

# Verlag

## Verlag meedenksessie 2 De Vrijheid Hoorn

Versie: 23/12/21

Datum: maandag 22 november

Locatie: Brandweerkazerne, Zwaag

Aanwezigen:

- Stichting Thuis op de Holenweg: 9 deelnemers
- Gemeente Hoorn: Jeroen van der Putten (Programmamanager Hoorn-Noord / Venenlaankwartier), Hinke Zoodsma (Projectmanager), Gerhard Bos (Stedenbouwkundige), Ron Jansen (Ambtelijk opdrachtgever programma Hoorn-Noord / Venenlaankwartier)
- STED Development: Rob de Groot (ontwikkelaar), Patriek Duisdekker (architect FKG architecten)
- De Wijde Blik: Theo Dohle (gespreksleider), Jolijn Goertz

### Welkom

Theo heet alle aanwezigen welkom en licht de agenda toe. Eerst zal FKG Architecten namens STED hun reactie op het alternatieve plan van de Stichting toelichten. STED heeft, op verzoek van de stichting, onderzocht op welke wijze het door de stichting gemaakte alternatieve plan haalbaar gemaakt kan worden. Daarna is het aan de Stichting om hun reactie op de door STED gepresenteerde 13 opties toe te lichten. Vervolgens zal Theo de balans opmaken door te kijken over welke punten de aanwezigen het eens dan wel oneens zijn.

### Toelichting Patriek Duisdekker – architect FKG architecten

Patriek geeft aan dat het plan van de Stichting als vertrekpunt is genomen, om van daaruit te kijken hoe dit technisch, financieel en ruimtelijk haalbaar kan worden gemaakt.

### **Afstand tussen Holenkwartier en De Vrijheid en 50 kv-tracé**

Een eerste constatering is dat de kavelgrens van het plan van de Stichting de perceel/ eigendomsgrens van het project STED overschrijdt. De afstand tot het Holenkwartier is in het plan van de Stichting kleiner (22 meter) dan in het plan van STED (32 meter). STED gaat uit van 32 meter om alles in te kunnen passen (fietspad, vergroening, trace 50 KV en stoep) en om voldoende afstand te houden tot de bebouwing en projectbegrenzing van het Holenkwartier. Het plan van de Stichting lijkt geen rekening te houden met de perceelgrens van het Holenkwartier en de daarvoor noodzakelijke parkeerplaatsen en voorzieningen.

De  
Wijde  
Blik

Zocherstraat 42-1  
1054 LZ Amsterdam  
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2  
2514 HP Den Haag  
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com  
www.dewijdeblik.com

# Verslag

Een tweede constatering is dat er een 50 kv/tracé ligt, aan zowel de kant van het Holenkwartier als aan de kant van de bestaande woonwijk. Hierop kan niet gebouwd worden. Daarmee is in het plan van de Stichting geen rekening gehouden.

Patriek legt uit dat het aanhouden van de noodzakelijke 32 meter betekent dat het alternatieve plan van de Stichting en de noodzakelijke parkeerplaatsen opschuiven richting de spoorbaan. Daarmee komt de bebouwing terecht op eigendom van ProRail/NS.

Er wordt gevraagd hoe de 32 meter in het plan STED tot stand is gekomen. Zelf gaat de vragensteller uit van 15 tot 16 meter als de weg (circa 6-8 meter), 2 voetpaden (à 2 meter), het fietspad (2 meter) en een rij bomen (3 meter) bij elkaar worden opgeteld.

Rob geeft aan dat er in die berekening geen rekening is gehouden met een stuk grond dat tot de uitwerking van het Holenkwartier behoort, waarin stoep-haag-haaks parkeren-rijbaan-haaks parkeren-haag is opgenomen. De parkeerplaatsen maken onderdeel uit van de parkeerbalans van het Holenkwartier. Die kunnen niet worden toegerekend aan het plan De Vrijheid, en zijn nodig voor de parkeerbalans voor het Holenkwartier. Ook het 50 kv-tracé is een zone waarop niet en niet vlakbij mag worden gebouwd, volgens de eisen van de kabelbeheerder. De 32 meter is kortom een optelsom van de inrichting van het plan Holenkwartier, de zonering van het 50 kv- tracé plus een nieuw fietspad, nieuw trottoir, nieuw groen en nieuwe voortuinen. Een kortere afstand dan 32 meter is aan deze zijde van het plan niet mogelijk, en stedenbouwkundig ook niet wenselijk ten opzichte van de bebouwing van het Holenkwartier.

## ***Financiële haalbaarheid***

Ten aanzien van de financiële haalbaarheid van het plan van de Stichting legt Patriek uit dat een programma met alleen eengezinswoningen aan de kant van het Holenkwartier niet haalbaar is. In plaats van 12 grondgebonden eengezinswoningen tegenover het Holenkwartier wil STED hier 46 appartementen realiseren. Met in totaal 85 appartementen is het plan van de Stichting nog steeds niet financieel haalbaar, wat betekent dat het aantal appartementen in hun plan en daarmee het volume van de gebouwen omhoog moet. Patriek toont een afbeelding waarop zichtbaar is dat waar in het plan van de Stichting 3 lagen (eengezinswoningen) zijn ingetekend op een afstand van 22 meter, in het plan van STED gekozen wordt voor 4 lagen (appartementen) op een afstand van 32 meter.

STED heeft berekend dat er minimaal 125 appartementen moeten worden gerealiseerd om de ontwikkeling financieel haalbaar te maken én te laten voldoen aan de randvoorwaarden van de gemeente inzake betaalbaar wonen.

## ***Openbare ruimte en parkeren***

# Verslag

De  
Wijde  
Blik

Patriek geeft aan dat de manier waarop in het plan van de Stichting met openbare ruimte wordt omgegaan aantrekkelijk is. Vooral vanwege de doorloop vanuit Holenkwartier. In het oorspronkelijke plan van STED was de openbare ruimte lastig bereikbaar; men moest 3,5 meter middels een trap omhoog om het openbaar toegankelijke dakterras te bereiken. Hieronder was oorspronkelijk het bezoekers parkeren voorzien.

Door de openbare ruimte op één maaiveldniveau door te trekken en op dezelfde hoogte als in het Holenkwartier aan te leggen, ontstaat een makkelijk toegankelijke openbaar gebied. Gevolg is dat STED in het herziene plan van de Stichting kiest voor een volledige ondergrondse parkeergarage. Patriek geeft aan dit een enorme verbetering te vinden; het vergroot de kwaliteit van het plan en het openbare gebied en voegt daarom meerwaarde toe. In de ondergrondse parkeergarage is voldoende ruimte voor het parkeren van de bewoners en fietsenbergingen.

Voor het bezoekers parkeren geldt een gemeentelijke norm van 0,3 bezoekersplaats per woning, gerealiseerd in het openbare gebied. In het plan van de Stichting zijn deze parkeerplaatsen ingetekend op grond in eigendom van NS/ProRail. ProRail is niet bereid deze grond beschikbaar te stellen of te verkopen. STED heeft dit opgelost door het plan van de Stichting aan de zijde van de spoorbaan op te schuiven, waardoor er ruimte ontstaat om de openbare parkeerplaatsen te realiseren. De parkeerplaatsen zijn nodig om te voldoen aan de norm van de gemeente en om te voorkomen dat bezoekers de buurt in gaan om daar te parkeren.

## **Blok kantelen**

Door het verschuiven van het plan van de Stichting op een grotere afstand ten opzichte van het Holenkwartier (32 meter) en aan de kant van de spoorbaan komt de bebouwing in het midden van het plan van de Stichting nagenoeg tegen elkaar aan te staan. Er zit 10 meter tussen de bebouwing. Het voorstel van STED is om het gebouw dat in het plan van de Stichting in het midden staat, te draaien zodat deze parallel aan de Holenweg komt te liggen. Stedenbouwkundig gezien is het wenselijk om dit gebouw een stukje terug te zetten, gelijk met het naastgelegen blok. Omdat dit blok van 4 naar 3 lagen teruggaat, voegt STED 1 laag aan de woontoren met 8 lagen toe.

Een van de toekomstige bewoners van het Holenkwartier geeft aan dat zijn nieuwe woning straks ook op 10 meter afstand staat van een andere woning, en dat dat geen probleem hoeft te zijn. De aanname dat woningen op 10 meter afstand van elkaar niet zouden passen is volgens hem onjuist.

Patriek geeft aan dat hij een afstand van 10 meter tussen twee woningen van 3 lagen vanuit stedenbouwkundig oogpunt te krap vindt. Vanwege het volume van de bebouwing acht Patriek dit voor deze ontwikkeling niet realistisch.

# Verslag

Een ander lid van de Stichting geeft aan dat als het om inkijk gaat dit aan twee kanten te verhelpen is; je zou ook het hoge gebouw kunnen verlagen. Rob geeft aan het bijzonder te vinden dat de Stichting in haar plan een afstand van 22 meter tot eengezinswoningen van 3 lagen goedkeurt, maar het voorstel van STED om op 32 meter afstand 4 lagen appartementen te realiseren niet.

## **Groene buffer**

Patriek geeft aan dat hij het aangezicht van het gebouw tegenover het Holenkwartier wil verzachten door een groene buffer met mooie bomen toe te voegen in de zone van 32 meter. Hierbij wordt uitgegaan van dezelfde bomen als in het Holenkwartier, zodat het goed aansluit.

Patriek toont tot slot twee sheets waarin het plan van STED in zwart is ingetekend en in rood het door STED gemodificeerde plan van de Stichting. Dit staat niet goed aangegeven in de presentatie. Afsproken wordt dat de omschrijving 'plan buurt' wordt aangepast naar 'door STED gemodificeerd plan van de buurt'.

## **Reactie STED**

Theo vraagt Rob waarom zijn reactie aanmerkelijk later naar de Stichting is gestuurd dan afgesproken?

Rob geeft aan dat dit komt omdat het veel tijd heeft gekost om uit te zoeken of ieder van de 13 opties op zich en in bepaalde combinaties financieel haalbaar zou zijn. Hij heeft dit financieel laten doorrekenen. Dat heeft lang geduurd, maar nu is wel duidelijk dat alle 13 opties haalbaar zijn, ook in bepaalde combinaties. Rob biedt hier zijn excuses voor aan. Theo geeft vervolgens aan dat De Wijde Blik dit tussentijds had moeten melden aan de Stichting.

Een van de leden van de Stichting reageert door aan te geven dat het denkbaar is dat er meer tijd voor nodig was om een en ander uit te zoeken, maar dat de Stichting het 'niet hoffelijk' vindt dat zij vervolgens een kortere termijn kregen om de achterban te raadplegen en te reageren. De Wijde Blik geeft aan zich dit aan te trekken.

## **Tekening in presentatie**

De heer Zonneveldt vraagt waarom het niet is gelukt om zijn woning in te tekenen, zoals vorige keer afgesproken.

Rob geeft aan dat dit inderdaad is gemeld en toegezegd, maar het is vergeten. Afsproken wordt dat dit in de presentatie wordt aangepast, voordat deze wordt gedeeld.

## **Parkeernorm**

Vraag: Geldt de parkeernorm van het Holenkwartier ook voor project De Vrijheid?

Hinke geeft aan dat de huidige parkeernota, zoals vastgesteld in een gemeentelijke dekkend bestemmingsplan, van toepassing is.

# Verslag

Rob geeft aan dat de nieuwe parkeernorm verschilt van die van het Holenkwartier; de parkeernorm van De Vrijheid is aanzienlijk hoger dan die van het Holenkwartier. Dit is vastgelegd in het paraplubestemmingsplan Hoorn parkeren. Dit betekent dat in het plan De Vrijheid per gelijkwaardige woning meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan in het plan Holenkwartier. Bijvoorbeeld 1,3 tot 1,5 per appartement (De Vrijheid) ten opzichte van 1,7 per appartement (Holenkwartier).

Een lid van de Stichting geeft aan dat bijzonder te vinden.

Vraag: Wat is concreet de parkeernorm?

Hinke: Dit verschilt per woningtype.

Afgesproken wordt dat de gemeente een overzicht van de parkeernorm toestuurt waarbij een vergelijk wordt gemaakt tussen De Vrijheid en het Holenkwartier.

## Toelichting de heer Meijdam namens de Stichting

De heer Meijdam verwijst naar de brief die de Stichting heeft gestuurd, waarin een reactie op de 13 door STED gepresenteerde opties wordt gegeven. Hij geeft aan dat de Stichting is begonnen met de vraag 'Wat willen we met de woningnood in Hoorn?' Hij geeft aan dat het plan van STED afwijkt van het vigerende beleid. Vanuit goede ruimtelijke ordening zou je een plan van deze omvang niet moeten willen realiseren. Als het moet passen in de wijk en bij de overkant van de straat kom je tot andere dichtheden en massa's. Het plan van de Stichting past vanuit ruimtelijke optiek goed in de buurt.

Bij de dichtheid van het Holenkwartier voelen wij ons prettig; 65 woningen per hectare. In het plan van STED gaat het om het dubbele aantal, gebaseerd op een stukje van het Holenkwartier. Dat klopt niet en doet geen recht aan de stellingen aan onze kant van de tafel.

De heer Meijdam stelt dat STED prealabele onderhandelingen heeft gedaan, waarbij het gevolg is dat je het risico moet aanvaarden. Hier gebeurt het omgekeerde. Vanuit dat perspectief blijven we pleiten voor minder woningen. Meer woningen verstoort het karakter van het Holenkwartier en de aangrenzende wijk. De heer Meijdam spreekt de hoop uit dat er nog tot een andere oplossing gekomen kan worden. STED zou terug moeten naar de tekentafel en de onderhandelingstafel met de grondeigenaren. De heer Meijdam spreekt de hoop uit dat de grondprijzen worden herzien.

De heer Meijdam geeft aan dat de gemeente een grote ambitie laat zien op woningbouw. Hij vindt dat terecht, maar mist hierin oog voor bestaande inwoners. Op meerdere locaties ontbreekt het maat- en schaalgevoel en komt de buurt in opstand. Er wordt nauwelijks gevolg gegeven aan de opvattingen in de buurt. De heer Meijdam zegt dat er een markt is voor binnenstedelijk bouwen, maar dat niet alles binnenstedelijk hoeft te worden opgelost. Hij roept de gemeente op om middenwegen te zoeken die recht doen aan alle

# Verslag

inwoners. Tot slot geeft hij aan dat hij op een aantal vragen geen antwoord heeft gekregen van de gemeente.

## **Opgave**

Theo geeft aan dat de gemeenteraad een goed besluit moet kunnen nemen. Het zou het allerbeste zijn als er een compromis uitkomt. Een plan met voldoende draagvlak van iedereen. Als dit niet lukt, moeten we ervoor zorgen dat de raad, als er een plan ligt, goed ziet wat er gezegd is, wat STED heeft overgenomen in zijn plan, wat niet en waarom niet.

Gerhard Bos, stedenbouwkundige van de gemeente, reageert op een vraag van Theo. Gerhard geeft aan dat het plan van STED stedenbouwkundig aansluit bij het Holenkwartier. Het aantal woningen per hectare is niet goed vergelijkbaar. Dit komt omdat de woningen in het Holenkwartier groter zijn dan in het plan van STED. De plannen zijn ruimtelijk gezien beter vergelijkbaar als je kijkt naar de Floor Space Index (FSI). De FSI van Holenkwartier en STED liggen nagenoeg gelijk. Als belangrijke elementen van het plan van STED noemt hij het behoud van het karakter van het Holenkwartier, ruimtelijke kwaliteiten (o.a. dijkje Holenweg) en openbaar groen. Hij vindt de aanpassingen die STED heeft gedaan met het plan van de Stichting een stap in de goede richting.

Vraag: Wat is in het nieuwe plan meegenomen vanuit ons plan?

Gerhard licht toe dat het recht doet aan dat plan, dat het ruimtelijke kwaliteit heeft, een binnen- en buitenterrein en past in de opzet van het Holenkwartier, o.a. qua beeldkwaliteit (uitstraling, parcellering). Opmerking: Het Holenkwartier bestaat uit allemaal losse gebouwen die naast elkaar staan. Dat zie ik niet terug in het plan van STED. Een blokje van 80x80 meter, dat vind je nergens in het Holenkwartier.

## **Aantal woningen, programma**

Gerhard licht toe waarom het vergelijken van de woningaantallen tussen de twee plannen geen goed beeld geeft. Het maximale bvo van de woningen in Holenkwartier is 154 m<sup>2</sup>; bij De Vrijheid is dat beduidend lager.

Theo vult aan dat STED een ander programma moet maken dan het Holenkwartier.

Opmerking: Aangegeven wordt dat het Holenkwartier 30% betaalbaar moet bouwen. Dat getal klopt niet.

Opmerking: Woningen van 50 m<sup>2</sup> voor meer dan 2 ton vind ik niet betaalbaar voor starters. Dat is geen oplossing voor de Hoornse woningnood. Daar is de doelgroep niet mee gediend en deze zijn alleen interessant voor expats.

Theo: Als je het vertaalt naar hypotheeklasten valt dit wel onder betaalbare woningen.

Theo vraagt wat het gemeentelijk beleid is.

Ron: De kaders waarbinnen we moeten blijven zijn voor de hele stad 30-30-40. Per gebied wordt ingezoomd of dit van toepassing is. Voor

# Verslag

De Vrijheid is dat 40-30-30. Het zijn knoppen waaraan je kunt draaien, maar we proberen ons aan 30-30-40 te houden; dat is de opdracht vanuit het bestuur.

Theo: Zit daar onderhandelingsruimte in?

Ron: Het percentage wordt bepaald aan de hand van het project. Daar kun je naar kijken als dat bijdraagt aan de oplossing.

Theo: Begrijp ik het goed dat als je van 40-40-30 afwijkt je met minder woningen toe kan?

Ron: Ja, dat klopt, maar je kunt er niet te ver van afwijken.

Theo: Onder de eerste 30% valt zowel sociale koop als sociale huur.

## **Doelgroepen**

Vraag: Wordt voor De Vrijheid een andere norm aangehouden dan voor Holenkwartier?

Hinke: Er geldt een doelgroepenbeleid; senioren en starters moeten ook in Hoorn een plek krijgen. Dit beleid was er nog niet ten tijde van het Holenkwartier.

Ron geeft aan dat onderzoeksbureau RIGO periodiek onderzoek doet naar wat de stad nodig heeft.

Vraag: Is de toewijzing -door STED- in overeenstemming met het doelgroepenbeleid? Door wie wordt dat getoetst?

Ron: Bij huur geldt dat er bij categorie 1 en 2 een inkomenstoets plaatsvindt. Voor koopwoningen categorie 1 en 2 wordt een maximum gesteld aan de koopsom. Er is voor de koper geen inkomenstoets.

Vraag: Dus daarmee verdwijnt het doelgroepenbeleid?

Afgesproken wordt dat Hinke dit nagaat. Hetzelfde geldt voor de afspraken en mogelijkheden rond een speculatiebeding en zelfbewoningsplicht.

## **Grondprijs**

Opmerking: Het zou helpen als we het eens kunnen worden over de ruimtelijke massa. Bekend is dat STED ook elders in Hoorn bouwt, waar minder omwonenden zijn. Het is wellicht een oplossing als STED daar iets meer bouwt, en hier iets minder. Ik stel vast dat een plan met deze massa en omvang niet door onze achterban komt. Het is niet onze plicht om de hoge grondprijs te dragen. Aangezien STED aangeeft dat het plan alleen haalbaar is met 125 woningen, doet dat een hoge grondprijs vermoeden.

Rob: Ik heb drie jaar geleden overeenkomsten gesloten op basis van de marktwaarde van het toen geldende gebruik; sauna tegen saunawaarde, huis tegen huiswaarde, kantoor tegen kantoorwaarde. In 2018 waren dit marktconforme prijzen. Nu liggen die prijzen hoger. Er zit een indexatie op; per jaar stijgt de koopsom dus een beetje.

Ik heb de gronden met opstellen zeker ten opzichte van de huidige maatstaven niet voor te veel geld aangekocht.

Opmerking: Dan is het bijzonder dat u het dubbele aantal woningen moet realiseren van het Holenkwartier.

# Verslag

De  
Wijde  
Blik

Rob: Het Holenkwartier heeft woningen van 120 tot 125 meter gbo, bij De Vrijheid zijn de woningen een stuk kleiner; circa 70 meter gbo. De Vrijheid heeft dus meer woningen, maar is qua FSI vrijwel gelijk aan het Holenkwartier.

Opmerking: Dus er komen er meer huishoudens te wonen?

Er is in Hoorn een grote behoefte aan betaalbare woningen voor 1-persoons huishoudens. Deze doelgroep kan kleiner wonen dan andere doelgroepen.

Vraag: Wat is de afstand tot het perceel van de heer Zonneveldt?  
Afgesproken wordt dat STED de maatvoering aanlevert.

Vraag: Er wordt gezegd dat de gemiddelde woning in het Holenkwartier 150 m2 is, klopt dat?  
Afgesproken wordt dat dit wordt uitgezocht.

Opmerking: Het Holenkwartier voldoet aan 30% betaalbaar wonen. Rob geeft aan dat de studio's in het Holenkwartier 1-kamerappartementen betreft, zonder separate slaapkamer. Deze hebben een koopsom vanaf 245.000. In De Vrijheid is de kleinste woning circa 50 m2; dit is een 2-kamerappartement en soms zelfs een 3 kamer appartement, dus met een of anderhalve aparte slaapkamer. De verkoopprijs is maximaal 2 ton vrij op naam; dit valt onder categorie 1 en is, volgens de gemeentelijke criteria, betaalbare koop.

Opmerking Stichting: STED legt circa 40.000 euro op die woningen toe, dat verreken je met de andere woningen. Op die manier kan je voldoen aan de betaalbaarheidseis van de gemeente.

Vraag: De gemeente geeft aan dat STED het te kort aan betaalbaar wonen in het Holenkwartier dient te compenseren. Als gevolg daarvan dient STED circa 40% betaalbaar te maken. Het kader/ gebied waarbinnen wordt gekeken waarop op buurtniveau op 30% dient te komen, is daarop dus sterk van invloed. De vraagsteller vindt dat discutabel en stelt voor het kader opnieuw vast te stellen.

Vraag: Is STED in dat geval bereid om minder betaalbare woningen te maken?

Rob: Ja, daartoe ben ik bereid, maar dat kader wordt door de gemeente bepaald.

Rob stelt een tegenvraag: Indien uit het nieuwe kader blijkt dat er méér betaalbare woningen worden toegestaan dan nu door STED wordt gehanteerd, is de Stichting in dat geval bereid om hierin mee te gaan?

Het antwoord is nee.



# Verslag

## Eens- oneens

Theo vraagt de aanwezigen om aan te geven op welke punten ze het eens en oneens zijn.

### **Inzicht in kosten**

Opmerking: Het plan van STED is in aantallen van 140 (eengezinswoningen en appartementen) naar 175 (alleen appartementen) naar 140 naar 125 woningen (alleen appartementen) gegaan. Een open kostenbegroting zou helpen om inzicht te krijgen.

Theo: Rob, ben je daartoe bereid? Of is er een andere manier om duidelijk te maken dat je een marktconforme koopprijs hanteert?

Rob: Nee, ik wil dat niet openbaar maken. De vraag is of STED de grond voor te veel geld heeft gekocht? Het antwoord is nee. De grond is gekocht tegen marktconforme prijzen in de functie die de grond nu heeft (wonen, kantoor en sauna). Wij kopen ook een stuk grond van de gemeente. De planeconoom (van het Gemeentelijk grondbedrijf) baseert de grondwaarde op waarde van de door ons aangekochte grond. Uit de berekening van de gemeente is naar voren gekomen dat onze aankoop marktconform is.

Vraag: Kan dit openbaar worden gemaakt?

Rob: Nee, want ik heb met de grondeigenaren afgesproken om de grondkoopsommen niet openbaar te maken, daarom schrijven we ze ook niet in het kadaster.

Opmerking: Ik heb het gevoel dat de gemeente op dezelfde stoel als STED zit. Als de gemeente zegt marktconform, heb ik daar geen vertrouwen in.

### **Gemeentelijk beleid**

Vraag: De financiële haalbaarheid dwingt STED tot een plan met 125 woningen. Heeft dit ook te maken met de ambitie van de gemeente?

Hinke: De Nota van Uitgangspunten is gebaseerd op gemeentelijke uitgangspunten, die vanuit diverse beleidsvelden door de raad zijn vastgesteld.

Vraag: De gemeente is niet de initiatiefnemer, u bent de reagerende partij.

Ron: De gemeente toetst en gebruikt hierbij de kaders die zijn vastgesteld.

Vraag: Is niet alles vastgesteld?

Ron: Vrijwel alles is vastgesteld, behalve de hoogbouwvisie. Deze is in procedure en wordt binnenkort vastgesteld door de raad.

Opmerking: Het aantal van 125 woningen komt dus volledig van STED.

Ron: We moeten niet vergeten dat er een grote groep is die woningen nodig heeft. Daar staat de gemeente ook voor aan de lat.

Vraag: Zou u de dichtheid verdubbelen als u de grond nu zou kopen?

Rob: Nee, de bouwkosten nemen toe, dat ontgaat niemand. De opbrengsten stijgen ook, maar dat geldt voor 60% van het project, want 40% is gemaximaliseerd op 2 ton. En we gaan nu voor een duurdere parkeeroplossing; ondergronds parkeren scheelt een factor 3 in bouwkosten en kost daarom meer dan het opbrengt.

De  
Wijde  
Blik

# Verslag

De  
Wijde  
Blik

## **Wel of geen overeenstemming**

Theo noteert de punten waarover wel en geen overeenstemming is op een flip-over.

Eens	Oneens
-agree to disagree -50 kv-tracé respecteren -ondergronds parkeren -openbare ruimte/groen -indien 4 lagen aan de kant van het Hokenkwartier, dan groene buffer met fatsoenlijke bomen -over de eerste 65 appartementen	-afstand van 32 meter is te klein met een gebouw van 4 lagen aan de overkant

De lijst is niet afgemaakt en onvolledig. Er ontstond een discussie of het nog wel zin heeft om tijdens een derde sessie verder te praten met elkaar. Of er nog wel bereidheid is tot 'bewegen'.

De gemeente geeft aan dat niet getornd kan worden aan de ondergrens van 30-30-40. Er kan voor dit project gekeken worden of een afwijking van 40 mogelijk is als het gaat om de 1<sup>e</sup> categorie. Rob geeft aan dat de koopsommen marktconform zijn en er niet voor openstaat om de contracten open te breken met de grondeigenaren. De Stichting geeft aan het aangepaste plan van STED (circa 125 woningen met alle 13 opties) en het door STED aangepaste plan van de Stichting geen verbetering te vinden en hiermee niet uit de voeten te kunnen.

## **Vervolgafpraak**

Afgesproken wordt dat Theo met vertegenwoordigers van 1) de Stichting 2) de gemeente en 3) STED afzonderlijk in gesprek gaat om te verkennen waar de marges zitten. Er wordt dan een overzicht gemaakt en dat gaat dan met de benodigde documenten naar de gemeenteraad.

Ook zorgen STED en de gemeente voor een antwoord op de openstaande vragen

Vraag Theo: Hoor ik STED nu zeggen dat alle 13 opties tegelijk haalbaar zijn?

Rob: Ja, dat klopt, maar niet bij de geldende afspraak van 40-30-30 ter compensatie van het Hokenkwartier. Die 40% moet dan lager worden.

Theo: Hoeveel lager dan die 40% moet je dan zitten?

Rob: 30-30-40

Rob: Er is ook een stedenbouwkundig aspect dat meetelt; dat torentje, nu in ons plan 10 bouwlagen, is nodig als stedenbouwkundig accent.

# Verslag

Afgesproken wordt dat Hinke de passage hierover opzoekt.

Vraag: We hebben een uitgebreide brief gestuurd aan de gemeente met veel vragen. Bijvoorbeeld over de fietsroute, hoeveelheid groen, de balkons, duurzaamheid. De gemeente heeft aangegeven het niet zinvol te vinden om de vragen te beantwoorden en dat dit aan bod zou komen tijdens het participatietraject. Een aantal punten is nu beantwoord, maar veel nog niet. Komen deze zaken in de gesprekken ook aan bod? Krijgen wij vanuit de gemeente nog antwoord? Hinke geeft aan het weinig zinvol te vinden om vragen te beantwoorden over een plan dat aan wijzigingen onderhevig is. Deze onderwerpen komen wel aan bod als er een plan ligt waarop consensus is bereikt. Het is daarom zinvol om eerst een plan verder te brengen, op hoofdlijnen, en dan antwoord te geven op die zaken. Afgesproken wordt dat de Stichting een lijst met openstaande punten meegeeft aan Theo tijdens het gesprek dat zal volgen.

Vraag: Wat zijn de afspraken ten aanzien van BENG versus energieneutraal bouwen?

Ron: In de Nota van Uitgangspunten staat dat de stad als ambitie energieneutraal heeft.

Rob: Eigenlijk zijn de eisen van de gemeente al ingehaald door nieuwe wetgeving. Het bouwbesluit is energiezuiniger dan toen de Nota werd vastgesteld.

Vraag: Zou dit om een aanvullende investering vragen als dat geëist wordt?

Rob: Ja, dat klopt.

Een van de aanwezige leden van de Stichting sluit af met een compliment aan de gemeente voor het oprecht willen zoeken naar oplossingen, en een compliment aan Theo voor de plezierige begeleiding van de avond.