Participatierapport

Nieuwe Steen 6

Hoorn



DE
SE
LECT
IE

19 oktober 2023

DE
SE
LECT
IE

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
2.	Participatietraject	4
3.	Communicatiemiddelen	12
4.	Inhoudelijk proces	14
5.	Resultaat	18
6.	Nawoord	20
	Bijlagen	21

1. Inleiding

Vanaf de zomer 2022 tot heden hebben we, Adviesbureau De Selectie, gewerkt aan het participatietraject voor het nieuwbouwproject aan de Nieuwe Steen 6 in Hoorn. Dit traject hebben we in opdracht gedaan van A-Zeven Projectontwikkeling en in samenwerking met de gemeente Hoorn. In deze periode hebben we informatiebijeenkomsten georganiseerd waarin kon worden meegedacht over de plannen, we hebben gesproken met omwonenden en communicatie ingezet om geïnteresseerden op de hoogte te stellen van de ontwikkelingen aan de Nieuwe Steen 6.

Over het nieuwbouwplan wordt al vanaf begin 2020 gecommuniceerd met omwonenden en omliggende bedrijven door A-Zeven Projectontwikkeling. We zijn in dit traject ingestapt om een zorgvuldig proces op te zetten en tijdig, passend en transparant met de omgeving en geïnteresseerden over het project te communiceren. Voor het project is ook een mailadres en een contactpersoon aangesteld die beschikbaar was voor vragen.

Ons doel was om te kijken hoe we draagvlak konden creëren voor de ontwikkeling van de locatie aan de Nieuwe Steen 6. Hierbij hebben we ook gekeken naar de mogelijkheden om het ontwerp aan te passen, zodat het voor alle betrokkenen een acceptabel ontwerp is. Zoals in bijna ieder participatieproces is het lastig om overeenstemming te vinden met alle belanghebbenden. Dat is bij deze ontwikkeling ook het geval. Ondanks dat het ontwerp is aangepast op meerdere punten, hebben een aantal omwonenden en de projectontwikkelaar op een aantal punten nog een verschil van inzicht.

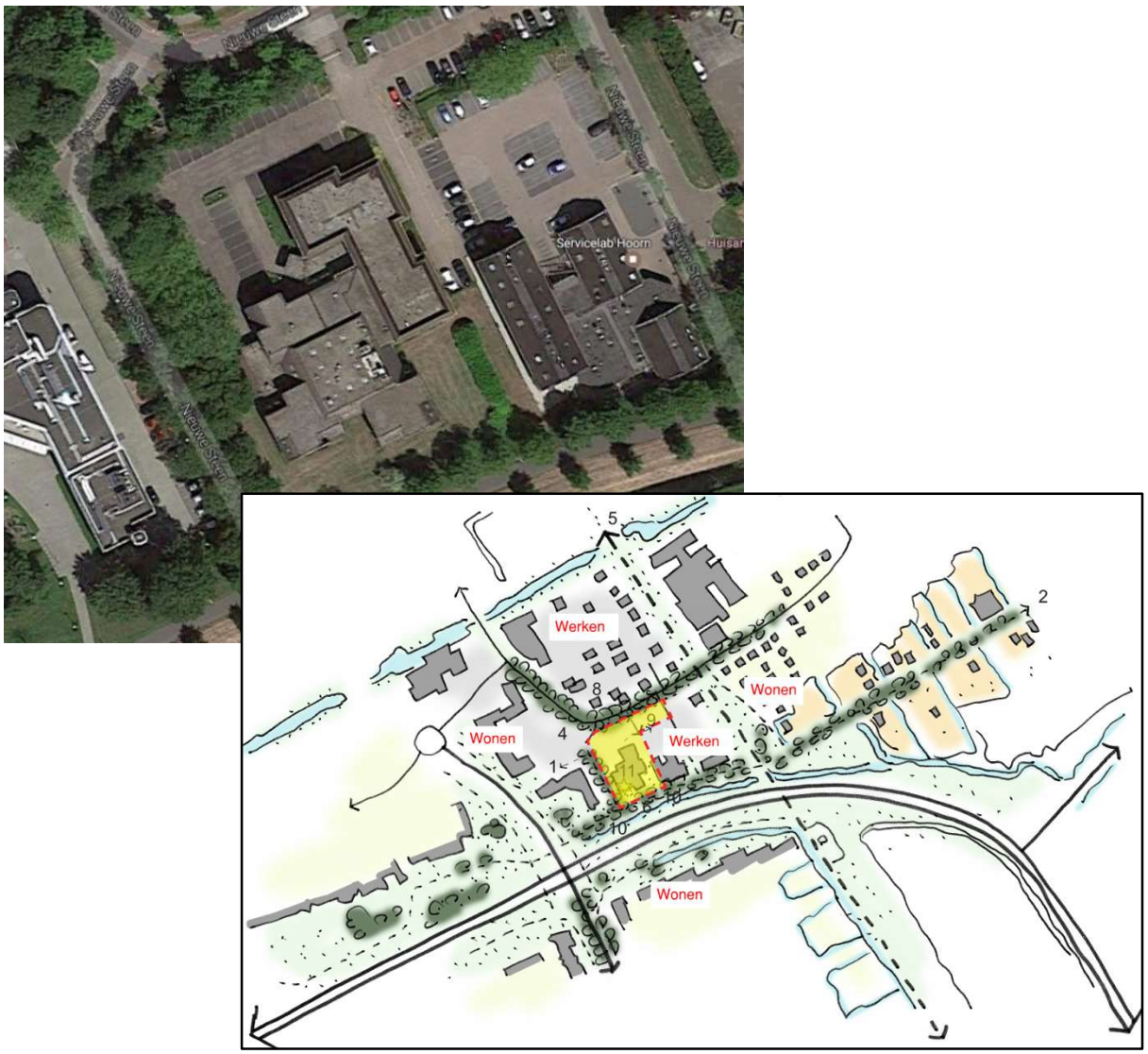
In dit eindverslag beschrijven we het proces dat is doorlopen, met de aandachtspunten die zijn aangegeven gedurende het traject en de aanpassingen die aan het ontwerp zijn gedaan. Als bijlagen zijn de verslagen van de bijeenkomsten en andere relevante documenten toegevoegd.

Graag bedank ik alle betrokkenen bij dit participatietraject voor hen interesse, tijd en inzet.

Adi Friedmann
De Selectie

Locatie

A-Zeven projectontwikkeling wil dat het oude BDO-kantoor aan de Nieuwe Steen 6 in Hoorn plaatsmaakt voor appartementengebouwen. De ambitie is om vier appartementenblokken te bouwen waar in totaal 81 appartementen en ongeveer 270 m² bedrijfsruimte worden gerealiseerd, bestemd voor koop en goedkope verhuur.



De Nieuwe Steen is historisch gezien een multifunctionele wijk waarbij de woonfunctie en kantoorfunctie sterk van elkaar gescheiden zijn. Door de toename in de woningbehoefte en de afname van de kantoorbehoefte gecombineerd met het gemeentelijk beleid is een duidelijke trend zichtbaar in het gebied waarbij oude kantoorgebouwen worden getransformeerd naar woningen.

2. Participatietraject

A-Zeven Projectontwikkeling heeft De Selectie vanaf juli 2022 gevraagd om de participatie en communicatie voor De Nieuwe Steen 6 op te pakken. Dit was echter niet het begin van de communicatie en participatie rond de ontwikkeling. Die was al eerder in gang gezet door A-Zeven Projectontwikkeling.

Terugblik

Hieronder een terugblik van het traject voordat Adviesbureau De Selectie was aangehaakt.

- *Juli 2019*
  Op 15-07-2019 was de modellenstudie en het stedenbouwkundige voorkeursmodel gepresenteerd aan de Initiatiefgroep Bewoners Woonwijk Nieuwe Steen - IBWNS.
- *Augustus 2019*
  Op 5-08-20219 heeft de IBWNS een uitgebreide reactie gegeven op het gepresenteerde voorkeursmodel.
- *November 2019*
  13-11-2019 is de 'Principeverzoek' aanvraag ingediend bij de gemeente voor de bouw van 97 appartementen.
- *December 2019*
  Op 02-12-2019 wordt het stedenbouwkundig plan (modellenstudie) gepresenteerd aan de gemeenteraad en belanghebbenden. De bijeenkomst vond plaats in het bestaande gebouw en de presentatie werd gegeven door het buroURSEM Architectuur Stedenbouw Interieur en A-Zeven projectontwikkeling. Na afloop van de bijeenkomst bereikte A-Zeven Projectontwikkeling het bericht dat een aantal omwonenden en Octant Mondzorg van mening zijn dat de uitnodiging niet goed was verspreid.
- *Januari 2020*
  Op aanraden van de gemeente wordt op 16-01-2020 een eerste inloopbijeenkomst georganiseerd in het bestaande gebouw voor omwonenden. Naar aanleiding van deze bijeenkomst zijn er 10 reacties ontvangen met betrekking tot de plannen.
  Het in december/januari gepresenteerde model ging uit van:
  - 97 appartementen verdeeld over 5 gebouwen
  - Het hoogste gebouw heeft 13 lagen (ca. 40meter hoog)
  - Een gezamenlijk heringericht parkeerterrein met Octant Mondzorg
  - Dubbelgebruik parkeren met Octant Mondzorg
- *Februari 2020*
  Op 04-02-2020 heeft A-Zeven projectontwikkeling overleg met Octant Mondzorg. Bij dit

overleg legt A-Zeven projectontwikkeling uit hoe het plan voor de Nieuwe Steen 6 tot stand is gekomen en geeft uitleg over het dubbel parkeren.

- *Juni 2020*
  Op 10-06-2020 wordt de 'Intentieovereenkomst' getekend met de gemeente Hoorn voor de bouw van 97 appartementen o.b.v. het stedenbouwkundig voorkeursmodel.
- *Juli 2020*
  Op 1 juli 2020 zijn alle partijen die een reactie hebben ingediend (n.a.v. de bijeenkomst 16-01-2020) tussentijds per post geïnformeerd.
- *April 2022*
  Op 29-04-2022 presenteert A-Zeven projectontwikkeling het aangepaste plan aan de gemeente, zonder hoogbouwaccent, maar wel met een woontoren met 8 woonlagen, met 4 appartementen per laag, en 3 andere woongebouwen met in totaal 81 appartementen, waarbij de parkeervraag wordt opgelost binnen het plangebied.
- *September 2022*
  De vragen n.a.v. de bijeenkomst 16-01-2020 worden door de gemeente beantwoord d.m.v. een Nota van Beantwoording inspraakreacties, zie bijlage. In deze reactie wordt uitleg gegeven over de gemaakte stappen. Van 97 naar 81 appartementen.

De vraag aan Adviesbureau De Selectie

Gezien het belang van doorlopende communicatie, een zorgvuldig participatieproces en het aanstellen van een vast contactpersoon voor de buurt heeft A-Zeven Projectontwikkeling Adviesbureau De Selectie gevraagd hen te helpen met het te doorlopen traject.

Doel participatietraject

Wij hebben ons tot doel gesteld om een zorgvuldig en integer participatieproces te doorlopen, waarbij betrokkenen op aantoonbare wijze worden geïnformeerd en betrokken; waar betrokkenen zich gehoord voelen. Om te komen tot een plan waarmee iedereen het eens is vaak geen haalbare opgave, maar bleef uiteraard wel onderdeel van onze ambitie. We hebben ingezet op een zorgvuldig proces en gestreefd dat, op een aantal punten en waar mogelijk, het ontwerp is aangepast naar wens van de belanghebbenden. Waar dat niet mogelijk was hebben we het onderbouwd.

Participatieniveau

Het participatieproces vond plaats op het niveau van meedenken. Dit niveau is in samenspraak met de gemeente Hoorn afgestemd. Deelnemers konden tijdens het participatieproces gevraagd en ongevraagd wensen en aandachtspunten inbrengen. De mogelijkheid hiervoor werd extra onder de aandacht gebracht tijdens de inloopbijeenkomsten doormiddel van aangeboden reactieformulieren. De wensen en de aandachtspunten die waren aangegeven op het reactieformulier en mogelijk tot meer draagvlak konden rekenen probeerden A-Zeven projectontwikkeling te verwerken in de planvorming.

Participatiestappen

Fase 1: kennismaking en eerste presentatie initiatief

Begin januari 2020 was de omgeving uitgenodigd voor een kennismaking met de initiatiefnemer eerste presentatie van het plan voor de Nieuwe Steen 6. De informatiebijeenkomst vond plaats op 16 januari 2020 en was georganiseerd in de vorm van een inloopavond op locatie.

Hierbij waren ongeveer 40 personen aanwezig. De sfeer was (gematigd) positief. Een aantal bezoekers hadden hun zorgen geuit over de bouwhoogte van de toren, het aantal appartementen en het parkeren. Daarnaast vonden vertegenwoordigers van Octant het niet correct dat er zonder hun mede weten een idee gepresenteerd werd voor de herinrichting van het totale parkeerterrein incl. hun grondgebied. Volgens A-Zeven projectontwikkeling was het idee over de herinrichting van het parkeerterrein wel al gepresenteerd aan twee vertegenwoordigers van Octant, maar die had het niet gedeeld binnen de organisatie.

Tijdens de inloopbijeenkomst is het stedenbouwkundig voorkeursmodel als massastudie gepresenteerd die een beeld gaf aan de ruimtelijke consequenties van een plan. Een massastudie is geen definitief ontwerp, maar eigenlijk een studie om te komen tot optimale afstemming tussen de bestaande omgeving en de nieuwe plannen. Tijdens de bijeenkomst waren er ook deskundigen aanwezig om uitleg te geven over het plan en het proces. Ook was er de mogelijkheid om vragen te stellen over het plan en daarbij ook de mogelijkheid om een reacties te geven op het plan door het invullen van een reactieformulier. De reactieformulieren konden naar een contactpersoon van de gemeente Hoorn worden toegestuurd.



**Massastudie Nieuwe Steen 6 zoals gepresenteerd op 16 januari 2020.*

Op 1 juli 2020 is een tussentijdse informatiebrief gestuurd naar alle mensen die een reactie hadden ingediend. In deze tussentijdse informatiebrief brief is uitleg gegeven over de procedure en de belangrijkste aandachtspunten van het plan, onder andere aan de hand van de reacties die zijn ontvangen tijdens de inloopbijeenkomst van 16 januari 2020.

In samenspraak met de gemeente, de ontwikkelaar en de bestuurlijke besluitvorming heeft de beantwoording op de reacties langer dan gepland op zich laten wachten (september 2022) door het vaststellen van de 'Omgevingsvisie Hoorn' en 'Hoornse Hoogte Visie op stedelijke groei en hoogbouw. Beide visies zijn op 8 februari 2022 door de gemeenteraad vastgesteld.

Met de vastgestelde 'Omgevingsvisie Hoorn' en 'Hoornse Hoogte' heeft de gemeente meer kaders vastgesteld voor woningbouw. Het plangebied Nieuwe Steen 6 is in beide visies aangewezen als 'kleinstedelijk' gebied. Vanuit de ambitie voor ontwikkelingen en transformaties is hierover het volgende gemeld:

In de 'Klein stedelijke' gebieden voegen we ook nieuwe woningen, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven toe. We ontwikkelen hier meer woningen, bedrijven en voorzieningen per vierkante meter dan in de omliggende woonwijken. Denk hier ook bijvoorbeeld aan een mix van kleinere woningen met tuin voor jonge gezinnen, appartementen voor jongeren en ouderen, basisscholen, winkels en restaurants. Hier bieden we dus ruimte voor het mengen van functies. We zorgen ook hier dat we met nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het vergroenen en verduurzamen van het gebied."

Daarnaast ligt de locatie (in de visie “Hoornse Hoogte”) binnen de blauwe zichthoeken waarbinnen hoogbouw onder voorwaarde mogelijk is.

Met de ‘Hoornse Hoogte’ en de Omgevingsvisie Hoorn wil de gemeente Hoorn een richting geven aan de groei van de stad. Het gaat erom die groei concreet te maken. Waar (op welke plekken in de stad), wat (met welke bebouwing en openbare ruimte) en hoe (in welk ontwerp- en besluitvormingsproces). Het als klein stedelijk aangemerkt gebied betreft een intensiveringsgebied. De gevarieerde stadsbebouwing mag hier tussen 3 en 5 bouwlagen hoog zijn, met accenten tot en met 8 lagen (30 meter). Hoger dan 8 lagen is mogelijk, echter dan geldt ook de verplichting voor een Hoogbouw Effect Rapportage.

Bij een transformatie in het gebied de Nieuwe Steen 6 ligt een kans om toevoegen van woningbouw te combineren met openbaar groen. Waar dichter bebouwd wordt zal meer en een kwalitatieve openbare ruimte moeten worden toegevoegd, ook met het oog op leefbaarheid, duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Fase 2: Concept Nota van Uitgangspunten

Onder meer naar aanleiding van de eerste informatiebijeenkomst is het structuurontwerp aangepast en heeft het college van B&W op 1 november 2022 ingestemd met de verwerking van de eerste inspraakreacties en de concept Nota van Uitgangspunten. Daarnaast was er nog een aantal stedenbouwkundige aandachtspunten die moesten worden opgelost. Het concept plan dat is opgesteld met de gegevens uit de concept Nota van Uitgangspunten is vrijgegeven voor participatie. De concept Nota van Uitgangspunten geeft de kaders weer waaraan het te ontwikkelen woningbouwplan (incl. andere functies) in de vervolgfasen moet voldoen.

In deze fase heeft A-Zeven projectontwikkeling, Adviesbureau De Selectie, ingeschakeld en gevraagd of wij ze verder kunnen helpen met de communicatie en participatie.

Op dinsdag 15 november 2022 was een tweede informatiebijeenkomst georganiseerd waar omwonenden en belanghebbenden voor waren uitgenodigd. De inloopbijeenkomst vond plaats in de Copernicusschool en was als voortzetting op de bijeenkomst van januari 2020 en de gevoerde gesprekken.

Het doel van de bijeenkomst was het laten zien wat A-zeven projectontwikkeling heeft gedaan met de reacties die zij hebben gekregen op het eerder gepresenteerde ontwerp en wat omwonenden daarvan vinden. De architect en projectontwikkelaar gaven toelichting over de gewijzigde plannen, ten opzichte van het in januari 2020 gepresenteerde plan en over de

mogelijke uitstraling van het gebied. Ook de gemeente Hoorn was aanwezig om vragen te beantwoorden over het proces, verkeer en parkeren in de buurt. Het participatieve doel van de bijeenkomst was het ophalen van vragen en opmerkingen (zorgen en kansen voor het gebied) die omwonenden zien en het stemmen op de uitstraling van de bebouwing.

Daarnaast is er ook naar de mening gevraagd van omwonenden over de uitstraling die momenteel wordt overwogen om toe te passen voor het gebouw. Omwonenden konden dit kenbaar maken door een sticker te plakken bij het ontwerp welke hen voorkeur had. Deze voorkeur zal uiteindelijk worden meegenomen in het definitieve ontwerp.

Gedurende de avond waren zo'n 40 omwonenden aanwezig. Bij de ingang heeft iedere bezoeker een reactieformulier gekregen waarop men zich kon aanmelden voor de nieuwsbrief, interesse tonen in een woning, vragen stellen en aangeven wat zij nog willen meegeven aan het plan.

De sfeer was tijdens de inloop was zeer goed. Er zijn zorgen geuit over het parkeren en de verkeersveiligheid in de wijk en over de bezonning. Er worden kansen gezien ten aanzien van het groener maken van de omgeving die nu veel verharding kent.

Men is blij met het feit dat er is geluisterd over het naar beneden bijstellen van de hoogte van het gebouw en het aantal appartementen. Omwonenden gaven ook aan het fijn te vinden om betrokken te worden en goed en eerlijk geïnformeerd te worden over de plannen en dat er eindelijk wat gaat gebeuren met het leegstaande gebouw. Het vervallen gebouw en de sociaal onveiligheid wordt als ongewenst ervaren (een rotte plek in de wijk).

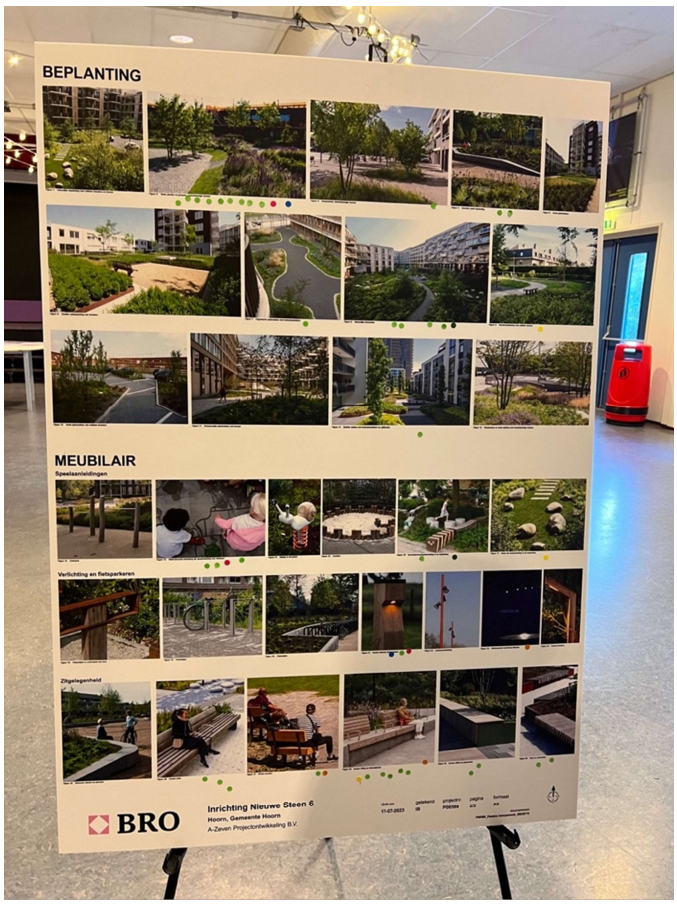
Fase 3: Definitief ontwerp

Op basis van de definitieve Nota van Uitgangspunten d.d. 20-12-2022, heeft de architect invulling gegeven aan de ontwikkeling door middel van een ontwerpplan en daaropvolgend een definitief ontwerp. Het ontwerpplan geeft een eerste indruk over de bebouwing en de architectuur van de bebouwing die op de locatie wordt ontwikkeld. Hierbij is ook een maaiveldinrichting gemaakt en een concept beeldkwaliteitsplan.

Op 17 juli 2023 hebben A-Zeven projectontwikkeling en De Selectie omwonenden uitgenodigd voor de derde inloopbijeenkomst waarbij het definitieve ontwerp aan belanghebbenden is gepresenteerd.

Tijdens deze bijeenkomst heeft de projectontwikkelaar ook laten zien hoe participatie heeft bijgedragen aan het definitieve ontwerp van de gebouwen aan de hand van het paneel van de vorige bijeenkomst waar bezoekers konden kiezen tussen 2 soorten uitstralingen van de gebouwen.

De architecten gaven toelichting over de nieuwe plannen en waarom bepaalde keuzes in het ontwerp zijn gemaakt en de landschapsarchitecten gaven toelichting op het landschap ontwerp. Zij hebben onder andere een schetsontwerp gemaakt voor de invulling van het maaiveld, waarbij rekening is gehouden met voldoende parkeerplaatsen voor het plan.



De mogelijkheden (Beplanting & meubilair) met verschillende keuzes waar deelnemers op konden stemmen doormiddel van het plakken van stickers tijdens de bijeenkomst van 17 juli 2023.

Gedurende deze bijeenkomst was het ook mogelijk om mee te denken over de inrichting van de openbare ruimte. Bezoekers konden na uitleg van de landschapsarchitect dit kenbaar maken door een sticker te plakken bij welke mogelijkheden er zijn voor de beplanting en welk buitenmeubilair hun voorkeur had. Aan de hand van verkregen input wordt het landschap verder uitgewerkt. De uitkomsten hiervan worden met de deelnemers gedeeld via de website en de nieuwsbrief.

Ook projectleiders en adviseurs vanuit de gemeente en wethouder Arthur Helling waren aanwezig om vragen te beantwoorden over het proces, verkeer en parkeren in de buurt. Het participatieve doel van de bijeenkomst was het ophalen van vragen en opmerkingen die omwonenden zien en het stemmen op mogelijkheden voor de openbare ruimte.

Tijdens de avond waren zo'n 55 bezoekers aanwezig. Bij de ingang heeft iedere bezoeker een reactieformulier gekregen waarop men zich kon aanmelden voor de nieuwsbrief, interesse tonen in een woning, vragen stellen en aangeven wat zij nog willen meegeven aan het plan.

Tijdens de inloopbijeenkomst waren weinig inhoudelijke vragen gesteld aan de aanwezige specialisten. Er zijn zorgen geuit over de bezonning, een aantal bezoekers gingen ook gericht kijken naar de bezonningstudies. Verder zijn er ook een aantal zorgen geuit over het verkeer -en parkeerdrukte. Ook zagen deelnemers kansen ten aanzien van het groener maken van de omgeving en men was blij dat daarin keuzes gemaakt konden worden. Ook waren geïnteresseerden in woningen blij dat nieuwe woningen worden gebouwd in verschillende segmenten.

3. Communicatiemiddelen

Huis-aan-huis brieven

Om alle belanghebbenden op de hoogte te stellen van het participatietraject en de informatiebijeenkomsten heeft De Selectie in opdracht van A-Zeven Projectontwikkeling huis-aan-huis brieven verspreid bij omliggende adressen van zowel bedrijven als woningen in de buurt van de Nieuwe Steen 6. Dit verspreidingsgebied is afgestemd met de gemeente. Alle brieven die zijn verspreid zijn ook gedeeld met de gemeente.



**Het gebied waar de huis-aan-huis brieven zijn verspreid*

Website, nieuwsbrief en e-mailadres

Op de website www.nieuwesteen6.nl konden geïnteresseerden het participatietraject rondom de ontwikkeling aan de Nieuwe Steen 6 volgen. Op de website zijn de verslagen van de informatiebijeenkomsten en relevante documenten gedeeld. Op de website kon men zich ook inschrijven voor een nieuwsbrief. Voor de nieuwsbrief zijn c.a. 100 aanmeldingen, waarvan ook veel mensen die geïnteresseerd zijn in een woning. Het mailadres info@nieuwesteen6.nl stond open voor vragen en reacties. Hiervan is in redelijke mate gebruik van gemaakt.



Overige correspondentie

De meeste communicatie vond via de mail en telefonisch plaats. Ook is er een persoonlijk gesprek gevoerd met de bewoners van Leisteen 13.

4. Inhoudelijk proces

De input van het participatietraject, beschreven in hoofdstuk 2, is verkregen vanuit de omgeving. De ontwikkelaar heeft deze input zo goed mogelijk proberen te verwerken in het definitieve ontwerp, zoals dat nu voorligt. Dit hoofdstuk beschrijft inhoudelijk het proces, zoals dat is doorlopen met omwonenden.

Gesprek met IBWNS

Vanuit het gesprek met de leden van De Initiatiefgroep Bewoners Woonwijk Nieuwe Steen - IBWNS, gevoerd door A-Zeven Projectontwikkeling, kwamen de volgende aandachtspunten naar voren:

- Op 25-11-2016 is er een kennismakingsgesprek geweest met IBWNS (Sebo Koning, Helene de Bruin en Bert Klaver). De projectontwikkelaar heeft in dit gesprek uitleg gegeven over de plannen voor de locatie.
- Op 15-07-2019 heeft de projectontwikkelaar het voorkeursmodel getoond (97 appartementen met toren van 13 lagen) aan Sebo Koning, Helene de Bruin. De conclusie op het moment van gesprek: Mevr. de Bruin is positief. De heer Koning is niet negatief over het plan, maar wil het nog wel met de andere belanghebbende bespreken.
- Op 23-08-2019 ontvangt A-Zeven projectontwikkeling een uitgebreide reactie van dhr. Koning op het gepresenteerde plan (zie bijlage).

Bijeenkomsten

Tussen januari 2020 en juli 2023 zijn 3 informatiebijeenkomsten georganiseerd. Hiervoor zijn belanghebbenden uitgenodigd om de nieuwe plannen voor de Nieuwe Steen 6 te zien en een reactie te geven.

Eerste informatiebijeenkomst

Op 16-01-2020 is de eerste informatiebijeenkomst georganiseerd waarbij het voorkeursmodel als massastudie is gepresenteerd. Tijdens deze bijeenkomst zijn 10 reactieformulieren ingediend.

Het voorkeursmodel ging uit van:

- 97 appartementen verdeeld over 5 gebouwen.
- Het hoogste gebouw heeft 13 lagen (ca. 40 meter hoog).
- Een gezamenlijk heringericht parkeerterrein met Octant Mondzorg.
- Dubbelgebruik parkeren met Octant Mondzorg.

De voornaamste reacties vanuit omwonenden op het plan waren:

- De hoogte – De reacties die waren ontvangen gingen voornamelijk in op de hoogte van de hoogste toren gelegen aan de Provincialeweg. In de reacties was terug te vinden dat de toren voor schaduwwerking zal zorgen en daardoor ook het wooncomfort zal worden ontnomen (uitzicht, privacy, stookkosten en zonlicht). Hierbij is ook aangegeven dat de toren niet past in het landschap.
- De parkeerdruk – In een aantal reacties wordt parkeerdruk als zorg geuit. Hierbij wordt aangegeven dat auto's in de woonwijken van de Nieuwe Steen worden geparkeerd van mensen die niet in de omgeving wonen.
- Verkeersbewegingen – Een aantal reacties ging over het toenemen van verkeersbewegingen als het gebied een woonfunctie krijgt.
- Proces – Er is een reactie geven over hoe het proces met betrekking tot het informeren en betrekken van de omgeving bij de plannen wordt uitgevoerd.
- Komst van woningen – Ook waren er positieve reacties over de komst van woningen.

Door de reacties van belanghebbenden die zijn ontvangen tijdens de eerste informatiebijeenkomst, 'Omgevingsvisie Hoorn' en de 'Hoornse Hoogte, visie op stedelijke groei en hoogbouw is in samenspraak met de gemeente is het besluit gevallen om het structuurontwerp aan te passen.

Tweede inloopbijeenkomst

Op dinsdag 15 november 2022 was een tweede informatiebijeenkomst georganiseerd waar omwonenden en belanghebbenden voor waren uitgenodigd. Tijdens deze bijeenkomst heeft A-zeven projectontwikkeling laten zien wat zij met de reacties van de vorige bijeenkomst hadden gedaan.

Uit de 21 reactieformulieren en de gesprekken die tijdens de bijeenkomst zijn gevoerd kwamen we tot de volgende conclusies:

- Omwonende zijn blij met het bijstellen van de hoogte van de bebouwing aan de Provincialeweg en het terugbrengen van het aantal appartementen van 97 naar 81.

- Bewoners hopen dat het project meer groen en een speelplaats kan toevoegen voor de omgeving.
- Bewoners zijn benieuwd welke commerciële ruimte er komt in de plint.
- Bewoners zijn benieuwd naar de planning: wanneer wordt er gesloopt, wanneer wordt er gebouwd en wanneer worden de appartementen opgeleverd.
- Er is zorg over de bezonning (Er is een bezonningstudie uitgevoerd van de bestaande situatie en de nieuwe situatie. Deze bezonningstudies zijn gedeeld op de projectwebsite.).
- Er is zorg over parkeren en verkeersveiligheid in de wijk.

De belangrijkste punten die zijn gewijzigd ten opzichte van het gepresenteerde ontwerp tijdens de eerste bijeenkomst zijn:

- Het aantal appartementen is naar beneden bijgesteld van 97 naar 81.
- I.p.v. van 5 appartementsgebouwen zijn er nu 4, het appartementengebouw op het parkeerterrein is komen te vervallen.
- De woontoren is van 13 lagen teruggegaan naar 8 lagen.
- De parkeerbehoefte wordt opgelost binnen het plangebied; er is geen sprake van gedeeld parkeerterrein en of dubbelgebruik met Octant mondzorg.
- De 3 galerijappartementsblokken langs de Nieuwe Steen zijn vervangen door 2 woontorens.

Door de reacties van belanghebbenden die zijn ontvangen tijdens de tweede bijeenkomst en de keuze voor de uitstraling van het gebouw heeft A-Zeven Projectontwikkeling gekeken hoe zij het plan nogmaals kunnen aanpassen om rekening te houden met de belanghebbenden.

Derde inloopbijeenkomst

Op 17 juli 2023 hebben A-Zeven projectontwikkeling en De Selectie omwonenden uitgenodigd voor de derde inloopbijeenkomst waarbij het definitieve ontwerp aan belanghebbenden is gepresenteerd.

De belangrijkste punten die zijn gewijzigd ten opzichte van het vorige ontwerp zijn:

- Het grote gebouw aan de Provincialeweg (wat in het conceptontwerp is gepresenteerd) is ontkoppeld in twee losse gebouwen, waardoor een mooie groene zichtlijn ontstaat vanaf de provinciale weg.
- De bouwhoogte van de gebouwen wordt afgebouwd naar de woonwijk toe (deze wijziging was al toegepast in het vorige ontwerp), maar de robuuste balkons die zijn toegevoegd aan de gebouwen benadrukken deze afbouw nog meer.

- Ieder gebouw heeft een eigen kleurstelling.
- De inrit naar de parkeergarage is verplaatst. Er wordt gebruik gemaakt van de openbare toegangsweg naar het kantoor van de belastingdienst.
- Er is een hele duidelijke scheiding gemaakt tussen de verschillende verkeerstromen, autoverkeer, fietsverkeer & voetgangers. Hierdoor is het plangebied toegankelijker en veiliger geworden
- De inrit van de parkeerkoffer (een cluster aangewezen parkeerplaatsen) langs de kant van de Nieuwe Steen is verplaatst. Hierdoor is er meer scheiding in het verkeer.

Uit de 3 reactieformulieren en de gesprekken tijdens de derde informatiebijeenkomst waren de volgende conclusies getrokken:

- De meerderheid van de bezoekers waren positief over het definitieve ontwerp en de uitstraling van de gebouwen. Mensen vonden het leuk om de keuze van de bezoekers van de vorige bijeenkomst terug te zien in het definitieve ontwerp.
- Geïnteresseerden in een woning vroegen zich af wanneer er gestart zal worden met de bouw.
- Er was een duidelijke zorg over de bezonning.
- Uit de reactieformulieren en reacties is er zorg over de parkeer en- verkeersdrukte en bezonning.

5. Resultaat

Zoals al eerder geconcludeerd, heeft de participatie er niet helemaal toe geleid dat alle betrokken partijen, omwonenden en ontwikkelaar, het op alle punten eens zijn geworden. Wel is op een aantal onderdelen overeenstemming gevonden na het bijstellen van het ontwerp,

Punten van verschil van mening

1. Bouwhoogte van het plan, ondanks het bijstellen van de bouwhoogtes zijn de gebouwen nog steeds te hoog (met name voor de bewoners van de Leisteen). De bouwhoogte gaat ondanks de grote aftand tot het plangebied ten koste van privacy en zontoetreding.
2. Het aantal woningen op de locatie is te veel, ondanks het bijstellen van het aantal woningen van 97 naar 81 zijn de omwonende van mening dat 81 appartementen nog steeds een te grote belasting is voor de locatie. Met als gevolg problemen met verkeer en parkeren.

Wensen van omwonenden

1. Een rustige en (sociaal)veilige woonwijk met voldoende groen.
2. Het verder beperken van de bouwhoogte i.v.m. de zorgen over privacy en bezonning.
3. Het verbeteren van de verkeersveiligheid.
4. Het verlagen van de parkeerdruk in de wijk.

Alle aangegeven punten zijn zorgvuldig bekeken en waar mogelijk bijgesteld. Zoals hierboven aangegeven zijn alle betrokken partijen het niet allemaal met elkaar eens, maar dat betekent niet dat het participatietraject onzorgvuldig en onvolledig was en dat er niet is geluisterd. Er zijn bepaalde keuzes gemaakt voor een opgave die groter is dan bepaalde thema's (voldoen aan de grote woningbehoefte in de gemeente Hoorn).

A-Zeven Projectontwikkeling heeft naar aanleiding van de reacties die zijn gegeven bij de informatiebijeenkomsten gekeken wat mogelijk was en aan de hand daarvan het ontwerp bijgesteld. Op alle thema's die zijn aangegeven zijn wijzigingen aangebracht. De belangrijkste wijzigingen naar aanleiding van de reacties die tijdens de informatiebijeenkomsten zijn:

- Het aanpassen van de bouwhoogte – van 13 naar 8 bouwlagen en het ontkoppelen van de gebouwen aan de Provincialeweg voor een open en groene uitstraling.
- Het kritisch kijken en wijzigingen aanbrengen aan de verkeersstromen en parkeermogelijkheden in het gebied.

Conclusie

Voor alle betrokkenen geldt dat ze serieus hadden deelgenomen aan het participatieproces, tijdens het proces was er ruimte voor gesprek en de mogelijkheid om reacties te geven op de plannen.

Het begin van het participatieproces verliep in de beginfase een beetje moeizaam. Het presenteren van een nieuw ontwerp en de beantwoording van de reacties lieten lang op zich wachten, dit kwam mede door het nieuw gemaakte beleid van de gemeente Hoorn en het maken van een nieuw ontwerp op basis van dit beleid. Toen het bijgestelde ontwerp was gepresenteerd was er consequent gecommuniceerd en geparticipeerd met belanghebbenden.

Als adviesbureau De Selectie zagen we dat A-Zeven Projectontwikkeling heeft geprobeerd zoveel mogelijk de omgeving mee te nemen in de plannen voor de Nieuwe Steen 6 en waar mogelijk ook mee te denken. Zoals bij iedere ontwikkeling zijn er punten van onvrede die niet helemaal kunnen worden weggenomen, zo ook bij deze ontwikkeling.

Gezien de druk op de woningmarkt en een tekort aan woningen merkten we ook dat we veel aanmeldingen ontvingen van geïnteresseerde in een woning. Ook deze mensen kwamen naar de inloopbijeenkomsten die georganiseerd waren.

6. Nawoord

Tot slot van dit verslag nog enkele punten die ons zijn opgevallen in het doorlopen participatietraject en een aantal aanbevelingen voor de vervolgstappen.

Op basis van onze ervaring in meerdere participatietrajecten die wij hebben begeleid is ons opgevallen dat in het begin van het traject veel communicatie op zich heeft laten wachten richting belanghebbenden. Later in het traject is het beter opgepakt. Daarom adviseren wij om in het vervolg van het traject transparant en tijdig te communiceren met omwonenden en in gesprek te blijven met de omgeving. Geen nieuws is ook nieuws, openlijk communiceren waar je mee bezig bent schept geloofwaardigheid en vertrouwen. Mocht de omgevingsvergunning worden afgegeven dan adviseren we ook de inzet van omgevingscommunicatie vóór en tijdens de bouw van de nieuwe woonwijk.

Bijlagen

1. Modellenstudie en stedenbouwkundige voorkeursmodel – juni 2019.

2. Reactie IBWNS – 5 augustus 2019.

3. Verslag bijeenkomst en nota van beantwoording eerste inloopbijeenkomst – September 2022.

4. Verslag tweede inloopbijeenkomst – 15 november 2022.

5. Panelen tweede inloopbijeenkomst – 15 november 2022.

6. Verslag derde inloopbijeenkomst – 17 juli 2023.

7. Panelen derde inloopbijeenkomst – 17 juli 2023.

Bijlage 1.
Modellenstudie en stedenbouwkundige voorkeursmodel – juni 2019.

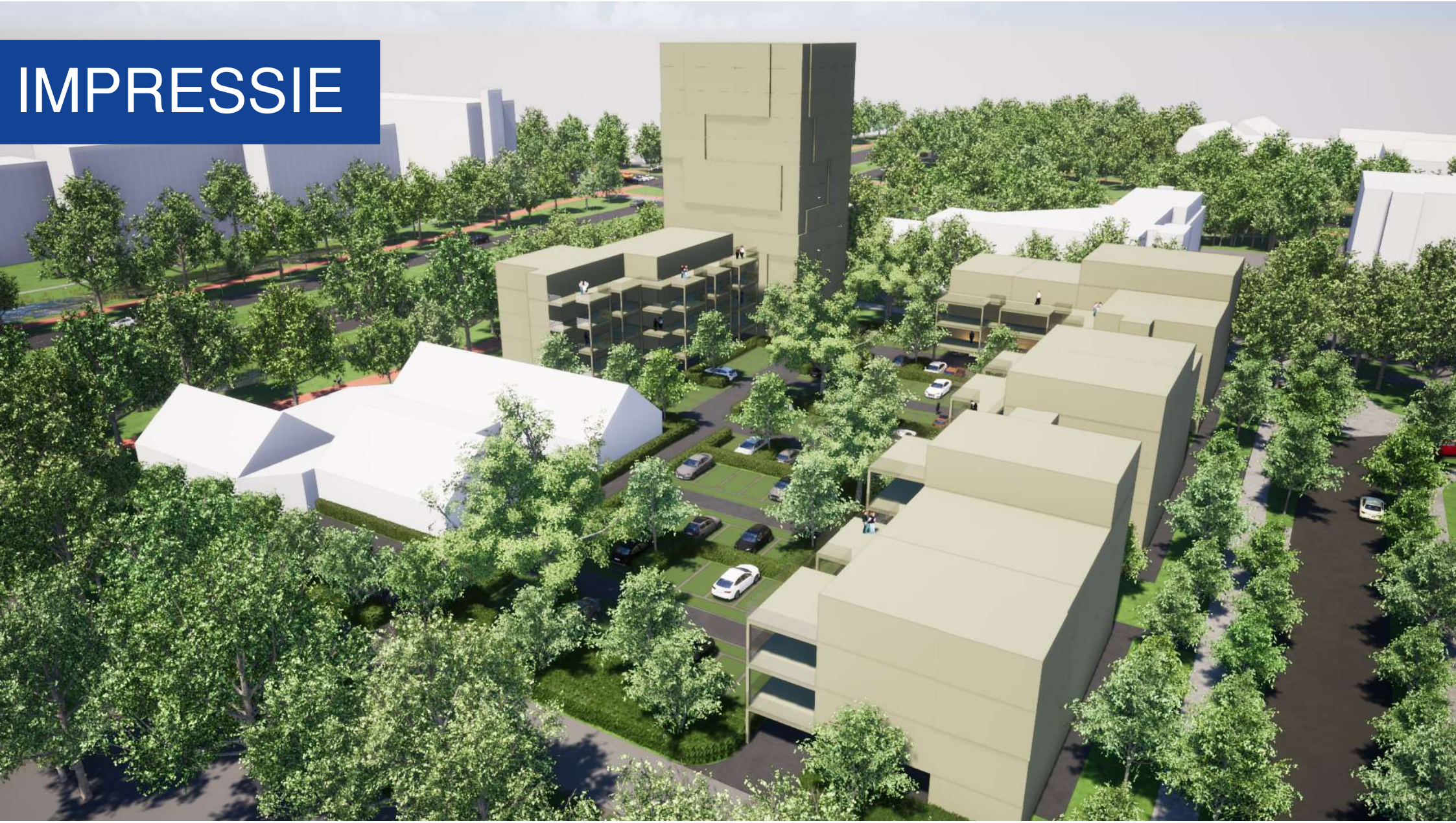
IMPRESSIE



IMPRESSIE

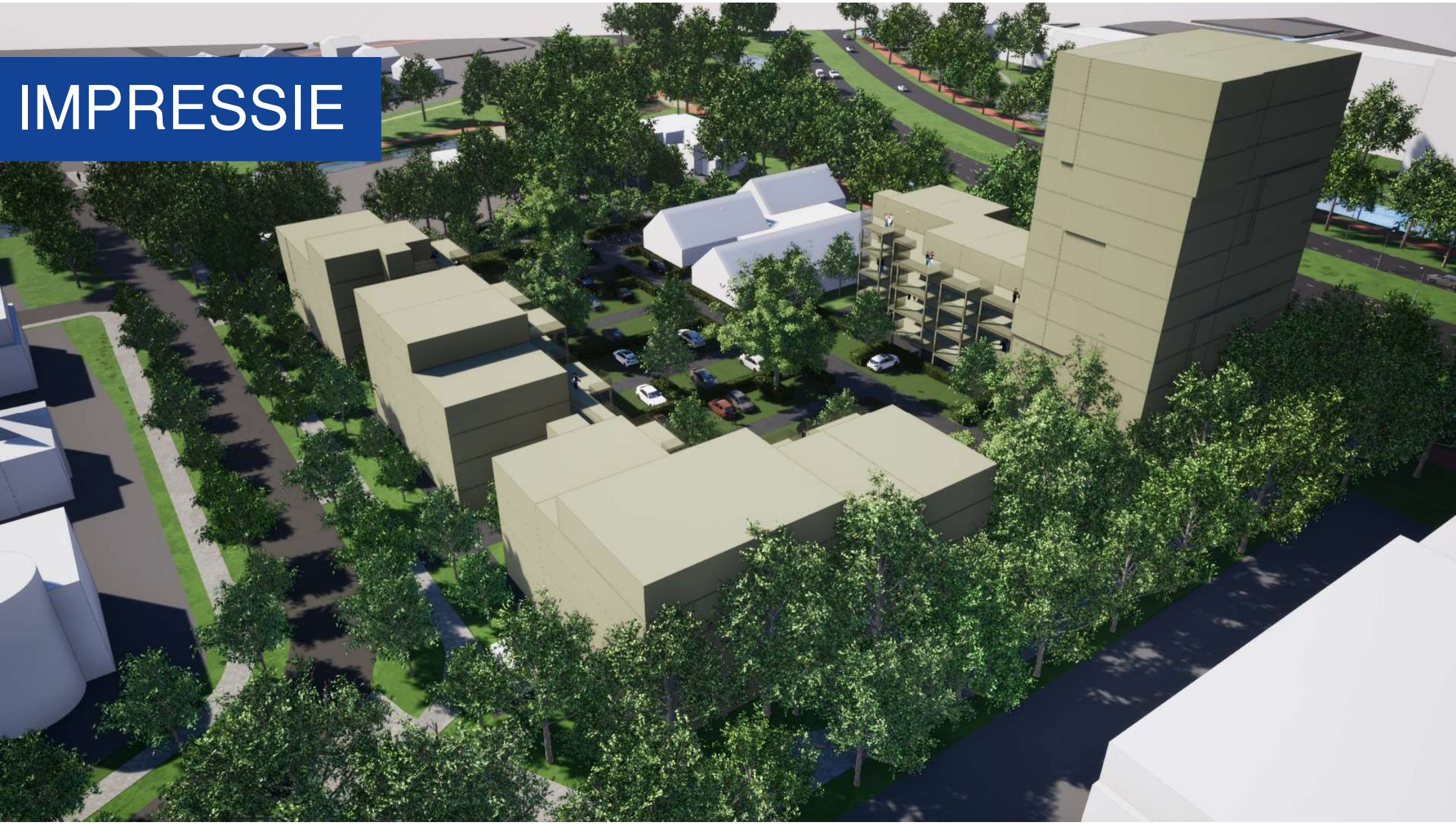


IMPRESSIE




IMPRESSIE

IMPRESSIE



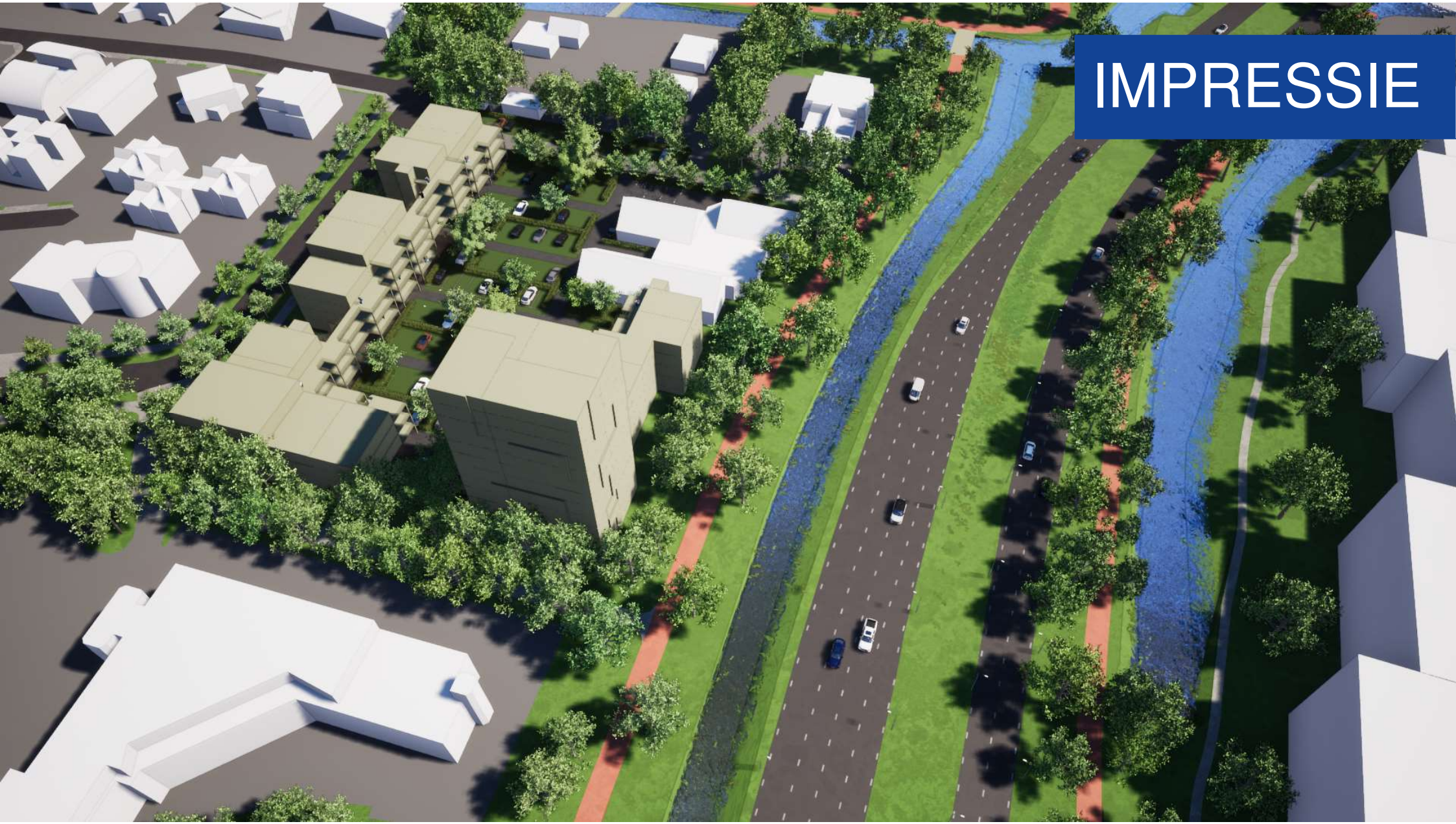

IMPRESSIE

IMPRESSIE



IMPRESSIE

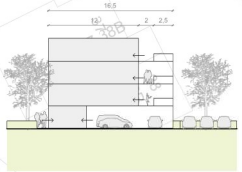



IMPRESSIE

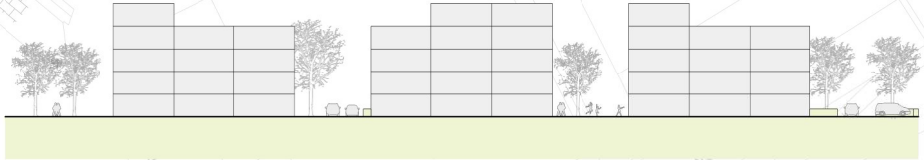

IMPRESSIE


IMPRESSIE

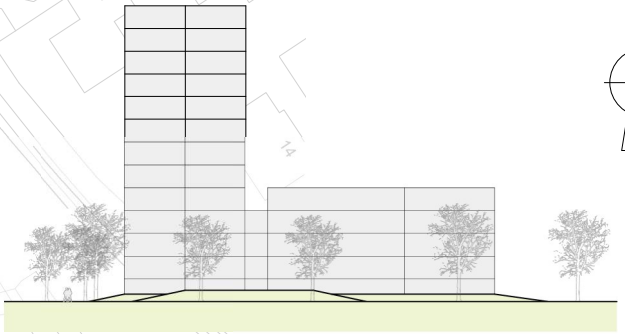

IMPRESSIE



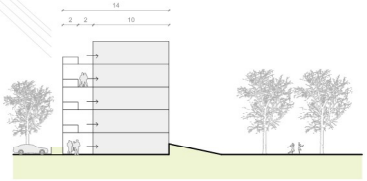
Doorsnede A



Doorsnede B



Doorsnede C



Doorsnede D



Legenda

- Kadastrale grens
- Bebouwing
- Groen
- Haag
- Grasparkeren
- Verharding
- Boom (bestaand)
- Boom (nieuw)

Programma:

A: 13 lagen	3 app x 12 lagen = 36 app
	begane grond huisarts 1 behandelkamer/ bergingen
B: 5 lagen	5 app x 5 lagen (begane grond -1 app = bergingen) = 24 app
C: 4-5 lagen	5 app x 3 lagen + 1 app= 16 app (begane grond parkeer onder gebouw)
D: 4-5 lagen	3 app x 3 lagen + 2 app= 11 app (begane grond parkeer onder gebouw)
E: 4-5 lagen	3 app x 3 lagen + 1 app= 10 app (begane grond parkeer onder gebouw)
TOTAAL:	97 appartementen
	148 pp (incl. 27pp onder gebouw)

buro URSEM
ARCHITECTUUR STEDEBOUW INTERIEUR
Het Hoog 20
1633GE Avenhorn
T 0229 54 2606
F 0229 54 1768
E info@buroursem.nl
I www.buroURSEM.nl
| buro URSEM is een handelsnaam van URSEM Groep Avenhorn | KvK: 37156508 |

Opdrachtgever: Gemeente Hoorn
Projectnr.: 18058
Project: Nieuwe steen 6, Hoorn

Blad nr.: 01-O2
Onderwerp: Ontwerp

Datum: 11-11-2019
Get.: PdG
Schaal: 1:500
Formaat: A2
Fase: **Ontwerp**
Wijzigingen:

Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2.
Reactie IBWNS – 5 augustus 2019.

Johan Wit

Van: Johan Wit
Verzonden: vrijdag 23 augustus 2019 15:54
Aan: Sebo Koning
CC: Nic Wit
Onderwerp: RE: Voormalig BDO panden

Beste Sebo,

Bedankt voor de zeer uitgebreide reactie. Wij hebben de mail doorgenomen en doorgestuurd naar de gemeente Hoorn.

Bij de verdere uitwerking van het plan zullen wij rekening houden met de aangedragen aandachtspunten. Wij vinden echter wel het plan objectief moeten worden beoordeeld en moet voldoen aan de huidige en/of toekomstige regelgeving. Het aantal parkeerplaatsen zal dan ook in overeenstemming zijn met het gemeentelijk beleid.

Het stedenbouwkundige ontwerp en bouwhoogte zal zoveel mogelijk in overeenstemming zijn met de visie van de gemeente Hoorn. Uiteraard houden wij hierbij rekening met schaduwwerking en inkijk.

Met vriendelijke groet,

Johan Wit

Aannemingsbedrijf Wit Wognum B.V.
Westerspoor 16, 1687 AZ Wognum
Postbus 57, 1687 ZH Wognum
T: +31(0)229-572877
E: info@witwognum.nl

Denk aan het milieu voordat je dit bericht print!

Disclaimer.
Aan de inhoud van door aannemingsbedrijf Wit Wognum B.V. per E-mail verstuurde berichten of tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Berichten zijn vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik door anderen dan de geadresseerde is evenals openbaarmaking, verstrekking, vermenigvuldiging of verspreiding aan derden, niet toegestaan. Voor de onjuiste of onvolledige overbrenging, noch voor tijdige ontvangst, wordt iedere aansprakelijkheid nadrukkelijk afgewezen.
KvK-Alkmaar: 37105029. Wij verzoeken u bij onjuiste ontvangst de afzender te informeren door het bericht te retourneren.

Van: Sebo Koning [redacted]
Verzonden: maandag 5 augustus 2019 21:02
Aan: Johan Wit [redacted]
Onderwerp: Voormalig BDO panden

Hoorn, 5 Augustus 2019

Aan : [redacted]
Beste Johan,

Het heeft even geduurd in verband met vakanties om de 15 kernleden van de Initiatiefgroep Bewoners Woonwijk Nieuwe Steen allemaal te spreken maar dat is nu gelukt.
Dank dat jullie met ons het gesprek aangaan. Wij hebben altijd als motto Wonen Werken Leren gehad voor onze wijk en we zijn daarom blij dat er plannen komen voor het leegstaand BDO pand.
Op grond van ons gesprek heb ik een schets gemaakt en heb deze besproken. Heel ruw zijn dit in samenvatting de reacties:

- Te veel appartementen voor het aantal parkeerplaatsen.
- Een woontoren van 40 meter past niet in de Nieuwe Steen.
- Aanleg van parkeerplaatsen tegen terrein van nutsbedrijven, achterkant van Bullepad gaat ten kosten van openbaar groen, is gevaarlijk voor fietsers is ondiep en levert uiteindelijk 5 parkeerplaatsen op. Zeker niet de verwachte 17.
- Weet ook dat Octand ongeveer 6 jaar geleden aan de gemeente gevraagd heeft parkeerplaatsen aan de leggen bij nutsbedrijven en achterkant Bullepad. De gemeente voelde hier niet voor vanwege onveilige situatie voor fietsers op fietspad, offeren openbaar groen en te weinig ruimte voor aanleg parkeerplaatsen
- Volgens ons wordt bij dit bouwplan de parkeernorm te ruim geïnterpreteerd. Weet dat Octand op dit moment boven haar 34 parkeerplaatsen er wegens gebrek aan ruimte 44 bij huurt. Ze zouden dat niet huren als dat niet nodig zou zijn. Niemand mag reel verwachten dat met parkeerplaatsdelen/dubbelgebruik overdag/nacht dit kan worden opgevangen. Ook dat is vele malen te optimistisch gedacht.
- De uit-in-rit kort na de bocht is te verkeersonveilig
- Toren C wordt in de bocht gepropt en is te hoog. Hoogte moet m.i. gelijk of iets hoger zijn dan voormalig kantoorgebouw, thans woon-appartementen ernaast.
- Er is weldegelijk een bezonning en inkijk probleem voor de bewoners van het Bullepad. Met een bouwlaag minder direct aan de kant van het Bullepad en met een fiks lagere toren is dat probleem voor een groot deel weggenomen.
- Er gaat gefaseerd worden gebouwd. Dat snappen we heel goed vanuit risico perspectief maar we zien graag en maximum bouwtijd van 2 jaar anders blijft het jaren een troep en overlast op een hoekpunt met een onoverzichtelijke fietsersdoorsteek (langs de belastingdienst, die is druk)
- Er is weinig ruimte voor groen in het gebied. Graag maximale aandacht hiervoor.
- Er is sprake van een huisarts op de begane grond van de toren. Buiten de parkeerproblematiek van de huisarts op deze locatie (moeten altijd een paar plaatsen voor spoed/invaliden en de arts(en) zijn is dat natuurlijk prima). Bedrijven lijken ons heel welkom op de begane grond. Geen Horeca.
- We zien graag 1 VVE voor alles om het complex harmonieus te houden.
- Sturen op kwalitatief hoogwaardige bouw lijkt ons een open deur. We weten dat Wit netjes bouwt.

  Dan wil ik je niet de reactie van de bewoner aan het Bullepad onthouden. Hij heeft de meeste directe last van de bouw. Hij is heel redelijk maar heeft zorgen over de plannen. Dit is zijn samenvatting en beeld:

Samenvatting Torens op BDO-terrein van aannemer Wit.

<u>Uitgangspunten Gemeente Hoorn en Intermaris.</u>

<u>Gemeente:</u>

- Hoogbouw heeft de voorkeur (Van der Valk en de toren van Scholtens) Hoe hoger, hoe beter!
  - Commentaar:
    - *Kan de woningnood alleen leiden tot hoogbouw? Is dit het heil van Nederland en Hoorn?*
    - *Het gebouw Het Baken moest van de gemeente maximaal 3 hoog zijn, het moest het baken van de omgeving zijn.*
    - *Een toren van 40 meter hoog haalt de hele planologie over de kop en past niet in de Nieuwe Steen.*
    - *Moet meer in overeenstemming zijn met de directe omgeving, dit is het belasting kantoor. Bestemmingswijzigingen zijn nodig om tot deze hoogte te komen!*
    - *Er ligt een collegeprogramma waarin afspraken zijn gemaakt. Binnen dat kader zullen de collegepartijen hun beslissingen moeten nemen!*
    - *Wat zijn de verschillende criteria welke van invloed zijn op hoogbouw in combinatie met de voorgenomen plek?*
- Norm parkeerplaats per appartement = 1,4 auto
  - Commentaar

        - *De parkeernorm moet door Hoorn gehandhaafd worden anders een onbehoorlijk bestuur.*
        - *De gemeente verruimt hun eigen regels wel erg makkelijk. Op de Van Aalstweg moet elk bedrijf per 100 m2 drie parkeerplekken hebben. Sommige bedrijven huren plekken bij andere bedrijven om maar aan deze norm (?) te voldoen*
- Parkeerplaatsen bewoners delen met bestaande tandartsenpraktijk Octant
    - Commentaar
        - *In deze verhoudingen gaat dat niet werken*
- Collegeprogramma met afspraken, binnen dit kader moeten de partijen blijven
- Eerst overleg tussen aannemer Wit en de buurtbewoners
- Wil 30% van de appartementen (huur) toezeggen aan Intermaris
- Toestemming voor parkeerplaatsen tegen gasstation en perceel Bullepad?

<u>Intermaris:</u>

- Kan en mag alleen sociale huurwoningen bezitten
- Mogelijk 30% verhuren als sociale huurwoningen
- Alleen appartementen van 60 m2

<u>Uitgangspunten Aannemer Wit:</u>

- BDO-terrein volbouwen met zoveel mogelijk appartementen.
    - Commentaar
        - *Mag er uberhaupt wel op wellicht te korte afstand van een belangrijk gasstation wel veiligheidshalve gebouwd worden, nader onderzoeken?*
- appartement oppervlaktes zijn 80–90 m2
- appartementen met een oppervlak van 60 m2 leiden niet tot meer appartementen
- 4 woontorens van elk 4 – 5 verdiepingen = 16,5 mtr hoog (A, B, D en E) = totaal max. 20 verdiepingen
    - Commentaar: *Mogelijk zal deze hoeveelheid en hoogte leiden tot een waarde vermindering van ons perceel. Mogelijk een onderzoek starten naar deze planschade.*
- 1 woontoren van 12 verdiepingen (C) = 39,6 mtr hoog
    - Commentaar:
        - *Aannemer Wit wil te veel appartementen en te weinig parkeerplaatsen.*
        - *Bereking Plan Max: (elke verdieping is 3,3 meter hoog)*
        - *4 torens x 5 verdiepingen = 20 verdiepingen*
        - *1 toren van 12 verdiepingen = totaal 20 + 12 = 32 verdiepingen.*
        - *Als je dit aantal deelt door het aantal torens dan is het resultaat: 32 / 5 = afgerond 7 verdiepingen.*
        - *Bouwplan kan dan zijn:*
          Toren A = 7 verdiepingen = 23 mtr Toren B = 7 verdiepingen = 23 mtr
          Toren C = 9 verdiepingen = 26 mtr Toren D = 7 verdiepingen = 23 mtr
          Toren E = 3 verdiepingen = 9,9 mtr Totaal verdiepingen = 33
        - *Resultaat is een betere verdeling van het aantal verdiepingen en 1x extra. Mogelijk een beter aanzicht van het hele complex in de Nieuwe Steen en in verhouding van het nieuwe complex tegenover het stadhuis. Deze mensen moet ook betrokken worden in deze discussie!*
        - *Een toren van 16 meter (voorgesteld) aangrenzend aan ons perceel geeft inbreuk in privacy.*
        - *Schaduw van de zon gedurende uren van de dag en mogelijk ook geluidsoverlast.*
- geen parkeergarage (te duur) wegens gefaseerde verkoop en bouw (groot risico, niet voldoende verkoop)
    - Commentaar:
        - *De aanleg van een parkeerkelder(s) of half verdiepte parkeerkelder(s) (zie appartementen bij Missiehuis en tussen Liornestraat en St.Chrispijnstraat is natuurlijk veel beter voor de bewoners, tandartsen en de buurt. Wit wil dit niet in verband met bouwkosten en fasering.*
        - *Het dubbelgebruik of delen van parkeerplaatsen overdag en avond werkt in de praktijk niet of nauwelijks. Wel handig om te gebruiken door de bouwer in de berekeningen. Octant geven we het advies tegen dit toveren met parkeerplaatsen bezwaar te maken*
        - *Gefaseerde bouw niet nodig:*
            - *indien aannemer Wit eerst een parkeergarage maakt en vervolgens de torens, dan hebben ze ook de gelegenheid om meer groen voor de bewoners op de parkeergarage aan te leggen. Tevens geeft dit een stukje meerwaarde voor de bewoners en het leefmilieu.*
            - *Als de appartementen maar betaalbaar blijven en kun je alle appartementen vooraf verkopen in deze tijd.*

- totaal 94 appartementen met in totaal 148 (?) parkeerplaatsen
    - Commentaar: *Berekening veel te optimistich*
- parkeerplaatsen tegen gasstation en perceel Bullepad
    - Commentaar: *= geen, 5 of 17 plaatsen (Als het zou mogen van de gemeente zijn de plaatsen tegen het Bullepad perceel te ondiep)*
- ontsluitingsweg tussen toren C en D naar de Nieuwe Steen
    - Commentaar: *De Nieuwe Steen is een 50KM weg. Slecht zicht op de uitrit en daarmee onveilig.*
- ontsluitingsweg tussen toren E en tandartsenpraktijk Octant
- start bouw over 2 – 3 jaar
- geen doelgroep bewoners bekend
- bouw met donkere steensoort vergelijkbaar met de woningen tussen het Keern en het Run Shop center
- plek voor huisarts in een van de torens reserveren
- plek voor invaliden voor Octand behouden.

De bewoner van het Bullepad heeft verder een uitgebreide berekening gemaakt over hoogte in combinatie met bezonning en inkijk. Zijn conclusie zoals aangegeven nu is dat de huidige plannen te hoog zijn uitgewerkt. Detailberekeningen deelt hij graag.

Kortom, er is wel het een en ander aan bezwaren maar netto blijft wel overeind dat we graag een goede invulling van de ruimte zouden willen zien.

Als ik nu een voorbarige aanbeveling zou mogen doen is dat:

- Minder woningen ivm parkeren
- Lager (Minder toren en lager aan de kant van het Bullepad)
- Geen dubbelberekeningen met Octand qua parkeren
- Let op verkeersveiligheid

We zijn benieuwd naar de verdere uitwerking en gedachten.

Hartelijke groet,

Sebo Koning
Secretaris IBWNS
[redacted]

Bijlage 3.
Verslag bijeenkomst en nota van beantwoording eerste inloopbijeenkomst – September 2022.

NOTA VAN BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES

PLANONTWIKKING NIEUWE STEEN 6

September 2022

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Inspraakreacties en beantwoording

Bijlagen:

1. Ingediende inspraakreacties (anoniem)

1. Inleiding

Op 16 januari 2020 heeft er een informatiebijeenkomst voor omwonenden/belanghebbenden plaatsgevonden over de planontwikkeling voor het perceel Nieuwe Steen 6. Omwonenden en nabijgelegen bedrijfseigenaren waren hiervoor uitgenodigd. Tijdens deze eerste bijeenkomst werd het eerste idee van de planontwikkeling voor de locatie Nieuwe Steen 6 toegelicht en was er ruimte voor het stellen van vragen en geven van opmerkingen. De vragen zijn zoveel mogelijk ter plaatse beantwoord.

Aanvullend was de mogelijkheid geboden een schriftelijke inspraakreactie op de planontwikkeling in te dienen. Dit was mogelijk tot 31 januari 2020. Een aantal bewoners, VvE's en anderen hebben hiervan gebruik gemaakt. De reacties konden naar de gemeente worden toegestuurd.

Op 1 juli 2020 zijn alle partijen die een reactie hebben ingediend tussentijds per post geïnformeerd. In deze brief is uitleg gegeven over het proces en een aantal belangrijke aandachtspunten.

In de afgelopen periode zijn deze aandachtspunten tussen de ontwikkelaar en de gemeente besproken. Tevens is in samenspraak besloten om de bestuurlijke besluitvorming met betrekking tot de vaststelling van de 'Omgevingsvisie' en de 'Hoornse Hoogte, Intensiverings-en Hoogbouwvisie Hoorn 2021' te betrekken bij het opstellen van een concept Nota van Uitgangspunten. Beide visies zijn op 8 februari 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. Met deze kaders in de Nota van Uitgangspunten nader ingevuld. Tevens zijn de ingekomen reacties betrokken bij het opstellen daarvan.

Naar aanleiding van de binnengekomen inspraakreacties bleek dat er weinig weerstand is tegen de woonfunctie voor het plangebied. Over de vormgeving (bouwmassa en aantal woningen) en het aantal parkeerplaatsen is wel een aantal kritische reacties ingediend. Met deze nota worden de inspraakreacties beantwoord en wordt aangegeven wat de reacties voor effect hebben gehad op de planvorming. In deze nota wordt eerst een algemene beantwoording gegeven op de inspraakreacties om verder de inspraakreacties afzonderlijk te beantwoorden.

De beantwoording op de inspraakreacties vanuit de eerste informatiebijeenkomst heeft lang op zich laten wachten vanwege het wachten op de bestuurlijke besluitvorming met betrekking tot de eerder genoemde 'Omgevingsvisie' en de 'Hoornse Hoogte, Intensiverings-en Hoogbouwvisie Hoorn 2021'. De inspraakreacties en recent vastgestelde visies, hebben vervolgens, in nauwe samenspraak met de initiatiefnemer, geleid tot een planaanpassing van het stedenbouwkundig ontwerp.
In het vierde kwartaal van 2022 wordt een tweede informatiebijeenkomst voor omwonenden/belanghebbenden gepland om dit aangepaste ontwerp te kunnen presenteren. De terugkoppeling vanuit deze informatiebijeenkomst tezamen met eventuele wensen en bedenkingen vanuit de raadscommissie, zal leiden tot een definitieve vaststelling door het college van B&W van de Nota van Uitgangspunten en daarmee ruimtelijk kader voor Nieuwe Steen 6.

<u>Oorspronkelijk bouwprogramma</u>
Op 16 januari 2020 is door de initiatiefnemer, A-Zeven projectontwikkeling, onderstaand plan (plattegrondimpressie) aan omwonenden, bedrijven en andere betrokkenen gepresenteerd. Het plan ging uit van 97 woningen en een huisartsenpost met 1 behandelkamer. Het programma was verdeeld over 5 bouwblokken. Daarnaast ging het plan uit van het gezamenlijk gebruik maken van de parkeerplaatsen met het naastgelegen pand (Nieuwe Steen 8) en waren er 17 parkeerplekken gecreëerd in het openbaar gebied nabij het gasverdeelstation.



Plattegrondimpressie van gepresenteerd bouwprogramma op 16 januari 2020

Vanuit de inspraakreacties kan worden afgeleid dat het bouwprogramma te ambitieus was voor de locatie en dat de locatie op die wijze te vol zou worden gebouwd.

Nieuwe gemeentelijke beleidskaders

Met de vastgestelde 'Omgevingsvisie' en 'Hoornse Hoogte, Intensiverings- en Hoogbouwvisie Hoorn 2021' heeft de gemeente meer kaders vastgesteld door herontwikkelingslocaties. Het plangebied Nieuwe Steen is in beide visies aangewezen als 'kleinstedelijk' gebied. Vanuit de ambitie voor ontwikkelingen en transformaties is hierover het volgende gemeld:

In de 'Klein stedelijke' gebieden voegen we ook nieuwe woningen, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven toe. We ontwikkelen hier meer woningen, bedrijven en voorzieningen per vierkante meter dan in de omliggende woonwijken. Denk hier ook bijvoorbeeld aan een mix van kleinere woningen met tuin voor jonge gezinnen, appartementen voor jongeren en ouderen, basisscholen, winkels en restaurants. Hier bieden we dus ruimte voor het mengen van functies. We zorgen ook hier dat we met nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het vergroenen en verduurzamen van het gebied."

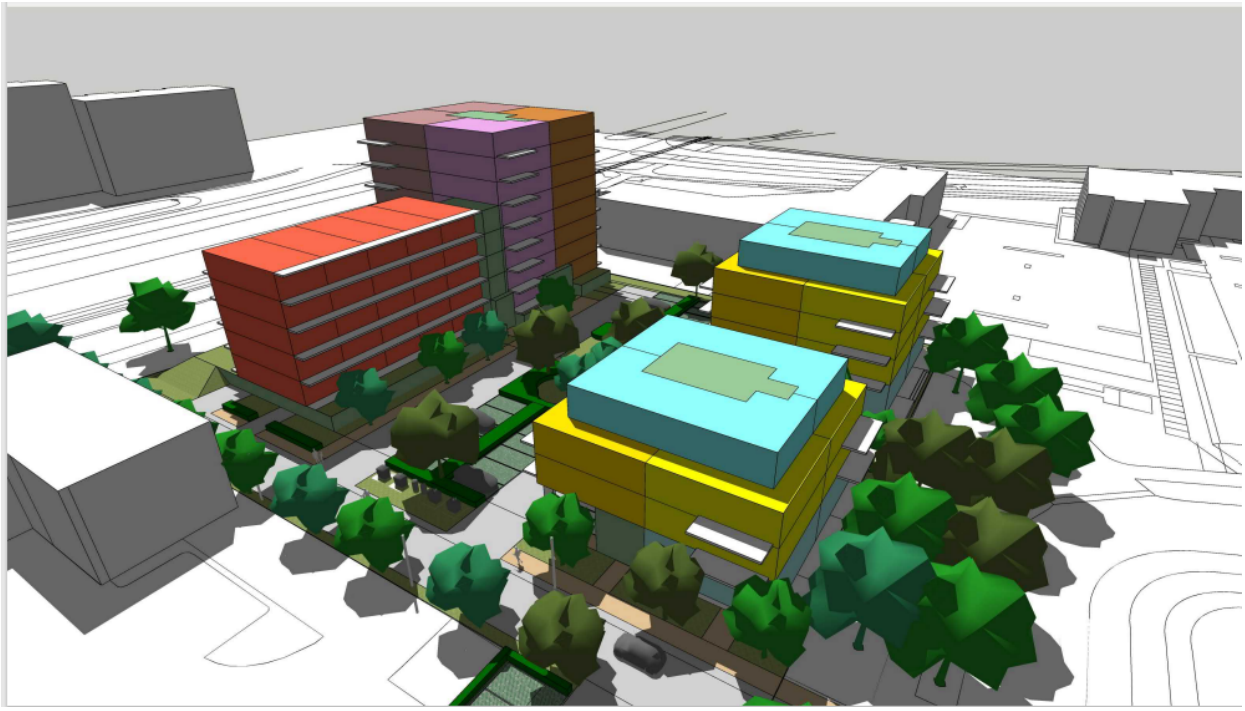
Met de 'Hoornse Hoogte, Intensiverings- en Hoogbouwvisie Hoorn 2021' wil de gemeente Hoorn een richting geven aan de groei van de stad. Het gaat erom die groei concreet te maken. Waar (op welke plekken in de stad), wat (met welke bebouwing en openbare ruimte) en hoe (in welk ontwerp- en besluitvormingsproces). Het als klein stedelijk aangemerkt gebied betreft een intensiveringsgebied. De gevarieerde stadsbebouwing mag hier tussen 3 en 5 bouwlagen hoog zijn, met accenten tot en met 8 lagen (30 meter). Hoger dan 8 lagen is mogelijk, echter dan geldt tevens de verplichting voor een Hoogbouw Effect Rapportage.
Bij een transformatie in het gebied de Nieuwe Steen ligt een kans om toevoegen van woningbouw te combineren met openbaar groen. Waar dichter bebouwd wordt zal meer en een kwalitatieve openbare ruimte moeten worden toegevoegd (ook in het kader van leefbaarheid, duurzaamheid en klimaatadaptatie).

Aangepast concept plan

Vanuit deze nieuwe kaders en mede op basis van de inspraakreacties is er een gewijzigd stedenbouwkundig plan opgesteld. In het aangepaste plan is het aantal bouwblokken teruggebracht van 5 naar 4 en wordt voorgesteld het aantal woningen terug te brengen naar 81. In de plint van de bebouwing langs de Nieuwe Steen zullen vermoedelijk 2 kantoorruimtes zonder baliefunctie worden gecreëerd om de levendigheid van de wijk te vergroten. De twee

gebouwen aan de zijde van de Provincialeweg hebben in dit plan respectievelijk 8 en 5 woonverdiepingen. De hoogte van het hoogste gebouwdeel blijft onder de 30 meter. Half verdiept onder deze bouwdelen wordt een aantal parkeerplaatsen aangelegd. De twee gebouwen aan de zijde van de Nieuwe Steen kennen respectievelijk 4 en 5 verdiepingen waarbij de bovenste verdieping van beide gebouwen in een “set-back” zijn uitgevoerd (hier ligt de gevel van deze bouwlaag terug ten opzichte van de rest van het gebouw).

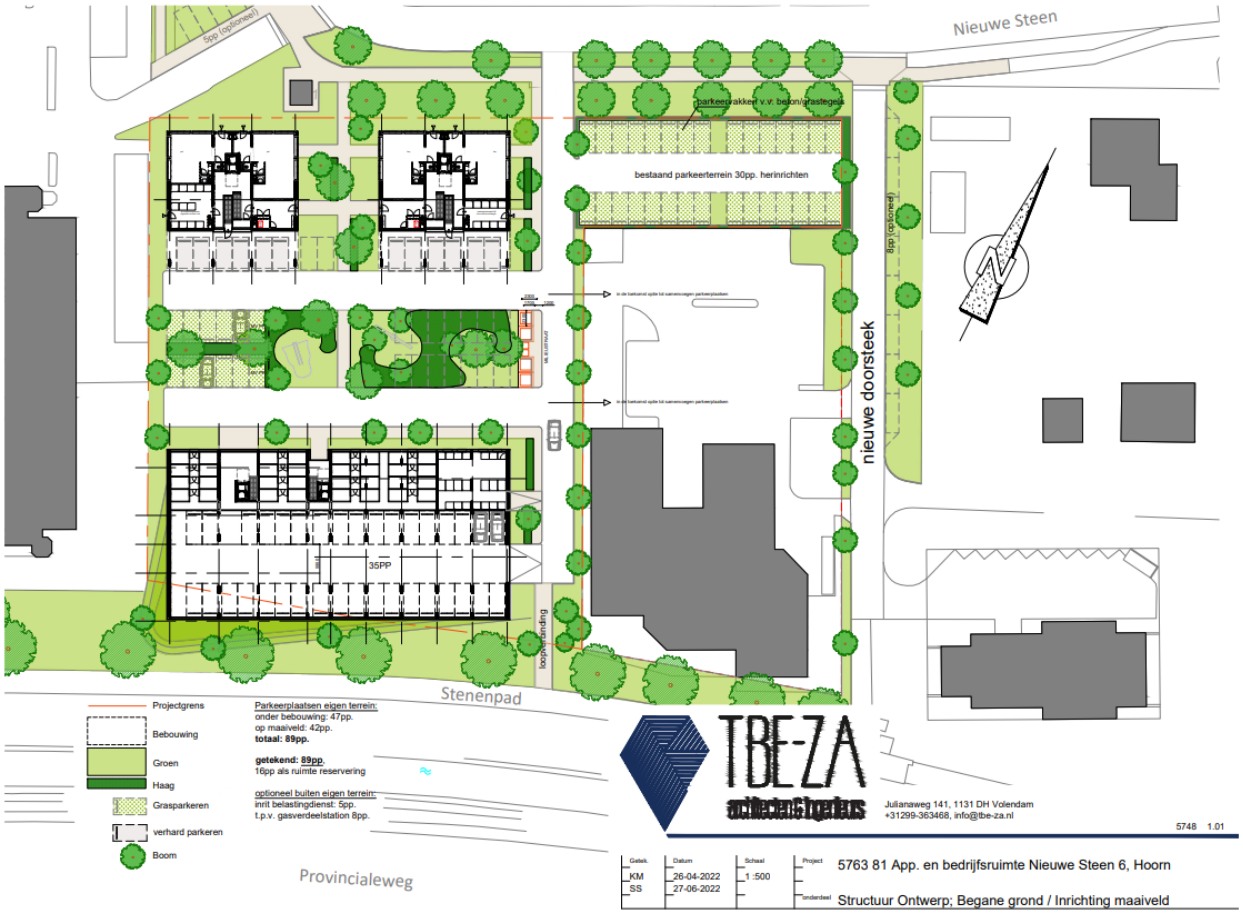
Een globale impressie van het plan is hieronder weergegeven:



Het plan zal voldoen aan de parkeernorm behorende bij het gebied ‘rest bebouwde kom’, waarbij op basis van de parkeerdruk in de omgeving de normen uit de kolom ‘midden’ van toepassing zijn, conform het gemeentelijk parkeerbeleid. Het plan zorgt er voor dat een afgesloten parkeerterrein voor een kantoor wordt gewijzigd in een (deels) toegankelijk plangebied met hierin een ruimtereservering van maximaal 105 parkeerplaatsen voor de 81 appartementen. Bij de verdere planuitwerking zal nader worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen tevens publiek toegankelijk zullen zijn en zal tevens de groene inrichting van het maaiveld versus de ruimte benodigd voor het aantal parkeerplaatsen voor de woningen in ogenschouw worden genomen in onder meer in een op te stellen beeldkwaliteitsplan.

Zoals wellicht bekend is, is het fietspad dat vanaf de Nieuwe Steen tussen het Belastingkantoor en het huidige pand aan Nieuwe Steen 6 loopt richting de Provincialeweg, (zeker in het donker) onveilig. Er komen vaak groepen samen, die de afgelopen jaren niet alleen veel schade aan het huidige pand op het adres Nieuwe Steen 6 hebben toegebracht maar ook veel afval achterlaten. Bovendien voelen voorbijgangers zich geïntimideerd door sommige groepen.
De planlocatie moet een veilige omgeving creëren voor mensen die hier komen wonen maar ook voor iedereen die er doorheen fietst of wandelt. In het herziene plan wordt een nieuw fietspad gerealiseerd vanaf de Nieuwe Steen naar de Provincialeweg , de exacte situering van het nieuwe fietspad zal bij de verdere planvorming nog nader worden bepaald. Het bestaande fietspad, gelegen aan de westzijde van Nieuwe steen 6 komt daarmee te vervallen.

Een eerste impressie van de aangepaste maaiveldinrichting staat op de volgende pagina:



Impressie maaiveldinrichting aangepast plan.
Bedoeld wordt het gebied gelegen binnen de projectgrens (rode lijn).

Op basis van het nieuw gemeentelijk beleid en de inhoud van de inspraakreacties is het nieuwe stedenbouwkundig plan opgesteld. Met het inzicht in dit nieuwe stedenbouwkundig plan zijn vervolgens de individuele inspraakreacties van een beantwoording voorzien. Dit staat in het volgende hoofdstuk.

2. Inspraakreacties en beantwoording

Na de informatiebijeenkomst van 16 januari 2020 was het mogelijk aanvullend een inspraakreactie naar de gemeente toe te sturen. In de eerder genoemde periode zijn 10 inspraakreacties ingediend. Deze reacties worden hieronder weergegeven en zijn van een beantwoording voorzien. Tevens is aangegeven of en zo ja hoe het een effect heeft gehad op de planvorming en concept Nota van Uitgangspunten.

Reactie 1
Helaas konden wij wegens groot succes en dus erge drukte weinig informatie lospeuteren op de inloopavond en zijn onverrichterzake terug naar huis gegaan. Snel nog even reactieformulieren meegenomen die wij op ons gemak thuis hebben ingevuld. U treft onze beide reacties bijgaand aan in de hoop dat dit plan te dele wordt gekeerd.
Wij zijn absoluut voorstander van (ver)nieuwbouw voor groepen waarvoor weinig woonruimte beschikbaar is maar dat moet niet ten koste gaan van het woongenot van anderen. Ons inziens is zo'n toren in niemands belang behoudens degene die er mogelijk aan verdient.

Beantwoording
De informatiebijeenkomst op 16 januari 2020 was inderdaad goed bezocht, fijn dat zoveel mensen bereikt zijn en bereid zijn te participeren in het planproces. Omdat niet alles tijdens een informatiebijeenkomst kan worden gezegd en genotuleerd, werd gewerkt met de mogelijkheid om daarna nog schriftelijk een inspraakreactie in te dienen.

Het is fijn om te horen dat de bouw van woningen op de planlocatie door u wordt ondersteund. Met de bouw van nieuwe woningen wordt rekening gehouden met de directe omgeving/omwonenden. In de algemene inleiding van deze nota is aangegeven dat de gemeente inmiddels nieuw beleid heeft vastgesteld dat een sturing moet geven aan herontwikkelingslocaties. Om deze reden en door de ingekomen reacties heeft er een aantal aanpassingen op het ontwerpplan plaatsgevonden. Zo sluiten in het aangepaste ontwerpplan de twee gebouwen aan de zijde van de Nieuwe Steen goed aan met de kantoorvilla's aan de overzijde. Tevens zijn aan de zijde van de Provincialeweg de bouwvolumes stedenbouwkundig aangepast door onder ander te kiezen voor een gebouw bestaande uit 8 en 5 woonlagen met daaronder half verdiept parkeren. De hoogte van de hoogste toren is verlaagd tot onder de 30 meter. Deze volumes passen voor deze locatie binnen 'Omgevingsvisie' en 'Hoornse Hoogte, Intensiverings- en Hoogbouwvisie Hoorn 2021'. Ook wordt hiermee tegemoet gekomen aan uw reactie wat betreft de hoogte van de oorspronkelijke toren. De afstand van de nieuwe woongebouwen tot bestaande woningen is relatief groot. Elders in Hoorn zijn en worden aan deze weg ook hoogteaccenten gebouwd waarbij een hoogteaccent tot 30 meter ook stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Reactie 2
Goed dat er woningen gebouwd worden maar hoge toren is niet gewenst omdat:
1. Deze toren voor veel schaduw gaat zorgen in ons huis en tuin. Dat geldt ook voor alle bewoners van fase 2 van de Zandsteen. In de ochtend komt voor ons de zon uit de hoek van Octant/ Nieuwe Steen 6. In de winter komt de zon niet boven het belastingkantoor uit. Met zo'n hoge toren zien wij de hele dag geen zonlicht in de winter.
2. Hoge toren is een raar obstakel op de grens van stad naar het groen van het platteland.

Beantwoording
Het is fijn om te horen dat de bouw van woningen op de planlocatie door u wordt ondersteund. Met de bouw van nieuwe woningen wordt rekening gehouden met de directe omgeving/omwonenden. In de algemene inleiding van deze nota is aangegeven dat de gemeente inmiddels nieuw beleid heeft vastgesteld dat een sturing moet geven aan herontwikkelingslocaties. Om deze reden en door de ingekomen reacties heeft er een aantal aanpassingen op het ontwerpplan plaatsgevonden. Zo sluiten in het aangepaste ontwerpplan de twee gebouwen aan de zijde van de Nieuwe Steen goed aan met de kantoorvilla's aan de overzijde. Tevens zijn aan de zijde van de Provincialeweg de bouwvolumes stedenbouwkundig aangepast door onder ander te kiezen voor een gebouw bestaande uit 8 en 5 woonlagen met daaronder half verdiept parkeren. De hoogte van de hoogste toren is verlaagd tot onder de 30 meter. Deze volumes passen voor deze locatie binnen 'Omgevingsvisie en ''Hoornse Hoogte, Intensiverings- en Hoogbouwvisie Hoorn 2021'. Ook wordt hiermee tegemoet gekomen aan uw reactie wat betreft de hoogte van de oorspronkelijke toren. De afstand van de nieuwe woongebouwen tot bestaande woningen is relatief groot. Elders in Hoorn zijn en worden aan deze weg ook hoogteaccenten gebouwd waarbij een hoogteaccent tot 30 meter ook stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Daarnaast bleek uit een schaduwberekening op het eerdere plan dat er nauwelijks schaduwwerking naar de omgeving plaatsvindt. Met het aangepast programma zal de schaduwwerking daardoor nog minder zijn. Ook voor dit plan zal nog een schaduwberekening worden gemaakt zodat dit voor een ieder inzichtelijk is.

Reactie 3
Bezwaren tegen voorgestelde bouw:

1. Absurd hoge toren waardoor:
    a. Zon wordt weggenomen (vooral in wintermaanden)
    b. Inkijk in onze tuin
2. Parkeerdruk nog hoger in een toch al overbezette wijk.
3. Nog meer verkeersbewegingen in een wijk met schoolkinderen met risico op confrontaties

Beantwoording
Met de bouw van nieuwe woningen wordt rekening gehouden met de directe omgeving/omwonenden. In de algemene inleiding van deze nota is aangegeven dat de gemeente inmiddels nieuw beleid heeft vastgesteld dat een sturing moet geven aan herontwikkelingslocaties. Om deze reden en door de ingekomen reacties heeft er een aantal aanpassingen op het ontwerpplan plaatsgevonden. Zo sluiten in het aangepaste ontwerpplan de twee gebouwen aan de zijde van de Nieuwe Steen goed aan met de kantoorvilla's aan de overzijde. Tevens zijn aan de zijde van de Provincialeweg de bouwvolumes stedenbouwkundig aangepast door onder ander te kiezen voor een gebouw bestaande uit 8 en 5 woonlagen met daaronder half verdiept parkeren. De hoogte van de hoogste toren is verlaagd tot onder de 30 meter. Deze volumes passen voor deze locatie binnen 'Omgevingsvisie' en 'Hoornse Hoogte, Intensiverings- en Hoogbouwvisie Hoorn 2021'. Ook wordt hiermee tegemoet gekomen aan uw reactie wat betreft de hoogte van de oorspronkelijke toren. De afstand van de nieuwe woongebouwen tot bestaande woningen is relatief groot. Elders in Hoorn zijn en worden aan deze weg ook hoogteaccenten gebouwd waarbij een hoogteaccent van tot 30 meter ook stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Daarnaast bleek uit een schaduwberekening op het eerdere plan dat er nauwelijks schaduwwerking naar de omgeving plaatsvindt. Met het aangepast programma zal de schaduwwerking daardoor nog minder zijn. Ook voor dit plan zal nog een schaduwberekening worden gemaakt zodat dit voor een ieder inzichtelijk is. Het aspect privacy speelt tot een afstand tot 40 meter. Deze informatie komt uit planschaderapporten. De afstand tussen de nieuwe bebouwing binnen Nieuwe Steen 6 en woningen in de omgeving is groter dan 40 meter. Om deze reden speelt het aspect van aantasting van de privacy niet.

Uit nachtelijke tellingen in de woonwijk Nieuwe Steen in de periode eind mei 2022 (referentiekader voor deze ontwikkeling) blijkt dat dat er sprake is van een netto parkeerdruk van 50%. Verwijzend naar onderstaande tabel betekent dit dat de klom midden van toepassing is, maar dat dit aan de ondergrens is. Daardoor is er voldoende parkeerruimte beschikbaar.

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

Daarnaast zal deze ontwikkeling voldoen aan de gestelde parkeernorm en daardoor voldoende parkeerplaatsen realiseren op eigen terrein. Dit levert geen extra parkeerdruk op naar de omgeving.

Verwacht wordt dat het aantal verkeersbewegingen behorende bij het plangebied zal toenemen. Maar ook het kantoor had al een aantal verkeersbewegingen. In de planologische procedure van dit plan wordt een exacte berekening van het aantal verkeersbewegingen gemaakt. De verwachting is dat de bestaande infrastructuur het aantal verkeersbewegingen na realisatie van het plan aankan.

De aansluiting van het te verplaatste fietspad op de Nieuwe Steen wordt overzichtelijker voor de fietsers omdat deze nieuwe aansluiting voor fietsers niet meer in een bocht ligt maar op een rechte weg.

Reactie 4
Via deze email willen wij onze zorgen en bezwaren uiten naar aanleiding van de informatieavond op 16 januari omtrent de voorgenomen aanpassing van het bestemmingplan en de bouw van 97 woningen waaronder een toren van 13 verdiepingen op Nieuwe Steen 6.
De directe zorg ligt hem in de impact op ons wooncomfort. Door het aanpassen van het bestemmingsplan en de bouw van 4, 5 en 13 woonlagen direct achter ons huis zijn wij het bestaande vrije uitzicht kwijt en de privacy in onze tuin en woning kwijt. Het grootste deel van onze pui aan deze kant bestaat namelijk uit glas. Ook zullen wij, zeker in de zomer maanden, minder zonlicht hebben omdat de zon vroeg achter de woontoren en overige appartementen zal verdwijnen.
Op dit moment is er bij de gemeente bekend en is dit ook erkent door de gemeente dat er een parkeerprobleem is. Zeker tijdens de frequente activiteiten bij het Copernicus. Dit zal met de bouw van woningen en het opgeven van bestaande parkeerplaatsen die nu beschikbaar zijn op Nieuwe Steen 6 alleen maar toenemen. Daarbij zal ook de algehele drukte in de wijk toenemen.
Wij zien graag ontwikkeling in de buurt en staan positief tegenover woningbouw. Echter zouden wij graag een oplossing zien waarbij de bouwhoogte word beperkt tot de bestaande bouw op Nieuwe steen 6 om zo de impact voor omwonende te beperken.
Ik zie graag een ontvangstbevestiging van deze reactie tegemoet.

Beantwoording
Met de bouw van nieuwe woningen wordt rekening gehouden met de directe omgeving/omwonenden. In de algemene inleiding van deze nota is aangegeven dat de gemeente inmiddels nieuw beleid heeft vastgesteld dat een sturing moet geven aan herontwikkelingslocaties. Om deze reden en door de ingekomen reacties heeft er een aantal aanpassingen op het ontwerpplan plaatsgevonden. Zo sluiten in het aangepaste ontwerpplan de twee gebouwen aan de zijde van de Nieuwe Steen goed aan met de kantoorvilla's aan de overzijde. Tevens zijn aan de zijde van de Provincialeweg de bouwvolumes stedenbouwkundig aangepast door onder ander te kiezen voor een gebouw bestaande uit 8 en 5 woonlagen met daaronder half verdiept parkeren. De hoogte van de hoogste toren is verlaagd tot onder de 30 meter. Deze volumes passen voor deze locatie binnen 'Omgevingsvisie' en 'Hoornse Hoogte, Intensiverings- en Hoogbouwvisie Hoorn 2021'. Ook wordt hiermee tegemoet gekomen aan uw reactie wat betreft de hoogte van de oorspronkelijke toren. De afstand van de nieuwe woongebouwen tot bestaande woningen is relatief groot. Elders in Hoorn zijn en worden aan deze weg ook hoogteaccenten gebouwd waarbij een hoogteaccent tot 30 meter ook stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Daarnaast bleek uit een schaduwberekening op het eerdere plan dat er nauwelijks schaduwwerking naar de omgeving plaatsvindt. Met het aangepast programma zal de schaduwwerking daardoor nog minder zijn. Ook voor dit plan zal nog een schaduwberekening worden gemaakt zodat dit voor een ieder inzichtelijk is. Het aspect privacy speelt tot een afstand tot 40 meter. Deze informatie komt uit planschaderapporten. De afstand tussen de nieuwe bebouwing binnen Nieuwe Steen 6 en woningen in de omgeving is groter dan 40 meter. Om deze reden speelt het aspect van aantasting van de privacy niet.

Uit nachtelijke tellingen in de woonwijk Nieuwe Steen in de periode eind mei 2022 (referentiekader voor deze ontwikkeling) blijkt dat dat er sprake is van een netto parkeerdruk van 50%. Verwijzend naar onderstaande tabel betekent dit dat de klom midden van toepassing is, maar dat dit aan de ondergrens is. Daardoor is er voldoende parkeerruimte beschikbaar.

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

Daarnaast zal deze ontwikkeling voldoen aan de gestelde parkeernorm en daardoor voldoende parkeerplaatsen realiseren op eigen terrein. Dit levert geen extra parkeerdruk op naar de omgeving.

Reactie 5
Hierbij laat Stichting Omring (gevestigd aan de Nieuwe Steen 36) weten het een mooi plan te vinden van de firma Wit. Omring is op zoek naar woonlocatie voor haar cliënten in Hoorn. Omring wil graag deze locatie in overweging nemen om hier te onderzoeken of het mogelijk is een woonlocatie te maken met 32 appartementen.

Beantwoording
Het is goed om te vernemen dat de Stichting Omring een woonfunctie van het plangebied ondersteund, mede vanuit de gedachte dat de Stichting woonruimte zoekt voor haar cliënten. Zoals bij de Stichting inmiddels bekend is blijkt uit onderzoek dat deze locatie helaas niet geschikt is voor cliënten van de Stichting. A-Zeven projectontwikkeling staat wel open om gezamenlijk te onderzoeken of elders mogelijkheden zijn om appartementen voor cliënten van de Stichting te realiseren.

Reactie 6
Op donderdag 16 januari jl. hebben wij met veel bewoners de inloopbijeenkomst bezocht, de tekeningen bekeken en gesproken met mensen van de gemeente Hoorn en de projectontwikkelaar. Daarna heeft het bestuur van VvE Triomphe met onze bewoners gesproken. De ontwikkeling is een oplossing voor de locatie Nieuwe Steen 6 te Hoorn, maar de woontoren van 40 meter hoog blijft voor ons onacceptabel. Onze genoemde bezwaren blijven nl:

- Alle Noord-Zuid terrassen verliezen hun privacy.
- De woontoren gaat uitkijken op meer dan 200 slaapkamers.
- Door bovengenoemde punten zal er een aanzienlijke waardevermindering van de appartementen optreden.

Beantwoording:
Met de bouw van nieuwe woningen wordt rekening gehouden met de directe omgeving/omwonenden. In de algemene inleiding van deze nota is aangegeven dat de gemeente inmiddels nieuw beleid heeft vastgesteld dat een sturing moet geven aan herontwikkelingslocaties. Om deze reden en door de ingekomen reacties heeft er een aantal aanpassingen op het ontwerpplan plaatsgevonden. Zo sluiten in het aangepaste ontwerpplan de twee gebouwen aan de zijde van de Nieuwe Steen goed aan met de kantoorvilla's aan de overzijde. Tevens zijn aan de zijde van de Provincialeweg de bouwvolumes stedenbouwkundig aangepast door onder ander te kiezen voor een gebouw bestaande uit 8 en 5 woonlagen met daaronder half verdiept parkeren. De hoogte van de hoogste toren is verlaagd tot onder de 30 meter. Deze volumes passen voor deze locatie binnen 'Omgevingsvisie' en 'Hoornse Hoogte, Intensiverings- en Hoogbouwvisie Hoorn 2021'. Ook wordt hiermee tegemoet gekomen aan uw reactie wat betreft de hoogte van de oorspronkelijke toren. De afstand van de nieuwe woongebouwen tot bestaande woningen is relatief groot. Elders in Hoorn zijn en worden aan deze weg ook hoogteaccenten gebouwd waarbij een hoogteaccent tot 30 meter ook stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Daarnaast bleek uit een schaduwberekening op het eerdere plan dat er nauwelijks schaduwwerking naar de omgeving plaatsvindt. Met het aangepast programma zal de schaduwwerking daardoor nog minder zijn. Ook voor dit plan zal nog een schaduwberekening worden gemaakt zodat dit voor een ieder inzichtelijk is. Het aspect privacy speelt tot een afstand tot 40 meter. Deze informatie komt uit planschaderapporten. De afstand tussen de nieuwe bebouwing binnen Nieuwe Steen 6 en woningen in de omgeving is groter dan 40 meter. Om deze reden speelt het aspect van aantasting van de privacy niet.

Indien toch verwacht wordt dat door onderhavige planontwikkeling de waarde van de woning verminderd, kan een verzoek tot tegemoetkoming in planschade (per 1 januari 2023 nadeelcompensatie) bij de gemeente worden ingediend. De gemeente zal, door gebruikmaking van de verordening waarin het proces tot afhandeling van een dergelijk verzoek beschreven is, door afzonderlijk onderzoek bepalen of er sprake is van planschade (nadeelcompensatie). Tegen dat besluit staat bezwaar en beroep open.

Reactie 7
Gezien de hoogte van het complex kan ik niet akkoord gaan met de bouw van het pand. Zie onderstaande redenen:

- Heb meer stookkosten.
- De waarde van mijn woning (inclusief WOZ-waarde) daalt.
- Minder uitzicht en minder zonlicht.

Voor de omwonden in deze buurt doet de gemeente verstandig aan een minder hoog complex te bouwen. Een appartementencomplex van 40 meter hoog is buitenproportioneel in de buurt van andere woningen en appartementen.

Beantwoording
Met de bouw van nieuwe woningen wordt rekening gehouden met de directe omgeving/omwonenden. In de algemene inleiding van deze nota is aangegeven dat de gemeente inmiddels nieuw beleid heeft vastgesteld dat een sturing

moet geven aan herontwikkelingslocaties. Om deze reden en door de ingekomen reacties heeft er een aantal aanpassingen op het ontwerpplan plaatsgevonden. Zo sluiten in het aangepaste ontwerpplan de twee gebouwen aan de zijde van de Nieuwe Steen goed aan met de kantoorvilla's aan de overzijde. Tevens zijn aan de zijde van de Provincialeweg de bouwvolumes stedenbouwkundig aangepast door onder ander te kiezen voor een gebouw bestaande uit 8 en 5 woonlagen met daaronder half verdiept parkeren. De hoogte van de hoogste toren is verlaagd tot onder de 30 meter. Deze volumes passen voor deze locatie binnen 'Omgevingsvisie' en 'Hoornse Hoogte, Intensiverings- en Hoogbouwvisie Hoorn 2021'. Ook wordt hiermee tegemoet gekomen aan uw reactie wat betreft de hoogte van de oorspronkelijke toren. De afstand van de nieuwe woongebouwen tot bestaande woningen is relatief groot. Elders in Hoorn zijn en worden aan deze weg ook hoogteaccenten gebouwd waarbij een hoogteaccent tot 30 meter ook stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Daarnaast bleek uit een schaduwberekening op het eerdere plan dat er nauwelijks schaduwwerking naar de omgeving plaatsvindt. Met het aangepast programma zal de schaduwwerking daardoor nog minder zijn. Ook voor dit plan zal nog een schaduwberekening worden gemaakt zodat dit voor een ieder inzichtelijk is. Wij verwachten dat dit bouwplan op deze afstand van uw woning geen effect heeft op de stookkosten. Het aspect privacy speelt tot een afstand tot 40 meter. Deze informatie komt uit planschaderapporten. De afstand tussen de nieuwe bebouwing binnen Nieuwe Steen 6 en woningen in de omgeving is groter dan 40 meter. Om deze reden speelt het aspect van aantasting van de privacy niet.

Indien toch verwacht wordt dat door onderhavige planontwikkeling de waarde van de woning verminderd, kan een verzoek tot tegemoetkoming in planschade (per 1 januari 2023 nadeelcompensatie) bij de gemeente worden ingediend. De gemeente zal, door gebruikmaking van de verordening waarin het proces tot afhandeling van een dergelijk verzoek beschreven is, door afzonderlijk onderzoek bepalen of er sprake is van planschade (nadeelcompensatie). Tegen dat besluit staat bezwaar en beroep open.

Reactie 8

N.a.v. het plan voor de Nieuwe Steen 6 heb ik de volgende vragen:

1. Waarom zijn de omwonenden pas zo laat in het traject geïnformeerd?
    - Hebben de gemeente en de projectontwikkelaar bewust gekozen om maar 1 plan aan de omwoners te presenteren en de bewoners dus geen directe inspraak te geven in verschillende opties?
2. Waarom is er gekozen voor een plan met een bouwhoogte die 4x hoger is dan het huidige bestemmingsplan en daarmee veel hoger is dan de omliggende gebouwen?
    - Zijn er alternatieve plannen besproken waarbij er niet wordt afgeweken van de bouwhoogte in het bestemmingsplan? Zo ja waarom is hier niet voor gekozen?
    - Zijn er alternatieve plannen besproken waarbij er minder van de bouwhoogte in het bestemmingsplan dan het gepresenteerde plan waarbij de "toren" beter opgaat in de omliggende gebouwen (20-25mtr hoog zoals Westfriese hof, Kaap Hoorn en het Omring gebouw). Zo ja waarom is hier niet voor gekozen?
3. In het plan zijn er parkeerplaatsen voorzien in de huidige grasstrook bij het Gasontvangststation; dit is echter openbare weg dus waarom worden deze parkeerplaatsen meegerekend aan de parkeercapaciteit van het plan?
4. Is de gemeente zich er van bewust dat er op dit moment al parkeerdruk is in de woonwijken van de Nieuwe Steen? In mijn straat, de Leisteen, bijvoorbeeld staan diverse auto's geparkeerd van het Copernicus. Met evenementen van het Copernicus is er zelfs dusdanig veel overlast dat mensen op de meest vreemde plekken gaan staan. Hiervoor heeft de gemeente halverwege vorig jaar al aan 1 kant van de Leisteen een parkeerverbod ingesteld.
    - Is met bovenstaande rekening gehouden met het parkeerplan aangezien de kans groot is dat bezoekers voor de Copernicus maar ook bezoekers voor de bedrijven op de Nieuwe Steen op de plekken aan de openbare weg (de plekken die zijn voorzien in de huidige grasstrook bij het Gasontvangststation) zullen gaan staan.
5. Welke maatregelen zullen er tijdens de bouw worden genomen om het blokkeren van de doorgaande weg tegen te gaan? Bij de renovatie van het gebouw aan de Zandsteen (gebouw tegenover het gemeentehuis) stonden er regelmatig vrachtwagens op de weg welke door een heftruck werden gelost en hiermee de weg voor langere tijd blokkeerden. In de 'ochtendspits' is geeft dit hinder, zeker gezien alle scholieren die er dan fietsen.
6. Voorziet de gemeente dat omwoners planschade oplopen en zal ze hier proactief op handelen of wordt er gewacht op claims?
7. Verwachten de gemeente en de projectontwikkelaar een bezwaarprocedure van omwoners en is hier reeds rekening mee gehouden in de voorlopige planning?
8. Indien het plan doorgaat hoelang verwacht men dan nodig te hebben voor de heiwerkzaamheden (i.v.m. de geluidsoverlast die hierbij om de hoek komt).

Aanvullend
In hoeverre wordt er rekening gehouden met de elektrificatie van het wagenpark en worden er zodoende al (voorbereidingen voor) laadpalen aangelegd bij een deel van de parkeerplaatsen zodat in de toekomst niet de hele straat open moet om dit alsnog aan te leggen?
Indien dit nog niet voorzien is; is de gemeente voornemens om dit toch te laten meenemen in het plan daar dit past bij de groene ambities van de gemeente?

Beantwoording

1. De procedure die gevolgd wordt is op basis van participatie. Deze procedure houdt in dat het plan in 3 fases aan de omwonenden (belanghebbenden) gepresenteerd wordt. In elke fase is het mogelijk om inspraak uit te oefenen op het ontwerp. De massastudie die op 16 januari 2020 gepresenteerd is op basis van inspraakreacties inmiddels verder uitgewerkt. De direct belanghebbenden (Octant en IBWNS) zijn overigens al ruim voor de informatiebijeenkomst van 16 januari 2020 geïnformeerd over de plannen. De eerste fase van inspraak heeft geleid tot een aangepast ontwerpplan.
2. Met de bouw van nieuwe woningen wordt rekening gehouden met de directe omgeving/omwonenden. In de algemene inleiding van deze nota is aangegeven dat de gemeente inmiddels nieuw beleid heeft vastgesteld dat een sturing moet geven aan herontwikkelingslocaties. Om deze reden en door de ingekomen reacties heeft er een aantal aanpassingen op het ontwerpplan plaatsgevonden. Zo sluiten in het aangepaste ontwerpplan de twee gebouwen aan de zijde van de Nieuwe Steen goed aan met de kantoorvilla's aan de overzijde. Tevens zijn aan de zijde van de Provincialeweg de bouwvolumes stedenbouwkundig aangepast door onder ander te kiezen voor een gebouw bestaande uit 8 en 5 woonlagen met daaronder half verdiept parkeren. De hoogte van de hoogste toren is verlaagd tot onder de 30 meter. Deze volumes passen voor deze locatie binnen 'Omgevingsvisie' en 'Hoornse Hoogte, Intensiverings- en Hoogbouwvisie Hoorn 2021'. Ook wordt hiermee tegemoet gekomen aan uw reactie wat betreft de hoogte van de oorspronkelijke toren.
3. De parkeerplaatsen zijn inderdaad onterecht meegenomen in de telling van het plan. In het aangepaste ontwerp wordt het parkeren geheel opgelost binnen de perceelsgrenzen van het plangebied conform het van toepassing zijnde parkeerbeleid.
4. Uit nachtelijke tellingen in de woonwijk Nieuwe Steen in de periode eind mei 2022 (referentiekader voor deze ontwikkeling) blijkt dat dat er sprake is van een netto parkeerdruk van 50%. Verwijzend naar onderstaande tabel betekent dit dat de klom midden van toepassing is, maar dat dit aan de ondergrens is. Daardoor is er voldoende parkeerruimte beschikbaar.

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

   Daarnaast zal deze ontwikkeling voldoen aan de gestelde parkeernorm en daardoor voldoende parkeerplaatsen realiseren op eigen terrein. Dit levert geen extra parkeerdruk op naar de omgeving.
   Ongeveer 30 parkeerplaatsen zullen in ieder geval voor een ieder openbaar toegankelijk zijn.
5. De mate van overlast is afhankelijk van de bouwmethode. Voor aanvang van de bouw zal door de aannemer een Plan Van Aanpak (PVA) worden gemaakt. Het voorkomen van overlast maakt hier onderdeel van uit.
6. Indien verwacht wordt dat door onderhavige planontwikkeling de waarde van de woning verminderd, kan een verzoek tot tegemoetkoming in planschade (per 1 januari 2023 nadeelcompensatie) bij de gemeente worden ingediend. De gemeente zal, door gebruikmaking van de verordening waarin het proces tot afhandeling van een dergelijk verzoek beschreven is, door afzonderlijk onderzoek bepalen of er sprake is van planschade (nadeelcompensatie). Tegen dat besluit staat bezwaar en beroep open.
7. Wij hopen door het participatieproces bezwaren te voorkomen. Het is echter niet uit te sluiten dat er bezwaren op het plan binnen komen, wij houden rekening met start bouw begin 2024.
8. De duur van de heiwerkzaamheden is afhankelijk van het aantal heipalen, de lengte van deze palen en het heisysteem. In deze fase van het proces valt hier nog niets over te zeggen.

9. Met de elektrificatie van het wagenpark wordt in het ontwerp rekening gehouden. Zo wordt een leidinginfrastructuur (loze leidingen) aangelegd voor de aanleg van toekomstige laadpunten. Daarnaast is er de ambitie circa 15% van de parkeerplaatsen direct geschikt te maken voor elektrisch laden.

Reactie 9
Via deze email willen wij onze zorgen en bezwaren kenbaar maken naar aanleiding van de informatieavond op 16 januari omtrent de voorgenomen aanpassing van het bestemmingsplan en de bouw van 97 woningen waaronder een toren van 13 verdiepingen op Nieuwe Steen 6.
Onze directe zorg zit hem in de impact op ons wooncomfort. Door het aanpassen van het bestemmingsplan en de bouw van 4, 5, en 13 woonlagen aan de voorzijde van ons huis, waar nu slechts huizen en panden van beperkte hoogte staan.
Op dit moment is het bij de gemeente bekend en ook door de gemeente erkent dat er in onze buurt “De Nieuwe Steen” een parkeerprobleem is. Zeker tijdens de frequente activiteiten bij het Copernicus. Dit zal met de bouw van woningen en het opgeven van bestaande parkeerplaatsen die nu beschikbaar zijn op Nieuwe Steen 6 alleen maar toenemen.

Wij zien graag ontwikkelingen in buurt en staan positief tegenover woningbouw. Echter zouden wij graag een oplossing zien waarbij bouwhoogte wordt beperkt tot de bestaande bouw op Nieuwe Steen 6, om zo de impact voor omwonende te beperken.
Wij zien graag een ontvangstbevestiging van deze reactie tegemoet.

Beantwoording:
Met de bouw van nieuwe woningen wordt rekening gehouden met de directe omgeving/omwonenden. In de algemene inleiding van deze nota is aangegeven dat de gemeente inmiddels nieuw beleid heeft vastgesteld dat een sturing moet geven aan herontwikkelingslocaties. Om deze reden en door de ingekomen reacties heeft er een aantal aanpassingen op het ontwerpplan plaatsgevonden. Zo sluiten in het aangepaste ontwerpplan de twee gebouwen aan de zijde van de Nieuwe Steen goed aan met de kantoorvilla’s aan de overzijde. Tevens zijn aan de zijde van de Provincialeweg de bouwvolumes stedenbouwkundig aangepast door onder ander te kiezen voor een gebouw bestaande uit 8 en 5 woonlagen met daaronder half verdiept parkeren. De hoogte van de hoogste toren is verlaagd tot onder de 30 meter. Deze volumes passen voor deze locatie binnen ‘Omgevingsvisie’ en ‘Hoornse Hoogte, Intensiverings- en Hoogbouwvisie Hoorn 2021’. Ook wordt hiermee tegemoet gekomen aan uw reactie wat betreft de hoogte van de oorspronkelijke toren. De afstand van de nieuwe woongebouwen tot bestaande woningen is relatief groot. Elders in Hoorn zijn en worden aan deze weg ook hoogteaccenten gebouwd waarbij een hoogteaccent tot 30 meter ook stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Daarnaast bleek uit een schaduwberekening op het eerdere plan dat er nauwelijks schaduwwerking naar de omgeving plaatsvindt. Met het aangepast programma zal de schaduwwerking daardoor nog minder zijn. Ook voor dit plan zal nog een schaduwberekening worden gemaakt zodat dit voor een ieder inzichtelijk is. Het aspect privacy speelt tot een afstand tot 40 meter. Deze informatie komt uit planschaderapporten. De afstand tussen de nieuwe bebouwing binnen Nieuwe Steen 6 en woningen in de omgeving is groter dan 40 meter. Om deze reden speelt het aspect van aantasting van de privacy niet.

Uit nachtelijke tellingen in de woonwijk Nieuwe Steen in de periode eind mei 2022 (referentiekader voor deze ontwikkeling) blijkt dat dat er sprake is van een netto parkeerdruk van 50%. Verwijzend naar onderstaande tabel betekent dit dat de klom midden van toepassing is, maar dat dit aan de ondergrens is. Daardoor is er voldoende parkeerruimte beschikbaar.

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

Daarnaast zal deze ontwikkeling voldoen aan de gestelde parkeernorm en daardoor voldoende parkeerplaatsen realiseren op eigen terrein. Dit levert geen extra parkeerdruk op naar de omgeving.

Reactie 10
Ik ben de secretaris van het VVE bestuur van Beeldhouwer 2. Het bestuur vindt dat het gebouw veel te hoog wordt. Wij zijn bang dat het schaduw gaat werpen op de tuintjes en de balkons aan de zuidkant van ons gebouw.

Beantwoording
Met de bouw van nieuwe woningen wordt rekening gehouden met de directe omgeving/omwonenden. In de algemene inleiding van deze nota is aangegeven dat de gemeente inmiddels nieuw beleid heeft vastgesteld dat een sturing moet geven aan herontwikkelingslocaties. Om deze reden en door de ingekomen reacties heeft er een aantal aanpassingen op het ontwerpplan plaatsgevonden. Zo sluiten in het aangepaste ontwerpplan de twee gebouwen aan de zijde van de Nieuwe Steen goed aan met de kantoorvilla's aan de overzijde. Tevens zijn aan de zijde van de Provincialeweg de bouwvolumes stedenbouwkundig aangepast door onder ander te kiezen voor een gebouw bestaande uit 8 en 5 woonlagen met daaronder half verdiept parkeren. De hoogte van de hoogste toren is verlaagd tot onder de 30 meter. Deze volumes passen voor deze locatie binnen 'Omgevingsvisie' en 'Hoornse Hoogte, Intensiverings- en Hoogbouwvisie Hoorn 2021'. Ook wordt hiermee tegemoet gekomen aan uw reactie wat betreft de hoogte van de oorspronkelijke toren. De afstand van de nieuwe woongebouwen tot bestaande woningen is relatief groot. Elders in Hoorn zijn en worden aan deze weg ook hoogteaccenten gebouwd waarbij een hoogteaccent tot 30 meter ook stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Daarnaast bleek uit een schaduwberekening op het eerdere plan dat er nauwelijks schaduwwerking naar de omgeving plaatsvindt. Met het aangepast programma zal de schaduwwerking daardoor nog minder zijn. Ook voor dit plan zal nog een schaduwberekening worden gemaakt zodat dit voor een ieder inzichtelijk is.

Reactie 11
Ik vind het gebouw veels te Hoog!
Dit omdat ik dan schaduw krijg op mijn Balkon

Beantwoording
Met de bouw van nieuwe woningen wordt rekening gehouden met de directe omgeving/omwonenden. In de algemene inleiding van deze nota is aangegeven dat de gemeente inmiddels nieuw beleid heeft vastgesteld dat een sturing moet geven aan herontwikkelingslocaties. Om deze reden en door de ingekomen reacties heeft er een aantal aanpassingen op het ontwerpplan plaatsgevonden. Zo sluiten in het aangepaste ontwerpplan de twee gebouwen aan de zijde van de Nieuwe Steen goed aan met de kantoorvilla's aan de overzijde. Tevens zijn aan de zijde van de Provincialeweg de bouwvolumes stedenbouwkundig aangepast door onder ander te kiezen voor een gebouw bestaande uit 8 en 5 woonlagen met daaronder half verdiept parkeren. De hoogte van de hoogste toren is verlaagd tot onder de 30 meter. Deze volumes passen voor deze locatie binnen 'Omgevingsvisie' en 'Hoornse Hoogte, Intensiverings- en Hoogbouwvisie Hoorn 2021'. Ook wordt hiermee tegemoet gekomen aan uw reactie wat betreft de hoogte van de oorspronkelijke toren. De afstand van de nieuwe woongebouwen tot bestaande woningen is relatief groot. Elders in Hoorn zijn en worden aan deze weg ook hoogteaccenten gebouwd waarbij een hoogteaccent tot 30 meter ook stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Daarnaast bleek uit een schaduwberekening op het eerdere plan dat er nauwelijks schaduwwerking naar de omgeving plaatsvindt. Met het aangepast programma zal de schaduwwerking daardoor nog minder zijn. Ook voor dit plan zal nog een schaduwberekening worden gemaakt zodat dit voor een ieder inzichtelijk is.

Bijlage 4.
Verslag tweede inloopbijeenkomst – 15 november 2022.

Verslag inloopbijeenkomst

Nieuwe Steen 6 Hoorn

Dinsdag 15 november 2022 hebben A-Zeven projectontwikkeling en De Selectie omwonenden uitgenodigd voor de tweede bijeenkomst over de toekomst van het gebouw aan de Nieuwe Steen 6. In overleg met gemeente Hoorn is het spreidingsgebied bepaald en ruim 300 huishoudens en bedrijven zijn uitgenodigd, waaronder de ontwikkelaar van de Nieuwe Steen 8 (Octant) en de Nieuwe Steen 10. De uitnodigingen zijn op donderdagochtend 3 november verspreid.
De inloopbijeenkomst vond plaats in de Copernicusschool en is als voortzetting op de eerder gevoerde gesprekken en bijeenkomsten georganiseerd.



**Het gebied waar de uitnodiging is verspreid voor de inloopbijeenkomst 15 november 2022.*

Het doel van de bijeenkomst was het laten zien wat A-zeven projectontwikkeling heeft gedaan met de reacties die zij hebben gekregen op de eerdere ontwerpen en wat omwonenden daarvan vinden. Karel Maessen (Architectenbureau TBE-ZA) en Johan Wit (A-Zeven Projectontwikkeling) gaven toelichting over de nieuwe plannen en over de mogelijke uitstraling van het gebied.

Daarnaast is er ook naar de mening gevraagd van omwonenden over de uitstraling die momenteel wordt overwogen om toe te passen voor het gebouw. Omwonenden konden dit kenbaar maken door een sticker te plakken bij het ontwerp welke hen voorkeur had.



De 2 ontwerpen (Stedelijk blok & Pandjes) met verschillende uitstralingen waar deelnemers op konden stemmen doormiddel van het plakken van stickers.

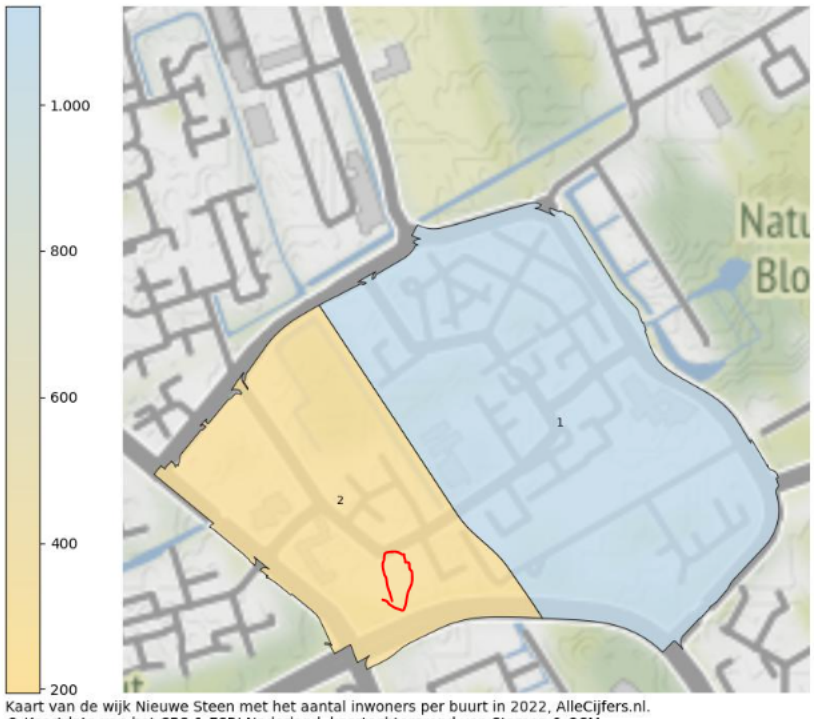
Ook de Gemeente was aanwezig om vragen te beantwoorden over het proces, verkeer en parkeren in de buurt. Het participatieve doel van de bijeenkomst was het ophalen van vragen en opmerkingen (zorgen en kansen voor het gebied) die omwonenden zien en het stemmen op de uitstraling van de bebouwing.

Aantal bezoekers en hun vragen en opmerkingen

Gedurende de avond waren zo'n 40 omwonenden aanwezig. Bij de ingang heeft iedere bezoeker een reactieformulier gekregen waarop men zich kon aanmelden voor de nieuwsbrief, interesse tonen in een woning, vragen stellen en aangeven wat zij nog willen meegeven aan het plan.
Uit die reactieformulieren (21 in totaal) en de gesprekken tijdens de bijeenkomst hebben we de volgende conclusies getrokken:

- Omwonende zijn blij met het bijstellen van de hoogte van de bebouwing aan de Provincialeweg en het terugbrengen van het aantal appartementen van 97 naar 81
- Bewoners hopen dat het project meer groen en een speelplaats kan toevoegen voor de omgeving
- Bewoners zijn benieuwd welke commerciële ruimte er komt in de plint
- Bewoners zijn benieuwd naar de planning: wanneer wordt er gesloopt, wanneer wordt er gebouwd en wanneer worden de appartementen opgeleverd
- Er is zorg over de bezonning (Er is een bezonningsstudie uitgevoerd, deze kan gedeeld worden op de projectwebsite)
- Uit de reactieformulieren en reacties is er zorg over parkeren en verkeersveiligheid in de wijk. Ter info: de wijk Nieuwe Steen bestaat uit 2 buurten (zie onderstaande kaart). De buurt die zich het meeste zorgen maakt over parkeren en de verkeersveiligheid is de buurt die in het blauw is aangegeven. Het plan (in het rood aangegeven) bevindt zich in de andere buurt (in het geel aangegeven).

Aantal inwoners op de kaart van de wijk Nieuwe Steen



Kaart van de wijk Nieuwe Steen met het aantal inwoners per buurt in 2022, AlleCijfers.nl.
© Kaartdata van het CBS & ESRI Nederland, kaartachtergrond van Stamen & OSM.

Bovenstaande punten nemen we mee voor de volgende bijeenkomst. Mensen die vragen hebben gesteld krijgen binnen 4 weken antwoord op hun vragen.

Sfeer en conclusie

De sfeer was tijdens de inloop was zeer goed. Er zijn **zorgen** geuit over het parkeren en de verkeersveiligheid in de wijk en over de bezonning. Er worden **kansen** gezien ten aanzien van het groener maken van de omgeving die nu veel verharding kent.

Men is blij met het feit dat er is geluisterd over het bijstellen van de hoogte van het gebouw. Omwonenden gaven ook aan het fijn te vinden om betrokken te worden en goed en eerlijk geïnformeerd te orden over de plannen en dat er eindelijk wat gaat gebeuren met het leegstaande gebouw. Het vervallen gebouw en de sociaal onveiligheid wordt als ongewenst ervaren (een rotte plek in de wijk).

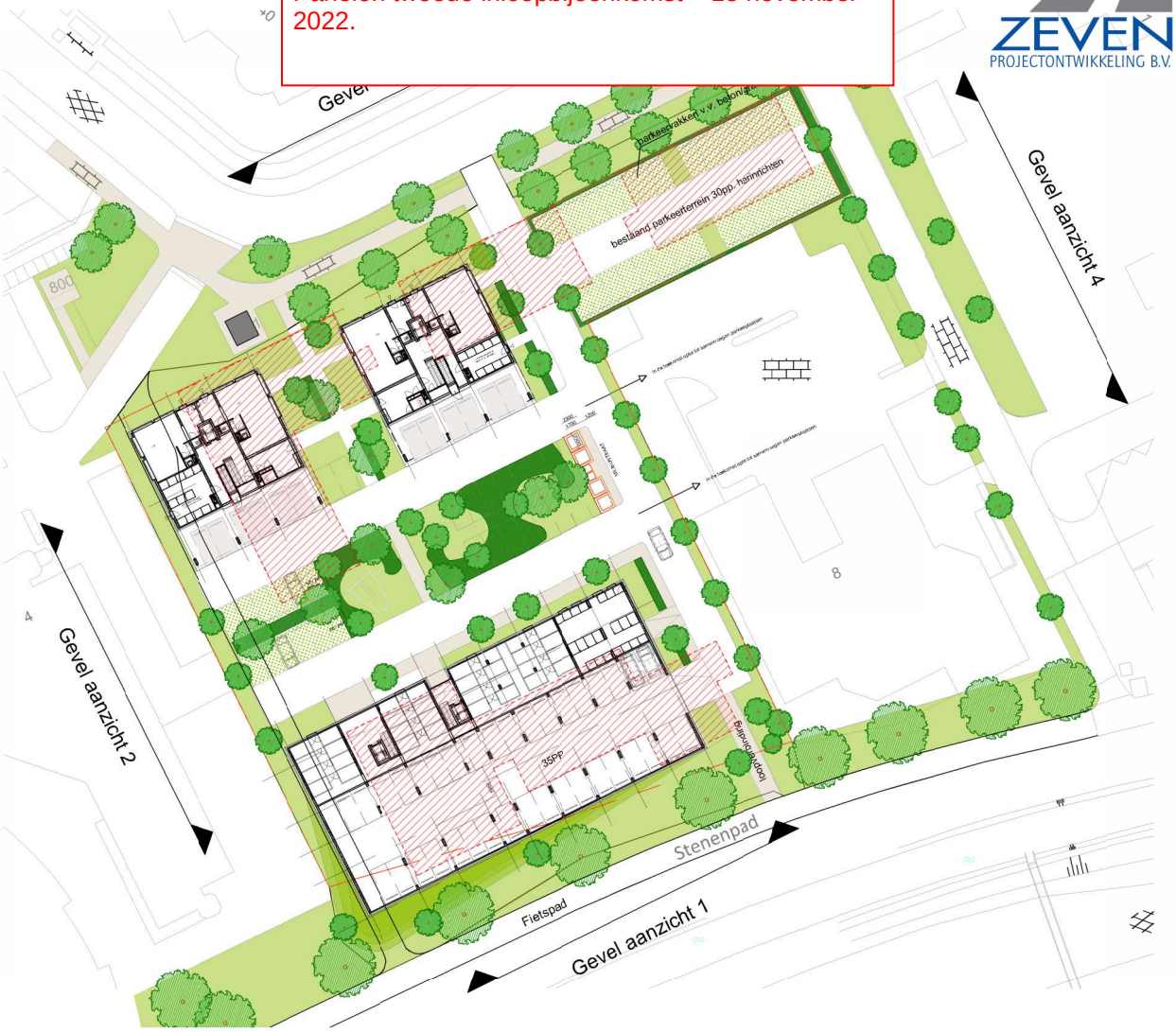


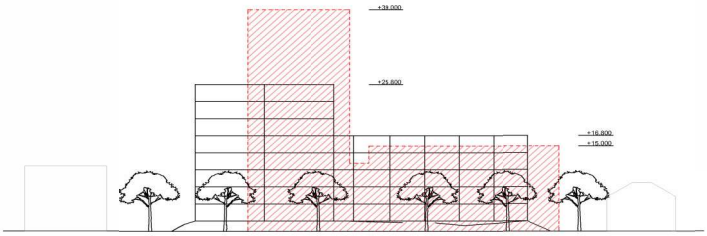




Oud vs. Nieuw

Bijlage 5.
Panelen tweede inloopbijeenkomst – 15 november 2022.

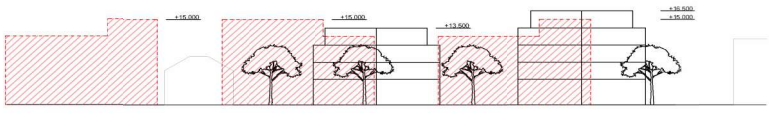




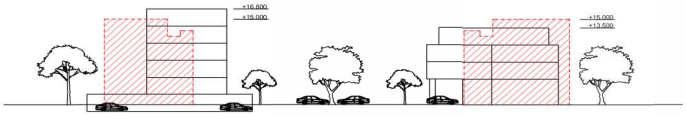
Gevel aanzicht 1



Gevel aanzicht 2



Gevel aanzicht 3

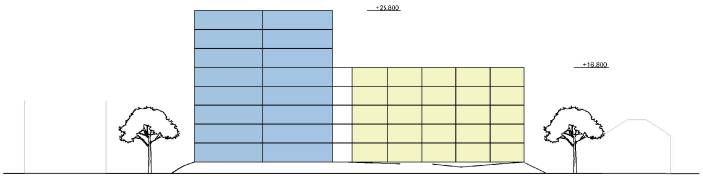


Gevel aanzicht 4

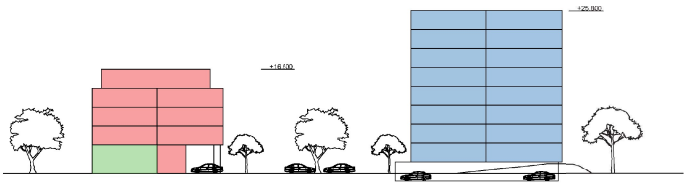
Voorkeursmodel 11-11-2019

Woonprogramma

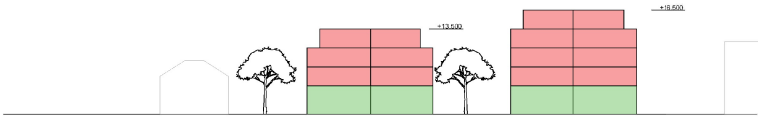




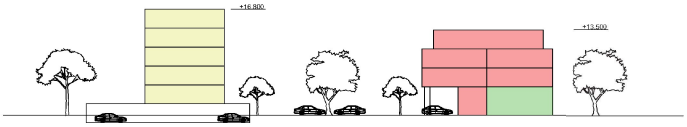
Gevel aanzicht 1



Gevel aanzicht 2



Gevel aanzicht 3



Gevel aanzicht 4

Functie	Aantal
Vrije sector huur	24 st.
Sociale huur	25 st.
Koop	32 st.
Commerciële ruimte	337 m2 BVO
Totaal	81 woningen en 337 m2 BVO commerciële ruimte

Afstand tot wonen



Stedelijk blok



Repetitie (herhaling)



Differentiatie in de bouwblokken



Vert. georiënteerde gevelopeningen





Moderne oplossingen en detaillering



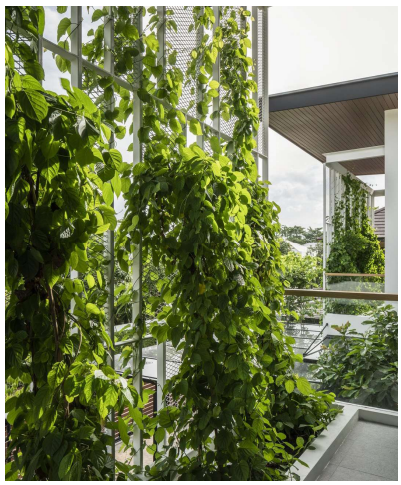
Verschillende kadervulingen met slanke raamkozijnen



Verschil tussen buitenzijde en binnenzijde gebouw



Publiek - privé zichtbaar in afrastering en hoogte



Groen als scheiding tussen de balkons



Balkon aan de buitenzijde van de galerij

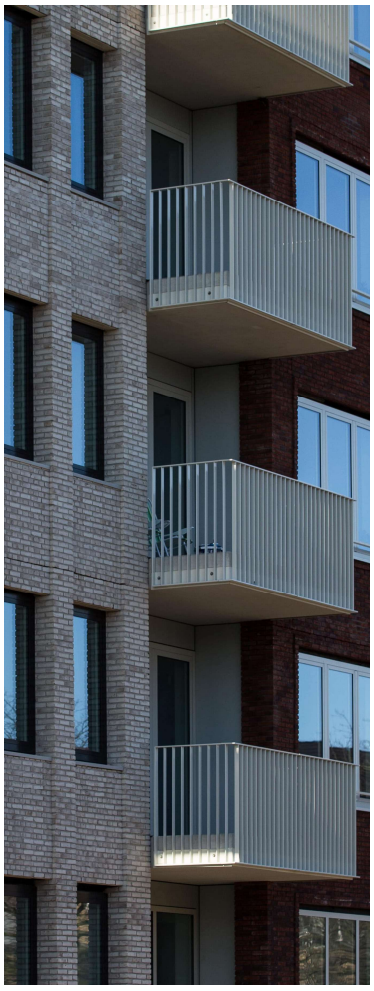
Pandjes



Diversiteit



Werkt als één volume



Inspringende balkons



verspringende raamopeningen



Gebruik maken van verschillende kleuren baksteen



Variateit in de gevels



Publiek - privé gescheiden door een groenstrook



Groen elementen over de hele galerij



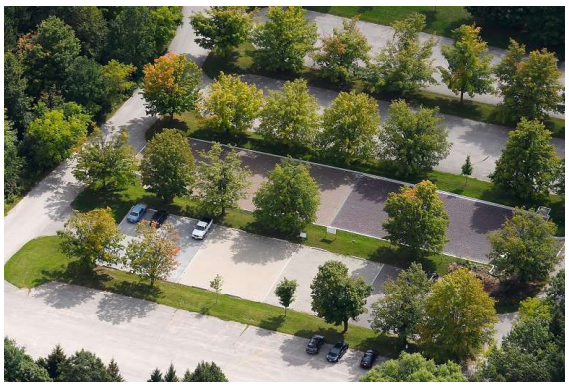
Differentiatie tussen balkon en gallerij

Openbare ruimte en Parkeren

ZEVEN PROJECTONTWIKKELING B.V.



Functie	Aantal
Privé parkeren	35 st.
Openbaar parkeren	54 st.
Ruimte reservering	16 st.
Totaal	105 st.


Groene stroken tussen de overliggende parkeervakken


Natuurlijke speelelementen


Voorzieningen voor fietsen


Ondergrondse afvalcontainer


Verschil in materialisatie van rijweg en parkeerplaatsen


Groenbestrating



Laadpalen t.b.v. elektrische auto's


Bomen opgenomen in de groenbestrating


Stedelijk meubilair

Bijlage 6.
Verslag derde inloopbijeenkomst – 17 juli 2023.

Verslag derde inloopbijeenkomst

Nieuwe Steen 6 Hoorn

Maandag 17 juli 2023 hebben A-Zeven projectontwikkeling en De Selectie omwonenden uitgenodigd voor de derde en ook laatste inloopbijeenkomst van het participatietraject over de toekomst van het woningbouwplan aan de Nieuwe Steen 6. De inloopbijeenkomst vond plaats in de Copernicusschool en is als voortzetting op de eerder bijeenkomsten georganiseerd.

Het spreidingsgebied van de uitnodigingen was net zoals de voorgaande bijeenkomsten waarbij er ruim 300 huishoudens en bedrijven zijn uitgenodigd. Ook zijn geïnteresseerden die zich hebben aangemeld via de website doormiddel van een nieuwsbrief uitgenodigd.

Het doel van de bijeenkomst was het presenteren van het definitieve ontwerp van de locatie Nieuwe Steen 6 in Hoorn. Tijdens de bijeenkomst heeft de projectontwikkelaar ook laten zien hoe participatie heeft bijgedragen aan het definitieve ontwerp van de gebouwen aan de hand van het paneel van de vorige bijeenkomst waar bezoekers konden kiezen tussen 2 soorten uitstralingen van de gebouwen.

- Ewoud Blok en Steven Schaft (Architectenbureau TBE-ZA) en Johan Wit (A-Zeven Projectontwikkeling) gaven toelichting over de nieuwe plannen en waarom bepaalde keuzes in het ontwerp zijn gemaakt. Anouk Ruijters en Iris Blom (Landschap ontwerpbureau BRO) gaven toelichting op het landschap ontwerp. Zij hebben onder andere een schetsontwerp gemaakt voor de invulling van het maaiveld, waarbij rekening is gehouden met voldoende parkeerplaatsen voor het plan.

De belangrijkste punten die zijn gewijzigd ten opzichte van het vorige ontwerp zijn:

- Het grote gebouw aan de Provincialeweg (wat in het conceptontwerp is gepresenteerd) is ontkoppeld in twee losse gebouwen, waardoor een mooie groene zichtlijn ontstaat vanaf de provinciale weg.
- De bouwhoogte van de gebouwen wordt afgebouwd naar de woonwijk toe (deze wijziging was al toegepast in het vorige ontwerp), maar de robuuste balkons die zijn toegevoegd aan de gebouwen benadrukken deze afbouw nog meer.

- Ieder gebouw heeft een eigen kleurstelling.
- De inrit naar de parkeergarage is verplaatst. Er wordt gebruik gemaakt van de openbare toegangsweg naar het kantoor van de belastingdienst.
- Er is een hele duidelijke scheiding gemaakt tussen de verschillende verkeerstromen, autoverkeer, fietsverkeer & voetgangers. Hierdoor is het plangebied toegankelijker en veiliger geworden
- De inrit van de parkeerkoffer (aangewezen parkeerplaatsen) langs de kant van de Nieuwe Steen is verplaatst. Hierdoor is er meer scheiding in het verkeer.

Gedurende deze bijeenkomst was het ook mogelijk om mee te denken over de inrichting van de openbare ruimte. Bezoekers van de bijeenkomst konden na uitleg van bureau BRO dit kenbaar maken door een sticker te plakken bij welke mogelijkheden er zijn voor den beplanting en welk buitenmeubilair hen voorkeur had. Aan de hand van verkregen input gaat BRO het landschap verder uitwerken. De uitkomsten hiervan worden gedeeld via de website en de nieuwsbrief.

De belangrijkste uitgangspunten voor het landschapsontwerp:

- De bestaande bomen aan de Provincialeweg worden behouden.
- In het midden, tussen de woonblokken, komt een publieke ruimte met bomen, planten en zitplaatsen.
- De parkeerplekken worden uitgevoerd met grasbetontegels voor een groene uitstraling en goede waterafvoer.

Ook projectleiders vanuit de gemeente en wethouder Arthur Helling waren aanwezig om vragen te beantwoorden over het proces, verkeer en parkeren in de buurt. Het participatieve doel van de bijeenkomst was het ophalen van vragen en opmerkingen die omwonenden zien en het stemmen op mogelijkheden voor de openbare ruimte.



De mogelijkheden (Beplanting & meubilair) met verschillende keuzes waar deelnemers op konden stemmen doormiddel van het plakken van stickers.

DE
SE
LECT
IE

Wijzigingen n.a.v. reacties bijeenkomst november 2022

Op basis van de reacties op het plan tijdens de vorige bijeenkomst (18 november 2022) heeft de projectontwikkelaar in samenwerking met de architecten het plan op bepaalde punten aangepast.

Tijdens de vorige bijeenkomst waren er zorgen geuit over de verkeersveiligheid en het parkeren in de wijk. In het nieuwe gepresenteerde plan is er een hele duidelijke scheiding gemaakt tussen de verschillende verkeerstromen. De inrit van de parkeerkoffer langs de kant van de Nieuwe Steen en de inrit naar de parkeergarage zijn verplaatst. Ook zal gebruik worden gemaakt van de openbare toegangsweg naar het kantoor van de belastingdienst. Door deze punten is het plangebied toegankelijker, overzichtelijker en veiliger geworden.

Geïnteresseerden en omwonenden gaven in de vorige bijeenkomst aan meer groen en eventueel een toevoeging van een speelplaats terug te zien in het plan. Om dit te kunnen realiseren is het grote gebouw aan de Provincialeweg ontkoppeld in twee losse gebouwen, daardoor is er meer ruimte ontstaan voor groen. Ook zijn er materialen toegepast in het nieuwe ontwerp voor de openbare ruimte die de groene uitstraling van het plan versterken. Verder konden mensen tijdens de huidige bijeenkomst meedenken wat voor soort groen en meubilair zij graag terugzien in het plan.

Omwonenden gaven tijdens de vorige bijeenkomst zich zorgen te maken over de bezonning. Hiervoor heeft de projectontwikkelaar bezonningsstudies laten uitvoeren voor het nieuw gepresenteerde ontwerp in vergelijking met de huidige situatie en deze ook gedeeld tijdens de bijeenkomst. Omdat het ontwerp van het hoogste gebouw, naar aanleiding van de reacties tijdens de eerste bijeenkomst, al was bijgesteld in hoogte heeft de projectontwikkelaar aangegeven het gebouw niet verder te verlagen. Omwonenden hadden tijdens de bijeenkomst (en ook daarna) de mogelijkheid om vragen te stellen.

Ook waren bezoekers van de vorige bijeenkomst benieuwd hoe de planning eruitziet voor de komende periode m.b.t. de sloop, bouw en oplevering. Deze planning heeft de projectontwikkelaar gepresenteerd tijdens de bijeenkomst.

Het enige onderdeel waar de projectontwikkelaar nog geen antwoord op heeft kunnen geven is welke commerciële ruimtes er komen in de plint. Dit onderdeel wordt later nog uitgewerkt en zal worden gedeeld met geïnteresseerden.

De presentaties van de architect van het gebouw, de landschapsarchitect, het proces en de bezonningsstudie zijn te downloaden via de website: www.nieuwesteen6.nl

Aantal bezoekers en hun vragen en opmerkingen

Tijdens de avond waren zo'n 55 bezoekers aanwezig. Bij de ingang heeft iedere bezoeker een reactieformulier gekregen waarop men zich kon aanmelden voor de nieuwsbrief, interesse tonen in een woning, vragen stellen en aangeven wat zij nog willen meegeven aan het plan.
Uit die reactieformulieren (3 in totaal) en de gesprekken tijdens de bijeenkomst hebben we de volgende conclusies getrokken:

- De meerderheid van de bezoekers waren positief over het definitieve ontwerp en de uitstraling van de gebouwen. Mensen vonden het leuk om de keuze van de bezoekers van de vorige bijeenkomst terug te zien in het definitieve ontwerp.
- Geïnteresseerden in een woning vroegen zich af wanneer er gestart zal worden met de bouw.
- Er was een duidelijke zorg over de bezonning.
- Uit de reactieformulieren en reacties is er zorg over de parkeer en- verkeersdrukte en bezonning.

Bezoekers die vragen hebben gesteld doormiddel van het reactieformulier tijdens de bijeenkomst krijgen binnen 4 weken antwoord op hun vragen.

Sfeer en conclusie

De sfeer was tijdens de inloopbijeenkomst was goed er waren weinig inhoudelijke vragen gesteld aan de aanwezige specialisten. Er zijn **zorgen** geuit over de bezonning, een aantal bezoekers gingen ook gericht kijken naar de bezonningstudies. Verder zijn er ook een aantal zorgen geuit over het de verkeers -en parkeerdrukte. Er worden **kansen** gezien ten aanzien van het groener maken van de omgeving en men was blij dat daarin keuzes gemaakt konden worden. Ook waren geïnteresseerden in woningen blij dat nieuwe woningen worden gebouwd in verschillende segmenten.

Een aantal sfeerbeelden van de inloopbijeenkomst







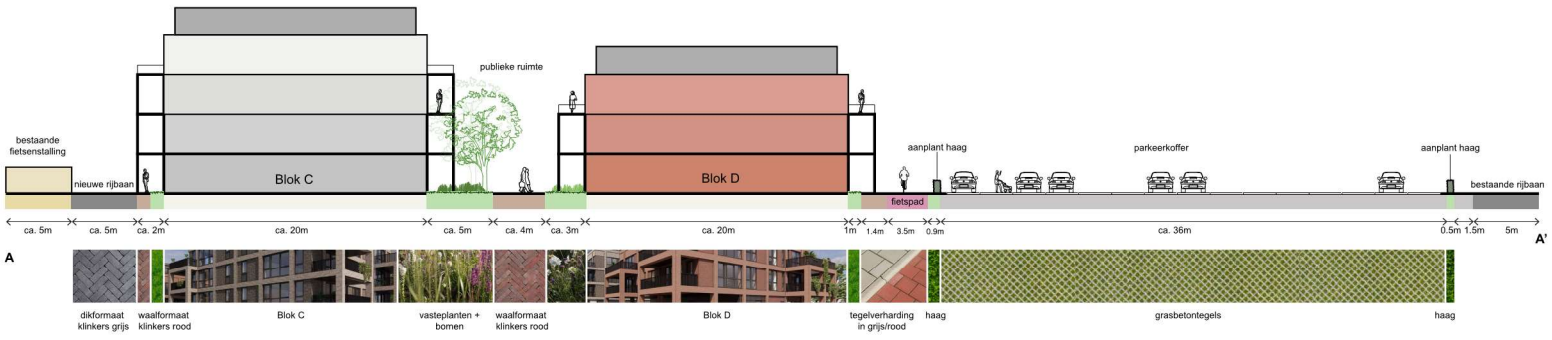


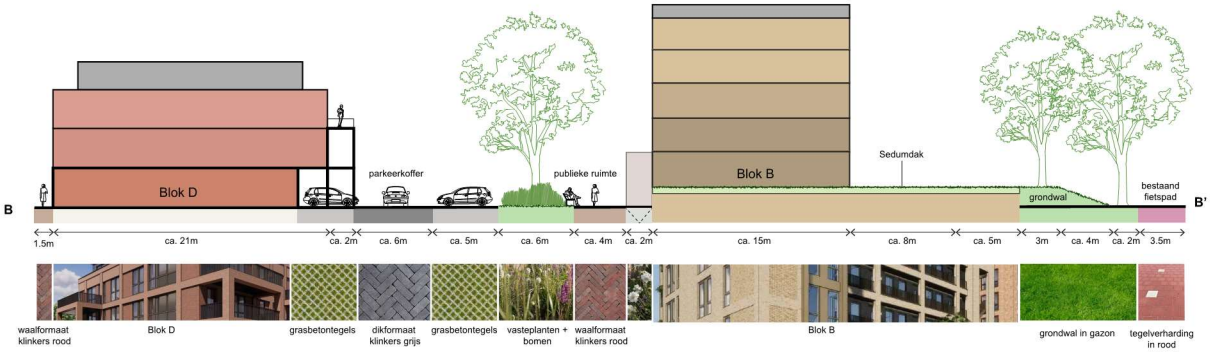
Bijlage 7.
Panelen derde inloopbijeenkomst – 17 juli 2023.

Inrichtingsplan



Principeprofielen



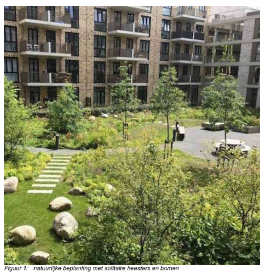


Inrichtingsplan Nieuwe Steen 6
Hoorn, Gemeente Hoorn
A-Zeven Projectontwikkeling B.V.

datum	getekend	projectnr.	pagina	formaat	schaal
17-07-2023	IB	P06589	1/2	A0	1:250

documentnaam
P06589_Posters inloopavond_20230713

BEPLANTING


Figuur 1: Natuurlijke beplanting met solitaire heesters en bomen


Figuur 2: Vaste planten en grassen, meerstammige bomen


Figuur 3: Siergrassen, meerstammige bomen


Figuur 4: Gemixte vaste beplanting


Figuur 5: Grote plantvakken


Figuur 6: Strakke vastbeplanting met heesters

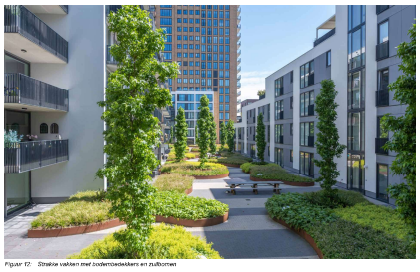

Figuur 7: Organische plantvakken met bodembedekkers


Figuur 8: Natuurlijke bimenituin


Figuur 9: Heesterbeplanting met solitaire bomen


Figuur 10: Vaste plantvakken met solitaire heesters


Figuur 11: Schaduwrijke plantvakken met bomen


Figuur 12: Strakke vakken met bodembedekkers en zuilbomen


Figuur 13: Siergrassen en vaste planten met meerstammige bomen

MEUBILAIR

Speelaanleidingen


Figuur 14: Duikelrek


Figuur 15: Waterstuwende bestraling als speelaanleiding voor kinderen


Figuur 31: Wipkip in het groen


Figuur 32: Zandbak


Figuur 16: Boomstammen/palenaanleg in de beplanting


Figuur 17: Keien als speelaanleiding in de beplanting

Verlichting en fietsparkeren

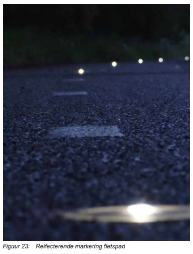

Figuur 18: Fietsrekjes in cortenstaal met hout


Figuur 19: Fietsrekjes


Figuur 20: Fietsrekjes


Figuur 21: Houten staande lichtarmatuur


Figuur 22: Landschapsverlichting


Figuur 23: Reflecterende markering fietspad


Figuur 24: Houten lantaarn

Zitgelegenheid


Figuur 25: Betonnen zitrand om plantvak


Figuur 26: Houten bank


Figuur 27: Houten bankjes


Figuur 28: Houten zitting op betonelement


Figuur 29: Houten zitting op plantenbak


Figuur 30: Hout en cortenstaal

BRO

Inrichting Nieuwe Steen 6
Hoorn, Gemeente Hoorn
A-Zeven Projectontwikkeling B.V.

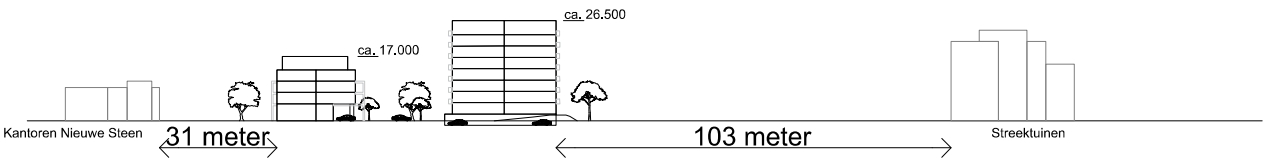
datum	getekend	projectnr.	pagina	formaat
17-07-2023	IB	P06589	2/2	A0

documentnaam
P06589_Posters inloopavond_20230713

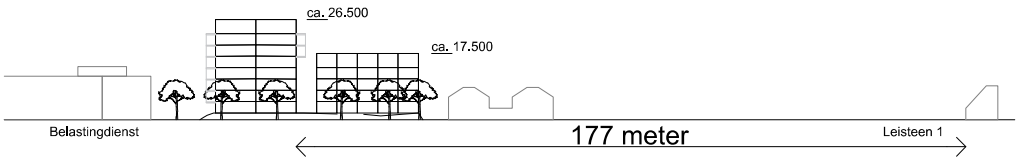
Afstand tot wonen

ZEVEN PROJECTONTWIKKELING B.V.

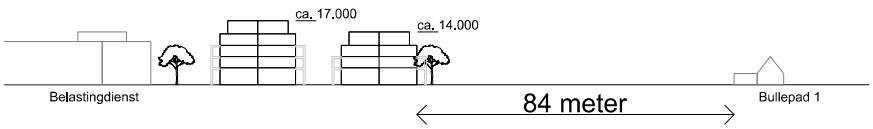




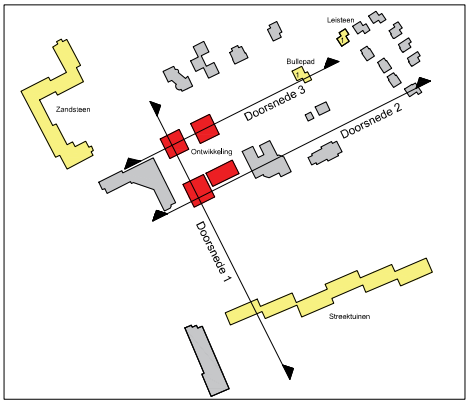
Doorsnede 1



Doorsnede 2



Doorsnede 3



Impressies

ZEVEN
PROJECTONTWIKKELING B.V.





Impressies

ZEVEN
PROJECTONTWIKKELING B.V.









Impressies

ZEVEN
PROJECTONTWIKKELING B.V.









Impressies

ZEVEN
PROJECTONTWIKKELING B.V.

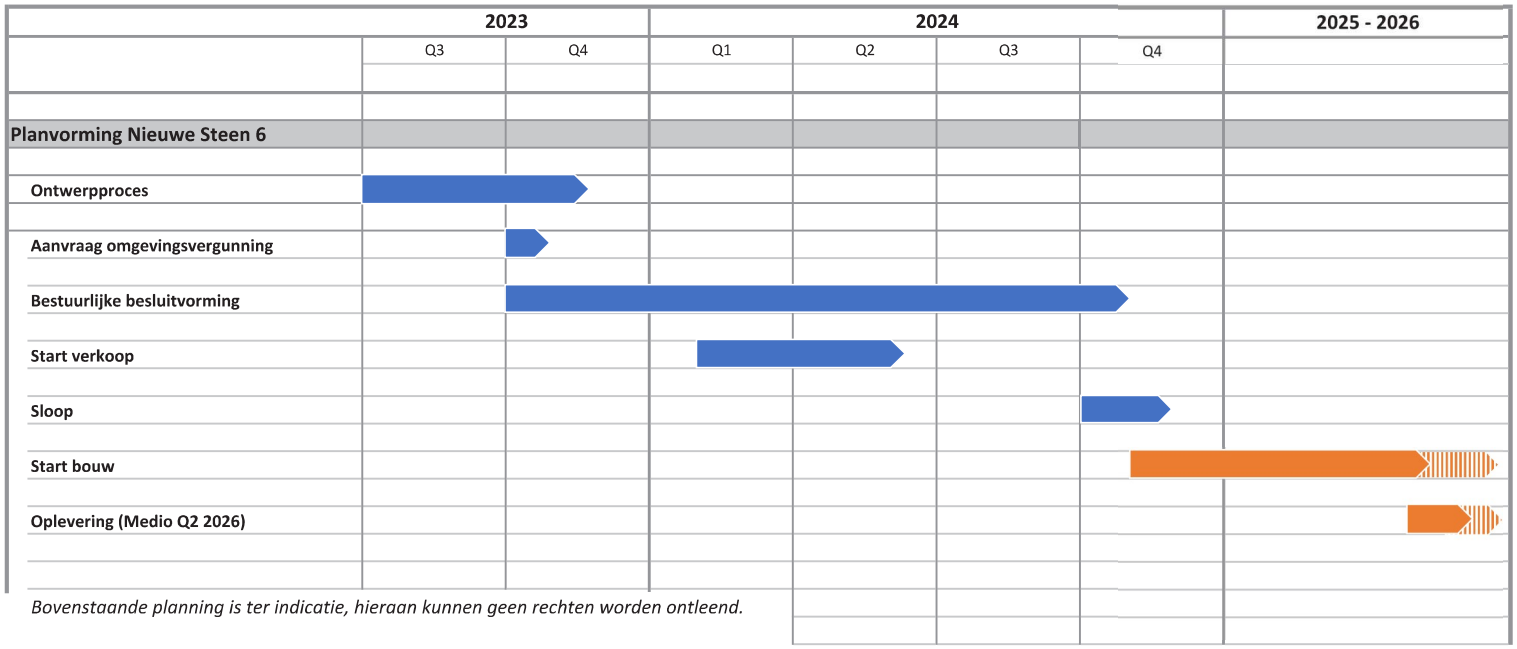








Planning en proces



Bovenstaande planning is ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Bouwkundig aannemer:

WIT AANNEMINGSBEDRIJF

WITWOGNUM.NL

Garantie- & waarborgregeling:

WONINGBORG