



trigallez
peeters
van apeldoorn
hangelbroek
gouwetor
architecten

PARTICIPATIEPLAN HERONTWIKKELING KEERN 39 HOORN

Begin 2018 heeft Bukom Trading het voormalige bedrijfsgebouw van "De Egel banden" aangekocht. Het betreft de locatie Keern 39 te Hoorn, gesitueerd aan de kruising Keern en Provinciale weg.

Bukom Trading is voornemens op het gebied woningen te ontwikkelen. Voorkeur vanuit de ontwikkelaar zou zijn om op deze mooie zichtlocatie een hoog bouwvolume te realiseren. In eerste instantie is gedacht aan een bebouwing van 12 bouwlagen met een hoogte van 36m.

De ontwikkelaar heeft contact gezocht met de direct aangrenzende burens van Keern 43 en 45, zij zijn direct belanghebbend. In het recente verleden is door omwonenden ook kritisch meegekeken naar de ontwikkeling van woningbouw op andere locaties aan het Keern. Een eerste gesprek met de burens heeft plaatsgevonden in mei 2018.

Op het plangebied rust momenteel de bestemming bedrijven met een maximale bouwhoogte van 8m1. In eerste instantie wensten de omwonenden vast te houden aan deze bestemming en bouwvolume. In ieder geval is hoogbouw onbespreekbaar.

Door Bukom Trading is vervolgens een aangepast plan ontwikkeld met bestemming wonen en een bouwmassa van 4 bouwlagen met een hoogte van 12m. Op medio november 2018 is dit schetsplan met de burens besproken. In dit plan is een bouwvolume evenwijdig aan de provinciale weg gesitueerd. Door de ontwikkelaar is aangegeven dat wijziging van de bestemming en verschuiving van het bouwvolume een gunstig effect heeft op woonmilieu en het leef genot van de naastgelegen woningen. Aan de hand van schaduwstudies is dit inzichtelijk gemaakt en besproken met de burens.

Burens hebben in reactie hierop aangegeven niet akkoord te zullen gaan met een bouwhoogte van 12 meter en zich niet te kunnen vinden in het geschetste gunstige effect op het woonmilieu en leefgenot.

In een brief van 10 februari 2019, gericht aan het college van B&W, geven de omwonenden hun reactie op het gepresenteerde schetsplan. In deze brief staat omschreven op welke wijze invulling gegeven kan worden aan een planontwikkeling op deze locatie.

Op 11 maart 2019 heeft er een presentatie plaatsgevonden aan de raadscommissie. Hierbij is het Schetsplan van 17 november 2018 met 4 bouwlagen gepresenteerd. Tijdens deze avond is door omwonenden een eigen visie op deze locatie gepresenteerd, in aansluiting op de ingezonden brief van 10 februari 2019. De omwonenden zijn van mening dat een bestemmingswijziging naar wonen acceptabel is. Ten aanzien van de bouwmassa is een situering evenwijdig aan de provinciale weg akkoord mits voldoende afstand tot de burens in acht wordt genomen, 3 bouwlagen met een maximale hoogte van 9m is bespreekbaar.

Op 24 april 2019 is een Schetsplan bij de gemeente ingediend via het OLO. Op deze wijze verkrijgt de initiatiefnemer een bestuurlijk standpunt op zijn plan. Het betreft een plan van 4 bouwlagen, ondersteund met een aantal schaduwstudies. Vanuit de vakdiscipline stedenbouw van de gemeente Hoorn is voor deze herontwikkelingslocatie een bouwmasse gewenst die zich richt op de provinciale weg (4 a 5 bouwlagen), maar ook aansluiting zoekt op de bebouwing aan het Keern (3 bouwlagen). Voor het plan zijn dus drie verschillende meningen op het plan van toepassing en deze zijn uitgewerkt in drie verschillende scenario's (nieuwe versie van het schetsplan); het voorstel van de ontwikkelaar (4 bouwlagen), het voorstel van de omwonenden (3 bouwlagen) en een voorstel van de afdeling stedenbouw (3, 4 & 5 bouwlagen). Het college legt de scenario's om advies voor aan de algemene raadscommissie. Uit deze commissie volgt het advies om te kiezen voor het scenario dat aansluit op de mening van de omwonenden.



trigallez
peeters
van apeldoorn
hangelbroek
gouwetor
architecten

Op 13 januari 2020 staat in een brief van de gemeente Hoorn dat het college het advies van de raadscommissie heeft overgenomen en besloten heeft dat de herontwikkeling van een bedrijfsperceel naar een woninglocatie gewenst is met de aanvulling dat het bouwplan maximaal 3 bouwlagen mag bedragen, tot maximaal 9m hoog. E.e.a. in overeenstemming met het voorstel van de omwonenden.

Ten aanzien van het vervolgtraject was noodzakelijk om nadere invulling te geven aan diverse onderwerpen en andere omgevingsaspecten; woonprogramma, parkeervoorzieningen, anterieure overeenkomst, geluidsproductie provinciale weg. Deze worden vastgelegd in een Nota van uitgangspunten, de basis voor de verdere planontwikkeling.

Op 4 februari 2020 is een schetsplan met 5 scenario's besproken met de burens van Keern 43 en 45. De burens hebben aangegeven dat het bouwoppervlak van de scenario's te groot was en/of te dicht bij woning 43 kwam te liggen.

Aan de hand van de door de raad vastgestelde voorkeursmodel is een aantal telmodellen gemaakt om te komen tot een optimalisering van het woonprogramma en de benodigde parkeerplaatsen. Dit is verwerkt in het Schetsplan van 20 Maart 2020.

Op 1 april heeft de gemeentelijke projectgroep advies uitgebracht op het Schetsplan van 20 maart 2020 ten aanzien van woonprogramma, parkeernorm e.d. Dit is op 2 april 2020 per mail toegezonden aan de ontwikkelaar en architect en tevens mondeling toegelicht. Dit wordt meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

Op 22 april 2020 is de plankostenscan en intentieovereenkomst digitaal met de gemeente besproken. Deze stukken zijn door de ontwikkelaar voor akkoord ondertekend.

Op 28 april 2020 is een schetsplan per mail naar de burens toegestuurd.

Op 26 mei 2020 is het collegebesluit van 17 feb 2020 aangevuld met het volgende onderdeel: "Het collegebesluit van 11 februari 2020 over scenario 2 aan te vullen met: bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen de gebieden A en C en niet in gebied B". E.e.a. is per brief gecommuniceerd dd 27 mei 2020 met de omwonenden van voormalige Egelbanden locatie. In deze brief wordt vermeld dat de projectontwikkelaar en de gemeenteraad afzonderlijk geïnformeerd worden.

Op 12 juni 2020 heeft er een tussentijds overleg plaatsgevonden met de burens van Keern 43 en 45. Hierbij is het nader uitgewerkte woonprogramma, buitenruimten, parkeren en ontsluiting besproken. Belangrijk aandachtspunt hierbij was de situering van de buitenruimten.

Op 16 juni 2020 heeft er een overleg met de gemeente Hoorn plaatsgevonden, hierbij is het standpunt van de burens gedeeld inzake de oplossingen voor de buitenruimten en zijn op- en aanmerkingen van de gemeente besproken.

Voorgaande is verwerkt in het plan "Herontwikkeling Keern 39 Hoorn van 9 juli 2020".

Op 21 augustus 2020 heeft er gesprek plaatsgevonden met de burens van Keern 43 en 45 om het plan van 9 juli 2020 nader toe te lichten, gemaakte afspraken:

1. Materiaaltoepassing galerij in overleg
2. Verlichting galerij, gebouw en terrein in overleg
3. Liftschacht mag iets hoger zijn conform eisen voor een goeie lift, circa 1m1 boven het dak
4. Dakrandhoogte mag iets afwijken van de maximale hoogte van 9m1 indien technisch noodzakelijk; 9,1 a 9,2 m1
5. Trap en plaats trap naar bergingenkelder en te plaatsen schutting in overleg ivm privacy



trigallez
peeters
van apeldoorn
hangelbroek
gouwetor
architecten

6. Plaats trap naar vlonder niet op erfgrens, in overleg vast te stellen;
(citaat burens 43 en 45)

"Onze bedenkingen rondom de plaats waar de toegang tot de berging en de toegang tot de vlonder wordt gesitueerd heeft o.a. te maken met het feit dat ons duidelijk is geworden dat de hoogte van het maaiveld van het perceel Keern 39 substantieel verschilt van die van het perceel Keern 45 waarvan de grond richting het westen naar beneden toe afloopt. Aan het eind van de percelen, aan de slootkant, is er sprake van een hoogteverschil van ruim 2 meter op de erfgrens. Hiervoor dient in overleg een passende oplossing te worden gezocht ivm privacy".

7. Getekende groenstrook van circa 50cm breed naast woning Keern 43 akkoord
8. Ter plaatse van de toegang van de garage van Keern 43 zal een parkeerplaats gemaakt worden die alleen te gebruiken is door de burens van Keern 43

Het ingediende plan "Herontwikkeling Keern 39 Hoorn van 9 juli 2020" dient als basis voor de nog vast te stellen "Nota van uitgangspunten".

Zodra de "Nota van uitgangspunten, Herontwikkeling Keern 39 Hoorn" vastgesteld is kan het plan uitgewerkt worden voor welstandsgoedkeuring, bestemmingsplanprocedure en omgevingsvergunning.

Ten aanzien van de participatie van omwonenden in het verdere proces zal, vooraf aan de besluitvorming over het bestemmingsplan en de indiening van het plan voor aanvraag omgevingsvergunning, tijdig een overleg ingepland worden met de omwonenden voor toelichting op het plan en zullen op- en aanmerkingen meegenomen worden in de planuitwerking. Omwonenden zullen hiervoor tijdig een uitnodiging ontvangen.

Zodra de omgevingsvergunning is verstrekt zullen omwonenden tijdig betrokken worden bij de uitvoering van het project. Voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden zal een informatie avond voor omwonenden plaats vinden. Omwonenden zullen hiervoor tijdig een uitnodiging ontvangen.