

Participatie eindverslag

BuitenStad

Hoorn



1 november 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
2. Participatietraject	5
3. Communicatiemiddelen	12
4. Output participatietraject	14
5. Resultaat	23
6. Nawoord	25
Bijlagen	26

1. Inleiding

Vanaf september 2021 tot heden heeft adviesbureau De Selectie – de laatste periode verzorgde De Profclub de uitvoering – gewerkt aan het participatietraject voor het nieuwbouwproject BuitenStad in Hoorn. Dit traject is uitgevoerd in opdracht van STED Development en Van der Linden van Sprankhuizen (LVS) in samenwerking met de gemeente Hoorn. Gedurende deze periode zijn informatiebijeenkomsten georganiseerd waar geïnteresseerden konden meedenken over de plannen. We hebben omliggende bedrijven, omwonenden en geïnteresseerden gesproken en betrokken bij het project. Daarbij hebben we ook communicatie en bijeenkomsten georganiseerd om belangstellenden op de hoogte te houden van de voortgang van het project.

Het doel was om een zorgvuldig proces op te zetten, waarin we tijdig, passend en transparant met de omgeving en betrokkenen konden communiceren over het project. Voor vragen hebben wij een periode een contactpersoon en een e-mailadres beschikbaar gesteld zodat ten alle tijden contact kon worden opgenomen over het project.

Het hoofddoel was om draagvlak te creëren voor de ontwikkeling van de locatie aan de Berkhouterweg 11, waar voorheen de Opel-garage Van der Linden van Sprankhuizen was gevestigd en nu Hedin Automotive is gehuisvest. Door tijdig informatie beschikbaar te stellen, zijn belangstellenden goed op de hoogte gehouden van het traject, wat heeft bijgedragen aan een overwegend positief sentiment rondom het project.

In dit eindverslag beschrijven we het doorlopen proces, de aandachtspunten die gedurende het traject naar voren kwamen, en de aanpassingen die aan het ontwerp zijn doorgevoerd. In de bijlagen vindt u de verslagen van de bijeenkomsten en andere relevante documenten.

Graag bedank ik alle betrokkenen bij dit participatietraject voor hen interesse, tijd en inzet.

Adi Friedmann

Adviseur

De Selectie / De Profclub

Locatie

STED Development en LVS hebben plannen om de voormalige Opel garage - Van der Linden van Sprankhuizen, tegenwoordig Hedin automotive, in de wijk D'ampte in Hoorn te transformeren tot een nieuwe wijk genaamd BuitenStad Hoorn. De ambitie is om elf appartementsgebouwen te realiseren, waar in totaal 600 appartementen voor allerlei verschillende huishoudens worden gerealiseerd; singles, senioren, starters en gezinnen met kleine of opgroeiende kinderen, in allerlei prijsklassen, huur en koop. Ook worden er commerciële ruimtes van ongeveer 680m² en een supermarkt van 2900 m² in het plan toegepast. Dit programma is indicatief en opgesteld voorafgaand aan het participatietraject.



* Het plangebied voor BuitenStad Hoorn

De wijk D'Ampte in Hoorn is een werklocatie aan de zuidkant van Hoorn, net ten zuiden van de binnenstad en dicht bij de A7. Het gebied huisvest een mix van bedrijven, variërend van autogarages en logistieke ondernemingen tot scholen en sociaal-maatschappelijke voorzieningen.

Door de toenemende vraag naar woningen en de afname van bedrijven, gecombineerd met het gemeentelijke beleid, is er in het gebied een duidelijke trend zichtbaar waarbij oude bedrijventerreinen worden getransformeerd tot gemengde woongebieden.



** In het rood is het plangebied voor BuitenStad gemarkeerd*

2. Participatietraject

Doel participatietraject

Het gestelde doel was om een zorgvuldig en integer participatieproces te doorlopen, waarbij betrokkenen op aantoonbare wijze worden geïnformeerd en betrokken; waar betrokkenen zich gehoord voelen. We hebben ingezet op een zorgvuldig proces en gestreefd dat, op een aantal punten en waar mogelijk, het ontwerp is aangepast naar wens van de belanghebbenden. Waar dat niet mogelijk was hebben we het onderbouwd.

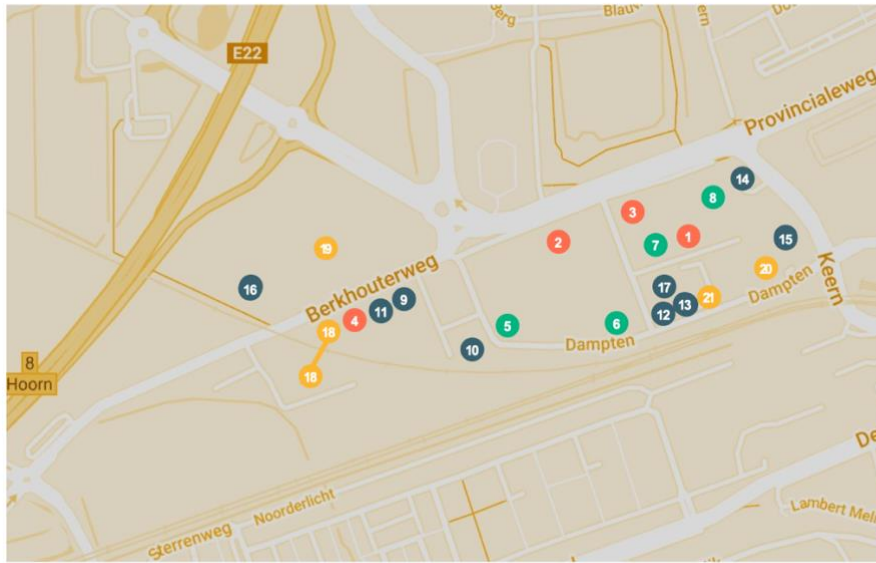
Participatieniveau

Het participatieproces vond plaats op het niveau van *raadplegen*. Dit niveau is in samenspraak met de gemeente Hoorn bepaald. Deelnemers konden tijdens het participatieproces gevraagd en ongevraagd wensen en aandachtspunten inbrengen. De mogelijkheid hiervoor werd extra onder de aandacht gebracht tijdens de inloopbijeenkomsten doormiddel van aangeboden reactieformulieren.

Participatiestappen

Fase 1: kennismaking met omliggende bedrijven en omwonenden – oktober 2021

Het eerste participatieonderdeel is ingezet om kennis te maken met omliggende bedrijven en omwonenden, dit bestond uit twee onderdelen: persoonlijke gesprekken en een informatiebijeenkomst. Het doel was om stakeholders zo goed mogelijk te informeren over de toekomstige plannen en hen de mogelijkheid te geven het projectteam te consulteren over de gebiedsontwikkeling. De gevestigde bedrijven en omwonenden kennen het gebied immers goed en kunnen waardevolle informatie en adviezen geven. Namens STED Development heeft De Selectie het gesprek met deze stakeholders gevoerd.



Onderwijs

- 1 SG Newton
- 2 Tabor College
- 3 Atlas College
- 4 SKH Bazzeroet

Maatschappelijk

- 5 De Makerij
- 6 Werksaam Westfriesland
- 7 Stichting Hulpverlening Vanuit Westfries Kerken
- 8 Stichting Cristo Viens Volle Evangelie

Bedrijven

- 9 Opel van der Linden
- 10 Autoschadebedrijf Dampten BV
- 11 Dapper en Harder Natuursteen
- 12 Auto Tensen Hoorn
- 13 Reus & Partners
- 14 Tekstschrijver Albert
- 15 Heddes Bouw & Ontwikkeling
- 16 Tuincentrum Overvecht
- 17 Hubb Hoorn

Voorzieningen

- 18 Volkstuinder vereniging Hoorn en omstreken
- 19 Crematorium en Uitvaartscentrum Hoorn
- 20 Begraafplaats Het Keern Hoorn
- 21 Omgevingsdienst Noord-Holland Noord

** De stakeholders die zijn benaderd voor de persoonlijke gesprekken*

De persoonlijke gesprekken vonden plaats tussen 14 en 27 oktober 2021, waarna de informatiebijeenkomst volgde op de avond van 27 oktober 2021.

De participatiebijeenkomst op 27 oktober is georganiseerd direct na de persoonlijke gesprekken. Deze bijeenkomst had als doel stakeholders meer informatie te geven over de mogelijke planvorming van de wijk, hen in de gelegenheid te stellen vragen te stellen, en om kansen en zorgen te delen.

Tijdens de informatiebijeenkomst waren er negen mensen aanwezig van verschillende organisaties die op werklocatie D'ampthe waren gevestigd. Rob de Groot van STED Development opende de avond. Hij lichtte zijn visie op projectontwikkeling toe en gaf een korte uitleg over de plannen voor BuitenStad Hoorn.

Vervolgens gaf de gemeentelijke projectleider bij de gemeente Hoorn een presentatie. Hij besprak de plannen in een bredere context, waaronder de ontwikkeling van De Poort van Hoorn, die parallel liep aan dit project en waarvan de realisatie voor 2025/2026 gepland staat. Daarnaast informeerde hij over verdere ontwikkelingen in het gebied rond BuitenStad Hoorn; aan Dampten 4 werd gewerkt aan starterswoningen en de ontwikkeling van De Poort van Hoorn. Ook was de gemeente op dat moment

in gesprek met Albert Heijn over een mogelijke verhuizing van de Van Dedemstraat naar BuitenStad Hoorn.

Na de presentatie van de gemeentelijk projectleider vertelde Esther Vlaswinkel van SVP Architecten over de ambitie voor het gebied. Zij gaf aan dat het niet alleen om het bouwen ging, maar dat er ook veel aandacht was voor de inrichting van de openbare ruimte en het groen. Esther legde hierbij de verbinding met het beleid en de ambities die de gemeente Hoorn had gesteld. De ecologische verbinding met de rest van de stad en omgeving miste op dat moment, terwijl het gebied juist veel potentie had om deze verbinding te maken. Ook stipte Esther kort de hoogbouwvisie van de gemeente aan, die nog niet was vastgesteld. Het onderwerp verkeer werd uitgebreid besproken en riep veel vragen op bij de aanwezigen. SVP stelde in de plannen voor om het gebied autoluw te maken, wat betekende dat er niet op maaiveldniveau zou worden geparkeerd, maar ondergronds en uit het zicht.

Fase 2: Update stand van zaken, presentatie plan bredere doelgroep en het ophalen van informatie – Mei / juni 2022

In de tweede fase van het participatietraject voor BuitenStad werd een tweede informatiebijeenkomst georganiseerd op 11 mei 2022 een terugkoppelbijeenkomst. Hiermee werd de directe buurt, waarmee persoonlijke gesprekken waren gevoerd en stakeholders die aanwezig waren tijdens de eerste informatiebijeenkomst, op de hoogte gesteld van de huidige stand van zaken. Tijdens de terugkoppelbijeenkomst werden de verder ontwikkelde plannen, waaronder de hoogbouweffectrapportage en de schaduw- en windstudies, gepresenteerd.

Daarnaast werden stakeholders in deze fase geïnformeerd over hoe er werd omgegaan met de zorgen en kansen die zij tijdens de persoonlijke gesprekken en de eerste informatiebijeenkomst hadden aangegeven.

Het doel van de bijeenkomst voor de directe buurt:

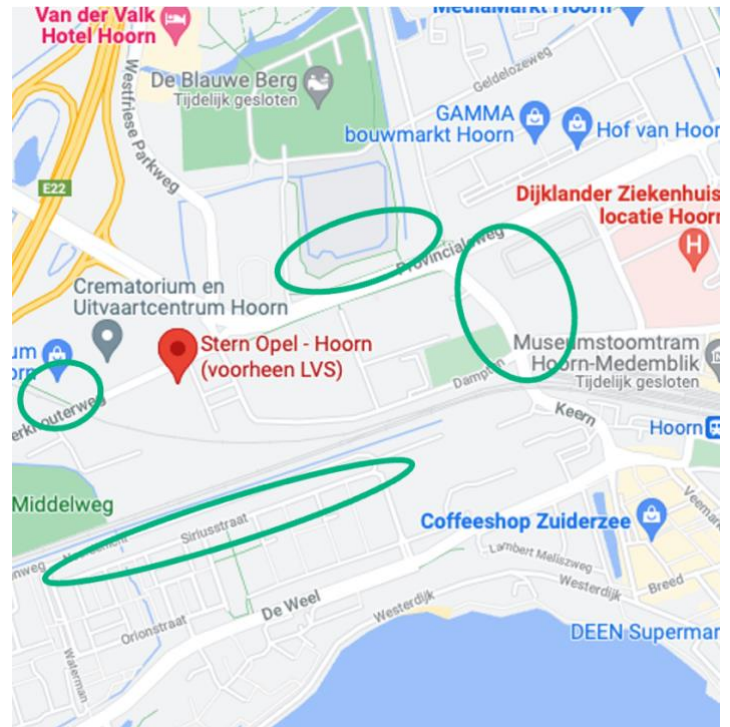
1. Het delen van nieuwe informatie over de planontwikkeling
2. Terugkoppeling over wat er is gedaan met de opgehaalde informatie
3. Bespreken van het vervolg van het traject

Voor de bijeenkomst zijn dezelfde mensen uitgenodigd als tijdens de eerste bijeenkomst in het najaar van 2021. De opkomst was echter laag, 4 aanwezige stakeholders.

De informatiebijeenkomst begon met een toelichting op de voortgang door Rob de Groot (ontwikkelaar Sted), gevolgd door een presentatie over het plan door stedenbouwkundige Maartje Luisman en een toelichting op het groenplan door Sander Rombout van Copijn landschapsarchitecten.

Na de bijeenkomst voor de directe buurt werd ook een bijeenkomst voor omliggende burens georganiseerd. Deze stakeholders waren nog niet eerder betrokken bij het traject voor BuitenStad Hoorn. Voorafgaand aan de organisatie van deze bijeenkomst zijn individuele gesprekken gevoerd met Vereniging Oud Hoorn en met actiegroep “hoogbouw Hoorn nee”.

Tijdens deze bijeenkomst stelde het projectteam van BuitenStad Hoorn zich voor aan de buurt en werden de plannen voor het woningbouwplan gepresenteerd. Ook was de mogelijkheid om vragen te stellen over het plan en zorgen en kansen voor de buurt te delen. Gedurende de bijeenkomst werden er vragen gesteld aan deelnemers doormiddel van een online peilingstool



**Omcirkeld de omliggende burens die nog niet eerder bij het traject waren betrokken, waarvoor een bijeenkomst was georganiseerd.*

Op 13 juni 2022 vond de derde informatiebijeenkomst online plaats. Ongeveer veertig deelnemers logden in om de presentatie bij te wonen. Rob de Groot van STED Development opende de bijeenkomst en legde uit dat het doel was om reacties uit de buurt te verzamelen en deze input mee te nemen in de verdere ontwikkeling van het plan. Hij gaf ook aan dat het bestemmingsplan binnenkort aan de raadsleden van de gemeente Hoorn zou worden aangeboden.

Vervolgens sprak de gemeentelijk projectleider, die toelichtte dat de gemeente Hoorn een visiedocument heeft opgesteld voor stedelijke groei en hoogbouw. Op specifieke locaties binnen de stad mag hoogbouw worden gerealiseerd om in de woningbehoefte te voorzien. Hij verklaarde dat de locatie van BuitenStad Hoorn binnen deze aangewezen zone valt. Dit project was het eerste dat

getoetst werd aan het hoogbouwbeleid van Hoorn, wat de betrokkenheid van zowel de wethouder als de gemeenteraad noodzakelijk maakte.

De gemeente hechtte veel waarde aan de mening van de inwoners over het plan. De gemeentelijk projectleider lichtte toe dat de gemeente tijdens het proces beoordeelde in hoeverre de buurt en omgeving waren betrokken bij de planontwikkeling en hoe de reacties waren. Op 5 juli kwam het Expertteam Hoogbouw samen om het plan te toetsen aan de hoogbouwvisie. Bewoners van Hoorn waren uitgenodigd voor deze openbare bijeenkomst. Naar verwachting zou het bestemmingsplan in het najaar van 2022 ter inzage worden gelegd, waarna de mogelijkheid bestond om formeel inspraak te geven.

Maartje Luisman, stedenbouwkundige en architect bij SVP Architectuur en Stedenbouw, gaf een toelichting op de locatie en plannen voor BuitenStad Hoorn. Ze benadrukte dat dit project een unieke locatie heeft, aangezien het een nieuwe buurt vormt binnen Hoorn, dichtbij zowel het stadscentrum als het buitengebied.

Maartje wees erop dat de tekeningen in de presentatie gedetailleerder waren dan de huidige fase van het project. Dit was bedoeld om een beter beeld te geven van de omvang van de gebouwen en het groen. Het stedenbouwkundig plan beschreef alleen de bouwvolumes; de exacte uitwerking van de gebouwen zou nog volgen en kon afwijken van de beelden in de presentatie. Tot slot besprak ze het onderzoek naar de effecten van de hoogbouw op de omgeving.

Fase 3: Presentatie definitief ontwerp BuitenStad Hoorn – Mei 2023

Woensdag 31 mei 2023 werd een vierde bijeenkomst georganiseerd om het definitieve plan voor BuitenStad Hoorn te presenteren. Hiervoor zijn alle omwonenden en omliggende bedrijven uitgenodigd met van een brief. Overige geïnteresseerden; alle inwoners van Hoorn, zijn uitgenodigd via een advertentie en artikel in de krant. Gedurende de avond waren zo'n 45 stakeholders aanwezig, 75% hiervan waren geïnteresseerden in een woning. De andere 25% waren omwonenden, vertegenwoordigers van organisaties in de buurt en één raadslid.

Tijdens de avond gaf Rob de Groot van STED Development uitleg over het proces dat is doorlopen om tot het ontwerp te komen en de meningen die zijn gegeven tijdens het participatieproces.

Daaropvolgend presenteerden Tibor Kis architect en stedenbouwkundige van SVP-architectuur en stedenbouw en Sander Rombout landschapsontwerper van Copijn Landschapsarchitecten het ontwerp van de nieuwe wijk en de uitstraling van het gebied.

Als laatste sprak de gemeentelijk projectleider van de gemeente Hoorn over het formeel doorlopen proces.

Het participatieve doel van deze bijeenkomst was het ophalen van vragen, meningen en opmerkingen van stakeholders. Na iedere spreker was ruimte om vragen te stellen en na de bijeenkomst heeft iedere bezoeker ook een reactieformulier gekregen waarop men zich kon aanmelden voor de nieuwsbrief, interesse tonen in een woning, vragen stellen en aangeven wat zij nog willen meegeven aan het plan.

De sfeer was tijdens de bijeenkomst was zeer goed. Er zijn zorgen geuit over omgevingsverkeersgeluid. Er worden kansen gezien ten aanzien van het bouwen van betaalbare woningen in de gemeente en het levendig maken van het gebied en het groener maken van de omgeving die nu veel verharding kent.

Fase 4: Presentatie definitief stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan –

Juli 2024

Op woensdag 17 juli 2024 werd een vijfde informatiebijeenkomst georganiseerd. Het doel van de bijeenkomst was om het definitief stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan voor BuitenStad te presenteren. Gedurende de avond waren zo'n 130 belangstellenden aanwezig, waarvan circa 70% geïnteresseerd was in een woning. De overige 30% bestond uit omwonenden en vertegenwoordigers van organisaties in de buurt.

Rob de Groot van STED Development opende de avond en gaf een toelichting op het doorlopen proces en de huidige stand van zaken. Rob de Groot meldde dat hij verrast was over de grote opkomst, maar was zeer dankbaar is voor de aanwezigheid van de bezoekers. Hij gaf aan dat er niet veel meer kon worden gewijzigd aan het plan in deze fase van het proces, aangezien de definitieve plannen van het stedenbouwkundige plan en het beeldkwaliteitsplan werden gepresenteerd.

Daarna presenteerde Tibor Kis, architect en stedenbouwkundige bij SVP-architectuur en stedenbouw, het definitieve stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan.

Tot slot sprak de gemeentelijk projectleider van de gemeente Hoorn, over het proces en gaf hij uitleg over de inrichting van het Zuidtracé. Hierbij gaf hij aan dat de exacte inrichting van het Zuidtracé nog niet volledig bekend is en dat dit mede afhangt van de ontwikkelingen van Poort van Hoorn en de ontsluiting van de binnenstad.

Voor sommige mensen in de zaal was niet duidelijk wat met het Zuidtracé werd bedoeld. Het werd verduidelijkt dat het gaat om de verlengde bestaande D'ampten tot de Berkhouterweg, ter hoogte van het kinderdagverblijf. Tijdens de publiekrechtelijke procedure (BOPA) voor de aanleg van deze weg wordt de ruimte gereserveerd, maar de feitelijke uitwerking vindt later plaats. Volgens de huidige planning zal in 2030 gestart worden met de aanleg.

Het participatieve doel van de bijeenkomst was om vragen, meningen en opmerkingen van de aanwezigen te verzamelen. Na elke spreker was er gelegenheid om vragen te stellen.

De sfeer tijdens de bijeenkomst was zeer positief, met veel belangstelling van woningzoekenden. Men ziet kansen om betaalbare woningen te bouwen, de verharding van het gebied te verminderen en het gebied te vergroenen. Tegelijkertijd blijven er vragen en zorgen over de verkeersafwikkeling, parkeergelegenheid en leefbaarheid, met name over het Zuidtracé.

3. Communicatiemiddelen

Huis-aan-huis brieven

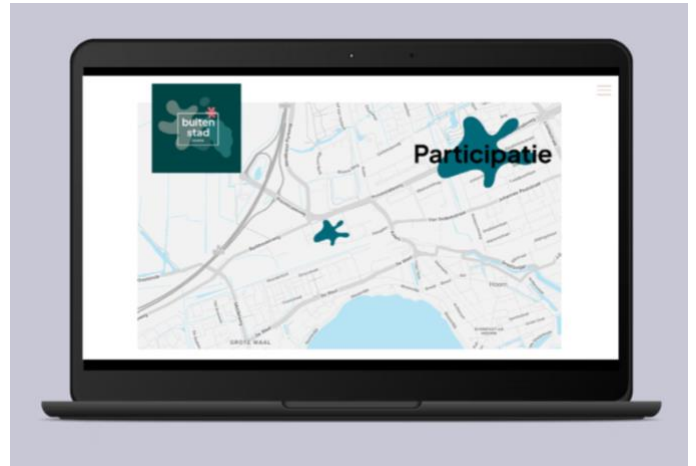
Om alle stakeholders in de buurt op de hoogte te stellen van het participatietraject en de informatiebijeenkomsten zijn huis-aan-huis brieven verspreid bij omliggende adressen van zowel bedrijven als woningen in de buurt van de ontwikkellocatie. Dit verspreidingsgebied is afgestemd met de gemeente. Alle brieven die zijn verspreid zijn voorafgaand gedeeld met de gemeente.



**Het gebied waar de huis-aan-huis brieven zijn verspreid.*

Website, nieuwsbrief en e-mailadres

Op de website www.buitenstadhoorn.nl konden geïnteresseerden het participatietraject rondom de BuitenStad volgen. Op de website zijn de verslagen van de informatiebijeenkomsten en relevante documenten gedeeld. Op de website kon men zich ook inschrijven voor een nieuwsbrief. Het mailadres buitenstadhoorn@de-selectie.nl was beschikbaar voor vragen en reacties.



Overige correspondentie

In het begin van het traject zijn er persoonlijke gesprekken gevoerd met de buurt, deze waren live gevoerd op locatie bij de bedrijven. In het vervolg van het traject vond de meeste communicatie via de mail en telefonisch plaats.

Persberichten

De lokale media zijn op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen rond BuitenStad. In de berichtgeving naar de lokale media is benadrukt dat er actief wordt ingezet op participatie en informatievoorziening over de nieuwe wijk, en dat er regelmatig updates worden gegeven over de voortgang van de plannen.



4. Output participatietraject

De output van het participatietraject, beschreven in hoofdstuk 2, komt vanuit de omgeving. De ontwikkelaar heeft deze output zo goed mogelijk proberen te verwerken in het definitieve ontwerp, zoals dat nu voorligt. Dit hoofdstuk beschrijft het proces, zoals dat is doorlopen met omliggende bedrijven en omwonenden en de output die dat heeft opgeleverd.

Bijeenkomsten

Tussen november 2021 en juli 2024 zijn 5 informatiebijeenkomsten georganiseerd. Hiervoor zijn belanghebbenden uitgenodigd om de nieuwe plannen voor BuitenStad te zien en een reactie te geven.

Persoonlijke gesprekken en eerste informatiebijeenkomst – oktober 2021

In oktober 2021 zijn persoonlijke gesprekken gevoerd en is de eerste informatiebijeenkomst georganiseerd waarbij de ambitie voor BuitenStad is gepresenteerd.

De gesprekken zijn op een open en onafhankelijke manier gevoerd. Voorafgaand aan de gesprekken zijn enkele kernvragen opgesteld die aan de stakeholders werden gesteld:

1. Wat vindt u van het huidige gebied?
2. Wat vindt u van de plannen om een woonwijk te realiseren?
3. Welke onderwerpen moeten we volgens u zeker meenemen?



**De onderwerpen die werden benoemd tijdens de persoonlijke gesprekken en de eerste informatiebijeenkomst.*

Huidige gebied

Alle stakeholders vinden het gebied tussen de Berkhouterweg, D'ampthe en het Keern een mooi en belangrijk gebied, dat een toegangspoort en verbinding vormt naar de binnenstad. Hierbij is aangegeven dat de nabijheid van de op- en afritten van de snelweg het gebied aantrekkelijk en goed bereikbaar maakt. Alle voorzieningen en de binnenstad, waaronder het station, zijn vanuit dit gebied op fiets- en loopafstand bereikbaar, wat de locatie ideaal maakt.

Plannen

De deelnemers van de persoonlijke gesprekken gaven aan dat het gebied BuitenStad Hoorn een zeer geschikte locatie is voor de realisatie van een nieuwe woonwijk. Het merendeel van de stakeholders staat positief tegenover de komst van deze nieuwe woonwijk.

Kansen

Het realiseren van meer groen biedt een aangename aanlooproute naar de stad en maakt de nieuwe wijk aantrekkelijker. Daarnaast zien de stakeholders kansen in het toevoegen van voorzieningen in de nieuwe wijk, zoals een supermarkt, en in het bouwen van meer woningen in Hoorn om aan de groeiende woonbehoefte te voldoen.

Zorgen

Er moet rekening worden gehouden met verkeersbewegingen, verkeersveiligheid en parkeermogelijkheden in de omgeving. Daarnaast uitten de deelnemers zorgen over overlast van hangjongeren die uit de scholen komen, daklozen die in de buurt rondhangen, kleine criminaliteit en geluidshinder van het spoor.

Na de persoonlijke gesprekken vond de informatiebijeenkomst plaats, de presentatie die tijdens de informatiebijeenkomst werd gegeven ging uit van:

- Ongeveer 600 woningen, supermarkt, andere voorzieningen en groen.
- Gevarieerde bebouwing, bebouwing 4-6 lagen, accenten tot 8 lagen, stedelijk accent tot 20 lagen en een gevellengte van max 30meter.
- Landschappelijk en bio-divers ingericht met verblijfsplekken.
- Autovrij gebied met ondergronds parkeren.

De voornaamste reacties vanuit omliggende bedrijven en omwonenden op het plan waren op de volgende onderwerpen:

Groen

Realisatie van groen zorgt voor een aangename aanlooproute richting de stad en om de nieuwe wijk aantrekkelijker te maken.

Voorzieningen

Er is behoefte aan meer voorzieningen in de nieuwe wijk, waaronder een supermarkt.

Meer woningen

De wens is om meer woningen te realiseren in Hoorn om aan de woonopgave te voldoen.

Verkeersbewegingen

Er moet rekening worden gehouden met verkeersbewegingen, verkeersveiligheid en parkeermogelijkheden in de omgeving.

Veiligheid

Overlast van hangjongeren die uit de scholen komen en daklozen die rondhangen in de buurt.

Door de reacties van belanghebbenden die zijn ontvangen tijdens de persoonlijke gesprekken en de eerste informatiebijeenkomst heeft de projectontwikkelaar in samenwerking met de architect met het opstellen van het schetsontwerp en de nog te verrichten onderzoeken voor het plan proberen rekening te houden met de aangegeven punten.

Tweede informatiebijeenkomst – terugkoppelbijeenkomst 11 mei 2022

Op 11 mei 2022 werd een terugkoppelbijeenkomst georganiseerd voor stakeholders die een persoonlijk gesprek hebben gevoerd en die eerder aanwezig waren tijdens de eerste bijeenkomst.

Tijdens deze bijeenkomst zijn de volgende punten opgehaald:

De bijeenkomst werd gekenmerkt door een ontspannen en constructieve sfeer, waarin belangrijke thema's rondom de ontwikkeling van D'ampten werden besproken.

Toegankelijkheid en Verkeersinrichting

Er werd aandacht gevraagd voor het verwijderen van hekken die de doorgang in het gebied belemmeren, om zo de omgeving toegankelijker en aantrekkelijker te maken. Daarnaast kwam de verkeersveiligheid aan bod, vooral met betrekking tot verkeerd rijdende auto's en de overgang van auto's over het fietspad naar ondergrondse parkeerruimtes.

Ecologie en Groenvoorziening

Er werd gevraagd naar ecologische verbindingen en het onderhoud van groene ruimtes, met suggesties zoals een tuincommissie of onderhoud via de VvE. De betrokkenen benadrukten dat het groen van essentieel belang is voor de kwaliteit van het project, mogelijk in samenwerking met Werkzaam.

Energie en Duurzaamheid

Vragen werden gesteld over de bestemming van de opbrengst van zonnepanelen en over het voorkomen van windoverlast rondom de hoogbouw.

Vermindering van Verkeersbewegingen

De verwachte vermindering van verkeersbewegingen werd besproken in verband met de afname van tankbeurten, wat een positieve impact zal hebben op het verkeer in het gebied.

De belangrijkste punten die zijn meegenomen in de planvorming:

- Er is een windstudie uitgevoerd om overlast te beperken.
- Er is gekeken naar de verkeersveiligheid van het fietspad met de betrekking tot de uitgang van de garage, om deze eventueel te verzetten.
- Het plangebied gaat uit van ruimtes waar je vrij doorheen kan lopen, het verwijderen van bestaande hekken in het gebied kan worden besproken met de scholen en andere organisatie.

Derde informatiebijeenkomst – kennismaken bredere groep stakeholders en ophalen

Op 13 juni 2022 vond de derde informatiebijeenkomst online plaats. Omdat deze bijeenkomst bestemd was voor een grotere groep stakeholder waren er veel reacties en vragen ontvangen.

Waardering voor het plan

De ontwikkelaar en de architect kregen positieve feedback op de plannen, vooral de groene en compacte opzet. De locatie werd door de meeste mensen geschikt bevonden voor hoogbouw, en de toevoeging van multifunctionele voorzieningen werd gewaardeerd. Dit sluit aan bij de visie om een aantrekkelijke plek voor mensen met een stedelijke leefstijl te creëren.

Hoogbouw en skyline

De voorgestelde hoogte van de toren als stadsentree werd logisch bevonden. Er waren echter vragen over waarom de toren niet hoger dan 60-70 meter wordt, omdat hogere bouw extra woningen zou kunnen opleveren. Dit is beperkt vanwege bouwvereisten en de wens om de toren in de Hoornse skyline in balans te houden.

Woningaanbod en betaalbaarheid

Er is belangstelling voor zowel koop- als huurwoningen, inclusief betaalbare opties. Er zijn verzoeken om levensloopbestendige woningen en woonvormen voor specifieke doelgroepen, zoals senioren, die gebruik kunnen maken van zorgvoorzieningen en gedeelde ruimtes.

Levensloopbestendigheid en diversiteit in woningtypes

De ontwikkeling omvat ook levensloopbestendige woningen, met aandacht voor senioren en leefstijlgerichte woonvormen met een gezamenlijke ruimte.

Verkeer en parkeren

Bezorgdheid bestaat over de impact van het project op de verkeersdruk, met name op de A7. Daarnaast is er vraag naar veilige oversteekmogelijkheden voor voetgangers en fietsers richting voorzieningen zoals de supermarkt.

Infrastructuur en sociale veiligheid

Er is behoefte aan goede toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers en aandacht voor de toegankelijkheid voor mindervaliden binnen de wijk. Het belang van buurtvoorzieningen die ontmoeting en veiligheid bevorderen, zoals een buurtkamer, wordt benadrukt. Men waardeert ook aandacht voor sociale veiligheid binnen het ontwerp.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Er wordt waardering uitgesproken voor een duurzaam ontwerp, met nadruk op klimaatadaptatieve maatregelen zoals warmtebestendige materialen en regenwaterbuffering.

Uitkomsten peilingtool

De uitslagen van de online peilingtool (Mentimeter) gaven de ontwikkelaar en ontwerpers van het plan het gevoel dat er veel waardering is voor de gepresenteerde plannen. De kwaliteiten van het plan om te verdichten en te vergroenen werden duidelijk gewaardeerd. De antwoorden lieten ook zien dat men deze locatie in Hoorn geschikt vindt voor hoogbouw.

Daarnaast bleek dat er veel waarde wordt gehecht aan het toevoegen van andere functies dan alleen wonen, wat aansluit bij de verwachting dat deze ontwikkeling en locatie aantrekkelijk zal zijn voor mensen met een stedelijke leefstijl.

Wat betreft de hoogbouw leek de locatie logisch als markering van de stadsentree. In de open vragen werd meermaals gevraagd of het gebouw niet hoger kon worden, of dat er ruimte was voor

nog meer woningen. Deze suggestie wordt niet verder uitgewerkt, omdat het plan in balans moet blijven en moet aansluiten bij de sfeer van Hoorn; een té stedelijke omgeving past daar volgens de ontwerpers minder goed bij. De toren als toevoeging aan de skyline van Hoorn werd vrijwel unaniem positief beoordeeld. Er lijkt een sterke voorkeur te bestaan om de toren naar boven toe te verfraaien en de bovenkant een smallere kroon of specifieke afwerking te geven. Dit gaf de architect een duidelijke richting om in de verdere uitwerking mee aan de slag te gaan.

De belangrijkste punten die zijn meegenomen:

- De architect neemt de suggestie mee om de toren met een kenmerkende kroon af te werken.
- Er is gewerkt aan een toegankelijke en veilige infrastructuur, met aandacht voor sociale veiligheid door een ontwerp waarbij woningen zicht op de straat hebben.
- Het projectteam houdt rekening met de toegankelijkheid voor mindervaliden binnen de wijk.

Vierde informatiebijeenkomst – presentatie definitief ontwerp

Op 31 mei 2023 werd een vierde bijeenkomst georganiseerd om het definitieve ontwerp van BuitenStad Hoorn te presenteren. De belangrijkste punten die tijdens de avond zijn aangegeven zijn:

Woningaanbod en interesse

Belanghebbenden zijn positief over de toevoeging van nieuwe woningen en tonen brede interesse in de mogelijkheid om een woning te kopen.

Planning en oplevering

Er is sterke interesse in de tijdlijn voor het project, met vragen over de sloop, bouwfase, en de verwachte oplevering van de wijk.

Parkeren

Er waren vragen over het aantal parkeerplaatsen, vooral in de ondergrondse parkeergarage, en de verdeling hiervan met betrekking tot de geplande supermarkt.

Ontsluiting en bereikbaarheid

Belanghebbenden willen meer duidelijkheid over de verkeersontsluiting van het gebied, specifiek hoe dit vanaf de Berkhouterweg wordt georganiseerd.

Hofjes en toegankelijkheid

Vragen zijn gesteld over de toegankelijkheid en het onderhoud van de hofjes, met aandacht voor de schoonmaak en toegankelijkheid.

Geluidsoverlast

Er is zorg geuit over mogelijke geluidsoverlast vanuit de A7, de spoorweg en een belangrijke toegangsweg naar de stad.

De belangrijkste punten die zijn meegenomen:

- Vragen over de verkeersafwikkeling en parkeren zijn beantwoord aan de hand van de presentatie (deze waren lastig te zien en te begrijpen tijdens de presentatie).
- Er is een onderzoek geweest naar de geluidsbelasting en deze voldoet aan de norm.
- De vraag over het onderhoud en de toegankelijkheid van de hofjes – De hofjes zijn toegankelijk voor iedereen worden door de VVE's onderhouden.

Vijfde informatiebijeenkomst – presentatie stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

Op 17 juli 2024 heeft de vijfde informatiebijeenkomst plaatsgevonden waarbij het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan is gepresenteerd. Aan de hand van de gesprekken en reactieformulieren zijn de volgende reacties op het plan opgehaald:

Woningen en verkoop

Belangstellenden waren tevreden dat er meer woningen beschikbaar komen, gezien de grote interesse. Vragen gingen over welke woningen koop of huur worden, de prijsstelling, en de start van de verkoop.

Geluid en leefbaarheid

Er waren zorgen geuit over geluidsoverlast van de A7 en de spoorweg, evenals over de leefbaarheid door toegenomen drukte.

Parkeren en verkeer

Bezoekers wilden meer duidelijkheid over parkeermogelijkheden en de afwikkeling van het verkeer, vooral nu er steeds minder openbare parkeerplaatsen in Hoorn zijn.

Voorzieningen

Er waren suggesties/vragen over de aanwezigheid van sociale en commerciële voorzieningen zoals een huisarts, buurthuis en supermarkt.

Buitenterrein

De ouderenraad gaf aan geïnformeerd te willen worden over de inrichting en toegankelijkheid van het buitenterrein.

De belangrijkste punten die zijn meegenomen:

- Nogmaals werd er verwezen naar het onderzoek van de geluidsbelasting die voldoet aan de norm.
- De suggesties voor de voorzieningen zijn meegenomen.
- De vragen die zijn gesteld met betrekking tot de parkeermogelijkheden en de afwikkeling van het verkeer zijn beantwoord vanuit de gemeente Hoorn aan de hand van uitleg en de presentatie, gezien de verkeersafwikkeling ook impact heeft over de ontwikkeling van de Poort van Hoorn.
- Er is contact opgenomen met de ouderenraad om een afspraak te maken en uitleg te geven over de toegankelijkheid van het buitenterrein.

5. Resultaat

Het actief informeren en betrekken van stakeholders bij de ontwikkeling van BuitenStad heeft ertoe geleid dat het project zeer positief is ontvangen. Bij iedere fase van het project zijn stakeholders geïnformeerd en stakeholders konden ook te allen tijde vragen stellen. Zoals bij iedere ontwikkeling zijn er punten van zorg die niet meteen kunnen worden weggenomen, zo ook bij deze ontwikkeling.

Punten van zorg

1. Verkeersafwikkeling en parkeren.
2. Geluidsoverlast van het spoor en de snelweg.
3. Sociale veiligheid in het gebied.

Kansen voor het gebied

1. Het realiseren van woningen in Hoorn voor verschillende doelgroepen
2. Hoogbouw op een passende plek
3. Een groene omgeving creëren
4. Komst van voorzieningen in het gebied

Alle aangegeven punten zijn zorgvuldig bekeken en waar mogelijk bijgesteld. Zoals hierboven aangegeven zijn er een aantal punten van zorg aangegeven, maar dat betekent niet dat het participatietraject onzorgvuldig en onvolledig was en dat er niet is geluisterd naar de stakeholders. Er zijn bepaalde keuzes gemaakt en sommige onderwerpen moeten nog verder worden uitgewerkt in samenhang met de andere plannen voor o.a. de ontwikkeling van de Poort van Hoorn.

STED Development heeft naar aanleiding van de reacties, die zijn gegeven bij de informatiebijeenkomsten, gekeken wat mogelijk was en aan de hand daarvan de plannen voor BuitenStad bijgesteld en waar mogelijk vragen beantwoord.

Conclusie

Alle betrokkenen hebben serieus deelgenomen aan het participatieproces. Tijdens dit proces was er voldoende ruimte voor gesprekken en konden mensen hun reacties op de plannen geven.

De Selectie en de Profclub zagen we dat STED Development en LVS zich ingespannen hebben de omgeving zo veel mogelijk bij de plannen voor BuitenStad te betrekken en, waar mogelijk, ideeën te integreren.

Gezien de druk op de woningmarkt en het tekort aan woningen merkten we op dat we veel aanmeldingen ontvingen van geïnteresseerden. Deze mensen waren ook aanwezig tijdens de georganiseerde inloopbijeenkomsten.

6. Nawoord

Tot slot van dit verslag enkele punten die ons zijn opgevallen tijdens het doorlopen van het participatietraject en enkele aanbevelingen voor de vervolgstappen.

Op basis van onze ervaring met meerdere participatietrajecten die wij hebben begeleid, merken we op dat er in het traject voor BuitenStad veel en openlijk over de plannen is gecommuniceerd. Alles is zorgvuldig gedocumenteerd, informatiebijeenkomsten zijn tijdig georganiseerd, en het team was steeds beschikbaar voor vragen over de ontwikkeling.

Wij adviseren om deze aanpak voort te zetten tot aan de voltooiing van het project, inclusief actieve omgevingscommunicatie vóór en tijdens de bouw van de nieuwe woonwijk.

Bijlagen

1. Participatieverslag persoonlijke gesprekken en eerste bijeenkomst - 27 oktober 2021
2. Presentatie eerste bijeenkomst - 27 oktober 2021
3. Verslag terugkoppelbijeenkomst – 11 mei 2022
4. Presentatie terugkoppelbijeenkomst – 11 mei 2022
5. Verslag derde informatiebijeenkomst – 13 juni 2022
6. Presentatie derde informatiebijeenkomst – 13 juni 2022
7. Uitkomsten Mentimeter – 13 juni 2022
8. Verslag vierde informatiebijeenkomst – 31 mei 2023
9. Presentatie vierde informatiebijeenkomst – 31 mei 2023
10. Verslag vijfde inloopbijeenkomst – 17 juli 2024
11. Presentatie vijfde inloopbijeenkomst – 17 juli 2024