

Zaaknummer : 1151426
Behoort bij voorstel : Vaststellen bestemmingsplan Oude Schouwburg
Steller :

Datum :
Bijlage(n) :
Afdeling : Stadsontwikkeling

De Raad van de gemeente Hoorn;

gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders d.d.

betreft: Vaststellen bestemmingsplan Oude Schouwburg Westerdijk

gelet op: afdeling 3.2 Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht

overwegende dat:

- voor de locatie van de voormalige schouwburg aan de Westerdijk een nieuw bestemmingsplan is opgesteld dat de realisering van tien grondgebonden woningen (met de mogelijkheid deze te splitsen in appartementen) mogelijk maakt.
- het ontwerp bestemmingsplan Oude Schouwburg Westerdijk van 24 februari tot en met 6 april 2015 ter inzage hebben gelegen.
- gedurende deze termijn een belanghebbende zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan kon indienen.
- er over het ontwerp bestemmingsplan zienswijzen zijn ingediend.
- deze zijn beoordeeld in de Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerp bestemmingsplan Oude Schouwburg Westerdijk.
- de zienswijzen leiden tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan.

besluit:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen van

gegrond te verklaren voor wat betreft:

- a. de toegestane bouwhoogte binnen de bestemming Wonen: de maximaal toegestane bouwhoogte in het kleinste maatvoeringsvlak zal op de plankaart worden verlaagd van 17m naar 16,5m;
 - b. de toegestane diepte binnen de bestemming Wonen: de diepte van het bouwvlak op de plankaart zal worden verkleind van 16m naar 12,5m;
 - c. paragraaf 3.3. Gemeentelijk beleid van de toelichting: Het Beeldkwaliteitsplan Westerdijk (april 2000) en het SPvE locatie Oude Schouwburg (19 juli 2005) zullen in deze paragraaf worden verwerkt.
3. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
 4. de Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerp bestemmingsplan Oude Schouwburg Westerdijk vast te stellen;
 5. het bestemmingsplan Oude Schouwburg Westerdijk gewijzigd vast te stellen;
 6. geen exploitatieplan vast te stellen.

Hoorn,

De griffier,

De voorzitter,

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN

Ontwerp bestemmingsplan Oude Schouwburg Westerdijk

mei 2015

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Zienswijzen en beantwoording
3. Wijzigingen in het bestemmingsplan

Bijlagen

1. Publicatie van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan in het Westfries Weekblad en de Staatscourant
2. Ingediende zienswijzen
3. Verslag hoorzitting
4. Tekening: vergelijking hoogtematen bestemmingsplan Binnenstad en bestemmingsplan Oude Schouwburg Westerdijk
5. Tekening: vergelijking hoogtematen La Parisienne en bouwplan ontwikkelaar
6. Schaduwdiagrammen SpvE locatie Oude Schouwburg
7. Schaduwdiagrammen bouwplan La Parisienne

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan "Oude Schouwburg Westerdijk" voorziet in een nieuw bestemmingsplan voor het gebied globaal gelegen tussen de Nieuwsteeg en de Geldersesteeg.

Doel van het nieuwe bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om op deze locatie 10 grondgebonden woningen te realiseren, met de mogelijkheid om woningen te splitsen in appartementen.

Ter inzage ligging

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 24 februari tot en met 6 april 2015 voor iedereen ter inzage gelegen. De kennisgeving daarvan is gepubliceerd in het weekblad Westfriesland op Zondag en in de Staatscourant. Ook is het plan geplaatst op de website van de gemeente en op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl). Aan de overleginstanties is een kennisgeving gestuurd. De provincie, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord en de Vereniging Oud Hoorn hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft voor het maken van opmerkingen.

2. Zienswijzen en beantwoording

Tegen het ontwerp bestemmingsplan is een zienswijze ingediend door:

1. Familie [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]
4. [redacted]
5. De heer en mevrouw [redacted]
6. [redacted]
7. [redacted]
8. [redacted]
9. De heer en mevrouw [redacted]
10. [redacted]
11. [redacted]
12. [redacted]
13. De heer en mevrouw [redacted]
14. [redacted]
15. [redacted]

De termijn voor het indienen van een zienswijze liep tot en met 6 april 2015. De zienswijzen zijn alle tijdig ingediend en daarom ontvankelijk.

Op 18 mei 2015 zijn de indieners van een zienswijze in de gelegenheid gesteld hun zienswijze nader mondeling toe te lichten. Van deze hoorzitting is een verslag gemaakt. Deze is als bijlage bij deze nota gevoegd.

In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Een kopie van de zienswijzen is in de bijlagen opgenomen.

Hoogte, massa en diepte

- a. De panden krijgen een nokhoogte van 16.5-19.5m. Dit is veel te hoog. Het past niet in het aanzicht /de karakteristiek van de Westerdijk en omgeving omdat de hoogte van nabijgelegen bebouwing gemiddeld 8 tot 9m bedraagt.
Doordat de woningen erg hoog en diep worden, ontstaat een kolossaal geheel. Hierdoor wordt de buurt volledig ingebouwd.
- b. Door het nieuwe bouwplan wordt mijn uitzicht op het IJsselmeer volledig ontnomen. Recht achter mijn woning wordt het hoogste woonhuis gerealiseerd. In verband met het peil dat 1.47m boven straatniveau ligt, het verschil in straatniveau tussen Achterom en Westerdijk (2m) en de bouwhoogte van het gebouw (17,06m) kijk ik straks tegen een gebouw aan van 20,53m hoogte. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 2.2, alinea 3) staat: "Voor het ontwerp is gekeken naar de bebouwingsstructuur om de locatie heen. Er zijn stedelijke bouwblokken te zien. Dit bouwplan vult de huidige open plek op (een hiaat in deze structuur). Er is gestreefd om de lijn van bebouwing langs de kust te laten doorlopen. (...) "Er is gestreefd om de lijn van bebouwing langs de kust te laten doorlopen."
De huizen in de omgeving bestaan bijna allemaal uit 1 bouwlaag met kap. Dat geldt ook de woningen in de verlengde Nieuwe Steeg, de Gelderse Steeg en een groot deel van het Achterom. De gemiddelde hoogte van deze woningen is ongeveer 8m. Het contrast met 20,53m is niet acceptabel en is niet in lijn met wat er in het plan wordt beschreven.
- c. Het gebouw staat in geen enkele verhouding tot de vorige bebouwing waarbij alleen de toneeltoren deze hoogte had. In het verleden is aangegeven dat een nieuw plan niet meer impact zou hebben dan de voormalige toneeltoren. De toneeltoren was namelijk een beperkt deel van de oude bebouwing. De nieuwe plannen en de daarbij horende bouwmassa staan in geen verhouding tot wat er stond (de schouwburg).
- d. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 3.3) staat dat het bestemmingsplan Binnenstad een bouwhoogte toelaat tussen de 16,5m en 19,5m. Op zich juist, maar de plankaart geeft voor het hoogste punt van de voorgenomen bebouwing een hoogte van 16,5m aan en niet de voorgenomen hoogte van het bouwplan van bijna 18m bij de Geldersesteeg.
- e. Op de plankaart van het bestemmingsplan Binnenstad is de aangegeven diepte van de bouwmassa 11m. Het bouwplan gaat uit van een diepte van meer dan 16m. Het nieuwe plan past dus niet binnen de contouren van het geldende bestemmingsplan.

Reactie

- a. De beoogde invulling van de locatie gaat uit van 10 grondgebonden woningen. Het bouwplan gaat uit van meerdere bouwlagen met een kap. Hiervoor is in het bestemmingplan Oude Schouwburg Westerdijk een bouwvlak met de bestemming Wonen opgenomen. In dit bouwvlak staan twee maatvoeringsvlakken. In het grootste vlak is een maximale goothoogte van 11,5m en een maximale bouwhoogte van 15m toegestaan. Het kleinste vlak gaat uit van een maximale goothoogte van 12,5m en een maximale bouwhoogte van 17m.
Het bouwplan dat met het bestemmingsplan Oude Schouwburg Westerdijk kan worden gerealiseerd, gaat voor wat betreft het kleinste vlak uit van een maximale bouwhoogte van 16,5m.

Voorgesteld wordt de maximaal toegestane bouwhoogte in het kleinste maatvoeringsvlak te verlagen van 17m naar 16,5m.

Op grond van het geldende bestemmingsplan Binnenstad kan op de gronden een gebouw worden gebouwd met een maximale bouwhoogte die (behoudens het voornoemde deel) hoger is dan de hoogte die nu in het bestemmingsplan Oude Schouwburg Westerdijk mogelijk wordt gemaakt.

De hoogte in het bestemmingsplan Binnenstad is gebaseerd op bouwplannen voor dezelfde locatie waarvoor bij besluiten van 31 maart 2009 vrijstellingen en bouwvergunningen zijn

verleend. Deze betroffen de bouw van 37 woningen (in een woongebouw) met parkeergarage en horecagelegenheid. Deze bouwplannen bestonden uit meerdere bouwdelen met een variërende hoogte van twee bouwlagen met kap tot vijf bouwlagen met kap. Met inachtneming van voorgestelde wijziging, vallen de hoogten die het bestemmingsplan Oude Schouwborg Westerdijk mogelijk worden gemaakt, binnen de hoogten die nu al in het geldende bestemmingsplan Binnenstad mogelijk zijn.

In de bijlagen bij deze nota is een tekening opgenomen waarop het verschil in hoogtematen tussen het geldende en het nieuwe bestemmingsplan staan aangegeven. Als bijlage is ook een tekening opgenomen waarbij de gevels van het bouwplan La Parisienne en het bouwplan van de ontwikkelaar worden vergeleken.

Het peilniveau wordt in het zowel het geldende bestemmingsplan Binnenstad als in het voorliggende bestemmingsplan Oude Schouwborg Westerdijk als volgt aangegeven: voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, is het peil de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang.

Verder wordt nog opgemerkt dat in april 2000 een Beeldkwaliteitsplan Westerdijk is opgesteld. Dit plan beschrijft de ontwikkeling van de Westerdijk in de tijd, de situatie in 2000 en de ontwikkelingsrichting voor de toekomstige periode. Daarnaast heeft de gemeenteraad op 19 juli 2005 een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor de locatie Oude Schouwborg vastgesteld. In deze plannen staat voorop dat de gemeente de cultuurhistorische waarde van de binnenstad wil beschermen, zonder gewenste ontwikkelingen in de weg te staan. In het Beeldkwaliteitsplan Westerdijk en in het SPvE is geconstateerd dat de Westerdijk verandert van achterkant van de stad naar voorkant van de stad. Bij deze transformatie hoort een andere wijze van inrichting van de Westerdijk en een ander type en massa van bebouwing.

In het SPvE is aangegeven dat de gevelwand tussen de Nieuwsteeg en de Geldersesteeg geschikt is voor hogere bebouwing.

Het Programma Waterfront (2013) geeft onder andere aan dat bebouwing op de Oude Schouwborglocatie minimaal 3 tot maximaal 5 bouwlagen dient te hebben en dat sprake dient te zijn van één architectonisch geheel.

De hoogten die het bestemmingsplan Oude Schouwborg Westerdijk biedt, zijn passend binnen genoemde beleidsdocumenten.

Voorgesteld wordt om het Beeldkwaliteitsplan Westerdijk en het SPvE voor de locatie Oude Schouwborg in de toelichting van het bestemmingsplan te verwerken.

- b. Verwezen wordt naar het gestelde onder a.
- c. Verwezen wordt naar het gestelde onder a.
- d. Het bouwplan voor het deel dat het dichtst is gelegen bij de Geldersesteeg kent hier een hoogte van 17,06m. Dit is het hoogste punt van de piron (een op een voet staand ornament op het uiteinde van de nok van het dak). Dit ornament dient ter versiering van het dak en wordt niet meegeteld in de bouwhoogte.
Het bestemmingsplan geeft in artikel 2 Wijze van meten aan dat de bouwhoogte van een bouwwerk als volgt wordt gemeten: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en daarmee naar de aard gelijk te stellen bouwonderdelen.
De daadwerkelijke bouwhoogte op deze locatie is 16,5m hoog. Verwezen wordt naar het gestelde onder a. Daarin wordt voorgesteld de maximaal toegestane bouwhoogte in het kleinste maatvoeringsvlak te verlagen van 17m naar 16,5m.
- e. In het geldende bestemmingsplan Binnenstad heeft het bouwvlak een diepte van circa 12m. In het nieuwe bestemmingsplan Oude Schouwborg Westerdijk heeft het bouwvlak een diepte van circa 16m. Het is een terechte opmerking in de zienswijze dat de dieptemaat niet juist in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen. Het bouwplan gaat uit van een dieptemaat van 12,5m.

Omdat het de bedoeling is om in het nieuwe bestemmingsplan de realisering van het bouwplan voor de bouw van 10 grondgebonden woningen mogelijk te maken, wordt voorgesteld om de diepte van het bouwvlak te verkleinen van 16m naar 12.50m.

Aantasting ontwerp door omvorming gebouw tot appartementen

De gemiddelde inhoud van de woningen is meer dan 1.000m³. Daarmee zijn ze bijna 3 maal groter dan een standaard twee-onder-een-kap woning. De kans is zeer groot dat de woningen opgedeeld worden in appartementen. Daarmee gaat het dus niet meer om 10 grondgebonden woningen maar om een veelvoud van appartementen. In de toelichting van het bestemmingsplan (pagina 10, 1e alinea) staat: "Relevant daarbij zijn balkons aan de voorzijde, op de begane grond een eigen voordeur aan de straatzijde en een hoge verdiepingshoogte van de eerste bouwlaag". Als de woningen worden opgesplitst, krijgen alle appartementen voordeuren en dus ook trappenhuisen etc. aan de zijde van de Westerdijk. Dit wordt een foeilelijke aantasting van het ontwerp. Het gebouw zal er niet mooier op worden en staat op haaks op de volgende zin uit het bestemmingsplan: "Deze woningen zullen architectonisch één geheel gaan vormen met samenhangende stijkenmerken".

Reactie

Het planontwerp gaat in beginsel uit van 10 grondgebonden woningen met achtertuinen en garages en een terrein voor verkeer-verblijfsdoeleinden. Het voorliggende bestemmingsplan beoordeelt feitelijk slechts of het planontwerp voor wat betreft de functies (wonen en verkeer-verblijf) en de massa (diepte, breedte, goot- en bouwhoogte) past binnen de omgeving. Als het planontwerp wordt aangepast waarbij één of meerdere woningen worden gesplitst in appartementen dan zal dit worden beoordeeld in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning. Vanzelfsprekend zal dan, mede vanuit welstand, zorgvuldig worden gekeken naar de uitwerking van deze plannen voor wat betreft de balkons, voordeuren en trappenhuisen. In de hoorzitting heeft de ontwikkelaar aangegeven dat de uitstraling van de woningen niet verandert als woningen worden gesplitst in appartementen.

Parkeerplaatsen

- a. Met de komst van de tien herenhuizen zullen de tijdelijke parkeerplaatsen vervallen. Het is zo dat de bewoners van de herenhuizen en hun visites op eigen terrein moeten parkeren. Daarvan zal de omliggende omgeving dus geen last hebben. Op het braakliggende terrein staan nu ongeveer 22 auto's met een vergunning geparkeerd. Deze tijdelijke parkeerplaatsen komen te vervallen en de auto's moeten dus ergens anders worden geparkeerd. Die moeten straks op de Westerdijk of in de omgeving een plaats zoeken, maar die zijn al vol. Er is een groot tekort aan parkeerplaatsen voor de bewoners van de Westerdijk, Achterom, Geldersesteeg en het Grote Noord. Waarom wordt er in het nieuwe plan alleen gekeken wordt naar de parkeerbehoefte van de nieuwe bewoners, en niet naar de mogelijkheden en faciliteiten voor de huidige bewoners?
- b. Met de heer Limburg van de gemeente is contact geweest over de bezettingsgraad van het gebied aan de Westerdijk tussen de Gortsteeg en de Kuil. Uit deze gegevens (die overigens uit augustus 2013 komen) blijkt dat de bezettingsgraad 89,1% is, waar deze wenselijk 85% moet zijn. Er is dus een tekort aan 4 parkeerplaatsen. Daar komt bij dat de bewoners van het Achterom hun auto's ook aan de Westerdijk zetten omdat er op het Achterom geen plek meer is. Dit betekent niet een tekort aan 4 parkeerplaatsen maar aan veel meer. De gegevens zijn uit 2013, terwijl het nu 2015 is. Zijn de gegevens up-to-date en kunnen deze worden ingezien? De heer Limburg heeft gezegd dat de gemeente dit wekelijks controleert. Deze gegevens moeten er dus zijn. In de gegevens staan de capaciteit en de bezettingsgraad. Er staat niet in hoeveel huishoudens er zijn die gebruik mogen maken van deze parkeerplekken. De simpele rekensom waarom ik gevraagd heb, heb ik dus niet gekregen.

Afgevraagd wordt of dan nog aan die 1,8 parkeerplaats per huishouden wordt voldaan. In de toekomst worden veel meer plannen gerealiseerd in dit deel van Hoorn. Misschien is het handig hierbij al rekening te houden met de parkeergelegenheid, dit scheelt werk voor later. Er zal veel parkeeroverlast langs de nieuwe boulevard ontstaan wat de veiligheid van het verkeer over de Westerdijk zal beïnvloeden. Hoe gaat u de parkeerdruk verlagen?

- c. Het is mogelijk om de woningen te splitsen in appartementen. Volgens de ruimtelijke onderbouwing worden de benodigde parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd. Indien er woningen gesplitst worden in appartementen wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen binnen het plangebied hoger. Op het eigen terrein van de woning (in dit geval het deel voor de tuin en garage) moet voor alle huishoudens worden voldaan aan de parkeerregels en normering. Dit betekent bij twee huishoudens 3,6 parkeerplaatsen. Dit zijn er reëel 4. Hieraan kan niet worden voldaan en voor het daardoor ontstane probleem kan het gedeelte Verkeer en Verblijf niet worden gebruikt. Waarom wordt er in het ontwerp bestemmingsplan de mogelijkheid om appartementen te realiseren opgenomen terwijl hiervan op basis van de parkeernormen geen sprake kan zijn? Waarom gaat de ontwerper in zijn ontwerp niet in op de mogelijkheid van meerdere huishoudens per woning? Wordt het "parkeerprobleem" dat dan wordt blootgelegd hiermede bewust omzeild omdat de oplossing daarvoor niet voorhanden is? De ontwerper had tenminste één woning kunnen uitwerken met daarin 2 appartementen/ huishoudens met bijbehorende parkeermogelijkheid waardoor de besluitvorming transparanter zou zijn geweest.
- d. In het bestemmingsplan staat dat parkeren plaatsvindt op het eigen achtergelegen terrein. Er zijn inderdaad 19 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd waarmee net aan de parkeernorm van 1,8 wordt voldaan. Op pagina 10 van het bestemmingsplan staat: "Het planontwerp bestaat in beginsel uit 10 grondgebonden woningen, met achtertuinen en garages en een openbaar gebied in het binnenterrein". Tegen de woningen aan het Achterom en de Geldersesteeg zijn op de tekening van de architect nog eens 20 parkeerplaatsen ingetekend. Deze parkeerplaatsen staan echter op openbaar terrein. Dit staat op pagina 10 van het bestemmingsplan. Dit betekent dat bij splitsing van de huizen in appartementen er voor de extra bewoners geen parkeerplaatsen zijn voorzien. In het bestemmingsplan staat: "Wanneer appartementen worden gebouwd, zal het benodigde aantal parkeerplaatsen ook aan deze normen moeten voldoen. Daarmee wordt op het eigen erf voorzien in de parkeerbehoefte". Dit klopt dus niet met de status van het openbare terrein.
- e. In de afgelopen jaren zijn er een aantal woningen aan het Achterom opgeknapt en weer geschikt gemaakt voor bewoning. Ook zijn er een aantal appartementen / studio's gerealiseerd waardoor de parkeerdruk aan het Achterom is toegenomen. Parkeren aan het Achterom is echt onmogelijk omdat de winkeliers met een parkeervergunning de parkeerplaatsen aan het Achterom in gebruik hebben. Ik realiseer mij dat het parkeren op het terrein van de Oude Schouwburg van tijdelijke aard was maar tegelijkertijd zijn er tijdens de herinrichting van het Achterom een deel van de parkeerplaatsen voor vergunninghouders betaald parkeren geworden. Tel hierbij de toegevoegde woningen / studio's op en dan blijkt dat parkeren in de binnenstad een steeds groter probleem wordt. Overal staan auto's van niet vergunninghouders zonder dat daar voldoende handhavend tegenop getreden wordt. Als de circa 25 parkeerplaatsen op het terrein aan de voormalige schouwburg onttrokken worden aan de plaatsen van de vergunninghouders wordt verwacht dat de gemeente deze plaatsen elders (op het Achterom) compenseert.
- f. Er wordt een parkeernorm van 1,8 voor woonhuizen gehanteerd. Wordt deze norm voor het gebied Westerdijk–Achterom–Grote Noord wel gehaald?
- g. Een aantal van de ingetekende parkeerplaatsen is onbruikbaar. Volgens NEN2443 heeft een parkeerplaats bij haaks parkeren een afmeting van 2,5m x 5m. De draaicirkels van de in en uitritten kloppen niet. Op veel plaatsen kunnen helemaal geen auto's geparkeerd worden omdat er op de andere parkeerplaatsen dan niet meer in of uitgeparkeerd kan worden. Om fatsoenlijk je parkeervak in en uit te kunnen dient de rijbaan, bij eenrichtingsverkeer, minimaal 5,65m breed te zijn. Deze maat wordt op een aantal plaatsen niet gehaald. Bij het langsparkeren moet een parkeerplaats minimaal 6m lang zijn. De op de tekening aangeven langsparkerplaatsen zijn iets meer dan 4,5m lang. Deze maat is onjuist omdat hierbinnen maar een beperkt aantal type auto's kunnen worden geparkeerd. De parkeeroplossing zoals ingetekend, voldoet niet aan de normering. Het niet adequaat kunnen oplossen van het

parkeren op eigen terrein betekent een verhoging van de parkeerdruk op de al overbelaste omgeving.

- h. Er zijn in de afgelopen jaren veel woonruimtes bij gekomen op het Achterom, de Westerdijk en omgeving. In het nieuwe plan moet daarom een parkeergarage komen zodat de bestaande bewoners en de nieuwe bewoners kunnen blijven parkeren. Zo wordt het probleem niet verschoven naar de buurt eromheen.

Reactie

- a. Bij nieuwe plannen wordt gekeken naar het oplossen van de parkeervraag van het nieuwe plan, zonder dat dat ten koste gaat van de bestaande parkeervraag van de omgeving. Allereerst is beoordeeld of de nieuwe ontwikkeling voorziet in parkeren op eigen terrein. Binnen het plangebied worden parkeerplaatsen op het binnenterrein voorzien. Bij de realisering van de woningen moet worden voldaan aan de parkeernormen zoals die staan aangegeven in bijlage 1 van de planregels. Het gaat daarbij om het parkeren door de eigenaren van de woningen en om het bezoekersparkeren. Het plan voldoet aan de gestelde parkeernormen. Daarnaast is, ten behoeve van de ontwikkeling van het terrein van de Oude Schouwburg, vooraf (augustus 2013) een parkeerbalans opgesteld. Voor de parkeersituatie is gekeken naar het gebied Westerdijk tussen de Gortsteeg en de Kuil. In dit gebied zijn 113 parkeerplaatsen voor vergunninghouders aanwezig en 145 parkeerplaatsen met het betaald parkeren regime. Bij de plaatsen voor de vergunninghouders zijn ook de (tijdelijke) parkeerplaatsen meegenomen die zijn gerealiseerd op de locatie Oude Schouwburg. Deze parkeerplaatsen vervallen als de locatie wordt ontwikkeld. In dat geval blijven 92 parkeerplaatsen voor vergunninghouders over.

In onderstaande tabellen is een overzicht weergegeven van de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen.

Vergunningparkeren	
Capaciteit	92
Bezetting	82
Bezettingsgraad	89,1%
Overcapaciteit	-4

Bezoekersparkeren	<i>parkeerterrein</i>	<i>incl. sectie 435</i>
Capaciteit	110	145
Bezetting	81	107,3
Bezettingsgraad	73,6%	74,0%

Sectie 435: de betaalde parkeerplaatsen bij Westerhaven

Uit de eerste tabel blijkt dat als de Oude Schouwburg locatie ingevuld wordt, de bezettingsgraad uitkomt op 89,1%. De wenselijke bezettingsgraad is 85% waarbij het zoekverkeer wordt beperkt en pieken in de parkeervraag opgevangen kunnen worden. Er is een tekort aan vier parkeerplaatsen wanneer de parkeercapaciteit op de locatie Oude Schouwburg vervalt. Dit tekort is te overzien waardoor niet door de ontwikkelaar verwacht kan worden dat deze vier plekken gecompenseerd moeten worden.

In de tweede tabel is het bezoekersparkeren weergegeven. De betaalde parkeerplaatsen zijn gemiddeld voor 74% bezet. Dat betekent dat er in de nabije omgeving nog ruimte is in de parkeercapaciteit voor het opvangen van het bezoekersparkeren voor de woonfunctie die op de locatie Oude Schouwburg wordt gerealiseerd. Daarnaast kunnen bezoekers uitwijken naar parkeerterrein Vale Hen, parkeergarage Het Park en de Lambert Meliszweg.

- b. In de parkeerbalans is het Achterom niet betrokken. Er is gekeken naar de directe uitwijkmogelijkheden voor de parkeerders op de locatie Oude Schouwburg. Dat zijn de parkeerplaatsen op de Westerdijk zelf. Als daar nu parkeerders van het Achterom parkeren, dan zijn die meegeteld in de bezettingsgraad en daarmee ook meegeteld bij de uitwijkmogelijkheden.

Drie keer per jaar vindt een parkeertelling in de Binnenstad plaats. Dat is geen wekelijkse controle.

Bij het opstellen van een parkeerbalans of –advies worden de twee meest recente tellingen gebruikt. Dit is ook gebeurd bij het schrijven van de parkeerbalans voor deze locatie. Dat zijn gegevens uit 2013 geweest.

Inmiddels zijn nieuwe tellingen verricht en zijn er nieuwe telcijfers beschikbaar. De verwachting is niet dat er grote verschillen zijn met de gegevens uit 2013.

De gegevens kunnen niet ingezien worden omdat het om ruwe data gaat waaraan geen directe conclusies verbonden kunnen worden. In de parkeerbalans zijn de ruwe data verwerkt. Het is niet van belang hoeveel huishoudens gebruik mogen maken van de parkeerplaatsen. Het is juist van belang wat het huidige gebruik is van de parkeerplaatsen (de bezettingsgraad). In principe mag iedere vergunninghouder in het betreffende vergunninghoudersgebied van de parkeerplaatsen gebruik maken. Het is dan ook niet mogelijk om inzichtelijk te maken welke huishoudens wel of geen gebruik maken van de parkeerplaatsen.

Voor de bestaande woningen wordt de huidige norm van 1,8 parkeerplaatsen per huishouden niet gehaald. De parkeerplaatsen die in het verleden zijn aangelegd, zijn daar op basis van de toen geldende parkeernormen en -beleid gerealiseerd. In de loop der jaren zijn de (landelijke) parkeernormen geëvalueerd en aangepast. Daarnaast verschilt de parkeernorm per type woning.

- c. Binnen het plangebied worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze zijn op het eigen binnenterrein voorzien. Bij de realisering van de woningen moet worden voldaan aan de parkeernormen die in het bestemmingsplan Oude Schouwburg Westerdijk zijn opgenomen. Voor het te realiseren bouwplan bedraagt deze norm 1,5 plus 0,3 (bezoekersparkeren), totaal 1,8 parkeerplaatsen per woning.

Wanneer appartementen worden gerealiseerd, zal het benodigde aantal parkeerplaatsen ook aan deze normen moeten voldoen. Deze norm is dan 1,3 (koop, duur) plus 0,3 (bezoekersparkeren) is totaal 1,6 parkeerplaatsen per appartement.

Het parkeren moet op het eigen binnenterrein plaatsvinden.

De grootte van het binnenterrein en het daar te realiseren aantal parkeerplaatsen maximaliseert het aantal appartementen dat kan worden gerealiseerd.

- d. Het plan bestaat uit woningen, met achtertuinten en garages. Daarnaast kent het gebied een deel dat de bestemming Verkeer-Verblijf heeft. De gronden met deze bestemming zijn vooral gericht op de ontsluiting van de gronden achter de woningen en op het parkeren. Dit gebied is toegankelijk voor eigenaren en bezoekers van de appartementen. Het is eigen terrein omdat het geen eigendom is van de gemeente, maar eigendom wordt van de ontwikkelaar.
- e. De aangegeven ontwikkelingen op het Achterom zijn separaat beoordeeld. Als er bij zo'n ontwikkeling sprake is van een wijziging van het bestemmingsplan wordt, onder andere ten aanzien van parkeren, beoordeeld of de ontwikkeling plaats kan vinden. Het college van burgemeester en wethouders nemen, na afweging van belangen, daarna een besluit of aan de ontwikkeling medewerking wordt verleend.
- f. Verwezen wordt naar het gestelde onder b.
- g. De gemeente toetst niet aan de NEN-normen, maar aan de CROW-richtlijnen. De CROW is een onafhankelijke kennisorganisatie op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte en verkeer en vervoer. De afmetingen voor een haakse parkeerplaats zijn 2,5m bij 5m. Voor een langspaarkeerplaats is de afmeting 2m bij 6m. Wanneer sprake is van een harde wand (schutting, muur etc) naast een parkeervak dan neemt de breedte of diepte van een parkeerplaats met 35cm toe.
Het voorliggende bestemmingsplan beoordeelt feitelijk slechts of het planontwerp (dat uitgaat van 10 grondgebonden woningen) voor wat betreft de functies (wonen en verkeer-verblijf) en de massa (diepte, breedte, goot- en bouwhoogte) past binnen de omgeving.
De ligging en de grootte van de parkeervakken worden uitgewerkt en beoordeeld bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen op deze locatie. Het voorliggend bestemmingsplan is hiervoor niet het juiste kader.
In het bestemmingsplan staan de parkeernormen waaraan moet worden voldaan.
- h. Het realiseren van een parkeergarage in het nieuwe plan is niet aan de orde omdat binnen het plangebied voldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.

Schaduwwerking / vermindering licht



De bebouwing van de schouwburg achter het huis was dusdanig laag dat er nauwelijks schaduw werd gecreëerd. De hoogte en de omvang van het nieuwe plan zal veel licht in huis ontnemen.

Ook missen we zonlicht in de tuin.

Uit een door mij uitgevoerde bezonningsstudie van het bouwplan blijkt dat ik zelfs midden in de zomer en de meeste tijd van het jaar om 18:00 uur al geen zon meer heb op mijn dakterras.

Is het mogelijk om het bouwplan zo aan te passen dat de zon op de lage daken toch nog tussen de huizen door kan schijnen?

Het zou zeer veel schelen als er een bouwlaag lager gebouwd zou kunnen worden.

Reactie

In het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor de locatie Oude Schouwburg is de bezonning van de bestaande woningen onderzocht. Daarbij is de oude situatie vergeleken met het model van bebouwing, zoals genoemd in het SPvE. Er zijn schaduwdiagrammen gemaakt van maart, juni en december. Omdat de zonstand van maart en september met elkaar overeenkomen, is hiervoor één schaduwdiagram gemaakt. Het is met name na de middag dat de nieuwbouw de bezonning van de bestaande bebouwing zal kunnen beïnvloeden. Er zijn drie tijdstippen in beeld gebracht: 12.00, 15.00 en 18.00 uur.

Uit deze bezonningsstudie blijkt dat het Achterom geen nadelige gevolgen van de nieuwbouw heeft. Op sommige locaties wordt de schaduwwerking juist verminderd.

De hoek Nieuwsteeg-Westerdijk heeft in het voor- en najaar, vooral in de namiddag, verminderde inval van zonlicht.

De hoek Geldersesteeg-Westerdijk laat nagenoeg geen verschillen in schaduwwerking zien.

De bezonningsstudie laat zien dat het stedenbouwkundig model geen onaanvaardbare schaduwhinder tot gevolg heeft voor de omliggende percelen.

De schaduwdiagrammen uit het SPvE locatie Oude Schouwburg zijn in de bijlage van deze nota opgenomen.

Ten behoeve van de planologische procedure om bouwvergunning en vrijstelling voor bebouwing (bouwplan La Parisienne) van de locatie Oude Schouwburg is in 2008 een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Voor die procedure zijn schaduwdiagrammen gemaakt, waarin de situatie van de schouwburg is vergeleken met het bouwplan La Parisienne. Er zijn schaduwdiagrammen gemaakt van maart, juni en december op de tijdstippen 12.00, 15.00 en 18.00 uur. Omdat de zonstand van maart en september met elkaar overeenkomen, is hiervoor één schaduwdiagram gemaakt.

De schaduwdiagrammen laten zien dat het bouwplan La Parisienne geen onaanvaardbare schaduwhinder voor de omliggende percelen tot gevolg heeft. Er zijn slechts marginale verschillen in bezonning tussen de oude situatie en het plan La Parisienne te constateren.

De schaduwdiagrammen zijn in de bijlagen van deze nota opgenomen.

Het nieuwe bestemmingsplan Oude Schouwburg Westerdijk staat (met inachtneming van het gestelde onder het kopje "Hoogte en massa van het gebouw" waarin de maximaal toegestane bouwhoogte in het kleinste maatvoeringsvlak wordt verlaagd van 17m naar 16,5m) lagere bouwhoogten toe dan de maximale bouwhoogten die volgens het geldende bestemmingsplan Binnenstad kunnen worden gerealiseerd.

Geconcludeerd wordt dan ook dat schaduwwerking / het verlies van toetreding van licht geringer is dan de situatie die planologisch (conform het bestemmingsplan Binnenstad) al is toegestaan.

Uitzicht



Toen de schouwburg er nog stond, was er vanaf de 2e verdieping vrij uitzicht.

De rust en het prachtige uitzicht vanuit onze woning zullen verdwijnen.

Reactie

Doordat woningen worden gerealiseerd op een locatie waar nu geen bebouwing staat, verandert inderdaad het uitzicht vanuit de omliggende woningen.

Privacy

Met de nieuwe plannen wordt de privacy aangetast. In de rechterzijgevel zijn veel ramen en 2 balkons gesitueerd. Deze zijn gericht op de Geldersesteeg en maken daarmee inbreuk op de privacy van deze bewoners. Wat opvalt, is dat de linkerzijgevel geen enkel raam of balkon bevat. Waarom heeft de ontwerper hiervoor gekozen?

Door de situering van de vensters in de zij- en de achtergevel wordt de privacy van de aangrenzende percelen in huis en tuin danig geschonden.

Hoort de achterzijde van het gebouw niet anders ontworpen te zijn wanneer het zo dicht op overige omliggende gebouwen staat?

De enorme hoogte van het gebouw zorgt er voor dat de toekomstige bewoners dadelijk zo bij de bewoners van het Achterom, Geldersesteeg en de Nieuwsteeg kunnen binnenkijken. Andersom wordt dit natuurlijk ook mogelijk. Het ontwerp met zoveel glas aan de achterzijde moet aangepast worden zodat de privacy minder in het gedrang komt.

In de binnenstad heb je minder privacy dan in één van de buitenwijken, dat is inherent aan het wonen in de binnenstad. Maar doordat de Westerdijk circa 2 meter hoger ligt dan het Achterom en doordat het peil van de begane grond van voorliggend plan op circa 1,5 meter boven maaiveld ligt, komt de begane grondvloer en de aan de achterzijde gelegen 2e maaiveld van de geplande woningen op hetzelfde niveau als de slaapkamer te liggen. Dit is een grove inbreuk op de privacy.

Reactie

Voor wat betreft de zienswijzen met betrekking tot aantasting van privacy door ramen wordt verwezen naar hoofdstuk 5 (Burenrecht) van het Burgerlijk Wetboek. Het bouwplan voor de realisering van het gebouw moet voldoen aan de daarin omschreven normen. Het beoordelen van de zienswijzen aan deze normen komt aan de orde bij de behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen. Het voorliggende bestemmingsplan is daarvoor niet het juiste kader. Dit bestemmingsplan beoordeelt feitelijk slechts of het bouwplan voor wat betreft de functies (wonen en verkeer-verblijf) en de massa (diepte, breedte, goot- en bouwhoogte) past binnen de omgeving.

Achteruitgang / vluchtweg / huur stukjes grond

- a. Per 1 juni 2012 heeft de gemeente een schriftelijke overeenkomst met enkele omwonenden gesloten voor het gebruik van enkele stukjes grond in de incurante uithoek aan de zuidoostkant van het perceel (de hoek van de Geldersesteeg en het Achterom achterop het terrein). Deze stukjes worden nu als tuintjes gebruikt.

In februari 2015 is voor het gebruik van deze stukjes grond door de gemeente een factuur gestuurd met het verzoek te betalen voor de huurperiode van 1 januari t/m 31 december 2015. Deze factuur is betaald. Wij gaan er vanuit dat we de tuin hiermee voor de rest van het jaar weer kunnen gebruiken.

Opeens krijgen we het bericht dat het terrein binnen 6 weken moet worden ontruimd.

Waarom zo snel? We willen nog in gesprek om te kijken of de grond toch nog kan worden aangekocht. Waarom wordt er nu al een einde huur aangekondigd terwijl de uitkomst van de wijziging van het bestemmingsplan nog niet eens bekend is?

- b. De huidige gebruiksovereenkomst tussen de gemeente en de omwonenden volgde op de voormalige koopovereenkomst ten aanzien van dezelfde stukjes tuin die eerder door de huidige huurders met ontwikkelaar De Peyler werd afgesloten in het kader van het bouwplan La Parisienne. De Peyler beoordeelde de uithoek van het perceel als incourant binnen haar project. Met De Peyler is een verkoopprijs voor de stukjes grond overeengekomen. De gemeente is hiervan op de hoogte.

Door het afblazen van het project La Parisienne is de koop niet doorgegaan. De stukjes grond worden verhuurd aan de omwonenden, die het willen kopen. Het is bij de gemeente bekend dat de huurders de kleine stukjes grond ongesaneerd tegen betaling willen overnemen.

De huurders waren zeer verbaasd dat zij op de informatieavond van 20 november 2014 op de presentatie van de ontwikkelaar zagen dat op de gehuurde tuintjes ineens parkeerplaatsen waren ingetekend. Hierover was door de gemeente niet eerder met de huurders gesproken.

Door de ontwikkelaar is aangegeven dat er kandidaat kopers voor de herenhuizen zijn die, naast de twee parkeerplaatsen in de garage, nog graag een derde parkeerplaats op het terrein (o.a. dus in de huidige tuintjes) willen aanschaffen. Gezien de voorgeschiedenis over deze stukjes grond is deze invulling uiteraard onverteerbaar voor de betrokken omwonenden.

De huurders willen met de gemeente en ontwikkelaar in overleg treden over de mogelijkheid om de gehuurde stukjes grond te kopen. Gevraagd wordt of de gemeente dit wil faciliteren en dit aspect in het nieuwe bestemmingsplan wil heroverwegen.

- c. Onze tuin grenst aan het perceel van de voormalige schouwburg en heeft een achteruitgang op het terrein. Dit terrein is sinds de sloop van de voormalige schouwburg in 2005 openbaar terrein. Zelfs toen de schouwburg er nog stond, hadden de omwonenden (op de momenten dat de poort van de schouwburg open stond) een achterom. Wij maken dagelijks gebruik van onze uitgang op deze openbare locatie. Onze fietsen en die van de kinderen worden dagelijks via de poort in de tuin gezet, zodat er niet vier fietsen in de straat (de 4m brede Geldersesteeg is immers ook een toegestaan fietspad voor fietsers en bromfietsen) hoeven te worden geparkeerd. Het gaat ten koste van de verkeersveiligheid in de Geldersesteeg als alle bewoners hun (bak)fietsen in deze smalle straat moeten parkeren. Momenteel is daar ook verkeer van fietsers en bromfietsers toegestaan in combinatie met het loopverkeer van vele mensen (waaronder de kleine kinderen en de bejaarden) die in de Geldersesteeg wonen. Dat is onverantwoordelijk en het is dan wachten op ongelukken. Ook de karakteristiek van de straat wordt dan aangetast.

- d. We beschouwen de achteruitgang ook als vluchtroute bij een eventuele calamiteit omdat de Geldersesteeg een erg smalle straat is. Bij het vorige project La Parisienne kwamen de achteruitgangen van de tuinen uit op een brandgang die voor een veilige aftocht zorgde. Daar was in goed overleg met de omwonenden over nagedacht. Wij betreuren het dat bij de bespreking van het nieuwe plan niet met de omwonenden over een veilige route is overlegd. Wij willen als alternatief voorstellen dat, indien het bouwplan daadwerkelijk wordt gerealiseerd, er op het terrein langs de achtertuinten van de omwonenden een steeg of gangpad tussen de percelen van de omwonenden en het privéterrein wordt vrijgehouden. Het privéterrein wordt dan weliswaar aan twee zijden (de kant van de Geldersesteeg en van het Achterom) 1,5m smaller, maar hiermee wordt het voor de omwonenden waarvan de percelen uitkomen op dit gangpad mogelijk gemaakt om van hun achteruitgangen en de vluchtroute gebruik te blijven maken. Hiermee zal aan de belangen van zowel de omwonenden als aan die van de nieuwe bewoners recht worden gedaan. Dit gangpad is qua lengte en breedte vergelijkbaar met de brandgang die bij het project La Parisienne zou worden gerealiseerd. Het ontwerpbestemmingsplan en het bouwplan zullen bij dit voorstel bovendien niet veel te hoeven worden aangepast.

- e. In de afgelopen jaren heeft u twee verzoeken van mij afgewezen om het stukje gemeentegrond tussen Nieuwsteeg 2 en Westerdijk 47a te mogen kopen. Door de sloop van de schouwburg, het letterlijk diepgravend archeologisch onderzoek pal achter Nieuwsteeg 2, en de niveauverlaging van het schouwburgterrein, is genoemd pand in de afgelopen jaren meer verzakt dan in de voorafgaande ruim 80 jaar. De bepleistering van de zuidwestelijke muur scheurt en laat los. Ik moet daar een voorziening voor gaan treffen om nog erger te voorkomen. Een voorziening in de vorm van een extra muur of een verbreding van Nieuwsteeg 2 over de breedte van die oude poort. Door uw afwijzing kan ik dat niet verwezenlijken. Mijn aanbod om eventueel een mooi klein gebouwtje, met puntdak en één

deur te bouwen als overgang tussen de bestaande panden, is daarmee ook vooralsnog vervallen. Mocht er na de toetsing van uw huidige plannen wijzigingen plaatsvinden en er ruimte voor ontstaan, dan wil ik mijn plannen alsnog verwezenlijken en ook alle nadelen van de ontstane huidige situatie voor mijn rekening nemen.

Reactie

- a. De gemeente heeft met een aantal omwonenden een overeenkomst gesloten over het gebruik van een stukje grond achter de betreffende woningen. Omdat het gehele eigendom van de gemeente voor wat betreft de locatie Oude Schouwburg na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan wordt overgedragen aan de ontwikkelaar en hiervoor ook een overeenkomst met de ontwikkelaar is gesloten, heeft de gemeente de overeenkomst met de omwonenden opgezegd. Het is dan ook niet aan de gemeente maar aan de ontwikkelaar om met omwonenden overleg te plegen over eventuele verkoop of gebruik van stukjes grond aan omwonenden. De termijn voor het ontruimen van de stukjes grond is, in verband met de geplande behandeling van het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan, inmiddels verlengd. Hierbij wordt nog opgemerkt dat in de hoorzitting naar voren kwam dat de ontwikkelaar met diverse omwonenden gesprekken heeft gevoerd en dat een mogelijkheid wordt onderzocht om tegemoet te komen aan de wens van omwonenden om een achteruitgang te kunnen behouden.
- b. Verwezen wordt naar het gestelde onder a.
- c. Als de stukjes grond in eigendom zijn van de ontwikkelaar en deze geen mogelijkheid ziet om een stukje grond aan omwonenden te verkopen te verhuren, dan zullen er inderdaad meer fietsen in onder andere de Geldersesteeg worden gezet. Dit is inherent aan het gebruik van de stad en komt in meerdere straten in de stad voor.
- d. In het kader van de brandveiligheid is bij bestaande bouw geen aparte achteruitgang vereist. Bij nieuwbouw van woningen stelt het Bouwbesluit dit wel verplicht.
- e. Vanzelfsprekend zullen bij de nieuwbouw alle mogelijke voorzorgsmaatregelen worden getroffen om schade aan omliggende woningen te voorkomen. Zoals hiervoor onder a al is opgemerkt, is het de bedoeling het gehele eigendom van de gemeente voor wat betreft de locatie Oude Schouwburg over te dragen aan de ontwikkelaar. Het is dan ook niet aan de gemeente maar aan de ontwikkelaar om met omwonenden overleg te plegen over eventuele verkoop of gebruik van stukjes grond aan omwonenden. Wellicht dat u met de ontwikkelaar tot overeenstemming kunt komen om een stukje grond te mogen kopen of gebruiken waardoor u uw plan voor de realisering van een gebouwtje dan alsnog kunt realiseren.

Voorlopige koopovereenkomst / belangenbehartiging huidige bewoners

Het college van burgemeester en wethouders heeft een voorlopige overeenkomst met de nieuwe ontwikkelaar getekend voor de verkoop van het perceel van de voormalige schouwburg ten behoeve van de ontwikkeling van een complex van tien aaneengeschakelde herenhuizen met aan de achterzijde elk een eigen tuin en garage of carport voor twee auto's. Het college heeft er ook mee ingestemd dat het terrein achter en naast de te bouwen huizen geheel wordt ingericht tot een privéterrein met een groot aantal extra parkeerplaatsen voor de nieuwe bewoners en voor hun bezoekers. De gemeente heeft met de koper afgesproken dat het perceel vrij van rechten van derden (bijvoorbeeld de huidige omwonenden) zal worden overgedragen. Aan de gemeenteraad wordt nu gevraagd in te stemmen met het wijzigen van het huidige bestemmingsplan voor deze locatie zodat deze plannen kunnen worden uitgevoerd.

Het vorige college heeft met het tekenen van de verkoopovereenkomst en het maken van deze afspraken ten behoeve van de nieuwe bewoners in deze omgeving ten onrechte niet haar verantwoordelijkheid genomen om de belangen van de huidige bewoners (zoals die van de huishoudens waarvan de percelen grenzen aan en uitkomen op het openbare terrein) in dit proces zo optimaal mogelijk te behartigen. Deze verantwoordelijkheid geldt ook voor de huidige vertegenwoordigers van de inwoners van Hoorn.

Reactie

In het geldende bestemmingsplan Binnenstad heeft het terrein de bestemming Wonen-Woongebouw. De voorschriften in dit bestemmingsplan geven aan dat op het terrein een gebouw met appartementen is toegestaan. In een deel van het gebouw is ook horeca toegestaan. Binnen deze bestemming kon de vorige ontwikkelaar het bouwplan La Parisienne realiseren. Aan deze ontwikkelaar zou ook het gehele terrein in eigendom worden overgedragen. Deze ontwikkelaar heeft mogelijkheden gezien om met omwonenden afspraken te maken over de verkoop van kleine stukjes grond aan omwonenden zodat deze de stukjes konden gebruiken (voor de uitbreiding van hun tuin, als achteruitgang en/of als vluchtweg).

Het moge duidelijk zijn dat het een eigenaar vrij staat om stukjes grond te verkopen aan derden. De gemeente draagt het gehele eigendom van de locatie Oude Schouwburg over aan een ontwikkelaar. Hiervoor is met de nieuwe ontwikkelaar ook een overeenkomst gesloten. Het is dan ook niet aan de gemeente, maar aan deze ontwikkelaar om met omwonenden overleg te plegen over eventuele verkoop of gebruik van stukjes grond aan omwonenden.

Zoals al onder het kopje "Achteruitgang / vluchtweg / huur stukjes grond" is aangegeven, kwam in de hoorzitting naar voren dat de ontwikkelaar met diverse omwonenden gesprekken heeft gevoerd en dat een mogelijkheid wordt onderzocht om tegemoet te komen aan de wens van omwonenden om een achteruitgang te kunnen behouden.

Verantwoordelijkheid gemeente Hoorn

De betrokken wethouder en ambtenaren hebben de omwonenden voor overleg en oplossingen desgevraagd iedere keer verwezen naar de ontwikkelaar. De ontwikkelaar verwijst ons vervolgens weer terug naar de gemeente. De gemeente mag haar verantwoordelijkheid voor het behartigen van de belangen van haar (huidige) inwoners niet delegeren aan een particuliere partij die vanuit haar commercieel belang opereert.

Wij verwachten dan ook dat de gemeente deze verantwoordelijkheid weer op zich neemt om het proces ten aanzien van de inrichting van de locatie Oude Schouwburg tot een goede afloop te laten komen. Naast de belangen die er zijn voor de huidige bewoners, betalen eventuele nieuwe bewoners immers veel geld voor de herenhuizen en zitten deze mensen ook niet te wachten op een opstandige houding van buurtgenoten.

Reactie

Verwezen wordt naar de reactie onder het kopje "Voorlopige koopovereenkomst / belangenbehartiging huidige bewoners).

Overleg omwonenden

Hoe is het mogelijk dat er plannen worden ontwikkeld zonder dat er, op geen enkele wijze, overleg is gepleegd met de bewoners die belanghebbende zijn bij de ontwikkelingen van dit gebied? De architect en de projectleider gaven beiden aan niet op de hoogte te zijn van het feit dat er diverse stukjes grond wordt verhuurd, waar bewoners intensief gebruik van maken en wat bijdraagt aan het woongenot. Dit wekt de indruk dat er niet goed wordt gecommuniceerd. Ook over het bebouwen van het gebied had een uitstekend overleg kunnen plaatsvinden, want er kan ook kleinschalig gebouwd worden zonder dat er een complete buurt in het donker gezet wordt. Wij hadden graag gezien of zouden graag willen zien dat er meer met de huidige bewoners wordt overlegd zodat samen (de ontwikkelaar, de gemeente en de bewoners) een mooi plan gemaakt wordt.

Reactie

Verwezen wordt naar het gestelde onder het kopje "Voorlopige koopovereenkomst / belangenbehartiging huidige bewoners".

Het tijdelijk aangelegde trapveld is vaak niet te gebruiken doordat het als een soort badkuip vol staat met water. Dit probleem speelt zich niet alleen af op het veld maar ook bij de huizen. De bewoners hebben allemaal in de een of ander vorm te maken met wateroverlast en/of vochtproblemen. Onze zorg is dan ook hoe dit probleem wordt opgelost. We wonen nu eenmaal aan de dijk en we hebben te maken met een wisselend grondwaterpeil. Als er straks gegraven gaat worden om de vuile grond te saneren (en wat gaat dit de belastingbetaler kosten?) en tegelijkertijd gaan ze aan de Westerdijk werken, wat gebeurt er met de huizen met al dat water dat straks geen kant meer op kan? Ons huis uit 1882 staat op koeienhuiden. We maken ons grote zorgen.

Het Achterom ligt ongeveer 2m lager dan de Westerdijk. Hierdoor loopt een groot deel van het hemelwater richting het Achterom. Als het in het voor- of najaar of de winter hard regent, blijft er enorm lang water in de tuin staan. De grond is erg drassig. Aangezien het huis lager gelegen is, komt dit water naar mijn huis en tuin toe. Mijn buitenmuren hebben daarvan erg veel last. We hebben schimmel op de muren van het optrekkende vocht.

Dit wordt doordat er gebouwd wordt waarschijnlijk niet minder, eerder meer. Het water kan nu al niet weg laat staan als het terrein straks helemaal is vol gebouwd. In het bestemmingsplan staat dat er geen maatregelen nodig zullen zijn voor de waterhuishouding op en rond het terrein. Er wordt ten onrechte gesuggereerd dat er op dit gebied geen problemen zijn te verwachten. Over de huidige wateroverlast in de aangrenzende percelen wordt helemaal niet gerept.

Reactie

De zienswijzen met betrekking tot de vrees voor wateroverlast vanwege het hoogteverschil van de Westerdijk en Achterom dienen te worden beoordeeld c.q. beantwoord in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen. Het voorliggende bestemmingsplan is daarvoor niet het juiste kader.

Het voorliggende bestemmingsplan beoordeelt feitelijk slechts of het planontwerp voor wat betreft de functies (wonen en verkeer-verblijf) en de massa (diepte, breedte, goot- en bouwhoogte) past binnen de omgeving.

Opgemerkt wordt dat van gemeentezijde een goede opvang van hemelwater en een goede afwatering van de woningen, de erven en het bijbehorende terrein verplicht worden gesteld. Dit gebeurt in het kader van de omgevingsvergunning.

Zoals ook in de hoorzitting is aangegeven, worden de woningen onderheid. De woningen drukken daarbij op de palen waardoor geen sprake is van grondverzet. Daarnaast wordt het regenwater van de woningen afgevoerd via de daken en regenpijpen. Het water van het terrein wordt afgevoerd via straatkolken.

Beschermd stadsgezicht Hoorn



De aanwijzing Beschermd stadsgezicht Hoorn van 1998 (WR-BS) is mede gebaseerd op de overweging dat door het silhouet en door de aard en aanleg van de bebouwing, de stad Hoorn een historisch waardevolle stedenbouwkundige totaliteit vormt. Volgens het voorwoord in de 'toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermde stadsgezicht Hoorn' is het belangrijkste uitgangspunt van deze bescherming het behoud van de historische waardevolle stedenbouwkundige structuur van de gehele oude binnenstad.

In de paragraaf "Nadere typering beschermde waarden" van de toelichting op het besluit (WR-BS) wordt vermeld dat in de gehele uitbreiding van het beschermd stadsgezicht het stratenpatroon in samenhang met de schaal van de bebouwing van belang is. Langs de Westerdijk en rond de Karperkuil ligt de bescherming, die de aanwijzing hier aangeeft met

nadruk op de nog aanwezige structurele elementen (het stadsfront en de havenkom) en op de relatie met de directe omgeving. Binnen de relatie met de directe omgeving van het ontwerp bestemmingsplan vallen de aangrenzende bebouwingen aan de omliggende straten en stegen, zijnde de Westerdijk, de Nieuwsteeg, de Geldersesteeg en een deel van het Achterom. In die directe omgeving wordt in de toelichting bij het besluit (WR-BS) als kenmerkend voor de ruimtelijke opbouw aangegeven:

1. De ruimtelijke opbouw is de aaneengesloten wijze van bouwen direct aan de straat
 2. De verkaveling is over het algemeen haaks op de openbare ruimte
 3. De breedte van de panden is smal en ligt hoofdzakelijk tussen de zes en zeven meter
 4. De bouwhoogte is over het algemeen twee bouwlagen met vaak een steile kap
 5. De nok van de huizen is loodrecht op de straat gericht
 6. De opbouw van de gevelwand uit afzonderlijke gebouwen geeft een afwisselend straatbeeld
- Met name de onder punt 4 opgenomen nokhoogte, die over het algemeen en zeker in de directe omgeving tussen de 8 en 12m ligt, wordt in het bestemmingsplan bovenproportioneel overschreden. Slechts één van de 10 woningen in het nieuwe plan heeft 2 lagen en een kap, de andere woningen hebben minimaal 3 lagen en een kap. Het nieuwe plan gaat uit van een hoogte van 16 resp. 17m. Gezien de meting vanuit de hoogte van de Westerdijk komt hier nog 1,5m bij ten opzichte van de omgeving. In totaal is de bouwhoogte ten opzichte van de directe omgeving daardoor 17,5 resp. 18,5m.

De in het bestemmingsplan aangegeven hoogte is dus bijna 1,5 tot 2x zo hoog als de, in het besluit tot aanwijzing tot beschermd stadsgezicht aangegeven, kenmerkende hoogte voor dit gebied. Die geeft aan dat 'de bescherming evenwel tot doel heeft het treffen van zodanig stedenbouwkundige maatregelen als noodzakelijk om het typerende karakter, ook voor de toekomst, te waarborgen.'

In het bestemmingsplan in paragraaf 2.2 staat: 'Voor het ontwerp is gekeken naar de bebouwingsstructuur om de locatie heen. Er zijn stedelijke bouwblokken te zien. Dit bouwplan vult de huidige open plek op (een hiaat in deze structuur). Er is gestreefd om de lijn van bebouwing langs de kust te laten doorlopen.' Het is duidelijk dat hier voor het gemak maar even "vergeten" is om links naast het plangebied te kijken en alleen de nieuwbouw van Westerhaven als referentie heeft gebruikt.

Dit project sluit qua hoogte niet aan bij de bestaande bebouwing. De hoogte sluit ook niet aan bij de beschermde stadsgezichten. Waarom kunnen er geen woningen geplaatst worden van drie woonlagen? Dan zouden het aanzicht én het beschermd stadsgezicht wél zijn waarde behouden. Waarom wordt in het ontwerp niet voldaan aan de uitgangspunten van het besluit tot aanwijzing tot beschermd stadsgezicht?

Reactie

In april 2000 is een Beeldkwaliteitsplan Westerdijk opgesteld. Dit plan beschrijft de ontwikkeling van de Westerdijk in de tijd, de situatie in 2000 en de ontwikkelingsrichting voor de toekomstige periode. Daarnaast heeft de gemeenteraad op 19 juli 2005 een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor de locatie Oude Schouwburg vastgesteld.

In beide plannen staat voorop dat de gemeente de cultuurhistorische waarde van de binnenstad wil beschermen, zonder gewenste ontwikkelingen in de weg te staan. In het Beeldkwaliteitsplan Westerdijk en in het SPvE is geconstateerd dat de Westerdijk verandert van achterkant van de stad naar voorkant van de stad. Bij deze transformatie hoort een andere wijze van inrichting van de Westerdijk en een ander type en massa van bebouwing.

Het Programma Waterfront (2013) geeft onder andere aan dat bebouwing op de Oude Schouwburglocatie minimaal 3 tot maximaal 5 bouwlagen dient te hebben en dat sprake dient te zijn van één architectonisch geheel.

De hoogte die het bestemmingsplan Oude Schouwburg Westerdijk biedt, zijn passend binnen genoemde beleidsdocumenten.

De in de zienswijzen aangevoerde aanwijzing tot een beschermd stadsgezicht strekt er niet toe de bestaande situatie te bevriezen. In de regels (artikel 5 Waarde – Beschermd Stadsgezicht) wordt dan ook aangegeven dat de voor Waarde- Beschermd Stadsgezicht aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel én de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

Het is natuurlijk wel van belang dat bij ontwikkelingen of noodzakelijk geachte veranderingen aan de waarde van het beschermde stadsgezicht geen, of zo weinig mogelijk, schade wordt toegebracht. Uit het geldende bestemmingsplan Binnenstad en uit het voorliggende bestemmingsplan Oude Schouwborg Westerdijk volgt dat met name het stratenpatroon en de schaal van de bebouwing bij de nieuwbouw langs de Westerdijk de te beschermen waarden zijn in het beschermd stadsgezicht.

Het ontwerp bestemmingsplan Oude Schouwborg gaat uit van dezelfde uitgangspunten wat betreft het stratenpatroon en de schaal van de bebouwing. Daarmee is het plan in overeenstemming met de uitgangspunten voor het beschermde stadsgezicht.

Andere bestemming locatie

Door de direct omwonenden, andere buurtbewoners en in de diverse (sociale) media worden heel veel bezwaren geuit over de massaliteit van het bouwplan en de invulling van het achterterrein. Wij vragen ons af of er wel maatschappelijk draagvlak is voor het nieuwe bestemmingsplan en het bouwplan. Wij kunnen ons bovendien moeilijk voorstellen dat de kopers veel geld willen betalen voor woningen waarvan de achtertuinen door de hoogte en breedte van het complex in de zomer het grootste deel van de dag in de schaduw liggen.

Wellicht moet al met al worden geconcludeerd dat deze locatie niet geschikt om zo'n groot plan te realiseren. Deze toplocatie verdient volgens vele inwoners van Hoorn een betere en creatievere bestemming. Naar onze mening en die van andere inwoners van Hoorn kan de huidige openbare ruimte op deze locatie veel beter worden ingevuld door een alternatief plan voor een openbare, niet private bestemming (bijvoorbeeld met daghoreca, zoals in het huidige bestemmingsplan is voorzien) waarvan alle inwoners en bezoekers van de boulevard en het stadsstrand kunnen genieten en wat een waardevollere aanvulling zal zijn op de boulevard en het stadsstrand aan de Westerdijk dan de tien herenhuizen met schaduwtuinen en een overdaad aan privéparkeerplaatsen zullen zijn. Het bestemmingsplan voorziet hier niet in.

Reactie

Volgens het geldende bestemmingsplan Binnenstad is op de locatie Oude Schouwborg een gebouw met appartementen toegestaan. In een deel van het gebouw is ook horeca toegestaan. Vanwege de economische crisis was er weinig vraag naar deze functies. De initiatiefnemer die nu belangstelling heeft om het terrein te ontwikkelen, heeft een plan dat alleen voorziet in een woonfunctie en in een verkeer-verblijffunctie op het binnenterrein. Deze functies zijn passend binnen de huidige bestemming. De vraag naar en het aanbod van woningen in de Hoorn zullen uitwijzen of de woningen daadwerkelijk worden gerealiseerd en verkocht. Het bestemmingsplan kan en mag hier geen uitspraak over doen. Opgemerkt wordt nog dat de ontwikkelaar in de hoorzitting heeft aangegeven dat er ruime belangstelling voor de woningen is.

Rechtsgeldigheid van de procedure

Heeft de verkoop van het perceel daadwerkelijk volgens de algemene beginselen van behoorlijk bestuur plaatsgevonden? En in hoeverre heeft de gemeente er alles aan gedaan om tot de beste sociale en economische keuzes in dit proces te komen?

Verzocht wordt te bevestigen dat het proces dat heeft geleid tot het besluit tot goedkeuring van het nieuwe bouwplan en de verkoop van de grond door het vorige college in 2014 op een wijze heeft plaatsgevonden dat kan worden uitgesloten dat er toen enkele vorm van belangenverstrengeling is geweest.

Media hebben gemeld dat de gemeente ook met andere kandidaatkopers heeft gesproken. Dit heeft de wethouder ook bevestigd. Eén kandidaat heeft in de media aangegeven dat hij overvallen werd door de nu gesloten overeenkomst omdat hij in de veronderstelling was dat hij nog met de gemeente in gesprek was over de aankoop van het perceel. Deze kandidaat was volgens eigen zeggen bereid om een hogere prijs te bieden dan de prijs die de gemeente nu is overeengekomen. Aangezien het hier om de verkoop van een publieke locatie gaat, wordt gevraagd om meer inzicht in het proces dat heeft geleid tot de uiteindelijke overeenkomst.

Dit is ook in de raadsvergadering aan de orde gekomen. Een meerderheid van de gemeenteraad heeft besloten het verkoopproces niet verder onder de loop te leggen. Ten behoeve van uitsluitel over de hier genoemde punten wordt verzocht om dit alsnog wel te doen.

Waarom is, ten tijde van een economische recessie waarin geen gunstige verkoopvoorwaarden voor de gemeente konden worden verwacht, toch besloten om het perceel terstond aan de enige kandidaat met een concreet bod te verkopen en is niet gekozen om meer bedenktijd te nemen en een publieke uitnodiging te organiseren voor alternatieve kandidaten om met de huidige koper mee te bieden in het verkoopproces.

Indien sprake blijkt te zijn van onrechtmatigheden of aanwijzingen die in strijd lijken te zijn met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (waarvan wij overigens niet uitgaan) wordt verzocht om de procedure te stoppen. Dan mag u geen besluit nemen over een nieuw bestemmingsplan.

Reactie

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 15 oktober 2013 de keuze gemaakt tussen een 1-op-1 verkoop van de gronden en een openbare procedure waarbij meerdere partijen de kans zouden krijgen om een plan te ontwikkelen. Op dat moment was er sprake van één concreet uitgewerkt plan en meerdere geïnteresseerde partijen zonder concreet plan. Het college heeft toen op basis van een belangenafweging de keuze gemaakt voor een 1-op-1 verkoop. Dat is een keuze die op zichzelf legitiem is, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Die voorwaarden worden in het voorstel – dat de basis vormt voor het besluit van 15 oktober 2013 – benoemd en die voorwaarden zijn in het verdere proces nader uitgewerkt. Een keuze voor een openbare procedure, in de vorm van bijvoorbeeld een prijsvraag, had zowel een ‘beter’ als een ‘slechter’ plan kunnen opleveren met een hogere óf lagere grondprijs. Die onzekerheid – in combinatie met het gegeven dat er één partij was met een concreet plan en het feit dat een openbare procedure meer tijd zou kosten – heeft een rol gespeeld in de toenmalige keuze van het college. Alle feiten op een rijtje zettend, kan worden gesteld dat de gang van zaken geen aanleiding is om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Wijzigingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan

Tijdens de informatieavond op 20 november 2014 is gevraagd waarom het bestemmingsplan moet worden gewijzigd. Aangegeven is dat het bouwplan met grondgebonden woningen niet past in het huidige bestemmingsplan. Het enige verschil zat in het type woning. In het nieuwe bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan in grote lijnen beschreven maar wordt niet duidelijk gemaakt wat de wijzigingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan zijn. Gevraagd wordt om een overzicht van de wijzigingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

Reactie

Functie

- geldende bestemmingsplan Binnenstad: het terrein heeft de bestemming Wonen-Woongebouw. De voorschriften geven aan dat een gebouw met appartementen is toegestaan. Grondgebonden woningen zijn niet toegestaan. In een deel van het gebouw is ook horeca toegestaan.
- nieuwe bestemmingsplan: bestemming Wonen. De regels geven aan dat de realisering van grondgebonden woningen en eventueel appartementen mogelijk is. Horeca is niet toegestaan.

Hoogte

- geldende bestemmingsplan Binnenstad: er gelden meerdere maximale bouwhoogten die variëren van 11,5m tot 19,5m.
- nieuwe bestemmingsplan: kent twee maatvoeringsvlakken voor de hoogte. Het grootste vlak gaat uit van een maximale bouwhoogte van 15m. Het kleinste vlak gaat uit van een maximale bouwhoogte van 17m.

Zoals eerder is aangegeven, wordt voorgesteld de maximaal toegestane bouwhoogte in het kleinste maatvoeringsvlak te verlagen van 17m naar 16,5m.

Op de tekeningen in bijlagen 3 en 4 bij deze nota staan de hoogten aangegeven.

Diepte

- geldende bestemmingsplan Binnenstad: het bouwvlak heeft een diepte van circa 12m.
- nieuwe bestemmingsplan: het bouwvlak heeft een diepte van circa 16m.

Zoals onder het kopje "Hoogte, massa en diepte" is aangegeven, gaat het bouwplan uit van een dieptemaat van 12,5m. Omdat het de bedoeling is om in het nieuwe bestemmingsplan de realisering van het bouwplan voor de bouw van 10 grondgebonden woningen mogelijk te maken, wordt voorgesteld om de diepte van het bouwvlak te verkleinen van 16m naar 12.50m.

Waardedaling van de woning



Het nieuwe plan heeft gevolgen voor de verkoopwaarde van mijn huis. Wie compenseert dat? Wij proberen al ruim 3 jaar ons huis te verkopen. Het niet verkopen van het huis wordt in dit geval niet veroorzaakt door de crisis maar doordat de geïnteresseerden geen vertrouwen hebben in wat er gebouwd gaat worden. Een terugkerende reactie was "straks komt er een flat in de achtertuin" en ze krijgen misschien nog gelijk ook. Ons huis is onverkoopbaar en ik heb daardoor grote schade ondervonden.

De plannen betekenen een grote belasting voor mijn pand. Ik verwacht schade en een te voorziene aantasting van mijn woongenot.

Reactie

Voor de uitgesproken vrees dat de woning in waarde zal dalen door de ontwikkelingen in het plangebied wordt verwezen naar de planschaderegeling genoemd in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Als er sprake is van schade die direct het gevolg is van een bestemmingsplanwijziging, kan bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Dit verzoek kan worden ingediend als het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Sanering vervuilde grond



Bij de aankoop van mijn huis heb ik een milieuraapport gehad over de vervuilde grond achter mijn woning (Achterom 49) omdat mijn woning in het vorige bouwplan betrokken was. Het perceel is zwaar verontreinigd. Dit gaat de gemeente saneren voor overdracht van de grond aan de ontwikkelaar. Er zal dus hoogstwaarschijnlijk tot de erfgronden aan toe gesaneerd moeten worden. Ik vrees hierbij voor schade aan mijn woning. Als er ook nog bemaalt wordt vanwege de hoge grondwaterstand dan is de schade helemaal niet meer te overzien.

Reactie

Op de locatie Oude Schouwburg zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat er sprake is van sterke verontreinigingen met lood en koper in de grond tot circa 3 meter beneden maaiveld. Deze verontreiniging is over het gehele perceel aanwezig. Voorafgaand aan c.q. tijdens de ontwikkeling van de locatie zal de verontreiniging worden gesaneerd. Ter plaatse van de nieuwe woningen en overige opstallen zal een deel van de grond moeten worden ontgraven om tot het juiste bouwpeil te geraken. De toekomstige vloeren (met eventueel cunet) vormen ter plaatse een duurzame afdeklaag. Op basis van het huidige ontwerp ligt het peil van de toekomstige tuinen nagenoeg gelijk met het huidige (opgehoogde) peil. Ter plaatse van de tuinen zal een leeflaag van minimaal 1 meter grond worden ingericht, waarin de concentraties voldoen aan de bodemgebruikswaarden. De tijdelijk aangelegde leeflaag (speelveldje) wordt ontgraven, waarna de oorspronkelijke bodem tot de benodigde diepte verder wordt ontgraven. Vervolgens wordt de leeflaag opnieuw ingericht. Ter plaatse van de wegen wordt alleen functioneel gesaneerd. Dat houdt in dat de grond daar wordt afgegraven tot het benodigde peil waarna een laagje zand en een tegel wordt aangebracht. De afgraving hier is qua diepte dus zeer beperkt.

Het risico voor schade aan omringende bebouwing wordt gering geacht. Het is ter afweging van de uitvoerende aannemer om een CAR en/of saneringsverzekering af te sluiten voor het werk.

Ophogen grond / fundering

Uit het ontwerp blijkt dat het niveau van het terrein niet wordt opgehoogd. De al van nature rulle en slappe tuingrond pal achter [REDACTED], die bovendien door de sloop en het archeologisch onderzoek volkomen is verstoord, zal door het geplande gebruik nog meer en sneller inklinken. En daarom nog minder weerstand geven aan de bebouwing. Dit deel van de Nieuwsteeg is een eeuwenoud dijklichaam. Het gelijke niveau voor en achter de bebouwing hield die bebouwing sinds het ontstaan van deze hellende steeg in evenwicht. Door de niveauverlaging van het terrein waar de schouwburg stond, is dit pand al in een paar jaar zienderogen achterover gaan hellen.

Verzocht wordt een voorziening te plannen en te treffen om in ieder geval pal achter [REDACTED] een wand te realiseren zodat verder verzakken afdoende wordt tegengegaan.

Vóór de sloop van de schouwburg liep er een rioleringsbuis naar een afwateringsput in de Parktuin. Deze is bij de sloop verdwenen. Ik loos nu hemelwater op het grasveld. Gaarne herstel naar de oude situatie.

Gepleit wordt voor een funderingstechniek gebruiken waarbij minimale trillingen worden opgewekt. Het gehele dijklichaam trilde heftig bij de sloop door de zware draglines en door het gewroet om de bodem te ontdoen van beton. Die trillingen waren voelbaar tot in de wijde omtrek, en logischerwijze het sterkst bij de aanpalende panden. Als het werk dan van start gaat graag met de fundering beginnen aan de kant van de Nieuwsteeg zodat er in de grond een soort wand wordt gevormd die daarna het ergste getril tegenhoudt.

Reactie

Verwezen wordt naar het gestelde onder het kopje "Sanering vervuilde grond". De toekomstige riool-, kabel- en leidingtracés worden aangelegd in schone cunetten. De ligging hiervan wordt op een later moment bekend. Wellicht is het hierbij mogelijk ook een afdoende voorziening te treffen voor de lozing van hemelwatervoer van het perceel [REDACTED]. De eigenaar van deze woning wordt geadviseerd hierover contact op te nemen met de ontwikkelaar en met de aannemer die aan het werk gaat op de locatie Oude Schouwburg.

Welke funderingstechniek en volgorde de aannemer gaat gebruiken, is nog niet bekend. Aan hem zal worden meegegeven om die techniek te kiezen die minimale trillingen naar de omgeving geeft.

Geluidsoverlast / stormschade / overlast

- a. De bebouwing in de directe omgeving heeft een hoogte van circa 8m. Door de in het bestemmingsplan aangegeven dubbele hoogte en vergrote diepte ontstaat voor de directe omgeving een wijziging van de luchtstromen waarvan geluidsoverlast en stormschade een gevolg is. Ook de wat verder staande woningen in de beide stegen en aan het Achterom zullen met deze overlast worden geconfronteerd.
- b. Het oplopende eind van de Nieuwsteeg is bij enige wind al een trekpat, laat staan bij storm. Het wegdek loopt precies af richting [REDACTED]. Ik moet pakweg eenmaal per jaar nieuw dubbelglas installeren. De laatste barst ontstond begin dit jaar. Een onbekend persoon is met iets zwaars tegen mijn voorruit gewaaid. Wanneer de oude keukeningang van de schouwburg voor verkeer wordt bestemd, is de kans vele malen groter dat er schade komt. Er hoeft daar maar een winkelkarretje neergezet te worden of het komt door het hellende wegdek op mij af.
- c. Als u een voor iedereen toegankelijk open gat in de steeg creëert, dan wordt het subiet een hangplek en urinoir. Mijn portiek wordt nu al frequent 's nachts als toilet misbruikt door feestgangers tussen de Binnenstad en Grote Waal. Ik pleit er daarom voor die oude poort niet de bestemming te gaan geven die u voorstaat, te weten een ontsluiting van de nieuw te bouwen huizen en aan te leggen parkeerterrein naar de openbare weg van de Nieuwsteeg.

Reactie

- a. De vrees voor geluidsoverlast en stormschade dienen te worden beoordeeld in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning. Het voorliggende bestemmingsplan is daarvoor niet het juiste kader. Het voorliggende bestemmingsplan beoordeelt feitelijk slechts of het planontwerp voor wat betreft de functies (wonen en verkeer-verblijf) en de massa (diepte, breedte, goot- en bouwhoogte) past binnen de omgeving.
- b. Verwezen wordt naar het gestelde onder a.
- c. Zoals al eerder is aangegeven, is het de bedoeling het gehele eigendom van de gemeente voor wat betreft de locatie Oude Schouwburg over te dragen aan de ontwikkelaar. Het is dan ook niet aan de gemeente maar aan de ontwikkelaar om het terrein al dan niet af te sluiten om genoemde overlast te beperken.

Geluid, geur en fijnstof

Ik maak me zeer ongerust over de dichte bak die achter de herenhuizen ontstaat nadat deze zijn gebouwd. Op dit terrein worden 19 bovengrondse garages gebouwd. De geluiden van de auto's weerklaatsen tegen de gebouwen, benzine- en dieseldampen blijven hangen en het fijnstof kan nergens heen. Er is geen natuurlijke luchtstroming.

Ik wil dan ook pleiten voor een onderzoek naar veiligheid, milieuaspecten en ruimtelijke ordening. Ik heb de ontwikkelaar gesuggereerd om parkeergarages te bouwen onder de huizen, waardoor de luchtstroming etc. beter is te beheersen via een systeem en/of met open ramen.

Reactie

Ten aanzien van luchtkwaliteit is de Wet milieubeheer van toepassing. Die geeft aan dat projecten die "niet in betekenende mate" (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit niet meer hoeven te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in het Besluit-nibm. Hierin is aangegeven dat een project als "niet in betekenende mate" kan worden gekwalificeerd als het gaat om projecten met minder dan 500 woningen, in geval van één ontsluitingsweg. Het project Oude Schouwburg behelst de bouw van 10 woningen. Dit is ruim minder dan 500 woningen. Het plan is daarom niet in betekenende mate van invloed op de luchtkwaliteit. Verder wordt opgemerkt dat de gemeente jaarlijks onderzoek heeft verricht naar de luchtkwaliteit. Uit deze onderzoeken is gebleken dat nergens binnen de gemeente sprake is van een overschrijding van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen voor de luchtverontreinigende stoffen: stikstofdioxide, koolmonoxide, fijn stof en benzeen.

Het bestemmingsplan is daarom ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

Ten aanzien van geluid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek gaat over het geluid van de weg (Westerdijk) op de gevel van de nieuwe woningen. De geluidbelasting is in een centrumstedelijk gebied aanvaardbaar. Het aantal woningen dat mogelijk wordt gemaakt, bedraagt 10. Het aantal verkeersbewegingen richting het achterterrein is dusdanig gering dat zonder meer sprake is van een acceptabel/goed akoestisch woon- en leefklimaat.

Aan de initiatiefnemer van het plan zal worden meegegeven om bij de inrichting van het achterterrein rekening te houden met geluid richting omliggende woningen en met luchtstromen om CO₂ en mogelijke fijnstof in de lucht te beperken.

3. Wijzigingen in het bestemmingsplan

Plankaart

1. bestemming Wonen: de maximaal toegestane bouwhoogte in het kleinste maatvoeringsvlak verlagen van 17m naar 16,5m
2. bestemming Wonen: de diepte van het bouwvlak verkleinen van 16m naar 12,5m

Toelichting

Paragraaf 3.3. Gemeentelijk beleid: Het Beeldkwaliteitsplan Westerdijk (april 2000) en het SPvE locatie Oude Schouwburg (19 juli 2005) in deze paragraaf verwerken.



Openbare bekendmakingen

De in deze openbare bekendmaking opgenomen publicaties zijn wettelijk voorgeschreven of vloeden voort uit gemeentelijk beleid

TER INZAGE

U kunt stukken en plannen die ter inzage liggen (tenzij anders vermeld), inzien in het stadhuis, Nieuwe Steen 1 in Hoorn. Het stadhuis is geopend van maandag t/m vrijdag vanaf 8.00 uur tot 17.00 uur. Op maandag en donderdag is het stadhuis tot 20.00 uur open.

ZIENSWIJZE

Indien u het niet eens bent met de ontwerpbesluiten, kunt u als belanghebbende uw zienswijze kenbaar maken. Indien het een omgevingsvergunning betreft kan eenieder zijn zienswijze kenbaar maken. U kunt uw zienswijze schriftelijk indienen bij het college van de gemeente Hoorn, postbus 603, 1620 AR Hoorn. U kunt ook uw zienswijze kenbaar maken door contact op te nemen met de gemeente Hoorn, telefoon 0229 252200 of per email gemeente@hoorn.nl

BEZWAARSCHRIFT

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht hebben belanghebbenden het recht tegen een besluit kosteloos bezwaar te maken door het indienen van een bezwaarschrift. Het bezwaarschrift dient binnen zes weken worden ingediend. De termijn van zes weken gaat in één dag na verzending van de besluiten aan de aanvrager. Deze dag hoeft niet gelijk te zijn aan de datum van deze publicatie. Let daarom in de publicatie op de verzenddatum van het betreffende besluit.

Een bezwaarschrift dient ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders van Hoorn, postbus 603, 1620 AR Hoorn. Dit kan per email (gemeente@hoorn.nl) of schriftelijk. In het bezwaarschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres en graag ook uw telefoonnummer;
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- de reden waarom u bezwaar maakt;
- de datum en uw handtekening.

Bouwzaken

INGEDIENDE AANVRAGEN VOOR EEN OMGEVINGSVERGUNNING

Ingediend op 5 februari 2015:

Milewilt 18, plaatsen dakkapel en plaatsen carport

Ingediend op 7 februari 2015:

Milewiltstraat 8, verbouwen tot woonruimte en ruimen voor bijeenkomsten van religieuze aard

Ingediend op 9 februari 2015:

Dijkgraaf 158, plaatsen dakkapel

Strode Waard 9, plaatsen beschutting

Plantage 32, plaatsen dakkapel

Ingediend op 10 februari 2015:

Koepoortweg 73, kappen 1 boom

Wintertje 2 t/m 14, vervangen bestaande onderdelen van dakkapellen

Ingediend op 11 februari 2015:

De Oude Veiling 6, vervangen geventileerde

De Oude Veiling 6, vervangen stalen geventileerde

Ingediend op 12 februari 2015:

Van Oudemstraat 6A, plaatsen reclame

De Pastorij 19, plaatsen geluidscherm

De ingekomen aanvragen liggen niet ter inzage. U kunt pas een formele bezwaarschrift indienen als de vergunning is verleend of geweigerd. Voor informatie over de ingekomen aanvragen, kunt u contact opnemen met de gemeente Hoorn, telefoon 0229 252200.

VERLENEN BESLISTERMIJN

Voor de volgende aanvraag is de termijn voor het verlenen van de omgevingsvergunning met zes weken verlengd:

Verzonden op 6 februari 2015:

De Halk 16, plaatsen zonnepanelen op twee hollands dekvakken

BEROEPSCHRIFT

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden tegen bepaalde besluiten rechtstreeks beroep instellen. Het beroepschrift dient binnen zes weken te worden ingediend. De termijn van zes weken gaat in één dag nadat het besluit ter inzage is gelegd.

Het beroepschrift moet worden ingediend bij de rechtbank Noord-Holland, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BA Haarlem. Voor het in behandeling nemen van het beroep is griffierecht verschuldigd. In het beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres en graag ook uw telefoonnummer;
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- de reden waarom u bezwaar maakt;
- de datum en uw handtekening.

VOORLOPIGE VOORZIENING

Een bezwaarschrift schorst - uitzonderingen daargelaten - niet de werking van het besluit waartegen het is gericht. Als u een bezwaarschrift of beroepschrift heeft ingediend, kunt u de Voorzieningsrecht van de rechtbank Noord-Holland, sector Bestuur (postbus 1621, 2003 BA Haarlem) vragen de werking van het besluit te schorsen of een voorlopige voorziening te treffen. Hieraan zijn griffierechten verbonden. De voorzieningsrechtster bepaalt of onverwijld spoed, gelet op de betrokken belangen, het treffen van een voorlopige voorziening rechtvaardigt.

GEMEENTELIJKE

Da gemeentebesturen kunnen kosteloos worden geraadpleegd

- via www.hoorn.nl, onder Openbare Bekendmakingen;
- in het stadhuis, Nieuwe Steen 1 in de centrale hal is een informatiehoek ingericht, waar u de bladen kunt lezen;
- bij de Openbare Bibliotheek Hoorn, Wisdendstraat 8 in Hoorn

AANVRAGEN VOOR EEN OMGEVINGSVERGUNNING VERGUNNINGSVRIJ

Verzonden op 13 februari 2015:

Koepoortweg 104, plaatsen berging

INGETROKKEN AANVRAGEN VOOR EEN OMGEVINGSVERGUNNING

Verzonden op 12 februari 2015:

Santaland 67, verbouwen tot tien appartementen

(aanvraag 18 juli 2014)

Leekopad (aan het eind tegen de A7), plaatsen jongeren ontmoetingsplaats (aanvraag 3 november 2014)

VERLENDE OMGEVINGSVERGUNNINGEN

reguliere procedure

Verzonden op 5 februari 2015:

Zwaagweg 100, Kruis, Hedenmuisbeek, Boersvliet en

Provinciale Weg, kappen 41 bomen; wegen verwijderen

persleidingen; er worden 41 bomen herplant

Verzonden op 9 februari 2015:

Westerhinder 24, verbouwen gemeentelijk monument

Verzonden op 10 februari 2015:

Santaland 67, 67A t/m 67H en 67J, Henselstraat 36, verbouwen

pond tot tien appartementen en kappen van 10 bomen;

er worden 11 bomen herplant

Verzonden op 12 februari 2015:

Westerdijk 4, plaatsen reclame

Indien u het niet eens bent met een van deze besluiten, kunt u een bezwaarschrift indienen. Meer informatie over het indienen van een bezwaarschrift leest u elders op de pagina onder het kopje 'BEZWAARSCHRIFT'.

AANVRAGEN EVENEMENTENVERGUNNING

Schelpheul Hoornse brommersprint, 9 mei 2015

Voor informatie over de aanvragen, kunt u contact opnemen met de gemeente Hoorn, telefoon 0229 252200.

Openbare ruimte

BEHANDICAPTENPARKERPLAATSEN

Het college heeft besloten tot:

- het aanwijzen van een algemeen gehandicaptenparkeerplaats op de parkeerplaats tussen Gerritsland 59 en Zon 28 in Hoorn;
- het aanwijzen van 1 extra algemeen gehandicaptenparkeerplaats op de parkeerplaats nabij de ingang van het flatgebouw/ appartementencomplex aan de Grote Beer 6 t/m 28 in Hoorn.

U kunt de verkeersmaatregel en de bijbehorende stukken inzien in de digitale Staatscourant op www.officiëlebekeendmakingen.nl. Voor het indienen van een bezwaarschrift, een verzoek om schorsing of het treffen van een voorlopige voorziening is de Algemene Wet Bestuursrecht van toepassing (zie het kopje 'BEZWAARSCHRIFT').

WIJZIGINGEN BEBOUWDE KOMGRENZEN

Het college heeft besloten tot het vaststellen van de beboouwde komgrenzen in Hoorn. De wijzigingen zijn het binnen de beboouwde kom van Hoorn brengen van de Provincialeweg en de toevoeging van het bedrijventerrein Zeehuis aan de beboouwde kom van Zwaag.

U kunt het besluit en de bijbehorende stukken inzien in de digitale Staatscourant op www.officiëlebekeendmakingen.nl. Voor het indienen van een bezwaarschrift, een verzoek om schorsing of het treffen van een voorlopige voorziening is de Algemene Wet Bestuursrecht van toepassing (zie onder het kopje 'BEZWAARSCHRIFT').

Rijmteeltelijke ordening

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN OUDE SCHOUWBURG WESTERDIJK

Het college maakt bekend dat het ontwerp van het bestemmingsplan Oude Schouwburg Westerdijk en de daarbij behorende stukken ter inzage liggen.

Begrenzing van het gebied

De locatie is globaal gelegen tussen de Nieuwsteeg en de Geldersesteeg.

Doel van het nieuwe bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt het planologisch mogelijk gemaakt om op deze locatie 10 herenhuisen te realiseren, met de mogelijkheid om woningen te splitsen in appartementen.

Ter inzage

Het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken liggen van dinsdag 24 februari tot en met maandag 8 april 2015 voor iedereen ter inzage in het stadhuis. Ook zijn ze te bekijken op www.hoorn.nl en op www.ruimteelkeplan.nl.

Wilt u reageren?

Gedurende de periode van ter inzage liggen kan een ieder zienswijzen over het ontwerp naar voren brengen. Dat kan op de volgende wijze:

- schriftelijk aan de gemeenteraad van Hoorn, postbus 603, 1620 AR Hoorn;
- mondeling, na afspraak met de betreffende wethouder van de afdeling Stedenbouwkunde, telefoon 0229 252200.

Crisis- en herstelwet

Op dit bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dat heeft onder meer een versnelling van de beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtpraak van de Raad van State tot gevolg.



Ontwerpbestemmingsplan Oude Schouwborg Westerdijk, Hoorn



Burgemeester en wethouders maken bekend dat het ontwerp van het bestemmingsplan Oude Schouwborg Westerdijk (NL.IMRO.0405.BPOudeSchouwborg-on01) en daarbij behorende stukken ter inzage liggen.

Segrenzing van het gebied

De locatie is globaal gelegen tussen de Nieuwsteeg en de Geldersesteeg.

Doel van het nieuwe bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt het planologisch mogelijk gemaakt om op deze locatie 10 herenhuisen te realiseren, met de mogelijkheid om woningen te splitsen in appartementen.

Terinzageliggig

Het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken liggen van dinsdag 24 februari tot en met maandag 6 april 2015 voor een ieder ter inzage in het stadhuis, Nieuwe Steen 1 te Hoorn. Ook zijn ze te bekijken op de website van de gemeente (www.hoorn.nl) en op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Reactiemogelijkheid

Gedurende de periode van terinzageliggig kan een ieder zienswijzen over het ontwerp naar voren brengen. Dat kan op de volgende wijze:

- schriftelijk aan de gemeenteraad van Hoorn, Postbus 803, 1620 AR Hoorn;
- mondeling, na afspraak met de betreffende ambtenaar van de afdeling Stadsontwikkeling, tel. (0229) 252200.

Crisis- en herstelwet

Op dit bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dat heeft onder meer een versnelling van de beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tot gevolg.

Hoorn, 23 februari 2015

Gemeente Hoorn

t.a.v. de Gemeenteraad,

Postbus 603

1620 AR Hoorn

Datum 26 maart 2015

Betreft Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Oude Schouwburg Westerdijk, Hoorn

Op 3 februari 2015 heeft de gemeenteraad ingestemd met het starten van een procedure om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor de locatie Oude Schouwburg aan de Westerdijk. Ik heb grote bedenkingen bij een aantal punten in het plan. Daarom dien ik de hieronder beschreven zienswijze in.

Als eerste over de hoogte van het gebouw

Volgens het bestemmingsplan wordt er rond 17 meter hoog gebouwd, dit past niet in het aanzicht van de Westerdijk, omdat in de nabijheid de hoogte gemiddeld 8 tot 9 meter is zeker bij de naast liggende gebouwen. Er dan wel hoge gebouwen te staan, het beschermd stadsgezicht staat voor veel lagere bouwhoogtes .

Ten tweede over de parkeer plaatsen

Op het oude schouwburg terrein staan +/- 22 auto's geparkeerd met een vergunning , die moeten straks op de Westerdijk of in de omgeving een plaats zoeken, maar die zijn al vol dus hoe gaat de vergunningverlener (Gemeente) dit oplossen, de projectontwikkelaar heeft aan gegeven dat de parkeerplaatsen voor privé zijn dus voor de bewoners (mede omdat er sprake is van appartementen) of de visites.

Ten derde de veiligheid.

Hoe denkt de Projectontwikkelaar het privé terrein te beveiligen tegen hangjongeren of andere foute personen, omdat dit nu wel gebeurt op het oude schouwburgterrein.

Groeten

Fam. Blokdijk

Geldersesteeg 3 1621 la Hoorn

0229 213801

c.blokdijk@quicknet.nl

Gemeente Hoor
T.a.v de gemeenteraad
Postbus 603
1620 AR Hoor

Hoor, 11 maart 2015

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Oude Schouwborg Westerdijk'

Geachte College,

Hierbij maak ik gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Schouwborg Westerdijk'.

Mijn zienswijze is gericht op de volgende punten:

- Privacy;
- Parkeeroverlast;
- Beschermd stadsgezicht Hoor;
- Vluchtroute.

De hiervoor genoemde punten worden hierna toegelicht.

Privacy

De privacy wordt met de nieuwe plannen voor de locatie Oude Schouwborg Westerdijk aangetast. In de rechterzijgevel zijn maar liefst 12 ramen en 2 balkons gesitueerd, deze ramen en balkons zijn gericht op de Geldersesteeg en maken daarmee inbreuk op de privacy van de bewoners van de Geldersesteeg. Wat opvalt is dat de linkerzijgevel geen enkel raam of balkon bevat, daarom de vraag waarom de ontwerper hier voor gekozen heeft. Links geen inbreuk op de privacy van de bewoners van de Nieuwsteeg, rechts veel inbreuk op privacy van de bewoners van de Geldersesteeg.

Parkeeroverlast

Met de komst van de geplande tien herenhuizen zullen de tijdelijke parkeerplaatsen op het nu braakliggende terrein komen te vervallen. Het is zo dat de bewoners van de herenhuizen op eigen terrein moeten parkeren, daar zal de omliggende omgeving dus geen last van hebben. Maar dit neemt niet weg dat de tijdelijke parkeerplaatsen die er nu zijn komen te vervallen en de huidige bewoners hun auto's ergens anders moeten parkeren.

Ik heb met Mick Limburg van de gemeente Hoor contact gehad over de bezettingsgraad van het gebied aan de Westerdijk tussen de Gortsteeg en de Kuil. Uit deze gegevens, die overigens uit augustus 2013 komen, blijkt dat de bezettingsgraad 89,1% is, waar deze wenselijk 85% moet zijn. Er is dus een tekort aan 4 parkeerplaatsen.

Daar komt bij dat de bewoners van het Achterom hun auto's ook aan de Westerdijk zetten omdat er op het achterom geen plek meer is. Dit betekent niet een tekort aan 4 parkeerplaatsen maar aan veel meer. Daarnaast wil ik jullie er ook op wijzen dat dit dus gegevens uit 2013 betreft en we nu al in 2015 zitten. Mijn vraag aan jullie is dan ook of deze gegevens up-to-date zijn en of ik de gegevens uit 2015 mag inzien. Ik begreep van Mick Limburg dat de gemeente dit wekelijks controleert. Deze gegevens moeten er dus zijn.

Wat ook opvalt als ik dit toegestuurd bestand lees ik alleen kan vinden wat de capaciteit, en wat de bezettingsgraad is en niet hoeveel huishoudens er zijn die gebruik mogen maken van deze parkeerplekken. De simpele rekensom waar ik omgevraagd heb, heb ik dus niet gekregen. Daarnaast vraag ik mij meteen af of jullie dan nog aan die 1,8 parkeerplaats per huishouden voldoen. Ik zou deze cijfers graag nog tegemoet komen.

Als allerlaatst wil ik jullie er op wijzen dat er in de toekomst veel meer plannen worden gerealiseerd voor dit deel van Hoor. Misschien is het handig hier al rekening mee te houden wat betreft parkeergelegenheid, dit scheelt werk voor later.

Beschermd stadsgezicht Hoor

Het nu braakliggende gebied locatie Oude Schouwborg Westerdijk is een gebied waar beschermd stadsgezicht van toepassing is. Volgens het voorwoord in de 'toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermd stadsgezicht Hoor' is het belangrijkste uitgangspunt van deze bescherming het behoud van de historische

waardevolle stedenbouwkundige structuur van de gehele oude binnenstad. In de paragraaf 'Nader typering beschermde waarden' wordt dit uitgangspunt uitgebreid met de zin: 'In de gehele uitbreiding van het beschermde stadsgezicht is het stratenpatroon in samenhang met de schaal van de bebouwing van belang.'

Voor de omgeving langs de Westerdijk en rond de Karperkull is de structuur ingrijpend gewijzigd. Hier ligt de bescherming vooral de nadruk op de nog aanwezige structurele elementen, het stadsfront en de havenkom, en op de relatie met de directe omgeving.

De directe omgeving in dit geval bestaat uit de Westerdijk, de Nieuwsteeg, de Geldersesteeg en een deel van het achterom. De kenmerken voor de ruimtelijke opbouw in deze directe omgeving wordt in alinea vier van deze paragraaf toegelicht. In deze alinea staat het volgende:

- De aaneengesloten wijze van bouwen direct aan de straat;
- De verkaveling is over het algemeen haaks op de openbare ruimte;
- De breedte van de panden is relatief smal en ligt hoofdzakelijk tussen de zes en zeven meter;
- De bouwhoogte is over het algemeen twee bouwlagen met een vaak steile kap, waarvan de nok loodrecht op de straat is gericht;
- De opbouw van de gevelwand uit afzonderlijke gebouwen geeft een afwisselend straatbeeld.

Punt vier steekt met de nieuwe plannen voor de locatie Oude Schouwburg Westerdijk'. Daar waar de bouwhoogte in de omgeving tussen de 8 en 12 meter ligt, ligt deze bij de nieuwe plannen tussen de 16 en 17 meter. We hebben het hier dus niet over twee bouwlagen met een kap, maar over herenhuizen van vijf bouwlagen. Daar komt nog eens bij dat een deel van de directe omgeving 1,5 meter lager ligt dan de Westerdijk. Dit betekent dat de totale hoogte voor dit deel niet tussen de 16 en 17 meter, maar tussen de 17,5 en 18,5 meter ligt.

De gemiddelde bouwhoogte zal dus door de te plannen herenhuizen enorm omhoog gaan. Daarmee voldoet de omgeving niet meer aan de wet beschermd stadsgezicht. Hierin staat namelijk dat de gemiddelde bouwhoogte twee bouwlagen en een kap is.

In de toelichting op het besluit van de Ministers van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk en van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening van 24 juli 1970 staat op pagina 7 het volgende: 'De bescherming heeft evenwel tot doel het treffen van zodanig stedenbouwkundige maatregelen als noodzakelijk om het typerende karakter, ook voor de toekomst, te waarborgen. Hier wordt in dit geval aan voorbij gegaan.

Vluchtroute/achterom

In de huidige situatie beschikt ons huis over een achteruitgang/vluchtroute, hiermee doel ik op het feit dat ik via mijn tuin doormiddel van een poort, de openbare weg kan betreden. Zo is het huis ook gekocht. Met de nieuwe plannen komt de achteruitgang/vluchtroute te vervallen. Door de nieuwe plannen zal de veiligheid van omliggende huizen dus dalen.

Daar komt nog eens bij dat wanneer de achteruitgang/vluchtroute ontnomen wordt ik mijn fietsen aan de voorzijde van het huis moet neerzetten. U kunt zich voorstellen dat wanneer het gehele betrokken deel van de Geldersesteeg en het Achterom dit zullen/moeten doen, dit geen positief effect heeft op het straatbeeld van Hoom.

Door niet in problemen maar in oplossingen te denken, komen de nieuwe bewoners en de huidige bewoners beiden als winnaar uit de bus. Wanneer er voor de huidige bewoners achter de terreinafbakening een achteruitgang wordt gecreëerd behouden de huidige bewoners hun achterom/vluchtroute dit betekent ook dat de fietsen gewoon in de tuin kunnen worden gezet en de steeg dus niet vol zal staan met fietsen. Daarnaast hebben de nieuwe bewoners nog steeds een privé omgeving dat is bedoeld voor verkeer en verblijf.

Bij een afwijkend of afwijzende beslissing wil ik vooraf gehoord worden.

Vriendelijke groet,

[Handtekening]

[Handtekening]

[Handtekening]

Telefoon: [Handtekening]

Email: [Handtekening]

Aan de Raad van de gemeente Hoorn
Postbus 603
1620 AR Hoorn

31 maart 2015.

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Oude Schouwburg Westerdijk'.

Geachte College,

Hierbij maak ik gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Schouwburg Westerdijk'.

Mijn zienswijze richt zich op:

- a. de strijdigheid van het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Schouwburg Westerdijk' met het besluit tot aanwijzing van het Beschermd stadsgezicht Hoorn (WR-BS) en de Toelichting.
- b. de stelling dat het nieuwe plan past binnen de contouren van het bestaande bestemmingsplan.
- c. de inbreuk die het plan heeft op de persoonlijke privacy.
- d. het parkeren op eigen terrein.
- e. het gebruik van de bestemming V-V (Verkeer en Verblijf).

Toelichting op mijn zienswijze:

a. De aanwijzing Beschermd stadsgezicht Hoorn van 1998 (WR-BS) is mede gebaseerd op de overweging dat door het silhouet, alsmede door de aard en aanleg van de bebouwing, de stad Hoorn een historisch waardevolle stedenbouwkundige totaliteit vormt.

In de paragraaf "Nadere typering beschermde waarden" van de toelichting op het besluit (WR-BS) wordt vermeld dat in de gehele uitbreiding van het beschermd stadsgezicht het straten patroon in samenhang met de schaal van de bebouwing van belang is. Langs de Westerdijk en rond de Karperkuil ligt de bescherming, die de aanwijzing hier aangeeft met nadruk op de nog aanwezige structurele elementen (het stadsfront en de havenkom) en op de relatie met de directe omgeving. Binnen de relatie met de directe omgeving van het ontwerp bestemmingsplan 'Oude Schouwburg Westerdijk' vallen de aangrenzende bebouwingen aan de omliggende straten en stegen, zijnde de Westerdijk, de Nieuwsteeg, de Geldersesteeg en een deel van het Achterom.

In die directe omgeving wordt in de toelichting bij het besluit (WR-BS) als kenmerkend voor de ruimtelijke opbouw aangegeven:

1. De ruimtelijke opbouw is de aaneengesloten wijze van bouwen direct aan de straat.
2. De verkaveling is over het algemeen haaks op de openbare ruimte.
3. De breedte van de panden is smal en ligt hoofdzakelijk tussen de zes en zeven meter.
4. De bouwhoogte is over het algemeen twee bouwlagen met vaak een steile kap.
5. De nok van de huizen is loodrecht op de straat gericht.
6. De opbouw van de gevelwand uit afzonderlijke gebouwen geeft een afwisselend straatbeeld.

Met name de onder punt 4 opgenomen nokhoogte, die over het algemeen en zeker in de directe omgeving tussen de 8 en 12 meter ligt, wordt door het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Schouwburg Westerdijk' bovenproportioneel overschreden. In het ontwerp wordt rekening gehouden met een hoogte van 16 resp. 17 meter. Gezien de meting vanuit de hoogte van de Westerdijk komt hier nog 1.5 meter bij ten opzichte van de omgeving. In totaal is de bouwhoogte t.o.v de directe omgeving daardoor 17,5 resp. 18.5 meter.

De in het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Schouwburg Westerdijk' aangegeven hoogte is dus bijna 1,5 tot 2x zo hoog als de, in het besluit tot aanwijzing (WR-BS) aangegeven, kenmerkende hoogte voor dit gebied.

Waarom wordt in het ontwerp niet voldaan aan de uitgangspunten van het besluit tot aanwijzing (WR-BS) ?

Overigens wordt in de toelichting op het bestemmingsplan onder punt "2.2 Voorgenomen ontwikkeling" vermeld dat voor het ontwerp is gekeken naar de bebouwingsstructuur om de locatie. De hier bedoelde bebouwingsstructuur ziet er voor het merendeel volstrekt anders uit dan de in het ontwerp voorgestelde structuur.

Waarom is aan inpassing van het ontwerp binnen de meer relevante directe omgeving geen aandacht besteed?

b. In de commissie vergadering van 27 januari 2015 is aangegeven dat het ontwerp-bestemmingsplan 'Oude Schouwburg Westerdijk' qua maten past binnen het nu geldende bestemmingsplan. Dit is niet juist en belastend voor de omgeving.

In het bouwperceel (W-geel) is, binnen het aangemerkte bouwvlak voor de bouw van woningen, aan de zijde van de Geldersesteeg een extra grens aangegeven. Binnen de daardoor ontstane vier bouwgrenzen wordt een nokhoogte van 17 meter aangegeven. In het bestaande bestemmingsplan is op deze plaats een hoogte van 16,5 meter opgenomen.

Waarom wordt juist daar een van het huidige bestemmingsplan afwijkend hogere bebouwing toegelaten?

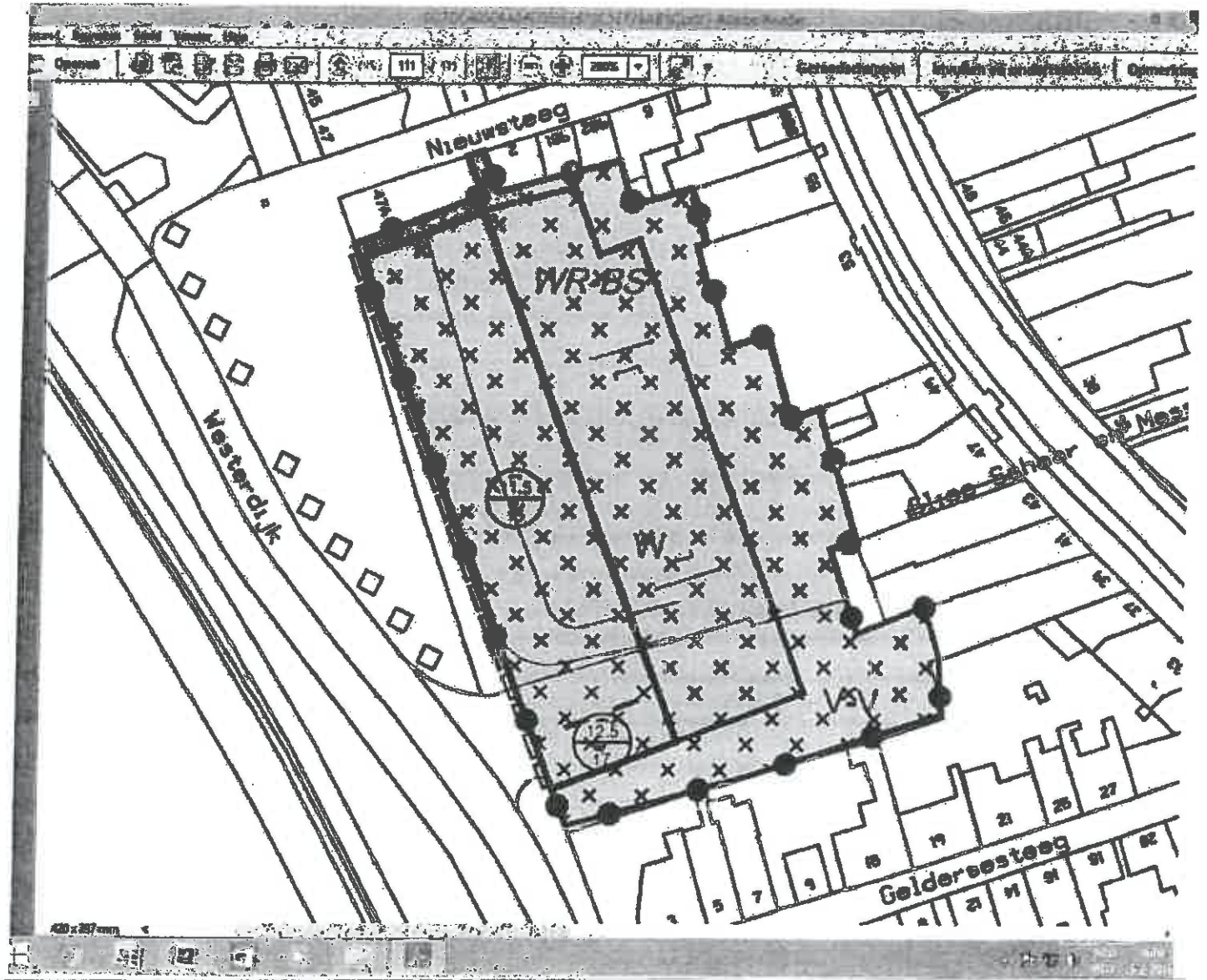
Deze verhoging heeft voor de omwonenden directe nadelige effecten met betrekking tot bezonning en lichtinval. Indien een hoger element om redenen (welke?) moet worden opgenomen kan dat dan niet in het midden van het totale bouwperceel? Daar is binnen de huidige bestemming ruimte voor.

De aangegeven bouwgrens (dikke zwarte lijn) in het bouwperceel (W-geel) is gerekend vanaf de Westerdijk 15 meter diep. Deze diepte wijkt af van het huidige bestemmingsplan, waar 12 meter is aangegeven.

Welke redenen zijn er om af te wijken van de perceel diepte grenzen in het huidige bestemmingsplan? Hierbij moet worden opgemerkt dat in het bouwplan van de ontwerper het meest noordelijke pand aan de kant van de Nieuwsteeg wel is ingetekend op de diepte van het huidige bestemmingsplan. Waarom niet eveneens voor de overige 9 percelen?

c. De bebouwing in de directe omgeving heeft een hoogte van rond de 8 meter. Als gevolg van de in het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Schouwburg Westerdijk' aangegeven dubbele hoogte en vergrootte diepte ontstaat voor de directe omgeving een afname van de lichtinval en bezonning en een wijziging van de luchtstromen waarvan gehuidsoverlast en stormschade een gevolg is. Door de situering van de vensters in de beide zij- en de achtergevel wordt de privacy van de aangrenzende percelen danig geschonden. Ook de wat verder staande woningen in de beide stegen en aan het Achterom zullen met deze overlast worden geconfronteerd.

d. Aangegeven is dat de mogelijkheid bestaat om binnen het bouwperceel (W-geel), woningen/appartementen met tuinen/parkeren te realiseren. De scheiding tussen gebouwen en tuinen is in het bouwperceel aangegeven met één bouwgrens (dikke zwarte lijn). Indien er in één van de woningen meerdere huishoudens komen moet er op het eigen terrein van de woning (in dit geval het deel voor de tuin en garage) voor alle huishoudens worden voldaan aan de parkeerregels



Gemeente Hoorn
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 603
1620 AR Hoorn

Ingekomen dd
27 MRT 2015
Gemeente Hoorn

Hoorn, 26 maart 2015

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan oude Schouwborg Westerdijk te Hoorn.

Op 3 februari 2015 heeft de gemeenteraad ingestemd met het starten van een procedure om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor de locatie oude Schouwborg, Westerdijk te Hoorn. Wij hebben ten aanzien van het plan onze bedenkingen. Hieronder onze zienswijze.

Omvang en massa

Het gebouw wordt tussen de 16.5 meter en 19.5 meter, in onze zienswijze is dit veel te hoog. Door deze hoogte vallen de andere woningen op de Westerdijk in het niet. Dit ontwerp door de hoogte past geheel niet in het karakteristieke van de Westerdijk en omgeving.

Zonlicht/daglicht

De hoogte en de grote van het plan, zal bij ons veel daglicht ontnemen in huis en dan nog maar niet te spreken van het zonlicht wat wij hierdoor gaan missen in de tuin. Dit betekend automatisch waardevermindering van ons huis.

Privacy

Op de tekening hebben wij kunnen zien, dat er vanaf de achterkant en zijkant van de woningen direct in onze tuin en woning kunnen kijken. Dit gaat ten koste van onze privacy, zowel in onze tuin als in onze woning.

Parkeren

Aangezien de 20 parkeerplaatsen die ingetekend zijn in het plan voor de nieuwe bewoners/bezoekers zijn, voorzien wij een groot probleem omtrent het parkeren. Dit betekend dat er een groot tekort komt aan parkeerplaatsen voor de bewoners van de Westerdijk, Achterom, Geldersesteeg en het Grote Noord. Wij zien niet in het plan dat er voor andere bewoners nieuwe parkeerplaatsen worden gecreëerd.

Achterin/uitegang en vluchtweg

Regelmatig maken wij gebruik van de achter uitgang bij ons in de tuin. Deze kan niet meer gebruikt worden als achter onze woning directe parkeerplekken worden gecreëerd. Graag zien wij dat er ruimte wordt vrijgehouden om met de fiets achterom te komen, en zodat deze ook kan worden gebruikt als vluchtweg bij nood situaties (stukje openbaar terrein).

In het kort kunnen wij zeggen dat het voor de bewoners absoluut geen win situatie is. De bewoners van de Westerdijk, Geldersesteeg zijn grote verliezers met dit plan. Er is naar onze in ziens totaal geen rekening gehouden met de omwonende. Dit blijkt wel uit de eerder genoemde punten, privacy, zonlicht, parkeren, vluchtweg, omvang en massa.

Met vriendelijke groet,

en normering. Bij twee huishoudens betekent dit 3,6 parkeerplaatsen en dit zijn er reël 4. Hieraan kan niet worden voldaan en voor het daardoor ontstane probleem kan het gedeelte V-V (Verkeer en Verblijf) niet worden gebruikt.

Waarom wordt er in het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Schouwburg Westerdijk' de mogelijkheid om appartementen te realiseren wel geopend, als hier op basis van de parkeernormen geen sprake van kan zijn?

En waarom wordt door de ontwerper op de mogelijkheid van meerdere huishoudens per woning niet ingegaan in zijn ontwerp? Wordt het "parkeerprobleem" dat dan wordt blootgelegd hiermede bewust omzeild omdat de oplossing daarvoor niet voorhanden is? De ontwerper had tenminste één woning kunnen uitwerken met daarin 2 appartementen/ huishoudens met bijbehorende parkeermogelijkheid waardoor besluitvorming transparanter zou zijn geweest.

e. Binnen het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Schouwburg Westerdijk' is een deel van het terrein bestemd als V-V (Verkeer en Verblijf (grijs)). Omdat het terrein van het ontwerp bestemmingsplan in zijn geheel zal worden overgedaan aan de partij die het bouwplan zal gaan realiseren is dit deel van het ontwerp een zogenaamd "Eigen terrein".

Dit "Eigen terrein" geeft toegang voor de nieuwe eigenaren/bewoners met auto, fiets ed. Aangezien alle auto's van de nieuwe huishoudens op het erf (bouwperceel W-geel) moeten worden geparkeerd, kan het V-V bestemde deel slechts worden gebruikt als parkeergelegenheid voor eventuele bezoekers van de eigenaren van dit terrein.

Dit betekent dat er voor ten minste 25 parkeerplaatsen in de omgeving een alternatieve parkeerplaats moet worden gezocht. Deze bestemming (V-V op eigen terrein) zet de parkeernorm in de omgeving derhalve danig onder druk ten nadele van de leefbaarheid in de buurt, terwijl een daarvoor aanwezige ruimte ongebruikt en nutteloos blijft.

Welke is de oplossing voor dit (ruimte) probleem?

Samenvattend verzoek ik u het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Schouwburg Westerdijk' zodanig aan te passen dat voldaan wordt aan de daarvoor vastgestelde eisen en mijn belangen niet worden geschaad.

Met vriendelijke groet,

[Handwritten signature]

[Handwritten name]

[Handwritten address]

Telefoon: [Handwritten number]

email: [Handwritten email address]

PS. Een afschrift is verzonden aan de fracties van de Raad.

www.bicwin.com

Schillerweg 14

51211A HOOB

www.bicwin.com

Gemeente Hoorn
t.a.v. de gemeenteraad en het college van Hoorn
Postbus 603
1620 AR HOORN

Datum: 28 maart 2015

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan terrein Oude Schouwborg Westerdijk

Geachte leden van de gemeenteraad van Hoorn,

Met deze brief maken wij gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan voor de locatie Oude Schouwborg aan de Westerdijk in Hoorn.

Procedure nieuw bestemmingsplan

Om de door het vorige college gemaakte afspraken met architectenbureau Van der Laan na te komen en het beoogde bouwplan daadwerkelijk te kunnen realiseren heeft het nieuwe college van de gemeente Hoorn aan de gemeenteraad gevraagd in te stemmen met het starten van een procedure om het huidige bestemmingsplan voor dit terrein te wijzigen. U heeft op 3 februari 2015 hiertoe ingestemd. Aan u zal nu ook worden gevraagd een besluit te nemen over een eventueel nieuw bestemmingsplan.

Zienswijze belanghebbenden

Woonachtig op het adres Geldersesteeg nr. 19 in Hoorn, waarvan het perceel grenst aan en uitkomt op het thans openbare terrein waar voorheen schouwborg Het Park stond, dienen wij, de ondergetekenden, als belanghebbenden hierbij onze zienswijze in.

Voorlopige verkoopovereenkomst tussen gemeente Hoorn en architectenbureau Van der Laan
Zoals inmiddels is gebleken heeft het vorige college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoorn een voorlopige overeenkomst met architectenbureau Van der Laan getekend voor de verkoop van het perceel van de voormalige schouwborg aan de Westerdijk ten behoeve van de ontwikkeling van een complex van tien aaneengeschakelde herenhuizen op dit terrein met aan de achterzijde elk een eigen tuin en garage of carport voor twee auto's. Daarnaast heeft het college er destijds in toegestemd dat het terrein achter en naast de te bouwen herenhuizen in zijn geheel wordt ingericht tot een privéterrein met een groot aantal extra parkeerplaatsen voor de nieuwe bewoners van de te realiseren herenhuizen en voor hun bezoekers. De gemeente Hoorn heeft met de koper afgesproken dat het perceel vrij van rechten van derden (bv. de huidige omwonenden) zal worden overgedragen. Aan de gemeenteraad wordt nu gevraagd in te stemmen met het wijzigen van het huidige bestemmingsplan voor deze locatie zodat de hierboven beschreven plannen kunnen worden uitgevoerd.

Verantwoordelijkheid gemeente Hoorn ten aanzien van de belangen van haar huidige inwoners
Naar onze mening heeft het vorige college van de gemeente Hoorn met het tekenen van de verkoopovereenkomst en het maken van deze afspraken ten behoeve van de nieuwe bewoners in deze omgeving ten onrechte niet haar verantwoordelijkheid genomen om de belangen van de huidige bewoners (zoals die van de huishoudens waarvan de percelen grenzen aan en uitkomen op het openbare terrein) in dit proces zo optimaal mogelijk te behartigen. Deze verantwoordelijkheid geldt ook voor de huidige vertegenwoordigers van de inwoners van Hoorn.

Rechtsgeldigheid van de procedure

Wij vragen u of de verkoop van het perceel daadwerkelijk volgens de algemene beginselen van behoorlijk bestuur heeft plaatsgevonden. Dit om aan twijfels die daarover mogelijk zijn, te

beantwoorden. Tevens vragen wij u in hoeverre de gemeente Hoorn er alles aan heeft gedaan om tot de beste sociale en economische keuzes in dit proces te komen.

De burgemeester van Hoorn wil, om mogelijke belangenverstrengeling te voorkomen vanwege zijn belangstelling voor één van de herenhulzen, niet bij de huidige procedure worden betrokken. Wij verzoeken u te bevestigen dat het proces dat heeft geleid tot het besluit tot goedkeuring van het nieuwe bouwplan en de verkoop van de grond door het vorige college van de gemeente Hoorn in 2014 ook op een wijze heeft plaatsgevonden dat kan worden uitgesloten dat er toen enkele vorm van belangenverstrengeling bij de betrokken personen is geweest.

De afgelopen maanden hebben media gemeld dat de gemeente Hoorn ook met andere kandidaatkopers heeft gesproken. Dit heeft de wethouder inmiddels ook bevestigd. Eén kandidaat heeft in de media aangegeven dat hij overvallen werd door de overeenkomst met architectenbureau Van der Laan, omdat hij in de veronderstelling was dat hij nog met de gemeente Hoorn in gesprek was over de aankoop van het perceel. Deze kandidaat was volgens eigen zeggen bereid om een hogere prijs te bieden dan de prijs die de gemeente met architectenbureau Van der Laan is overeengekomen. Aangezien het hier om de verkoop van een publieke locatie gaat, willen wij meer inzicht in het proces dat heeft geleid tot de uiteindelijke verkoopovereenkomst. Zoals u weet, is dit ook in de raadsvergadering aan de orde gekomen maar heeft een meerderheid van de gemeenteraad besloten het verkoopproces niet verder onder de loep te leggen. Wij verzoeken u ten behoeve van uitsluitel over de hier genoemde punten dit alsnog wel te doen.

Volgend op het bovengenoemde, willen wij ook antwoord op de vraag waarom, zoals de wethouder heeft aangegeven, ten tijde van een economische recessie waarin geen gunstige verkoopvoorwaarden voor de gemeente Hoorn konden worden verwacht, toch is besloten om het perceel terstond aan de enige kandidaat met een concreet bod te verkopen en niet is gekozen om meer bedenktijd te nemen en een publieke uitnodiging te organiseren voor alternatieve kandidaten om met de huidige koper mee te bieden in het verkoopproces.

Wij verzoeken u om deze vragen te beantwoorden. Indien sprake blijkt te zijn van onrechtmatigheden of aanwijzingen die in strijd lijken te zijn met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waarvan wij overigens niet uitgaan, dan verzoeken wij u om de huidige procedure stop te zetten. Naar onze mening mag u dan geen besluit nemen over een nieuw bestemmingsplan.

Bezwaren omwonenden tegen het bouwplan

Het voorgestelde bestemmingsplan kan niet los worden gezien van het bouwplan van architectenbureau Van der Laan. De afspraken van het vorige college met architectenbureau Van der Laan zijn immers de directe aanleiding tot de wijziging van het huidige bestemmingsplan. Wij willen alle bezwaren tegen het bouwplan die namens de omwonenden (de 18 om het perceel wonende huishoudens van de Geldersesteeg en het Achterom) voorafgaand aan de commissievergadering van 27 januari 2015 aan u zijn gepresenteerd (de presentatie is als bijlage toegevoegd aan de agenda van die vergadering en van de raadsvergadering en is te downloaden van de website van de gemeente Hoorn) als onderdeel van onze zienswijze aan u voorleggen met het verzoek deze per punt te adresseren.

Wijzigingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan

Tijdens de informatieavond op 20 november 2014 (waarvan het verslag ook is te vinden op de website van de gemeente Hoorn) is aan de wethouder gevraagd waarom het bestemmingsplan moet worden gewijzigd. De wethouder heeft geantwoord dat het bouwplan van het architectenbureau met nieuwe grondgebonden woningen niet past in het huidige bestemmingsplan. Volgens de wethouder "zat het enige verschil hem in het type woning".

In het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan in grote lijnen beschreven maar wordt niet duidelijk gemaakt wat de wijzigingen zijn ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Om er zeker van te zijn dat er niet meer verschillen zijn tussen het nieuwe bestemmingsplan en het huidige bestemmingsplan dan datgene wat de wethouder desgevraagd publiek heeft aangegeven, verwachten wij van de gemeente Hoorn een overzicht waarin alle wijzigingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan op duidelijke wijze uiteen worden gezet. Naar onze mening zijn wij dan pas in staat om tot een weloverwogen zienswijze te komen en is de gemeenteraad ons inziens dan ook pas in staat om een weloverwogen beslissing over het nieuwe bestemmingsplan te nemen.

Overige punten ten aanzien van het nieuwe bestemmingsplan

In aanvulling op de bezwaren die in de presentatie van de omwonenden uiteen worden gezet en die wij dus als onderdeel van onze zienswijze hierbij opnieuw aan u voorleggen, willen wij in deze zienswijze de volgende punten benadrukken:

1. Huidige gebruiksovereenkomsten met omwonenden ten aanzien van stukjes grond

Per 1 juni 2012 heeft de gemeente Hoorn een schriftelijke overeenkomst met enkele omwonenden gesloten voor het gebruik van enkele stukjes grond in de Incourante uithoek aan de zuidoostkant van het perceel (de hoek van de Geldersesteeg en het Achterom achterop het terrein). Wij verwijzen u naar de tekening in de presentatie van de omwonenden waarin deze stukjes grond zijn ingetekend. Deze uithoek wordt momenteel door omwonenden gehuurd van de gemeente Hoorn en als tuintjes gebruikt.

In februari 2015 is voor het gebruik van het stukje grond dat wij huren een factuur door de gemeente Hoorn naar ons verstuurd met het verzoek te betalen voor de huurperiode van 1 januari t/m 31 december 2015. Deze factuur is, zoals ieder jaar, door ons betaald. Wij gaan er dan ook vanuit dat we de tuin hiermee voor de rest van het jaar weer kunnen gebruiken.

Deze huidige gebruiksovereenkomst tussen de gemeente Hoorn en de omwonenden van het perceel volgde op de voormalige koopovereenkomst ten aanzien van dezelfde stukjes tuin die eerder door de huidige huurders met De Peyler werd afgesloten in het kader van het bouwplan La Parisienne. De Peyler beoordeelde de uithoek van het perceel als Incourant binnen haar project. De omwonenden hebben destijds een makelaar ingeschakeld en er is met De Peyler in goed overleg een contractuele verkoopprijs voor de stukjes grond overeengekomen. De gemeente Hoorn is hiervan op de hoogte. Door het afblazen van het project La Parisienne is de koop niet doorgegaan. De stukjes grond zijn in het bezit van de gemeente Hoorn gebleven en worden nu sinds drie jaar verhuurd aan de omwonenden die het willen kopen. Het is bij de gemeente Hoorn sindsdien bekend dat wij en de andere huurders heel graag deze kleine stukjes grond ongesaneerd tegen betaling willen overnemen.

De huurders waren dan ook stomverbaasd dat zij op de informatieavond van 20 november 2014 op de slides van de presentatie van het architectenbureau Van der Laan moesten zien dat op de van de gemeente gehuurde tuintjes ineens parkeerplaatsen met auto's bleken te zijn ingetekend. Hierover was door de verhuurder, de gemeente Hoorn, niet eerder met de huurders over gesproken. Wij vinden het bijzonder eigenaardig dat de gemeente Hoorn de huurders niet even van te voren heeft ingelicht dat de stukjes grond voorwaardelijk waren verkocht.

In het nieuwe plan van architectenbureau Van der Laan zijn in de huidige gehuurde tuintjes van omwonenden dus extra parkeerplaatsen voor de beoogde nieuwe bewoners ingetekend. De heer Van der Laan heeft aangegeven dat er kandidaat kopers voor de herenhuizen zijn die, naast de twee parkeerplaatsen in de garage, nog graag een derde parkeerplaats op het terrein, o.a. dus in de huidige tuintjes, zouden willen aanschaffen. Gezien de voorgeschiedenis over deze stukjes grond is deze invulling uiteraard onverteerbaar voor de betrokken omwonenden.

Aankoop van huidige verhuurde stukjes grond door omwonenden

Wij verzoeken de gemeente Hoorn om deze stukjes gehuurde tuin niet te laten ontruimen om het mogelijk maken dat ze later eventueel kunnen worden ingericht als "extra" parkeerplaatsen. Wij en de andere huurders van de stukjes grond willen met de gemeente Hoorn en met architectenbureau Van der Laan in overleg treden over de mogelijkheid om de gehuurde stukjes grond te kopen. Wij vragen de gemeente Hoorn om hierin te faciliteren en vragen u om de grenzen en kaders in het nieuwe bestemmingsplan hiervoor te heroverwegen.

2 Achteruitgangen tuinen omwonenden

Onze tuin grenst aan het perceel van de voormalige schouwburg en heeft, zoals die van andere omwonenden, een achteruitgang op het terrein. Dit terrein is sinds de sloop van de voormalige schouwburg in 2005, het jaar waarin wij het huis kochten, openbaar terrein. Wij maken dus, net als vele andere omwonenden, sinds tien jaar dagelijks gebruik van onze uitgang op deze openbare locatie. Onze fietsen en die van de kinderen worden dagelijks via deze poort in de tuin gezet, zodat er niet vier fietsen in de straat (de vier meter brede Geldersesteeg waar wij en andere omwonenden wonen is immers ook een toegestaan fietspad voor fietsers en bromfietsen) hoeven te worden geparkeerd. Het zou ten koste van de verkeersveiligheid in de Geldersesteeg gaan als alle bewoners hun (bak)fietsen in de toekomst in deze smalle straat moeten parkeren waar momenteel ook verkeer van fietsers en bromfietzers is toegestaan in combinatie met het loopverkeer van vele mensen waaronder de kleine kinderen en de bejaarden die in de Geldersesteeg wonen. Dat is onverantwoordelijk en het is dan wachten op ongelukken.

We beschouwen de achteruitgang ook als vluchtroute voor ons en onze kinderen bij een eventuele calamiteit omdat de Geldersesteeg een erg smalle straat is. Zoals bekend kwamen bij het vorige project La Parisienne de achteruitgangen van de tuinen uit op een brandgang die voor een veilige aftocht zorgde. Daar was in goed overleg met de omwonenden over nagedacht. Wij betreuren het dat bij de bespreking van het nieuwe plan niet met de omwonende gezinnen over een veilige route is overlegd.

Wij kunnen ons niet voorstellen dat onze belangen en die van de andere zeventien huishoudens waarvan de percelen grenzen aan en uitkomen op een openbaar terrein nu ten behoeve van de bouw van herenhuizen voor enkele nieuwe bewoners zomaar door de gemeente Hoorn zonder enige communicatie van de gemeente Hoorn met de omwonenden opzij worden geschoven.

Wij vragen ons bovendien af waarom er in het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over een openbaar terrein achter de herenhuizen, terwijl in de presentatie van het bouwplan door het architectenbureau wordt gesproken over een privéterrein. Dit lijkt tegenstrijdig. Kunt u dit verschil toelichten?

Alternatief voorstel

Wij willen als alternatief voorstellen dat, indien het bouwplan daadwerkelijk wordt gerealiseerd, er op het terrein langs de achtertuinen van de omwonenden een steeg of gangpad tussen de percelen van de omwonenden en het privéterrein wordt vrijgehouden. Het privéterrein wordt dan weliswaar aan twee zijden (de kant van de Geldersesteeg en van het Achterom) 1,5 meter smaller, maar hiermee wordt het voor de omwonenden waarvan de percelen uitkomen op dit gangpad mogelijk gemaakt om van hun achteruitgangen en de vluchtroute gebruik te blijven maken. Hiermee zal naar onze mening aan de belangen van zowel de omwonenden als aan die van de nieuwe bewoners recht worden gedaan. Dit gangpad is qua lengte en breedte vergelijkbaar met de brandgang die bij het project La Parisienne zou worden gerealiseerd. Het ontwerpbestemmingsplan en het bouwplan zullen bij dit voorstel bovendien niet veel te hoeven worden aangepast.

3. Parkeerplaatsen voor omwonenden

Er worden momenteel dagelijks aan het eind van de dag en in het weekend gemiddeld zo'n 22 personenwagens en busjes op de parkeerplaats op de locatie geparkeerd. In het toeristenseizoen staan er ook campers. Het aantal daar door omwonenden geparkeerde auto's is in de afgelopen jaren door diverse oorzaken aanzienlijk toegenomen zodat er aan het eind van de dag en in het weekend geen gelegenheid meer is om op de Westerdijk, op het Achterom of elders in de nabije omgeving te parkeren. Als het met de goedkeuring van het nieuwe bestemmingsplan en de verwezenlijking van het nieuwe bouwplan niet meer mogelijk is om op het terrein van de voormalige schouwburg te parkeren, dan voorzien wij een tekort aan parkeerruimte in de buurt voor de huidige bewoners van de Geldersesteeg en het Achterom en voor de andere buurtbewoners die langs de nieuwe boulevard aan de Westerdijk wonen. Er zal veel parkeeroverlast langs de boulevard ontstaan en dat zal de veiligheid van het verkeer over de Westerdijk beïnvloeden. Hoe gaat u de parkeerdruk verlagen?

4. Wateroverlast voor omwonenden

Als het enkele uren heeft geregend, dan staan er grote plassen op de parkeerplaats en op het voetbalveld op de locatie. Door het hoge grondwaterpeil en de slechte afvoer kan het regenwater dan niet weg. Dit is al vele jaren bij de gemeente Hoorn bekend. Er zijn omwonenden aan het lager gelegen Achterom die daardoor dagenlang hun tuinen vol met water hebben staan. Wij vrezen dat de wateroverlast met het nieuwe plan enorm wordt onderschat en door het hoogteverschil van twee meter tussen de dijk en het Achterom alleen maar erger zal worden. In het bestemmingsplan wordt ten onrechte gesuggereerd dat er op dit gebied geen problemen zijn te verwachten. Er wordt in het bestemmingsplan simpelweg niet over de huidige wateroverlast in de aangrenzende percelen gerept.

5. Andere bestemming locatie

Er worden door de direct omwonenden, door andere buurtbewoners en in de diverse (sociale) media heel veel bezwaren geuit over de massaliteit van het bouwplan en de invulling van het achterterrein. Wij vragen ons dan ook af of er wel maatschappelijk draagvlak is voor het nieuwe bestemmingsplan en het bouwplan van architectenbureau Van der Laan. Wij kunnen ons bovendien moeilijk voorstellen dat de kopers veel geld willen betalen voor woningen waarvan de achtertuinten door de hoogte en breedte van het complex in de zomer het grootste deel van de dag in de schaduw liggen.

Daarnaast zijn volgens ons de verhoudingen in de tekening van het bouwplan niet juist en is er wel heel positief gerekend met de ruimte die er zou moeten zijn voor de ingetekende geparkeerde auto's en hun draaicirkels.

Het complex van de enorm hoge en diepe aaneengeschakelde herenhuizen sluit qua hoogte en qua bouwvolume niet aan op de veel lagere en kleinere woningen aan beide zijden van het perceel aan de Westerdijk, de Geldersesteeg en op de twee meter lager liggende woningen aan de achterzijde van het perceel aan het Achterom. Deze woningen liggen letterlijk en figuurlijk in de schaduw van de hoge herenhuizen. Het past niet in deze buurt. Wij vragen u bovendien om uit te zoeken of het complex wel past in de beschermde status van de directe omgeving.

Wellicht moet al met al worden geconcludeerd dat deze locatie niet geschikt om zo'n groot plan te realiseren. Deze toplotatie verdient volgens vele inwoners van Hoorn een betere en creatievere bestemming. Naar onze mening en die van andere inwoners van Hoorn kan de huidige openbare ruimte op deze locatie, die gedurende de laatste tien jaar dus al intensief door inwoners van Hoorn wordt gebruikt, veel beter worden ingevuld door een alternatief plan voor een openbare, niet private bestemming (bv. met daghoreca, zoals in het huidige bestemmingsplan is voorzien) waarvan alle inwoners en bezoekers van de boulevard en het stadsstrand kunnen genieten en wat een waardevollere aanvulling zal zijn op de boulevard en het stadsstrand aan de Westerdijk dan de tien

herenhuisen met schaduwtuinen en een overdaad aan privéparkeerplaatsen voor de burgemeester en andere nieuwe buurtbewoners zullen zijn. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet hier niet in.

6. Waardedaling woningen omwonenden

Ten slotte is het, gezien het bovenstaande, evident dat met de goedkeuring van de huidige voorgestelde aanpassingen in het bestemmingsplan en van het nieuwe bouwplan de huidige waarde van onze woning en die van andere omwonenden aanzienlijk zal dalen. Wij hebben dit inmiddels met een beëdigd taxateur besproken. Als dit plan wordt goedgekeurd, dan zullen wij compensatie vragen voor deze waardedaling.

Verantwoordelijkheid gemeente Hoorn

Wij willen erop wijzen dat de betrokken wethouder en ambtenaren de omwonenden voor overleg en oplossingen desgevraagd iedere keer hebben verwezen naar het architectenbureau Van der Laan. De mensen van het architectenbureau verwijzen ons vervolgens weer terug naar de gemeente Hoorn. Wij zijn van mening dat de gemeente Hoorn haar verantwoordelijkheid voor het behartigen van de belangen van haar (huidige) inwoners niet mag delegeren aan een particuliere partij die vanuit haar commercieel belang opereert.

Wij verwachten dan ook dat de gemeente Hoorn deze verantwoordelijkheid weer op zich neemt om het proces ten aanzien van de inrichting van de locatie Oude Schouwburg aan de Westerdijk tot een goede afloop te laten komen. Naast de belangen die er zijn voor de huidige bewoners, betalen eventuele nieuwe bewoners immers veel geld voor de herenhuisen en zitten deze mensen ook niet te wachten op een opstandige houding van buurtgenoten.

Wij vragen ons af of bovengenoemde punten en bezwaren daadwerkelijk door de betrokkenen in de verkooponderhandelingen zijn besproken.

Deze zienswijze wordt aan alle leden in de gemeenteraad aangeboden. Wij hopen dat u uw verantwoordelijkheid neemt en de punten in deze zienswijze en de bezwaren die worden beschreven in de presentatie van de omwonenden, mee zult nemen in uw overwegingen bij de vaststelling van het besluit over een eventueel nieuw bestemmingsplan.

Hoogachtend,






 of 

Gemeente Hoorn
t.a.v. de Gemeenteraad van Hoorn
Postbus 603
1620 AR Hoorn

Hoorn, 29 maart 2015

Betreft: Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Oude Schouwburg Westerdijk, Hoorn

Geachte raad,

Op 15 januari 2015 is door de gemeente Hoorn het bestemmingsplan Oude Schouwburg Westerdijk gepubliceerd door dit nieuwe bestemmingsplan wordt het planologisch mogelijk wordt om op deze locatie 10 herenhuizen te realiseren, met de mogelijkheid om woningen te splitsen in appartementen.

Via dit schrijven willen wij, de bewoners van de Geldersesteeg 21, onze zienswijze kenbaar maken over dit ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende thema's, en willen we graag antwoord op een aantal zaken die voor ons onvoldoende duidelijk zijn.

Hoogte van bouw: Volgens het bestemmingsplan zijn de nieuw te bouwen woningen ongeveer 17 meter hoog. Naar onze mening past dit niet in het aanzicht van de Westerdijk. Het ruime merendeel van de huidige bebouwing is vele meters lager en hiermee wijkt het bouwplan enorm af van het mooie, oude stadsbeeld en aanzicht van de stad.

Heeft de raad bij het goedkeuren van dit plan soms alleen gekeken naar de hoge bebouwing rond Westerhaven? Die langs de Westerdijk juist een vreemde eend in de bijt is, in plaats van de standaard waar op aangesloten kan worden? De bebouwing rond het te realiseren project heeft een hoogte die op geen enkele manier aansluit bij de plannen.

Bovendien rust op veel van de bestaande woningen een beschermd stadsgezicht. Het is dus blijkbaar zo dat het stadsgezicht beschermd moet worden. Het plaatsen van woningen van 17 meter hoog strookt niet met het beschermen van het stadsgezicht.

Wij zijn van mening dat dit project met deze hoogte niet aansluit bij de bestaande bebouwing, en dat diezelfde hoogte ook niet aansluit bij de beschermde stadsgezichten die wel van toepassing zijn op de woningen die grenzen aan het project. Waarom kunnen er geen woningen geplaatst worden van drie woonlagen? Dan zouden het aanzicht én het beschermd stadsgezicht wél z'n waarde behouden.

Bouwmassa: Het project heeft een hoogte van ongeveer 18,5 meter (peil 0 (1,47 meter bodemniveau) + 17,06 meter (de woningen)). Dit is volgens onze mening een behoorlijke bouwmassa, die in geen enkele verhouding staat tot de vorige bebouwing waarbij alleen de toneeltoren deze hoogte had. En omdat in het verleden aangegeven is dat een nieuw plan niet meer impact zou hebben dat deze voormalige toneeltoren vinden wij dit een vreemde ontwikkeling. En kunnen wij het hier niet mee eens zijn. De oude toneeltoren was namelijk een beperkt deel van de oude bebouwing. De nieuwe plannen en de daarbij horende bouwmassa staat in geen verhouding tot wat er stond (de oude schouwburg).

Parkeergelegenheid: Ondanks dat wij ons beseffen dat de bestaande parkeergelegenheid achter ons huis door het college aangewezen is als tijdelijke parkeergelegenheid zijn wij het er niet mee eens dat er in het nieuwe plan alleen gekeken wordt naar de parkeerbehoefte van de nieuwe bewoners. Al sinds de

sloop van de oude schouwburg, inmiddels al 11 jaar geleden, worden deze parkeerplaatsen dagelijks door de bewoners van het Achterom, de Geldersesteeg en de Westerdijk gebruikt. En deze plaatsen staan, net als alle overige beschikbare parkeerplaatsen in de omgeving, altijd vol.

Waar gaan deze nieuwe bewoners hun auto parkeren als er wordt gekozen om het terrein privé terrein te maken voor de bewoners en haar bezoekers? Het tijdelijke parkeerterrein achter ons huis biedt dagelijks plaats aan zo'n 25 auto's, waar moeten deze auto's straks naar toe? Ook hierbij is er wél gekeken naar de wensen van de nieuwe bewoners, maar niet naar de mogelijkheden en faciliteiten voor de huidige bewoners. Bovendien is één van de scenario's die ter tafel is gekomen dat de 10 woningen worden opgesplitst tot appartementen, dit levert dan een nog groter tekort aan parkeerplaatsen op. Hoe gaat het college deze realistische problematiek oplossen?

Achterom van de huidige woningen: Sinds de sloop van de oude schouwburg (inmiddels al 11 jaar geleden) hebben de omwonenden van het terrein een achterom. En zelfs toen de oude schouwburg er nog stond hadden de omwonenden (op de momenten dat de poort van de schouwburg open stond) een achterom. Binnen het nieuwe plan wordt deze achteruitgang van onze tuin ons zomaar weer afgenomen. Wederom een onderdeel waarbij er alleen gekeken is naar de mogelijkheden voor de nieuwe bewoners, in plaats van te kijken naar de mogelijkheden voor de nieuwe én bestaande bewoners?

Het beschikbaar hebben van een achterom gaat dus om een periode van tientallen jaren waar nu zomaar een einde aan lijkt te komen. Heeft de raad hier naar gekeken?

Wat ons betreft is het vaststellen van het bestemmingsplan een uitgelezen kans voor de gemeente om het woongenot voor de huidige bewoners rondom het terrein (definitief) te vergroten, wat daarbij ook direct de veiligheid van de bewoners ten goede zou komen. Een achterom kan in geval van calamiteiten namelijk als vluchtweg gebruikt worden. Een bijkomend nadelig effect van het wegvallen van het achterom bij de diverse woningen op het Achterom en de Geldersesteeg is overigens dat de Geldersesteeg voor het grootste deel van de dag vol komt te staan met (bak)fietsen en of brommers. Naar onze mening wordt de karakteristieke steeg, die regelmatig wordt bezocht en gefotografeerd door toeristen, hierdoor ontsiert.

Daarom zijn wij van mening dat het college zou moet kiezen voor het creëren van een permanent achterom voor de bestaande bewoners (eventueel gescheiden van het privé terrein van de nieuwe bewoners). Dit is iets waar de nieuwe bewoners geen hinder van ondervinden en waar de buurt enorm blij mee zou zijn.

Wij hebben er het volste vertrouwen in dat de raad deze zienswijze serieus zal nemen en daarbij de blik van de huidige bewoners even op zal zetten, in plaats van alleen te kijken naar de wensen en mogelijkheden voor de nieuwe bewoners. Want deze meningen mogen niet genegeerd worden, toch?

Met vriendelijke groet,

~~Staten van de gemeente Utrecht~~
~~Bewoners van de Geldersesteeg 24~~
~~1000 CA Utrecht~~

PS: Deze zienswijze wordt ook overhandigd aan de diverse fracties.

Gemeente Hoorn
t.a.v. de Gemeenteraad van Hoorn
Postbus 603
1620 AR Hoorn

Datum 25 maart 2015 Betreft Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Oude Schouwborg Westerdijk, Hoorn

Geachte raad,

In de Staatscourant van 23 februari 2011 maakt U Uw voornemen bekend voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan Oude Schouwborg Westerdijk, waarbij het planologisch mogelijk gemaakt wordt om op deze locatie 10 herenhuizen te realiseren, met de mogelijkheid om woningen te splitsen in appartementen.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp-bestemmingsplan. Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

Beschermd stadsgezicht

Sinds 1970 is een deel van de binnenstad aangewezen tot beschermd stadsgezicht. In 1998 is de rest van de binnenstad aangewezen. Deze aanwijzing heeft tot doel het treffen van zodanige stedenbouwkundige maatregelen als noodzakelijk om het typerende karakter, ook voor de toekomst, te waarborgen. Aldus het besluit aanwijzing beschermd stadsgezicht uit 1970. In de toelichting van het besluit uit 1988 worden op pagina 6 de kenmerken van de ruimtelijke opbouw opgesomd:

1. De ruimtelijke opbouw is de aaneengesloten wijze van bouwen direct aan de straat.
2. De verkaveling is over het algemeen haaks op de openbare ruimte.
3. De breedte van de panden is smal en ligt hoofdzakelijk tussen de zes en zeven meter.
4. De bouwhoogte is over het algemeen twee bouwlagen met vaak een steile kap.
5. De nok van de huizen is loodrecht op de straat gericht.
6. De opbouw van de gevelwand uit afzonderlijke gebouwen geeft een afwisselend straatbeeld.

De hierboven genoemde ruimtelijke opbouw is duidelijk waarneembaar in de bestaande bebouwing aan het Achterom, de Westerdijk, de Geldersesteeg en de Nieuwsteeg. Ook de het ontwerp wat deel uitmaakt van het ontwerp bestemmingsplan voldoet op de punten 1 t/m 3, 5 en 6 aan hetgeen voorgeschreven in het besluit bescherm stadsgezicht.

Het bevreemd mij dan ook ten zeerste dat het ontwerpbestemmingsplan zich helemaal niets aantrekt van de onder 4 genoemde bouwhoogte. Maar één van de 10 woningen zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan heeft 2 lagen en een kap, de andere woningen hebben minimaal 3 lagen en een kap en zijn daarmee in strijd met het besluit beschermd stadsgezicht. Daarbij komt

nog dat het hoogteverschil tussen de Westerdijk en het Achterom ca 1,5 - 2 meter bedraagt waardoor wij als bewoners van het Achterom tegen een gesloten bouwblok van ca 16 meter hoog aankijken. Het lijkt mij evident dat dit een enorm afbreuk aan ons woongenot doet!

In het ontwerp bestemmingsplan onder 2.2 staat: Voor het ontwerp is gekeken naar de bebouwingsstructuur om de locatie heen. Er zijn stedelijke bouwblokken te zien. Dit bouwplan vult de huidige open plek op (een hiaat in deze structuur). Er is gestreefd om de lijn van bebouwing langs de kust te laten doorlopen.

Het is duidelijk dat u hier voor het gemak maar even "vergeten" bent om links naast het plangebied te kijken en alleen de nieuwbouw van Westerhaven als referentie heeft gebruikt.

Privacy

In de binnenstad heb je minder privacy dan in één van de buitenwijken, dat is inherent aan het wonen in de binnenstad. Maar doordat de Westerdijk ca 2 meter hoger ligt dan het Achterom en doordat het peil van de begane grond van voorliggende plan op ca 1,5 meter boven het maaiveld ligt komt de begane grondvloer en de aan de achterzijde gelegen 2^e maaiveld van de geplande woningen op hetzelfde niveau als mijn slaapkamer te liggen. Mijns inziens is dit een grove inbreuk op mijn privacy!

Bestemmingsplan

In paragraaf 3.3 van het ontwerpbestemmingsplan staat dat het bestemmingsplan binnenstad van 8 september 2009 een bouwhoogte toelaat tussen de 16,5 en 19,5 meter. Op zich juist maar mijns inziens geeft de plankaart op het hoogste punt van de voorgenomen bebouwing een hoogte van 16,5 meter aan en niet van de voorgenomen hoogte van bijna 18 meter. Overigens wordt er in deze paragraaf even aan voorbij gegaan dat de op de plankaart uit 2009 aangegeven diepte van de bouwmasa 11 meter bedraagt, het voorliggend plan gaat opeens uit van meer dan 16 meter! Ook op dit punt is het ontwerp bestemmingsplan in strijd met het fingerend bestemmingsplan.

Parkeren

In de afgelopen jaren zijn er een aantal woningen aan het Achterom opgeknapt en weer geschikt gemaakt voor bewoning. Ook zijn er in mijn directe omgeving een aantal appartementen / studio's gerealiseerd waardoor de parkeerdruk aan het Achterom is toegenomen. Als ik op een doordeweekse dag rond 18:00 uur thuis kom mag ik blij zijn een parkeerplaats te vinden op het terrein van de voormalige schouwburg. Parkeren aan het Achterom is echt onmogelijk omdat de winkeliers met een parkeervergunning de parkeerplaatsen aan het Achterom in gebruik hebben. Ik realiseer mij dat het parkeren op dit terrein van tijdelijke aard was maar tegelijkertijd zijn er tijdens de herinrichting van het Achterom een deel van de parkeerplaatsen voor vergunninghouders betaald parkeren geworden. Tel hierbij de toegevoegde woningen / studio's op en U zult moeten toegeven dat parkeren in de binnenstad een steeds groter probleem wordt. Probeer op zaterdag, als vergunninghouder, maar eens een plaats voor je auto te vinden. Overal staan auto's van niet vergunninghouders zonder dat daar voldoende handhavend tegenop getreden wordt. Op het moment dat de ca. 25 parkeerplaatsen op het terrein aan de voormalige schouwburg onttrokken worden aan de plaatsen van de vergunninghouders verwacht ik dat de gemeente Hoorn deze plaatsen elders (op het Achterom) compenseert. U hanteert een parkeernorm van 1,8 voor woonhuizen. Ik heb het gevoel dat deze norm voor het gebied Westerdijk – Achterom – Grote Noord bij lange na niet gehaald wordt en verzoek u hierbij hier duidelijkheid in te verstrekken.

Splitzen tot appartementen

Het bevreemd mij dat er in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat het mogelijk is om de woningen te splitzen in appartementen. Volgens de ruimtelijk onderbouwing worden de benodigde parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd. Indien er woningen gesplitst worden in appartementen wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen binnen het plangebied hoger.

Ondanks dat het op de ter inzage liggende tekeningen wat lastig vast te stellen ben ik van mening dat een aantal parkeerplaatsen zoals op de overzichtstekening onbruikbaar zijn. Volgens NEN2443 heeft een parkeerplaats bij haaks parkeren een afmeting van 2,5 x 5 meter. Om fatsoenlijk je parkeervak in en uit te kunnen dient de rijbaan, bij eenrichtingsverkeer, minimaal 5,65 meter breed te zijn. Ook deze maat wordt op een aantal plaatsen niet gehaald. Ook bij het langsparkeren gaat het mis, een parkeerplaats dient dan minimaal 6 meter lang te zijn. De op de tekening aangeven langspaarkeerplaatsen zijn iets meer dan 4,51 meter lang getekend. Ik kan dus niet anders dan concluderen dat de parkeeroplossing zoals ingetekend niet aan de normering voldoet. Het niet adequaat kunnen oplossen van het pakeren op eigen terrein zou een verhoging van de parkeerdruk op de al overbelaste omgeving kunnen betekenen.

Op basis van de bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan 'locatie oude schouwburg'. Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, althans gewijzigd vast te stellen. Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,






Gemeente Hoorn
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 603
1620 AR Hoorn

Datum 26 maart 2015

Betreft Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Oude Schouwburg Westerdijk, Hoorn

Geachte raad,

Op 3 februari 2015 heeft de gemeenteraad ingestemd met het starten van een procedure om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor de locatie Oude Schouwburg aan de Westerdijk. Op diverse punten van het plan heb ik opmerkingen en bezwaren. Ik maak daarom gebruik van de mogelijkheid om mijn zienswijze over het ontwerp in te dienen en onder de aandacht te brengen.

De punten waarover ik een zienswijze wil indienen zijn:

1. De hoogte van het gebouw (bouwmassa).
2. De schaduwwerking en het wegnemen van daglicht.
3. De te verwachten wateroverlast.
4. De parkeeroverlast.
5. De ontnomen achteruitgang/vluchtweg van de woning.
6. De privacy schade door alle ramen aan de achter en zijkant van de huizen.
- 7 De te verwachten waarde verlaging van mijn huis in verband met het wegvallen van Uitzicht en beperking privacy.

1. Bouwmassa.

Deel 1 zienswijze

Ondergetekende woont op het Achterom 39 en kijkt uit over het terrein van de voormalige parkschouwburg. Toen de oude parkschouwburg er nog stond had ik een vrij uitzicht naar het IJsselmeer. De bebouwing van de oude Parkschouwburg lag buiten mijn zichtveld. In het nieuwe plan is mijn uitzicht op het IJsselmeer volledig ontnomen door een gebouw met 10 grondgebonden woningen. Recht achter mijn huis zal het hoogste woonhuis worden gerealiseerd. Het peil 0 (vloerhoogte waar men de woning binnenkomt) ligt op 147 cm boven straatniveau. Het hoogste punt van het dak ligt op 1706 cm boven peil 0 cm. Het straatniveau van het Achterom ligt 2 meter lager dan het straatniveau van de Westerdijk. Dit betekent dat ik dadelijk tegen een gebouw aankijk die $(1.47 + 17.06 + 2.00) = 20,53$ meter hoog is.

In het bestemmingsplan wordt op pagina 10 hoofdstuk 2.2 alinea 3 gesproken over Voor het ontwerp is gekeken naar de bebouwingsstructuur om de locatie heen. Er zijn stedelijke bouwblokken te zien. Dit bouwplan vult de huidige open plek op (een hiaat in deze structuur). Er is gestreefd om de lijn van bebouwing langs de kust te laten doorlopen.

En enkele regels daaronder:

Er is gestreefd om de lijn van bebouwing langs de kust te laten doorlopen

Beide zinnen zijn zeer discutabel in relatie met het voorliggende plan. De huizen in de omgeving bestaan bijna allemaal uit 1 bouwlaag met kap (zie bijlage 1). Kijk daarvoor maar naar de huizen links en rechts naast het bouwblok maar ook naar de huizen in de verlengde Nieuwe Steeg, de Gelderse Steeg en een groot deel van het Achterom. De gemiddelde hoogte van deze woningen is ongeveer 8 meter. Het contrast met 20,53 meter is onacceptabel en is niet in lijn met wat er in het plan wordt beschreven.

Deel 2 zienswijze bouwmassa.

De gemiddelde inhoud van de 10 woningen is meer dan 1000 m³ Daarmee zijn ze bijna 3 maal groter dan een standaard 2 onder 1 kap woning. De kans is daarom zeer groot dat de woningen opgedeeld gaan worden in appartementen. Daarmee gaat het dus niet meer 10 grondgebonden woningen maar een veelvoud van appartementen.

Op pagina 10 van het plan staat in de eerste alinea

Relevant daarbij zijn balkons aan de voorzijde, op de begane grond een eigen voordeur aan de straatzijde en een hoge verdiepingshoogte van de eerste bouwlaag.

Bij opsplitsing krijgen we volgens deze uitspraak dadelijk voor alle appartementen voordeuren en dus ook trappenhuizen etc. aan de zijde van de Westerdijk.

Ik verwacht een heel lelijke aantasting van het ontwerp.

Het gebouw zal er niet mooier op worden en staat op haaks op de volgende zin uit het plan.
Deze woningen zullen architectonisch één geheel aan vormen niet samenhangende stilkenmerken.

2 Schadewerking van het gebouw, wegnemen daglicht.

Ik heb op het bouwontwerp een bezonning studie laten uitvoeren. Het resultaat is dat ik zelfs midden in de zomer en de meeste tijd van het jaar om 18:00 uur al geen zon meer heb op mijn dakterras. Daarnaast neemt het enorme hoge gebouw gewoon licht weg. Nu heb ik in de avonden bij helder weer licht van het IJsselmeer als de maan schijnt.

Het wordt dus overdag en in de avond een stuk donkerder in huis.

Het zou zeer veel schelen als er een bouwlaag lager gebouwd zou kunnen worden.

3. Wateroverlast

In het bestemmingsplan wordt benoemd dat er geen maatregelen nodig zijn voor de waterhuishouding op en rond het terrein.

Mijn woning kampt al jaren met vochtproblemen vanwege de stuwende werking van water welke van de hoger gelegen Westerdijk richting Achterom stroomt. Aangezien mijn huis (zoals genoemd onder punt 1) bijna 2 meter lager ligt dan de Westerdijk verwacht ik bij bebouwing en bestrating van het terrein in toenemende mate wateroverlast.

Het huidige braakliggende terrein is eigenlijk vanaf oktober tot en met mei bijna niet te gebruiken omdat het onder water staat.

Het terrein is zeer slecht gedraineerd en vraagt om een gedegen plan voor de waterhuishouding. Ik wil daarvoor acties in het plan terug zien.

4. Parkeeroverlast

In het plan voor de 10 grondgebonden woningen wordt beschreven dat parkeren plaats vindt op het eigen achter gelegen terrein. Er zijn inderdaad 19 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd waarmee net aan de parkeernorm van 1,8 wordt voldaan.

In het plan staat op pagina 10

Het planontwerp bestaat in beginsel uit 10 grondgebonden woningen, met achtertuinen en garages en een openbaar gebied in het binnenterrein.

Tegen de woningen aan het Achterom en Gelderse steeg zijn in de tekening van de Architect nog eens 20 parkeerplaatsen ingetekend. Deze staan echter op openbaar terrein (zie zin hierboven uit het Plan)

Dit betekent dat bij splitsing van de huizen in appartementen er voor de extra bewoners geen parkeerplaatsen zijn voorzien.

In het plan staat:

Wanneer appartementen worden gebouwd, zal het benodigde aantal parkeerplaatsen ook aan deze normen moeten voldoen. Daarmee wordt op het eigen erf voorzien in de parkeerbehoefte.

Dit klopt dus niet met de status van het openbare terrein.

Er zijn nog een aantal zaken in die niet kloppen als het gaat om parkeren

- Het eerste wat opvalt, is dat de maatvoering voor de auto's niet klopt. Voor langs parkeren dien je 6 meter parkeervakken te hanteren en geen 5 meter want binnen 5 meter zijn maar een beperkt aantal type auto's te parkeren.
- Verder valt op dat de draaicirkels van de in en uitritten niet kloppen. Op veel plaatsen kunnen helemaal geen auto's geparkeerd worden omdat er op de andere parkeerplaatsen dan niet meer in of uitgeparkeerd kan worden.
- Bij de ingetekende parkeervakken tegen de huizen van het Achterom en Gelderse steeg valt bovendien op dat de auto's pal tegen de schuttingen en terreinafbakeningen van de huizen staan. Daarmee worden alle nood en vluchtwegen van deze woningen geblokkeerd. De auto's kunnen dus helemaal niet zo dicht tegen de woningen geparkeerd worden.
- Niet meegenomen in het plan van de architect is de parkeerruimte voor de omwonenden die nu gebruik maken van dit terrein om te parkeren.

In het plan staat op pagina

De locatie heeft, na jaren braak te hebben gelegen, een tijdelijke invulling gekregen met parkeren en spelen. Het bestaat in de huidige situatie uit een speelveld (gras) met twee doeltjes en een parkeerterrein voor een twintigtal auto's.

Er wordt dus bevestigd dat de omwonenden gebruik maken van deze parkeerplaats voor vergunninghouders.

Standaard staat deze parkeerplaats iedere avond vol en is er ook aan de Westerdijk geen plek meer te vinden voor vergunninghouders.

Als omwonende ben ik dadelijk genooddaakt mijn auto in een andere woonwijk te parkeren teneinde mijn auto kwijt te kunnen. Volgens mij wordt daarmee het probleem verplaatst en niet opgelost.

1 De voorstelling voor het aantal parkeerplaatsen en 2 de inrichting en 3 het alternatief voor de omwoelende 4 de status van openbaar terrein, klopt dus niet en dient opnieuw bekeken en gemaakt te worden.

5. Vluchtwegen

Iedere woning heeft recht op het hebben een vluchtweg. In het ontwikkelde plan zijn deze vluchtwegen geblokkeerd en afgenomen. Dit dient hersteld te worden.

Waarom is er niet gekozen voor een compromis tussen nieuwe bewoners en de huidige omwonenden met een afgeschermd brandgang zoals in het plan van La Parisienne? Daar werd voor de omwonenden een uitgang/ vluchtweg behouden en werd het terrein van het plan door de parkeergarage afgescheiden van de omgeving. Een dergelijk compromis zou de leefbaarheid voor omwonenden een stuk verbeteren. Daarnaast zit de gemeente en de

omwonende niet te wachten op vele fietsen scooters kinderspeelgoed op de stoep van het Achterom, in de Gelderse steeg en verlengde Nieuwe Steeg.

Als alle omwonende hun achteruitgang verliezen zullen zij met de fietsen via de voordeur uit de woning moeten gaan. In de praktijk zal dit betekenen dat men de fietsen en scooters en overige vervoersmiddelen op straat zal laten staan. Daarmee verpaupert de buurt in aanzicht, neemt de veiligheid af voor de minder mobiele mensen die over de stoepen zich voortbewegen. Ik doe een dringend beroep op de raad om te pleiten voor een oplossing waarbij de omwonenden hun achterom kunnen behouden.

6. Privacy

De enorme hoogte van het gebouw van de 10 grondgebonden woningen zorgt er voor dat de toekomstige bewoners dadelijk zo bij de bewoners van het Achterom en de Gelderse steeg en de Nieuwsteeg kunnen binnenkijken. Andersom wordt dit natuurlijk ook mogelijk. Het ontwerp met zoveel glas aan de achterzijde dient aangepast te worden zodat de privacy minder in het gedrang komt

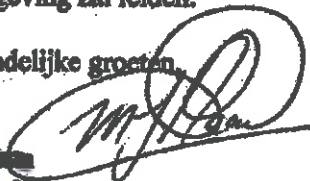
7. Waardedaling woning

In de oude situatie met de voormalige parkschouwburg had ik vrij uitzicht over het IJsselmeer. Nu komt er een gebouw achter mijn huis te staan welke zomers en winters mijn daglicht zwaar zal beperken, welke mijn huidige privacy zwaar aantast, zal zorgen voor grotere parkeeroverlast en toenemende kans op wateroverlast.

Als deze zaken hebben grote invloed op de waarde en de verkoopbaarheid van mijn woning. Daarin wil ik gecompenseerd worden

Ik hoop dat de raad de punten van deze zienswijze zorgvuldig beoordeeld en weegt en het belang van de omwonenden gelijk stelt met de belangen van de architect. Met enige aanpassingen en het betrekken van de omwonenden in het zoeken naar mogelijke oplossingen kan er een mooi plan worden gerealiseerd welke voor alle partijen tot een prettige leef en woonomgeving zal leiden.

Met vriendelijke groeten,


Wethouder

Stadsdeel Oud-Beijerland

Telefoonnummer

Telefoonnummer

Email info@oudbeijerland.nl

Bijlage 1 Overzicht bebouwing omgeving 90 % laagbouw gemiddeld 8 meter hoog!



Achterom laag max 8 meter



Achterom Veel 2
bouwlagen dus laag !



Gelderse steeg allemaal
laag hooguit 7 meter



Gelderse steeg andere zijde
ook allemaal laag



Westerdijk rechts van
Gelderse steeg Laagbouw



Westerdijk links van het plan
Allemaal laagbouw ! max 8
meter



Verlengde nieuwe steeg
Allemaal laagbouw max 8
meter !



Andere zijde verlengde
nieuwe steeg laagbouw !

Gemeente Hoor

t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 603
1620 AR Hoor

Datum, 13 maart 2015

Betreft Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Oude Schouwburg Westerdijk Hoor

Geachte raad,

Wij zijn ons ervan bewust dat er wel het een en ander gerealiseerd zou worden op de plaats waar de oude schouwburg stond. Maar dat er 10 erg grote Heren huizen in de planning staan was toch echt schrikken. Het lijkt wel een flatgebouw zo hoog en diep.

Wat een gemiste kans voor deze raad om er echt iets mee te doen, om echt een verschil te maken richting de bewoners van de stad. Met de plannen voor een stadsstrand en een wandelboulevard had dit stuk met goede parkeerplekken en horeca en zelfs nog invulling voor de kinderen uit de buurt erg mooi met elkaar verwerkt kunnen worden met de plannen voor de Westerdijk.

Als je vanaf de Westerdijk richting onze huizen kijkt en dan links en rechts zie je toch echt alleen laagbouw.

Wij hebben een aantal bedenkingen bij dit plan en daarom dienen we een beschreven zienswijze in.

De hoogte van de huizen

Wat een hoogte en een diepte, en wat een kolossaal geheel. Dit past toch niet bij de omliggende woningen? De buurt wordt volledig ingebouwd met een groot verlies aan zon en daglicht. Wij en de bewoners in de laaggelegen woningen verliezen daarbij ook nog erg veel privacy door de hoeveelheid ramen die zijn ingetekend. Het ontwerp zou om dit op te lossen aangepast moeten worden. Maar het grootste probleem zien we in het verlies van licht. Wij verzoeken de raad ons daarin tegemoet te komen en de hoogte aan te passen.

Parkeerprobleem

Als we naar het ontwerp kijken zien we parkeerplekken ingetekend die gebruikt gaan worden op privé terrein? Waar moeten de bewoners met hun auto's heen, er is nu al een enorme parkeerdruk met gemiddeld 20 auto's op het achtergelegen terrein. En hoe wordt dit opgelost? Een parkeergarage zou een oplossing kunnen zijn, want dan wordt het probleem ter plaatste opgelost in plaats van verschoven naar de buurt eromheen.

Verkoop huis

Wij proberen al ruim 3 jaar ons huis te verkopen.

Het niet verkopen van het huis word is dit geval niet veroorzaakt door de crisis maar doordat de geïnteresseerde geen vertrouwen hebben in wat er gebouwd gaat worden, een terugkerende reactie was "straks komt er een flat in de achtertuin" en ze krijgen misschien nog gelijk ook. Het huis is onverkoopbaar en ik heb daardoor grote schade ondervonden. Wie compenseert dit?

Grondwaterpijl

Het tijdelijk aangelegde trapveld is vaak niet te gebruiken doordat het als een soort badkuip vol staat met water.

Dit probleem speelt zich niet alleen af op het veld maar ook bij de huizen, de bewoners hebben allemaal in de een of ander vorm te maken met wateroverlast en of vochtproblemen. Onze zorg is dan ook hoe gaat de raad dit probleem oplossen? We wonen nu eenmaal aan de dijk en we hebben te maken met een wisselend grondwaterpijl. Als er straks gegraven gaat worden om de vuile grond te saneren (en wat gaat dit de belastingbetaler van Hoorn kosten?) en tegelijker tijd gaan ze aan de Westerdijk werken. Wat gebeurt er met de huizen met al dat water dat straks geen kant meer op kan? Het huis waar ik in woon staat op koelenhuiden en is van 1882, ik maak me grote zorgen.

Overleg buurt

Geachte raad hoe is het mogelijk dat er plannen worden ontwikkeld zonder, maar dan ook op geen enkele wijze overleg is gepleegd met de bewoners die belanghebbende zijn bij de ontwikkelingen van dit gebied.

De architect en de projectleider gaven beide aan niet op de hoogte te zijn van het feit dat er diverse stukjes grond wordt verhuurd, waar bewoners intensief gebruik van maken en wat bijdraagt aan woongenot. Dit wekt de indruk dat er niet goed wordt gecommuniceerd.

Ook over het bebouwen van het gebied had een uitstekend overleg kunnen plaatsvinden, want er kan ook kleinschalig gebouwd worden zonder dat er een complete buurt in het donker gezet wordt.

U begrijpt wij maken ons grote zorgen over de uitvoering van dit plan en zou daarom flink wat verbeterpunten / duidelijkheden willen zien.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Tel: [Redacted phone number]

E mail: [Redacted email address]

Gemeente Hoorn
t.a.v. De gemeenteraad,
Postbus 1620 AR Hoorn

30 Maart 2015

Betreft; Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Oude Schouwburg Westerdijk

Op 3 Februari 2015 heeft de gemeenteraad ingestemd met het starten van een procedure om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor de locatie Oude Schouwburg aan de Westerdijk. Wij hebben zo onze bedenkingen bij een aantal punten. Bij deze dienen wij onze zienswijze in.

Hoogte van het gebouw:

Wij vinden dat het gebouw erg hoog gaat worden. Dat wij ons prachtige uitzicht gaan verliezen vinden wij al heel erg. En dat we ook nog eens op zonlicht en daglicht moeten inleveren vinden wij uiteraard niet acceptabel. Het zal daardoor veel donkerder in huis zijn. Tevens heb ik zo mijn bedenkingen met de enorme ramen die aan de achterzijde van het gebouw zijn ontworpen. Dit gaat ten kosten van onze privacy.

Parkeerproblemen:

Het is op dit moment al een crime om je auto te kunnen parkeren en dat word alleen maar erger. De huidige parkeerplekken zijn al niet voldoende voor de omwonende Achterom, Gelderse steeg en Westerdijk. Wij zijn heel blij met de parkeerruimte achter ons huis en willen die optie graag zo houden. Als deze parkeerplaatsen worden weg gehaald dan kunnen we de auto nergens meer kwijt. Het plan is nu dat er 10 herenhuizen gebouwd gaan worden. Deze kunnen in de toekomst opgesplitst worden in appartementen. Dit vergroot dus nog meer het parkeerprobleem.

Wateroverlast:

Er is enorm veel wateroverlast als het flink heeft geregend. Het Achterom ligt aanzienlijk lager dan de Westerdijk daardoor staan onze tuinen blank. Kijk maar naar het trapveldje wat ook vaak onderwater staat. Er zijn hier vele foto's van als bewijs.

Achterom huidige bewoners:

Wij hebben een achterom die straks geblokkeerd gaat worden omdat het een privé terrein gaat worden. De auto's staan straks tegen onze schutting aan. Er word niet gekeken naar de huidige bewoners. Een achterom is tevens ook een vluchtweg en die mag niet belemmerd worden.

Een optie is misschien dat de bewoners hun achterom behouden en dat het privé terrein omheind wordt zodat het een privé terrein word voor de nieuwe bewoners van de herenhuizen.

Gevolgen verkoopbaarheid van ons huis:

Door het nieuwe plan word het donkerder in huis, hebben wij geen vrij uitzicht meer en raken we onze privacy kwijt. Dit heeft gevolgen voor de verkoopwaarde van ons huis. Wie compenseert dat?

Dit zijn onze bezwaren tegen een aantal punten van het plan. Ik heb er de volste vertrouwen in dat deze zienswijze serieus behandeld gaat worden en dat de punten verbeterd gaan worden.

Met vriendelijke groet,

~~Wim van der Vlist~~

~~06-11-11-11~~

~~06-11-11-11~~

~~06-11-11-11~~

Email: ~~thomas.van.der.vlist@protonmail.com~~

Gemeente Hoorn
t.a.v. de gemeenteraad.
Postbus 603
1620 AR Hoorn

Datum 12 maart 2015

Betreft Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Oude Schouwborg Westerdijk,
Hoorn

Geachte Raadsleden,

Op 3 februari 2015 heeft de gemeenteraad ingestemd met het starten van een procedure om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor de locatie Oude Schouwborg aan de Westerdijk. Ik heb grote bedenkingen bij een aantal punten in het plan. Daarom dien ik de hieronder beschreven zienswijze in.

Hoogte van het gebouw:

Het gebouw wordt zoals ik in de tekeningen gezien heb enorm hoog. Ik heb even in de buurt rondgelopen maar zie deze hoogtes op de Westerdijk alleen op de kop van het Visserseiland en aan het einde van de Westerdijk bij verzorgingshuis Westervaren. Als ik in de buurt van mijn huis om me heen kijk, dan staan er alleen lage huisjes. Ik snap dus niet waarom een dergelijk groot gebouw daar opeens tussen mag worden geplaatst? Dat past namelijk helemaal niet met de omgeving.

Ik ben erg bang dat ik dadelijk tegen een enorm gebouw aan moet kijken. Van de buurman heb ik begrepen dat voor de omgeving een status beschermd stadsgezicht geldt. In dat beschermd stadsgezicht staan veel lagere bouwhoogtes genoemd. Waarom wordt daar niet aan voldaan?

Parkeerproblemen nu en in de toekomst

Ik maak me grote zorgen over de parkeerverlast. Er zijn in de afgelopen jaren veel woonruimtes bij gekomen op het Achterom de Westerdijk en omgeving. In de avond is het heel vaak lang zoeken naar een vrije parkeerplaats. Ik heb in het plan gelezen dat de parkeerplaatsen die nu op het terrein worden gebruikt door de burens dadelijk het alleenrecht zullen worden voor de bewoners van het

nieuwe plan. Dan moet er voor gemiddeld 20 auto 's andere parkeerruimte worden gevonden. Die is er nu niet. Dat zal dus voor veel overlast gaan zorgen. Ik denk dat in het plan een parkeergarage moet komen zodat de bestaande bewoners en de nieuwe bewoners kunnen blijven parkeren.

Ik heb ook in het plan gelezen dat de 10 woningen mogelijk omgebouwd kunnen gaan worden naar appartementen. Dat zou betekenen dat er nog grotere parkeerproblemen zullen ontstaan. Ik ga er van uit dat hier een oplossing voor wordt gerealiseerd.

Inval van zonlicht in mijn huis

Doordat het gebouw zo enorm is zal ik enorm veel licht kwijt raken in mijn huis. Op het moment van schrijven kijk ik achteruit naar een laaghangende voorjaarszon die mijn huiskamer en tuin verlicht en verwarmd. Ik kan nu al aan de hoogte van de zon zien dat ik dit licht straks kwijt ben. Waarom moet het gebouw zo hoog. Kan er geen variatie worden toegepast zodat de zon op de lage dagen toch nog tussen de huizen door kan schijnen?

Grondwaterstand en afvoer water

Ik heb het plan gelezen dat er geen maatregelen nodig zullen zijn. Samen met andere buren op het Achterom hebben wij al jaren te maken met wateroverlast door hoog grondwater. Als het in het voor of najaar of de winter hard regent blijft er enorm lang water staan in mijn tuin. Het lijkt wel of het geen ka t op kan. Achter mijn huis staat voor een groot deel van het jaar het gras vol met waterplassen. Aangezien mijn huis lager gelegen is komt dit water naar mijn huis en tuin toe. Ik kan laten zien dat mijn buitenmuren daar erg last van hebben.

Privé terrein?!

Bij de presentatie van het plan heb ik gehoord dat het terrein achter mijn huis een privé terrein zal worden voor de bewoners en gasten van het nieuwe gebouw. Ik gebruik op dit moment regelmatig mijn achteruitgang. Dat kan toch niet zomaar stop gezet worden? Waarom kan er geen achteruitgang behouden blijven waarbij het terrein evengoed voor privé gebruik wordt afgesloten voor het nieuwe plan? Dit zou met een schutting of een muur of een groene afscherming ook prima geregeld kunnen worden.

Ik huur ook extra grond van de gemeente (openbaar groen). Ik heb al een aantal malen bij de gemeente aangeven dat ik die gehuurde grond graag zou willen kopen. Ik krijg nu opeens een bericht dat ik het gehuurde terrein binnen 6 weken

moet ontruimen. Waarom zo snel? Ik wil nog in gesprek met de architect om te kijken of ik de grond toch nog mag kopen. Ik krijg daarvoor niet eens de kans. Waarom wordt er nu al een einde huur aangekondigd terwijl de uitkomst van de wijziging bestemmingsplan nog niet eens bekend is?

Inkijk en privacy

Ik heb het ontwerp van de architect gezien. Er zitten enorm veel en grote ramen aan de achterzijde van het gebouw. Via deze ramen kijken de nieuwe bewoners zo bij mij naar binnen. Hoort de achterzijde van het gebouw niet anders ontworpen te zijn wanneer het zo dicht op overige omliggende gebouwen staat?

Gevolgen voor de verkoopbaarheid van mijn huis.

Toen ik het huis waar ik nu woon kocht was er geen plan achter en had ik vrij uitzicht op het IJsselmeer. Door het nieuwe plan raak ik mijn privacy kwijt, mijn uitzicht kwijt en wordt het een stuk donkerder in mijn huis. Dit heeft gevolgen voor de verkoopwaarde van mijn huis. Wie compenseert dat?

Zoals u kunt lezen heb ik veel bezwaren tegen diverse onderdelen van het nieuwe bestemmingsplan. Ik vraag daarom het plan op deze punten te herzien en te verbeteren

Met vriendelijke groeten,



Désirée Brendel

Woonwettelijke Zaken

Stad Utrecht

Woonwettelijke Zaken

Email woonwettelijke@zaken.nl

28
27-mrt-15

Gemeente Hoorl t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 603
1620 AR Hoorl

Betreft : Zienswijze met betrekking tot ontwerp omgevingsvergunning voor bouwplan Westerdijk.

Geacht college,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot het bouwplan locatie Oude Schouwburg aan de westerdijk.

Mijn bezwaren zijn als volgt :

1. Toen ik dit huis kocht ging ik er vanuit dat ik aan de achterzijde van mijn woning volledige privacy had. Ik heb hier mijn badkamer en slaapkamer aan de achterzijde ook volledig opgebouwd. Wanneer hier woningen komen is die privacy geheel verdwenen. Dit geldt ook voor mijn badkamer. Hier zal ik vanaf dan altijd de jaloezieën dicht moeten hebben. Ik heb tevens een ligbad geplaatst die uitkijkt op het Markermeer. Ook hiervan zal de privacy volledig verdwenen zijn.
2. Dit geldt tevens voor de hoogte van de gebouwen. Ik heb deze woning gekocht met het idee dat mijn achtertuin volledig vrij zou zijn. Ik zal hier straks niet meer vrij kunnen zitten, want door de hoogte van het te bouwen project is deze privacy en vrijheid ook volledig verdwenen. Voldoen deze woningen straks wel aan de geldende voorschriften ten aanzien van de bouwhoogtes?
3. Verder verdwijnen de parkeerplaatsen. Die zijn hier al zo weinig. Nu kan ik af en toe als er voor geen plek is, mijn auto nog aan de achterzijde kwijt. Maar dit is straks helaas niet meer mogelijk. Als er wel appartementen worden gerealiseerd dan zal de parkeerdruk nog meer toenemen. Een ontheffing voor mijn deur is ook al afgekeurd dus het wordt straks wel vrij lastig voor me om mijn auto dicht bij mijn huis kwijt te kunnen.
4. Bij de aankoop van mijn huis heb ik een milieuraapport gehad over de vervuilde grond achter mijn woning nr.49 omdat mijn woning in het vorige plan betrokken was. Het perceel is zwaar verontreinigd. Dit gaat de gemeente saneren voor overdracht aan de ontwikkelaar. Er zal dus hoogstwaarschijnlijk tot de erfgronden aan toe gesaneerd moeten worden. Ik vrees hierbij voor de schade aan mijn woning. Als er ook nog bemaalt wordt vanwege de hoge grondwaterstand dan vrees ik dat de schade helemaal niet meer is te overzien.

5. Mijn woning, zoals vele in de stad zijn beschermd stadsgezicht vanwege de bouwwijze. De meeste huizen zijn 1 of 2 bouwlagen met steele kap. Dit plan staat hier haaks op. Hoe is dit getoetst?

En waarom wordt hier niet de kans aangegrepen om deze kenmerkende stijl voort te zetten!

6. En dan heb ik deze woning ook nog eens gekocht voor de rust en het prachtige uitzicht. Heerlijk in de binnenstad wonen en toch stilte en rust ervaren.

Dat zal straks zijn verdwenen aangezien het uitzicht weg zal zijn en de stilte in mijn achtertuin waarschijnlijk ook.

7. De lichtinval in mijn woning zal volledig weg zijn. Nu heb ik heel veel licht aan de achterzijde van mijn woning ook omdat het licht spiegelt via het water, maar als hier huizen komen zal het een heel donkere woning worden.

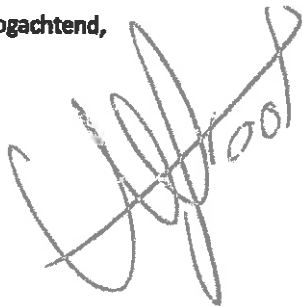
8. Het terrein zoals omschreven zal priveterrein worden. Nu zou ik nog via de achterzijde mijn perceel kunnen bereiken en verlaten. Dit gaat dan echter niet meer! Word er nog rekening gehouden dat ik in de toekomst ook mijn terrein via de achterzijde kan bereiken/ verlaten?

9. Ik vrees dat mijn woning door deze plannen drastisch in waarde zal dalen. Wat voor regeling gaat de gemeente daarvoor treffen?

Kortom, ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, de vergunning niet te verlenen of strengere voorschriften aan de vergunning te verbinden waardoor het voor de omwonenden ook prettig wonen blijft hier.

Ik ga ervan uit dat u mij van het verder verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,



~~Handwritten signature~~

~~Handwritten signature~~

~~Handwritten signature~~

email; ~~Handwritten signature~~

Gemeente Hoorn
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 603
1620 AR Hoorn

Hoorn, 30-3-2015

Geachte raad,

Op 3 februari 2015 heeft de gemeenteraad ingestemd met het starten van een procedure om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor de locatie Oude Schouwburg aan de Westerdijk. Op diverse punten van het plan heb ik opmerkingen en bezwaren. Ik maak daarom gebruik van de mogelijkheid om mijn zienswijze over het ontwerp in te dienen.

1. De grote en de hoogte van de te bouwen panden ten opzichte van de omliggende panden.
2. Waarde vermindering van ons pand
3. Wateroverlast
4. Verlies van privacy

Punt 1

In het plan wordt aangegeven dat de panden tussen de 16,5 en 19,5 meter nokhoogte zullen worden. Dit is totaal uit verhouding ten opzichte van de andere panden in de omgeving. De te bouwen panden zijn in onze ogen ook dusdanig groot (1000m³) dat de kans op ombouw naar appartementen zeer aannemelijk is. Zeker omdat hier nu al over gesproken wordt. Hieruit volgend dus gelijk een parkeerprobleem.

Punt 2

Door de grote en vooral de hoogte van het te bouwen plan zullen wij zeer veel licht inval verliezen. Hierdoor zal het erg donker worden in onze woning. Het dakterras en de tuin krijgen zoveel schaduw dat deze een stuk minder aantrekkelijk zullen worden. De bebouwing van het oude parkschouwburg achter het huis was dusdanig laag dat er nauwelijks schaduw werd gecreëerd. Toen het oude parkschouwburg nog stond, was er vanaf de 2^{de} verdieping vrij uitzicht. Doordat dit straks zal veranderen zal onze woning zeker dalen in waarde. Hierin zouden wij gecompenseerd willen worden.

Punt 3

Het Achterom ligt ongeveer 2m lager dan de Westerdijk. Hierdoor loopt een groot deel van het hemelwater richting het Achterom. Al sinds wij hier wonen hebben we last van het hoge grondwaterpeil. Gevolg is dat we schimmel op de muren hebben van het optrekkende vocht. En de grond van de tuin is vaak erg drassig. Dit zal als er gebouwd wordt zeer waarschijnlijk niet minder worden, eerder meer. Het water kan nu al niet weg laat staan als het terrein straks helemaal is vol gebouwd

Punt 4

Door de hoogte en de vele ramen die gepland zijn op de achterzijde verliezen we veel privacy. Mede door de hoogte van het gebouw wordt het erg makkelijk bij ons binnen te kijken.

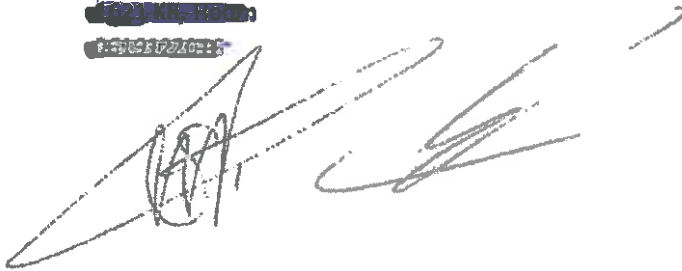
Alles samenvattend zijn er nogal een aantal punten waar wij ons zorgen over maken. Wij vinden het dan ook zeer apart dat de berichtgeving in de huis aan huis bladen absoluut niet correspondeert met onze bevindingen. Wij hadden dan ook graag gezien of zouden graag willen zien dat er meer met de huidige bewoners zou overlegt worden. Zodat we er samen (de ontwikkelaar, de gemeente, en de bewoners) een mooi plan van kunnen maken.

Wettelijke aansprakelijkheid

De afzender aanvaardt de aansprakelijkheid

De afzender aanvaardt de aansprakelijkheid

De afzender aanvaardt de aansprakelijkheid

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several sweeping strokes and loops.

Afdeling Stadsontwikkeling
Bureau Ruimtelijke Ontwikkeling
Nieuwe Steen 1
Hoorn NH

1151426

Hoorn, woensdag 1 april 2015

Geacht College, Geachte heer Plant,

Mijn naam is ~~Wim van der Horst~~, en ben de eigenaar van de panden ~~aan de Nieuwsteeg 2 en 4~~. Ik reageer met dit schrijven op uw Ontwerp bestemmingsplan Oude Schouwburg Westerdijk.

In de afgelopen jaren heeft u tweemaal een verzoek van mij afgewezen om het stukje gemeentegrond tussen ~~de panden aan de Nieuwsteeg 2 en 4~~ van u te mogen kopen. Door de sloop van de oude schouwburg, het letterlijk diepgravend archeologisch onderzoek pal achter ~~de panden aan de Nieuwsteeg 2 en 4~~ en de niveauverlaging van het schouwburgterrein, is genoemd pand in de afgelopen jaren meer verzakt dan in de voorafgaande ruim 80 jaar. De bepleistering van de zuidwestelijke muur scheurt en laat los. Ik moet daar een voorziening voor gaan treffen om nog erger te voorkomen. Een voorziening in de vorm van een extra muur of een verbreding van Nieuwsteeg 2 over de breedte van die oude poort. Door uw afwijzing kan ik dat niet verwezelijken. Mijn aanbod om eventueel een mooi klein gebouwtje, met puntdak en één deur te bouwen als overgang tussen de bestaande panden, is daarmee ook vooralsnog vervallen. Mocht er na de toetsing van uw huidige plannen wijzigingen plaatsvinden en er ruimte voor ontstaan, dan wil ik zulk een overgang alsnog verwezelijken en tevens ook alle nadelen van de ontstane huidige situatie voor mijn rekening nemen.

Ik zie in uw ontwerp dat u deze poort naar de voormalige Parkschouwburg-keuken de bestemming wilt geven van "verkeer". En dat u het parkeerterrein achter de te bouwen tien huizen, alsmede de achteringen van die huizen, eerst achterlangs Nieuwsteeg 2 en vervolgens naast ~~de panden aan de Nieuwsteeg 2 en 4~~ - dus via de oude keukeningang - naar de openbare weg van de Nieuwsteeg plant. Dat betekent een grote belasting voor mijn pand, te verwachten extra schade, en een te voorziene aantasting van mijn woongenot.

De smalle poort naar de Parkkeuken is altijd enkel gebruikt als achteringang naar die keuken, is altijd afgesloten geweest voor anderen dan keukenpersoneel, en heeft nooit de functie van "verkeer" gehad. Mijn familie woont hier vanaf 1957, wij kijken er vanuit ~~de panden aan de Nieuwsteeg 2 en 4~~ recht tegenaan. Het stukje grond was onderdeel van een tuin voordat die keuken tussen schouwburg en Westerdijk 47a op het terrein van de oude Parktuin aan de oude Parkschouwburg gebouwd werd. In het niet doorgegangene plan van De Peijler c.s. had men deze poort uitdrukkelijk geen functie van "verkeer" toegedicht. Men had voor dat doel zelfs een pand aangekocht aan het Achterom, van bewoner Jorritsma, links van de Horna.

Het oplopende eind van de Nieuwsteeg is al bij enige wind een trek gat, laat staan bij storm. Het wegdek loopt precies af richting mijn adres ~~aan de Nieuwsteeg 2 en 4~~. De ervaring is dat ik pakweg eenmaal per jaar nieuw dubbelglas moet installeren. De laatste barst ontstond begin dit jaar tijdens een storm. Een onbekend persoon is met iets zwaars tegen mijn voorruit gewaaid. Wanneer u de oude keukeningang voor verkeer bestemt, dan is de kans vele malen groter dat ik schade zal krijgen. Er hoeft daar maar een winkelkarretje neergezet te worden of het geval komt door het hellende wegdek automatisch op mij af. Plant u zelfs een voor iedereen toegankelijk open gat in de steeg, dan wordt het subiet een hangplek en urinoir. Mijn portiek wordt nu al frequent 's nachts als toilet misbruikt door feestgangers tussen de Binnenstad en Grote Waal. Ik pleit er daarom voor die oude poort niet de bestemming te gaan geven die u voorstaat, te waten een ontsluiting van de nieuw te bouwen huizen en aan te leggen parkeerterrein naar de openbare weg van de Nieuwsteeg.

Ik lees in uw ontwerp dat u het niveau van het terrein niet gaat ophogen. Dat betekent dat de al van nature rulle en slappe tuingrond pal achter ~~de sloop~~, die bovendien door de sloop en het archeologisch onderzoek volkomen is verstoord, door het geplande gebruik nog meer en sneller zal inklinken. En daarom nog minder weerstand zal geven aan de bebouwing. Dit deel van de Nieuwsteeg is een eeuwenoud dijklichaam. Het gelijke niveau voor en achter de bebouwing hield die bebouwing sinds het ontstaan van deze hellende steeg in evenwicht. Door de niveauverlaging van het terrein waar de oude schouwburg stond is mijn pand al in een paar jaar zienderogen achterover gaan hellen. Ik verzoek u daarom een voorziening te plannen en te treffen om in ieder geval pal achter ~~de sloop~~ een wand te realiseren zodat verder verzakken afdoende wordt tegengegaan. U plant een smalle met een deur afgesloten steeg langs Westerdijk 47a ~~naar de achterkant van de tuinen~~ naar de achterkant van de tuinen, c.q. het aan te leggen parkeerterrein. Ik pleit ervoor dat u die smalle steeg laat glooien langs de hele noordzijde van het terrein, naar de situatie en het niveau van vóór de sloop. Dat niveau is nu nog herkenbaar in de oude keukenpoort.

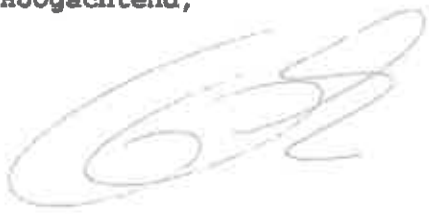
Tijdens de sloop is er net achter het huidige restant van die poort, op een ruime meter afstand, een vrachtwagen tot voorbij zijn assen weggezakt. Het vergde een forse takelwagen om die weer vlot te krijgen. Dat gat is nog steeds zichtbaar. Later zijn er op dat punt ook nog eens schatgravers aan het werk geweest. Ik pleit derhalve dat u voorzieningen treft naar aanleiding van al deze waarneembare feiten voordat u gaat bouwen.

Vóór de sloop liep er een rioleringsbuis naar een afwateringsput in de Parktuin. Deze is bij de sloop verdwenen. Ik loos nu hemelwater op het grasveld. Gaarne herstel naar de oude situatie.

Tenslotte pleit ik ervoor een funderingstechniek te gebruiken waarbij minimale trillingen worden opgewekt. Het gehele dijklichaam trilde heftig bij de sloop door de zware draglines en door het gewroet om de bodem te ontdoen van beton. Die trillingen waren voelbaar tot in de wijde omtrek, en logischerwijze het sterkst bij de aanpalende panden. Op mijn zolder vielen dagelijks spullen om. Als het werk dan van start gaat graag met de fundering beginnen aan de kant van de Nieuwsteeg zodat er in de grond een soort wand wordt gevormd die daarna het ergste getril tegenhoudt.

Met vriendelijke groet,

Hoogachtend,



~~W. J. J. J.~~
~~Nieuwsteeg~~
~~47a~~ HOORN NH

Plat, Claudia

Van: Boogaard, Mirjam
Verzonden: maandag 6 april 2015 8:21
Aan: Plat, Claudia
Onderwerp: FW: Protest tegen de bouw van bovengrondse garages achter de nieuwe Herenhuizen aan de Westerdijk.

Verzonden met mijn Windows Phone

Van: Tap, Ben
Verzonden: 3-4-2015 17:27
Aan: Boogaard, Mirjam
Onderwerp: FW: Protest tegen de bouw van bovengrondse garages achter de nieuwe Herenhuizen aan de Westerdijk.

Mirjam,
Wil jij deze verder afhandelen? Ik neem aan dat men hier ook een ontvangstbevestiging van krijgt en dat dit wordt meegenomen als zienswijze?

Met vriendelijke groet,

Ben Tap
Wethouder



Nieuwe Steen 1 | postbus 603 | 1620 AR Hoorn
T 0229 252200 | E gemeente@hoorn.nl | www.hoorn.nl

www.KAAPHOORN400.nl

Proclaimer

Van: [redacted] [mailto:[redacted]]
Verzonden: vrijdag 3 april 2015 10:18
Aan: Veldhuizen, Onno van; Tap, Ben; Pijl (Wethouder), Michiel; Bashara, S.R.
Onderwerp: Protest tegen de bouw van bovengrondse garages achter de nieuwe Herenhuizen aan de Westerdijk.

Geacht college van Burgemeester en Wethouders,

In vervolg op mijn mail aan de Heer van Velthuisen van 02/02/2015 en aan de wethouders van 16/02/2015 over de huizen aan de Westerdijk en m.n. de afgesloten bak achter de huizen kan ik U mededelen dat ik het rapport van het bureau Bugelhajema te Assen heb Ingezien.

Er wordt m.n. in benadrukt dat het gaat om een beschermd stadsgezicht, dat het uiterlijk past in de historische waarde van Hoorn en dat het archeologisch uitvoerbaar is.

Dit alles gaat over het aanzicht, de buitenkant van de huizen aan de Westerdijk.

Waar het mij om gaat is de dichte bak die ontstaat aan de achterkant van de huizen waar tenminste 19 bovengrondse

Plat, Claudia

Van: Tap, Ben
Verzonden: dinsdag 7 april 2015 13:43
Aan: Plat, Claudia
Onderwerp: FW: huizen / garages Westerdijk

Met vriendelijke groet,

Ben Tap
Wethouder



Nieuwe Steen 1 | postbus 603 | 1620 AR Hoorn
T 0229 252200 | E gemeente@hoorn.nl | www.hoorn.nl

www.KAAPHOORN400.nl

Proclaimer

Van: [redacted] [mailto:[redacted]]
Verzonden: maandag 16 februari 2015 14:49
Aan: Bashara, S.R.; Pijl (Wethouder), Michiel; Tap, Ben
Onderwerp: huizen / garages Westerdijk

Geachte Wethouders,

Onderstaande mail stuurde ik op 2 februari j.l. naar de Burgemeester.
Inmiddels heb ik begrepen dat hij partij is in deze zaak, dus ik weet niet wat ermee gedaan is.

Ik blijf er met klem op aandringen een gedegen onderzoek te doen naar alle gevolgen van de dichte "bak" die ontstaat voordat de huizen gebouwd zijn.

Een ondergrondse parkeergarage kan problemen voorkomen.
Ook hier geldt: voorkomen is beter dan genezen.

Graag Uw antwoord.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

From: [redacted]
Sent: Monday, February 02, 2015 3:21 PM

To: o.van.veldhuizen@hoorn.nl

Subject: garages

Geachte Burgemeester en College,

Iedereen is enthousiast dat het terrein van de oude Schouwburg wordt bebouwd.
Prima maar dat gaat over de voorkant van de huizen.

Ik maak me zeer ongerust over de "bak" die ontstaat achter de herenhuizen nadat deze zijn gebouwd.
Op dit terrein worden bovengrondse garages gebouwd .
Volgens de plannen 2 garages per huis (18 garages) en voor een huis 1 garage.
Dat betekent er is geen natuurlijke luchtstroming, er kan zich CO2 ophopen, fijnstof kan nergens heen en er kan geluidsoverlast ontstaan.
Dit alles zal de leefbaarheid van alle bewoners aan dit terrein niet ten goede komen.

Ik wil er dan ook voor pleiten om voordat er een definitieve beslissing over het geheel wordt genomen dat er een onderzoek komt naar Veiligheid , Milieuaspecten en Ruimtelijke ordening.
Denk niet : het zal zo'n vaart niet lopen, voorkom allerlei klachten (schades) in de toekomst.

Ik heb dit ook al gemeld aan de architect de heer van der Laan en hem gesuggereerd om toch parkeergarages te bouwen onder de huizen waardoor de luchtstroming etc. beter is te beheersen via een systeem en/of met open ramen.

Ik ben zeer benieuwd wat hiermee gebeurt.

Met vriendelijke groet,

~~o.van.veldhuizen@hoorn.nl~~

~~06-49999999~~

~~06-49999999~~

~~06-499999~~

Verslag hoorzitting bestemmingsplan Oude Schouwburg Westerdijk

Gemeente Hoorn
Raadzaal
18-05-2015
19.00-20.30 uur

Aanwezig:

Wethouder Ben Tap
De heer Van der Laan (Architectenbureau Van der Laan)
De heer Du Prie (Architectenbureau Van der Laan)
Mevrouw Boogaard (projectleider)
De heer Evers (verkeer)
Mevrouw Plat (ruimtelijke ordening).

1. Opening

Wethouder Tap heet iedereen welkom.

De meeste aanwezigen kennen elkaar van eerdere bijeenkomsten.

Hij noemt het ontwerp bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen van 24 februari tot en met 6 april jl. en waarop 15 zienswijzen zijn ingediend.

Deze hoorzitting biedt degenen die een zienswijze hebben ingediend de gelegenheid om hun zienswijzen nader mondeling toe te lichten.

Hij wijst erop dat op deze bijeenkomst geen ruimte is voor nieuwe argumenten.

De gemeente en de heer Van der Laan zijn aanwezig om een reactie te geven.

Het verslag van deze hoorzitting wordt naar alle partijen gestuurd.

De wethouder licht de verdere procedure toe.

Alle zienswijzen worden verzameld in een nota van zienswijzen die naar het college van B&W gaat en op korte termijn (binnen 14 dagen) behandeld zal worden. Het college neemt een besluit of er een voorstel over het vaststellen van het bestemmingsplan aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

In de algemene raadscommissie van juni komt het onderwerp aan de orde. De indieners van een zienswijze worden hiervoor uitgenodigd en ontvangen dan tevens de nota van zienswijzen met achterliggende stukken en het verslag van deze avond.

Naar verwachting zal in de raadsvergadering van 30 juni a.s. een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan worden genomen. Na dit besluit ligt het plan weer 6 weken ter inzage. In deze periode kan bij de Raad van State beroep tegen het besluit worden aangetekend. Dan zijn er twee mogelijkheden: of er is geen beroep ingediend en dan treedt het plan in werking of er is wel beroep ingediend en dan moet de uitspraak op dat beroep worden afgewacht.

2. Stand van zaken

De heer Van der Laan constateert dat hij vele gezichten herkent van de eerdere bijeenkomst in Westerbaven. Desalniettemin schetst hij nog eens hoe dit bouwplan tot stand is gekomen.

Nadat het plan van De Peyler/Ooms was afgeketst, is hij naar de locatie gaan kijken met de insteek dat het toch mogelijk moest zijn om een voor deze plek een mooi plan te maken.

Er volgden vele gesprekken met de gemeentelijke afdelingen Verkeer, Stedenbouw en Welstand. Het nieuwe plan bestaat uit 10 woningen. Een plan dat, afgezet tegen de 70 appartementen van De Peyler/Ooms, lang niet zo grootschalig is. Het verbaasde hem dat een bestemmingsplanwijziging nodig bleek voor dit plan. Dat blijkt slechts een formaliteit en houdt verband met de grondgebondenheid van deze woningen ten opzichte van de eerdere appartementen die niet grondgebonden waren.

De heer Van der Laan vindt dat het een goed plan is. Er is ook al belangstelling voor. Waar mogelijk wil hij zoveel tegemoet komen aan wensen van de buurtbewoners.

3. Toelichting van de indieners van een zienswijze

[REDACTED] licht zijn opmerkingen op het bestemmingsplan toe:

- a. Hij constateert strijdigheid met het beschermd stadsgezicht. In de toelichting op het beschermd stadsgezicht worden voorwaarden aan bouwplannen gesteld. De bouwhoogte is twee bouwlagen en een steile kap. De bouwhoogte die in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is echter beduidend groter. Waarom is niet aan die voorwaarden voldaan?
- b. Gesteld wordt dat het bestemmingsplanvolume past in het oude bestemmingsplan. Dit wordt betwijfeld. De hoogte en de diepte van de bebouwing wijken af van het huidige bestemmingsplan.
- c. De privacy van omwonenden wordt geschaad met deze bouwhoogte. De vele raampartijen vormen een inbreuk op de privacy. Bebouwing komt dicht bij de Geldersesteeg en zal een andere lichtinval tot gevolg hebben.
- d. In de raadscommissie zijn vragen gesteld over het parkeren op het achterterrein. Deze vragen zijn niet volledig beantwoord. Hoe wordt dit terrein gebruikt? Is het eigen terrein? Wordt het afgesloten? Dat zou een groot nadeel betekenen voor de omwonenden (kinderwagens en fietsen achterom niet meer mogelijk).

Wethouder Tap

Het klopt dat het terrein eigen terrein wordt. Bewoners zijn inderdaad gewend aan de situatie zoals het nu is, maar kunnen geen rechten ontleen aan dit huidige gebruik. Bewoners wisten dat het gebied een keer ontwikkeld zou worden.

Het bouwplan voldoet aan de huidige parkeernormen. De situatie in de omgeving voldoet ook aan de parkeernormen.

De privacy en bouwmassa zijn zaken voor de heer Van der Laan.

Hij wijst erop dat het vorige plan veel groter was.

De heer Evers (verkeer)

Op voorhand is gezegd dat bij nieuwbouw het parkeren op eigen terrein opgelost moet worden. In dit plan is hierin voorzien. Het verdwijnen van de huidige parkeerplekken op de bouwlocatie zal gevolgen hebben voor de parkeerdruk in de directe omgeving. Berekend is dat de toename op de Westerdijk nog acceptabel is.

[REDACTED]
Betekent dit dat wij naar de Veemarkt moeten lopen voor een parkeerplek?

De heer Evers (verkeer)

Er zijn nachttellingen gebruikt bij de beoordeling. Het kan inderdaad voorkomen dat u verder moet lopen voor uw auto.

[REDACTED]
De hele binnenstad zit vol wat betreft parkeren. Zelfs mensen van het Kerkplein zetten hun auto op de Westerdijk. De tellingen die zijn gebruikt zijn misschien van de dinsdag. De donderdag, vrijdag en zaterdag zijn altijd veel te druk.

Wethouder Tap

Het klopt dat de parkeersituatie in de binnenstad een probleem is. Binnenkort komt de parkeerdruk aan de orde in de raadscommissie.

Het bouwplan dat vanavond aan de orde is, voldoet aan de parkeernormen.

De tijdelijke parkeermogelijkheid op de bouwlocatie was een tijdelijke voorziening, zoals bekend. Wonen in de binnenstad brengt nu eenmaal problemen met parkeren met zich mee.

De heer M. Kuyk

Waarom trekt de gemeente niet een aantal plaatsen van het betaald parkeren bij de plaatsen voor vergunninghouders. Op het Achterom staan vaak auto's veel langer geparkeerd dan toegestaan. Voeg die dan bij de plaatsen voor vergunninghouders.

Wethouder Tap

Een goede suggestie, maar voor nu keren we terug naar het bestemmingsplan.

De heer M. Kuyk

In de periode 2004-2015 zijn appartementen en woningen op het Achterom gerealiseerd. Daarbij is anders met parkeernormen omgegaan.

Wethouder Tap

Iedere bouwaanvraag wordt getoetst aan de parkeernorm. Het kan zijn dat het ging om vervanging van woningen wat binnen het bestemmingsplan was toegestaan. Dat heeft geen effect op de parkeersituatie.

Er liggen momenteel bouwplannen te wachten die niet uitgevoerd kunnen worden vanwege de parkeernorm. Er is geen sprake van dat woningen zijn gebouwd zonder toetsing aan de parkeernorm.

Mevrouw Unger

Er is niet gekeken naar de belangen van de huidige bewoners rond het bouwplan. Er lagen kansen voor de gemeente om de bewoners tegemoet te komen in hun wensen aangaande een achterom en meer parkeerplaatsen. Het is teleurstellend dat de gemeente niet heeft gekeken naar mogelijkheden om het woonplezier te verbeteren.

Wethouder Tap

Dit besluit is genomen door zijn voorganger. De wethouder vraagt de aspecten te benoemen die volgens de bewoners in het geding zijn.

Mevrouw Unger

Zij benoemt de situatie van bewoners aan het Achterom die al tien jaar met fiets, kinderwagens e.d. via een achterom bij hun woning kunnen komen. De gemeente heeft dit gefaciliteerd. Ze vraagt de wethouder met klem om die mogelijkheid te laten bestaan. Dit kan door bijvoorbeeld door een steeg achter de huizen te realiseren.

Wethouder Tap

Hij heeft de wens genoteerd.

Mevrouw Unger

Het gaat om een beperkt aantal huishoudens (5 stuks) die op een achterom aangewezen zijn. Straks zijn zij gedwongen om hun fietsen in de Geldersesteeg te stallen. Een recht van overpad zou voor die 5 bewoners een oplossing zijn.

Mevrouw Unger

Zij is een bezorgde burger die niet zelf in de binnenstad woont.

Zij maakt zich zorgen over de dichte bak achter de huizen in het bouwplan. De stank en fijnstof afkomstig van de auto's zullen voor overlast zorgen. Waarom denkt de gemeente niet aan een parkeergarage?

Wethouder Tap

De gemeente ontwikkelt niet, ze heeft alleen de grond verkocht.

De heer Van der Laan

De stank- en fijnstofoverlast is minimaal. Een parkeergarage zou geen verschil maken, want ook dan komen de uitlaatgassen vrij.

De wens van bewoners om een achteruitgang te behouden, vindt hij een begrijpelijk punt.

De architect wist niet van de situatie af en hoorde pas later dat stukjes grond verhuurd waren aan bewoners. In feite richt de boosheid zich op de gemeente. Hij begrijpt dat het voor hen tegenvalt en heeft erover nagedacht. Misschien heeft hij een oplossing gevonden. Die heeft hij gecommuniceerd met de partijen die het aangaan.

De heer Woudenberg

De heer Woudenberg is blij met de coöperatieve houding van Van der Laan. Hij zegt dat hij zich stoort aan de gemeente die dit soort zaken delegeert aan een commerciële partij.

De heer Woudenberg

Het verweer dat de ontwikkelaar geen weet had van de situatie met de bewoners is te makkelijk gemaakt. Iedereen kan zien dat bewoners nadeel ondervinden als het terrein wordt volgebouwd. Het blijft een tekortkoming dat geen overleg vooraf heeft plaatsgevonden.

De heer Van der Laan

Dit is ons eerste project op deze schaal. Tot nu toe hebben we alleen vrijstaande woningen gebouwd.

We hebben tekeningen van het kadaster opgevraagd en bekeken en met de gemeente overlegd.

We wisten niet van de verhuurde stukjes grond.

Nu blijkt voor een aantal bewoners de achteruitgang heel belangrijk te zijn.

We hebben mogelijk een oplossing, maar willen dat eerst met de betrokkenen bespreken.

De heer Laan

De heer Laan kan nu al zeggen dat het voorstel van Van der Laan geen oplossing is.

De heer Woudenberg

Ze geeft aan dat ze blij is met het meedenken van de heer Van der Laan over de twee zaken die in haar situatie spelen:

- de aankoop van een stukje grond
- het realiseren van een achterom

Dat laatste gaat helaas niet lukken met het voorstel van de heer Van der Laan. Eén van de bewoners zou een stukje tuin moeten opofferen en is daartoe niet bereid.

Wethouder Tap

De gemeente heeft een overeenkomst met de heer Van der Laan gesloten. De grond is formeel van de heer Van der Laan. Het is niet makkelijk voor de gemeente vanuit deze positie, maar er wordt wel degelijk gewerkt aan een oplossing.

De heer Woudenberg

De bewoners merken niets van een actieve gemeente. Zij zien de gemeente als de zwijgende partij.

In het voortraject is niet naar de positie van de bewoners gekeken of met hen overlegd.

De bewoners verwachten van de gemeente dat ze ook hun belangen meeweegt.

Wethouder Tap

We hebben een nieuw college dat voorstaat de zaken anders aan te pakken. Je moet een broedende kip niet storen. Vanavond horen we u aan, we inventariseren de bezwaren, meer kunnen we op dit moment niet zeggen.

[REDACTED]

Zij vraagt de gemeente met klem om naar de bewoners te luisteren. De indruk bestaat dat de gemeente steken heeft laten vallen. Bewoners willen betrokken worden bij het plan en niet alleen achteraf geïnformeerd worden.

[REDACTED]

Mevrouw Baars stelt een vraag over het grondwaterpeil achter haar huis.

Hoe wordt de wateroverlast opgelost, met name gelet op het grondwaterpeil?

De heer Van der Laan

Bij regenval ontstaat een modderpoel. Dat komt omdat het water niet wordt afgevoerd.

Als bij de bouw de bestrating wordt aangebracht, wordt het water van de straat afgevoerd naar het riool. Het water op de bebouwing wordt via regenpijpen naar het riool afgevoerd.

De situatie wordt dan vanzelf beter.

De bebouwing heeft geen gevolgen voor het grondwaterpeil. De woningen worden gebouwd op heipalen en drukken dus niet op de grond.

Mevrouw Boogaard (projectleider)

Op een vraag over de sanering van de grond zegt mevrouw Boogaard dat de sanering start als de bestemmingsplanprocedure eindigt. Zoals het er nu uit ziet, is dat na de bouwvak.

Wethouder Tap

De wethouder voegt toe dat met saneren wordt gewacht tot de bestemmingsplanprocedure is afgelopen. Dit om te voorkomen dat heel lang een afgehekt terrein braak ligt.

[REDACTED]

Is de grond al juridisch overgedragen?

Wethouder Tap

De gemeente heeft een koopovereenkomst met Van der Laan waarin een ontbindende voorwaarde is opgenomen ten aanzien van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Daarna vindt de juridische overdracht plaats.

[REDACTED]

De heer Blokdijk zou graag zien dat de bouwmassa wat meer afgebogen wordt richting zijn adres in de Geldersesteeg. Hij gaat 2 nieuwe woningen bouwen die niet hoger dan 8 meter worden, terwijl het nieuwe bouwplan aan de kant van de Geldersesteeg ruim 16 meter wordt. Dat verschil is wel erg groot. Hij vraagt de heer Van der Laan hiermee rekening te houden.

De heer Van der Laan

De heer Van der Laan stelt hier tegenover dat ten opzichte van het eerdere plan al grote verschillen qua volume zijn. De afstand tot de Geldersesteeg is al groter dan het vorige plan en de hoogte van bebouwing is al minder. In die zin is al tegemoet gekomen aan de omwonenden.

[REDACTED]

Hij heeft foto's van de omgeving toegevoegd aan zijn zienswijze.

Hij zou graag zien dat gestreefd wordt naar het doortrekken van de lijn van de bebouwing.

Wethouder Tap

De welstandscommissie is enthousiast over dit plan. Deze commissie gaat over de beoordeling van dit soort zaken.

Hij wijst naar het beschermd stadsgezicht en stelt dat buitensporig hoog gebouwd wordt.

De heer Van der Laan

Hij begrijpt de angst van de heer Kalb ten aanzien van het bestemmingsplan. Daarin staat dat de diepte 16 meter kan worden, terwijl het bouwplan maar 12,5 meter diep is. Wat hem betreft, volstaat 12,5m in het bestemmingsplan.

Wethouder Tap

Het beschermd stadsgezicht is een leidraad bij de toetsing van plannen. Er mag van worden afgeweken als het beargumenteerd wordt.

Is het bouwplan getoetst en wat is er uitgekomen?

Wethouder Tap

Het bouwplan is getoetst door de welstandscommissie die zeer enthousiast over het plan is.

Ons huis staat nu 3,5 jaar te koop. Hoe lang duurt het nog voordat het plan gerealiseerd is?

Mevrouw Boogaard (projectleider)

Het saneren duurt ongeveer een maand. Daarna is het aan de heer Van der Laan om te starten met bouwen.

De heer Van der Laan

Er wordt gewerkt aan de bouwvergunningaanvraag. Het bouwen zal binnen 1 jaar voltooid zijn. De insteek is om zo snel mogelijk te realiseren.

Wethouder Tap

Dat is goed om te horen.

Hoe is de belangstelling voor de woningen?

De heer Van der Laan

Het gaat goed, er is genoeg belangstelling.

In november 2014 is gesproken over het opsplitsen van woningen. Hij spreekt de hoop uit dat de kwaliteit dan in tact blijft.

De heer Van der Laan

Het uitgangspunt is om mooie herenhuizen te realiseren. Als een woning gesplitst wordt, houdt het pand één voordeur, dezelfde uitstraling.

Wethouder Tap

De gemeente ziet toe, ook op de parkeernorm.

Het zal gaan om hoogstens twee splitsingen.

Wethouder Tap

Moet bij splitsing het parkeren ook op eigen erf opgelost worden?

Wethouder Tap

Dat is correct. Zo is het gemeentelijk beleid.

De heer Blok

De heer Blok wijst nogmaals op de hoge parkeerdruk op de Westerdijk. Hij stelt voor om parkeervergunningen per straat uit te geven. Nu staat in de praktijk de hele binnenstad op de Westerdijk.

Wethouder Tap

Wij nemen de suggestie mee.

De heer Blok

De privacy is nog niet aan de orde geweest. Er komt veel glas aan de achterzijde van de woningen. Dat is een probleem voor de privacy van de omwonenden.

De heer Blok

De heer Blok zegt dat zij zelf ook mogelijkheden hebben bedacht om de achteruitgang op te lossen:

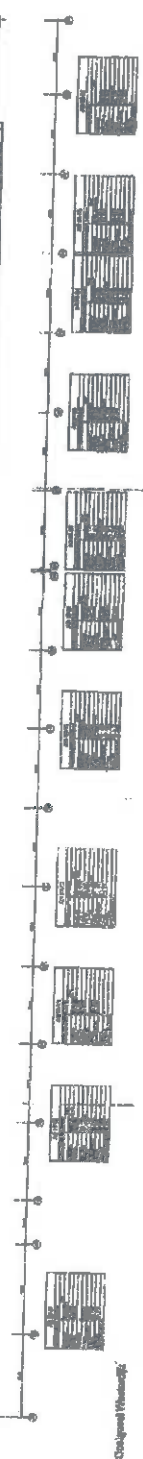
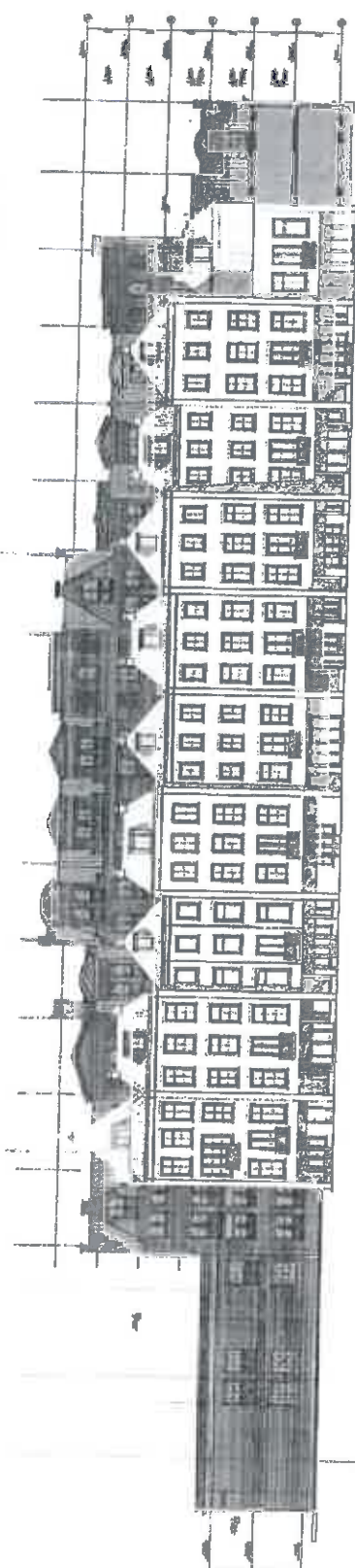
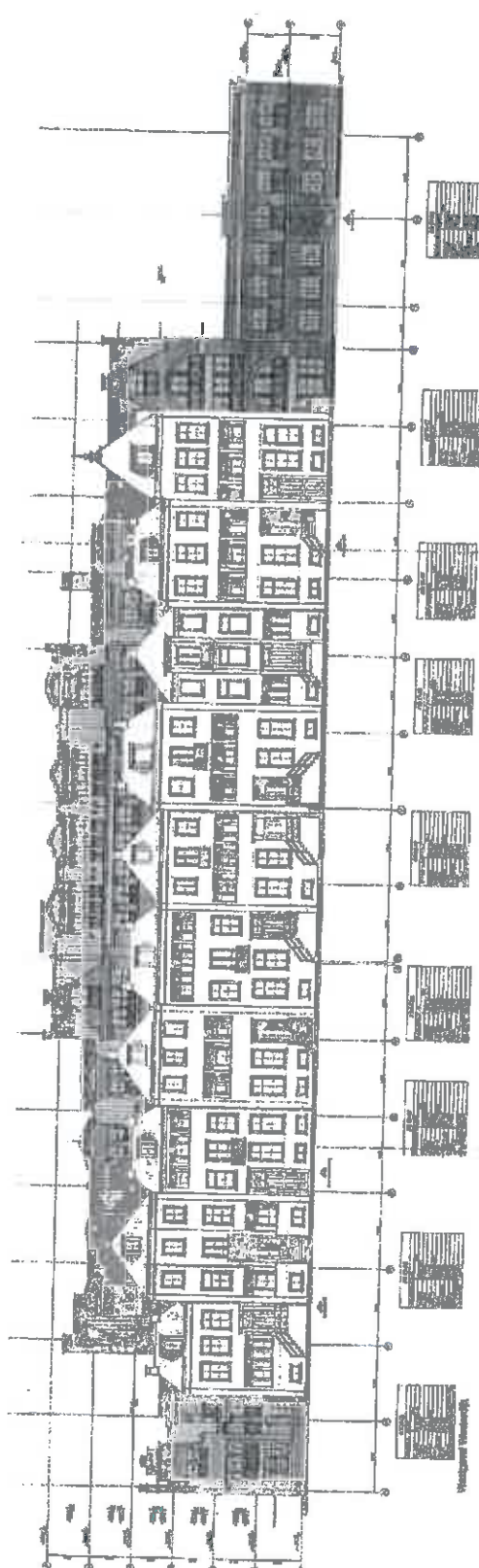
1. De bestemmingsplangrens 1 meter terugleggen.
2. Een deel van het middenterrein openbaar houden
3. Recht van overpad verlenen voor 5 bewoners.

Wethouder Tap

De suggesties worden meegenomen.

4. Afsluiting

De wethouder bedankt de aanwezigen voor hun komst en bijdragen. Zij zullen in juni worden uitgenodigd voor de raadscommissie.



WATERLOO
11/18/24

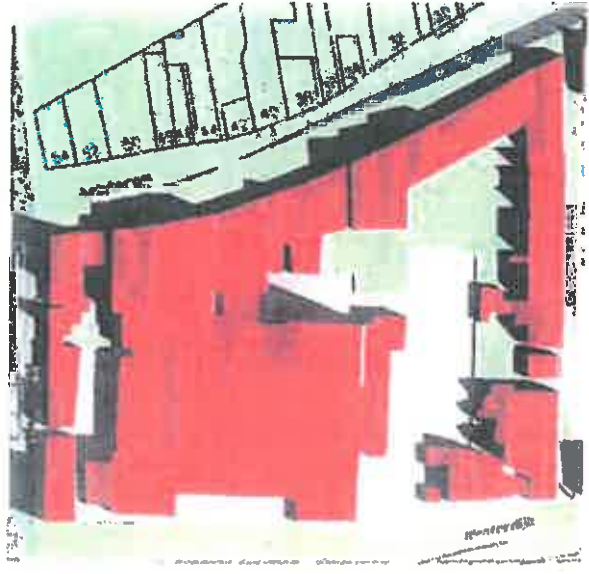
11/18/24

11/18/24

Interpreted B.V.

A-207-05

12.00 uur



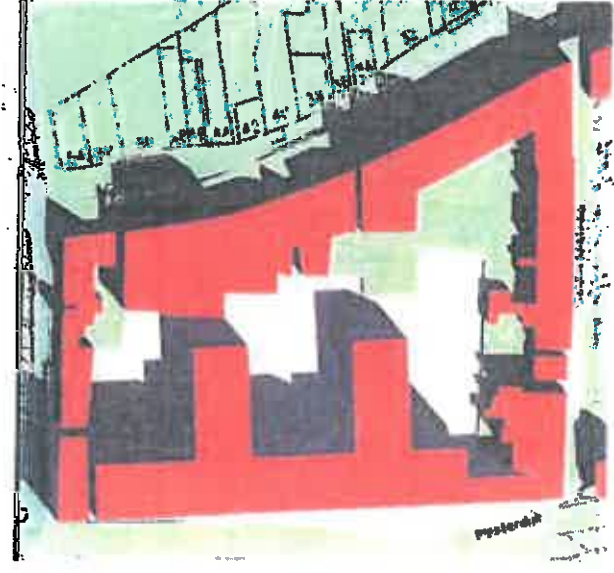
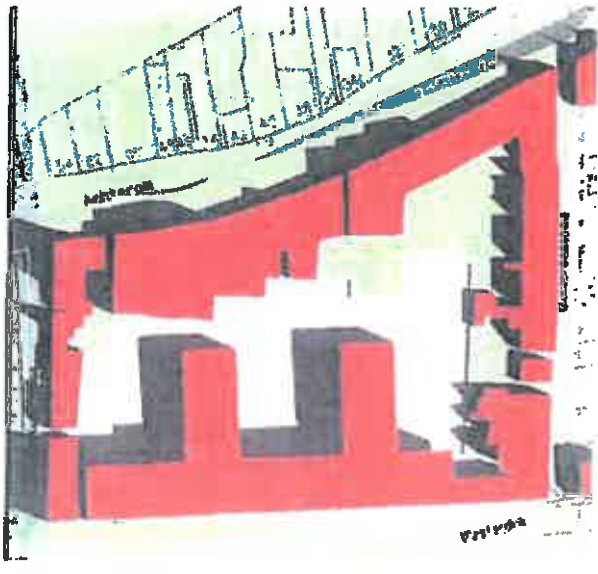
15.00 uur



18.00 uur



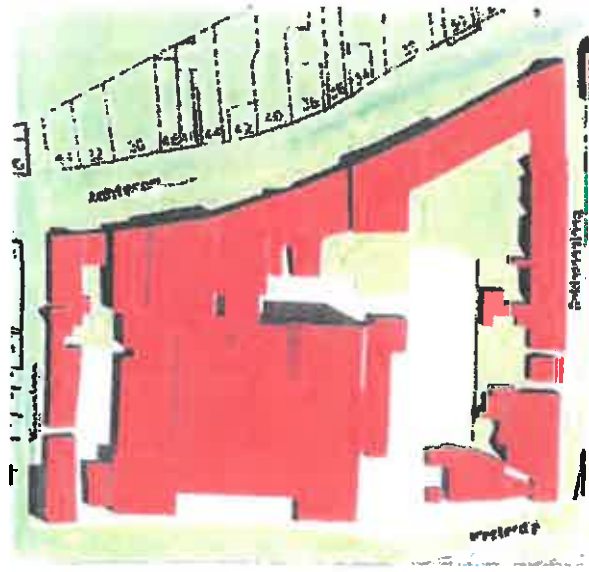
Oude situatie



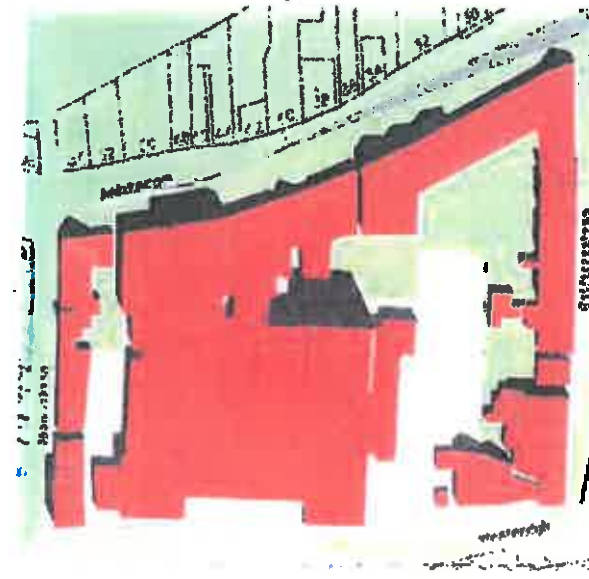
Nieuwe situatie

Schaduwdiagram maart/september 2005

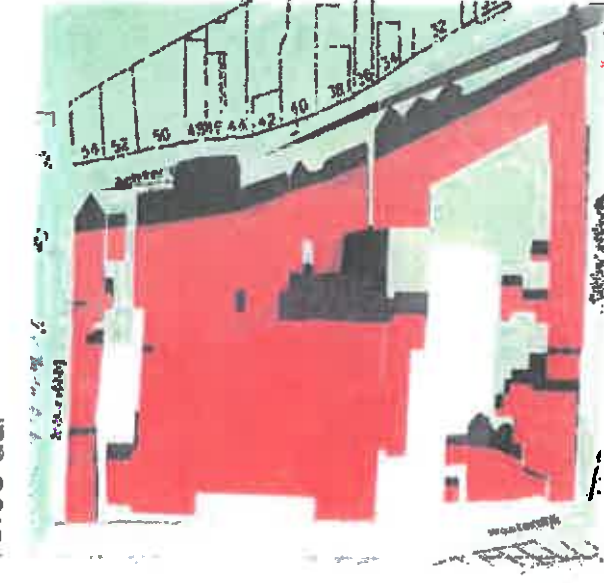
12.00 uur



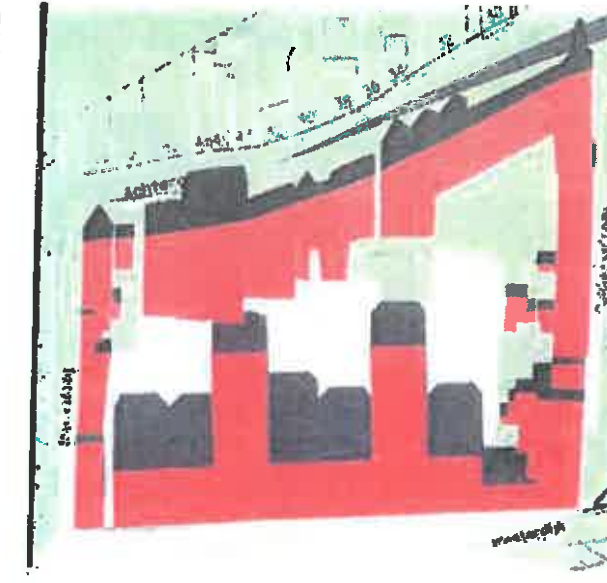
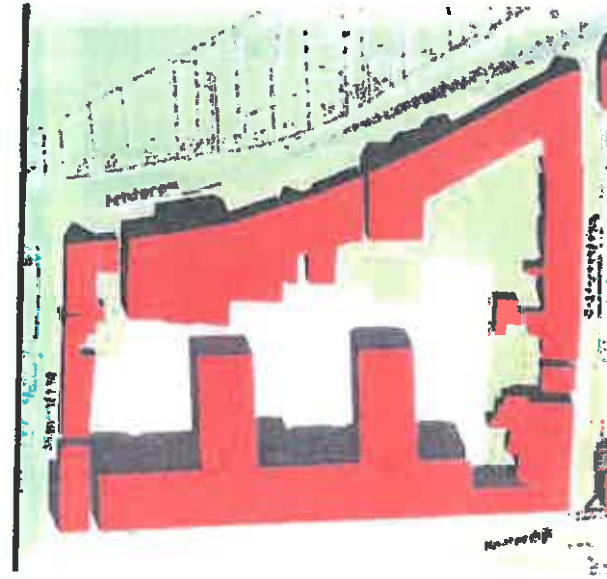
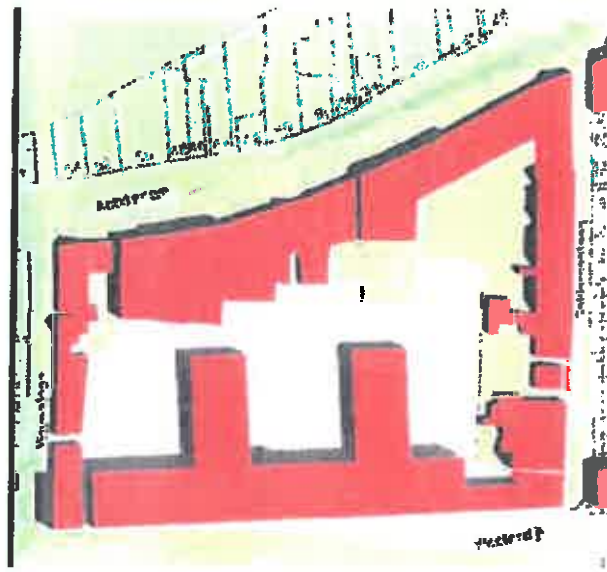
15.00 uur



18.00 uur



Oude situatie



Schaduwdiagram juni 2005

Nieuwe situatie

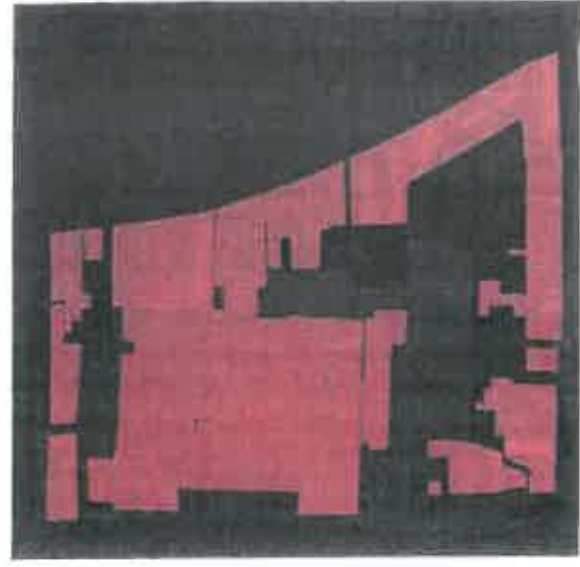
12.00 uur



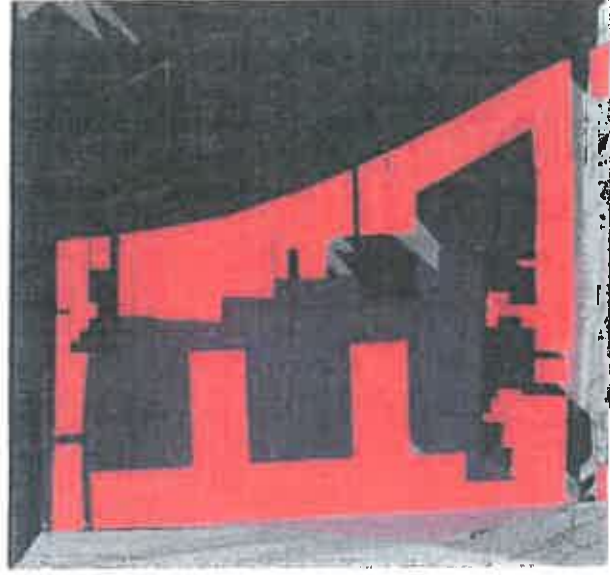
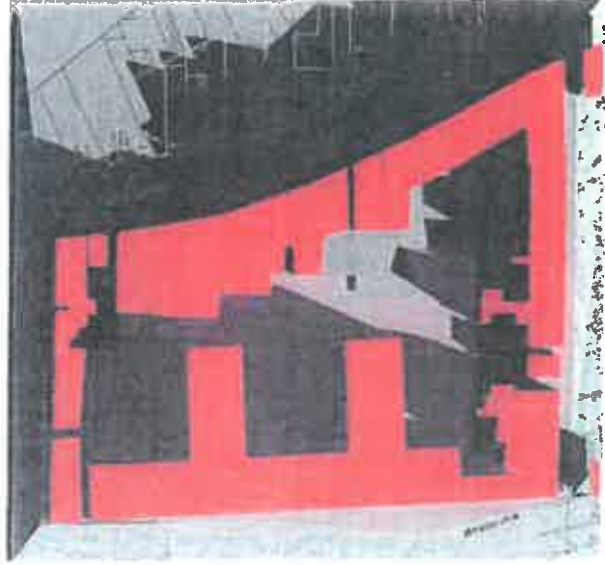
15.00 uur



18.00 uur

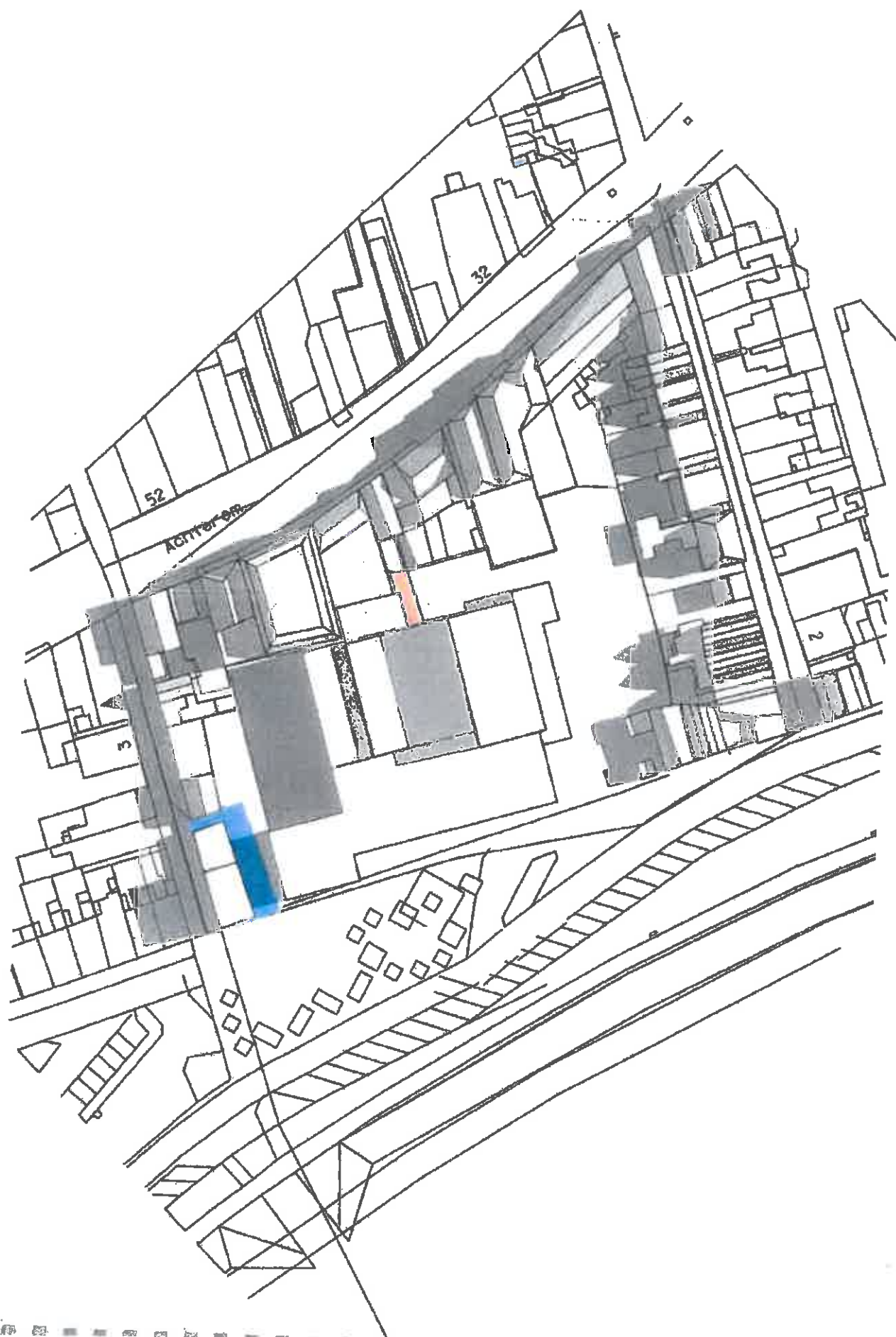


Oude situatie

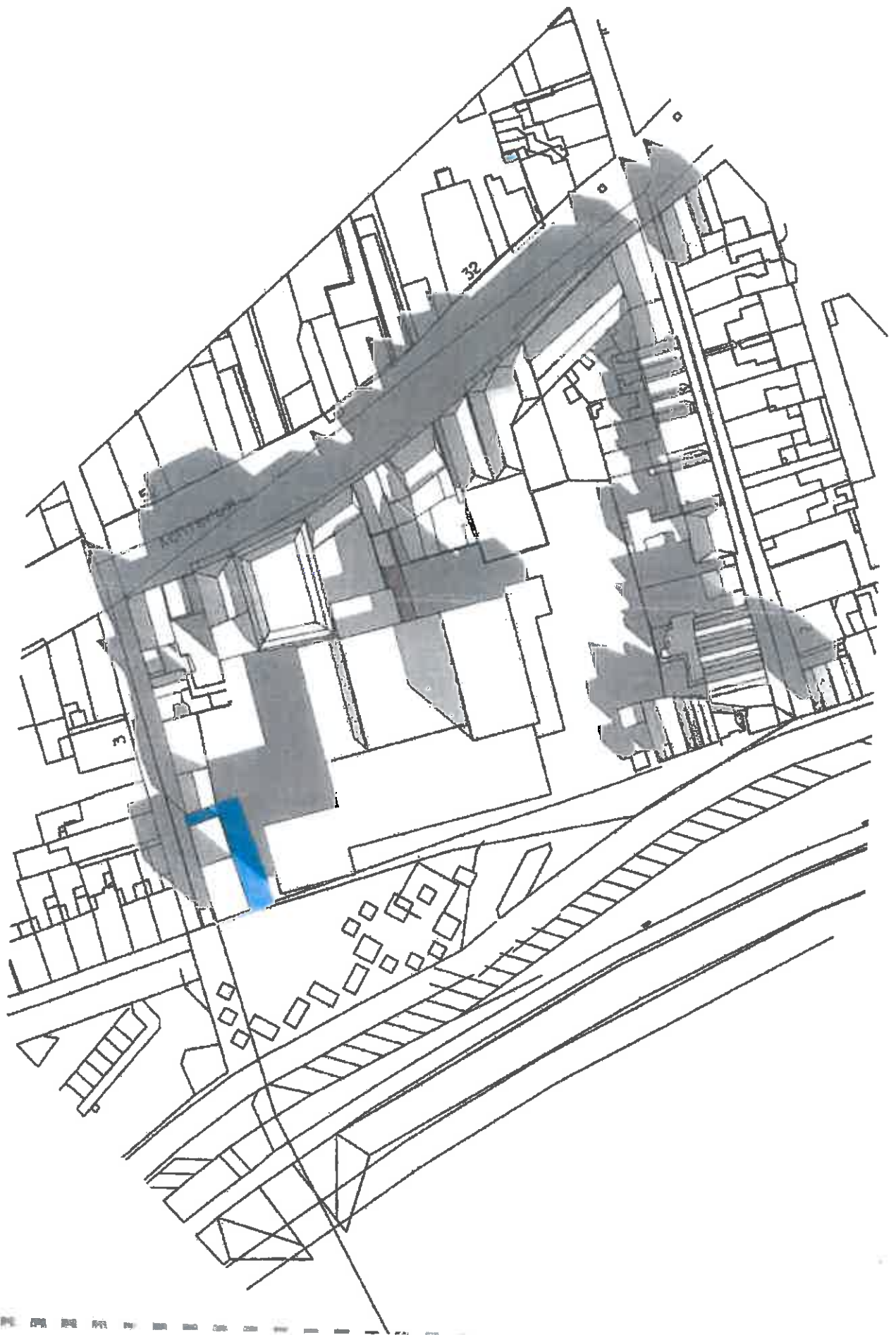


Schaduwdiagram december 2005

Nieuwe situatie



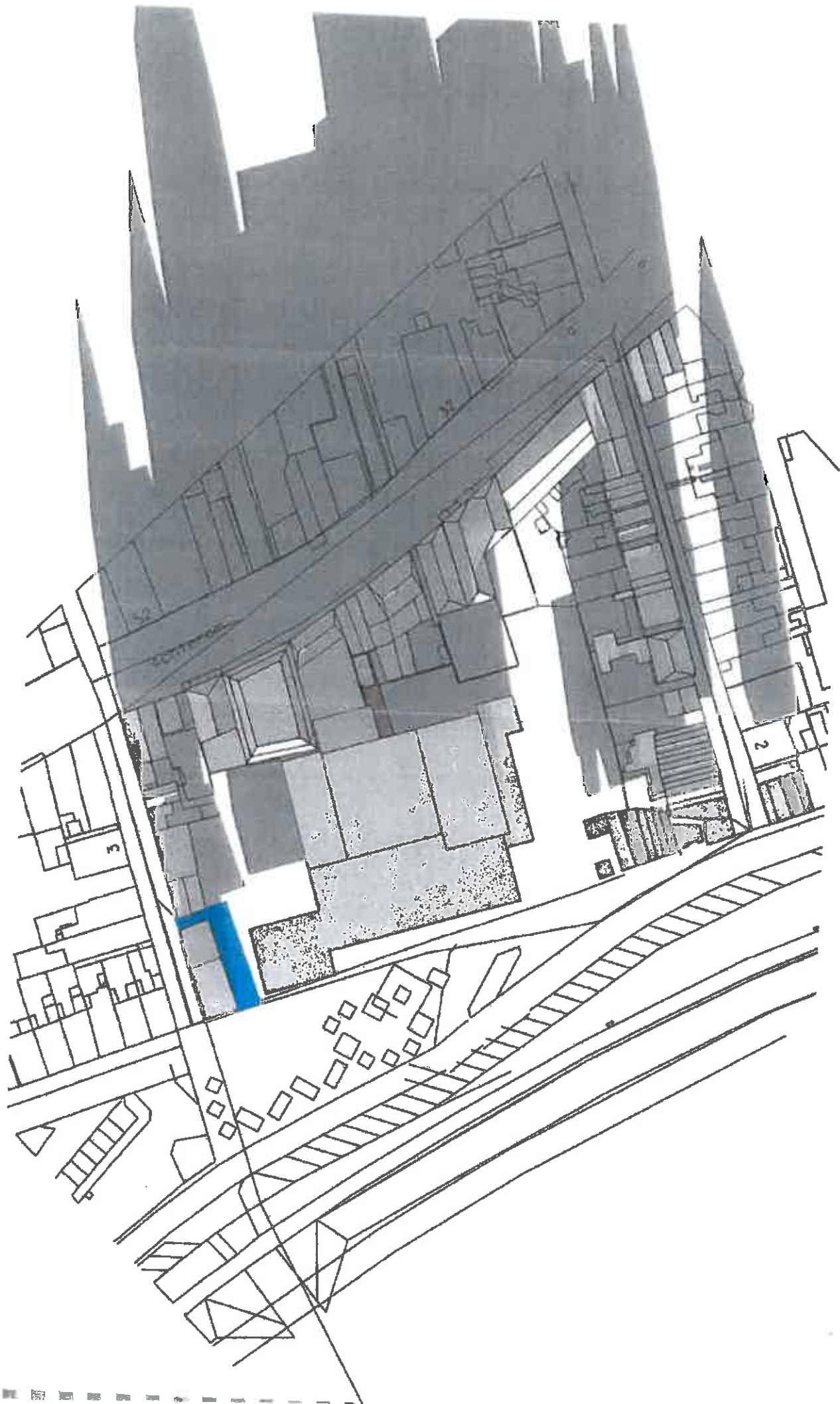


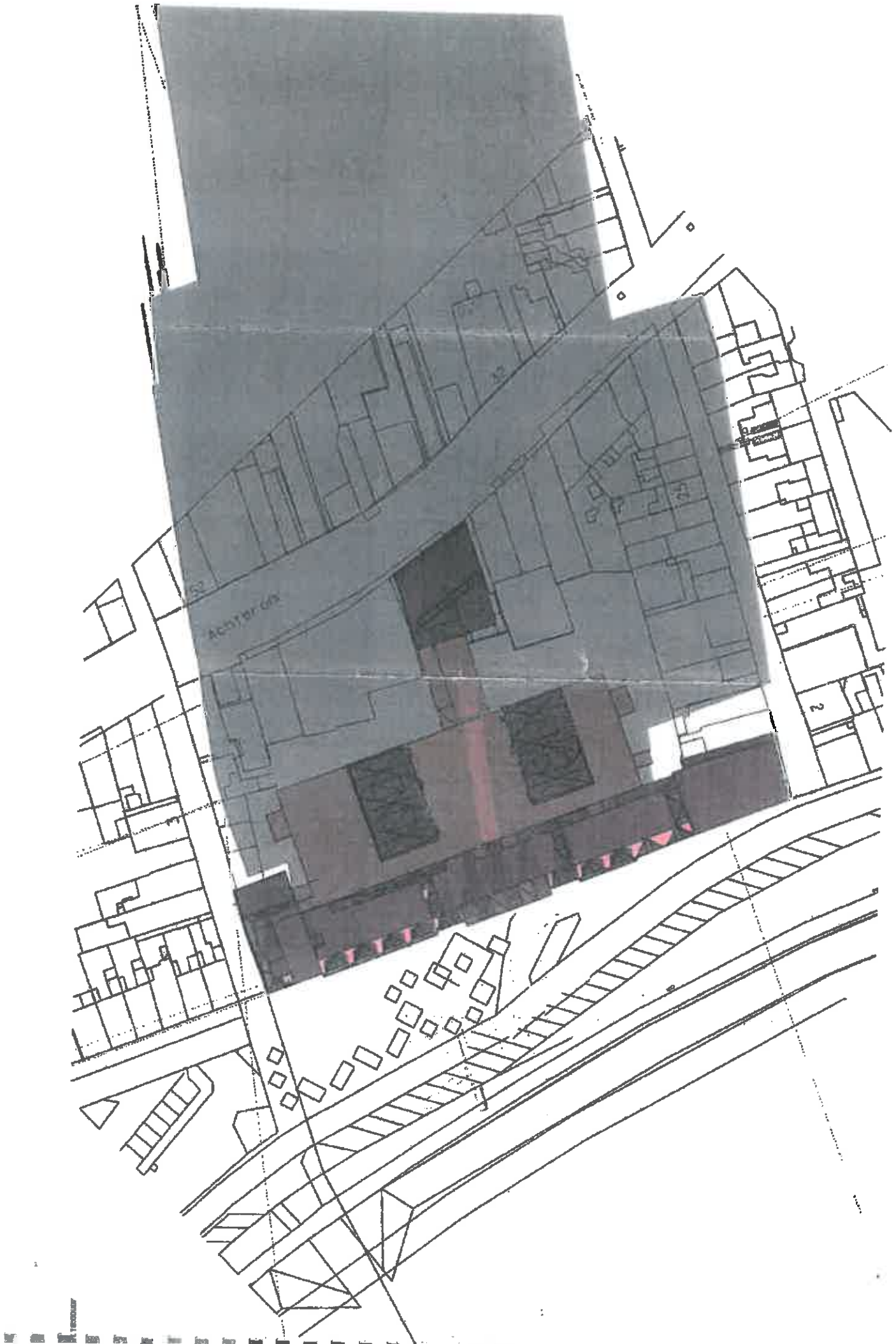


15.00 u

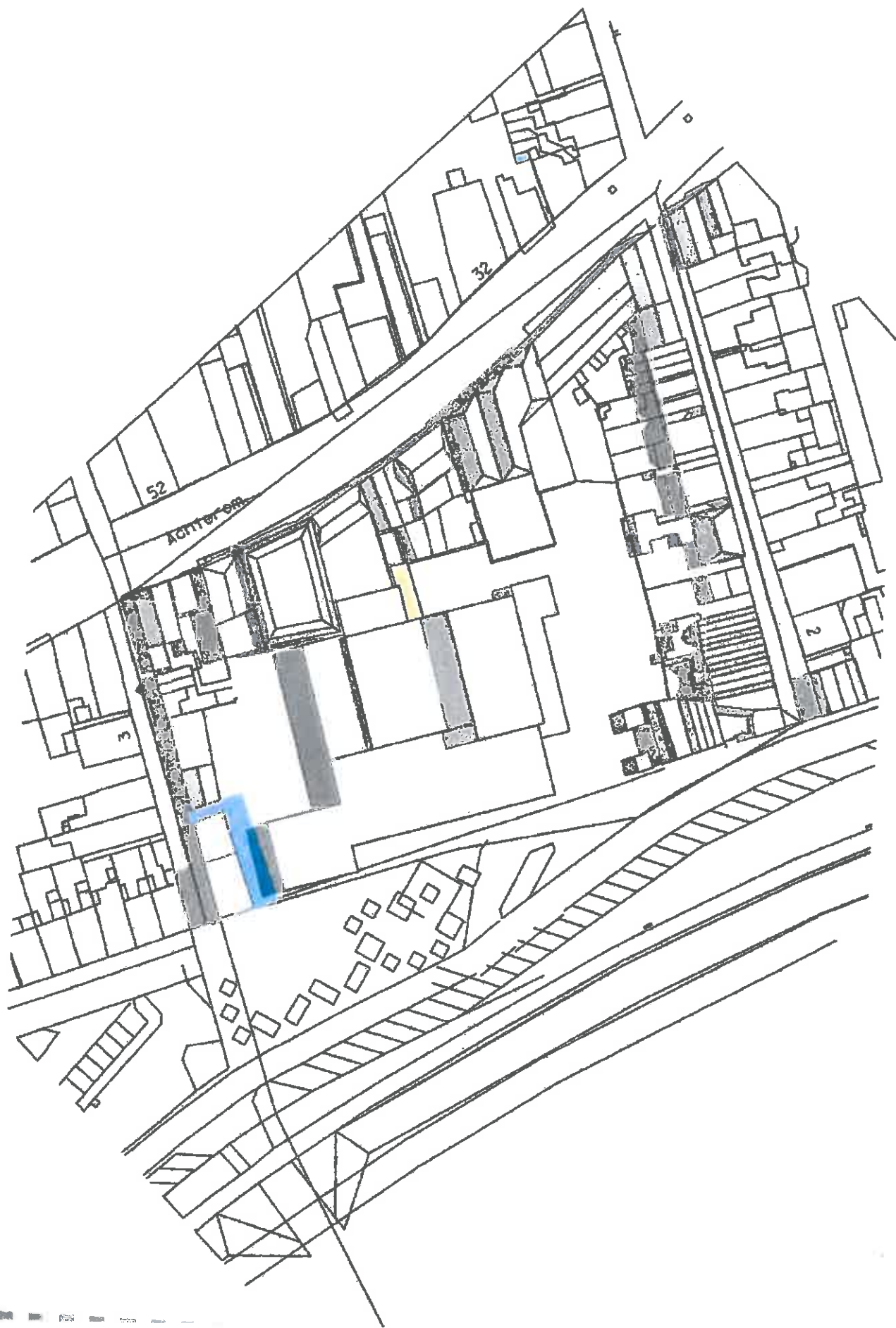


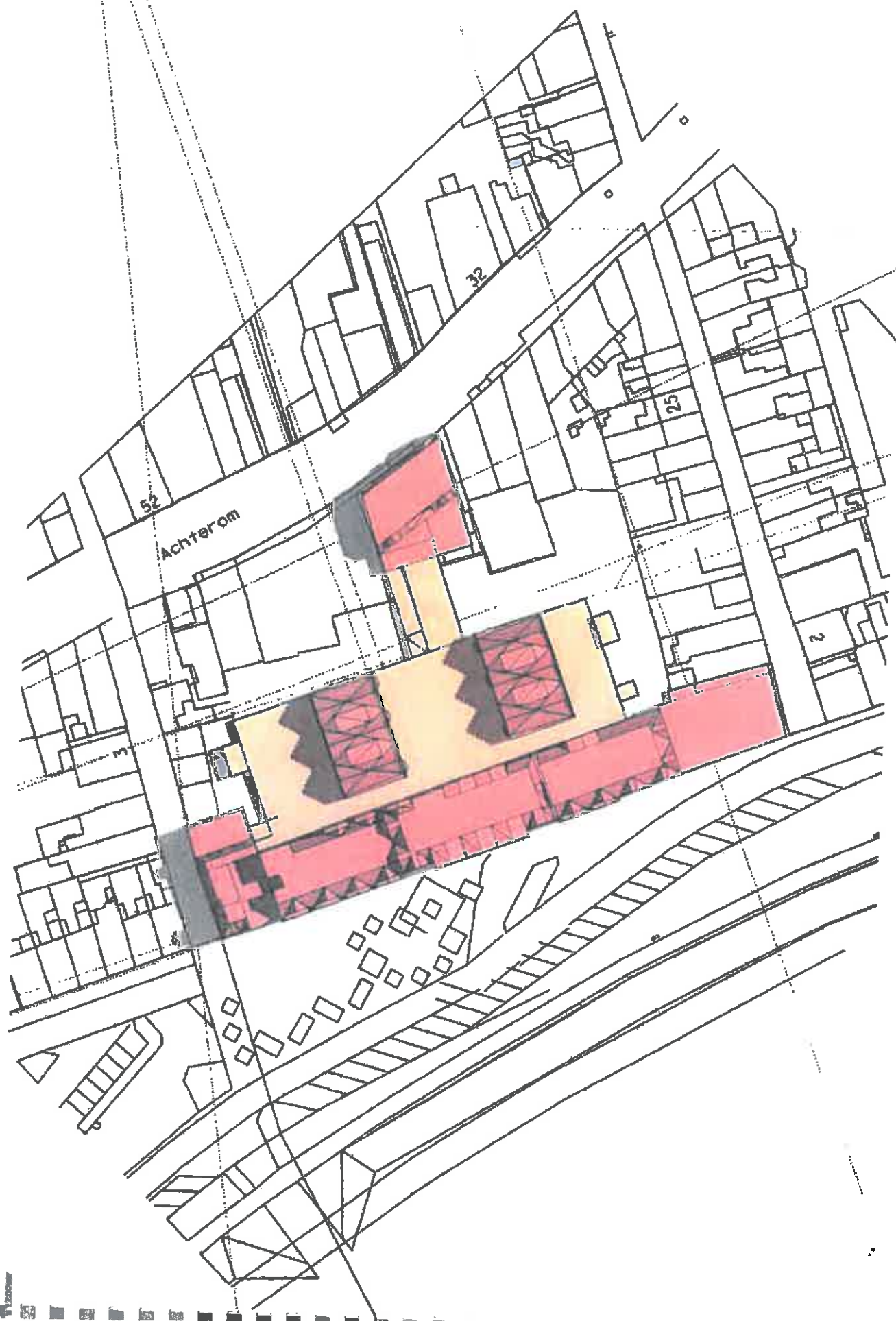
maart 18.00 u



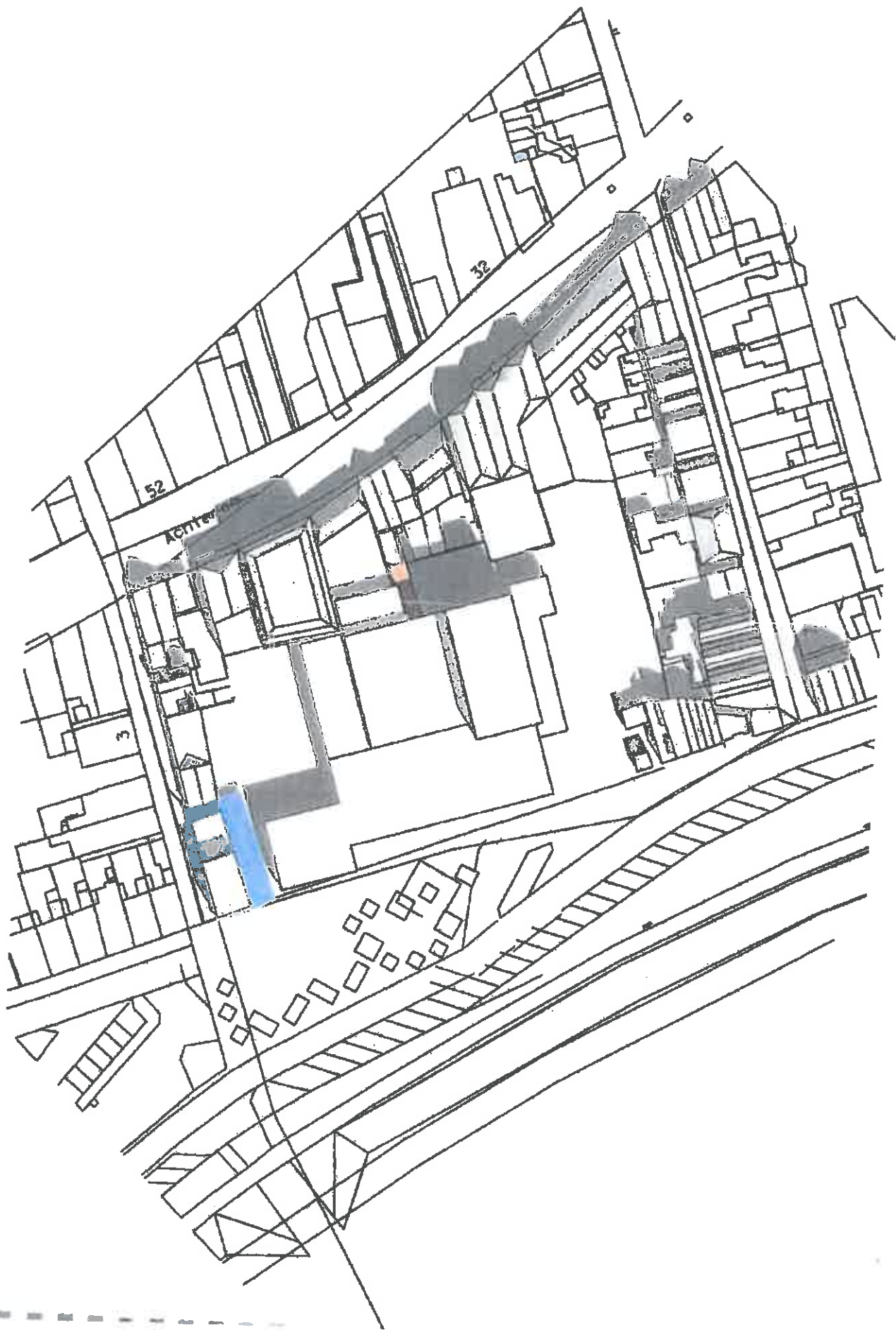


juni 12.00u



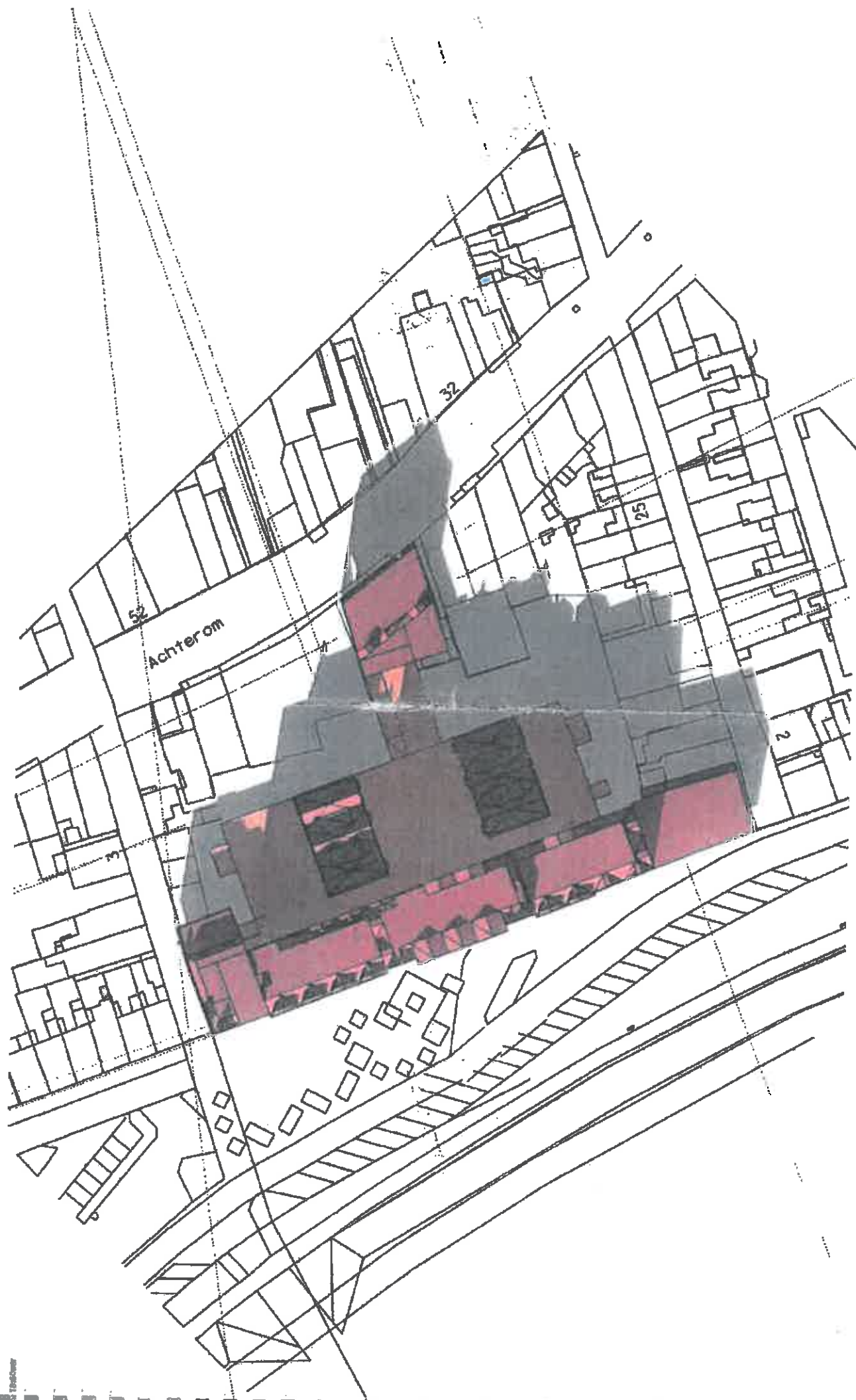


juni 15.00u

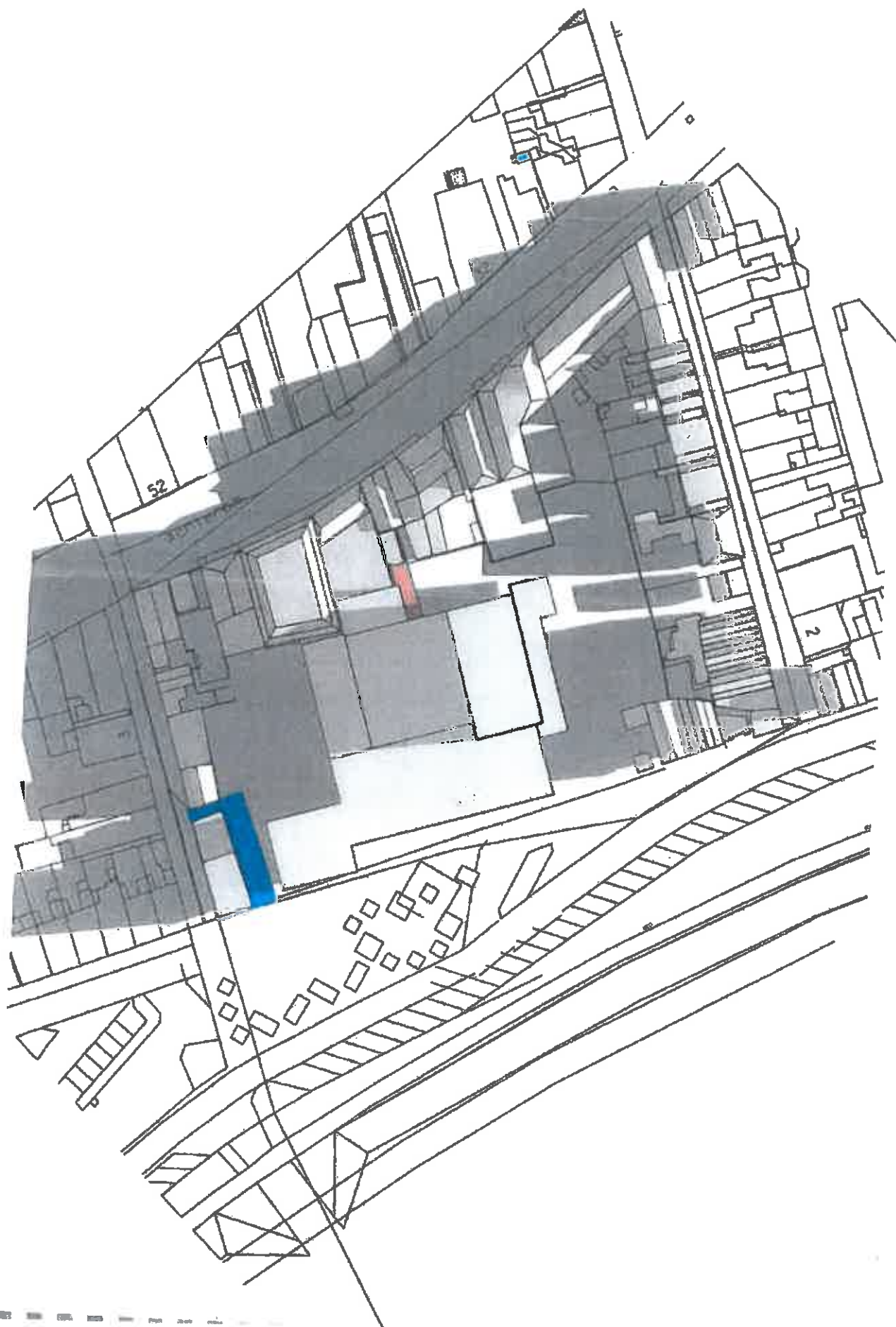


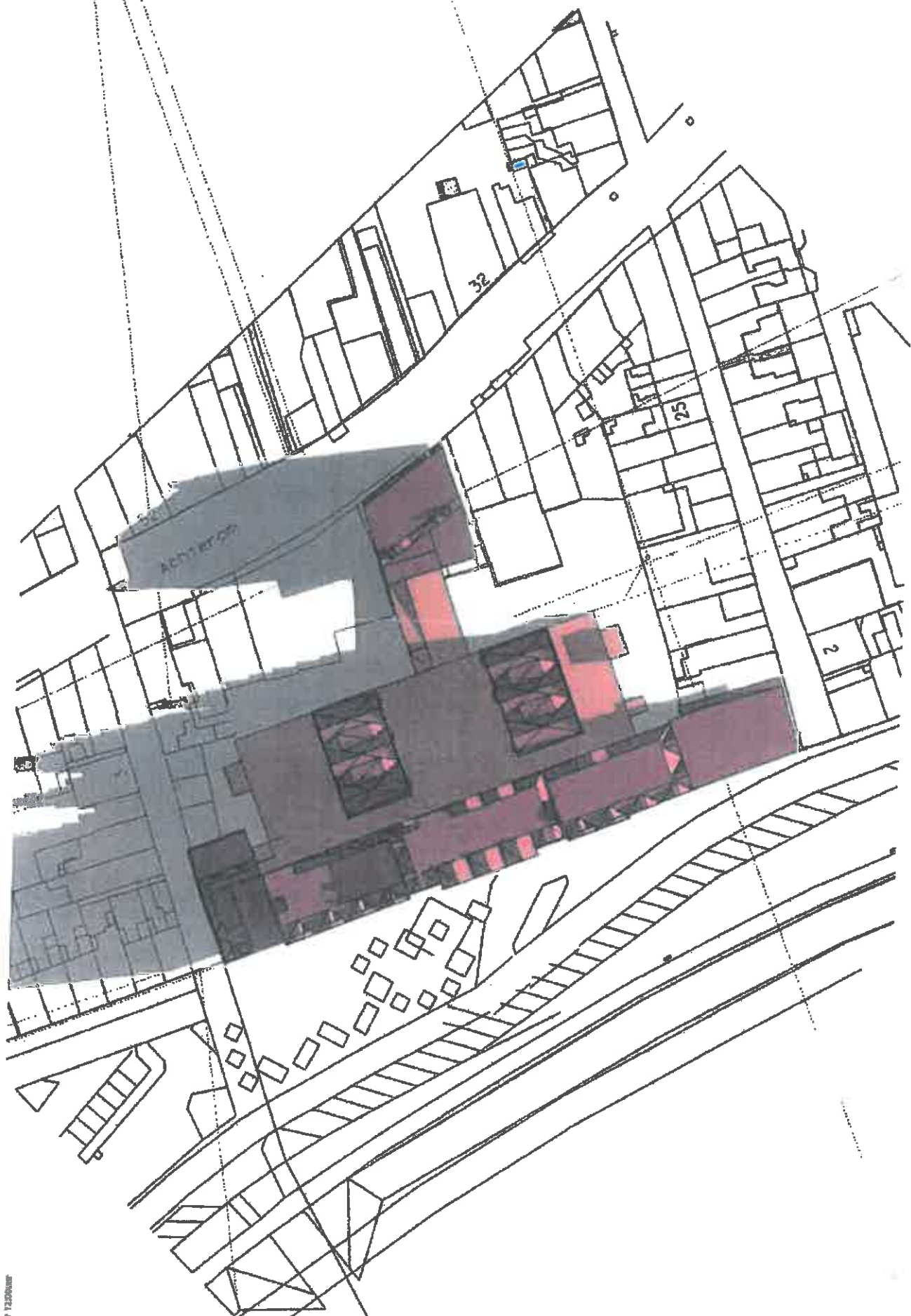




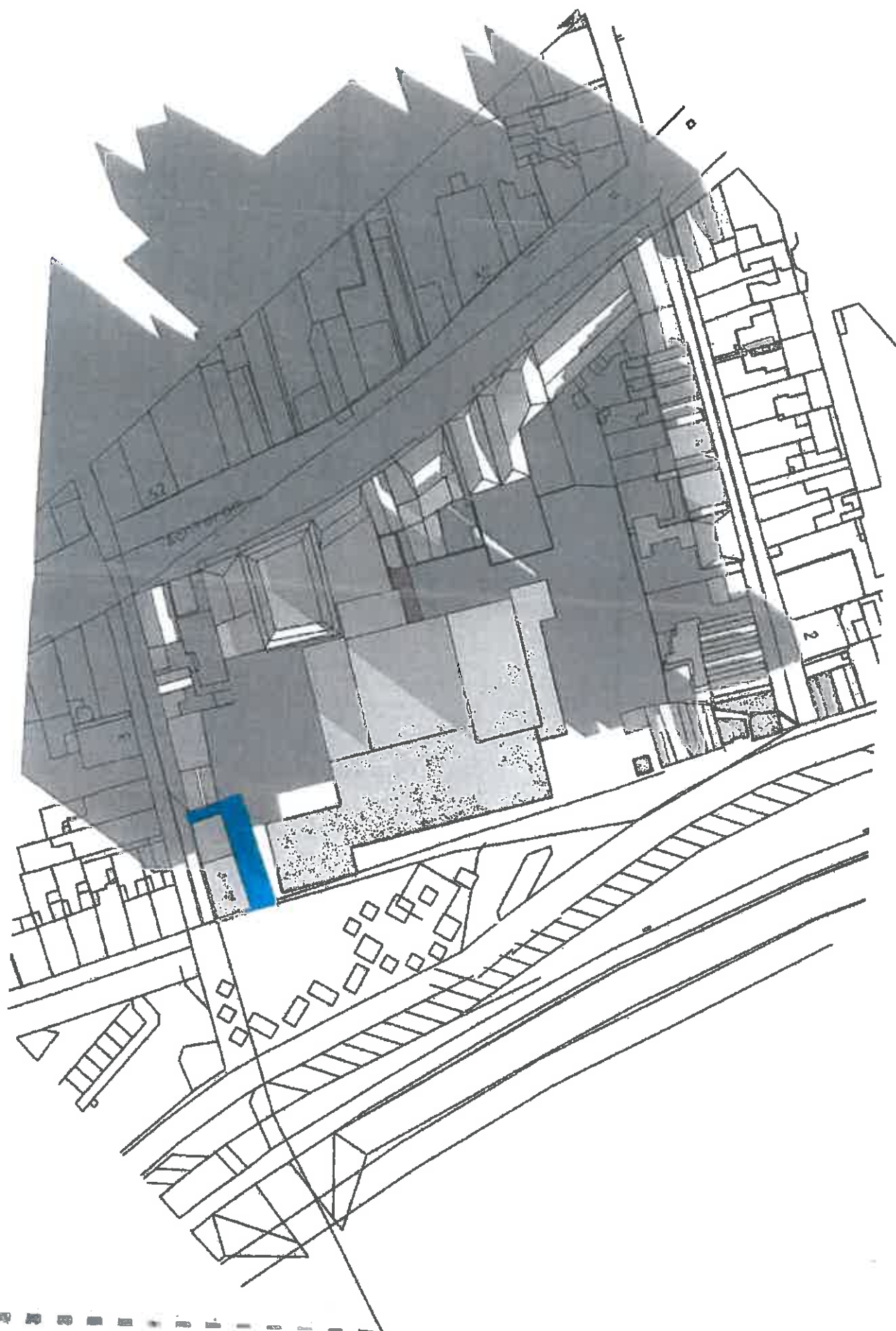


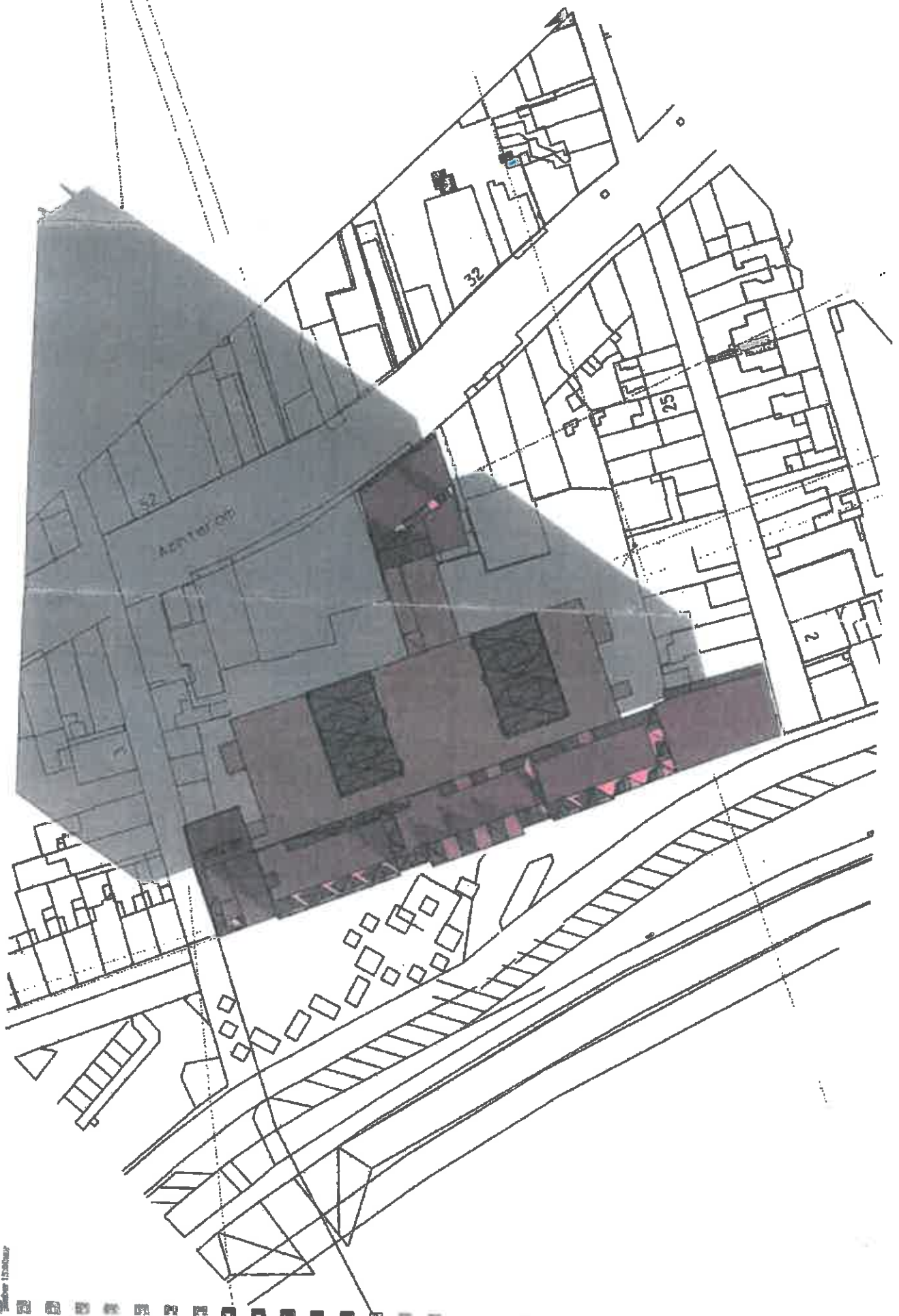
December 12, 2004





December 15.00 u.





december 13.00u

