

Communicatie- en participatieplan van de initiatiefnemers voor de ontwikkeling van een woongebouw op de locatie Maelsonstraat 18-20 in Hoorn

Initiatief

Burgland Real Estate B.V. en De Vries en Verburg Ontwikkeling B.V. (ontwikkelaars) hebben de kantoorpanden aan de Maelsonstraat 18-20 in eigendom.

De ontwikkelaars hebben voor deze locatie een initiatief voor het bouwen van een woongebouw voorgelegd aan de gemeente Hoorn.

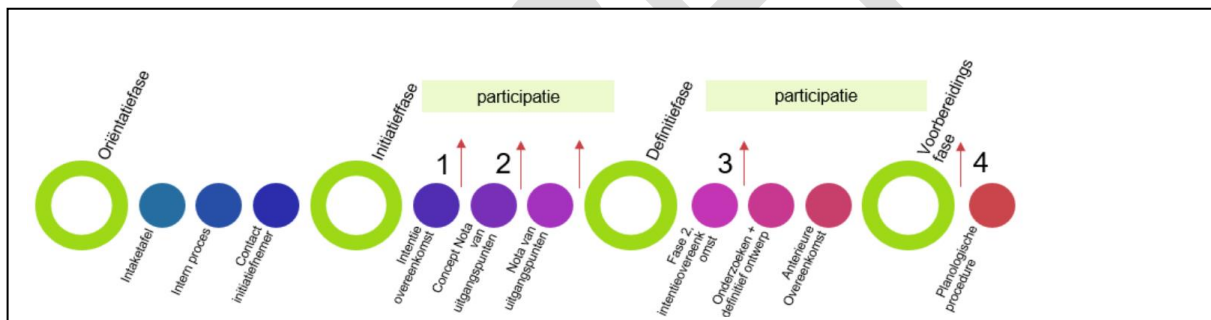
In de Woonvisie 2020-2025 (gemeente Hoorn, 17 maart 2022) wordt een tekort aan woningen genoemd, in het bijzonder voor ouderen, jongeren, studenten en jonge gezinnen. Tegelijkertijd wil Hoorn “meer stad worden”. In een straal van 1200 meter rond het station is een meer stedelijke omgeving gewenst, met intensievere hoogbouw.

Een eerste studie van Kolpa Architecten uit Rotterdam is door de gemeente Hoorn in de zogenaamde oriëntatiefase beoordeeld en de gemeente ziet in het licht van het woonbeleid mogelijkheden voor het woongebouw.

Het initiatief van de ontwikkelaars voor een woongebouw op de locatie Maelsonstraat 18-20 heeft hiermee van de gemeente Hoorn de status van een project gekregen en is in de initiatieffase gebracht.

Participatie met de omgeving is een belangrijk onderdeel van die initiatieffase en van alle ontwikkelstappen daarna.

Deze notitie gaat over de projectcommunicatie en -participatie. De Nota participatie in de fysieke



leefomgeving, hoofdstuk 4.5 (gemeente Hoorn, december 2021) is leidraad voor deze notitie.

Participatie

Ruimtelijke plannen hebben invloed op bewoners en ondernemers in de omgeving.

Zij vinden het fijn om tijdig van initiatieven en plannen te horen. Omdat zij de omgeving kennen, kunnen ze een waardevolle inbreng leveren over de plannen. Door participatie komen alle meningen, belangen, kennis en creativiteit direct op tafel.

Zo kan een plan beter worden en meer draagvlak krijgen.

Oriëntatiefase

In de oriëntatiefase is door de gemeente Hoorn geoordeeld dat het plan van de ontwikkelaars voor Maelsonstraat 18-20 mogelijkheden biedt. Omdat het plan strijdig is met het huidige planologische kader, gaat de verdere planuitwerking en -beoordeling in projectvorm. De gemeente Hoorn en de ontwikkelaars hebben een intentieovereenkomst om gezamenlijk te onderzoeken of ze tot een passend woonprogramma kunnen komen en tot een kwalitatief goede stedenbouwkundige invulling van het plangebied die bij de omgeving past en die maatschappelijk en economisch uitvoerbaar blijkt.

De gemeente Hoorn heeft het collegebesluit over de intentieovereenkomst op 26 juni 2023 gecommuniceerd op haar website, nieuwsbrief en gemeentekrant en in brieven naar de gemeenteraad en naar omwonenden.

Dit was meteen het eerste communicatiemoment over het project. Daarbij is ook de verdere participatie aangekondigd.

Informatie over initiatief	
Onderwerp (wat)	initiatief van De ontwikkelaars voor een woongebouw op de locatie Maelsonstraat 18-20
Doel van de communicatie	Informereren (meeweten)
Verantwoordelijke	gemeente Hoorn
Doelgroep(en)	- gemeenteraad - omwonenden - de stad
Middel (hoe, waar)	website en brieven
Door (wie)	projectleider gemeente Hoorn
Beoogd resultaat	aankondigen van het initiatief, de intentieovereenkomst en volgende communicatie en participatie

Initiatieffase

Het project voor een woongebouw op de locatie Maelsonstraat 18-20 is daarmee in de initiatieffase beland, zoals bedoeld in de Nota participatie in de fysieke leefomgeving (gemeente Hoorn, december 2021). De initiatieffase moet uiteindelijk leiden tot een vastgestelde projectspecifieke Nota van Uitgangspunten. Daarvoor is ook de inbreng van de omgeving nodig.

Eerste participatiemoment: inloopbijeenkomst op 13 juli 2023

Volgens de afspraken met de gemeente Hoorn organiseerde de ontwikkelaars het eerste participatiemoment over het woongebouw op de locatie Maelsonstraat 18-20.

Op 13 juli 2023 was er een inloopbijeenkomst in de foyer van schouwburg Het Park.

Op 350 adressen in de directe omgeving van Maelsonstraat 18-20 waren uitnodigingen voor deze inloopbijeenkomst bezorgd.

Tussen 17:00 en 20:00 uur konden omwonenden en belanghebbenden terecht om in een persoonlijk gesprek met een ontwikkelaar, de architect of een medewerker van de gemeente geïnformeerd te worden over de eerste ideeën voor een woongebouw en over het verdere proces van participatie, planontwikkeling en besluitvorming. 'Informereren' en 'Ophalen' waren de kernbegrippen van de eerste inloopbijeenkomst.

Inloop over eerste ideeën woongebouw	
Onderwerp (wat)	eerste ideeën woongebouw + woonprogramma
Doel van de inloop	- informeren (meeweten) - reacties ophalen (meedenken)
Verantwoordelijke	Burgland Real Estate B.V. en De Vries en Verburg Ontwikkeling B.V.
Doelgroep(en)	omwonenden en belanghebbenden

Middel (hoe, waar)	inloopbijeenkomst op 13 juli 2023 in foyer van schouwburg het Park (permanent zichtbaar presentatiemateriaal van Kolpa Architecten, overzicht voorlopig woonprogramma, overzicht proces, reactieformulieren)
Door (wie)	vertegenwoordigers ontwikkelaars, architect, vertegenwoordigers gemeente Hoorn
Beoogd resultaat	- meningen en suggesties ophalen over de ideeën - helderheid geven over planproces

Zo'n 50-60 personen zijn naar de eerste inloopbijeenkomst gekomen. Ze werden elk persoonlijk begroet door één of meer vertegenwoordigers van ontwikkelaars, architect of gemeente. Aan de hand van 4 panelen met eerste planideeën voor een woongebouw en met procesvoorstellen vonden de gesprekken plaats. De bezoekers konden op een reactieformulier opschrijven wat zij belangrijk vinden aan de plannen en wat ze van de eerste planideeën vinden. Op 21 juli 2023 is door de ontwikkelaars op de 350 adressen opnieuw een brief bezorgd waarin wordt gewezen op de webpagina met de informatie van de inloopbijeenkomst (WWW.DEVRIESVERBURG.NL/PARTICIPATIE) en op de mogelijkheid om digitaal te reageren. Er zijn tijdens de inloopavond 24 reactieformulieren ingevuld. Via de website zijn daarna 37 reacties achtergelaten.

50 Reacties (ruim 80%) komen van bewoners uit het gebied van de 350 adressen waar de uitnodigingen zijn bezorgd. 10 Reacties komen van buiten dat gebied. 35 reacties (bijna 60%) komen van bewoners van de Toren van Hoorn, Leemhorststraat 44-104.



kaartje met verspreidingsgebied uitnodigingsbrief en herkomst reacties

De ontvangen reacties gaan over allerlei onderwerpen, maar vier thema's springen er wel uit:

1. de **hoogte van het woongebouw** (15 lagen), de nabijheid tot de Toren van Hoorn en de gevolgen voor schaduwwerking en windhinder;
2. de **verkeersafwikkeling** op de Maelsonstraat en op de Provinciale Weg;
3. het **parkeren door bewoners en bezoekers** van het nieuwe woongebouw;
4. de zorg over **groen** en over de **waterhuishouding** van en rond het nieuwe woongebouw.

Op 6 september 2023 hebben de ontwikkelaars een tussenbericht bezorgd bij alle omwonenden in het verspreidingsgebied en naar iedereen die per e-mail had gereageerd.

In dat tussenbericht zijn de vier thema's benoemd.

En er is aangekondigd dat de ontwikkelaars alle reacties gaan verwerken en tijdens een tweede inloopbijeenkomst willen teruggeven wat met de reactie wordt gedaan.

Op 30 november 2023 is door de ontwikkelaars een tweede tussenbericht verspreid. De brief is bezorgd in een groter verspreidingsgebied en opnieuw naar iedereen die intussen per e-mail had gereageerd. In het tweede tussenbericht staat dat er voor de verwerking van de vele reacties tijdens en na de inloopbijeenkomst op 13 juli 2023 meer tijd nodig is. Tegelijk is aangekondigd dat de gemeente Hoorn een concept Nota van Uitgangspunten opstelt en in het eerste kwartaal van 2024 aan omwonenden voorlegt.

In het tweede tussenbericht is ook gemeld dat het pand Maelsonstraat 20 door de ontwikkelaars is aangeboden als tijdelijke woonplek voor statushouders en Oekraïense ontheemden.

De communicatie daarover wordt verder door de gemeente Hoorn verzorgd.

Op uitnodiging van de stichting Woonomgeving Wakers Hoorn (WOWH) hebben zowel de projectleiding van de gemeente Hoorn als de ontwikkelaars intussen een gesprek gehad met vertegenwoordigers van deze stichting.

Nota van uitgangspunten

In een gemeentelijke Nota van Uitgangspunten is een overzicht opgenomen van het beleid dat voor een project in hoofdzaak van toepassing is. Om medewerking te kunnen verlenen aan het project moeten de ontwikkelaars aantonen dat het project rekening heeft gehouden met diverse beleidsstukken en dat het project in overeenstemming is met de uitgangspunten die hieruit volgen. Een concept nota van Uitgangspunten wordt, na communicatie en participatie met omwonenden en nadat de gemeenteraad hierover in een meningvormende bijeenkomst heeft gesproken, ter vaststelling voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders.

Participatiemoment: inloopbijeenkomst over concept Nota van uitgangspunten

De gemeente Hoorn stelt een concept Nota van uitgangspunten op. Nadat deze is vrijgegeven voor het college, organiseert de gemeente de communicatie en participatie over de conceptnota.

Het doel van deze tweede inloopbijeenkomsten is om reacties op te halen op de concept Nota van Uitgangspunten. De 'formule' voor deze tweede inloopbijeenkomsten is in principe dezelfde als bij de het eerste participatiemoment, maar de ervaringen van de eerste inloopbijeenkomst van juli 2023 kunnen tot aanpassingen leiden. In die zin bestaat de communicatie en participatie over de plannen voor een woongebouw op de locatie Maelsonstraat 18-20 niet uit tevoren bepaalde, starre vormen, maar zijn er organische aanpassingen.

Inloop over Nota van Uitgangspunten	
Onderwerp (wat)	Concept Nota van Uitgangspunten met kaders, uitgangspunten en beleid dat van toepassing is op de ontwikkeling van een woongebouw op de locatie Maelsonstraat 18-20
Doel van de inloop	Reacties ophalen (meedenken)
Verantwoordelijke	Gemeente Hoorn
Doelgroep(en)	Alle omwonenden en belanghebbenden
Middel (hoe, waar)	Inloopbijeenkomst in de directe omgeving van de locatie Maelsonstraat 18-20 (teksten en verbeeldingen Nota van Uitgangspunten)
Door (wie)	Vertegenwoordigers gemeente Hoorn
Beoogd resultaat	Reacties, aanvullingen en wensen op concept Nota van Uitgangspunten

Informatie voor de gemeenteraad en voor de omgeving

De concept Nota van Uitgangspunten over de ontwikkeling van een woongebouw op de locatie Maelsonstraat 18-20 wordt parallel aan de participatie met omwonenden voorgelegd aan de gemeenteraad in een meningvormende bijeenkomst.

Het doel is om voor het vervolg van het projectproces een commitment van de gemeenteraad te krijgen op de uitgangspunten voor het project Maelsonstraat 18-20.

Workshops met een klankbordgroep

De ontwikkelaars willen in gesprek komen en blijven met omwonenden en belanghebbenden. Daarom zal parallel aan de participatie over de concept Nota van Uitgangspunten een oproep worden gedaan om mee te gaan doen aan een klankbordgroep. De klankbordgroep moet een afspiegeling zijn van alle meningen en opvattingen die omwonenden (hebben) laten horen.

In de periode dat de gemeente Hoorn de participatie over de concept Nota van Uitgangspunten organiseert, roepen de ontwikkelaars omwonenden op om mee te aan de klankbordgroep.

De grootte van de klankbordgroep moet werkbaar zijn. Afhankelijk van de belangstelling wordt bepaald wat de grootte wordt. Met het oog op transparantie en openheid zal ook minstens één vertegenwoordiger van de gemeente Hoorn meedoen aan de klankbordgroep.

De klankbordgroep zal maximaal 3 workshops houden. In de eerste bijeenkomst wordt gezamenlijk afgesproken welke onderwerpen op tafel komen en wordt de agenda bepaald.

Workshops met klankbordgroep	
Onderwerp (wat)	Samenstelling klankbordgroep
Doel van de informatie	In gesprek komen en blijven met omwonenden en belanghebbenden informeren (meeweten), reageren en ideeën geven (meedenken)
Verantwoordelijke	Ontwikkelaars
Doelgroep(en)	- alle direct omwonenden en belanghebbenden - vertegenwoordiger gemeente Hoorn
Middel (hoe, waar)	Oproep tijdens en rond de participatie over de concept Nota van uitgangspunten
Door (wie)	Projectontwikkelaars en omgevingsmanager
Beoogd resultaat	In maximaal 3 workshops 'gereedschap' benoemen dat, samen met de kaders uit de vast te stellen Nota van Uitgangspunten door de architect gebruikt wordt bij het maken van een Stedenbouwkundig Plan voor een woongebouw op de locatie Maelsonstraat 18-20

Vaststelling Nota van Uitgangspunten

Na de communicatie en participatie over het concept, past de gemeente Hoorn zo nodig de Nota van Uitgangspunten aan.

De Nota van Uitgangspunten wordt ter vaststelling aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd.

Naast de Nota van Uitgangspunten wordt een oplegnotitie gemaakt, waarin de participatie en opgehaalde informatie is opgenomen. In de oplegnotitie wordt gemotiveerd waarom wensen en opmerkingen uit de twee participatiebijeenkomsten wel of niet zijn opgenomen in de Nota van Uitgangspunten.

De vastgestelde Nota van Uitgangspunten wordt gepubliceerd op de projectpagina van de gemeentelijke website, per brief aan de gemeenteraad en aan omwonenden van de projectlocatie en via een persbericht voor overige geïnteresseerden.

Informatie over vastgestelde Nota van Uitgangspunten	
Onderwerp (wat)	Vastgestelde Nota van Uitgangspunten
Doel van de informatie	Informereren (meeweten)
Verantwoordelijke	Gemeente Hoorn
Doelgroep(en)	Alle direct omwonenden en belanghebbenden
Middel (hoe, waar)	<ul style="list-style-type: none"> - gemeentelijke website - brief aan de gemeenteraad - brieven aan omwonenden - persbericht - projectwebsite van de ontwikkelaars
Door (wie)	Gemeente Hoorn
Beoogd resultaat	Informereren over onomkeerbaar besluit en status Nota van Uitgangspunten

Definitiefase

Het project belandt vervolgens in de definitiefase, waarin de benodigde onderzoeken worden gedaan. Het gaat onder meer om onderzoeken over bodem, luchtkwaliteit, flora en fauna, natuurbescherming, akoestiek, veiligheid, beeldkwaliteit, mobiliteit, parkeren, explosieven, trillingen, geohydrologie en water, bezonning, windhinder, archeologie, cultuurhistorie en duurzaamheid. Volgens het Hoornse beleid moet er ook een Hoogbouw Effect Rapportage (HER) worden gemaakt. *Zie kader.*

Hoogbouw Effect Rapportage

Volgens de Visie op stedelijke groei en hoogbouw (gemeente Hoorn, 2021) overweegt de gemeente Hoorn alleen plannen voor hoogbouw op een select aantal plekken. De locatie Maelsonstraat 18-20 valt binnen het gebied dat is aangemerkt als "gemengd stedelijk" en ligt binnen de aangeduide straal van 1200 meter rond het station waar hoogbouw wordt overwogen. Een plan voor een woontoren op deze locatie moet voor de gemeente Hoorn worden verantwoord in een Hoogbouw Effect Rapportage (HER). In zo'n rapportage worden alle omgevingseffecten van het hoogbouwplan in beeld gebracht. De

Op basis van de Nota van uitgangspunten en de onderzoeksresultaten, waaronder ook de opgehaalde meningen en informatie uit de voorafgaande participatiemomenten, de klankbordgroep en dus ook de HER, wordt er een Stedenbouwkundig Plan voor een woongebouw aan de Maelsonstraat 18-20 gemaakt.

Participatiemoment: Stedenbouwkundig Plan

Zodra de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en verwerkt in de plannen voor een woongebouw, organiseren de ontwikkelaars de participatie over de resultaten

Een ontwerp wordt tijdens een inloopbijeenkomst met omwonenden en belanghebbenden gedeeld. Bezoekers worden geïnformeerd over verbeteringen in de plannen naar aanleiding van opmerkingen tijdens eerdere inloopbijeenkomsten, de Nota van Uitgangspunten, de klankbordgroep en de uitkomsten van de verschillende onderzoeken.

Bezoekers kunnen opnieuw suggesties doen voor aanpassingen en verbeteringen, binnen de kaders

van de Nota van Uitgangspunten. Deze kaders zelf zijn geen onderwerp meer van de participatie. Tijdens deze participatie wordt ook uitgelegd hoe het traject van juridische procedures en vergunningen gaat verlopen.

CONCEPT

Inloop over ontwerp voor een woongebouw	
Onderwerp (wat)	Ontwerp en woonprogramma woongebouw Maelsonstraat 18-20
Doel van de inloop	<ul style="list-style-type: none"> - teruggeven wat er is verwerkt (terugkoppelen) - reageren en ideeën geven (meedenken) - uitleggen hoe het proces verder zal gaan
Verantwoordelijke	Ontwikkelaars
Doelgroep(en)	<ul style="list-style-type: none"> - omwonenden en belanghebbenden - specifiek de deelnemers aan de klankbordgroep (rol nog afspreken)
Middel (hoe, waar)	Inloopbijeenkomst in de buurt van de locatie Maelsonstraat 18-20 (permanent zichtbaar presentatiemateriaal over ontwerp van Kolpa Architecten, overzicht definities woonprogramma, overzicht wijzigingen n.a.v. eerdere inloopbijeenkomsten en vastgestelde Nota van uitgangspuntenproces, resultaten klankbordgroep, middelen om reacties te geven)
Door (wie)	<ul style="list-style-type: none"> - vertegenwoordigers ontwikkelaars - architect(en) - vertegenwoordigers gemeente Hoorn
Beoogd resultaat	<ul style="list-style-type: none"> - laten zien wat er met eerdere reacties is gedaan - verbeteringen en suggesties ophalen over het ontwerp - duidelijk maken wat het vervolg wordt

De definitiefase wordt afgesloten met een definitief ontwerp voor een woongebouw.

Vorbereidingsfase: planologische procedure

In de voorbereidingsfase wordt de benodigde planologische procedure doorlopen om het plan voor een woongebouw op de locatie Maelsonstraat 18-20 mogelijk te maken (Omgevingsplan/ Buitenplanse Omgevingsactiviteit (BOPA), vergunningen).

Het verloop van deze procedure ligt vast binnen de wet en de gemeentelijke verordeningen.

Naast informatie over de inhoud van het plan, staat uitleg over de procedure bij deze stap centraal.

De gemeente Hoorn is hierbij in de lead.

Participatiemoment: juridische procedure, zienswijzen/inspraak, beroep, vergunningverlening

Voor informatie over de planologische procedure(s) kan opnieuw een inloopbijeenkomst worden gehouden. Vaak wordt er echter gekozen voor informatie via de gemeentelijke website, media en brieven aan belanghebbenden die eerder tijdens het participatieproces reacties hebben gegeven.

Daarin wordt uitgelegd binnen welke termijn en hoe er zienswijzen kunnen worden ingediend.

Die zienswijzen worden door de gemeente Hoorn verwerkt in het voorstel aan de raad om het omgevingsplan vast te stellen.

Bij dat raadsvoorstel behoort een compleet verslag van het participatietraject.

Dat verslag is en coproductie van de gemeente Hoorn en de ontwikkelaars.

Informatie over planologische procedure	
Onderwerp (wat)	Omgevingsplan/BOPA + vergunningen(en) Woongebouw Maelsonstraat 18-20
Doel van de inloop	Informereren over inhoud en proces (meeweten)
Verantwoordelijke	Gemeente Hoorn
Doelgroep(en)	- alle omwonenden en belanghebbenden - personen die eerder hebben gereageerd en/of aan de klankbordgroep hebben meegedaan
Middel (hoe, waar)	- gemeentelijke website - persbericht - brieven aan partijen en bewoners die tijdens het participatieproces een reactie gaven
Door (wie)	Gemeente Hoorn
Beoogd resultaat	Zienswijzen verzamelen, raadsvoorstel opstellen, oplegnotitie over participatie schrijven → raadsbesluit over omgevingsplan/BAPO → vergunningen voor woongebouw Maelsonstraat 18-20