

## Technische vragen ÉénHoorn

### Agendapunt 5.1 – Herontwikkeling locatie Holenweg 6, 8 en 10 - plan De Vrijheid

#### **Algemene raadscommissie 29 november 2022**

Beste raadsleden,

De heer Ruppert van ÉénHoorn heeft op 21 november technische vragen gesteld over agendapunt 5.1 – Herontwikkeling locatie Holenweg 6, 8 en 10 - plan De Vrijheid. Onderstaand treft u de vragen. De beantwoording wordt ook gepubliceerd.

*Vraag 1: Er wordt gebouwd volgens principe 30 30 40. Wat houdt de eerste 30 exact in?*

#### **Antwoord:**

Volgens het principe 30-30-40, houdt de eerste 30% de categorie sociale koop in binnen dit bouwplan.

*Vraag 2: Indien er bij de eerste 30 sprake is van sociale koop over welke aankoopbedragen hebben we het dan?*

#### **Antwoord**

In de huidige doelgroepenverordening is de sociale koop gemaximaliseerd op een koopsom van € 200.000,00 v.o.n. Deze verkoopprijs is sindsdien niet meer geïndexeerd. Dit is een van de redenen om de doelgroepenverordening te actualiseren.

De nieuwe doelgroepenverordening is nu in oprichting, waardoor een verwijzing naar dit document niet mogelijk was ten tijde van het sluiten van de anterieure overeenkomst. Met de ontwikkelaar is een maximale prijs afgesproken die in lijn ligt met de nieuwe doelgroepenverordening.

In de beantwoording van deze vraag benoemen wij de verkoopprijs niet. Het benoemen van de verkoopprijs kan het economisch belang van de ontwikkelaar en gemeente schaden wanneer deze afspraken openbaar worden. De anterieure overeenkomst is eventueel wel in te zien bij de griffie.

*Vraag 3: Graag exacte uitleg over 2e 30 en de 40, dus hoogte huur of aankoopbedragen*

**Antwoord**

De tweede doelgroep, ook 30% van het totale bouwvolume, betreft de middeldure huur- en koopwoningen. Voor deze categorie is een maximale prijs afgesproken die in lijn is met de NHG-grens. Voor de middeldure huur is aansluiting gezocht met de doelgroepenverordening in wording.

De derde en laatste doelgroep is de categorie dure huur- en koopwoningen en betreft 40% van het totale bouwvolume. Dit betreft de categorie vrije sector. Aan deze categorie kan geen prijsplafond worden gesteld.

In de beantwoording van deze vraag benoemen wij de verkoopprijs niet. Het benoemen van de verkoopprijs kan het economisch belang van de ontwikkelaar en gemeente schaden wanneer deze afspraken openbaar worden. De anterieure overeenkomst is eventueel wel in te zien bij de griffie.

*Vraag 4: Graag ontvang ik de zichtlijnen (vanaf gezichtshoogte) richting toren 8 verdiepingen vanaf aangrenzende woningen Holenkwartier en vanaf eerste woningen Willem de Zwijgerlaan?*

**Antwoord**

In de bijlage zijn de gevraagde zichtlijnen zichtbaar gemaakt.

*Vraag 5: Wie heeft participatieproces betaald?*

**Antwoord**

De gemeente Hoorn is opdrachtgever van het participatieproces wat is begeleid door De Wijde Blik. De kosten zijn doorberekend aan de ontwikkelaar.

*Vraag 6: Vertegenwoordigers van de opgerichte stichting zeggen dat aan de kleinste appartementen dan wel geen (maatschappelijke) behoefte zou zijn dan wel leidt tot veel kort verblijf in plaats van structureel wonen. Hoe ziet het college dit?*

**Antwoord**

Deze zorg van de stichting was met name gericht op de oppervlakte van de kleinste appartementen. Dit is tijdens het participatieproces besproken. Het project is hierdoor op diverse onderdelen gewijzigd, waaronder de oppervlakte van de kleinste appartementen. De minimale oppervlakte is gewijzigd van 40 m<sup>2</sup> naar 50 m<sup>2</sup>. Het college is van mening dat er behoefte is aan appartementen zoals in het plan Hoorn de Vrijheid is opgenomen.

*Vraag 7: Waarom loopt het beeldkwaliteitsplan synchroon met het in aanbouw zijnde Holenkwartier?*

**Antwoord**

Door het beeldkwaliteitsplan synchroon te laten lopen met het Holenkwartier ontstaat een stedenbouwkundige eenheid tussen de twee projecten. Het doel is een nieuw type woongebied toevoegen aan het Venenlaankwartier.

Daarnaast is hiermee gehoor gegeven aan de opmerkingen van omwonenden tijdens het participatieproces.

Tevens voldoet het hierbij aan de wens van de gemeente Hoorn om beide plannen als één stedenbouwkundige gebied te beschouwen.

Het bouwplan Hoorn De Vrijheid sluit aan op het Holenkwartier door onder andere het gebruik van materialen en kleuren die ook in Holenkwartier worden toegepast op de gevels. Ook het materiaalgebruik voor de bestrating is hetzelfde als in Holenkwartier is toegepast. Op deze wijze wordt eenheid betracht tussen beide bouwplannen.

De inrichting van de openbare ruimte en de uitstraling van het gebouw is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

*Vraag 8 Wie mogen er straks parkeren in de garage en hoe vindt toewijzing plaats? (108 plekken vs 133 appartementen)*

**Antwoord**

De parkeerplaatsen in de parkeergarage zijn enkel bestemd voor de bewoners van het appartementencomplex Hoorn De Vrijheid.

Voor de categorieën middelduur en duur is een verplichting tot aankoop parkeerplaats in de parkeergarage gekoppeld aan de koop van een appartement. Voor de categorie sociale koop geldt deze verplichting niet.