

Vastgesteld:

Voorzitter:

gemandateerde:

Gespreksverslag Omgevingstafel

Datum:

Initiatief:

Aanwezig

Tom Plat

(Gespreksleider/conclusietrekker)

Maike Groot

(Secretaris)

Henri Koldewijn

(Casemanager)

Barry Bronkers - Hypotheker

(Initiatiefnemer)

Vincent Vermeulen – Van t Riet Makelaars

(Initiatiefnemer)

Jan Dirk Van 't Riet – Van t Riet Makelaars

(Initiatiefnemer)

Hugo Jong – TPAHGA

(adviseur initiatiefnemer)

Boudewijn van Langen – TPAHGA

(adviseur initiatiefnemer)

Vakspecialisten Gemeente Hoorn

Betty Haubrich

(Wonen)

Almira van der Lee

(Stedebouw)

Therese Klaver

(EZ)

Cynthia Groot

(Grondzaken)

Boy Boukens

(Verkeer)

Selami Yuksel

(Sociaal Domein)

Vakspecialisten Extern

Ron Zuiderwijk

(Veiligheidsregio NHN)

Klaas Verduin

(Omgevingsdienst NHN)

Ron Baltussen

(Welstandscommissie)

Afwezig

Miranda Jonker (adviseur Hoogheemraadschap)

Onderbouwing: ziek

1. **Opening**

De voorzitter opent de vergadering om 10.30 uur en heet iedereen van harte welkom.

2. **Pitch initiatiefnemer:**

De heer van 't Riet geeft als inleiding aan dat de intentie is te vertrekken van adres Dal 8 en zich te vestigen op Lepelaar 6. Het betreft de bedrijven De Hypotheker Hoorn en Van 't Riet Makelaars met woningen boven het kantoorgedeelte.

De heer Van Langen licht het plan toe: Het huidige gebouw betreft een rouwcentrum. Nu een 2-laags gebouw. Het voorstel is het gebouw met 2 lagen te verhogen. Begane grond blijft zakelijke bestemming, toevoegen van 3 lagen met wonen. Zowel voor- als achterzijde blijven binnen bouwvlak (inclusief balkons). Twee variaties in grootte van woonoppervlakten per laag.

Huurcontract van huidige 7 parkeerplekken op gemeentegrond willen initiatiefnemers graag voort zetten. Bestemmingsplan technisch: maximale toegestane bouwhoogte is 7 meter en regulier welstandsniveau. Vanuit parkeerbeleid valt in rest bebouwde kom, norm is in acht genomen voor wonen en kantoorfunctie, dat resulteert in 20 parkeerplaatsen en die zijn aanwezig. De 7 extra parkeerplaatsen zijn nodig voor bezoekers van het kantoor dus wens om deze huurovereenkomst over te nemen.

Entree woningen is in het midden gepland, centraal achter in het gebouw en de kantoorentree aan de zijgevel om de twee stromen uit elkaar te krijgen.

Bergingen 1 laags gebouw, aan de erfgrens gesitueerd.

Balkons aan zijkant Lepelaar is een wens, dit komt dan over bouwvlak waarmee een vraag ontstaat aan gemeente Hoorn (zie verder).

Geluidsoverlast provinciale weg: dit zal moeten worden uitgewerkt.

3. Vooraf gestelde vragen

A: Door de initiatiefnemer

Door de initiatiefnemer(s) zijn buiten dit verslag om vragen gesteld. Deze vragen waren in de conceptnotulen opgenomen echter op verzoek van de casemanager zijn deze verwijderd, hij beantwoordt de vragen direct aan de initiatiefnemer(s)

B: Door de adviseurs

Wonen

1. In de documentatie wordt aangegeven dat het gaat om 12 koopwoningen van 60-65 m2. In welke prijscategorie gaat de initiatiefnemer de woningen zetten? De initiatiefnemer geeft aan deze voor starters in de markt te willen zetten. Een starterswoning scharen wij onder goedkope koop (maximaal €200.000,-). Een deel van de woningen zien wij graag in deze categorie.
Wedervraag: is er een lijst met categorieën (goedkope, middelhoog en hoogsegment koop) betreffende de hoogte van de koopsom voor verschillende doelgroepen? Op het moment gaan we in de planvorming uit van diversiteit in grootte van de appartementen (variërend van 50m² tot 70m² GBO), met zowel 2-kamer als 3-kamer appartementen.
2. Worden alle appartementen 2 kamer appartementen? Het is aan te raden om ook 3 kamer appartementen toe te voegen. Deze kunnen ook aantrekkelijk voor ouderen zijn indien er een lift in het gebouw aanwezig is.
Zie ook antwoord vraag 1. In de planvorming gaan we op dit moment uit van diversiteit in grootte van de appartementen met 2-kamer en 3-kamer appartementen.
In het gebouw ligt volgens artikel 4.24, lid 1 van Bouwbesluit 2012 geen gemeenschappelijke toegankelijkheidssector, waardoor in principe geen lift noodzakelijk is. Bij verbouw geldt voor de meeste aspecten het rechtens verkregen niveau als ondergrens. Echter zou bij de doelgroep ouderen een lift zeker wenselijk zijn. In het plan is er ruimte gereserveerd voor een lift.
3. Welke duurzaamheidsmaatregelen worden genomen naast de wettelijke eisen?
In de basis is het huidige gebouw herbestemmen bij voorbaat duurzaam. De ambitie is een plan met aanvullende duurzaamheidsmaatregelen naast de wettelijke eisen. Bestaande volume voorzien van betere isolatie (afpellen buitengevels of na-isoleren), plaatsen van pv panelen, eventueel plaatsen warmtepomp, CV systeem renoveren naar Laag Temperatuur Verwarming met LTV radiatoren of vloerverwarming. De ingrepen zijn uiteindelijk afhankelijk van de investering en de opbrengsten.
4. Hoe wordt gezorgd voor een aantrekkelijke woonomgeving? Gaat de ontsluiting via de woonwijk lopen?
Zie plan. De ontsluiting van (auto)verkeer is op dit moment nog via het bedrijventerrein 'Lepelaar' naar de provinciale weg.

5. Hoe ontstaat er een aantrekkelijke parkeerterrein en entree waaruit blijkt dat het ook een woongebouw is?
Het huidige terrein heeft over het algemeen al een groen karakter. Het parkeerterrein wordt omzoomd middels groen, waardoor parkeren zoveel als mogelijk uit het zicht wordt gehaald. We zorgen voor een gescheiden entree van de bedrijfsfunctie en het woongebouw. De positionering en uitstraling van de balkons zullen hier ook een belangrijke rol in vervullen.
6. Op welke termijn willen ze het project gaan ontwikkelen?
Zo snel mogelijk. We hopen met de structuur van de Omgevingstafels op een sneller proces dan via de gebruikelijk weg. We gaan er vanuit dat de verschillende rondes van de Omgevingstafels elkaar snel opvolgen, zodat vanaf de 3^e ronde Omgevingstafel de planologische procedure kan lopen.
7. Hoe onderscheid dit plan zich van andere plannen? Met andere woorden waarom vinden zij dit plan een toevoeging voor Hoorn/WF?
Gezien de huidige markt en onderzoeken is er op dit moment een grote behoefte aan "betaalbare woningen". Er zijn een aantal grootschalige ontwikkelingen (Holenweg / Missiehuis) die al zo goed als uitverkocht zijn. Dit plan betreft een kleinschalig complex met 11 a 12 appartementen en kan een meer geborgen plan zijn voor een doelgroep die dat fijn vindt. Het zijn naar onze mening betaalbare appartementen, daar ligt zoals wordt gesteld de behoefte. In de plint van het gebouw wordt gezorgd voor meer uitstraling en bedrijvigheid met de komst van De Hypotheker en een makelaarskantoor. Hierdoor transformeert de entree van het kleinschalige bedrijventerrein van rouwcentrum naar een aantrekkelijke leefbare woonomgeving.

Stedenbouw

1. Is de huur van de 7 parkeerplaatsen van de gemeente nog nodig? Of wordt al het parkeren op eigen terrein opgelost.
De huur van de 7 parkeerplaatsen van de gemeente is nodig, met name voor de bedrijfsvoering op de begane grond.
2. Is er een kans dat de hoeveelheid appartementen nog wijzigt?
Mogelijk 11 in plaats van 12 appartementen.
3. Hoe groot zijn de appartementen en in welke prijsklasse vallen deze?
Zie antwoord vraag 1 Wonen.
4. Is de rijke en hoogwaardige architectuur met veel glas een voorbeelduitwerking of is dit een schetsplan dat uitgewerkt wordt naar VO.
Uiteraard is dit een schetsplan waarbij de materialisering nog verder uitgewerkt dient te worden. Op dit moment is er een constructief onderzoek uitgevoerd waarbij is gebleken dat, met een aantal constructieve voorzieningen op de begane grond, er 2 lagen opgebouwd kunnen worden. Er zijn vele factoren die bepalend zijn voor de definitieve uitstraling van de gevels, dit heeft naast de kosten ook te maken met de voorzieningen tegen geluidsbelasting en de duurzaamheidsvoorzieningen (isolatie). De impressies geven in ieder geval het ambitieniveau aan.

Ronde verhelderende vragen aan de Omgevingstafel

Mevrouw Van der Lee: Worden het 4 of 5 bouwlagen?

De heer Van Langen: 4 lagen, huidige bouw heeft 2 lagen.

Mevrouw De Groot: Het is de bedoeling dat de intentieovereenkomst getekend is voorafgaand aan de start van de Omgevingstafels. Het was kort dag, maar de intentieovereenkomst is toegestuurd. Kunnen we vandaag de ondertekende versie ontvangen? Initiatiefnemer bevestigt dit.

De heer Boukens: Gehoord de kantoorfunctie, er komen ook bezoekers, dan moeten we rekening houden met een baliefunctie. Daarmee is in de parkeernorm nu nog niet mee gerekend. In hoeverre wordt het een baliefunctie?

De heer Van Langen: het is niet echt een baliefunctie, maar inschatting is dat er wel traffic is. Daarom wel rekening mee gehouden en vandaar het verzoek voor verlenging huurovereenkomst 7 parkeerplaatsen.

De heer Boukens: Nu wordt er vanuit gegaan dat de woningen ontsloten worden aan de zijde provinciale weg. Is er nagedacht over een alternatief waarbij de ontsluiting plaats vindt aan de kant van de woonwijk om de verbinding tussen bestaande woningen en te creëren woningen te maken?

De heer Van Langen: Dit zouden we wel willen, maar dit is niet aan ons. Er is nu voetpad en fietspad aanwezig die door huidige bewoners gebruikt wordt om naar de stad te gaan. Voor ons is er geen planmogelijkheid om de autowegen van ons plan aan te sluiten op de autowegen in de Kersenboogerd, dat zou een vraag aan de gemeente kunnen zijn wanneer dit wenselijk is of dit veranderd kan worden.

Opmerking vanuit Verkeer met betrekking tot verkeerslichten en kruising. Met verschuiving van bestemming neemt verkeer ook toe. Destijds gekozen voor autoluw toestroom provinciale weg. Er is nu nog geen uitspraak en visie over.

De heer Plat geeft aan dat de ronde van verhelderende vragen van toepassing is, terwijl nu gestart is met de inhoudelijke advisering.

De heer Zuiderwijk vraagt welk niveau er als uitgangspunt wordt genomen, is dat nieuwbouw-niveau?

De heer Van Langen: het betreft een herbesteding van een bestaand gebouw dus dat geeft zijn beperkingen. Met betrekking tot vluchtwegen en veiligheid is het uitgangspunt wel nieuwbouwniveau, tenzij er tegen gekke dingen in casco aan wordt gelopen.

Adviesronde

Mevrouw Van der Lee: Als je naar het terrein kijkt zou het fijn zijn als deze kans opgepakt wordt om ook het openbaar gebied meer te vergroenen. Het is belangrijk dat de groene setting behouden blijft.

Overhangende balkons zijn geen bezwaar mits het talud ongewijzigd blijft waardoor er een eenduidig beeld behouden blijft aan de zijde van de Provinciale weg.

De bergingen staan te veel in het zicht en dat is niet akkoord omdat het een rommelig beeld geeft langs de hoofdinfrastructuur. Vraag is te onderzoeken of de bergingen inpandig of aan de achterzijde van het terrein kunnen worden geplaatst. Men begrijpt dat inpandig een uitdaging is. De bergingen op het achterterrein zal ten koste gaan van parkeerplaatsen. Een parkeeroplossing in de open ruimte naast het terrein is voorstelbaar omdat hier een overmaat aan verharding aanwezig is. Herinrichting van dit gebied is mogelijk, mits een groene inrichting met hagen en bomen geborgd is. Hierover zullen op termijn afspraken gemaakt moeten worden met de gemeente.

De heer Van Langen vraagt of de parkeernorm anders wordt, dit is niet het geval.

Installaties inpandig mee ontwerpen.

Bomen bij Winterkoninkje blijven en profiel indien mogelijk meer continu maken door aanplant van bomen.

De heer Van Langen: Mag ik borstwering iets hoger ontwerpen om zo de zonnepanelen en luchtbehandeling uit zicht te onttrekken. Mevrouw Van der Lee: Inpandig in de 4^e verdieping mee ontwerpen, bij een soort hypotheekgevel is een meter extra te overzien.

Mevrouw Haubrich: De vraag was 2 woningtypes en die komen er, dus interessant voor 2 doelgroepen. Dit sluit aan bij HIP advies en is dus positief.

Welke prijs categorie we hanteren bij gemeente staat opgenomen in doelgroepenverordening. Dit betreft koop en dan hebben we alleen de sociale categorie tot € 200.000,- en hier scharen we ook de starters onder. Dit plan bevat minder dan 30 woningen en hoeft niet te voldoen aan de doelgroepenverordening maar het is wel wenselijk een deel van de woningen voor starters beschikbaar te maken. Omdat het plan wel meer dan 11 woningen heeft, moet het wel regionaal afgestemd worden, hier heeft mevrouw Haubrich al naar gekeken en verwacht dat het hier aan voldoet. Het regionaal afstemmingskader wordt afgewogen op 10 punten en wanneer er 5 positief zijn is het een goed plan.

De heer Koldewijn vraagt wanneer het handig is om dit plan regionaal af te stemmen? Mevrouw Haubrich geeft aan voor start bestemmingsplan procedure. De heer Koldewijn meldt dat dit dan na 2^e ronde van de Omgevingstafel zal plaatsvinden.

Mevrouw Groot:

Totale plankosten voor dit plan kunnen ergens tussen 2^e en 3^e Omgevingstafel worden vastgesteld.

De heer Yuksel:

Geen aanvullend advies

Mevrouw Klaver:

Geen aanvullend advies

Mevrouw Groot:

Naar de parkeerplaatsen huurovereenkomst kan te zijner tijd worden gekeken.

De heer Van 't Riet: de huurovereenkomst is getekend maar is voor een jaar dus kan worden opgezegd. De heer Plat: dit plan is voor langere termijn, een onzekere parkeerbalans is niet wenselijk, wellicht afspraken maken over parkeerdekking voor langere termijn.

De heer Verduin:

Geluidsonderzoek: verkeersgegevens die hiervoor nodig zijn kunnen bij gemeente opgevraagd worden. De heer Koldewijn gaat deze opvragen en zal deze delen. De Omgevingsdienst adviseren de gemeente Hoorn niet op archeologie wet natuurbescherming. De heer Verduin kan bevestigen dat er geen bodemonderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

De heer Zuiderwijk:

In samenwerking met de Omgevingsdienst is er vanuit het HIP al gesproken over een onderzoek naar de externe veiligheid, in verband met de transportroute gevaarlijke stoffen, in combinatie met twee extra bouwlagen en de woonfunctie nabij de provinciale weg. De heer Van Langen geeft aan dat zij hier niet mee bekend zijn. De heer Koldewijn bevestigt dat dit is benoemd in het HIP, onderzoek externe veiligheid is nodig. Dit wordt in gang gezet als plan verder is uitgewerkt.

In het kader van bereikbaarheid zijn er geen grote belemmering, blusmogelijkheden zijn reeds beschikbaar zowel primair als secundair. De heer Zuiderwijk attendeert de initiatiefnemers op de landelijke handreiking bereikbaarheid en bluswater van brandweer Nederland.

Verder wil hij meegeven dat het hele gebouw nu wordt ontsloten door één centraal traphuis, en is er sprake van een portieksituatie. Is initiatiefnemer op de hoogte van aanvullende randvoorwaarden als die situatie wordt toegepast? De heer Van Langen: dit is bekend en wordt onderzocht. Er is eventueel een mogelijkheid voor een tweede vluchttrappenhuis of een wokkeltrappenhuis.

Borstwering aanpassen heeft gevolgen voor brandcompatibilitering zowel horizontaal als verticaal in de uitwerking voor veiligheid bij brand, ook dit is bekend bij de heer Van Langen.

Tenslotte wordt gevraagd of er in het kader van de BBL in de nieuwe omgevingswet is nagedacht over de zelfsluitendheid van brandwerendheid deuren en rookbeheersbaarheid? De heer Van Langen: zo ver zijn we nog niet, maar we nemen dit mee.

De heer Baltussen:

Architectonische uitstraling heeft in vervolgstappen van ontwerpen veel vrijheid. Het heeft de voorkeur de functies wonen en werken esthetisch uit elkaar te trekken, alsook een heldere scheiding met parkeren.

Positionering bergingen: onduidelijk wat voorkant en achterkant is. Voorkeur bergingen inpandig, extern is mogelijk, mits het mooi in plan past en in groene setting.

Uitwerking: 2 zijdes met meerwaarde en 2 zijdes minder. Zuidelijke zijde heeft consequenties voor gevelopeningen, glas tot vloer, etc in verband met nabijheid woningen. Balkons toevoegen moet mogelijk zijn maar hou rekening met burens.

Verhogen borstwering: uiteraard verstoppen van technische voorzieningen, dit door 1 meter extra hoogte toevoegen lijkt acceptabel

Hoogheemraadschap: De heer Koldewijn zal om een afzonderlijk advies vragen voor dit plan.

De heer Zuiderwijk: Er wordt als doelgroep gesproken over starters. Is het mogelijk om zorg als potentieel gebruik aan te bieden, bedrijfsmatige zorg in relatie tot de woonfunctie? Dit dan ook op bouwkundige en installatietechnische aspecten mee te nemen in de ontwikkeling. De heer Van Langen kijkt of dit mogelijk is.

De heer Boukens: De vraag die gesteld was had betrekking over welke parkeernorm kan worden aangehouden.. Het plangebied valt in de categorie 'rest bebouwde kom', echter in dit gebied heeft men gemiddeld meer dan 1 auto per woning, daarom wordt midden-hoog aangehouden. Overdag is de druk hoog in verband met de aanwezige kantoren en 's avonds rustig, en in de woonwijk andersom. Lastig om nu harde norm neer te leggen totdat duidelijk is wat voor woningen er komen, maar hou rekening met middenhoog tot hoog en dit geldt ook voor het rekening houden met bezoekers. Ruwe schatting is dat, inclusief de 7 uur parkeerplaatsen, er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Er zijn verkeersgegevens voor het op te stellen een geluidsonderzoek. Intensiteitsgegevens kunnen uitgelezen worden vanaf de verkeerslichten, deze zullen via de heer Koldewijn worden aangeleverd bij de initiatiefnemers.

De heer Van Langen reageert dat de combinatie van 2 functies van het gebouw zou juist positief is op de parkeerdruk, waardoor je op lagere parkeernorm zou kunnen uitkomen, ervaring op andere plekken is van TPAHGA is positief.

De heer Plat geeft een samenvatting van de adviezen van de adviseurs.

Meenemen van burens (participatie) voor 2^e Omgevingstafel, zodat de informatie hieruit wordt meegenomen in de 2^e ronde.

4. Afsluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 11.22 uur