Verslag hoorzitting n.a.v. zienswijze tegen uitbreiding en transformatie kantoor naar 26 woningen op het perceel Koopvaarder 1

Datum : 4 oktober 2023
Tijdstip: 10.00 – 10.45 uur
Locatie: Stadhuis van Hoorn

Aanwezigen (anoniem):

- de wethouder ruimtelijke ordening, tevens technisch voorzitter
- indieners van de zienswijzen (14 bewoners aangrenzend wooncomplex)
- de twee eigenaren van het kantoor Koopvaarder 1, tevens initiatiefnemers van het woningbouwplan
- de architect, adviseur van de initiatiefnemers
- de gemeentelijke projectleider
- een gemeentelijke adviseur ruimtelijke ontwikkeling, tevens notulist

Inleiding
De wethouder heet iedereen welkom. Er wordt een korte beschrijving van het doorlopen proces gegeven:

- er is een Nota van uitgangspunten opgesteld, waarop participatie heeft plaatsgevonden;
- er is daarna een omgevingsvergunning aangevraagd;
- het college heeft een ontwerp-omgevingsvergunning opgesteld en de gemeenteraad heeft de voorlopig verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Nu er op de ontwerp-omgevingsvergunning een zienswijze is ingediend, is deze hoorzitting belegd. De gemeente luistert hierbij naar beide partijen. Vervolgens krijgen de aanwezige omwonenden van het pand Koopvaarder 1 (hierna omwonenden) het woord. Onderstaande informatie betreft een samenvatting. De exacte tekst van de omwonenden is als bijlage aan het verslag toegevoegd.

Aangeven wordt dat al veel informatie over het plan is ontvangen en dat omwonenden als snel hebben aangegeven dat 8 woningen schaduwhinder zullen ervaren van het plan. Dat geldt ook voor enkele andere woningen. Na deze reactie is het plan aangepast door middel van een set-back van de bovenste etages, maar dat geeft niet het gewenste resultaat. Benoemd wordt dat de omwonenden niet tegen woningbouw zijn. Met een aantal foto’s is de huidige bezonning van het pand in de periode november-februari in beeld gebracht. Daaruit valt af te leiden dat er nog sprake is van enkele uren zonlicht op de woningen. Met 2 extra verdiepingen op het pand ontstaat er extra schaduwwerking en is in de periode medio november -januari geen direct zonlicht meer op de woningen. De bewoners weten dit uit de praktijk, ze wonen er al 20 jaren. Omwonden weten dat er gewerkt wordt met de lichte en zware TNO-normen. Maar er zijn geen normen voor de donkerste periode van het jaar. Afgevraagd wordt waarom hier geen norm voor is?
Omwonenden geven aan dat de schaduwwerking wordt gebagatelliseerd. Met het huidige volume kunnen ongeveer 20 woningen worden gerealiseerd. Dat scheelt maar 6 woningen. Moeten deze extra woningen ten koste gaan van het woongenot van senioren die gezinswoningen hebben verlaten?
De geplande bovenste woningen zijn penthouses, dat zijn geen middeldure woningen.
De wethouder heeft in een raads(commissie)vergadering gezegd dat het algemeen belang voorgaat voor schaduwwerking. In de verklaring van geen bedenkingen staat dat er participatie heeft plaatsgevonden. Maar omwonenden vinden dat de gemeente over hun bezwaren is heen gewalst.
Er is behoefte aan veel woningen in Hoorn, maar dat probleem wordt met dit plan niet opgelost. Het aangrenzende wooncomplex aan de Koopvaarder bestaat uit levensloopbestendige woningen. Maar als je deze woning nu hebt, heb je straks jaren in de donkerste periode geen direct zonlicht meer. Aspirant leden van de vereniging zullen deze woningen gaan weigeren. Mogelijk dat Intermaris de woningen aan niet leden toewijst, die geen binding hebben met de andere bewoners. Volgens het Burgerlijk wetboek, artikel 5.37 en artikel 6.162 mogen buren geen hinder ondervinden van onder meer het onthouden van licht. Dat zou een reden moeten zijn om geen vergunning af te geven. Geconcludeerd wordt dat de omwonenden niet tegen de transformatie van het gebouw naar woningen zijn, maar wel tegen de verhoging

van het gebouw. Omwonenden willen hun woongenot behouden en verwachten empathie van de gemeente hierover.

De wethouder geeft aan of andere omwonenden dan de woordvoerder aanvullend iets willen melden.

Een omwonende vult aan dat zij in het complex aan de zijkant woont en nu tegen het kantoor aankijkt. Met dit bouwplan wordt het wonen op deze plek wel erg zielig. Met het plan is het woongenot weg. De zon is belangrijk voor de gezondheid en vitamine D.
Een andere omwonende geeft aan dat hun woningbouwcomplex indertijd is aangepast omdat andere omwonenden daartegen bezwaar hadden. Ook wordt gemeld dat minder zonlicht leidt tot meer stookkosten. Nu kan er tot 15.00 nog wat zon zijn, straks enkele maanden geen direct zonlicht meer. Juist de zon is een onderdeel van het woongenot.

De wethouder benoemt dat de gemeente bekend is met de bezonningstudie en de gevolgen daaruit. Vervolgens krijgt de initiatiefnemer van het plan het woord.

De initiatiefnemer bedankt de omwonenden voor hun heldere verhaal. Hij geeft aan dat het oorspronkelijke plan bestond uit twee vleugels van 5 bouwlagen en de aanpassing is gedaan naar 5 en 4 bouwlagen met op elke bovenste verdieping een set-back. Hij onderkent dat er sprake is van extra schaduwwerking en snapt dat dit hinder voor omwonenden oplevert. Hij meldt dat hij ongeveer 3 jaar bezig is met deze planontwikkeling en heeft met de woordvoerders gesproken en heeft hen thuis bezocht. Hij benoemt tevens dat veel bewoners van het aangrenzende wooncomplex, het bouwplan van Koopvaarder 1 maar beperkt zien vanuit hun woning. Maar de bewoners van de 8 woningen op de kopse kant kijken er wel direct tegenaan. De bezwaren worden begrepen, maar met de planaanpassingen wordt nu voldaan aan de normen, waarnaar de gemeente ook heeft verwezen.

Door een omwonende wordt gemeld dat het aangepaste plan weinig voordelen heeft. De initiatiefnemer antwoordt daarop dat we ook weer terug kunnen naar het oude plan, maar dat de omwonenden dit ook niet willen.

Door een omwonende wordt benadrukt dat de schaduwwerking betekent dat er enkele maanden geen direct zonlicht meer in een aantal huizen komt. De initiatiefnemer antwoord daarop dat de zon in die periode al weinig schijnt.

De architect van het plan geeft aan dat het plan is gebaseerd op gemeentelijk beleid. Het plan voldoet aan de visie Hoornse hoogte, waarin op deze locatie met 3 t/m 5 bouwlagen mag worden gewerkt, soms met een accent naar 8 bouwlagen. Het bestemmingsplan laat een bouwhoogte van 12 meter toe. Er is geen wet- en regelgeving voor schaduwwerking, waardoor er vaak met de TNO-normen wordt gewerkt. De lichte norm staat ook al in de Nota van uitgangspunten. Dit bouwplan voldoet aan deze norm. De strenge norm wordt in de huidige situatie al niet gehaald, het nieuwe plan kan daardoor daar al niet aan voldoen.

Dezelfde omwonende geeft aan dat in de huidige situatie wel sprake is van enkele uren direct zonlicht in de aangrenzende woningen en dat dit niet zo is in de nieuwe situatie. Afgevraagd wordt waarom er voor de donkerste dagen er geen norm bestaat. Ook de architect geeft aan dit niet te weten. Hij benoemt dat met een bouwhoogte van 12 meter, die nu al is toegestaan, er ook sprake zal zijn van extra schaduwwerking. De foto’s van de omwonenden zijn vergeleken met de bezonningstudie en daaruit bleek ook dat het gebouw goed is ingemeten. De foto’s geven een iets anders beeld, maar dat komt omdat de tijdstippen van de berekening en de foto’s niet geheel overeenkomen.
De gemeente zegt toe uit te zoeken waarom er geen norm is voor de donkerste dagen van het jaar. Het antwoord is opgenomen in de Nota van zienswijzen.

Een omwonende vraagt of het gebouw technische wel geschikt is om verhoogd te worden. De architect geeft aan dat dit onderzocht is en dat dit dus mogelijk is.

De wethouder benoemd dat er bij veel nieuwbouwplannen schaduwwerking naar de omgeving plaatsvindt en dat omwonenden daar nooit blij mee zijn. Dit is geobjectiveerd door het werken met de

genoemde TNO-normen. De gemeente gebruikt de licht TNO-norm, dat is in beleid opgenomen. Daarnaast heeft de gemeente Hoorn een grote behoefte aan nieuwe woningen, de wethouder wordt daar vaak op aangesproken. Hierdoor is er een bepaald spanningsveld bij de bouw van nieuwe woningen. Met deze hoorzitting worden alle belangen benoemd en gaat de gemeente deze afwegen. Woningnoot is niet het enige belang. De initiatiefnemer heeft het plan al iets aangepast, maar kan niet verder aanpassen. Veel woningbouwplannen staan momenteel onder druk. Daarnaast heeft de gemeente al een eerste afweging gemaakt. Op basis van het ingediende plan is het college en de gemeenteraad bereid geweest de procedure te starten.

Een omwonende meldt dat de initiatiefnemer nu inkomsten ontvangt voor de opvang van Oekraïners. De initiatiefnemer antwoordt dat dit klopt en dat het gebouw wordt gehuurd tot en met eind 2024. Misschien wordt de huur nog een keer verlengt. Hierover gaat de initiatiefnemer in gesprek met de gemeente.

Een omwonende meldt dat het huidige buitenterrein niet wordt onderhouden. De initiatiefnemer zegt toe hiernaar te kijken.

Door de adviseur vanuit de gemeente wordt het vervolgproces toegelicht. Er wordt een verslag van de hoorzitting gemaakt. Het college krijgt een voorstel voor het vervolgtraject. Dat kan inhouden dat het college aan de raad vraagt om een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven. Dan kan het college de omgevingsvergunning verlenen. Het voorstel kan ook zijn dat er geen medewerking aan het plan wordt verleend en dat de omgevingsvergunning wordt geweigerd. De omwonenden worden geïnformeerd over het besluit van het college dat naar de raad(scommissie) wordt gestuurd. Daar zit ook het verslag van de hoorzitting bij. Tegen elk besluit van de gemeente staat beroep open bij de Raad van State.

Een omwonende meldt dat de gemeenteraad eerder verkeerd is geïnformeerd over de schaduwwerking, namelijk dat het alleen op het gazon plaatsvindt. Maar in de huidige situatie is er al schaduwwerking op het gazon. De projectleider geeft aan dat hierover wat verwarring is ontstaan omdat er discussie was tussen de geleverde foto’s en de bezonningsstudie. Maar deze studie bleek te kloppen. De gemeenteraad heeft ook de bezonningstudie ontvangen en is daarmee goed geïnformeerd.

De omwonenden bedanken hun woordvoerder die zoveel inzet hiervoor heeft geleverd.

De wethouder bedankt iedereen voor zijn aanwezigheid en meldt dat de gemeente een definitief besluit gaat nemen waarbij de verschillende belangen worden afgewogen. Ook de gemeenteraad heeft daarin een rol. De hoorzitting wordt om 10.45 afgesloten.