

info@dekkerconsultants.nl

Geachte heer Dekker,

Tevens zullen we een afschrift van onze reactie aan de raad sturen zodat de raad volledig is ingelicht.

Hier hebben we onderstaand plan doorgesproken en informatie opgehaald.



Q.



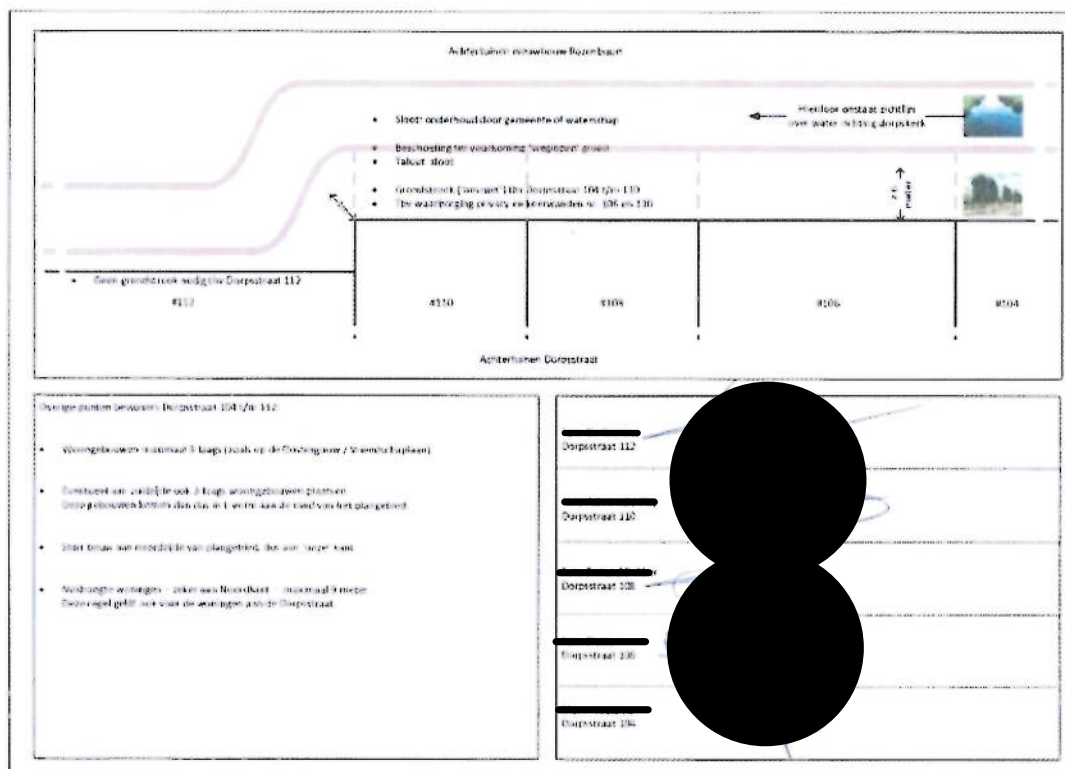
In deze keukentafel gesprekken is onder andere ook de beoogde hoogte van de appartementen benoemd zijnde van Noord naar Zuid: 4-6-8-10-9-8-6 lagen hoog.

Op 4 juni 2020 is er vanwege de coronamaatregelen een digitale bewonersavond georganiseerd door De Wijde Blick met een presentatie van de VOF Rozenbuurt en GeO Architecten. We kunnen uw term onprofessioneel in deze context niet plaatsen.

De bewonersavond op 4 juni 2020 was zowel gericht op indirect omwonenden die het plan voor het eerst zagen, als direct omwonenden. Tijdens de bewonersavond is uitgelegd hoe er is ingegaan op de verzoeken vanuit de keukentafelgesprekken. De volgende oplossingen zijn toen meegenomen:

- Sloot langs de achterzijde van de bestaande kavels aan de Dorpsstraat.
- De calamiteitenroute aan de Dibbitstraat is uit het plan gehaald, in het nieuwe plan is er geen verbinding tussen Rozenbuurt en de Dibbitstraat.
- Langs de Kerk is een verbinding gemaakt voor voetgangers en fietsers, dit betreft tevens de calamiteitenroute voor onder andere ambulance en brandweer.
- Het appartementencomplex direct achter de Dorpsstraat is verplaatst zodat er meer afstand tussen het gebouw en de bestaande bouw aan de Dorpsstraat zit. Daarnaast is het gebouw in het voormalige plan 3 bouwlagen hoog i.p.v. 4 lagen.
- Het appartementengebouw 'De Ooijevaar' is in het nieuwe plan 8 lagen hoog i.p.v. 10 lagen voorzien van plat dak.

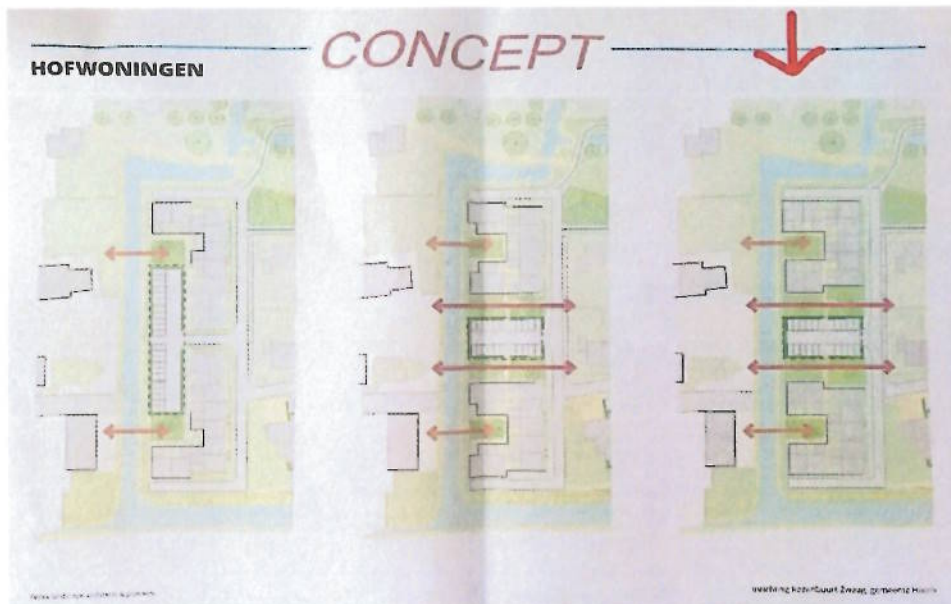
Na de bewonersavond heeft u op 22 juni 2020 een brief gestuurd met bijgaande oplossing.



Na de bewonersavond hebben de bewoners die aan de Dorpsstraat wonen, aangegeven dat ze blij zijn met de sloot achter hun kavels, maar niet met de beoogde bebouwing aan deze sloot. De VOF is opnieuw in gesprek gegaan met deze bewoners op 14 september 2020 en 11 december 2020 om samen naar een betere oplossing te zoeken. Het stedenbouwkundig plan is op verzoek van de omwonende aangepast:

- De hofwoningen (seniorenwoningen) zijn naar de noordzijde van het plan verplaatst met een nokhoogte van 9 meter i.p.v. 12 meter.
- De voorkeursvariant van twee blokken hofwoningen en een parkeerkoffer ertussen i.p.v. een langgerekte parkeerkoffer erachter is gehonoreerd (18 september 2020 zie onderstaand)).

Handwritten signature or mark.



- Aan de zijde van de Dorpsstraat is een beplantingstrook van 2 meter en een talud van 1,2 meter tussen de kavel en de sloot uitgegeven aan deze bewoners om mogelijke inkijk, met het planten van bomen, vanuit de appartementen in hun tuin hiermee te verminderen. Conform wens met beschoeiing en water in eigendom Waterschap.
- Het appartementencomplex van 3 lagen is vervallen, derhalve worden er 6 gebouwen gemaakt i.p.v. 7.
- De goothoogte van de twee noordelijkst gelegen grote huizen zijn 14 meter i.p.v. 18 meter en de gebouwen zijn beide 6 lagen hoog i.p.v. 6 en 8 lagen hoog, waarbij de bovenste twee lagen in de kap worden ontworpen.

We hebben aan alle wensen voldaan met uitzondering van de wens m.b.t. de appartementen. Vanuit stedenbouwkundig en programmatisch oogpunt hebben we vastgehouden aan Grote huizen in plaats van een langgerekt woongebouw benoemd als voorbeeld in uw voorstel van 22 juni 2020.

Zie hieronder een uitsnede van het definitieve stedenbouwkundig plan.



De uitleg die u geeft aan de beplantingsstrook is onjuist. We hebben benoemd dat we in een overeenkomst willen vastleggen dat de meerwaarde van een sloot en een strook grond te betrekken bij de huidige kavels aan de Dorpsstraat zal worden verrekend met mogelijke planschade. U weet dat het vertrekpunt van de bepaling van planschade de huidige bestemming is waarbij op de erfgrans een verlichte kas van 6 meter hoog mag komen te staan.

We weerleggen dat er een nokhoogte is benoemd van 6 meter, maar wellicht bedoelt u de goothoogte. Ik verwijs korthedshalve naar uw eigen voorstel van 22 juni 2020 waarin de nokhoogte van 9 meter is benoemd. Daarin passen de hofwoningen van een laag met een kap.

We kunnen u melden dat dit plan in nauwe samenspraak met en met goedkeuring van de supervisor is gemaakt.

Ook hebben de Westfriezen hun goedkeuring gegeven op de parkeeroplossing.

We kunnen uw deelconclusie dat er geen sprake is van een zorgvuldig participatieproces en dat de gesprekken geen invloed hebben gehad op het plan met hiervoor benoemde argumenten weerleggen.

cel

Inzake de overige opmerkingen over het ontwerpbestemmingsplan en het verkeerskundig onderzoek kunnen we melden dat dit zorgvuldig is meegenomen en bij de ter inzagelegging hopen we dat de inhoud voor u duidelijk wordt. Hier kunnen we op dit moment niet verder op ingaan, maar we gaan het gesprek graag aan als u kennis heeft genomen van de inhoud van het bestemmingsplan.

We vertrouwen erop u hiermee voor dit moment voldoende te hebben ingelicht en we gaan graag het vervolg gesprek met u en de bewoners aan.

Met vriendelijke groet,
Namens VOF Rozenbuurt

P/O

I.K.L. de Jong

kopie aan: Gemeenteraad Hoorn per post en e-mail griffie@hoorn.nl