunten. Het plan sluit in volume en omvang aan bij het plan Holenkwartier, hoger, grootschaliger en intensiever aan de zijde van de Provincialeweg en lager, kleinschaliger en extensiever aan de zijde van de Holenweg. Woningdichtheid is niet per definitie maatgevend voor de verschijningsvorm en volume. De Floor Space Index (FSI) is daarin een meer objectief vergelijkingsmiddel. Voor kavels in het Holenkwartier aan de zijde van de Provincialeweg geldt een FSI vergelijkbaar met het voorliggende bouwplan. Daarmee is het plan passend binnen de context. Het beeldkwaliteitsplan voor plan De Vrijheid sluit aan bij de beeldkwaliteit van het Holenkwartier. Op deze manier wordt de kwaliteit en de samenhang tussen beide plannen geborgd.

9.3 Reactie

De ligging van het plan (te westelijk) wijkt af van de ligging van alle hoge woningen in de wijk, namelijk aan de oostzijde tegen de provinciale weg aan.

Beantwoording

Het plan reageert op de stedenbouwkundige situatie met aan de noordoostzijde de grotere schaal van regionale verbindingen als het spoor en de Provincialeweg en aan de zuidwestzijde de kleinere schaal van de bestaande woonwijk en het Holenkwartier.

9.4 Reactie

Er is nauwelijks ruimte voor het extra verkeer. Het verkeersdruk onderzoek van Goudappel laat zien dat er nog maar bijzonder weinig ruimte is. En naar inzicht van indieners te weinig. Met 'De Vrijheid' erbij is de verkeersdruk 5.819 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Vanuit de breedte van de weg geldt een maximaal wenselijke verkeersintensiteit van 6.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Beantwoording

Door de komst van bouwplan De Vrijheid neemt het aantal motorvoertuigbewegingen toe. Deze toename past binnen de maximale capaciteit van de bestaande wegenstructuur. Informatie hierover is te vinden in bijlage 15 van de toelichting van het bestemmingsplan. De ontwikkelingen van zowel het Holenkwartier als De Vrijheid zijn daar in meegenomen.

9.5 Reactie

De parkeerdruk op het aantal openbare parkeerplaatsen zal hoog worden. Verwacht wordt dat de 40 parkeerplaatsen voor bezoekers niet voldoende worden gebruikt, mede ook omdat de toegang uit het zicht ligt aan de spoorzijde van het gebouw.

Beantwoording

Woningbouwplan De Vrijheid voldoet aan de door de gemeente gestelde parkeernorm. Informatie hierover is terug te vinden in het bestemmingsplan. Dit betreft een parkeernorm voor een bepaald aantal

parkeerplaatsen per woning, afhankelijk van het type woning. In de parkeernorm is tevens een bezoekersonderdeel opgenomen. De parkeerplaatsen voor bezoekers liggen rondom het gebouw binnen de grenzen van het plangebied.

9.6 Reactie

De bewoners van De Vrijheid zullen ook gaan recreëren in de binnenruimte van het Holenkwartier, omdat zij nauwelijks binnenruimte hebben. Dit leidt in de praktijk tot een grotere druk op de binnentuinen van de bewoners van het Holenkwartier. Maar ook de aanwezige pocketparken krijgen het drukker en die zijn bij de gemeente in onderhoud. Dat onderhoud wordt intensiever.

Beantwoording

Naast bewoners van het Holenkwartier kunnen ook andere mensen gebruikmaken van de openbare ruimte binnen deze wijk. Plan De Vrijheid biedt voor bewoners van het Holenkwartier ook openbare ruimte. Het openbare karakter moet mensen uitnodigen tot ontmoeten en recreëren. De gemeente verzorgt het benodigde beheer van de openbare ruimte. Dit beschouwt de gemeente als een gegeven.

9.7 Reactie

In de bezonningstudie ontbreken die tekeningen die de meeste schaduw veroorzaken voor de bewoners in het Holenkwartier Fase 1A en 1B. Namelijk de tekeningen in de zomer wanneer de bewoners - in de avonduren - in hun tuin en op de zuidwest gelegen balkons willen zitten en genieten van de zon. Het gaat om de data 21 juli en 21 augustus. Tijdstip 18 uur en 20 uur. Graag deze tekeningen als nog door bureau FKG laten maken. Met name de bewoners in de hoger gelegen 3e, 4e en 5e verdiepingen van Fase 1B verwachten een onbelemmerd gebruik van het balkon in zicht en zon. Daar hebben deze kopers ook gemiddeld € 50.000,00 meer voor betaald (t.o.v. de lager gelegen woningen).

Beantwoording

Bij een bezonningstudie is het gebruikelijk om 4 data te nemen met een aantal momenten per dag. De huidige bezonningstudie geeft voldoende inzicht in de schaduwwerking vanuit het beoogde bouwplan naar de omgeving. Aanvullende bezonningstudies zijn niet noodzakelijk om een goede weergave van de schaduwwerking te krijgen. Een recht op uitzicht/zicht op de zon bestaat niet.

9.8 Reactie

In het plan De Vrijheid ontbreekt het aan sociale woningbouw. Nergens is een advies van de woningcorporaties in Hoorn te vinden over hun wensen en/of instemming met het weglaten van sociale huurwoningen in dit plan. Uit de QuickScan ladderonderbouwing halen indieners het volgende:

Citaat: "GEMENGD PROGRAMMA In de Woonvisie van gemeente Hoorn? staat genoemd dat de gemeente bij nieuwbouw inzet op diversiteit. Ontwikkelingen spelen in op verschillende woonvoorkeuren, huishoudenssamenstelling en leefstijlen van mensen. Een gevarieerde bewonersmix per wijk staat centraal zodat toekomstige leefbaarheidsproblemen worden voorkomen. De variatie qua woningtypen en segmenten is terug te zien in de voorgenomen programmering van de Vrijheid in Hoorn".

Beantwoording

De gemeente Hoorn zet in op gemengde woonmilieus. In het woonprogramma van de Vrijheid zijn woningen in de categorieën sociaal, midden en duur opgenomen. Het realiseren van versnipperd sociale huur en koop in één gebouw is voor toekomstige VVE constructies lastig. In dit plan is in de categorie sociaal daarom gekozen voor koop in plaats van huur.

9.9 Reactie

Ook de QuickScan ladderonderbouwing noemt sociale huurwoningen niet in de kwalitatieve behoefte. Desgevraagd aan bureau Stedelijke Planning luidt het antwoord dat dit bij de gemeente ligt om dit wel of niet op te nemen. Vreemd want er is behoefte aan sociale huurwoningen Hoorn. Het zou ook goed zijn om sociale huurwoningen meer te mengen in koopwijken.

Beantwoording

Zie de beantwoording onder 9.8. De ontwikkeling van sociale huur vindt plaats op andere locaties, waaronder in Holenkwartier.

9.10 Reactie

Er is gevraagd naar waarom geen kwalitatief onderzoek is gedaan naar de ontwikkeling van sociale huurwoningen in Hoorn. Het antwoord was dat dit aan de gemeente en de opdrachtgever is. Blijft de vraag aan de indieners waarom de gemeente er niet voor kiest om sociale huurwoningen in dit project op te nemen, terwijl daar binnen de gemeente Hoorn juist zo'n grote behoefte is.

Beantwoording

Zie de beantwoording onder 9.7 en 9.8.

9.11 Reactie

Er verdwijnen bomen en groen door dit plan. Dit verhoudt zich ook niet tot de ambitie in de door de gemeente vastgestelde Groenvisie om meer groen in Hoorn te realiseren. Ook in het beleidsplan Hoornse Hoogte dd. 8-2-2022 stelt de gemeente op bladzijde 4: Groene woonbuurt: In deze gebieden komt bij wijkcentra of aan doorgaande ontsluitingswegen hogere bebouwing voor. 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. Wat is een ruime 'groene setting' vragen wij ons af. Wij vinden het in het plan niet terug. Een rijtje boompjes planten met wat onder begroeiing noemen wij geen ruime groene setting. Die groene setting wordt evenmin uitgewerkt in bladzijde 15 van genoemd plan 'Hoornse hoogte', ondanks het feit dat de titel 'Groene stedelijkheid' luidt. Ons is dus niet duidelijk hoe de gemeente aan deze door de gemeente gestelde voorwaarde gaat voldoen.

Beantwoording

Met een bomennorm van 1,3 boom per woning moeten in totaal 173 bomen worden gepland. Dat zijn meer bomen dan in oorspronkelijke situatie aanwezig zijn. Echter, dit aantal bomen planten is binnen het plangebied niet mogelijk. De bomen die volgens de berekende bomennorm niet binnen het plangebied worden gepland worden elders aangeplant. De ontwikkelaar koopt de aanplant van de bomen buiten het plangebied af en dit afkoopbedrag wordt door de gemeente gebruikt voor de aankoop en aanplant van de bomen buiten het plangebied. Dit wordt door de gemeente nog verder uitgewerkt. Aanvullend worden in het bestemmingsplan zogenaamde 'voorwaardelijke verplichtingen' opgenomen, waarmee het geplande groen aangeplant moet worden. Voor het planten van bomen buiten het plangebied is tevens een regel opgenomen in het bestemmingsplan, gekoppeld aan een vergunningstelsel.

Daarnaast wordt op een andere wijze, anders dan de bomen, het plangebied groen ingericht. Dit zijn de groene omlijsting van het gebouw met struiken en bossages en een groenstrook langs de bestaande watergang aan de westzijde van het plangebied. De binnentuin is tevens onderdeel van de groeninrichting in het plangebied.

U verwijst naar de 'Groene woonbuurt' uit de visie Hoornse Hoogte. Het plangebied valt echter niet onder een gebied met deze aanduiding, maar ligt in een gebied dat als 'klein stedelijk' en 'gemengd stedelijk' is aangemerkt. Het plan voldoet aan de beschrijving van deze gebieden.

9.12 Reactie

Als toekomstige bewoners Fase 1B Holenkwartier zijn wij door Bureau De Wijde Blik niet benaderd en uitgenodigd voor de georganiseerde participatie op het plan in 2022. Vandaar dat wij ons genooddaakt voelen om ons nu met een zienswijze tot de gemeenteraad te wenden. In de toelichting paragraaf 7.1 staat onder het kopje Participatie 7.1 Algemeen Participatie

Citaat: "De gemeente Hoorn heeft communicatiebureau De Wijde Blik gevraagd om het participatieproces te begeleiden. In de periode juli tot december 2021 zijn twee sessies gehouden met een meedenkgroep. Voorafgaand en aansluitend zijn gesprekken gevoerd met direct omwonenden, toekomstige bewoners van het Holenkwartier en belanghebbenden vertegenwoordigd in de Stichting Thuis op de Holenweg".

Beantwoording

De gemeente heeft ontwikkelaar Zeeman verzocht de uitnodiging van participatie bijeenkomsten te sturen naar nieuwe kopers. In verband met de Wet op de Privacy mag de gemeente nieuwe bewoners niet zelfstandig benaderen.

De participatie is na het sluiten van de intentieovereenkomst gestart met een digitale informatieavond (vanwege de corona maatregelen), georganiseerd door de projectontwikkelaar STED.

Na het opstellen van de Nota van Uitgangspunten is de gemeente aangesloten bij de participatie. Na behandeling van de Nota van Uitgangspunten in de gemeenteraad is overgegaan tot externe participatiebegeleiding door bureau De Wijde Blik en is het bouwplan opnieuw besproken. De opgehaalde informatie is telkens beoordeeld en, waar mogelijk, verwerkt in het bouwplan.

De opgehaalde feedback is in een belangenafweging voorgelegd aan het college van B&W. Daarmee is indertijd het participatietraject afgerond. Nu is er nog ruimte om op het plan zelf inhoudelijk te reageren. Het participatieverslag is een bijlage behorende bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

In een participatieproces worden verschillende belangen naar voren gebracht. De belangen van de buurtbewoners, projectontwikkelaar en de gemeente zijn tegen elkaar afgewogen. Dit kan leiden tot een afwijkend resultaat op uw belang.

Uit het participatieverslag en addendum hierop, onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan, kunt u afleiden op welke wijze dit participatietraject heeft plaatsgevonden. U leest alle informatie hierover ook op <https://devrijheidhoorn.nl/>

De gemeente is van mening dat het participatieproces, onder begeleiding van De Wijde Blik, zorgvuldig is verlopen.

9.14 Reactie

De omvang van het plan in relatie tot het grondoppervlak van het plan de Vrijheid waarvoor nu een bestemmingsplan in procedure is nogal oversized. 133 woningen op een kleine 4000 m2 is te massief. Dan moetje wel de hoogte in, zodat een groot blok van bakstenen ontstaat. Twee doorsnijdingen en verschillend kleurgebruik van de steen doet daar niet aan af. Ondanks een verlaging door de projectontwikkelaar van het aantal woningen met 8, blijft het aanzien massief. 26 meter van een van de woontorens (links en rechts op de impressies) is zeker teveel van het goede in deze ruimte. Dat is 3 woonlagen meer dan alle hoogbouw in het Holenkwartier gelegen aan de oostzijde tegen de provinciale weg aan (met uitzondering van de Superloftstoren blok 3 fase 2a die 14 lagen telt).



Impressie concept noordgevel (bron: FKG Architecten aan de Zaan, 25-07-2022)

De massaliteit wordt goed duidelijk als het aantal woningen De Vrijheid en Holenkwartier met elkaar worden vergeleken. 133 versus 400 woningen op respectievelijk 4000 m2 en 50.000 m2. Dat is een verhouding van 33% van de woningen De Vrijheid versus 77% Holenkwartier. 2 In oppervlakte een verhouding van 12%. De Vrijheid tegen 88% oppervlak van het Holenkwartier. Een flinke onbalans tussen aantal woningen in relatie tot het beschikbare oppervlak. Het plan De Vrijheid in dit volume en deze omvang sluit geenszins aan bij de opzet, inrichting en uitstraling van het Holenkwartier.



Impressie concept oostgevel (bron: FKG Architecten aan de Zaan, 25-07-2022)

Helaas is op onderstaande overzicht de bouwhoogte van de Vrijheid nog niet te zien. Maar de witte superloftstoren heeft 14 lagen, dus het geeft wel een indruk als dat op het gebied van De Vrijheid wordt geëxtrapoleerd.



De overview brengt de scheve verhouding tussen Holenkwartier en De Vrijheid goed in beeld.

Beantwoording

De visie 'Hoornse Hoogte' laat aan de zijde van de Provinciale ruimte voor accenten van 8 bouwlagen. Dit stedenbouwkundige accent is gepland in de noordoostelijke hoek in aansluiting op het hogere accent van het Holenkwartier. De overige bebouwing aan de zijde van deze zone komt overeen met het hoogteverloop van het Holenkwartier. Het plan voldoet daarmee aan de beleidsuitgangspunten. Het plan sluit in volume en omvang aan bij het plan Holenkwartier, hoger, grootschaliger en intensiever aan de zijde van de Provincialeweg en lager, kleinschaliger en extensiever aan de zijde van de Holenweg. Woningdichtheid is niet per definitie maatgevend voor de verschijningsvorm en volume. De Floor Space Index (FSI) is daarin een meer objectief vergelijkingsmiddel. Voor kavels in het Holenkwartier aan de zijde van de Provincialeweg geldt een FSI vergelijkbaar met het voorliggende bouwplan. Daarmee is het plan passend binnen de context.

9.15 Reactie

Citaat uit het participatieverslag 27 juni 2022 bladzijde 8 van 10:

: Vraag: De ontwikkelaar vindt het geen probleem om het hoogste gebouw 7 i.p.v. 8 lagen te maken. Kan dat? Jeroen: Dit gebouw is al verlaagd in hoogte. De gemeente wil op die plek aan de Provincialeweg een hoogteaccent, anders wordt het geheel een platte doos".

De massaliteit is dus een wens van de gemeente lezen de indieners, niet van de ontwikkelaar. De plek is trouwens zoals gezegd niet aan de provinciale weg maar daar 50 meter vanaf naar het westen toe.

Beantwoording

Doelstelling van het stedenbouwkundig plan is het realiseren van een tweede maar kleiner accent dan het accent in het Holenkwartier aan de zijde van de Provincialeweg en langs de spoorzone. Dit in samenhang met het accent in het Holenkwartier. Door het verlagen van het bouwblok naar zeven lagen,

gaat het ruimtelijk onderdeel uitmaken van de naastgelegen bouwvolumes, waardoor wandvorming optreedt. Dit is stedenbouwkundig niet gewenst en gaat ook in tegen de ruimtelijke voorwaarde van maat en schaal in de bebouwing.

9.15 Reactie

Indieners zijn het volledig eens en sluiten zich aan bij de bewoners in het participatietraject die ook dit plan te groot vinden voor dit oppervlak. Er is niet goed naar deze bewoners geluisterd, blijkt uit het verslag:

Citaat: "Bezwaren deelnemers. Tijdens de sessie geven de deelnemers aan dat zij vinden dat de concessies die zijn gedaan zich in de marge van het plan bevinden. De oproep van de gemeenteraad om 'terug te gaan naar de tekentafel' heeft in hun ogen niet plaatsgevonden. Het college zegt dat het een compromis is, dat is het in hun ogen niet. Aangegeven wordt dat met hun grootste bezwaar-te veel woningen op een te klein plot- te weinig is gedaan. Er zijn maar 8 woningen minder ingetekend. De wens om de rooilijn van De Vrijheid die van het Holenkwartier te laten volgen, blijft bestaan. Daarmee wordt de afstand tussen de bebouwing aan de Holenweg en die van de Vrijheid groter. Tevens wordt niet begrepen waarom er aan de 7 kant van het Holenkwartier wordt uitgegaan van vier lagen en niet van drie (zoals aan de kant van de Holenweg). Ook de keuze voor 8 lagen voor het hoogste gebouw -als accent aan de Provincialeweg- wordt niet wenselijk gevonden. Deelnemers zijn het niet eens met de mening van de gemeente dat dit gebouw in de zone van de Provincialeweg ligt, wat een hoogteaccent van 8 lagen mogelijk maakt".

Beantwoording

Hierbij wordt verwezen naar onze beantwoording van de reacties van andere indieners van zienswijzen tegen het plan. De gemeente heeft Zeeman verzocht de uitnodiging van participatie bijeenkomsten te sturen naar nieuwe kopers. In verband met de wet op de Privacy mag de gemeenten toekomstige bewoners niet zelfstandig benaderen.

9.16 Reactie

In de woonwijk Holenkwartier zijn alle 'gebouwen' gepland aan de provinciale wegzijde, zodat zij tevens een geluidsbuffer vormen voor de laagbouw en daardoor de tuinen in het binnen gebied beduidend geluidsarmer zullen zijn. Plan De Vrijheid laat dit principe los. Dit plan zou op de locatie van het naastgelegen 50.000 Volt Onderstation van Liander moeten worden gerealiseerd. Door de geplande ligging komt dit massieve blok woningen prominent in het zicht van de Holenweg te liggen komend vanaf de Willemsweg. Daarmee verstoort het plan De Vrijheid de zorgvuldige stedenbouwkundige indeling van het Holenkwartier en is er strijdig mee.

Beantwoording

De locatie van het Onderstation van Liander is geen optie voor het bouwplan. Het perceel is in eigendom van Liander. Het onderstation heeft een belangrijke functie in de energievoorziening van de wijk. Verplaatsing van het onderstation is financieel en ruimtelijk niet haalbaar.

9.17 Reactie

De verkeercijfers omgerekend naar personen en verkeer betekenen een forse toename van de druk op de wegen, de parkeerplaatsen, en de binnen gebieden van het Holenkwartier. Plan De Vrijheid ligt aan het einde van de Holenweg dus dat betekent de verkeersdruk daarop dat er 152 voertuigen meer over de Holenweg gaan rijden. In het participatieverslag wordt dit ook al geconstateerd:

Citaat: "9/10 Vraag: Er komt veel extra verkeer bij door de komst van De Vrijheid. Wordt de aansluiting op de Provincialeweg aangepast? En de rotonde? Het is nu al druk. Jeroen: Daar is bij de ontwikkeling van het Holenkwartier naar gekeken, en dat zal nu nog een keer gebeuren. Als het riool wordt vervangen dan wordt ook het gedeelte van de Holenweg tussen de rotonde en Venenlaan heringericht. Deelnemers vrezen de verkeersdruk die al hoog is en nog verder zal toenemen met de komst van De Vrijheid. Men zou graag zien dat de aansluiting op de Provincialeweg wordt aangepast, als ook de rotonde".

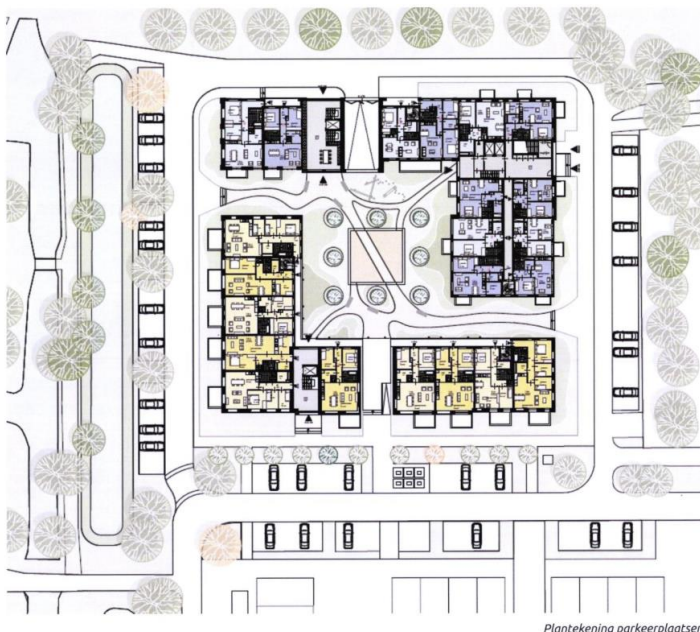
Ergens nogmaals naar kijken is prima. Maar er ontbreekt nu een concrete aanpak om de verwachte verkeersoverlast (doorstroming) aan te pakken. Ook het toenemende verkeer uit de hele stad naar de LIDL nu deze flink heeft uitgebreid. Indieners voorzien hier een permanent probleem indien er geen wijzigingen worden doorgevoerd (en alleen de riolering wordt vervangen).

Beantwoording

Er zijn geen wijzigingen voorzien in de aansluiting van de Willemsweg op de Provincialeweg en ook niet van de rotonde. Verkeer aantrekkende voorzieningen en woningen leveren een toename van de hoeveelheid verkeer op. Door de komst van bouwplan De Vrijheid neemt het aantal motorvoertuigbewegingen toe. Deze toename past binnen de maximale capaciteit van de bestaande wegenstructuur. Informatie hierover is te vinden in bijlage 15 van de toelichting van het bestemmingsplan.

9.18 Reactie

Het plan voorziet in 153 parkeerplaatsen (113 voor bewoners en 40 voor bezoekers) Er worden 108 parkeerplaatsen in de garage onder het gebouw aangebracht, op het maaiveld van de Holenweg worden 45 parkeerplaatsen aangelegd. De minimale breedte van een parkeerplaats is 2,5 meter (het Paraplubestemmingsplan parkeren & laden en lossen.pdf dd. 13-11-2018), maal 45 plaatsen geeft een minimale benodigde breedte van 108 meter langs de Holenweg (bij haaks parkeren (hetgeen al voor het Holenkwart hier het geval is). Dat is dan nog zonder 'eilanden' er tussen voor bomen en fietsenrekken. Die 108 meter lijkt beschikbaar rondom het plangebied. Op plantekening tellen wij circa 51 parkeerplaatsen rondom het gebouw waar er volgens de gemeentelijke parkeerbalans (dd. 1-9-2022) 45 plaatsen op maaiveld moeten komen. Echter zijn nu al in de weekenden (wanneer de sportvelden in gebruik zijn) de openbare parkeerplaatsen langs Holenweg (haaks parkeren) al goed gevuld terwijl 'slechts' Fase 1A van Holenkwartier is opgeleverd, dus zonder gerealiseerd Holenkwartier Fase 1B en De Vrijheid. Veel bezoekers zullen niet de moeite nemen om in de parkeergarage te parkeren, maar even op een vrije parkeerplaats om het gebouw parkeren. Een groot tekort aan parkeerplaatsen dreigt dan voor de wijk in vanaf 2025. Dit gaat zeker problemen geven in de toekomst waarvoor de indieners de gemeenteraad nu al willen waarschuwen.



Beantwoording

Niet alle parkeerplaatsen in de tekening zijn toe te rekenen aan het plan De Vrijheid. De parkeerplaatsen aan de oost en westzijde wel. Volgens de parkeerbalansen bij beide ontwikkelingen wordt er voldaan aan de parkeernormering. Ten behoeve van de bezoekers van de voetbalclub zijn 150 parkeerplaatsen aangelegd direct naast de velden. Zowel de parkeergarage bij het Holenkwartier (met uitzondering van

de parkeergarage onder de sociale huurwoningen) en De Vrijheid zijn voor de bewoners. De bezoekers van de bewoners en de eventueel tweede auto parkeren op maaiveld. Op dit moment parkeren alle bewoners van het Holenkwartier en hun bezoekers op het maaiveld omdat de parkeergarages nog niet beschikbaar/klaar zijn. In de toekomst parkeren de bewoners in de garages.

Het geschetste probleem is eerder een gedragsprobleem dan een tekort aan parkeerplaatsen. Mocht er in de toekomst daadwerkelijk een parkeerprobleem zijn, kan onderzocht worden of het parkeervergunninggebied (dat nu in een deel van het Venenlaankwartier van kracht is) uitgebreid dient te worden.

9.19 Reactie

In geluidsbelasting rapporten verkeer en industrie staat dat er sprake is van overschrijdingen. De oplossing wordt gevonden in maatregelen aan de gevels. Voor de toekomstige Holenkwartier bewoners niet verder relevant (immers indieners gaan daar niet wonen). De overschrijdingen geven wel aan dat er ook hierin wederom sprake van een spanning is met locatie.

Beantwoording

Binnen stedelijk gebied is een verscheidenheid aan functies aanwezig die soms geluid kunnen produceren. De Wet geluidhinder biedt daarvoor oplossingen. Daarnaast moet worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor het weg- en spoorlawaai kan dit geregeld worden met hogere waarde conform de Wet geluidhinder, voor het geluid van het transformatorstation en het sportlawaai wordt dit opgelost door het realiseren van dove gevels. Ook een deel van de woningbouw uit planfase 1B vormt een buffer voor het geluid van de Provincialeweg voor de woningen die daarachter zijn gelegen. Voor de appartementen uit fase 1B aan de zijde van de Provincialeweg zijn ook hogere waarde Wet geluidhinder vastgesteld.

9.20 Reactie

Het bouwen van dit complex gaat ten koste van groen en biodiversiteit. Een aangelegde binnentuin gaat dit niet compenseren. Dit verhoudt zich ook niet tot de ambitie in de door de gemeenteraad vastgestelde Groenvisie om meer groen in Hoorn te realiseren en bestaand groen met elkaar te gaan verbinden. Dat lukt niet als het groen verdwijnt voor parkeerplaatsen. Ook wordt er in het plan niet gerept over te maken prestatieafspraken (in de Groenvisie met organisatie) Hier in casu dus de ontwikkelaar. Zie ook de succesfactoren in uw Groenvisie op bladzijde 40.

- Wijkcontactpersonen of wijkvakmannen bij de gemeente aanwijzen en deze koppelen aan de wijkcoördinatoren van 'Wijkzaken'.
- Convenant afsluiten met groenorganisaties om de samenwerking en intenties daarbij te bekrachtigen.
- Bewonersorganisaties betrekken, eventueel communicatie en uitwerking via reguliere informatieavonden plannen.
- Verzamelen van over te dragen informatie.
- Contact onderhouden met de wijk.

Investerings

- Personele inzet ten behoeve van de wijkcontactpersonen.
- Middelen voor de organisatie van wijkbijeenkomsten en rondleidingen.

Planning/doorlooptijd

Onderzoek zes maanden, uitvoering een tot tien jaar.

Succesfactoren

- De bereidheid voor en continuïteit in het samenbrengen en afstemmen van informatie en programma's van de gemeente en de verschillende groenorganisaties, zijn bepalend voor het succes.



Uit verbindend groen 3 juni 2019 bladzijde 40 van 48; raadsleden communiceren over het groen

Beantwoording

Met een bomennorm van 1,3 boom per woning moeten in totaal 173 bomen worden gepland. Dat zijn meer bomen dan in oorspronkelijke situatie aanwezig zijn. Echter, dit aantal bomen planten is binnen het plangebied niet mogelijk. De bomen die volgens de berekende bomennorm niet binnen het plangebied worden gepland worden elders aangeplant. De ontwikkelaar koopt de aanplant van de bomen buiten het plangebied af en dit afkoopbedrag wordt door de gemeente gebruikt voor de aankoop en aanplant van de bomen buiten het plangebied. Dit wordt door de gemeente nog verder uitgewerkt. Aanvullend worden in het bestemmingsplan zogenaamde 'voorwaardelijke verplichtingen' opgenomen, waarmee het geplande groen aangeplant moet worden. Voor het planten van bomen buiten het plangebied is tevens een regel opgenomen in het bestemmingsplan, gekoppeld aan een vergunningstelsel.

Daarnaast wordt op een andere wijze, anders dan de bomen, het plangebied groen ingericht. Dit zijn de groene omlijsting van het gebouw met struiken en bossages en een groenstrook langs de bestaande watergang aan de westzijde van het plangebied. De binnentuin is tevens onderdeel van de groeninrichting in het plangebied.

9.21 Reactie

In het Participatie addendum d.d. 8 juli 2022 wordt het volgende genoemd:

Citaat: "Het groene karakter van het Holenkwartier wordt voortgezet aan de randen en in het binnen gebied van De Vrijheid".

Echter het volume blijft onduidelijk, immers daar komen de openbare parkeerplaatsen. Een paar bomen met struikjes aan de gevels is alles. Ook de Liander bomen sneuvelen.

Citaat: "Bomen ter hoogte van Liander (trafostation) De bomen bij Liander, rechts van het fietspad, moeten worden gerooid, omdat ze de bouw en het ontgraven van de parkeerkelder niet zullen overleven door wortelschade. Deelnemers vragen met klem om te onderzoeken of de bomen toch behouden kunnen blijven. -► Terugkoppeling: Aangegeven wordt dat het behouden van de vier bomen gevolgen heeft voor het aantal parkeerplaatsen.

Beantwoording

Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording onder 9.20.

9.22 Reactie

In het door de gemeenteraad vastgestelde plan Hoornse Hoogte dd. 8-2-2022 stelt de raad op bladzijde 4:

Citaat: 'Groene woonbuurt In deze gebieden komt bij wijkwinkcentra of aan doorgaand' ontsluitingswegen hogere bebouwing voor. 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.

Wat is een ruime 'groene setting' vragen de indieners zich af als er door dit plan meer bomen en groen verdwijnen dan er bijkomen. Die groene setting wordt evenmin uitgewerkt in bladzijde 15 van genoemd document ondanks het feit dat de titel 'Groene stedelijkheid' luidt. Niet duidelijk is hoe de gemeenteraad aan deze door de gemeenteraad gestelde voorwaarde gaat voldoen.

Beantwoording

Het plangebied De Vrijheid is binnen de visie Hoornse Hoogte geen onderdeel van de 'Groene woonbuurt' maar aangemerkt als 'Klein stedelijk' en 'Gemengd stedelijk' gebied. Het citaat over 'Groene buurt' is hierdoor voor dit plangebied niet van toepassing.



Zienswijze 10

(zienswijze op ontwerpbestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan)

De Stichting Thuis op het Holenkwartier staat voor het bevorderen van de leef kwaliteit in Hoorn, onder meer in de wijken Venenlaankwartier en Holenkwartier.

10.1 Reactie

Waarom kan, naar mening van de Stichting Thuis op de Holenweg (hierna: Stichting) dit plan niet leiden tot een leefbare en toekomstbestendige woonwijk voor de inwoners van Hoorn? De argumenten hiervoor heeft de Stichting de gemeenteraad in de aanloop naar vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan reeds een en andermaal doen toekomen. Een inhoudelijke reactie op onze bezwaren van de zijde van college en Raad is uitgebleven, dan wel slechts ten dele gegeven. In meer algemene zin valt op dat het totale beleid slechts gericht is op groei van de bevolking en nagenoeg geen rekening houdt met de belangen van bestaande inwoners. Deze moeten niet zeuren, zo is de teneur. De suggestie van NIMBY gedrag wordt zelfs impliciet en expliciet naar voren gebracht. Dit terwijl onze insteek van meet af aan gericht is geweest op dialoog. Een dialoog die niet gevoerd is. Slechts het wettelijk kader voor inspraak, benodigd om ongeschonden door bezwaar en beroepstrajecten te komen is gevolgd, door tussenkomst van het bureau De Wijde Blik. Het college is, na een incidentele ontmoeting voorafgaand aan de werkelijke planontwikkeling op geen enkel moment met de Stichting in gesprek gegaan. Maar dit terzijde. Uw gemeentebestuur is, zo moet de Stichting alleen vaststellen, niet begaan met bestaande inwoners. De

nieuwe inwoner is waar u zich op richt, ten koste van de leefbaarheid van bestaande, maar ook diezelfde nieuwe inwoners.

Beantwoording

De opgehaalde feedback is in een belangenafweging voorgelegd aan het college van B&W. Daarmee is indertijd het participatietraject afgerond.

In een participatieproces worden verschillende belangen naar voren gebracht. De belangen van de buurtbewoners, projectontwikkelaar en de gemeente zijn tegen elkaar afgewogen. Dit kan leiden tot een afwijkend resultaat op uw belang.

Uit het participatieverslag en addendum hierop, onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan, kunt u afleiden op welke wijze dit participatietraject heeft plaatsgevonden. U leest alle informatie hierover ook op <https://devrijheidhoorn.nl/>

De gemeente is van mening dat het participatieproces, onder begeleiding van De Wijde Blik, zorgvuldig is verlopen.

10.2 Reactie

Het ontwerp bestemmingsplan voldoet niet aan 3 van de 5 ambities die u heeft vastgesteld in uw omgevingsvisie d.d. 14 febr. 2022. Te weten:

- het aantrekkelijk maken van bestaande en nieuwe wijken;
- het werken aan een socialere, gezondere en veiligere omgeving;
- het verder verduurzamen en vergroenen van onze gemeente.

Beantwoording

Deze reactie is niet onderbouwd. Met dit plan wordt voldaan aan de genoemde ambities uit de Omgevingsvisie Hoorn. Zo maakt een stuk grond, met een zeer besloten karakter, waarop onder meer twee oude bedrijfspanden staan, plaats voor een woningbouwplan met een openbare ruimte die voor iedereen toegankelijk wordt. Het openbare karakter en een woningbouwplan dat aansluit op de wijk Holenkwartier versterkt de kwaliteit van dit deel van de gemeente Hoorn. Binnen plan De Vrijheid komen sociale koopwoningen en openbare ruimtes waarop vanuit huizen zicht kan zijn. Dit laatste versterkt de veiligheid van de omgeving, zeker ten opzichte van de bestaande situatie dat een gesloten karakter kent met hekwerken. Tevens worden die bestaande verouderde gebouwen gesloopt. Deze maken plaats voor een woningbouwplan dat aan de meest recente duurzaamheidseisen moet voldoen, waaronder gasloos bouwen. Wel zullen bestaande bomen en struiken worden verwijderd, zowel van particuliere percelen als van de openbare weg. Hiervoor in de plaats komt een aantal nieuwe bomen in het plangebied die in de openbare ruimte worden gepland en daardoor in stand zullen blijven. Aanvullend wordt een aantal bomen elders in de gemeente gepland. Ook de binnentuin van het toekomstige woningbouwplan zal deels met groen worden ingericht. Opgeteld wordt er voldaan aan de door u genoemde ambities uit de Omgevingsvisie Hoorn.

10.3 Reactie

De Stichting heeft met deze zienswijze puntsgewijs hun bezwaren op hoofdlijnen nogmaals uiteen gezet en verwijzen daarbij ook naar eerdere bezwaren in hun brief van 30 maart 2021, die volgens de Stichting grotendeels onbeantwoord is gebleven. De Stichting dient deze zienswijze in met de verwachting dat de gemeente, zonder in te gaan op de argumenten, deze terzijde zult schuiven. Maar in de hoop dat de Stichting zich vergist en de gemeenteraad, bij nader inzien, toch oog voor uw bestaande inwoners wilt hebben.

Beantwoording

De brief van de Stichting Thuis op de Holenweg van 30 maart 2021 is betrokken in het participatieproces dat is doorlopen onder leiding van De Wijde Blik. Onderwerpen uit de brief zijn besproken en beantwoord tijdens de meedenksessies.

10.4 Reactie

Het ontwerp geeft een minimale hoeveelheid groen. Het bevat alleen smalle groenstroken langs de watergang. Dit ten gevolge van de onwaarschijnlijk hoge, metropoolachtige dichtheid, niet passend bij het provinciale stadje dat Hoorn is. Grootstedelijke dromen prevaleren boven leefbaarheid voor uw inwoners. Dit leidt tot een ongezonde leefomgeving. Onderzoek naar de gezondheidstoestand in steden geeft telkenmale aan dat de hoeveelheid stedelijk groen al onder doet bij de door de overheid zelf gestelde norm. Dat zal hier niet anders worden. Het plan bevat een zeer beperkt aantal bomen. U schrijft daarover in uw bomenbeleidsplan (2009) "dat bomen bij ruimtelijke ontwikkelingen een prominente plaats krijgen" en "er wordt dus voldoende ruimte in het plan ingepast om het aantal te kunnen planten". De bomennorm van 1,3 boom per woning (in totaal 173) wordt in dit voorontwerp bij lange na niet gehaald. Bomen zijn niet alleen voor leefbaarheid belangrijk, maar ook voor CO-2 opslag, iets waar u zich, in verbale zin, zeer druk over maakt, en terecht.

Beantwoording

Met een bomennorm van 1,3 boom per woning moeten in totaal 173 bomen worden gepland. Dat zijn meer bomen dan in oorspronkelijke situatie aanwezig zijn. Echter, dit aantal bomen planten is binnen het plangebied niet mogelijk. De bomen die volgens de berekende bomennorm niet binnen het plangebied worden gepland worden elders aangeplant. De ontwikkelaar koopt de aanplant van de bomen buiten het plangebied af en dit afkoopbedrag wordt door de gemeente gebruikt voor de aankoop en aanplant van de bomen buiten het plangebied. Dit wordt door de gemeente nog verder uitgewerkt. Aanvullend worden in het bestemmingsplan zogenaamde 'voorwaardelijke verplichtingen' opgenomen, waarmee het geplande groen aangeplant moet worden. Voor het planten van bomen buiten het plangebied is tevens een regel opgenomen in het bestemmingsplan, gekoppeld aan een vergunningstelsel.

Daarnaast wordt op een andere wijze, anders dan de bomen, het plangebied groen ingericht. Dit zijn de groene omlijsting van het gebouw met struiken en bossages en een groenstrook langs de bestaande watergang aan de westzijde van het plangebied. De binnentuin is tevens onderdeel van de groeninrichting in het plangebied.

10.5 Reactie

De projectontwikkelaar heeft tijdens een van de participatiebijeenkomsten toegezegd dat er volwassen bomen zouden worden geplaatst, die al bij aanplanten een redelijk formaat hebben. Bij de laatste bijeenkomst is hij hier echter ineens op terug gekomen, met het argument dat zulke bomen het per definitie niet zouden overleven om geplant te worden. De Stichting wil de projectontwikkelaar houden aan de eerdere toezegging, en willen dat hij zijn toezegging nakomt, om, als het plan dan toch zal worden uitgevoerd, zo groot mogelijke bomen te planten. Er worden op tal van plaatsen in Nederland volwassen bomen van tien meter en hoger, geplant met groot succes. Dit kost alleen wel meer, maar daar heeft de ontwikkelaar zich toe bereid verklaard. Het komt de leefbaarheid voor zowel bestaande als nieuwe bewoners ten goede, en geeft daarnaast ook een extra impuls voor dieren die van de bomen afhankelijk zijn.

Beantwoording

De ontwikkelaar heeft tijdens het participatieproces aangegeven mee te werken aan het zo breed mogelijk maken van een "groen scherm". Er worden bomen geplant die een goede kans hebben aan te slaan. In de regel zijn dit bomen met een stam van 5 á 10 cm. Bomen met een grotere stam hebben een groter risico dat ze niet aan willen slaan. Deze toezegging tot het planten van bomen is vertaald in het inrichtingsplan buitenruimte. Met een voorwaardelijke verplichting is vastgelegd dat de bomen uit dit inrichtingsplan er moeten komen en in stand moeten worden gehouden.

10.6 Reactie

De Stichting heeft er principieel bezwaar tegen dat alle mooie grote bomen die nu op en naast het projectterrein liggen gerooid zullen worden. Dit is ontzettend zonde en een aanslag op de natuur. Er is juist veel meer behoefte aan groen in de stad, en het zal tientallen jaren duren voordat de nieuw

aangeplante boompjes het formaat van de bestaande bomen bereikt hebben. Er moet daarom een aanpassing komen in het plan om zo veel mogelijk van deze prachtige bomen te redden.

Beantwoording

Het profiel tussen beide private kavels van het plangebied en het naastgelegen transformatorhuis van Liander is ruim, groen en moet behouden worden als hoofdlangzaamverkeersroute. De route voelt door de inrichting met dichte bossages en door functies met weinig levendigheid niet als sociaal veilig. De ontwikkeling van de locatie kan bijdragen om deze route aantrekkelijker en sociaal veiliger te maken. De nieuwe inrichting maakt het noodzakelijk dat een aantal bomen gerooid worden om het nieuwe profiel goed in te passen.

Het plan voorziet in het toevoegen van openbare ruimte en groen. Op dit moment is een groot deel particulier eigendom. Met het bouwplan wordt een deel van het kavel openbaar toegankelijk gebied en sluit aan op de openbare ruimte van Holenkwartier waarmee de gebruikswaarde en het openbaar groen worden versterkt. Het plan voorziet in het toevoegen van een groen en openbaar toegankelijk binnenhof. Daarnaast is verticaal groen opgenomen in het plan. Het plan voorziet tevens in het vergroenen aan de zijde van de bestaande wijk en het Holenkwartier door juist aan deze zijde openbaar groen toe te voegen en bomen te planten.

10.7 Reactie

De gemeente noemt een binnentuin met 3 ingangen op 1 meter boven het maaiveld, een groene openbare ruimte die voor iedereen toegankelijk is. De Stichting is zo vrij dit als onzin te bestempelen. Ieder normaal denkend mens zal begrijpen dat dit het privé domein van de toekomstige bewoners vormt en onmogelijk kan worden gekenmerkt als openbaar groen. Het feit dat je het in een bestemmingsplan op papier als openbaar benoemt, verandert nog niets aan de maatschappelijke werkelijkheid van aangrenzende bewoners die behoefte zullen hebben aan privacy en rust in hun particuliere omgeving. Het is een open binnenruimte zonder zon, dus wat dat betreft komen toekomstige bewoners ook van een koude kermis thuis. Ook hun leefbaarheid is hier een sluitpost. Op eerdere vragen hierover is geen antwoord gekomen, noch over de duurzaamheid.

Beantwoording

De binnentuin heeft voldoende maatvoering met een natuurlijke groene buffer tussen de private buitenruimtes en de openbare verblijfsruimte in het hart van het hof. De binnentuin ligt op nagenoeg gelijk niveau met het openbaar gebied en is door dit geringe hoogteverschil en voldoende toegangen goed toegankelijk. Voldoende groen, zowel horizontaal als verticaal, en verblijfskwaliteit zorgt voor een aangenaam openbaar toegankelijke ontmoetingsruimte. Uit schaduw/bezonningsstudies, bijlage 6 van de toelichting van het bestemmingsplan, is gebleken dat er voldoende bezonning aanwezig is in de binnentuin.

10.8 Reactie

Er is een toename van verharding van 1550 m². Op een plot van ongeveer 7000 m² met 133 woningen. Astronomische dichtheden, minimaal groen, maximale verharding. De Stichting pleit daarom nogmaals bij de gemeenteraad voor een groter areaal groen rondom de woningen, dat geeft dagelijks zuurstof, biodiversiteit en leef kwaliteit.

Beantwoording

Het plan sluit in volume en omvang aan bij het plan Holenkwartier, hoger, grootschaliger en intensiever aan de zijde van de Provincialeweg en lager, kleinschaliger en extensiever aan de zijde van de Holenweg. Woningdichtheid is niet per definitie maatgevend voor de verschijningsvorm en volume. De Floor Space Index (FSI) is daarin een meer objectief vergelijkingsmiddel. Voor kavels in het Holenkwartier aan de zijde van de Provincialeweg geldt een FSI vergelijkbaar met het voorliggende bouwplan. Daarmee is het plan passend binnen de context.

Voor de beantwoording van de reactie op het punt van groen wordt verwezen naar 10.4.

10.9 Reactie

De bouwmassa is te hoog en te groot voor deze kavel waarop het gerealiseerd moet worden. Hoewel de Stichting ziet dat architecturaal een poging is gedaan een iets beter ontwerp te fabriceren, is de massa nog op geen enkele wijze vergelijkbaar met het Holenkwartier. Honderddrieëndertig woningen op een bouwvlak van ongeveer 7000m², (186 per ha) sluit bij lange na niet aan op de bebouwingsdichtheid van het Holenkwartier (400 woningen op ca 50.000m², 80 per ha), terwijl aansluiting op de stedenbouwkundige opzet van het Holenkwartier nu juist uw uitgangspunt vormt. Werkelijk aansluiten levert een woningaantal van 56 op. Vermoedelijk kan dit financieel niet tot een sluitende exploitatie leiden omdat de sauna voor een zeer hoog(te hoog?) bedrag gekocht is, maar dat is een probleem van de risicodragende ontwikkelaar, die voor dit bod in vrijheid(van daar de naam wellicht?) gekozen heeft.

Beantwoording

Het plan sluit in volume en omvang aan bij het plan Holenkwartier, hoger, grootschaliger en intensiever aan de zijde van de Provincialeweg en lager, kleinschaliger en extensiever aan de zijde van de Holenweg. Woningdichtheid is niet per definitie maatgevend voor de verschijningsvorm en volume. De Floor Space Index (FSI) is daarin een meer objectief vergelijkingsmiddel. Voor kavels in het Holenkwartier aan de zijde van de Provincialeweg geldt een FSI vergelijkbaar met het voorliggende bouwplan. Daarmee is het plan passend binnen de context.

10.10 Reactie

Uw gemeenteraad is zonder uitzondering zeer positief over het participatieproces. De stichting is dat niet. Procesmatig voldeed het werk van het bureau De Wijde Blik absoluut aan de daar aan te stellen eisen. Maar waar de Stichting ambtelijk de schriftelijke toezegging hebben gekregen dat hun bezwaren van 21 maart in dit proces behandeld zouden worden, is hier niet of nauwelijks sprake van geweest. Van een werkelijke dialoog, nodig voor een vruchtbaar participatieproces (betekent letterlijk deelname, dat is meer dan het verplicht afwerken van inspraakrondes ten behoeve van dossiervorming), is geen sprake geweest. Een aantal voorbeelden:

- waar in het plan worden de 173 bomen geplant(op welke locaties, dit moet buiten het plangebied zijn en levert daarmee geen groen in de wijk op),
- op welke manier wordt aandacht besteed aan duurzaamheid,
- op welke manier houdt de gemeente rekening met het feit dat het hier een hoofdfietsroute betreft,
- hoe houdt de gemeente rekening met de veiligheid van de fietsers die door een drukke parkeerstraat moeten,
- wat doet de gemeente met het verzoek/de afspraak geen balkons aan zuid- en westzijde te plaatsen in verband met privacy.

Beantwoording

De participatie is na het sluiten van de intentieovereenkomst gestart met een digitale informatieavond (vanwege de corona maatregelen), georganiseerd door de projectontwikkelaar STED.

Na het opstellen van de Nota van Uitgangspunten is de gemeente aangesloten bij de participatie. Na behandeling van de Nota van Uitgangspunten in de gemeenteraad is overgegaan tot externe participatiebegeleiding door bureau De Wijde Blik en is het bouwplan opnieuw besproken. De opgehaalde informatie is telkens beoordeeld en, waar mogelijk, verwerkt in het bouwplan.

De opgehaalde feedback is in een belangenafweging voorgelegd aan het college van B&W. Daarmee is indertijd het participatietraject afgerond. Nu is er nog ruimte om op het plan zelf inhoudelijk te reageren. Het participatieverslag is een bijlage behorende bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

In een participatieproces worden verschillende belangen naar voren gebracht. De belangen van de buurtbewoners, projectontwikkelaar en de gemeente zijn tegen elkaar afgewogen. Dit kan leiden tot een afwijkend resultaat op uw belang.

Uit het participatieverslag en addendum hierop, onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan, kunt u afleiden op welke wijze dit participatietraject heeft plaatsgevonden. U leest alle informatie hierover ook op <https://devrijheidhoorn.nl/>

De gemeente is van mening dat het participatieproces, onder begeleiding van De Wijde Blik, zorgvuldig is verlopen.

10.11 Reactie

Verder heeft de Stichting een alternatief plan voor deze locatie aangeboden aan het college en de gemeenteraad in mei 2021. Daar is nooit een officiële reactie of standpunt van het college op gegeven. Het plan is in ontvangst genomen onder mededeling van het feit dat dit serieus zou worden bekeken, van de gemeente hebben wij echter niets vernomen. De belangen van de Stichting zijn daardoor geschaad. Het is enkel onderwerp van bespreking met de projectontwikkelaar geweest.

Beantwoording

Het door de stichting aangeboden alternatief plan is betrokken in het participatieproces. De inhoud van het alternatief plan is eerst mondeling toegelicht aan de leden van de gemeentelijke projectgroep, projectontwikkelaar en begeleiders van het participatiebureau. Later is het plan door de stichting aan twee wethouders toegelicht. In onderling overleg is afgesproken dat de projectontwikkelaar het alternatief plan op ruimtelijke- en financiële haalbaarheid zou toetsen. De resultaten van deze toets zijn in het participatieproces, tijdens de meedenksessie gedeeld. Het alternatief plan wordt gezien als de vertaling van de wensen en ideeën van de stichting voor de planontwikkeling Hoorn de Vrijheid.

10.12 Reactie

Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid tot balkons aan alle gevels. Dat schaadt de privacy van de bewoners van de Holenweg. Daarnaast is de sociale veiligheid in het geding door de mogelijkheid achter de flats langs het spoor heen en weer te fietsen of lopen. Ook hier is de projectontwikkelaar teruggekomen op eerder gedane toezeggingen. Er zouden hagen geplant worden langs de vaart om het schijnen van de koplampen voor de buurt te beperken. Deze zijn vervallen. En ook zou om privacy redenen het aantal ramen aan de zijkant van het 5 laagse gebouw met 50% worden verminderd. Ook dat is niet gebeurd.

Beantwoording

De afstand tussen beide gebouwen bedraagt in de toekomst circa 31 meter, de uitstekende balkons maken dit korter, namelijk een afstand tot circa 28 meter. Inkijk vanuit de toekomstige huizen en balkons naar de woningen aan de Henk Saaltinkstraat is daarmee niet uit te sluiten. De ontwikkelaar van plan De Vrijheid heeft toegezegd aan de noordzijde van genoemde straat een aantal bomen te plaatsen waarmee het zicht naar de grondgebonden woningen aan de Henk Saaltinkstraat zal worden beperkt. De aanplant van bomen is in de anterieure overeenkomst vastgelegd en wordt met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen. Op deze manier wordt bereikt dat de bomen worden geplant en ook in stand blijven. Daarnaast is er sprake van woningbouw in een stedelijk omgeving. Enige vorm van inkijk in woningen maakt daar onderdeel van uit.

De hagen langs de Holenweg zijn besproken in het participatietraject. Vanwege het beheer en onderhoud is dit niet haalbaar. Er is toen gekozen voor meerstammige elzen met relatief veel blad onderin zodat de begroeiing ook op die manier dicht is.

Het punt over de vermindering van het aantal ramen met 50% wordt niet herkend.

10.13 Reactie

De Stichting herhaalt hun verzoek om rekening te houden met de leefbaarheid in Hoorn ten behoeve van bestaande en nieuwe inwoners. West Friesland beschikt over onvoorstelbaar veel ruimte voor nieuwe woningen. De gemeente Hoorn wilt alles in de bestaande stad “proppen”. Als de gemeenteraad werkelijk hart voor mensen en woningzoekenden heeft zou zij er goed aan doen om de zienswijze van de Stichting te honoreren door:

- het ontwerp af te slanken tot de dichtheid zoals verder in het Holenkwartier wordt gehanteerd, en die tot geen enkel noemenswaardig bezwaar heeft geleid;
- in regionaal verband een aantal forse woningbouwlocaties met collega-gemeenten te realiseren, met een invulling waar behoefte aan is: betaalbaar, duurzaam, gevarieerd, zowel grondgebonden als appartementen in typologieën en een maatvoering, die aansluiten bij de

wensen van de toekomstige bewoners. De woningnood zal er toe leiden dat mensen de woningen van het plan De Vrijheid heus wel noodgedwongen kopen, want nood breekt wet immers, maar u heeft ook een maatschappelijke verantwoordelijkheid om toekomstbestendig te ontwikkelen. Bouw voor de toekomst, niet voor wisselwoningen.

- gebruik de gewonnen ruimte om werkelijk groen toe te voegen en de nieuwe bewoners een leefbare wijk te bezorgen. Hoewel een zienswijze niet vereist is voor het instellen van bezwaar of beroep heeft de Stichting toch besloten dit te doen. De hoop op een democratisch proces waarbij inwoners serieus worden genomen moet de Stichting immers in deze fase (nog) niet helemaal verliezen.

Beantwoording

Voor het eerste punt wordt verwezen naar de reactie onder 10.9.

Woningbouwontwikkelingen worden al jaren regionaal afgestemd, dit conform het provinciaal beleid.

Voor het derde punt wordt verwezen naar de beantwoording onder 10.8.

De gemeenteraad zal, met inachtneming van alle belangen, een besluit nemen op het voorstel van het college over bestemmingsplan De Vrijheid.

Zienswijze 11

(zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan)

11.1 Reactie

Met ongenoegen volgt de indiener het proces omtrent de ontwikkeling van de plannen voor De Vrijheid naast het Holenkwartier. De eerste online-informatiesessie was geen prettige gezien het gebrek aan inlevingsvermogen van de projectontwikkelaar. In alle communicatie daarna is helaas geen sprake geweest van een gezonde dialoog over zo'n ingrijpend bouwplan. Zelfs niet toen er een extern bureau werd ingeschakeld. Hoe onafhankelijk is zo'n bureau eigenlijk? Want wie heeft de rekening voldaan?

Beantwoording

Het participatiebureau De Wijde Blik heeft een onafhankelijke rol in het proces. De gemeente Hoorn heeft de opdracht aan het bureau verstrekt. De rekening is betaald door de projectontwikkelaar.

11.2 Reactie

De buurtbewoners hebben van begin af het gevoel gehad dat dit bouwplan er moest komen enkel en alleen onder het mom van woningtekort. Dat gebeurde in de jaren zestig van de vorige eeuw ook toen de Bijlmer werd gebouwd. Indiener geeft aan dat de buurtbewoners niet tegen woningbouw zijn maar het gaat om de manier waarop je dat doet en ik welke vorm je dat giet. Het plan van De Vrijheid past totaal niet bij het Holenkwartier. Het wijkt af qua dichtheid, het strookt niet met de groenambities van de gemeente en de sociale veiligheid van deze nieuwe woonwijk is in het geding.

Beantwoording

Het plan sluit in volume en omvang aan bij het plan Holenkwartier, namelijk hoger, grootschaliger en intensiever aan de zijde van de Provincialeweg en lager, kleinschaliger en extensiever aan de zijde van de Holenweg. Woningdichtheid is niet per definitie maatgevend voor de verschijningsvorm en volume. De Floor Space Index (FSI) is daarin een meer objectief vergelijkingsmiddel. Voor kavels in het Holenkwartier aan de zijde van de Provincialeweg geldt een FSI vergelijkbaar met het voorliggende bouwplan. Daarmee is het plan passend binnen de context.

Met een bomennorm van 1,3 boom per woning moeten in totaal 173 bomen worden gepland. Dat zijn meer bomen dan in oorspronkelijke situatie aanwezig zijn. Echter, dit aantal bomen planten is binnen het plangebied niet mogelijk. De bomen die volgens de berekende bomennorm niet binnen het plangebied worden gepland worden elders aangeplant. De ontwikkelaar koopt de aanplant van de bomen buiten het plangebied af en dit afkoopbedrag wordt door de gemeente gebruikt voor de aankoop en aanplant van de bomen buiten het plangebied. Dit wordt door de gemeente nog verder uitgewerkt. Aanvullend worden in het bestemmingsplan zogenaamde 'voorwaardelijke verplichtingen' opgenomen, waarmee het geplande

groen aangeplant moet worden. Voor het planten van bomen buiten het plangebied is tevens een regel opgenomen in het bestemmingsplan, gekoppeld aan een vergunningstelsel.

Daarnaast wordt op een andere wijze, anders dan de bomen, het plangebied groen ingericht. Dit zijn de groene omlijsting van het gebouw met struiken en bossages en een groenstrook langs de bestaande watergang aan de westzijde van het plangebied. De binnentuin is tevens onderdeel van de groeninrichting in het plangebied.

Het plan draag bij aan het sociaal veiliger maken van de openbare ruimte en de doorgaande fietsverbinding tussen de binnenstad en de Kersenboogerd. Levendige plinten en transparantie in de gevels zorgen voor voldoende 'ogen op straat'.

11.3 Reactie

Indiener sluit zich op inhoudelijk vlak dan ook aan bij de zienswijze die de Stichting Thuis op de Holenweg heeft ingediend. Tevens hoop de indiener op het gezonde verstand van de gemeenteraadsleden.

Beantwoording

Hierbij wordt verwezen naar de beantwoording van de reacties van zienswijze nummer 10. De gemeenteraad zal, met inachtneming van alle belangen, een besluit nemen op het voorstel van het college over bestemmingsplan De Vrijheid.

Zienswijze 12

(zienswijze op ontwerpbestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan)

12.1 Reactie

In de toelichting van het bestemmingsplan ontbreekt een stedenbouwkundige verantwoording. In de bijlagen bij de toelichting ontbreken een stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan. Kennelijk is er een initiatief van de ontwikkelaar geweest voor aanvankelijk 171 woningen. Die ambitie is onder druk van omwonenden (niet op basis van een stedenbouwkundig plan van de gemeente) teruggebracht naar eerst 141 appartementen en uiteindelijk 133 appartementen. Maar waarom dat aantal en de stedenbouwkundige uitwerking stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn, is niet gemotiveerd. Er lijkt sprake van stedenbouwkundig opportunisme dat niet adequaat is gemotiveerd.

Beantwoording

In de toelichting is uitleg gegeven over het toekomstige bouwplan. De toelichting wordt aangevuld met een aantal extra impressies van het beoogde bouwplan. Het plan sluit in volume en omvang aan bij het plan Holenkwartier, hoger, grootschaliger en intensiever aan de zijde van de Provincialeweg en lager, kleinschaliger en extensiever aan de zijde van de Holenweg. Woningdichtheid is niet per definitie maatgevend voor de verschijningsvorm en volume. De Floor Space Index (FSI) is daarin een meer objectief vergelijkingsmiddel. Voor kavels in het Holenkwartier aan de zijde van de Provincialeweg geldt een FSI vergelijkbaar met het voorliggende bouwplan. Daarmee is het plan passend binnen de context. Het ontwerp van de binnentuin wordt door middel van een voorwaardelijke verplichting met het bestemmingsplan geregeld. Het beeldkwaliteitsplan zal, doordat deze onderdeel wordt van de welstandsnota, een kader zijn om het bouwplan aan redelijke eisen van welstand te beoordelen. De overige gronden komen in eigendom van de gemeente en worden ingericht conform het inrichtingsplan buitenruimte.

12.2 Reactie

Naar oordeel van client van indiener zienswijze is het plan te massaal en is de bebouwingsdichtheid te hoog. Het past niet bij de zorgvuldige stedenbouwkundige opzet van Holenkwartier. Zo is de dichtheid in fase 1 van Holenkwartier circa 36 appartementen per hectare terwijl dat bij De Vrijheid circa 157 per hectare is. Het beperkte plangebied is op stedenbouwkundig onaanvaardbare wijze "volgepropt".

Beantwoording

Het plan sluit in volume en omvang aan bij het plan Holenkwartier. Namelijk hoger, grootschaliger en intensiever aan de zijde van de Provincialeweg en lager, kleinschaliger en extensiever aan de zijde van de Holenweg. Woningdichtheid is niet per definitie maatgevend voor de verschijningsvorm en volume. De Floor Space Index (FSI) is daarin een meer objectief vergelijkingsmiddel. Voor kavels in het Holenkwartier aan de zijde van de Provincialeweg geldt een FSI vergelijkbaar met het voorliggende bouwplan. Daarmee is het plan passend binnen de context.

12.3 Reactie

Een beeldkwaliteitsplan heeft op zichzelf geen juridische status. In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat het beeldkwaliteitsplan onderdeel wordt van de welstandsnota. Maar daarmee zijn met name de eisen inzake de landschappelijke inrichting niet geborgd. Ten onrechte is er in de regels van het bestemmingsplan geen koppeling gemaakt naar (in ieder geval de landschappelijke inrichtingseisen uit) het beeldkwaliteitsplan terwijl de raad wel beoogd heeft om het beeldkwaliteitsplan kader te laten zijn voor de sturing van de kwaliteit van het bestemmingsplan (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2016:1989, r.o. 16.2).

Beantwoording

Omdat het beeldkwaliteitsplan onderdeel wordt van de welstandsnota wordt het een beoordelingskader voor de welstandscommissie bij de aanvraag om omgevingsvergunning. Het ontwerp van de binnentuin wordt door middel van een voorwaardelijke verplichting met het bestemmingsplan geregeld. De overige gronden komen in eigendom van de gemeente en worden ingericht conform het inrichtingsplan buitenruimte. Uw uitspraak refereert aan stedenbouwkundige eisen, dat is hier niet aan de orde. Verwijzend naar de uitspraken 201206568/1/R1 en 201508382/1/R2 hoeft de inrichting van de buitenruimte, dat overgaat naar de gemeente, niet met een voorwaardelijke verplichting te worden geborgd in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal op het onderdeel binnentuin worden aangepast.

12.4 Reactie

Er zijn in de bestemmingsplanregels geen eisen gesteld met betrekking tot de woningcategorisering terwijl het wel de bedoeling is dat tenminste 30 procent van de woningen goedkope huur of koop wordt en de instandhoudingstermijnen van de doelgroepenverordening van toepassing zijn. Zonder regels in het bestemmingsplan mist de doelgroepenverordening echter toepassing en zijn de instandhoudingstermijnen dus niet geborgd.

Beantwoording

De eisen met betrekking tot de woningcategorisering is vastgelegd in de anterieure overeenkomst die de gemeente heeft gesloten met de projectontwikkelaar. De regels uit de doelgroepenverordening welke van toepassing zijn bevonden op dit bouwplan, zijn integraal opgenomen in de anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst is het aandeel sociale koop en middenhuur opgenomen. In diezelfde anterieure overeenkomst is ook de instandhoudingstermijn geborgd door middel van een kettingbeding. Daardoor is een koppeling van de doelgroepenverordening met het bestemmingsplan niet nodig.

12.5 Reactie

In de memo Stikstof (bijlage 12 bij de toelichting) staat dat voor wat betreft de sloop- en bouwphase een beroep kan worden gedaan op de bouwvrijstelling uit de Wet natuurbescherming. Die aanname is onjuist omdat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in de Porthos-uitspraak een streep heeft gezet door die bouwvrijstelling. Het memo is dus niet meer up to date.

Beantwoording

Wij zijn het eens met uw reactie. Deze bouwvrijstelling is met recente jurisprudentie inmiddels achterhaald. Om deze reden zal dit worden aangepast in de stukken behorende bij het vast te stellen bestemmingsplan.

12.6 Reactie

Blijkens het Beeldkwaliteitsplan en het participatieproces is één van de kwaliteitsdragers van het plan de aanleg van een royale openbaar toegankelijke binnentuin. De aanleg hiervan is echter noch in de verbeelding nog in de regels geborgd. Zonder aanpassing van de verbeelding en/of regels zou er dus toch alleen straatwerk kunnen komen in plaats van een weelderige binnentuin.

Beantwoording

Wij verwijzen hierbij naar de beantwoording van reactie 12.3.

12.7 Reactie

Het openbaar toegankelijk karakter van de binnentuin (ook van belang voor de buurt en de bewoners van Holenkwartier) is evenmin in de regels geborgd. De (toekomstige) Vereniging van Eigenaars kan dus op elk moment een einde aan de openbare toegankelijkheid maken.

Beantwoording

De binnentuin krijgt een openbaar karakter en mag niet worden dichtgezet. Het bestemmingsplan zal dit uitsluiten door erfafscheidingen niet toe te staan. Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel worden aangepast.

12.8 Reactie

De aanleg van groenstroken rondom de bebouwing is in de regels niet geborgd. Dat geldt ook voor de toegezegde halfhoge beplanting, het zogenaamde “groene scherm” en de planten van bomen langs de watergang en het dijkje.

Beantwoording

In eerste instantie verwijzen hierbij naar de beantwoording van reactie 12.3. Gezien de toezegging en bijbehorende instandhouding van de bomen, zijn deze bomen aan de zuidzijde van plan De Vrijheid met een voorwaardelijke verplichting, gekoppeld aan het inrichtingsplan buitenruimte, geregeld in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel worden aangepast.

12.9 Reactie

De parkeereis voor Holenkwartier was, per saldo, strenger dan die nu voor De Vrijheid wordt aangenomen. Naar oordeel van client van indiener wordt de parkeerbehoefte van De Vrijheid ten onrechte als “middellaag” ingeschat. Daardoor komen er te weinig parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers in plan De Vrijheid en zal de parkeerdruk op Holenkwartier onaanvaardbaar toenemen. De parkeerbehoefte in plan De Vrijheid moet, in de termen van de parkeernormennota, aangemerkt worden als “middelhoog”. Het gaat immers om een woningintensief gebied op aanzienlijke afstand van openbaar vervoerpunten. Het autobezit neemt in Hoorn bovendien alleen maar toe. Niet valt in te zien op grond waarvan dan met recht kan worden aangenomen dat in plan De Vrijheid sprake zal zijn van verminderd autobezit.

Beantwoording

In de voorbereidingsfase van het ontwikkelen van een woningbouwplan voor de locatie Holenkwartier bestond het “Paraplubestemmingsplan Parkeren & laden en lossen” nog niet. Met de ontwikkelaar van dit plan zijn indertijd afspraken gemaakt over parkeernormen. Bij de start van de gesprekken over plan De Vrijheid was het “Paraplubestemmingsplan Parkeren & laden en lossen” vastgesteld en daarmee geldend beleid en daardoor een uitgangspunt voor deze planontwikkeling.

Tabel 9, Keuze van de parkeernorm volgens de bandbreedtes uit bijlage IV

Autobezit in de wijk	Parkeerdruk in de buurt	Keuze m.b.t. parkeernormen
0,9 of meer	85% of meer	middenhoog
	50% tot 84%	midden
	minder dan 50%	laag
minder dan 0,9	85% of meer	middenlaag
	50% tot 84%	middenlaag
	minder dan 50%	laag

Volgens het "Paraplubestemmingsplan Parkeren & laden en lossen" ligt het plangebied van De Vrijheid in het gebied 'schil'. In het gebied 'schil' is het auto bezit 0,7 auto per huishouden. Vervolgens wordt gekeken naar de parkeerdruk in de buurt. Vanaf een parkeerdruk van 50% of meer moet gebruik gemaakt worden van de parkeernormen in de kolom middenlaag. Dit is binnen dit gebied de hoogst mogelijk toe te passen parkeernormering.

12.10 Reactie

Op grond van het vorenstaande wordt de gemeenteraad verzocht het bestemmingsplan (nog) niet, althans niet ongewijzigd, vast te stellen.

Beantwoording

De gemeenteraad zal, met inachtneming van alle belangen, een besluit nemen op het voorstel van het college over bestemmingsplan De Vrijheid. Het bestemmingsplan wordt ten opzichte van het ontwerp op een aantal punten aangepast. Een overzicht van de aanpassingen is te vinden in het volgende hoofdstuk van deze nota.

3. Wijzigingen in het bestemmingsplan

Een aantal zienswijzen heeft aanleiding gegevens het bestemmingsplan aan te passen. Dit betreft met name wijzigingen aan de regels en verbeelding. Ook is een aantal ambtelijke aanvullingen en wijzigingen nodig. Alle aanvullingen en wijzigingen zijn hieronder weergegeven. Hierbij is een onderscheid gemaakt in wijzigingen aan de toelichting, regels en verbeelding. Er is geen aanleiding om het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

Overzicht van de aanpassingen aan de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan.

Wijzigingen aan plantoelichting	Oude tekst	Nieuwe tekst	Voortkomend uit
Paragraaf 1.3		Bij de beschrijving van de vigerende bestemmingsplannen is de navolgende tekst toegevoegd: 'De juridische planregeling zoals deze is opgenomen in dat bestemmingsplan is nagevoeg 1 op 1 overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De specifieke bepaling voor uitwerkingsplannen of wijzigingsplannen is niet overgenomen, daar deze niet van toepassing voor onderhavig plan.'	Ambtelijke wijziging
Paragraaf 2.2		De gevelbeelden van de zuid- en westgevel zijn toegevoegd.	Ambtelijke wijziging
Paragraaf 3.2.3	De huidige regionale woningbouwontwikkeling blijft achter bij de eerdere doelstellingen. De provincie Noord-Holland wil dat er de komende jaren veel betaalbare en duurzame woningen beschikbaar komen. Zij gaat gemeenten met raad en daad helpen om de flinke ambitie op het gebied van wonen waar te maken. Dat staat in de definitieve Woonagenda die is vastgesteld door het college van Gedeputeerde Staten.	In april 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. Doelstelling van de woonagenda is dat de provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De speerpunten van het provinciale woonbeleid zijn een woning voor iedereen, productie op peil: aanjagen woningbouwproductie, gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie en een kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod. De belangrijkste uitgangspunten van het beleid zijn: • De provincie streeft naar voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. • Wonen is onderdeel van een integrale verstedelijkingsopgave. De provincie geeft ruimte voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik. • De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie. • De vraag is leidend. De regionale programmeringen worden bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwantitatieve en	Ambtelijke wijziging naar actueel beleid

		kwalitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst. • De provincie stelt geen limiet aan woningaantallen in binnenstedelijke projecten nabij een OV-knooppunt, of gelegen in een regio waar ook na 2030 een groei van de woningbehoefte is voorzien. Gemeenten kunnen besluiten om hogere aantallen woningen te realiseren om zo het woningtekort in te lopen. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op de speerpunten en de regionale afspraken."	
Paragraaf 3.3.1	Het Regionaal Woonakkoord 2020-2025 Regio Westfriesland en Provincie Noord-Holland loopt tot 1 januari 2026. Het woonakkoord vervangt het Regionaal Actie Programma Wonen 2017-2020. De bestaande regionale woningbouwprogrammering met het afwegingskader wonen Westfriesland 2019 of diens opvolger blijven we toepassen en is een apart document bij dit woonakkoord. De regio heeft tot doel om de inwoners van Westfriesland naar wens en tevredenheid te laten wonen en een breed scala aan woonwensen binnen de regio te realiseren. Zo kan Westfriesland tot de 10 beste woonregio's van Nederland behoren en ook huishoudens uit andere regio's aantrekken. De regio zet hier toe in op: a. versnelling van de woningbouwopgave met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor iedere doelgroep; b. het op peil houden en uitbouwen van de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de bestaande voorraad; c. leefbaar en bereikbaar Westfriesland tot in de kern; d. onderscheidende en complementaire nieuwbouw producten; e. langer zelfstandig wonen bevorderen; f. werken met een flexibel kader dat de regio houvast biedt en ruimte laat voor marktinitiatieven. Het doel van Westfriesland sluit ook aan bij de ambities in Noord-Holland Noord (NHN). NHN wil zich verder ontwikkelen als krachtige regio met aantrekkelijke steden, hoogwaardige ov-knooppunten, goede verbindingen, unieke landschappen, fijne woondorpen en een sterke economische	De regio West-Friesland is een aantrekkelijke regio om te wonen. In de regionale woonvisie hebben de zeven Westfriesse gemeenten hun ambities vastgelegd ten aanzien van het wonen in de regio in het Woonakkoord 2020-2025. Naast het aantrekkelijk houden van de regio als woonregio is dat bijvoorbeeld de ambitie om voldoende betaalbare woningen te hebben en om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen. De regio heeft tot doel om de inwoners van West-Friesland naar wens en tevredenheid te laten wonen en een breed scala aan woonwensen binnen de regio te realiseren. De regio West-Friesland zet zich onder andere op: • Versnelling van de woningbouwopgave met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor iedere doelgroep. Tot 2025 dienen jaarlijks minimaal 800 – 900 woningen opgeleverd te worden; • Het op peil houden en uitbouwen van de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de bestaande voorraad; • Leefbaar en bereikbaar West-Friesland tot in de kern; • Onderscheidende en complementaire nieuwbouwproducten; De regio en de provincie zetten in op versnelling, zodat de gewenste productie gehaald kan worden. De provincie levert hierbij (financiële) ondersteuning voor versnelling van binnenstedelijke projecten. De provinciale bevolkingsprognose stelt als indicatieve woningbehoefte 7.150 woningen voor de periode 2019-2030. Hiervoor dienen de komende 5 jaar jaarlijks 800-900 woningen te worden gebouwd. De regio gaat jaarlijks minimaal 900 woningen opleveren.	Ambtelijke wijziging naar actueel beleid

	structuur. De ambitie, zoals onder andere verwoord in de propositie “Wonen in Noord-Holland Noord” en in de Woondeal Noord-Holland Noord, is mede gericht op het vasthouden van huidige bewoners en het verleiden van huidige inwoners van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) om naar de regio NHN te gaan verhuizen. De kwalitatieve aanpak waar Westfriesland aan werkt, sluit hier goed op aan. <i>Planspecifiek</i> Voor de regio West-Friesland geldt dat er, gezien de harde en zachte plancapaciteit, ruimte is voor nog 8.000 woningen tot 2030. Het is de bedoeling dat er jaarlijks minimaal 900 nieuwe passende woningen gebouwd worden. De beoogde ontwikkeling van 133 woningen in Hoorn sluit hiermee aan bij de uitgangspunten van de regio en provincie.	De regio heeft 8.000 woningen (hard en zacht) aan plannen tot 2030. Op papier is voldoende plancapaciteit aanwezig om te voldoen aan de woningbehoefte van 7.150 woningen en de jaarlijkse doelstelling van 900 woningen. Hierbij wordt rekening gehouden met vertraging en mogelijk planuitval. Harde plannen zijn plannen waarvan het bestemmingsplan is vastgesteld. Onduidelijk is wanneer zachte plannen hard gemaakt kunnen worden. Het is daarom belangrijk om een relatief grote hoeveelheid zachte plannen in de voorraad te hebben, voldoende zachte plannen op korte termijn tijd hard te maken en de plannen voortvarend tot uitvoer te brengen. <i>Planspecifiek</i> Voor de regio West-Friesland geldt dat er, gezien de harde en zachte plancapaciteit, ruimte is voor nog 8.000 woningen tot 2030. Het is de bedoeling dat er jaarlijks minimaal 900 nieuwe passende woningen gebouwd worden. De beoogde ontwikkeling van 133 woningen in Hoorn sluit hiermee aan bij de uitgangspunten van de regio en provincie.	
Paragraaf 3.3.2 is toegevoegd		Afwegingskader wonen Westfriesland 2019 Het Woonakkoord is grotendeels een procesdocument. Naast concrete afspraken over de ambities en nieuwbouwprogrammering 2020-2025 is een afwegingskader vastgelegd. In het regionaal 'Afwegingskader wonen Westfriesland 2019' is vastgelegd dat nieuwe plannen worden getoetst aan het afwegingskader. Daarin zijn de minimumvereisten vastgelegd waaraan elk plan moet voldoen (Westfriesse basis). Aan de hand van de stappen in deze basis kan worden beoordeeld of een nieuwbouwplan wel of niet kan worden gerealiseerd. Hierin is onder meer van belang dat een plan moet passen in de vastgelegde woningbouwbehoefte. Daarnaast zijn er een aantal vereisten waar minstens voor de helft aan voldaan moet worden (Westfries vooruitdenken). Het programma past binnen de kwalitatieve en kwantitatieve	Ambtelijke wijziging

		woningbehoefte en wordt binnen een krachtige kern, binnen bestaand stedelijk gerealiseerd. Het planvoornemen voldoet aan het afwegingskader en past daarmee in de provinciale omgevingsverordening.	
Paragraaf 3.4.4 Groenvisie is toegevoegd		Groenvisie 2019-2029 De gemeente Hoorn heeft op 15 augustus 2019 de Groenvisie 2019-2029 vastgesteld. In de Groenvisie is het beleid op het gebied van groen en natuur vastgelegd. In de Groenvisie maakt de stad voor de komende 10 jaar keuzes voor het beheer, inrichting en gebruik van het groen. Groen is één van de belangrijkste stofferingen in de openbare ruimte. Een groene aankleding zorgt voor sfeer en beleving. Ook is groen van belang voor klimaatbestendigheid en een gezond leefklimaat in een steeds meer dichtbevolkte gemeente. Door inbreiding van woningen ontstaat meer druk op de groengebieden. De kwaliteit en kwantiteit van het groen wordt zo nog belangrijker voor de stedelijke leefbaarheid. Het groen in de openbare ruimte kan tenslotte bijdragen aan andere maatschappelijke doelen, zoals het verbeteren van de sociale cohesie. Binnen vijf pijlers zijn ambities gevormd: • Samen met de stad • Biodiversiteit • Gebruik openbaar groen • Identiteit & beleving • Klimaatbestendig & duurzaam <i>Planspecifiek</i> Het beleid is om in nieuwbouwwijken de kwaliteit en kwantiteit van het toekomstige groen te borgen. Het plangebied ligt in een gebied met verbindingen en ten oosten van het plangebied is reeds een groene verbinding aanwezig. Het beoogde plan veroorzaakt geen belemmering voor de Groenvisie 2019-2029.	Ambtelijke toevoeging
Paragraaf 3.4.5 Bomenbeleidsplan is toegevoegd		<i>Bomenbeleidsplan</i> In december 2009 is het Bomenbeleidsplan Hoorn 'Ruimte voor Bomen' vastgesteld door de gemeente Hoorn. Op dit moment staan er in Hoorn 1,3 bomen per woning (40.000 bomen en 30.500 woningen). Conform het gemeentelijk bomenbeleidsplan moet voor elke extra nieuwbouw woning 1,3 boom worden geplant.	Ambtelijke toevoeging

		Het vaststellen van een bomennorm garandeert voldoende aanplant van bomen bij nieuwbouw en een evenwichtige spreiding van bomen over de stad. Dit kan zowel binnen het plangebied worden opgelost, maar ook daar buiten. Wanneer het niet (geheel) binnen het plangebied mogelijk is kan "vergroening" op een andere passende wijze worden ingevuld in het plangebied (waarbij goedkeuring nodig is van de gemeente) en indien dit niet mogelijk is kan door een financiële bijdrage deze verplichting worden geregeld door de gemeente door buiten het plangebied hieraan uitvoering te geven. Planspecifiek Uit het Bomenbeleidsplan volgt dat de gemeente voor nieuwe bouwlocaties een bomennorm hanteert. Dat houdt in dat voor nieuwbouw 1,3 bomen per woning gepland zal moeten worden. Waar dit binnen een plangebied fysiek niet mogelijk is voorziet het beleid in een 'afkoopregeling'. Deze regeling komt er eenvoudig gezegd op neer dat het te investeren bedrag voor bomen door de gemeente Hoorn elders wordt ingezet voor realisatie of versterking van groen. In de regels van voorliggend bestemmingsplan (artikel 6 lid 5.3) is vastgelegd dat het gebruik van de woningen alleen is toegestaan indien in het openbaar toegankelijk gebied 1,3 bomen per gerealiseerde woning wordt geplant en in stand worden gehouden.	
Paragraaf 3.4.6 Leidraad inrichting openbare ruimte is toegevoegd		De overheid laat steeds meer activiteiten aan de markt over. Bij nieuwe ontwikkelingen in de gemeente ontwikkelt een initiatiefnemer niet alleen privaat terrein, maar ook de openbare ruimte, zoals dat ook in het onderhavige plangebied het geval is. Nadat de 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 tijdens de contractvorming al inzicht te hebben in de wensen van de gemeente ten aanzien van de te ontwikkelen openbare ruimte, is een Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) opgesteld.	Ambtelijke toevoeging

		<i>Planspecifiek</i> De inrichting van de openbare ruimte in het bestemmingsplangebied geschiedt conform de in de LIOR gestelde eisen. Eventuele afwijkingen zullen uitsluitend na goedkeuring van de gemeente mogelijk zijn.	
Paragraaf 3.4.7 Welstandsnota is toegevoegd		Op 4 februari 2020 is de 'Welstandsnota gemeente Hoorn 2020' vastgesteld ter vervanging van de 'Welstandsnota 2017'. Om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte zouden ontsieren, zijn er 'redelijke eisen van welstand' opgesteld. Een vergunningaanvraag voor een bouwplan of renovatie wordt getoetst aan deze eisen. Dit welstandstoezicht wordt uitgevoerd door de gemeente en door een onafhankelijke Commissie voor Monumenten en Welstand. <i>Planspecifiek</i> De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. In sommige gevallen kan dan worden volstaan met het verwijzen naar criteria van naastgelegen of andere vergelijkbare gebieden in de gemeente. In andere gevallen wordt bij de beoordeling teruggegrepen op de algemene criteria. Ook kan de gemeenteraad besluiten in het kader van de planvorming nieuwe welstandscriteria vast te stellen als aanvulling op de welstandsnota. Voor de beoogde planontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan krijgt de status van welstandsnota. Daarmee kan voor bebouwing het beeldkwaliteitsplan dienen als toetsingskader. Het beeldkwaliteitsplan kent ook inrichtingseisen voor de (onbebouwde) buitenruimte. Om ook 'juridisch' de buitenruimte te kunnen toetsen is het beeldkwaliteitsplan ook via een voorwaardelijke verplichting aan de planregels verbonden.	Ambtelijke toevoeging
Paragraaf 3.4.8 Visie 'Samen voor resultaat' is toegevoegd		Bij raadsbesluit van 13 oktober 2015 heeft de raad prioriteit gegeven aan de uitwerking van een nieuw wijkprogramma Hoorn-Noord/Venenlaankwartier. Na een intensief traject in de campagne "Laatje Hoorn" in	Ambtelijke toevoeging

		Hoorn-Noord en Venenlaan-kwartier van gemeente en Intermaris met bewoners, ondernemers, welzijns- en onderwijsorganisaties, is de visie "Samen voor resultaat" geschreven. De visie kent een doorkijk naar de komende twintig jaar. Zes kernwaarden van de wijk die de thema's in de visie vormen zijn: 1. een unieke en diverse stadswijk, 2. klimaatbestendig en energieneutraal, 3. voor jong en oud, 4. sociale veiligheid, binding en betrokkenheid, 5. bewegen en gezond leven, en 6. cultuur, historie en kunst. Binnen deze thema's wordt invulling gegeven aan de strategische doelen van het programma Hoorn Noord en Venenlaankwartier. De strategische doelen zijn "de kwaliteit van de wijk te behouden", "deze waar nodig te versterken" en "het samen leven te bevorderen". Planspecifiek De wijkvisie is een visie met en zeer brede scope. Ten aanzien van de woningbehoefte wordt in de visie gesignaleerd dat de woningbehoefte in de wijk vooral is gericht op meergezinswoningen, woningen voor één- en twee persoonshuishoudens met name senioren en jongeren. Het programma zoals nu voorzien sluit aan op deze geconstateerde behoefte in de wijk aan woningbouw. Voor ontwikkellocaties is de ambitie geformuleerd om deze locaties een passende invulling te geven. De nieuwe functies sluiten dan voldoende aan op de behoeften van de omgeving en ze hebben een meerwaarde voor de wijk, zoals wonen, zorgfuncties en kleinschalige bedrijfjes en detailhandel. Bij de ontwikkelingen wordt ook gekeken naar aspecten als parkeren, groen en beeldkwaliteit. Met voorliggend plan wordt invulling gegeven aan deze ambitie. Het plan voorziet in een hoogwaardig, stedelijk woonmilieu. Daarbij is ingezet op een passende parkeeroplossing en een kwalitatief goede binnen tuin die bijdraagt aan de woonkwaliteit van de woningen en de wijk.	
--	--	---	--

Paragraaf 4.2.9 is geactualiseerd op de nieuwe AERIUS calculator en de uitkomsten daarvan. De onderliggende memo en berekeningen (bijlage 12) zijn hierop ook aangepast.	In de Wet natuurbescherming is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een vergunning vereist is. Verzuring en vermeting is één van die mogelijk negatieve effecten. Voor ieder habitatype binnen een Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermeting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermetende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State uitspraak gedaan omtrent de PAS. De PAS mag niet meer gebruikt worden als basis voor toestemming voor 'activiteiten'. Hiermee is de PAS buiten werking gesteld. In de nieuwe AERIUS Calculator van oktober 2020 zijn de bezwaren van de Afdeling bestuursrechtspraak zoals verwoord in de uitspraak van 29 mei 2019 weggenomen. Voor de beoogde ontwikkeling is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd 1 juli 2022, Buro SRO, zie bijlagen bij toelichting bijlage 12). In deze berekening is zowel de gebruiksfase als de sloop- en bouwphase meegenomen. Uit de uitgevoerde AERIUS-berekeningen voor de gebruiksfase blijkt dat er geen resultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op de omliggende Natura 2000-gebieden zijn. In de bouw- en sloopfase treedt wel een klein effect op. Dit effect is tijdelijk van aard. Daarnaast komt deze mogelijk te vervallen indien het bouwplan verder is uitgewerkt een er een betere inschatting gemaakt kan worden van de in te zetten machines. Los daarvan geldt momenteel nog de 'bouwvrijstelling'.	In de Wet natuurbescherming is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een vergunning vereist is. Verzuring en vermeting is één van die mogelijk negatieve effecten. Voor ieder habitatype binnen een Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermeting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermetende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Voor de beoogde ontwikkeling is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd 17 maart 2023, Buro SRO, zie bijlagen bij toelichting bijlage 12). In deze berekening is zowel de gebruiksfase als de sloop- en bouwphase meegenomen. Uit de uitgevoerde AERIUS-berekeningen voor zowel de bouw- en gebruiksfase blijkt dat er geen resultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op de omliggende Natura 2000-gebieden zijn.	
Paragraaf 5.4 bouwhoogte is naar beneden bijgesteld	In dit geval varieert de maximale bouwhoogte van 1 m voor de binnentuin tot 26 m voor de hoogste bouwlaag	In dit geval varieert de maximale bouwhoogte van 0,3 m voor de binnentuin tot 26 m voor de hoogste bouwlaag	Wijziging n.a.v. ingediende zienswijze
Paragraaf 7.3 is geactualiseerd	Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen in deze paragraaf of in een separate bijlage van een gemeentelijke reactie worden voorzien.	Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerp Beeldkwaliteitsplan en ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder hebben van 23 december 2022 tot en met 2 februari 2023 voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode	Wijziging n.a.v. ingediende zienswijzen

		zijn 12 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een inhoudelijke beantwoording in de Nota van zienswijzen. Deze nota is als bijlage aan de plan-toelichting toegevoegd.	
Wijziging aan planregels	Oude tekst	Nieuwe tekst	Voortkomend uit
Artikel 1.40		Begrip is toegevoegd overstekende bouwdelen: een ten opzichte van de gevel voor uitspringend deel van een gebouw, zoals bijv. een balkon of luifel;	Ambtelijke toevoeging
Artikel 1.41	a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: 0. de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: 0. de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw; c. voor een aan- of uitbouw bij een hoofdgebouw: 0. de bovenkant van de afgewerkte vloer van het hoofdgebouw; d. indien in of op het water wordt gebouwd: 0. het ter plaatse geldende waterpeil; e. in afwijking van a t/m d een door het bevoegd gezag vast te stellen peil.	a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: o de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; b. in afwijking van a en door het bevoegd gezag vast te stellen peil.	Ambtelijke wijziging
Artikel 2.8	2.8 het peil a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: o de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: o de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw; c. voor een aan- of uitbouw bij een hoofdgebouw: o de bovenkant van de afgewerkte vloer van het hoofdgebouw; d. indien in of op het water wordt gebouwd: o het Normaal Amsterdams Peil;	a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: o de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; b. in afwijking van a en door het bevoegd gezag vast te stellen peil.	Ambtelijke wijziging
Artikel 4.4.1 is toegevoegd		Voorwaardelijke verplichting aanplant bomen zuidzijde Het gebruik van bouwwerken voor wonen zoals bedoeld in artikel 6 lid 1 is uitsluitend toegestaan indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - bomenrij zuidzijde' (langs de Henk	Toevoeging n.a.v. ingediende zienwijze

		Saaltinkstraat) bomen worden aangeplant, overeenkomstig bijlage 2 bij de regels 'inrichtingsplan' en deze bomen als zodanig in stand worden gehouden.	
Artikel 5.2.2.	Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels: a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.	Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels: a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m gemeten vanaf peil zoals bedoeld artikel 1.41 onder a .	Ambtelijke wijziging
Artikel 6.2.1 onder f	gebouwde parkeervoorzieningen hebben een maximale hoogte van 1 m boven maai-veld	gebouwde parkeervoorzieningen hebben een maximale hoogte van 0,3 m boven maai-veld;	Wijziging n.a.v. ingediende zienswijze
Artikel 6.2.1 onder g is toegevoegd		in afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - overstekende bouwdelen' overstekende bouwdelen toegestaan .	Ambtelijke wijziging
Artikel 6.2.2	Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels: a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen die grenst aan het openbaar gebied dient 1. minimaal 1,20 meter en maximaal 2 m te bedragen, met dien verstande dat: 2. de erf- of terreinafscheiding, indien deze grenst aan de openbare ruimte, wordt vormgegeven als onderdeel van de bebouwing; erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw niet zijn toegestaan; b, de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen die niet grenst aan het openbaar gebied mag maximaal 2 m bedragen; c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.	Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels: a. erf- en terreinafscheidingen zijn niet toegestaan.	Ambtelijke wijziging
Artikel 6.2.3	<i>Geluidgevoelige gebouwen</i> a. Het bouwen van geluidgevoelige gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting geluid industrielawaai' is uitsluitend toegestaan indien de gevels zijn uitgevoerd als dove gevel, welke voorwaarde geldt voor gevels die zijn gelegen binnen de geluidzones voor industrie-terreinen, spoorwegen of wegen, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de woningen en andere geluidgevoelige gebouwen ten gevolge van	<i>Voorwaardelijke verplichting weg- en spoorweglawaaai</i> a. Het bouwen van geluidgevoelige gebouwen is uitsluitend toegestaan indien de gevels zijn uitgevoerd als dove gevel, welke voorwaarde geldt voor gevels die zijn gelegen binnen de geluidzones voor spoorwegen of wegen, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de woningen ten gevolge van wegverkeerslawaaai en/of spoorweglawaaai lager of gelijk is aan:	Ambtelijke wijziging / wijziging n.a.v. indiende zienswijze

	elk van deze zones lager of gelijk is aan: 1. de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder of 2. de voor deze gebouwen vastgestelde hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting zoals bedoeld in de Wet geluidhinder; b. aanvullend op het bepaalde onder a geldt dat gevels van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen eveneens als dove gevel moeten worden uitgevoerd voor zover ten behoeve van deze gevels artikel 110f Wet geluidhinder van toepassing is en de gecumuleerde waarde op de gevel meer dan 3 dB hoger is dan de hoogste van de maximaal toegestane ontheffingswaarden.	1. de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder of 2. de voor deze gebouwen vastgestelde hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.	
Artikel 6.2.5	<i>Voorwaardelijke verplichting lichthinder</i> a. Het bouwen van bouwwerken voor wonen zoals bedoeld in artikel 6 lid 1 is uitsluitend toegestaan wanneer in het kader van lichthinder op de nieuw te realiseren maatgevende woningen vanuit het aanliggende sportcomplex afdoende maatregelen zijn getroffen waarmee de lichthinder op locatie niet meer bedraagt dan 10 lux en dit middels een aanvullend lichthinderonderzoek is aangetoond; b. Indien maatregelen zoals bedoeld onder a niet getroffen kunnen worden is het bouwen van bouwwerken voor wonen zoals bedoeld in artikel 6 lid 1 uitsluitend toegestaan indien door het bevoegd gezag passende maatwerkvoorschriften zijn vastgesteld waarmee de grenswaarde verruimd wordt.	<i>Voorwaardelijke verplichting lichthinder</i> a. Het bouwen van bouwwerken voor wonen zoals bedoeld in artikel 6 lid 1 is uitsluitend toegestaan wanneer in het kader van lichthinder op de gevel van nieuw te realiseren maatgevende woningen vanuit het aanliggende sportcomplex maatregelen zijn getroffen waarmee de lichthinder op locatie niet meer bedraagt dan 10 lux en dit middels een aanvullend lichthinderonderzoek is aangetoond.	Ambtelijke wijziging
Artikel 6.5.2	<i>Voorwaardelijke verplichting industrielawaai</i> Geluidgevoelige gebouwen en gevels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting industrielawaai' mogen pas in gebruik worden genomen indien deze gevels als dove gevel worden uitgevoerd en maatregelen aan de gevel zijn getroffen waarmee het binnengeluidniveau van ten hoogste 35 dB(A) (etmaalwaarde) niet overschreden wordt.	<i>Voorwaardelijke verplichting industrielawaai/sportlawaai</i> Geluidgevoelige gebouwen en gevels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting geluid industrielawaai' mogen pas in gebruik worden genomen indien deze gevels als dove gevel worden uitgevoerd en maatregelen aan de gevel zijn getroffen waarmee het binnengeluidniveau van ten hoogste 35 dB(A) (etmaalwaarde) niet overschreden wordt.	Aanvulling n.a.v. ingediende zienswijze
Artikel 6.5.3		a. Het gebruik van gronden zoals genoemd in artikel 6 lid 1 is alleen toegestaan indien per gerealiseerde woning, in het openbaar toegankelijk gebied van het plangebied 1,3 bomen	Ambtelijke aanvulling

		per woning worden geplant. Deze bomen dienen volledig in stand te worden gehouden. Deze bomen dienen uiterlijk binnen een termijn van 18 maanden na de ingebruikname van de gronden onder artikel 6 lid 1 in zijn geheel te zijn geplant; b. Indien het planten van het aantal onder a vereiste bomen aantoonbaar niet (tijdig) binnen het plangebied gerealiseerd kan worden, kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde onder a en dient een financiële vergoeding per niet gerealiseerde boom betaald te worden aan de gemeente Hoorn. Deze vergoeding dient binnen een door het bevoegd gezag vast te stellen redelijke termijn betaald te zijn aan de gemeente.	
Artikel 6.5.4		Het gebruik van bouwwerken voor wonen zoals bedoeld in artikel 6 lid 1 is uitsluitend toegestaan indien de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - inrichting binnengebied' worden ingericht overeenkomstig bijlage 3 bij de regels 'ontwerp-binnentuin' en de inrichting als zodanig in stand worden gehouden.	Ambtelijke aanvulling
Artikel 6.5.5		Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en gebouwen voor meer dan 133 woningen.	Ambtelijke aanvulling
Artikel 11 lid b onder 2	de overschrijding van de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt.	de overschrijding van de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt.	Ambtelijke wijziging
Verbeelding	Oud	Nieuw	
Funcieaanduiding voor bomenrij aan de zuidzijde is toegevoegd			Wijziging n.a.v. indiende zienswijze
Funcieaanduiding voor inrichting binnengebied is toegevoegd			Wijziging n.a.v. indiende zienswijze
Funcieaanduiding overstekende bouwdelen is toegevoegd in combinatie met verkleinen bouwvlak			Wijziging n.a.v. indiende zienswijze
Bouwhoogte parkeergarage is bijgesteld van 1 meter naar 0,3 meter			Wijziging n.a.v. indiende zienswijze
Onderzoeken			
Ecologisch onderzoek IDDS (bijlage 11). Onderzoek is aangepast op verzoek Omgevingsdienst. De conclusies van het onderzoek zijn ongewijzigd.			Ambtelijke wijziging
Akoestisch onderzoek sportla-waai. De bezettingsgraad van tennis- en padelbanen in de avonden is bijgesteld van 75% naar 100%. De uitkomsten			Wijziging n.a.v. indiende zienswijze

van het onderzoek zijn onge- wijzigd.			
--	--	--	--

Bijlagen:

1. Publicatietekst van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan
2. Publicatietekst van het ontwerp Beelkwaliteitsplan
3. Bijlage bij zienswijze 6: Rapport Goudappel 9 april 2021