Deskundigenoordeel nota van zienswijzen Stationsgebied 3.14.1 t/m 3.14.39 (blz. 30 e.v.)

Inleiding

Een controle op feiten en cijfers is per definitie kritisch van aard. Bijgaand deskundigenoordeel heeft ten doel de kwaliteit van de plannen en hun invloed op de omgeving te verbeteren. Daarbij hebben de voorgestelde wijzigingen een positieve invloed op de businesscase.

Genoemde wijzigingen op het voorliggende bestemmingsplan hoeven de voortgang van de plannen niet te frustreren, ze zijn middels raadsinstrumenten eenvoudig door te voeren.

De samenvattingen van de onderdelen uit onze zienswijze en de reactie daarop zijdens de Gemeente zijn doorgenummerd. Er zijn in totaal 19 reacties en 1 conclusie.

Wij hebben het deskundigenoordeel over de reacties in 4 categorieën ingedeeld:

1) Juist
2) Gedeeltelijk onjuist
3) Onjuist
4) Misleidend

De geschreven tekst van de pitch van Paul Stumpel en Fred Veerman vindt u als bijlage bij dit deskundigenoordeel.

Vanwege de korte tijd en het grote aantal bevindingen was het niet mogelijk om op alle geconstateerde bevindingen uitgebreid in te gaan, mogelijk komen we daar in een later stadium nog op terug

Oordeel

3.14.2

Gedeeltelijk onjuist en mede daardoor misleidend

1e alinea: In tegenstelling tot wat tijdens het participatieproces en in de raad is toegezegd, is wonen niet mogelijk gemaakt op de locatie van de bovengrondse parkeergarage. Daardoor kan de breed gedragen wens om zoveel mogelijk ondergronds te parkeren onmogelijk waar gemaakt worden.

Zoals voormalig wethouder Bashara meermaals heeft verklaard is het aldus aanpassen van het bestemmingsplan een “fluitje van een cent”. Het is voor ons onbegrijpelijk waarom dat nu zo’n 2 jaar later nog steeds niet is gebeurd.

Vervolg: De 2e opinion is maar voor 1 van de 3 bepalende factoren serieus uitgevoerd. De uitkomst van het onderzoek van Sweco is per oppervlakte eenheid voor ondergronds parkeren nagenoeg gelijk aan de prijs van De Betrokken Poorter.

Vervolgens doet de Gemeente een veel te lage aanname voor bovengronds parkeren en maakt ze een vergissing van € 8 mln. in haar berekening (zie grafiek onderaan blz. 6 in het addendum op de zienswijze), daarmee worden we op het verkeerde been gezet. (Zie ook o.a. 3.14.16 en 3.14.24)

3.14.4

Juist

3.14.6

Misleidend

Op blz. 5 van de zienswijze wijst De Betrokken Poorter op het feit dat de parkeergarage naar aanleiding van haar advies is gewijzigd. Het zal u duidelijk zijn dat hiermee ook impliciet wordt gedoeld op de incompetentie van de architect van Karres en Brands. De Gemeente laat een mooie kans liggen om onze architecte Pien Nods te complimenteren met haar opmerkzaamheid.

3.14.8.

Misleidend

Ook hier blijkt de gemeente moeite te hebben met het erkennen van haar fouten. Het feit, dat de plannen zijn gemaakt met de stellige overtuiging, dat ondergrondsparkeren moeilijk, zo niet onmogelijk, zou zijn omdat de waterstand nou eenmaal te hoog zou zijn, speelt helaas nog steeds een rol. Het lijkt moeilijk om de betrokken stelling te verlaten.

Als conform de toen vigerende inspraak verordening eerder ter visie zouden zijn gelegd, hadden we dit naar alle waarschijnlijkheid kunnen voorkomen.

3.14.10

Onjuist en misleidend.

De gemeente is het aan de raad en De Betrokken Poorter verschuldigd om de op 8 februari door voormalig wethouder Bashara en de toenmalige programmamanager gedane toezegging na te komen. Bovendien is het niet veel werk en kan het leiden tot herstel van vertrouwen. Daarnaast voorkomt het ellenlange procedures waar niemand op zit te wachten.

3.14.12

Onjuist en misleidend

Zie 3.14.10

Ook hier wordt impliciet een toezegging verbroken

3.14.14

Onjuist en misleidend.

Toenmalig wethouder Bashara heeft de bewoners van de omgeving van het Stationsgebied in woord en geschrift bezworen dat ze op de hoogte zouden worden gehouden van de ontwikkelingen rond de plannen. Enkele weken voor de behandeling in de raad werden de bewoners compleet verrast door een zeer ingrijpende wijziging van de plannen uit 2017, terwijl de oorspronkelijke plannen zelfs ten tijde van de raadsvergadering waarin ze compleet gewijzigd werden vastgesteld nog op de website stonden. Wij hebben toen per brief aangegeven, dat deze handelswijze in strijd is met de vigerende inspraakverordening van de Gemeente. Pas daarna zijn er informatiemomenten geweest en kwam de participatie op gang. Maar toen waren alle plannen al voltooid en had de organisatie zich vereenzelvigd met die plannen. De omgevingswet ziet erop, dat het participatietraject moet worden gestart zodra het voornemen om plannen te maken ontstaat om zo vooringenomenheid bij de ontwerpers te voorkomen, zodat men het participatietraject open en onbevooroordeeld ingaat. De in 2020 vigerende inspraakverordening voorzag daar in feite ook in, maar helaas heeft de gemeente in dezen in strijd met haar eigen inspraakverordening gehandeld.

3.14.16

Gedeeltelijk onjuist en sterk misleidend.

De Gemeentelijke organisatie en haar adviseurs hebben de taak om de raad objectief van de gegevens te voorzien die nodig zijn voor evenwichtige besluitvorming. Dat is in dit geval bepaald niet gebeurd. Bij de meeste zo niet alle projecten in het staatje voorbeeldprojecten van Witteveen en Bos gelden kostenverhogende omstandigheden die niet in het Stationsgebied in Hoorn voorkomen, terwijl er legio voorbeelden in den lande zijn met dezelfde omstandigheden als Hoorn.

Ook het gestelde m.b.t. tot Sweco is misleidend. Sweco en De Betrokken Poorter hebben nagenoeg dezelfde kostprijs per oppervlakte-eenheid (m2) voor ondergronds parkeren. Omdat het hier om een vergelijk gaat tussen 2 parkeervormen is de oppervlakte niet van significant belang. Het gaat om het verschil in prijs per oppervlakte-eenheid bij gelijk gebruikscomfort. De stichting gaat in haar businesscase wel degelijk uit van investeringskosten. Eerst wordt aan de hand van bouwkosten een keuze gemaakt welke parkeervorm het meest gunstig is daarna wordt het absolute bedrag van investeringskosten daarbij op geteld. (Zie ook 3.14.24)

3.14.18

Onjuist en misleidend

Op blz. 10 van de zienswijze is schematisch aangegeven hoe het verkeer via de Maelsonstraat middels een viaduct de van Dedemstraat ongelijkvloers kruist en buiten het verkeer de parkeergarage inrijdt. Op dit drukke punt met een busstation, taxistandplaats en kiss en ride is deze oplossing een welkome en significante verlichting van de verkeersintensiteit.

3.14.20

Juist

3.14.22.

Onjuist en misleidend

Een zienswijze is per definitie bedoeld om een het stedenbouwkundig plan te amenderen, met de insteek het conform de zienswijze aan te passen. Er is overigens geen sprake van (het gedeeltelijk toepassen van) een 2e maaiveldniveau. Het parkerend verkeer gaat op de gebruikelijke manier via een helling de ondergrondse parkeergarage in en uit. Het afslaand verkeer van en naar de van Dedemstraat blijft op het maaiveld. Alleen al om die reden is de reactie van de Gemeente op dit punt niet relevant.

3.14.24

Onjuist en misleidend

1e alinea

De raadsbrief waaraan hier wordt gerefereerd werd pas 4 dagen voorafgaand aan de raadsvergadering waarin het ontwerp bestemmingsplan werd behandeld uitgebracht. Punt 1 A) van blz. 11 van onze zienswijze waarover deze reactie van de Gemeente gaat, handelt over bouwkosten. Waarom in de reactie investeringskosten erbij gehaald worden is ons niet duidelijk. Dat onze stichting investeringskosten niet meegenomen zou hebben is een hardnekkig misverstand. Zie ook de

tekst op blz. 13 van onze zienswijze onder C) → "*Het is volkomen juist, dat er bovenop de bouwkosten nog veel **andere** kostenposten die zijn, uiteindelijk door de opdrachtgever gedragen moeten worden. Deze **andere** kostenposten zijn voor de 2 oplossingen die we met elkaar vergelijken gelijk of nagenoeg gelijk. Om deze andere kosten bij het vergelijk te betrekken wekt alleen maar verwarring. Voor een zuiver en transparant vergelijk zijn de bouwkosten de meest geschikte grootheid*" ←

Ook in het addendum op onze zienswijze wordt op blz. 5 en 6 aandacht aan dit punt besteed:

"*Zoals in onze zienswijze op blz. 13 onder punt C) ie uiteengezet, berust het hanteren van Investeringskosten voor deze vergelijking op een vergissing van de Gemeente. Immers of je nu, zoals de Gemeente kennelijk voor ogen heeft, een parkeergarage met alle auto's in zicht bouwt, of je bekleedt hem met goud of zilver, dan wel je stopt hem onder de grond, de indirecte bijkomende investeringskosten veranderen niet of nauwelijks. Voor een correcte vergelijking moeten bouwkosten worden gehanteerd. Voor de kostenbepaling in de businesscase moeten uiteraard wél investeringskosten worden gehanteerd".*

2e Alinea.

Voor de keuze tussen bovengronds of ondergronds is de oppervlakte per parkeerplek waar je uiteindelijk voor kiest niet doorslaggevend. Het gaat om het verschil per eenheid vloeroppervlakte en het eventuele verschil in gebruikscomfort. En ja, voor een bovengrondse parkeergarage op deze locatie zijn nou eenmaal veel meer op -en afritten nodig dan voor een ondergrondse. De combinatie-mogelijkheid met de geplande ondergrondse fietsenstalling en de bergingen voor de woningen maakt optimaal ruimtegebruik bij ondergronds mogelijk.

3.14.26

Onjuist en misleidend

De samenvatting van de Gemeente onder 3.14.25 is een onjuiste interpretatie van onze berekeningen op blz. 17 e.v. van de zienswijze. De berekening op blz. 4 in het addendum is kennelijk aan de aandacht van de samenvatter ontsnapt. Onder punt 3) op deze blz. wordt gedetailleerd aangegeven dat wel degelijk rekening is gehouden met BTW en dat de omrekening van bvo naar gbo met een gedocumenteerde zgn. vormfactor is bepaald. Er is met dezelfde gemiddelde woningopbrengst gerekend als de Gemeente, wat impliceert dat dezelfde woningdifferentiatie wordt gehanteerd.

In de reactie van de Gemeente wordt aangegeven dat de stichting ervan uitgaat, dat *de extra parkeerplaatsen tegen de bouwkosten worden verkocht*" De berekening op blz. 12 van de zienswijze waarbij deze extra kosten in mindering worden gebracht is kennelijk over het hoofd gezien.

3.14.28

Onjuist en misleidend

Zoals gebruikelijk bij dit soort grote complexe (en voor Hoorn a-typische) projecten hebben wij meerdere scenario's doorgerekend, waarvan de uitkomsten inderdaad + € 16,6; - € 2 en + € 6,9 mln. zijn. Op de in de zienswijze genoemde forse reservering voor risico's en onvoorzien wordt niet ingegaan.

De hier genoemde brief van 2 december 2022 was weliswaar aan ons geadresseerd, wij hebben hem nooit mogen ontvangen. Wij namen er kennis van via de website van de Gemeente en hebben er in ons addendum uitgebreid aandacht aan besteed. Samengevat komt het hierop neer: Beste Gemeente uw prijs voor ondergronds parkeren is correct, uw prijs voor bovengronds parkeren is veel te laag daar bouw je niet een op deze AA locatie geschikte parkeergarage voor. Gelet op de wens van de Gemeente om de woonmix die voor Stationsgebied Noord geldt aan te passen van 15/85 naar 30/30/40 hebben wij de opbrengst van de woningen per m2 bvo naar beneden bijgesteld naar het niveau van de Gemeente van € 4800/m2 gbo. De omrekening van bruto naar netto middels de zgn. vormfactor was toen in de berekening van de Gemeente nog ongunstiger, die zeer conservatieve benadering is door de Gemeente bij brief van 5 juli jl. gecorrigeerd.

Kortom, in tegenstelling tot wat beweerd wordt zit er bij 2 van de 3 bepalende factoren geen significant verschil tussen de Gemeente en De Betrokken Poorter. Wél rekent de gemeente veel te weinig voor de bovengrondse parkeergarage én maakt daarnaast een enorme rekenfout, die wij gaarne toelichten.

3.14.30

Misleidend

Het is bouwkundig heel goed mogelijk om een levendige plint te maken bij toepassing van ½ verdiept parkeren. Als u zich een keer aan de bij onze zienswijze gevoegde wandelroute waagt treft u meerdere goede voorbeelden. Met metselwerk in het zgn. Claustraverband afgewisseld met speelse elementen ontstaat een verrassend levendig beeld. Bijkomend voordeel is nog, dat de woningen op de begane grond geen inkijk hebben.

Naast het financiële voordeel dat wordt behaald met ondergronds parkeren levert dit een forse extra besparing op.

Wij hebben deze optie mede ingebracht uit bezorgdheid omtrent de gemeentefinanciën

3.14.32

Onjuist en misleidend

<u>De samenvatting (3.14.31)</u>

De ongebruikelijk lange tijd die verstreek na het indienen van onze zienswijze in maart 2022, maakte actualisatie noodzakelijk. Evenals de zienswijze heeft het addendum veel tijd en energie gekost. Na het lezen van bovenstaand oordeel onzerzijds op de reacties van de Gemeente in de beantwoording zult u begrijpen dat wij naar een verklaring zoeken voor het abominabele niveau van beantwoorden. Maar reactie 32 slaat wel alles. → 10 % ongunstiger terwijl in het addendum op blz. 4 toch echt "*10 % gunstiger*" staat.

<u>De reactie</u>

Kortheidshalve verwijzen wij naar onze reactie van 8 juli 2023 op genoemde brief van de Gemeente waaraan wordt gerefereerd (zie bijlage). Opvallend is wel dat de Gemeente volledig tegen de bewegingen van de markt in, haar residuele grondwaarde verhoogt van € 415/m2 naar € 499/m2.
→Een verhoging van de opbrengst van ruim 20 %

3.14.34

Onjuist en misleidend

Zie bijgevoegde beantwoording van de stichting d.d.8 juli 2023

3.14.36

Onjuist en misleidend

De stichting pleit niet voor een andere stedenbouwkundige opzet. Er komt gewoon een betonnen bak onder het gebied.

Een complex project als Stationsgebied Noord waar o.a. disciplines als spoorwerk, bodemsanering utiliteitsbouw, uitplaatsing en wat dies meer zij aan de orde komen, vereist een multidisciplinaire aanpak. Na ons gezamenlijke bezoek aan Witteveen en Bos september 2021 vertrouwde de toenmalig programmamanager Alexander Schütte ons toe, dat hij mensen zocht met ervaring in gelijksoortige complexe en voor Hoorn a-typische projecten. Het is zeer te prijzen dat onder ogen werd gezien dat de ervaring met dit soort projecten ontbreekt.

Deze onervarenheid spreekt ook uit de reactie onder dit punt. De voorgenomen stedenbouwkundige aanpak is goed uitvoerbaar bij ondergronds parkeren. Het plan wordt er aantrekkelijker van, er kunnen meer woningen worden gebouwd, de verkeersveiligheid wordt verbeterd én het komt de financiën van de Gemeente ten goede.

3.14.38

Onjuist en misleidend

Hier wordt in feite gesteld dat het ongebruikelijk zou zijn om van de expertise van bewoners gebruik te maken. Temeer daar het hier gaat om expertise die de Gemeente lijkt te ontberen komt dat onwerkelijk over.

Er was overigens tot dat moment betrokkenheid volop: Onze stichting is op verzoek van de Gemeente intensief betrokken geweest bij het onderzoek van Witteveen en Bos. Datzelfde werd afgesproken over de 2e opinion. Om die reden hebben mensen van Sweco de stichting met een bezoek vereerd, alsmede veelvuldig zoom, mail -en telefonisch contact. De mensen van Sweco verbaasden zich er tijdens die contacten evenals de stichting over dat het onderzoek beperkt bleef tot ondergronds parkeren. Dat terwijl Sweco ook de andere 2 te onderzoeken disciplines goed beheerst. De meer realistische begroting van een passende bovengrondse parkeergarage die de stichting Sweco voorhield werd volmondig bevestigd. Dat moet toch te denken geven.

<u>Afsluiting</u>

Het zal u duidelijk zijn dat wij geen goed gevoel hebben bij de gang van zaken.

De aanleiding voor deze ongelukkige gang van zaken is naar onze mening het feit, dat bij de start van het opnieuw ontwerpen van de plannen voor Stationsgebied Noord de Gemeente op het verkeerde been is gezet door onzorgvuldig bodemonderzoek. Dat heeft er zelfs toe geleid dat de raad in 2020 volkomen verkeerd is voorgelicht inzake haar uitdrukkelijke wens om ondergronds te parkeren.

Daarbij is het ronduit ongelukkig dat de Gemeente in strijd met de eigen inspraakverordening de omgeving pas erbij heeft betrokken toen de plannen al vastgesteld waren door de raad. Dat wreekt zich nu.

U zult begrijpen dat wij ons genoodzaakt voelen om ons te verzetten tegen een bestemmingsplan dat ondergronds parkeren feitelijk onmogelijk maakt.

Wij spreken de hoop uit dat deze omissie middels de geëigende raadsinstrumenten zal worden gerepareerd.

De Betrokken Poorter.

21 november 2023