

Verslag

Aanwezig Pieter Kieft
Hinke Zoodma, gemeente Hoorn
Rob de Groot, STED Development
Theo Dohle en Jolijn Goertz, De Wijde Blik

Datum 04-11-2021

Aanleiding gesprek

De heer Kieft woont aan de Holenweg 41 in Hoorn, recht tegenover het beoogde project De Vrijheid. De heer Kieft heeft een aantal bezwaren als het gaat om de voorgenomen ontwikkeling. Een mailwisseling met de heer De Groot heeft niet geleid tot een oplossing waar beide partijen zich in kunnen vinden. Aangezien de belangen van de heer Kieft verschillen van die van de overige deelnemers aan de klankbordgroep, heeft De Wijde Blik voorgesteld om een persoonlijk gesprek te arrangeren met de gemeente en ontwikkelaar. Dit gesprek vond op 4 november plaats in het gemeentehuis te Hoorn.

Bereikbaarheid en ontsluiting

De heer Kieft vraagt aandacht voor de bereikbaarheid van zijn woning en de naast gelegen (nog te bebouwen) kavel aan de Holenweg 41 en de ontsluiting tot de openbare weg. Hij vreest dat zijn erf door de voorgenomen ontwikkeling minder goed bereikbaar wordt. Hij vraagt om een fatsoenlijke oplossing zodat hij er fijn kan blijven wonen.

Ontheffing

De heer Kieft heeft geen directe toegang tot de openbare weg. Hij bereikt zijn woonerf via een weg, waarover hij met de auto mag rijden. Dit lijkt niet formeel vastgelegd. Het is onduidelijk of er sprake is van een weg of een fietspad. Theo vraagt de gemeente om hier duidelijkheid over te geven en, indien nodig, een ontheffing daarvoor af te geven. Mevrouw Zoodma zal zorgen dat dit in gang wordt gezet.

Nieuwe, bredere brug

De heer Kieft heeft als toenmalig eigenaar van het tegenover gelegen bedrijf (nu: Medigram) een dam aangelegd, via welke hij zijn woonerf goed kan bereiken. Officieel kan de heer Kieft geen gebruik meer maken van de dam, aangezien deze is voorzien van een gesloten poort, eigendom van de huidige eigenaar van Medigram. De heer Kieft geeft aan soms, in overleg met de eigenaar van Medigram, gebruik te maken van de dam om met auto met aanhanger zijn perceel te bereiken. Deze dam, die het perceel van Medigram en de Holenweg verbindt, komt als gevolg van de ontwikkeling De Vrijheid te vervallen, om de historische situatie te kunnen herstellen.

De heer De Groot geeft aan dat de situatie onderzocht is door Goudappel. Hieruit komt voort dat, doordat de poort op de dam iets naar achteren is gelegen, de heer Kieft in de praktijk zijn perceel met

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

Memo

De Wijde Blik

de auto kan bereiken, zoals ook geschiedt. Goudappel stelt dat het in theorie niet voldoet en kwam met twee mogelijke oplossingen: 1) het verbreden van de dijk ter hoogte van het perceel van de heer Kieft, waardoor een ruimere bocht gemaakt kan worden naar de brug. Deze optie sluit niet aan bij de wens vanuit de gemeente om de oude waterpartij te herstellen in klassieke vorm. Daarmee is optie 2) het verbreden van de bestaande brug, de voorkeursoptie.

De heer Kieft geeft aan dat het naastgelegen kavel, zijn tweede bebouwingsvlak, dan niet goed ontsloten is. Dat is nu echter ook het geval. STED stelt voor, om de heer Kieft tegemoet te komen, om de bestaande brug in z'n geheel te vernieuwen en deze zodanig te plaatsen dat zowel het eigen perceel van de heer Kieft alsmede het onbebouwde tweede bouwvlak goed is ontsloten. Waar de nieuwe, bredere brug dan exact komt, mag de heer Kieft zelf aangeven.

De heer Kieft vraagt of, bij het plaatsen van een nieuwe brug, de bestaande brug behouden kan blijven. De gemeente geeft aan dat aanleg van een nieuwe brug waarschijnlijk betekent dat de bestaande brug verwijderd moet worden; meerdere bruggen op deze plek zal de afdeling cultuurhistorie en erfgoed waarschijnlijk niet goedkeuren. Afgesproken wordt dat mevrouw Zoodsma dit zal navragen.

De heer De Groot zal binnen vier weken een tekening aanleveren waarin de brug schematisch staat weergegeven, zodat de heer Kieft zich hiervan een voorstelling kan maken. Afgesproken wordt dat de heer Kieft nadenkt over de optie van een nieuwe en bredere brug op een nader te bepalen locatie.

Bebouwen 2^e kavel

De heer Kieft geeft aan dat de nieuwe brug de belasting van vrachtwagens aan zou moeten kunnen, omdat hij in de toekomst op het kavel naast zijn woonhuis wil kunnen bouwen. De heer De Groot geeft aan dat de nieuwe brug voor normaal autoverkeer geschikt zal zijn. Dat de tweede kavel niet goed toegankelijk is voor bouwverkeer is nu ook al het geval. De heer De Groot geeft aan dat de ontwikkeling van De Vrijheid niets verandert aan dit bereikbaarheidsvraagstuk. Het is nu lastig te bereiken voor bouwverkeer, en dat blijft zo.

Afstand tot nieuwbouw

De heer Kieft geeft aan er veel moeite mee te hebben dat het pand tegenover hem, dat voorheen in zijn bezit was, gesloopt gaat worden. De afstand tussen zijn woonhuis en het nieuw te bouwen appartementengebouw zal circa 46 meter bedragen (muur tot muur). De heer Kieft vindt deze afstand te klein. De heer De Groot geeft aan dat het een behoorlijke afstand is, zeker in relatie tot de bouwhoogte, en dat in de plannen groen is voorzien om zorg te dragen voor een prettig uitzicht. Hij noemt een plasberm, natuurvriendelijke oever en bomen. Theo benadrukt dat het belangrijk is dat het uitzicht vanaf de

Memo

woning van de heer Kieft zo aangenaam mogelijk blijft, en vraagt de heer De Groot om bijvoorbeeld een groene buffer aan te leggen. De heer De Groot geeft aan dat daar reeds in is voorzien en dat hij deze plannen de volgende keer zal tonen.

Schade woning

De heer Kieft geeft aan dat er scheuren in de muur zijn ontstaan toen is begonnen met de bouw van het Holenkwartier en van een naastgelegen woning. Er blijkt geen nulmeting te zijn gedaan tijdens realisatie van het Holenkwartier. Er is wel een nulmeting gedaan ten behoeve van de realisatie van het naastgelegen woonhuis. De heer De Groot geeft aan een nulmeting te zullen doen voordat de bouw van De Vrijheid start. Zodat duidelijk is of en zo ja, welke schade de bouw van De Vrijheid veroorzaakt. Voor de scheuren die nu al in de woning van de heer Kieft zitten, is STED niet verantwoordelijk.

Afgesproken wordt dat we in hetzelfde gezelschap over circa 5 tot 6 weken weer samenkomen om bovenstaande te bespreken.

De
Wijde
Blik

Verslag

Aanwezig Pieter Kieft
Theo Dohle en Jolijn Goertz, De Wijde Blik
Datum 22-12-2021
Versie #231221

Aanleiding gesprek

Dit gesprek is een vervolg op het gesprek van 4 november 2021, waarbij de gemeente en STED aanwezig waren. De gemeente en STED hebben gekeken hoe de aandachtspunten van de heer Kieft kunnen worden meegenomen in de uitwerking van de plannen.

Twee bruggen

De huidige brug mag gehandhaafd worden als voetgangersbrug. De gemeente heeft aangegeven dat een tweede brug is toegestaan. Deze staat nu ingetekend op de scheidslijn van de twee percelen van de heer Kieft. De precieze locatie wordt samen met de heer Kieft bepaald.

De kosten voor de nieuwe brug komen voor rekening van STED. STED zorgt dat de heer Kieft vanaf het fietspad op een fatsoenlijke manier naar de bruggen toe kan rijden. De weg vanaf de brug naar het eigen perceel is naar eigen invulling en voor rekening van de heer Kieft.

Een technische uitwerking van de brug volgt. De gemeente vereist dat de brug moet lijken op de bestaande brug (dorps karakter). De tweede brug is bestemd voor personenauto's, niet voor zwaar verkeer.

STED heeft aangegeven dat bereid te zijn om te kijken of zijn aannemer kan helpen als de heer Kieft tegelijkertijd gaat bouwen op zijn perceel. Bijvoorbeeld bij transport van grond via een kraan die bij De Vrijheid wordt gebruikt.

Ontsluiting

De heer Kieft maakt gebruik van het fietspad om met zijn auto zijn perceel te bereiken. Dit is nu niet formeel geregeld. De gemeente heeft aangegeven een ontheffing te willen verlenen. Hiertoe dient de heer Kieft een formulier in te vullen. Dit formulier ontvangt de heer Kieft van De Wijde Blik.

De route naar de percelen van de heer Kieft blijft vanaf de Holenweg via het fietspad verlopen. Ontsluiting via het dijkje is na bouw van De Vrijheid niet meer mogelijk. De heer Kieft geeft aan dat hij dat een aderlating vindt, omdat het fietspad smal is en slecht toegankelijk voor grote wagens.

Afstand gevel

De afstand van de gevel van de woning van de heer Kieft tot de gevel van De Vrijheid is 45 meter. STED is bereid om de groenvoorziening

Verslag

aan de kant van de heer Kieft extra breed te maken. Door de grote afstand tot De Vrijheid betekent dit dat de heer Kieft in principe geen privacyproblemen zal ervaren. In de loop van volgend jaar zal STED tekeningen aanleveren waarin het groen staat ingetekend. De heer Kieft wordt door STED betrokken bij de verdere invulling van het groen, hij stelt daar ook prijs op.

Beeldkwaliteit

De heer Kieft wil graag weten hoe het plan eruit gaat zien en welke kleur de gevel bijvoorbeeld krijgt. Theo geeft aan dat dat in een volgende fase wordt uitgewerkt en dat De Vrijheid zich moet houden aan het beeldkwaliteitsplan zoals dat voor het Holenkwartier geldt. STED heeft toegezegd direct omwonenden te informeren en waar mogelijk hun wensen mee te nemen bij de invulling van groen en de openbare ruimte. De Wijde Blik zorgt dat de heer Kieft nog de meest actuele schetsontwerpen ontvangt. Hierop is de architectuur nog niet te zien, dat volgt in een later stadium.

Participatie

De heer Kieft is blij dat De Wijde Blik de participatie en gesprekken begeleid heeft. De heer Kieft vindt dat gemeente en STED hun best hebben gedaan om hem tegemoet te komen. Hij noemt het een stap in de goede richting. Hij blijft het gevoel hebben dat de gemeente fouten in het verleden heeft gemaakt, die hem nu het recht geven op een fatsoenlijke oplossing.

Verzoek aan gemeente

De heer Kieft verzoekt de gemeente nadrukkelijk of ze bij de toekomstige ontwikkeling van zijn kavel (gelegen naast de huidige woning van de heer Kieft) zich soepel wil opstellen bij het bepalen van het definitieve bouwvlak.

Afspraken

We spreken af dat de heer Kieft het plan zoals door STED gepresenteerd op 22/11 per mail ontvangt, evenals het verslag van dit gesprek en het aanvraagformulier voor de ontheffing. Theo licht toe dat De Wijde Blik een participatieverslag maakt, wat betrokken wordt bij de besluitvorming van de gemeenteraad over de bouwplannen voor de Vrijheid.

Verslag

Gespreksverslag presentatie alternatief plan Holenweg 10 Hoorn

Datum: Vrijdag 4 juni

Locatie: MKA architects te Amsterdam

Aanwezigen:

- Gemeente Hoorn: Jeroen van der Putten (Programmamanager Hoorn-Noord / Venenlaankwartier), Hinke Zoodsma (Projectmanager), Gerhard Bos (Stedenbouwkundige), Ron Jansen (Ambtelijk opdrachtgever programma Hoorn-Noord /Venenlaankwartier)
- Stichting Thuis op de Holenweg: Peggy Zijlstra, Henry Meijdam
- MKA architects: Marc Koehler, Harmen Nieuwland
- STED Development: Rob de Groot
- FKG architecten: Patriek Duisdecker
- De Wijde Blik: Theo Dohle (gespreksleider), Jolijn Goertz

Welkom

Na een kort welkom door Theo Dohle stellen de aanwezigen zich kort voor. Henry licht toe dat de Stichting Thuis op de Holenweg een alternatief plan heeft laten maken voor de Holenweg 10 om te kijken wat er wel kan in plaats van wat er niet kan.

Henry geeft aan dat de omwonenden blij zijn met de manier waarop het Holenkwartier in de lengte is opgebouwd en met de architectuur. De wijk past bij een dorps karakter en heeft tegelijk hoge dichtheden. Dit voegt waarde toe aan Hoorn, en voor de mensen die er wonen. Het blijft een prettige wijk. De stichting heeft Marc Koehler, als architect van het Holenkwartier gevraagd om een plan te maken dat naadloos aansluit. De voorliggende massastudie is bedoeld als praatplaat.

Theo geeft aan het alternatieve plan als waardevolle input voor de participatie te zien. Henry geeft aan dat het een krachtig signaal is, waarop de stichting een reactie verwacht. Theo geeft aan dat goede participatie alleen kan plaatsvinden als er bereidheid is om naar elkaars argumenten en belangen te kijken.

Presentatie

Holenkwartier

Harmen vertelt dat MKA en Delva samen het plan voor het Holenkwartier hebben ontwikkeld. Hij geeft aan het gehele gebied, inclusief de locatie Holenweg 10, als een eenheid te zien. Dit heeft in de uitwerking echter niet zo uitgekapt.

De Philips fabriek is de inspiratie geweest voor het stedenbouwkundig plan voor Holenkwartier. Kenmerken zijn: duurzaam, mix bewoners,

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

De
Wijde
Blik

superlofts, industriële karakter, autoluw, aandacht voor groen/wandelroutes/ pleinen.

Er is voor gekozen om langs de Provinciale weg hogere bebouwing te plaatsen, als een geluidsscherm. Richting de villawijk wordt de bebouwing kleinschaliger en is gekozen voor meer grondgebonden woningen. De verschillende kleuren vormen samen één compositie. Holenkwartier wordt in verschillende fases gebouwd; fase 1a is nu in aanbouw.

Alternatief plan

Harmen geeft aan begin maart door bewoners te zijn benaderd om een plan te ontwikkelen dat aansluit op het Holenkwartier. De bewoners hadden verschillende bezwaren tegen het door STED gepresenteerde plan; te stenig door veel parkeren op maaiveld, een gesloten bouwblok van forse omvang, geen aansluiting op de stedenbouwkundige opzet en architectuur van het Holenkwartier.

MKA heeft in overleg met Delva een plan gemaakt dat resulteert in: minder woningen, lagere dichtheid, andere stedenbouwkundige opzet, ander soort verkaveling, met hogere bebouwing langs het spoor als antwoord op wat langs de provinciale weg gebeurt.

Sheet 14: Naast grondgebonden woningen komen er appartementen met een hoogte tot 6 bouwlagen. Harmen geeft aan dat dit in de kadernotitie hoogbouw niet onder hoogbouw valt. Minder woningen, betekent ook dat er minder parkeerplekken nodig zijn. Het parkeren is deels overdekt opgelost, op het maaiveld met tuinen erboven, en deels in een halfverdiepte parkeergarage. De lagere parkeerlast in het openbaar gebied komt ten goede van de groene omgeving.

Sheet 16: De opzet toont een groene oever langs de Holenweg. Er komt lagere bebouwing die iets hoger oploopt richting het transformatorgebouw.

Sheet 17: Het architectuurconcept van Holenkwartier kan naadloos worden doorgezet.

Sheet 22: toont het aanzicht vanuit de villawijk. De voormalige trekvaart wordt gereconstrueerd tot nieuwe oever.

Sheet 23: Harmen licht toe dat STED met een iets aangepast plan is gekomen met iets minder woningen, maar dat dat qua concept eenzelfde soort plan is: 3- 10 bouwlagen en een andere stedenbouwkundige opzet dan de rest van het Holenkwartier.

Sheet 24: Dit beeld van FKG architecten laat het schaalniveau zien waartegen bezwaar is gemaakt; het gaan alleen om appartementen, met balkons langs openbaar gebied.

Marc voegt toe dat er gekozen is voor een strokenverkaveling en open bouwblokken die kenmerkend zijn voor het Holenkwartier en de omgeving. Gesloten bouwblokken, zoals in het plan van STED, passen typologisch niet in het DNA van Hoorn op deze plek. Het komt fort-

Verlag

De
Wijde
Blik

achtig over in plaats van een open community/ kwartier zoals het Holenkwartier is opgezet; uitnodigend, open voor iedereen. Marc benoemt enkele elementen uit het plan van STED: opgetild maaiveld heeft (niet toegankelijk voor invaliden) een schaduwkant richting het transformatorhuis, sociaal onveilig, onduidelijke verkeerssituatie, nodig om bomen te kappen. Marc geeft aan dat het plan aan de Holenweg 10 ook effect heeft op het plan van Holenkwartier. “Wij zouden graag zien dat dit plan zich meer verhoudt tot Holenkwartier.”

Sheet 29: toont enkele voordelen van het alternatieve plan: minder parkeerdruk, groene oever vanwege lage parkeerdruk, langzame verkeersroute doortrekken, extra sociale veiligheid, geen auto's rondom maar een wandelpad, privétuinen in plaats van balkons, bomen bij transformatorhuis blijven behouden.

Sheet 30: toont een vergelijking in ritme van beide plannen.

Theo bedankt Harmen voor de presentatie en de Stichting voor de input.

Vragen

Jeroen: *Als het transformatorhuisje er niet zou staan, zou je dan eenzelfde L kunnen maken zoals in het Holenkwartier aan de zijde van de provinciale weg?*

Marc: “Dat is een beetje een ‘what if’ vraag. Of je maakt een L, of niet, geen halve.”

Jeroen: *In hoeverre is in het plan het belang van de gemeente meegenomen ten aanzien van verdichten en het streven naar meer woningbouw vanwege de lange wachtlijsten?*

Marc: “In het Holenkwartier mocht de dichtheid niet omhoog, terwijl wij graag meer en hoger hadden gebouwd. Dat mocht toen niet, en nu komt er een plan wat niet aansluit.”

Henry: “Dat het best iets hoger en dichter kan, is de mening van de architect. Wij zouden de dichtheid van het Holenkwartier op een vergelijkbare manier willen doorzetten. In de samenleving is verzet tegen hoogbouw. Deze locatie leent zich niet voor hoogbouw, de plek verdraagt het stedenbouwkundig niet.

Marc geeft aan dat alle pogingen om de hoogte in te gaan op Holenkwartier vanwege Welstand niet zijn gelukt -hij mocht geen centimeter hoger bouwen'- en dat het hem zou verbazen als Welstand nu wel op het plan van STED positief zou reageren. Dat vindt hij met twee maten meten.

Rob geeft aan dat het voortschrijdend inzicht is tussen de uitgangspunten van toen en nu en dat er ook een opgave ligt om de woningbehoefte op te lossen.

Verslag

Ron: *Hoeveel woningen komen er?*

Harmen toont sheet 28: 12 grondgebonden woningen (130m²), circa 52 appartementen. Er is gekozen om ook grondgebonden woningen toe te voegen, omdat dat beter aansluit bij de kleinschalige omgeving. Interessanter is om het totaal aantal m² te weten. MKA zal dit toevoegen aan de presentatie.

Ron: *Er is nu een andere beleid dan in de tijd dat de plannen voor Holenkwartier werden gemaakt. Is de locatie Holenweg 10 dan niet juist een kans om meer te verdichten?*

Harmen: “In dit plan zit lucht. Als je dezelfde kwaliteit wilt, is dit het hoogst haalbare.”

Henry vraagt de voorzitter wanneer er ruimte is voor een inhoudelijke discussie. Theo geeft aan dat dit de startbijeenkomst is, dat er op basis van alle gesprekken die zijn gevoerd een plan voor de participatie-aanpak wordt gemaakt. De Wijde Blik heeft aangegeven dat de politiek nu juist even aan de zijlijn moet staan. Er komen de komende tijd voldoende gelegenheden om te discussiëren. Henry geeft aan hierin vertrouwen te stellen. Vandaag is vooral bedoeld om vragen ter verheldering te stellen, zodat over en weer meer begrip voor elkaars standpunten kan ontstaan.

Rob: “Ik vind het goed dat MKA deze studie heeft gemaakt. Het vertaald de woorden van de omwonenden in beelden. Dat helpt.” Rob geeft aan het mee te nemen in het participatieproces.

Henry voegt ter verduidelijking toe dat in het alternatieve plan is uitgegaan van dezelfde verdeling van het programma t.a.v. betaalbare woningen, zodat hierover geen discussie kan ontstaan. Harmen zal dit voor de volledigheid toevoegen aan de presentatie.

Er volgt een korte discussie over de rol van Steven Delva in het plan van STED en in het alternatieve plan. Hierover verschillen Rob en Marc van mening. Theo geeft aan dat dit niet de plek is voor deze discussie.

Peggy geeft aan dat in het alternatieve plan geen sprake meer is van een ‘rondje rond de kerk’. Minder bewegingen leiden tot een (sociaal) veiliger plan. De fietsers rijden niet tussen parkerende auto's. Ze vindt het parkeren beter opgelost. Het is opener, groener, er zit meer lucht in. Als de balkons niet naar de wijk gericht zijn, geeft het meer privacy.

De reden om zo hoog te bouwen vanwege het voorkomen van geluidsoverlast, gaat volgens Peggy niet op. Ze woont naast het spoor en heeft nooit last van geluid. Theo geeft aan dat de wetgeving hierover de afgelopen jaren is gewijzigd en er strengere normen zijn gekomen.

Verlag

Vervolg

Theo geeft aan dat de Stichting het plan ook aan de wethouders wil presenteren. Dat dat uiteraard mag, maar dat dit geen onderdeel is van het participatieproces. Theo geeft aan dat politici het resultaat van de participatie moeten beoordelen, en tussentijdse inmenging niet wenselijk is.

Marc geeft aan dat er gekozen is voor een geweldige ambitie voor het Holenkwartier; dit gaat bakens verzetten in Nederland als het gaat om de kwaliteit van woningbouw. Er is zelfs interesse vanuit het buitenland. Marc vindt het zonde als de gemeente er iets naast zet wat zorgt voor verschraling. "Laten we de ambitie hoog houden, en niet het beleid tenietdoen door een tegenbeweging in te zetten. Dat is slecht beleid." Rob is het hier mee eens.

Henry wil nogmaals benadrukken dat zij constructief willen samen werken. Over oplossingen voor het woningbouwvraagstuk in Hoorn denkt hij graag mee. Daarbij pleit hij er wel voor om dit hand in hand te laten gaan met kwaliteit en leefbaarheid. "Het is zonde als we plannen neerzetten waarvan we over 10 jaar denken dat het anders had moeten. Wij ontkennen het vraagstuk niet, maar we denken dat er andere oplossingen zijn."

Ron: "Ik ben blij dat we deze sessie hebben gehouden. Laten we naar elkaar luisteren, elkaars belangen respecteren en proberen om daar een plan van te maken. Laat het het begin zijn van een constructief gesprek."

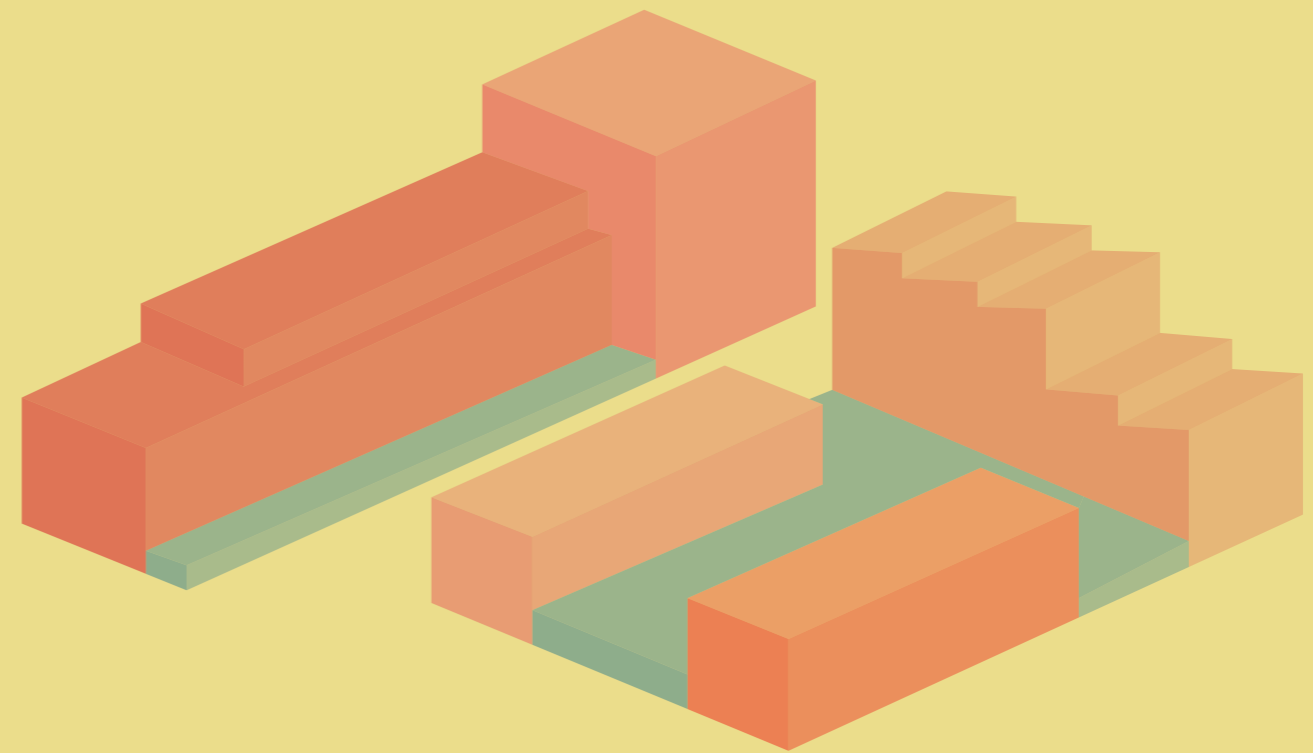
Marc geeft aan het heel bijzonder en een opsteker te vinden hoe wij dit doen -oer-Nederlands-: goed luisteren naar elkaar en proberen om samen stad te maken. "Daar moet wel een goede uitkomst uit komen."

Tot slot

Theo bedankt de aanwezigen voor hun deelname en MKA voor het beschikbaar stellen van de locatie. De presentatie wordt door MKA aangevuld met de programmatische verdeling en de totale vloeroppervlakte. Deze wordt samen met het verslag per mail verstrekt.

De
Wijde
Blik

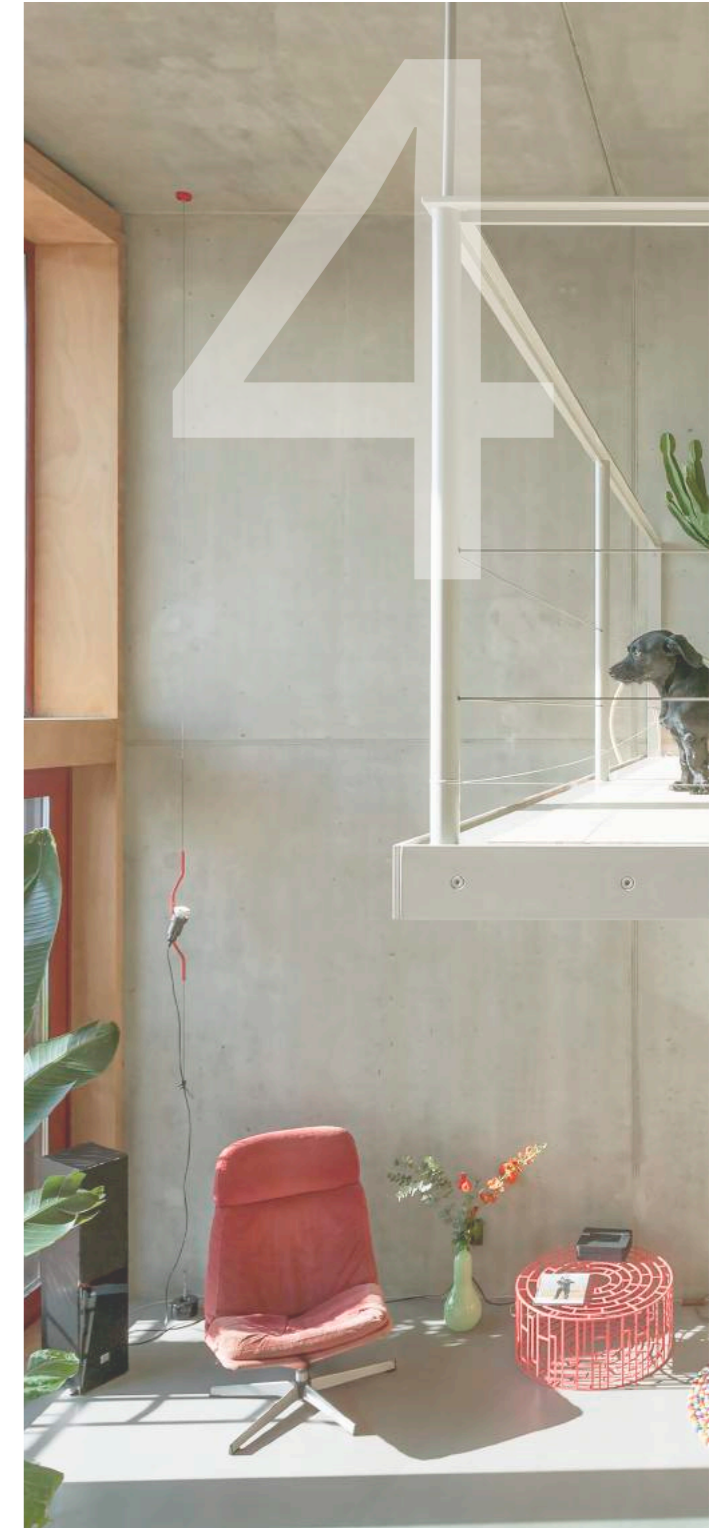
04/06/2021



Stedenbouwkundige studie Holenweg 10, Hoorn



Holenkwartier Hoorn ontwerp MKA-Delva – Ambities



Philips Fabriek:

Industriële architectuur als inspiratie voor materiaal gebruik en expressie.

Duurzame wijk:

Kwalitatief bouwen en toekomst bestendige energie oplossingen.

Bewoners:

Verschillende gezinssamenstellingen vormen de basis van het Holenkwartier.

SuperLofts:

De Philipsfabriek als inspiratie voor het wonen in een loft.

Locatie: Holenkwartier Hoorn

Het voormalig Philipsterrein aan de Holenweg in Hoorn ademt industriële historie. Het is gelegen aan de rand van het Venenlaankwartier op loop- en fietsafstand van binnenstad en station.

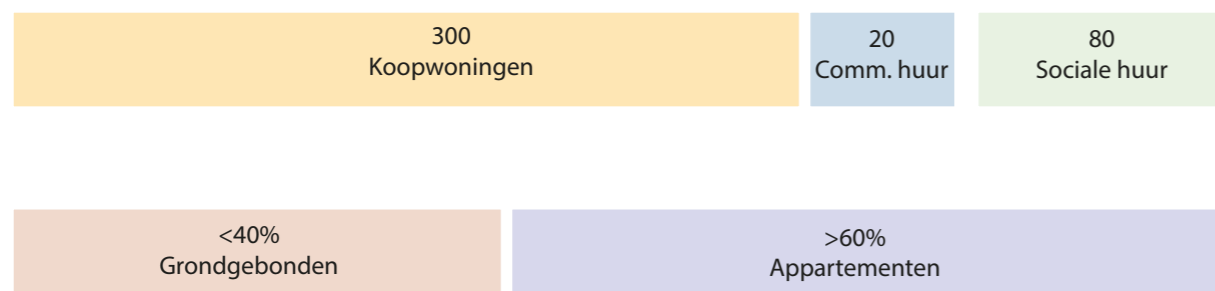
Voor Terra Marique vormt het rauwe terrein, met haar kenmerkende industriële erfgoed, dan ook de basis voor het ontwikkelen van een nieuwe en verrassende stadswijk. Eén die door bijzondere combinatie van woningen en voorzieningen een echte toevoeging vormt voor Hoorn.

In het programma ligt de nadruk op wonen. De verschillende gezinssamenstellingen van de bewoners zorgen voor een diverse en levendige wijk. Dicht tegen de stad aan, met bijpassende voorzieningen, maar geheel met een eigen karakter. Het stedenbouwkundig raamwerk bestaat uit verschillende plots rondom een de voormalige Philipsfabriek en langs de Provinciale weg.



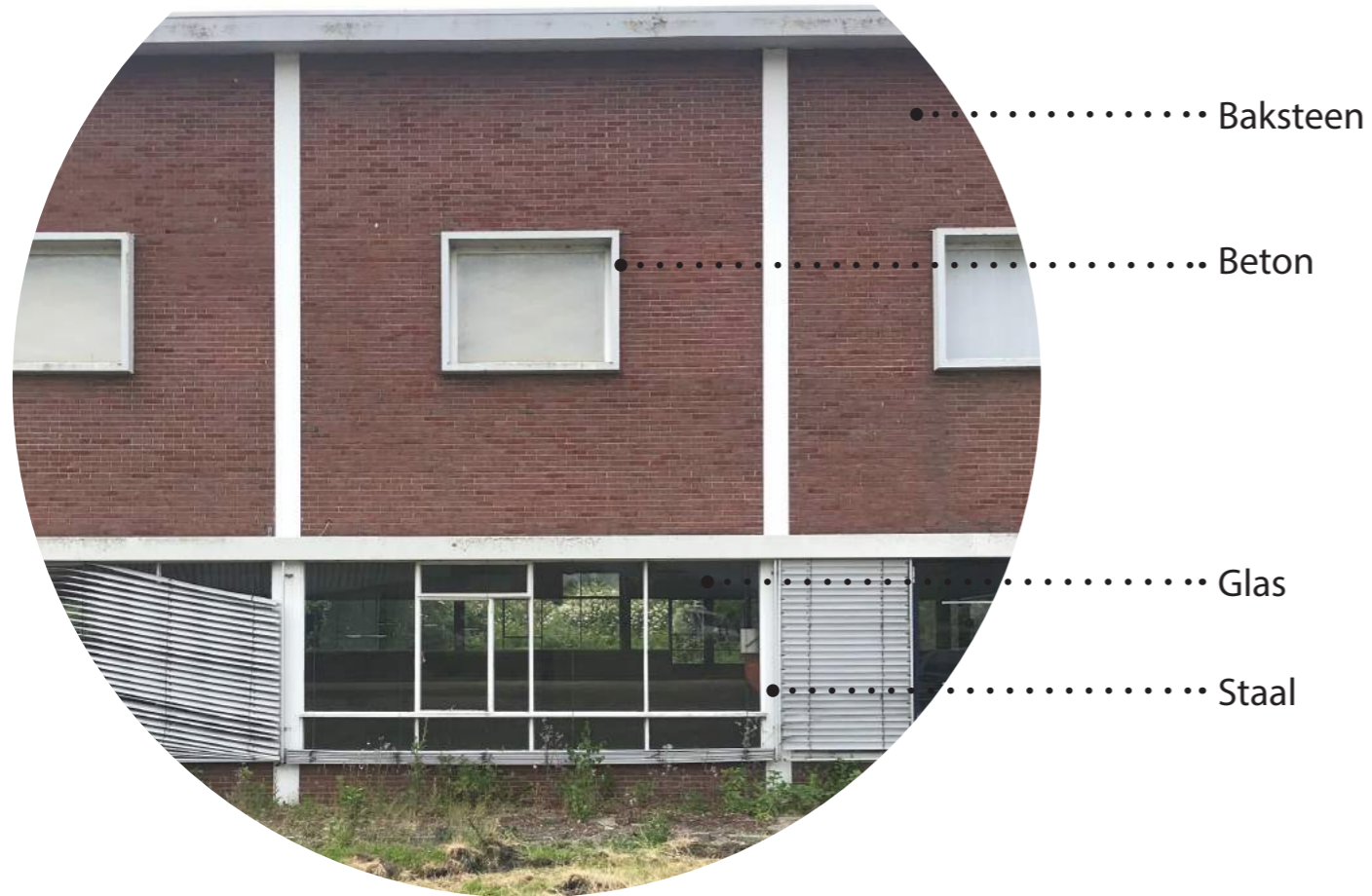
Programma:

Programma: 400 woningen + parkeren + max. 5.000m² commercieel



Holenkwartier Hoorn ontwerp MKA-Delva

De Philipsfabriek als inspiratie voor het materiaal gebruik en loft wonen:



Holenkwartier Hoorn ontwerp MKA-Delva



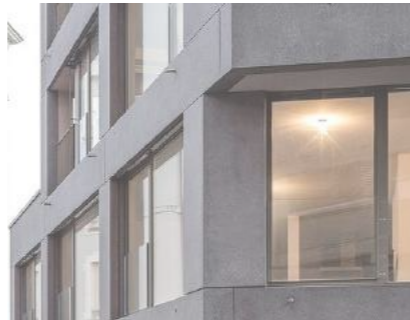
Holenkwartier Hoorn ontwerp MKA-Delva

uitgangspunt

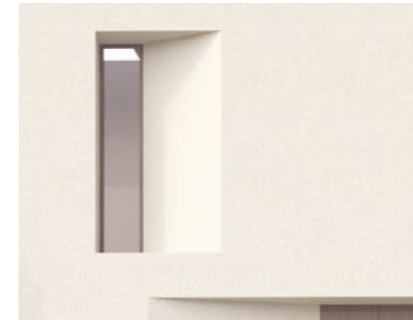


Kleurenpalet: robuust, warm en aards

beton



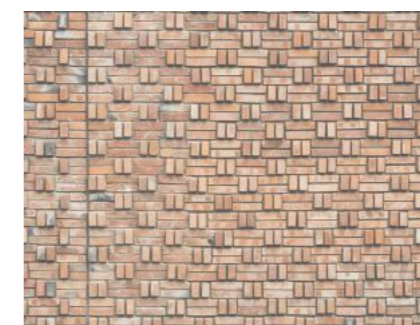
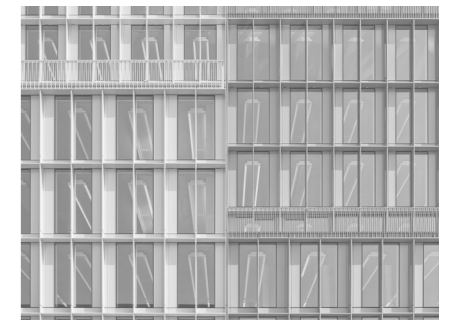
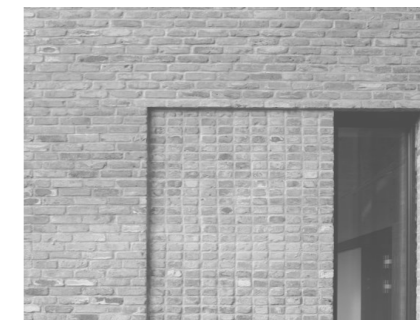
stucwerk



metselwerk



metaal

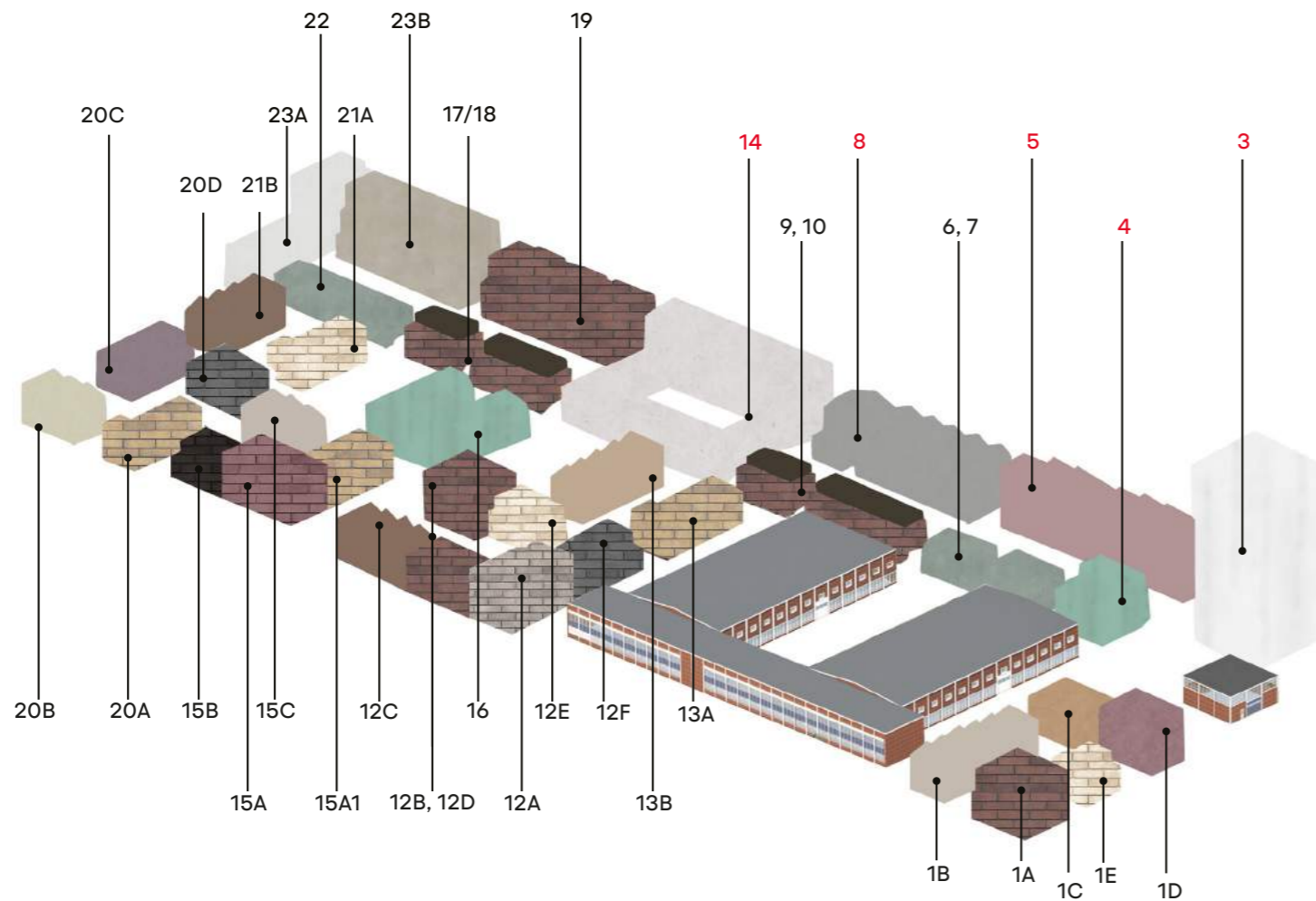
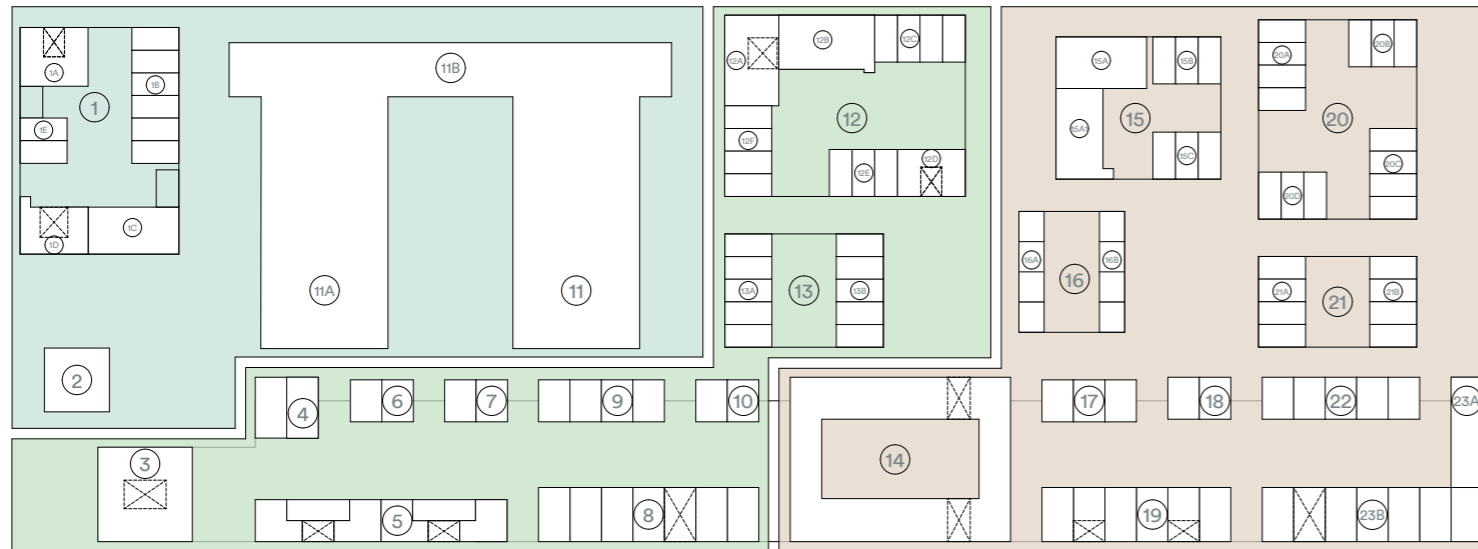


Holenkwartier Hoorn ontwerp MKA-Delva

Fase 3

Fase 2

Fase 1



Blok #	Plint	Bovenbouw	Kleur #
15B	strips	strips	01 - Roet
12F	strips	strips	02 - Denim
20D	beton	strips	02 - Denim
8	metselwerk - beton		18 - Donker Grijs
14	betonlook		17 - Grijs
6 - 7	ekosiet	stuc	13 - Zandkleur
22	beton		03 - Groen/grijs
4 - 16	staal		04 - Licht Groen
1D	strips	beton	07 - fuchsia
15A	strips	strips	07 - Fuchsia
5	staal		10 - Licht Rood
20C	betonlook		11 - Aubergine
12C - 21B	strips	stuc	08 - Koffie
9 - 10 - 17 - 18	strips	hout	09 - Fabrick
1A - 12B - 12D - 19	strips	strips	09 - Fabrick
13B	beton	stuc	06 - Terra
1C	beton	strips	06 - Terra
13A - 20A	strips	beton	06 - Terra
15A1	strips	strips	06 - Terra
1E - 12E - 21A	strips	strips	12 - Ivoor
20B	beton	stuc	12 - Ivoor
23B	ekosiet	stuc	13 - Zandkleur
12A	strips	strips	16 - Beige
1B - 15C	strips	stuc	16 - Beige
3 - 23A	betonlook		15 - Licht/grijs

Holenkwartier Hoorn ontwerp MKA-Delva



referentiebeelden Holenkwartier Hoorn

Holenkwartier Hoorn ontwerp MKA-Delva



referentiebeelden Holenkwartier Hoorn

De Saunalocatie Holenweg 10



De Saunalocatie maakt ondanks zijn ligging geen deel uit van het Holenkwartier. STED Development laat in 2019 een eerste plan voor deze locatie maken: Plan de Vrijheid.

STED Development Plan de Vrijheid zomer 2020

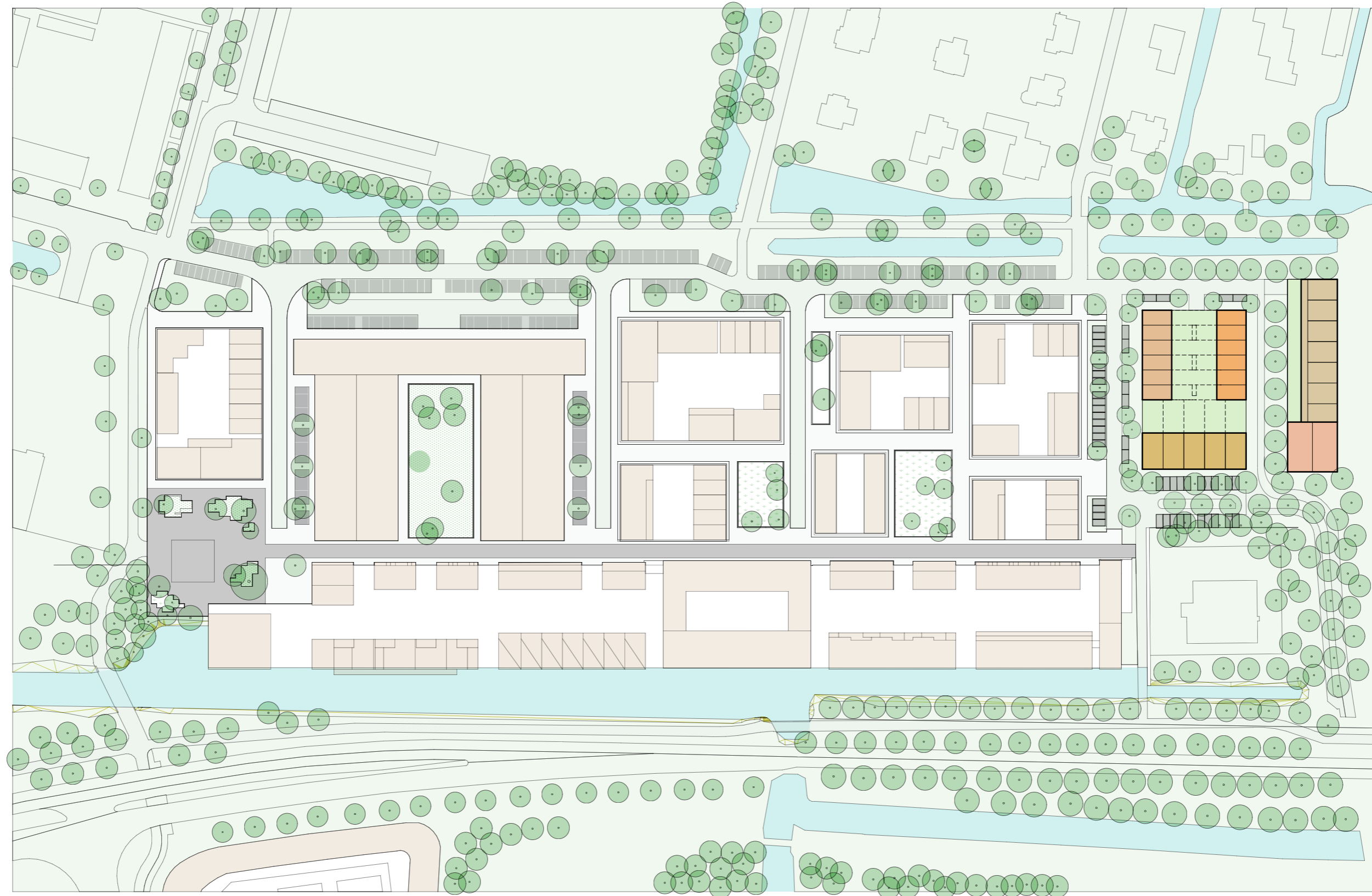


141 woningen
3 – 10 bouwlagen

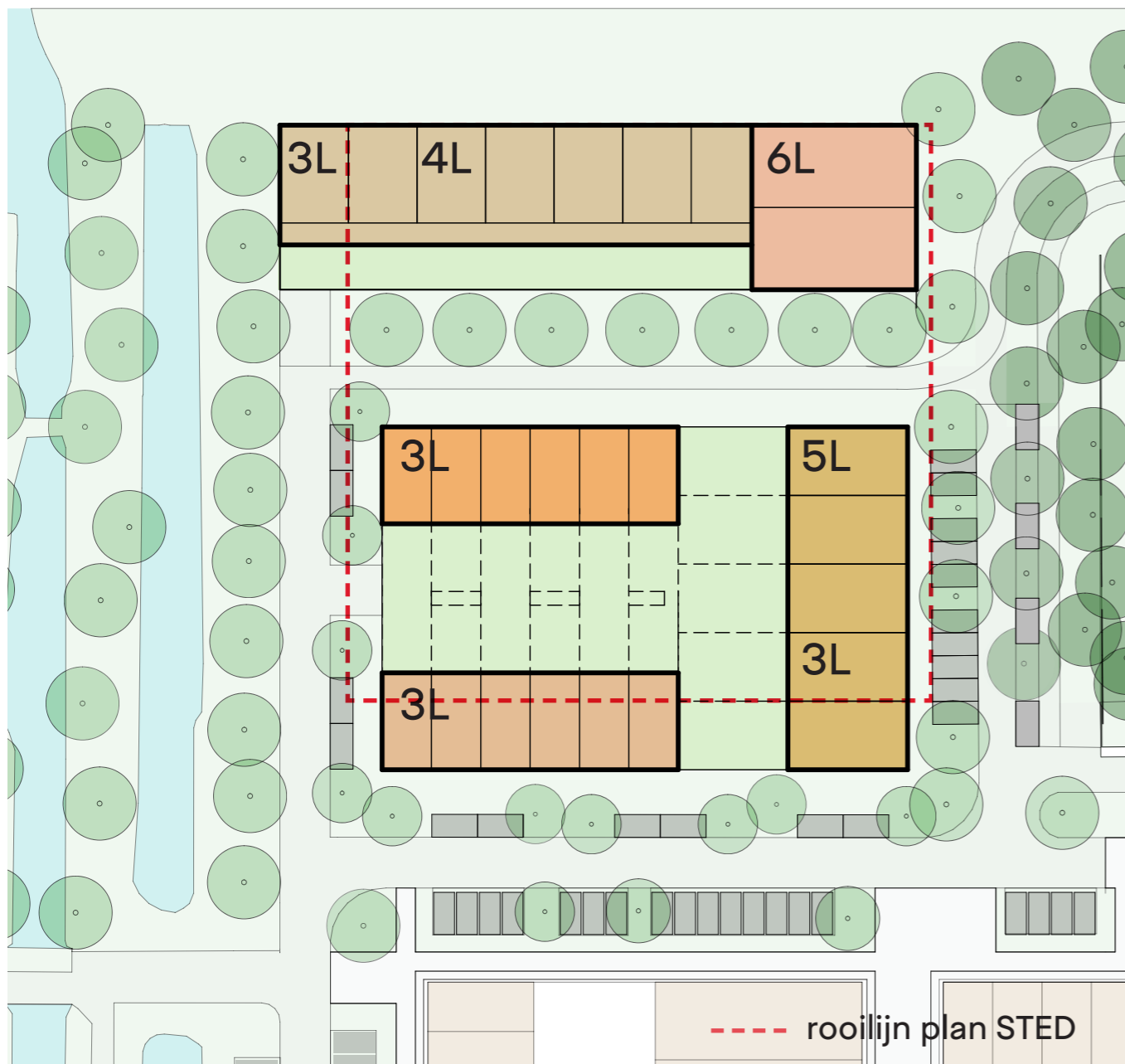
maart 2021

Een groep buurtbewoners verenigd in de Stichting Thuis in het Holenkwartier heeft ernstige bezwaren tegen het plan 'de Vrijheid' en vraagt MKA en Delva om een alternatief stedenbouwkundig plan te maken

Stedenbouwkundig vooronderzoek MKA – Delva



Stedenbouwkundig vooronderzoek MKA – Delva



52 appartementen
12 grondgebonden woningen
60 overdekte parkeerplaatsen
30 openbare parkeerplaatsen

De locatie Holenweg 10 ligt naast de nieuwe wijk Het Holenkwartier. Deze wijk is eerder in opdracht van Terra Marique door MKA en Delva ontworpen.

Stedenbouwkundig gezien vormen beide locaties een eenheid. Omsloten door de Holenweg, het spoor Hoorn – Enkhuizen en de provinciale weg.

In dit plan wordt de locatie Holenweg 10 daarom integraal onderdeel van het Holenkwartier. Voor het Holenkwartier is in samenwerking met Delva een zeer ver doordacht concept ontwikkeld voor de stedenbouwkundige opzet, de woningtypologieën, het materiaalgebruik, de architectuur en de inrichting van het openbare terrein.

Dit concept wordt in dit plan ook voor de locatie Holenweg 10 doorgezet. Daarmee wordt de samenhang met het Holenkwartier verzekerd.

Op verzoek van een groep omwonenden heeft MKA hiervoor, in overleg met Delva, deze voorstudie verricht.

Een planopzet met een beperkte dichtheid, ca. 52 appartementen in verschillende groottes/prijsklassen en 12 grondgebonden woningen.

De bebouwing sluit qua hoogtes en schaal goed aan op de omliggende woningen.

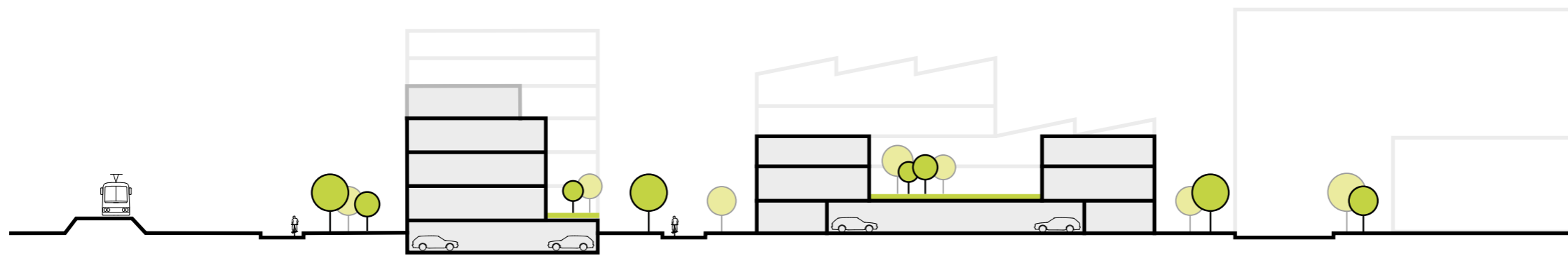
Op de locatie komen enkele monochrome gebouwen met iedere een eigen kleuren materiaalkeuze. Afgestemd op het industriële karakter dat de hele wijk heeft gekregen in aansluiting op de voormalige Philipsfabriek. Toegepast worden beton, metaal, stuc en metselwerk in warme aardse kleuren. De gebouwen krijgen verschillende hoogtes en dakvormen.

Voor fietsers wordt een groene langzaam verkeerroute door het plan heen geleid. Met veel bomen en groen. De aan deze route ontsloten woningen zorgen voor de nodige sociale veiligheid.

Parkeren wordt voor een groot deel in 2 overdekte garages opgenomen zodat in de openbare ruimte slechts een beperkt aantal parkeerplaatsen is voorzien. Het dek van deze garages dient als tuinen voor de aangrenzende woningen.

De kade langs de Holenweg krijgt een groen karakter.

Stedenbouwkundig vooronderzoek MKA – Delva



Stedenbouwkundig vooronderzoek MKA – Delva



Stedenbouwkundig vooronderzoek MKA – Delva



Stedenbouwkundig vooronderzoek MKA – Delva



Stedenbouwkundig vooronderzoek MKA – Delva



Stedenbouwkundig vooronderzoek MKA – Delva



Stedenbouwkundig vooronderzoek MKA – Delva



Stedenbouwkundig vooronderzoek MKA – Delva



STED Development herzien Plan de Vrijheid maart 2021



136 woningen
3 - 10 bouwlagen
gesloten bouwblok

STED Development herzien Plan de Vrijheid maart 2021



STED Development herzien Plan de Vrijheid maart 2021



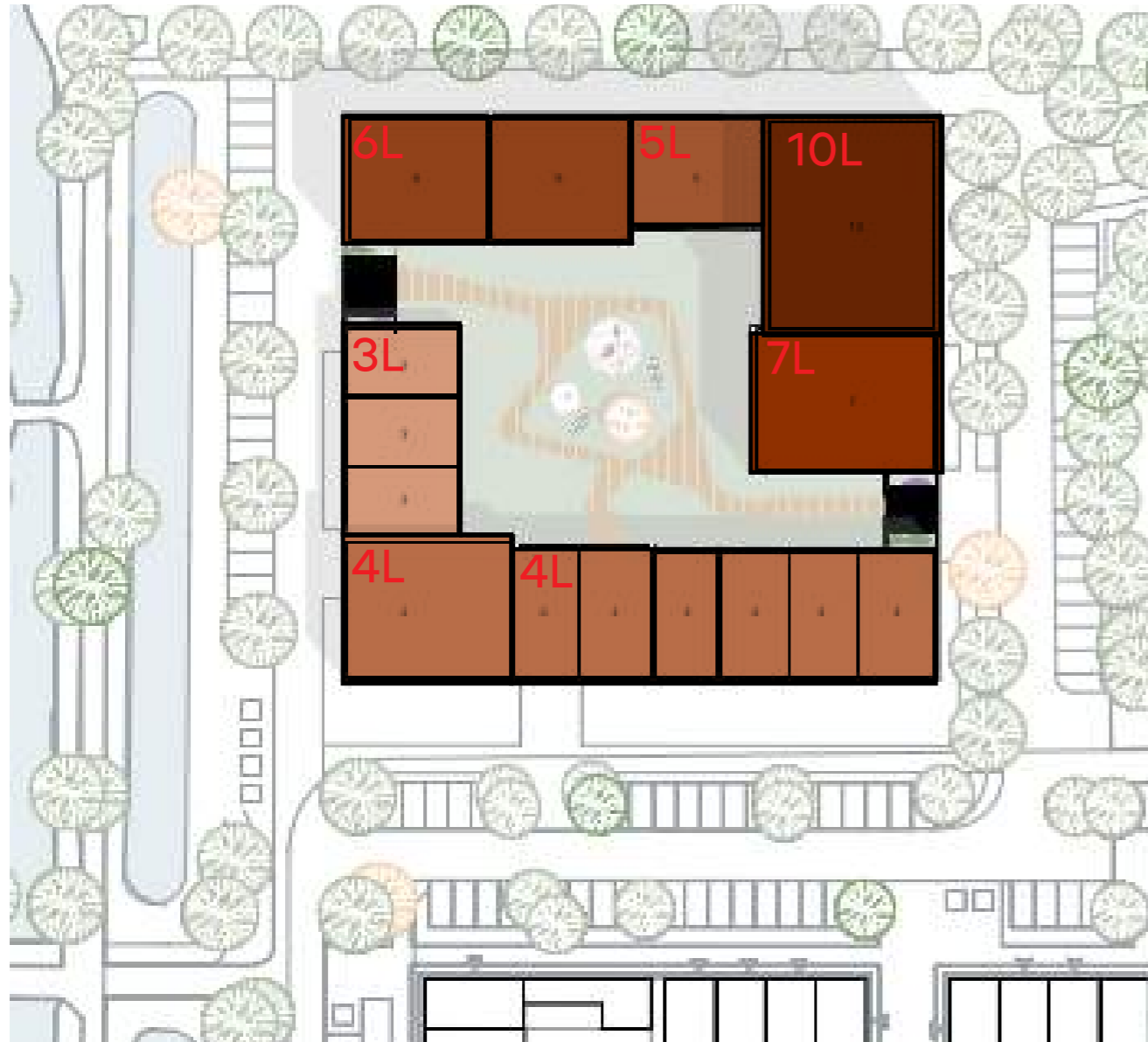
STED Development herzien Plan de Vrijheid maart 2021



STED Development herzien Plan de Vrijheid maart 2021

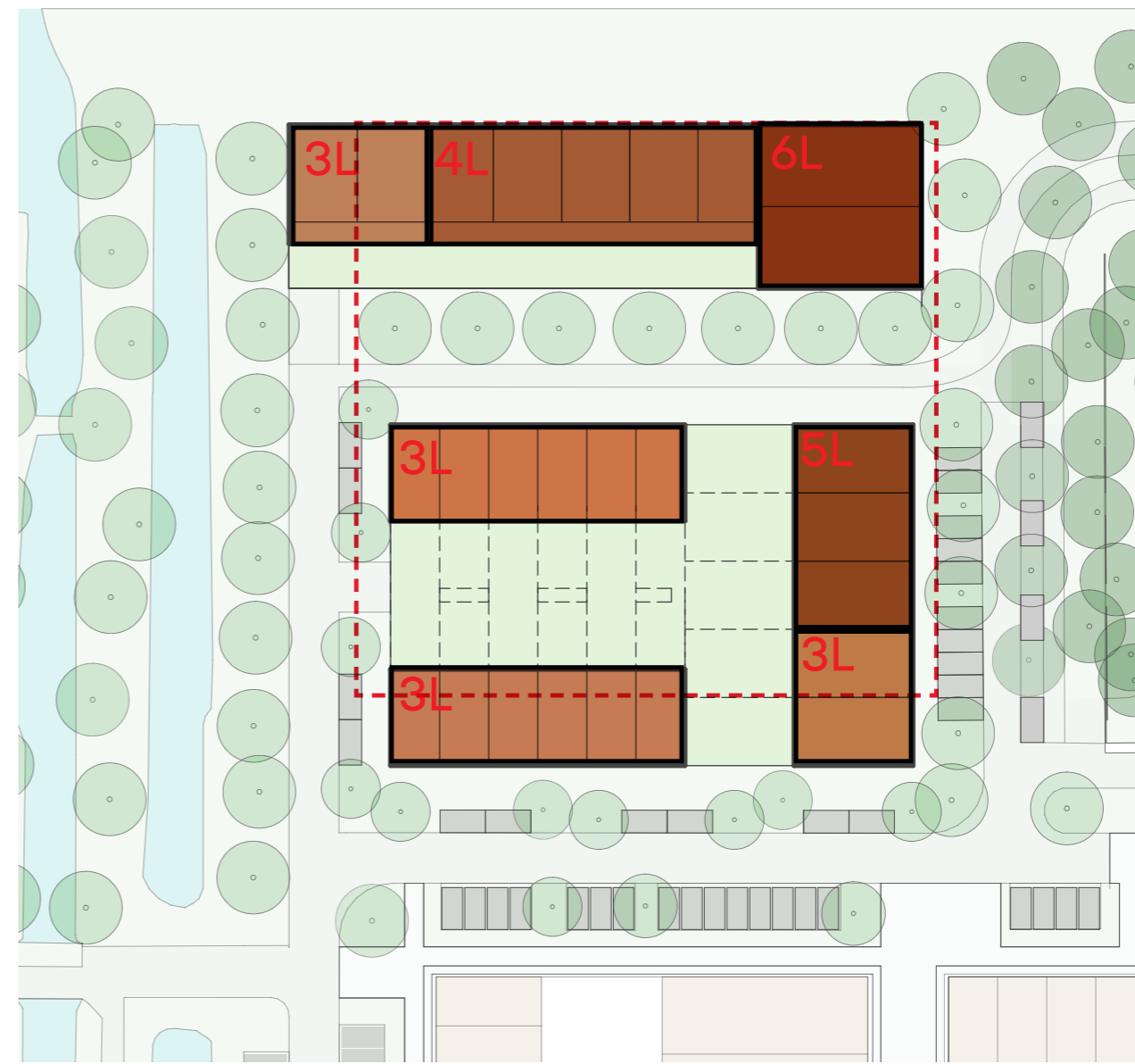


vergelijking plan MKA-Delva en plan de Vrijheid



plan de Vrijheid, STED Development

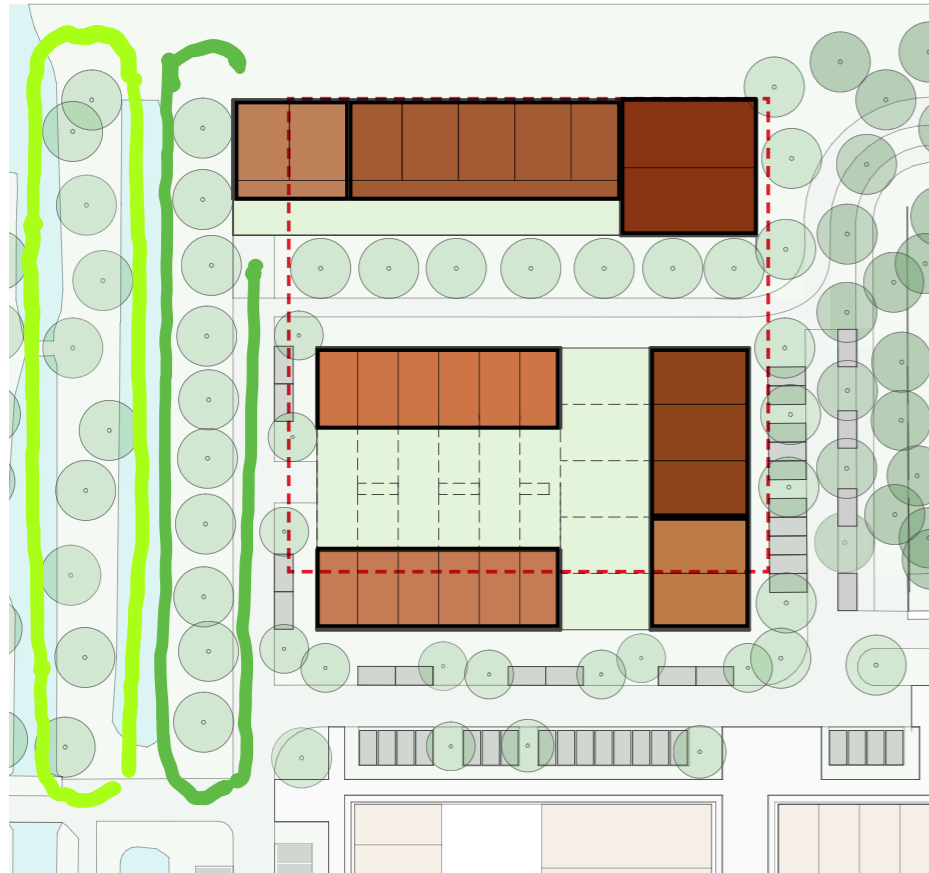
136 woningen appartementen 40m² – 100m²
3 – 10 bouwlagen
48 openbare parkeerplaatsen
Een gesloten bouwblok



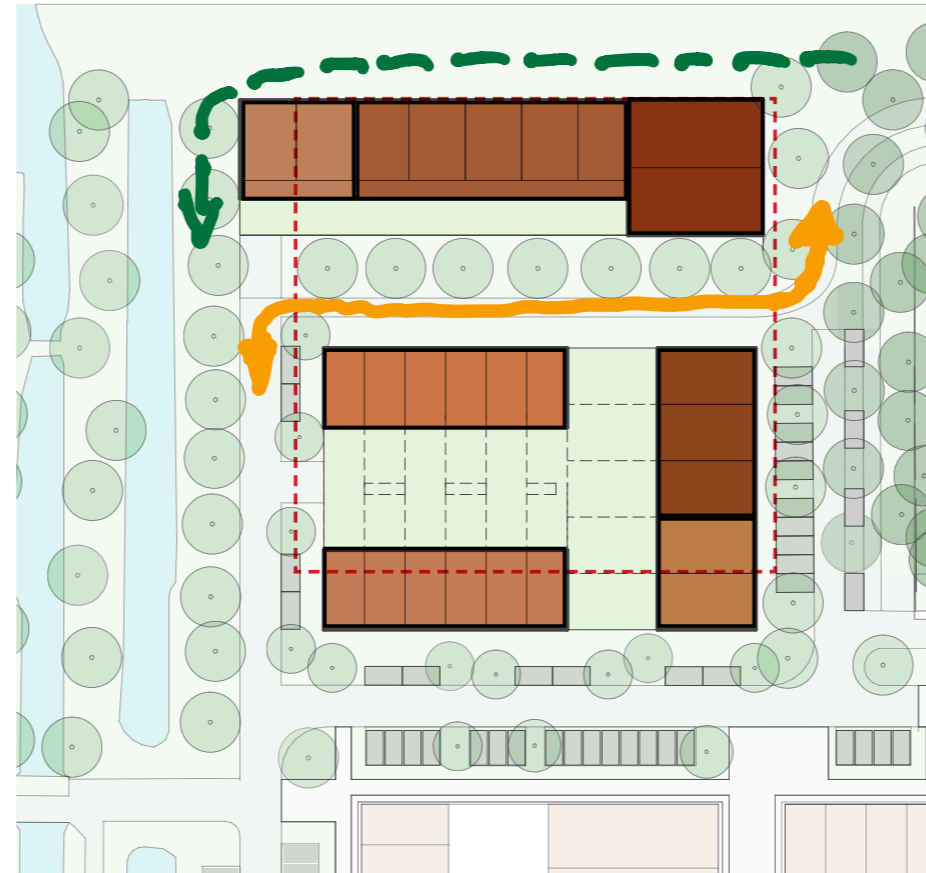
plan MKA-Delva

12 grondgebonden woningen ca. 130m²
52 appartementen 45m² – 100m²
3 – 6 bouwlagen
24 openbare parkeerplaatsen
Een verkaveling die aansluit op het Holenkwartier

Voordelen plan MKA Delva



- Cultuurhistorische dijk Holenweg hersteld.
- Minder woningen en daardoor minder parkeerplaatsen in openbaar gebied. Meer groen.
- Groene oever trekvaart Holenweg i.p.v. parkeren.
- Grondgebonden woningen aan de zijde van de Holenweg, zoals ook in het Holenkwartier



- Groen wandelpad langs spoor i.p.v. gemotoriseerd verkeer.
- Groene langzaam verkeerroute door het plan biedt extra sociale veiligheid.
- Een verkaveling met open bouwblokken, die qua schaal en hoogtes aansluit op die van het Holenkwartier en de tegenoverliggende villawijk. De Holenweg wordt deel van het Holenkwartier.

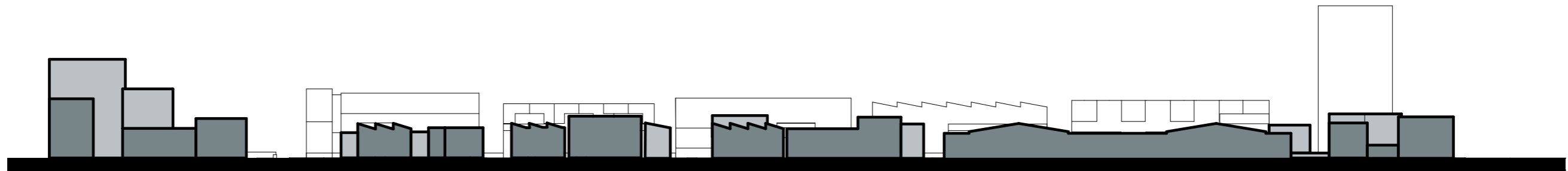


- Zelfde concept en uitwerking van de architectuur en het materiaalgebruik als in het Holenkwartier.
- Behoud bomen langs transformator gebouw Liander
- Prive tuinen voor grondgebonden woningen en deel appartementen i.p.v. balkons aan straatzijde. Dit biedt meer privacy voor zowel bewoners als omwonenden.
- Het plan MKA-Delva wordt door de betrokken bewonersgroep ondersteund.

vergelijking plan MKA-Delva en plan de Vrijheid



Een verkaveling die naadloos aansluit op het stedenbouwkundige plan van het Holenkwartier



Een gesloten bouwblok dat stedenbouwkundig niet op het Holenkwartier aansluit

Office
Grasweg 52B
1031 HX Amsterdam
The Netherlands

+31 (0) 20 575 5508
office@marckoehler.nl

Contact us with any questions and
we'd be happy to help you.

Verlag

Verlag meedenksessie 1 De Vrijheid Hoorn

Versie: Definitieve versie (02/08/21)

Datum: dinsdag 6 juli

Locatie: Holenweg 14a, Hoorn

Aanwezigen:

- Raymond Karsten, toekomstig bewoner Holenkwartier fase 1a
- Marga Verschuren, toekomstig bewoner Holenkwartier fase 1a
- Joyca Schilders, toekomstig bewoner Holenkwartier
- Harry Zonneveldt, bewoner Holenweg/ voorzitter Stichting Thuis op de Holenweg
- Marloes Bakker, toekomstig bewoner Holenkwartier
- Pieter Kieft, bewoner Holenweg
- Arnold Bakker, toekomstig bewoner Holenkwartier fase 1
- Peggy Zijlstra, omwonende
- Maria Overmars, omwonende
- Robert-Jan Knook, omwonende
- Gemeente Hoorn: Jeroen van der Putten (Programmamanager Hoorn-Noord / Venenlaankwartier), Hinke Zoodma (Projectmanager), Gerhard Bos (Stedenbouwkundige), Ron Jansen (Ambtelijk opdrachtgever programma Hoorn-Noord /Venenlaankwartier)
- STED Development: Rob de Groot (ontwikkelaar), Jan Goedhart (adviseur)
- De Wijde Blik: Theo Dohle (gespreksleider), Jolijn Goertz

Welkom

Theo heet alle aanwezigen welkom en licht de agenda toe. De deelnemers stellen zichzelf kort voor.

Toelichting participatieproces

Theo licht toe hoe het participatieproces eruit ziet. Er zijn uitgebreide voorgesprekken geweest. Dit is de eerste van 3 of meer meedenksessies. We gaan kijken waarover we het eens zijn, waar we verschillen en of we daar oplossingen voor kunnen verzinnen. Een ideale uitkomst zou zijn als iedereen het eens is. Het resultaat van de meedenksessies wordt gedeeld met de buurt tijdens een bijeenkomst. Op de website www.devrijheidhoorn.nl komen de presentaties en verslagen van de bijeenkomsten, zodat iedereen dit kan volgen.

De gemeenteraad kan alleen een goed besluit nemen als ze goed inzicht hebben in de wensen, aandachtspunten en belangen van alle betrokken partijen. Dat is dan ook het doel van de participatie. Het

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

participatieniveau is ‘consultatie’; betrokkenen kunnen gevraagd en ongevraagd meedenken. Het is aan de ontwikkelaar en het ambtelijk deel van de gemeente om dit te verwerken in de plannen en waar dat niet kan uit te leggen waarom niet. Zodat de gemeenteraad dit goed kan wegen.

De Wijde Blik maakt een participatieverslag waarin het proces staat beschreven. Dit verslag gaat mee met de voorstellen naar de gemeenteraad. Iedereen mag een ronde meelesen. De Wijde Blik heeft geen belang bij de uitkomst van het proces, maar zorgt ervoor dat het proces goed loopt. “We doen ons uiterste best om alle belangen zo dicht mogelijk bij elkaar te brengen.”

De bedoeling van deze sessie is om zoveel mogelijk input te verkrijgen, waarmee de architect aan de slag kan. Na de zomervakantie komen we dan weer bij elkaar om te zien hoe de architect de input heeft verwerkt.

Robert-Jan Knook vraagt of het klopt dat de gemeenteraad beslist. Theo: Ja, maar iedereen kan een zienswijze indienen of bezwaar maken. In die zin kan je zeggen dat de Raad van State het allerlaatste woord heeft.

Reactie alternatieve plan stichting – Rob de Groot / Jan Goedhart

Rob geeft aan dat hij het plan van de buurt zinvol vindt, omdat het de wensen van de buurt goed verbeeldt.

Voordelen plan stichting

Hij neemt de voordelen van het plan, zoals door de Stichting zelf benoemd, door en geeft aan wat reeds uitgangspunt is in het plan van STED en welke STED nader heeft onderzocht.

Rob benoemt dat ook zij de cultuurhistorische dijk willen behouden. De overige punten zijn of worden onderzocht: minder woningen, minder parkeerplaatsen, meer groen, groene trekvaart i.p.v. parkeren, grondgebonden woningen aan de zijde van het Holenkwartier, groen wandelpad langs het spoor, langzaam verkeersroute door het plan, open bouwblokken passend bij het Holenkwartier (zie sheet 5 en 7).

Rob geeft aan dat het beeldkwaliteitsplan waarborgt dat de architectuur in lijn is met het Holenkwartier. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens vanuit de buurt om aan te sluiten op de architectuur en het materiaal van het Holenkwartier. Ook de bomen langs het gebouw van Liander blijven in het plan van STED behouden. Het punt privé-tuinen i.p.v. balkons wordt onderzocht (zie sheet 9).

De
Wijde
Blik

Verslag

De Wijde Blik

Opvallende punten plan stichting

Rob benoemt een aantal punten die hem opvallen in het plan van de Stichting. Zo staat het plan van de buurt 9 meter dicht op het Holenkwartier (sheet 10) en 7,5 meter dicht op de bestaande wijk (sheet 11).

Ten aanzien van de woonkwaliteit geeft Rob aan dat opvalt dat alle balkons van de appartementen op het noordoosten zijn gericht; hier komt nauwelijks zon en is het uitzicht het minst aantrekkelijk (sheet 12).

Rob geeft aan dat in het buurtplan te weinig bezoekersparkeerplaatsen zijn. Bovendien 'verdwijnen' er 17 plekken van het Holenkwartier (sheet 14). Rob ziet niet zo snel ruimte in het plan van de buurt waar deze plaatsen zouden moeten komen.

De buurt heeft aangegeven dat er meer groen in hun plan zit dan in het plan van STED. Volgens Rob klopt dit niet, zeker niet waar het gaat om openbaar groen. Ook de waterberging is niet voldoende, daar er meer bebouwd oppervlak is in het plan van de buurt (sheet 15).

Rob wijst op een tracé van 50 kV-leidingen dat onder de grond ligt, waar je van Liander niet overheen of direct tegenaan mag bouwen. Dat is in het buurtplan wel zo getekend (sheet 16). Ook heeft Rob zijn twijfels bij de (financiële) haalbaarheid (sheet 17).

Wensen samengevat

Rob geeft aan dat het buurtplan duidelijk maakt wat de wensen zijn. De buurt wil minder hoge en minder volle bebouwing, meer openbaar groen, minder parkeerplaatsen op het maaiveld en een plan dat past in de maat en schaal van het Holenkwartier.

Rob heeft zijn adviseur Jan Goedhart gevraagd of hij wil kijken hoe het plan kan worden aangepast om hieraan tegemoet te komen.

Dertien opties

Jan Goedhart stelt zich kort voor. Hij heeft als architect lang gewerkt bij FKG architecten en is adviseur voor Rob de Groot. Hij geeft aan dat Rob hem heeft gevraagd om voor dit project te kijken wat we met het aangeboden concept kunnen doen om dichterbij de wensen van omwonenden te komen. Hieruit is een optiekaart ontstaan met 13 opties. Architect Patriek Duisdekker heeft hier modellen van gemaakt. Alle 13 opties, dat is niet mogelijk, zegt Jan. Hij vergelijkt het met een auto; als je alle opties neemt, wordt het te duur. Jan is benieuwd naar de voorkeur van de verschillende opties voor het uiteindelijke plan.

Bij het uitdenken van de verschillende opties is rekening gehouden met de wensen van de buurt, de haalbaarheid van het plan voor de ontwikkelaar, het beleid van de gemeente Hoorn en het belang van de woningzoekende.

Verslag

De
Wijde
Blik

Theo vraagt Hinke om het beleid van de gemeente Hoorn kort samen te vatten. Hinke vertelt dat de ambitie van de gemeente is om ook in 2030/ 2040 een vitale gemeente te zijn. Er is een grote behoefte aan woningen, zeker in de doelgroep jongeren en senioren. Dat betekent dat er woningen bij moeten worden gebouwd. Er is een woonvisie vastgesteld, waarin het beleid staat. Theo geeft aan deze woonvisie toe te voegen aan de website.

Maria geeft aan dat er ook een hoogbouwvisie is en of dit plan ook daaraan wordt getoetst.

Jeroen geeft aan dat er een kadernotitie is vastgesteld, van waaruit de hoogbouwvisie wordt ontwikkeld. Hierin staat aangeven waar hoogbouw mag plaatsvinden. Als er hoger gebouwd moet worden dan 8 lagen is een hoogte-effectrapportage (her) verplicht.

Jan neemt de 13 opties door

Optie 1 – sheet 20

De gebouwen aan de spoorzijde gaan van 6 naar 5 lagen. Het buurtplan staat 7,5 meter dichtter aan de Holenweg en richting bestaande bewoners. Het plan is lager maar door de locatie dichtter tegen de buurt aan wordt dit voordeel teniet gedaan (perspectief).

Optie 2 – sheet 21

Een gebouw aan de spoorzijde gaat van 5 naar 4 lagen.

Optie 3 – sheet 22

In optie 3 zijn optie 1 en 2 omgewisseld, waardoor het beeld vanaf de wijk er nadrukkelijk lager uitziet. Dan kom je op ongeveer dezelfde hoogte als in het buurtplan.

Optie 4 – sheet 23

In deze optie komen er geen buitenruimtes of balkons aan de kant van het spoor. Deze optie is redelijk eenvoudig te realiseren, aldus Jan.

Optie 5 – sheet 24

De poort gaat weg en wordt vervangen door een opening. Hierdoor wordt het totale blok aan de zijde van de nieuwe wijk Holenkwartier in 2 stukken verdeeld, waardoor de schaal overeenkomt met de bebouwing aan de overkant.

Optie 6 – sheet 25

In deze optie schuift een van de blokken op, waardoor het beter aansluit op de bebouwing aan de overkant; de blokmaat komt overeen. Het blijft 4 lagen hoog (de bebouwing aan de overkant heeft 3 lagen), maar de bebouwing bij deze optie staat 9 meter verder naar achteren dan in het buurtplan. In perspectief komt dit op hetzelfde neer. Een van de deelnemers merkt op dat de woonkamers van de 30

Verslag

appartementen uitkijken op de woningen van het Holenkwartier. Jan beaamt dat.

Optie 7 – sheet 26

In deze optie gaat het hoogste gebouw, gelegen aan spoorzijde, van 10 naar 9 lagen.

Optie 8 – sheet 27

In optie 7 gaat er nog een laag af, dus 8 lagen totaal.

Optie 9 – sheet 28

In optie 9 gaan er 3 lagen af, waarmee de toren 7 hoog is. Dit komt vrijwel overeen met dit gebouw in het buurtplan waar het 6,5 laag hoog is (inclusief 0,5 laag parkeren). Met elke laag die eraf gaat, wordt de haalbaarheid steeds beperkter. Hiermee komt ook de verhouding 30-30-40 vanuit het beleid van de gemeente in het gedrang. In dit gebouw zitten namelijk veel van de betaalbare woningen.

Optie 10 – sheet 29

Deze optie vergt zeer ingrijpende aanpassingen; het parkeren wat nu volledig op maaiveld is voorzien, gaat onder de grond. Hierdoor ontstaan er meer parkeerplekken en de ruimte op het maaiveld kan worden ingevuld met een wandelroute (zonder trappen) door het gebied heen. Jan vindt deze optie een mooie kans en een kwalitatieve toevoeging aan het plan. Doordat er meer parkeerplaatsen in de kelder kunnen neemt het aantal plaatsen op maaiveld af.

Optie 11 – sheet 30

In deze optie komt er een vrijliggend fietspad, los van al het andere verkeer, waardoor er een veilige fietsroute ontstaat.

Optie 12 – sheet 31

In deze optie gaat het fietspad achter de gebouwen langs. Dat kan als het hele blok opschuift. Hierbij moet alleen rekening worden gehouden met de 50 kV-leidingen die onder de grond liggen. Hier mag je niet op bouwen, je moet er 4,5 - 5 meter vandaan blijven.

Optie 13 – sheet 32

Bij deze optie schuift het hele blok bijna 9 meter op in de richting van Liander, zodat de rooilijn van de bebouwing aan de Holenweg gelijk komt met die van het Holenkwartier. De woningen komen dan op 54 meter te liggen van de woningen aan de Holenweg. De bomen die je dan bij Liander moet weghalen, komen ter compensatie in de parkeerstrook terug. Dit geeft aanmerkelijk meer lucht vanaf de Holenweg, maar -geeft Jan aan- stedenbouwkundig heeft dit niet zijn voorkeur.

De
Wijde
Blik

Verslag

Vragen en Reacties

Raymond geeft aan dat bij alle opties de inkijk op de woningen van het Holenkwartier blijft, omdat er tegenover appartementen komen met balkons.

Peggy vindt het opvallend dat nog steeds wordt uitgegaan van hetzelfde plan, terwijl het buurtplan uitgaat van minder dicht, minder parkeerplaatsen en minder balkons/ inkijk. Ze vindt 3, 6 en 13 goeie opties, maar ze hebben nog steeds dezelfde massaliteit. Ze zegt open te staan voor nieuwe ideeën, maar dat dit meer een aanpassing is op het bestaande plan.

Theo zegt dat STED heeft gekeken hoe zij vanuit het oorspronkelijke plan met de ideeën uit de buurt tot een ander plan kunnen komen dan dat er lag.

Peggy vindt wat nu wordt gebouwd in het Holenkwartier, 3 lagen, best massaal overkomt; het zou fijn zijn als de woningen in het nieuwe plan niet meer dan 3 lagen zijn.

Marga geeft aan dat de hoeveelheid eenheden hetzelfde lijkt te blijven, waardoor de verkeersdruk op de Holenweg toeneemt en de zorgen om de veiligheid voor de fietser blijven. Ook maakt ze zich zorgen over de inkijk.

Hinke geeft aan dat verkeerskundig onderzoek, net als andere onderzoeken (watercompensatie, lucht, geluid, ed.), onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing.

Harry geeft aan dat zijn woning niet is ingetekend op de tekeningen en doet een dringend verzoek om voortaan ook zijn woning in te tekenen. Dit geeft een verkeerd beeld van de afstand tot de eerste bebouwing. Ook hij noemt de massaliteit van het plan als zorgpunt.

Robert-Jan vindt de opties een interessante exercitie en het doet hem goed dat er in oplossingsrichtingen wordt gedacht. Hij vraagt of het een idee is om dergelijke opties te onderzoeken met het plan van de stichting als vertrekpunt.

Marga vraagt wat er is gedaan met de opmerkingen uit het eerdere participatietraject. Ze heeft het idee dat ze haar aandachtspunten weer opnieuw moet melden.

Theo geeft aan dat alle opmerkingen worden vastgelegd en spreekt af dat wie dat wil zijn/ haar aandachtspunten ook mag mailen, zodat dit als bijlage kan worden toegevoegd aan het verslag.

Arnold geeft aan dat de detaillering van de daken en de variatie daarin in het buurtplan als cadeau is meegegeven en vraagt waarom het niet in het plan is meegenomen. Dit plan heeft, net als het oorspronkelijke plan, platte daken.

De
Wijde
Blik

Verlag

De
Wijde
Blik

Theo antwoordt dat STED vrij is in haar keuze voor FKG als architect. Hoe meer input er wordt gegeven, hoe beter de architect daarop in kan spelen.

Jan voegt toe dat dit geen architectonisch plan is, maar schema's die architectonisch moeten worden uitgewerkt.

Theo zegt dat het een zoektocht is naar een plan wat wezenlijk anders is dan het oorspronkelijke plan en dat tegelijk voldoende aansluit op de visie van de gemeente visie en de aandachtspunten van de belanghebbenden. Daarom is het belangrijk om een volgorde in prioriteit aan te geven wat betreft de opties. Dan weet de architect welke hij verder kan uitwerken.

Maria vraagt of de opties individueel haalbaar zijn.

Jan zegt dat ze per stuk haalbaar zijn.

Rob geeft aan dat hij bij twee opties bedenkingen heeft, namelijk bij optie 12 omdat daar de kV-leidingen liggen. Die moeten worden verlegd en dat is kostbaar. Bij optie 13 moet nog onderzocht worden hoe dicht er op het transformatorstation van Liander gebouwd kan worden. Dat geeft een laag frequent geluid, onhoorbaar maar het kan ongezond zijn. Op de vraag van Harry of deze onderzoeken ook kunnen worden gedeeld, geeft Theo bevestigend antwoord. Zodra de onderzoeken gereed zijn, worden ze op de website gezet. Harry vraagt zich af of het dan zin heeft om deze optie te overwegen, want als het gezondheidsverlies oplevert, dan valt die optie toch af.

Raymond vraagt of het plan voldoet aan de nota van uitgangspunten. Theo geeft aan dat de nota va uitgangspunten bepaalt wat je maximaal mag bouwen, het mag niet hoger, maar wel lager. Als de gemeente een bepaald programma vereist, dan moet STED daar aan voldoen.

Marga vraagt of die nota er al lag toen STED aan de slag ging. Haar persoonlijke gevoel is dat het naar de ontwikkelaar toe lijkt geschreven. Dan niet eigen beleid, maar vanuit ontwikkelaar. Theo zegt dat de nota van uitgangspunten door het college is vastgesteld.

Gerhard vertelt dat voorheen eerst de nota van uitgangspunten werd vastgesteld en dat het dan gebeurde dat de ontwikkelaar aangaf er niks mee te kunnen. Daarom gaat dat nu in samenspraak.

Peggy vindt het opmerkelijk dat Marc Koehler aangaf in het Holenkwartier 'geen centimeter hoger' te mogen bouwen en dat een andere ontwikkelaar dat dan wel mag.

Gerhard geeft aan dat we nu 6 jaar verder zijn en dat zaken veranderd zijn.

Marga vindt dat het plan moet matchen met het Holenkwartier. Daar staat de hoogste toren niet in het zichtveld. Bij het plan van STED wel. Theo geeft aan dat het beeldkwaliteitsplan geldt.

Verslag

Pieter geeft aan zijn specifieke bezwaren niet terug te horen en vraagt of dit apart behandeld wordt.

Theo antwoordt dat zijn bezwaren, waaronder de ontsluiting van zijn perceel, in het gespreksverslag zijn vermeld en dat dit ook de plek is om deze te uiten.

Theo stelt voor dat de deelnemers per optie aangeven wat wel en wat niet aanspreekt, om de architect een idee te geven welke onderdelen hij verder uit moet zoeken en welke opties er nog ontbreken.

Robert-Jan geeft aan meer tijd nodig te hebben om de 13 opties te bestuderen en vraagt zich af hoe finaal die voorkeur dan is.

Theo geeft aan dat de opmerkingen een eerste opbrengst zijn, dat er niks finaal is en dat het een eerste stapje is.

Maria stelt dat duidelijk mag zijn wat de stichting graag wil en geeft aan te geloven in het plan van de stichting. Ze zal elke optie langs de meetlat van dat plan leggen. Ze heeft alle waardering voor de ontwikkelaar dat hij vanuit zijn eigen plan kijkt, maar vindt het plan van de stichting het meest haalbaar.

Theo zegt dat de ontwikkelaar de grond heeft gekocht en de architect heeft gekozen. Het buurtplan is niet geldend, zo werkt dat niet in Nederland. Als voorbeeld noemt hij de wens van een dakkapel, dan ga je als buurman ook niet zeggen, prima, maar ik heb alvast een plan gemaakt met een stuk kleinere dakkapel. Als in het buurtplan dingen zitten die niet kunnen, gaat de gemeente daar ook niet in mee.

Robert-Jan stelt voor dat STED het buurtplan als vertrekpunt neemt en kijkt welke 13 opties er dan te bedenken zijn om het plan haalbaar te maken. Harry vindt dat een goed idee.

Op de vraag van Harry of het een optie is om het station van Liander te verplaatsen, antwoordt Rob dat dat niet mogelijk is.

Rob geeft aan dat hij serieus naar het plan van de stichting heeft gekeken, maar dat hij er echt niet uitkomt door o.a. het tekort aan parkeren, het tracé van 50 KV, dure gebouw parkeeroplossingen en de waterberging.

Peggy wil weten om hoeveel woningen het gaat in het plan van STED. Rob legt uit dat het aantal woningen dat hij kan maken afhangt van hoeveel parkeerplaatsen hij kan maken. In het plan van de stichting zijn te weinig parkeerplaatsen getekend en wordt met de grote woningen afgeweken van de vereiste 30-30-40 verhouding. Peggy geeft aan dat bij alle 13 opties de dichtheid en massaliteit te hoog zijn en dat dit te ver weg ligt van de wensen vanuit het buurtplan.

Harry zegt dat hij de 3 wensen van de stichting -minder hoog, minder massaal en minder dicht- niet terugziet in de opties.

Verslag

Pieter zegt dat STED door de kleine oppervlakte wel de hoogte in moet.

Peggy geeft aan dat er een groot verschil is tussen de grondgebonden woningen in het plan van de stichting en de 4-laags appartementen in het plan van STED.

Theo geeft aan dat het belangrijk is dat er ook beweging vanuit de stichting komt. De stelling dat het plan van de stichting goed is en dat alles wat daarvan afwijkt niet kan, is niet constructief.

Peggy geeft nogmaals aan dat minder massaal belangrijk is, en hoe verder de bebouwing richting de Provinciale weg opschuift, hoe beter.

De optie dat de stichting zelf met opties komt met hun eigen plan als vertrekpunt wordt door Maria niet omarmd. Ze vraagt zich af of zij daarvoor als stichting de deskundigheid hebben. Ook Harry kan zich daarin niet vinden; de stichting is niet de probleemeigenaar. Harry geeft aan dat de stichting wel wil bewegen.

Peggy geeft aan dat ze de uitgangspunten uit het Holenkwartier niet terugziet in het plan van STED.

Marloes zegt dat de opdracht voor de architect duidelijk is; kijk vanuit het buurtplan hoe je dingen kunt aanpassen.

Rob geeft aan ten aanzien van de haalbaarheid ook afhankelijk te zijn van het beleid van de gemeente. Naast de woonvisie vinden ook de stedenbouwkundige en welstand iets van het plan.

Hinke geeft aan dat 80% van de Nota van Uitgangspunten bestand beleid is en 20% plan c.q. locatie-specifiek.

Maria vraagt om aan te sluiten op de maat en grootte van het Holenkwartier, daarvan zijn zij in hun plan uitgegaan; 80 woningen per hectare. Marga vraagt waarom dit uitgangspunt van 80 woningen per hectare niet is terug te zien in dit gebied.

Hoe kan het dan dat het in dit plan meer dan 200 zijn?

Gerhard geeft aan dat er in het Holenkwartier per blok gekozen kan worden uit een typologie van woningen, waarbij juist het aantal grondgebonden wordt beperkt. Plannen zijn niet te vergelijken:

Holenkwartier betreft de ontwikkeling van een totale wijk, inclusief water, groen, wegen, kortom een complete wijk inclusief openbaar gebied, terwijl De Vrijheid een ontwikkeling van een kavel betreft.

Holenkwartier bestaat uit meerdere kavels, de dichtheid per kavel is in het Holenkwartier ook hoger in vergelijking met de dichtheid van het totaal. Qua maat en schaal sluit het in 4 lagen aan op de bestaande wijk en op het Holenkwartier, dat kunnen grondgebonden woningen of appartementen zijn.

Theo voegt toe dat je niet de uitgangspunten voor het Holenkwartier zoals 6 jaar geleden vastgesteld heilig kunt verklaren. De gemeente heeft extra eisen, er is sprake van voortschrijdend inzicht, dat gebeurt vaker. Appartementen zijn kleiner dan eengezinswoningen, daarom gaat een vergelijking van “aantal woningen per hectare” niet op.

Verslag

Peggy geeft aan dat de raad in 2020 raad een intentieovereenkomst heeft getekend met grondgebonden woningen en appartementen, en dat het vreemd is dat er in het plan van De Vrijheid nu alleen nog maar appartementen zitten.

Raymond geeft aan dat 134 woningen druk geeft op de wijk. Gerhard zegt dat een grondgebonden woning met gemiddeld 4 bewoners niet per se minder bewoners oplevert dan eenpersoonsappartementen.

Hinke stelt dat het plan binnen de kaders vanuit de vastgestelde nota van uitgangspunten moet passen. Maria stelt dat het plan van de buurt voldoet aan de nota van uitgangspunten en vraagt of de gemeente dat kan toetsen.

Hinke geeft aan dat dat niet kan; een plan dat door een ontwikkelaar wordt ingediend bij de gemeente wordt getoetst. Voordat de gemeente aan de slag gaat, wordt een intentieovereenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld.

Ron geeft aan dat het een zoektocht is om binnen de kaders een plan te maken dat voor iedereen haalbaar is.

Rob vat samen dat de buurt zijn plan te veel, te hoog en te massaal vindt, en dat het plan van de stichting niet haalbaar is. Hij is bereid om het plan van de stichting, op verzoek van de stichting, als vertrekpunt te nemen en te kijken hoe hij dat haalbaar kan maken. Binnen het beleid van de gemeente. Hij doet het daarbij voorstel om beide te doen: hij kijkt op die manier naar het plan van de stichting en vraagt de aanwezigen dan om een reactie te geven op de door hem gepresenteerde 13 opties.

Maria geeft aan dat ze niet zeggen dat hun plan klopt en verduidelijkt hoe het plan tot stand is gekomen. Uit de buurt zijn overwegende bezwaren opgehaald. Toen is de architect van de buurt met zijn kennis van het Holenkwartier gevraagd om een plan te maken dat het Holenkwartier als het ware afmaakt. Hij heeft het verbeeld, het plan is niet heilig, we zeggen niet dat het kan, het is de verbeelding van wat voor ons haalbaar is.

Theo neemt het aanbod van Rob ter harte. Afgesproken wordt dat Rob met het plan van de stichting als vertrekpunt kijkt hoe het haalbaar gemaakt kan worden. Hij komt uiterlijk 15 augustus met een reactie, inclusief toelichting. Opgemerkt wordt dat de gemeente er dan, vanwege de vakantieperiode, nog niet naar gekeken heeft. Uiterlijk 15 augustus hebben de aanwezigen ook gereageerd op de 13 opties en aangegeven wat hierin wel en niet aanspreekt en welke opties de voorkeur hebben om nader uit te zoeken. De Wijde Blik doet een voorstel voor een datum begin september voor een tweede meedenksessie waarin een en ander wordt besproken. Verder wordt afgesproken dat Rob bij Liander nagaat hoe het zit met de afstand tot het transformatorstation en of dichterbij bouwen mogelijk is.

Verslag

Pieter vraagt hoe het dan zit met zijn bezwaren. Rob geeft aan dat hij een voorstel toestuurt voor het verbreden van zijn brug zodat zijn erf goed bereikbaar blijft.

Theo dankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng.

De
Wijde
Blik

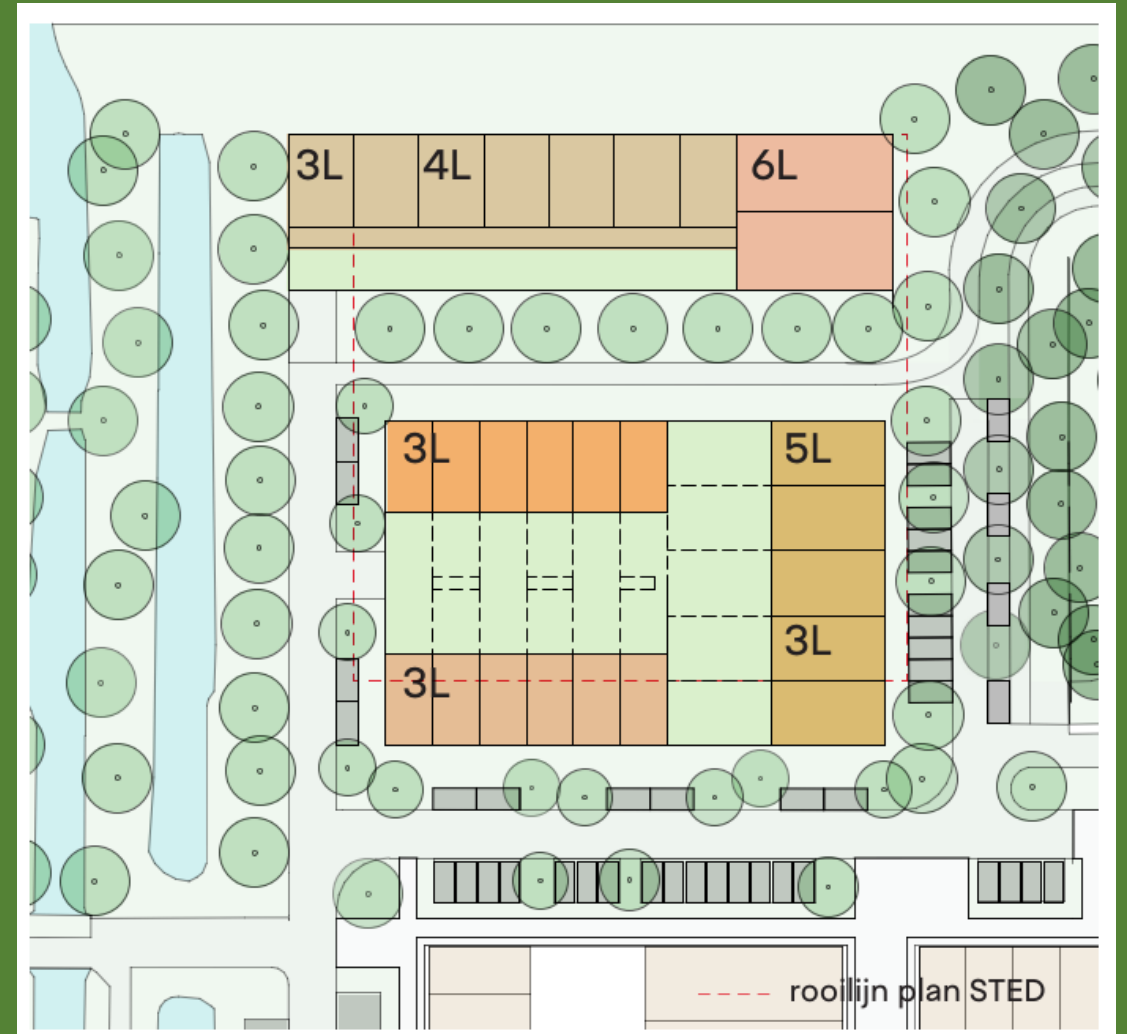


Participatie overleg

6 juli 2021

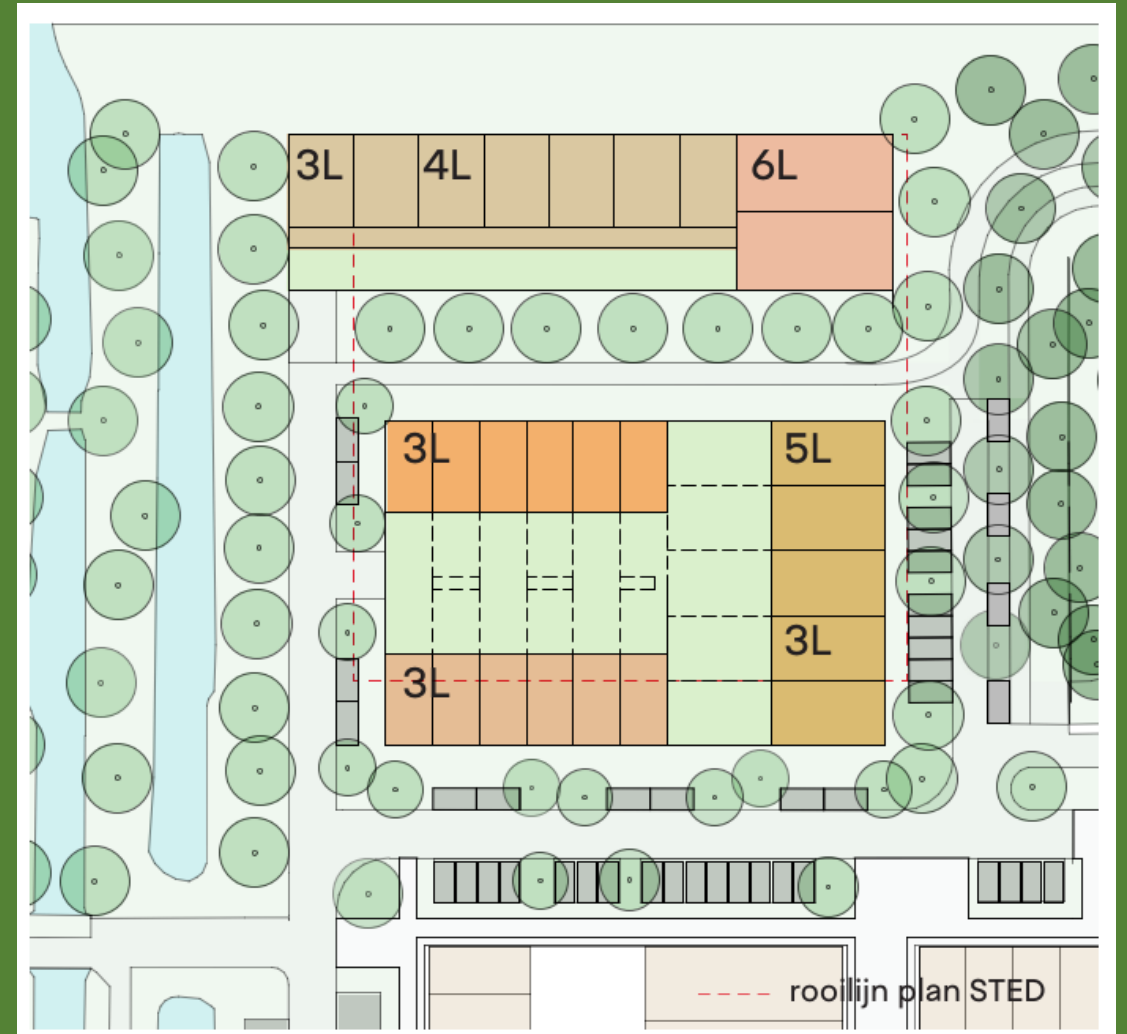
Inhoud:

- Analyse plan buurt (Rob de Groot)
 - Goede punten
 - Opvallende punten
 - Vragen
- Opties (Jan Goedhart)
 - Welke mogelijkheden zijn er om tegemoet te komen aan wensen buurt
 - 13 opties



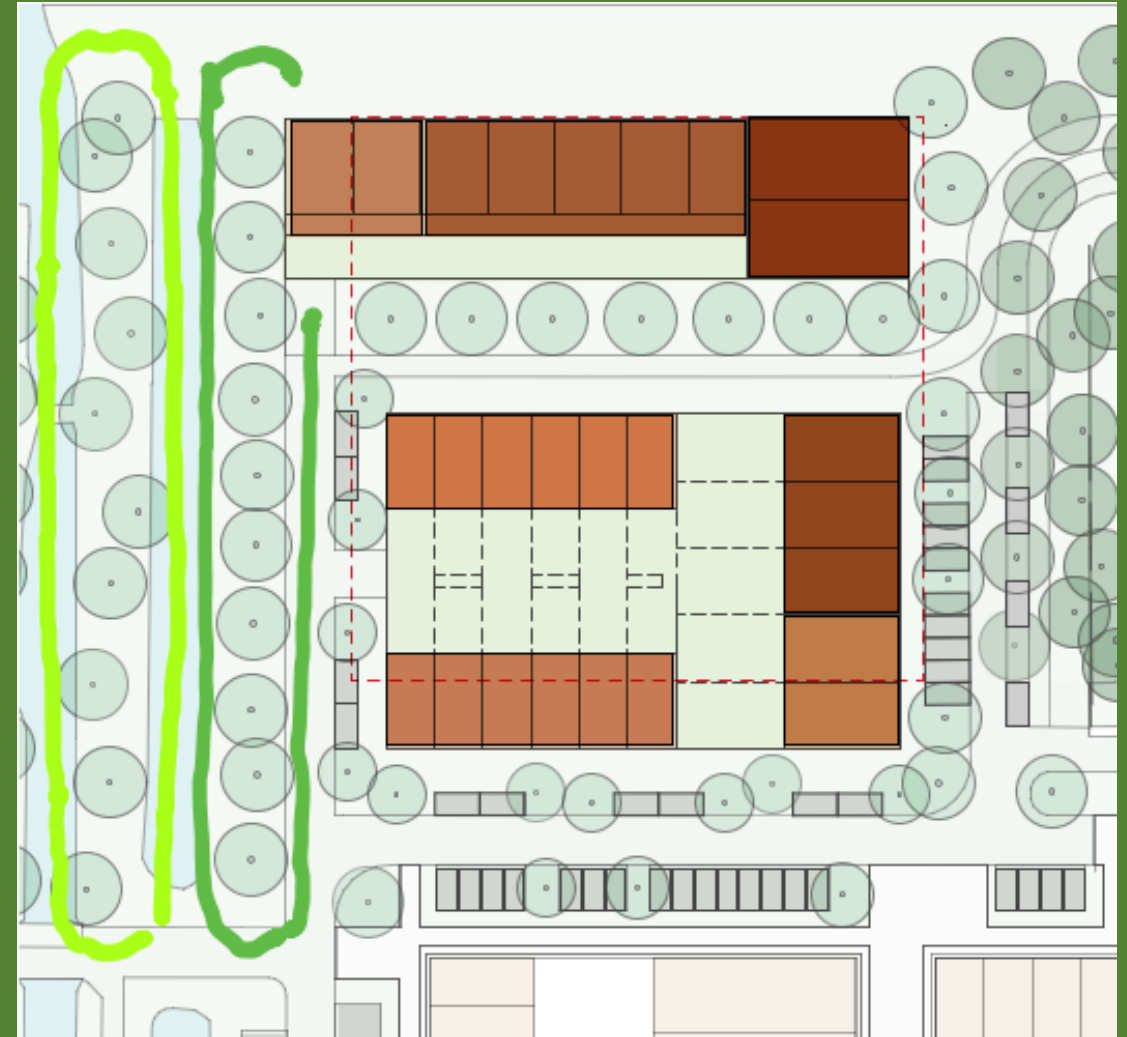
Plan van de buurt:

- Zinvol
- Tekening zegt meer dan woorden
- Ideaal is “iedereen tevreden”
 - Buurt
 - Gemeente
 - Ontwikkelaar
 - Woning zoekende



Voordelen plan buurt volgens buurt (1):

- Cultuurhistorische dijk Holenweg hersteld
- Minder woningen
- Minder parkeerplaatsen
- Meer groen
- Groene trekvaart ipv parkeren
- Grondgebonden woningen zijde Holenkwartier



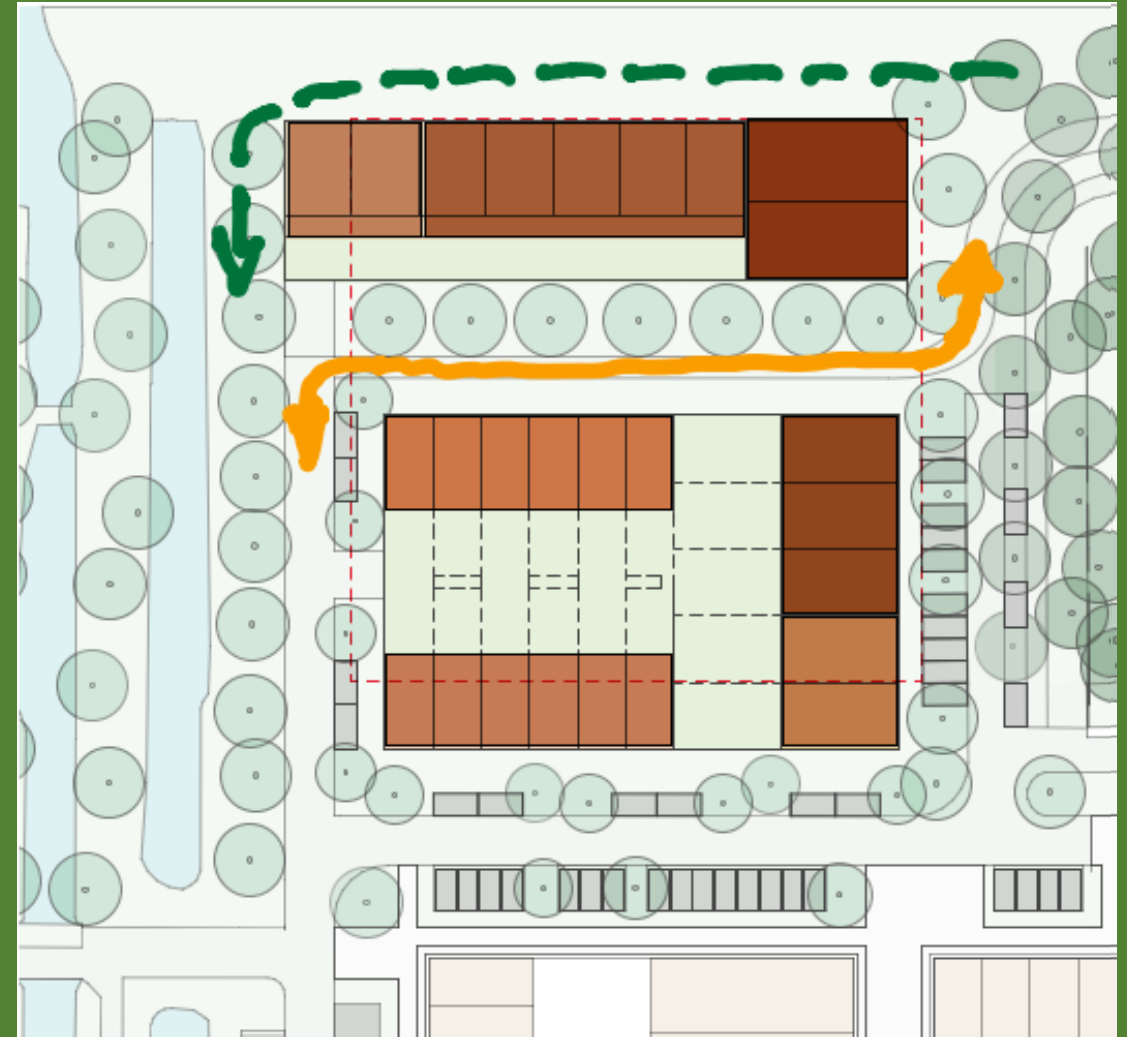
Voordelen plan buurt volgens buurt (1):

- Cultuurhistorische dijk Holenweg hersteld ✓
- Minder woningen 🔍
- Minder parkeerplaatsen 🔍
- Meer groen 🔍
- Groene trekvaart ipv parkeren 🔍
- Grondgebonden woningen zijde Holenkwartier 🔍



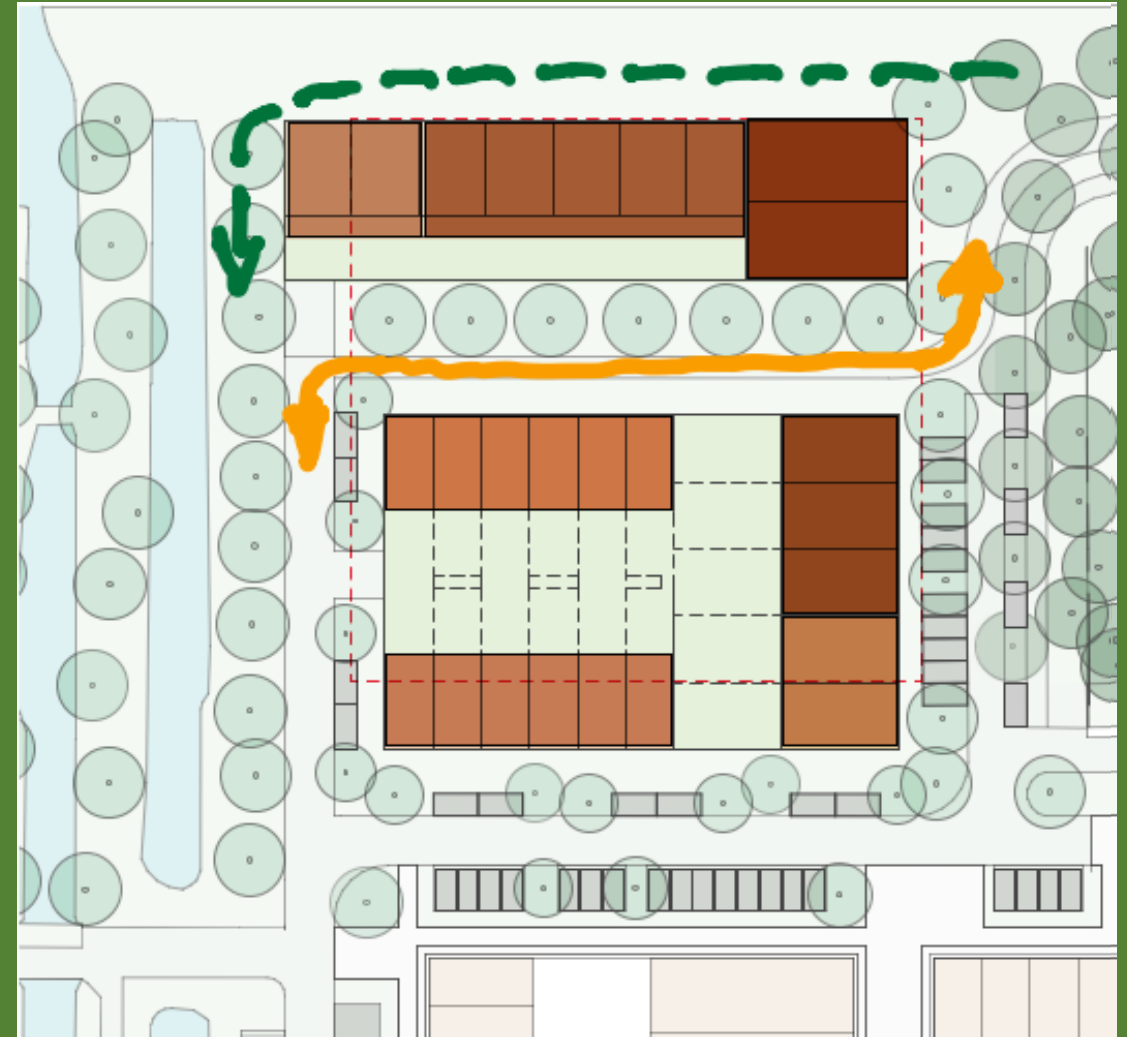
Voordelen plan buurt volgens buurt (2):

- Groen wandelpad langs spoor
- Langzaam verkeersroute door plan voor sociale veiligheid
- Open bouwblokken, passend bij Holenkwartier



Voordelen plan buurt volgens buurt (2):

- Groen wandelpad langs spoor 🔍
- Langzaam verkeersroute door plan voor sociale veiligheid 🔍
- Open bouwblokken, passend bij Hokenkwartier 🔍



Voordelen plan buurt volgens buurt (3):

- Zelfde concept en uitwerking architectuur en materiaal gebruik Hokenkwartier
- Behoud bomen langs gebouw Liander
- Prive tuinen ipv balkons ivm privacy



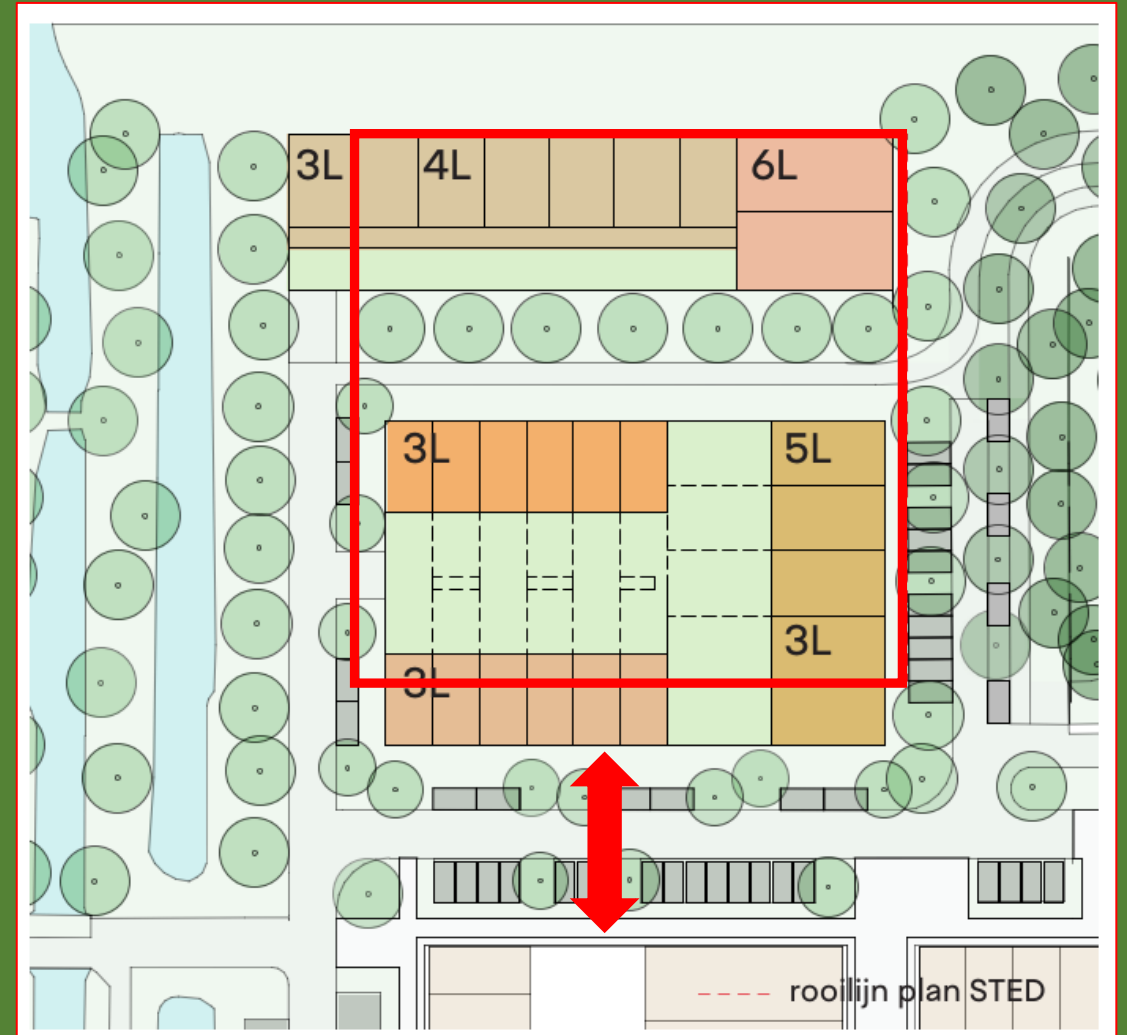
Voordelen plan buurt volgens buurt (3):

- Zelfde concept en uitwerking architectuur en materiaal gebruik
Holenkwartier ✓
- Behoud bomen langs gebouw
Liander ✓
- Prive tuinen ipv balkons ivm privacy 🔍



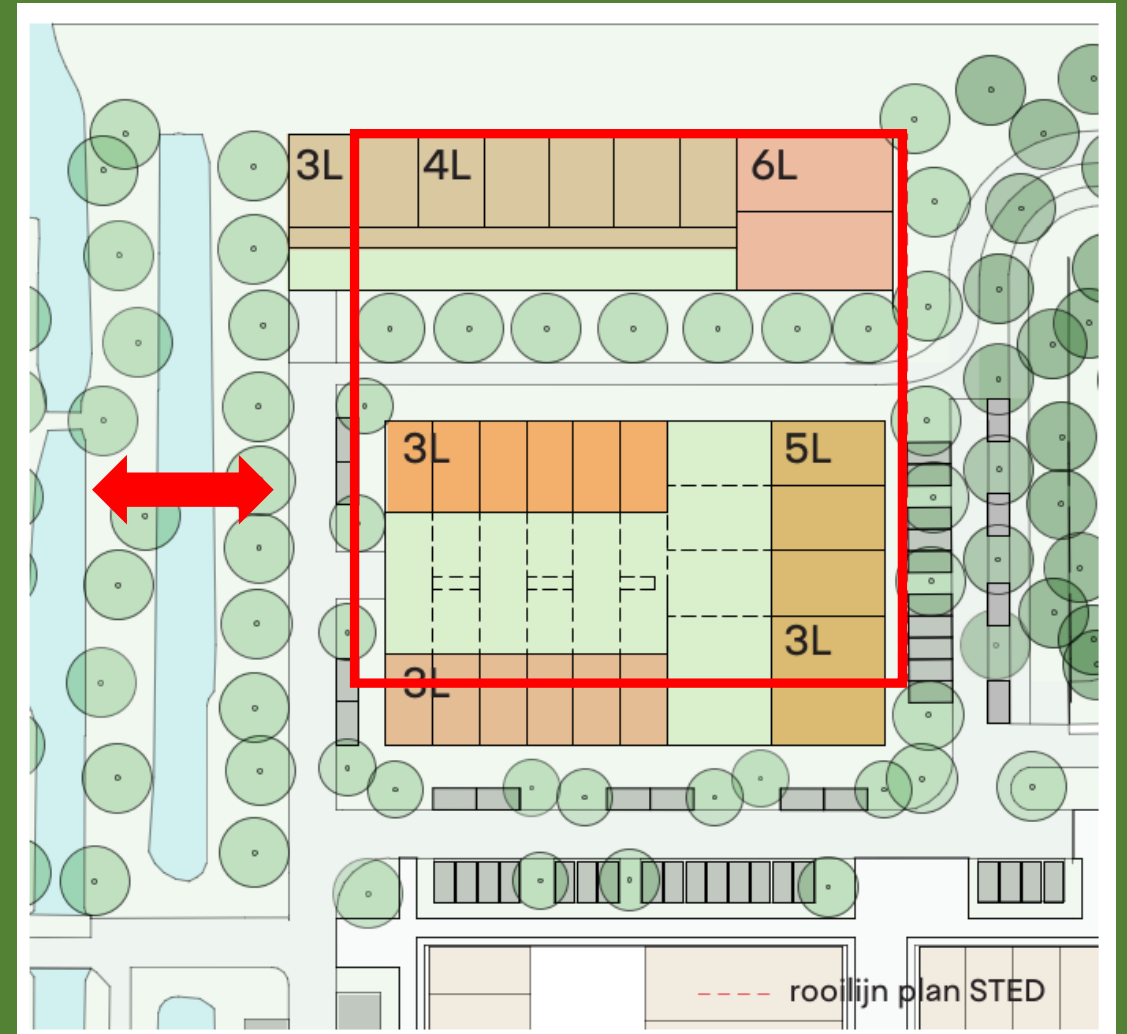
Opvallend Plan Buurt:

- 9 meter dichter op Holenkwartier



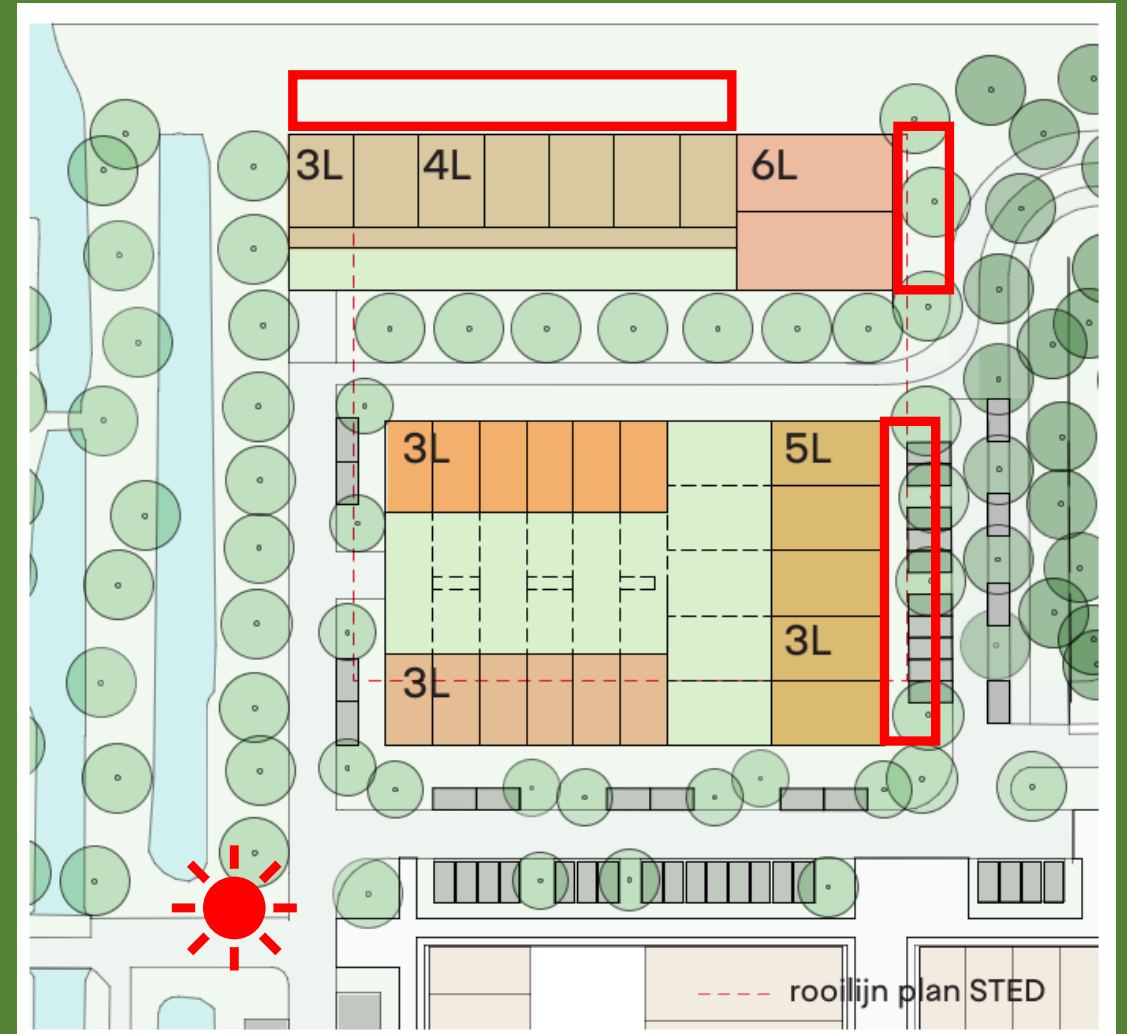
Opvallend Plan Buurt :

- 7,5 meter dichters op bestaande wijk
(Perceel Zonneveld + Kieft)



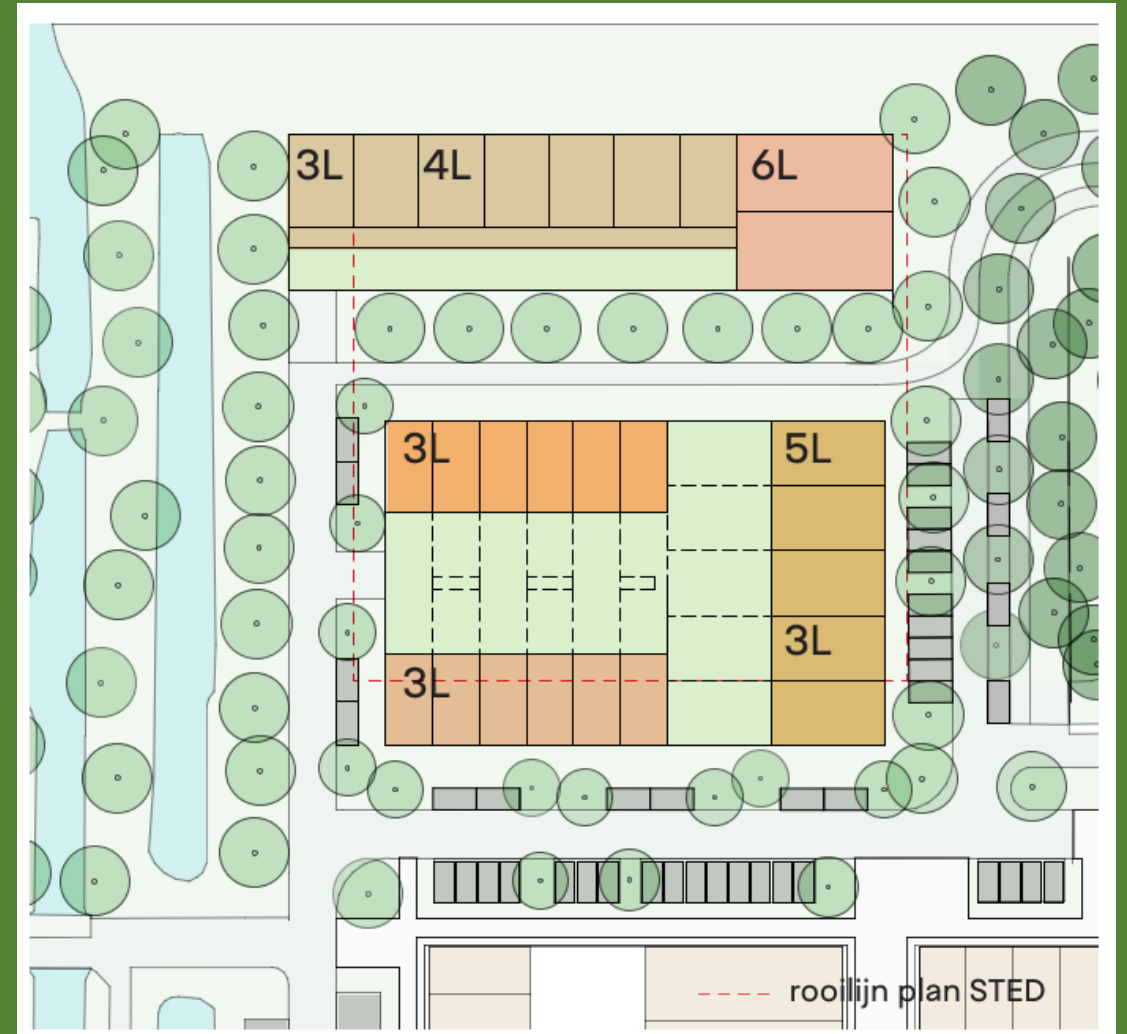
Opvallend Plan Buurt :

- Bezinning buitenruimten appartementen (noord- oost) / Privacy
- Geluid en uitzicht?



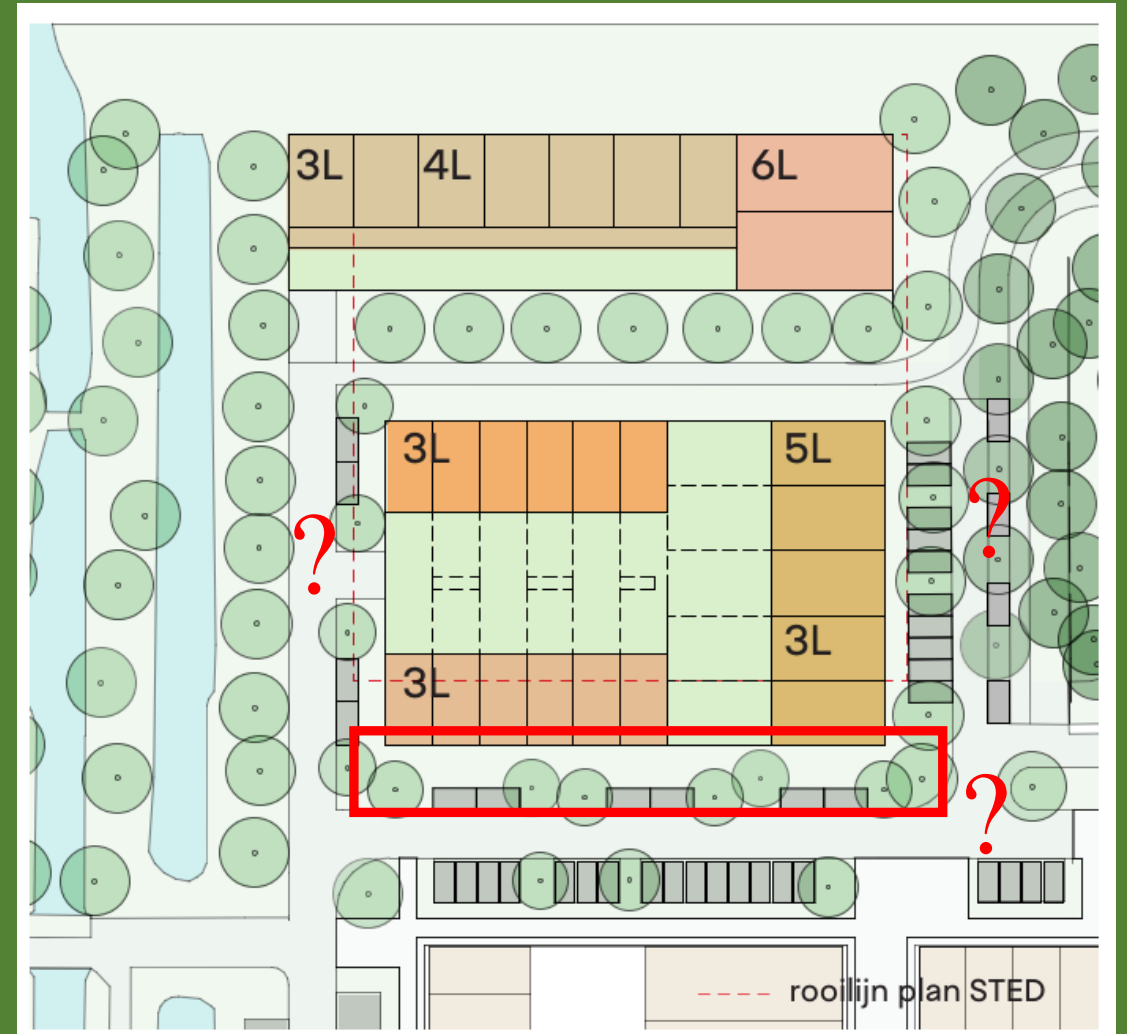
Opvallend Plan Buurt:

- Geen programma afgegeven, maar “voldoet aan 30-30-40” en 64 woningen.



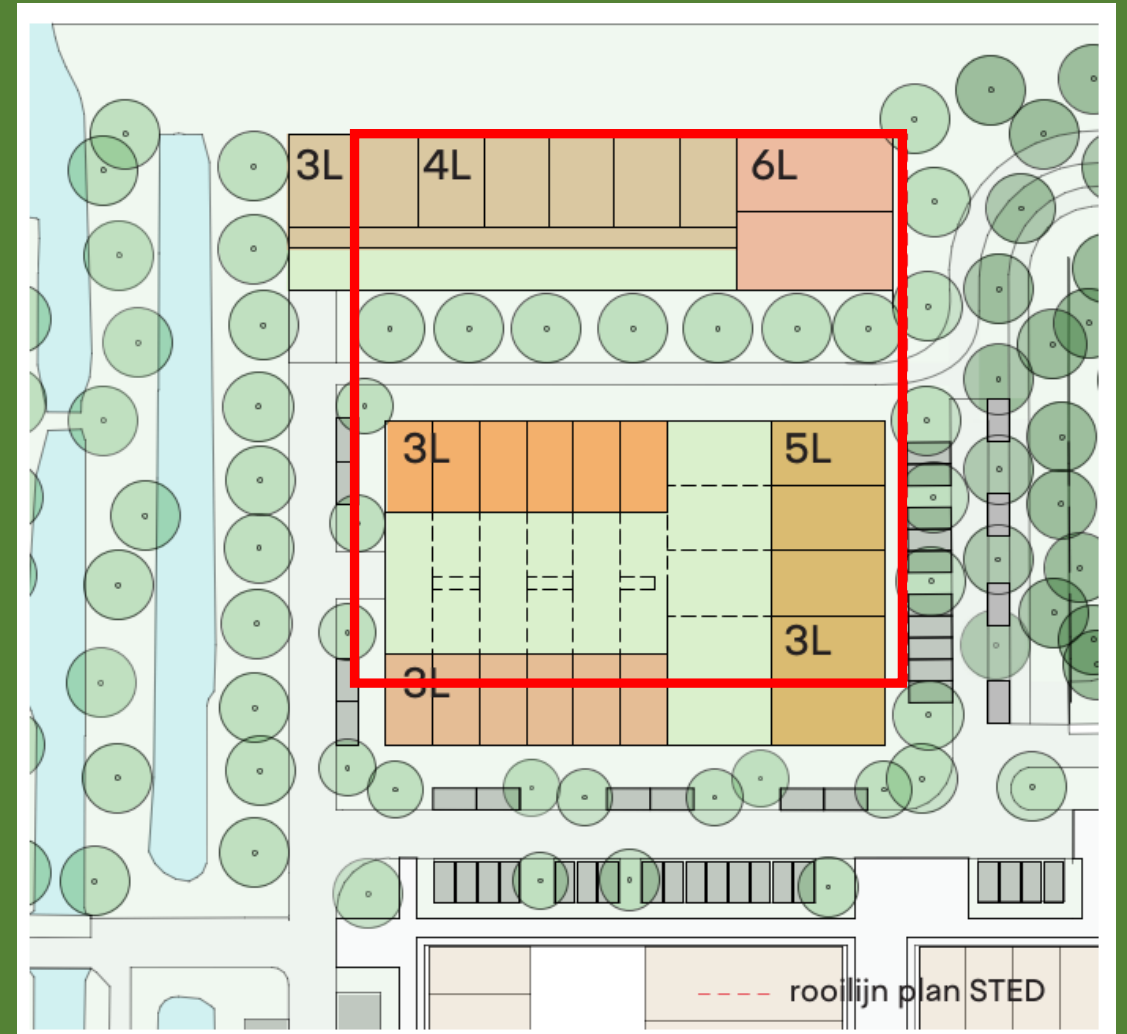
Opvallend Plan Buurt:

- Te kort parkeerplaatsen maaiveld op basis van programma 64 woningen
- Verdwenen parkeerplaatsen Hokenkwartier



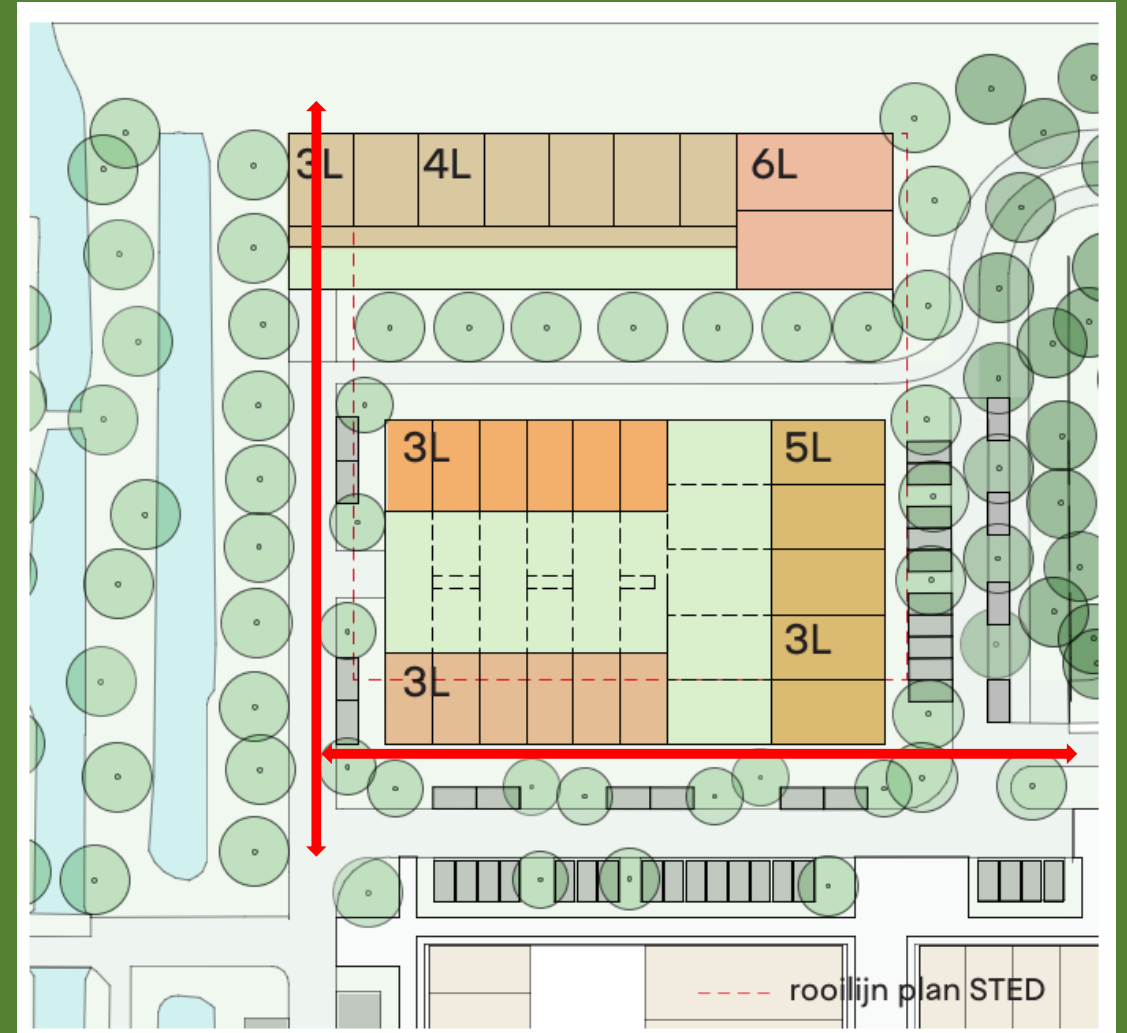
Opvallend Plan Buurt:

- Ons inziens juist minder openbaar groen ipv meer
- Mede door prive tuinen egw
- Minder groen in totaal (meer bebouwd)
- Meer bebouwd oppervlak
- Waterberging niet afdoende



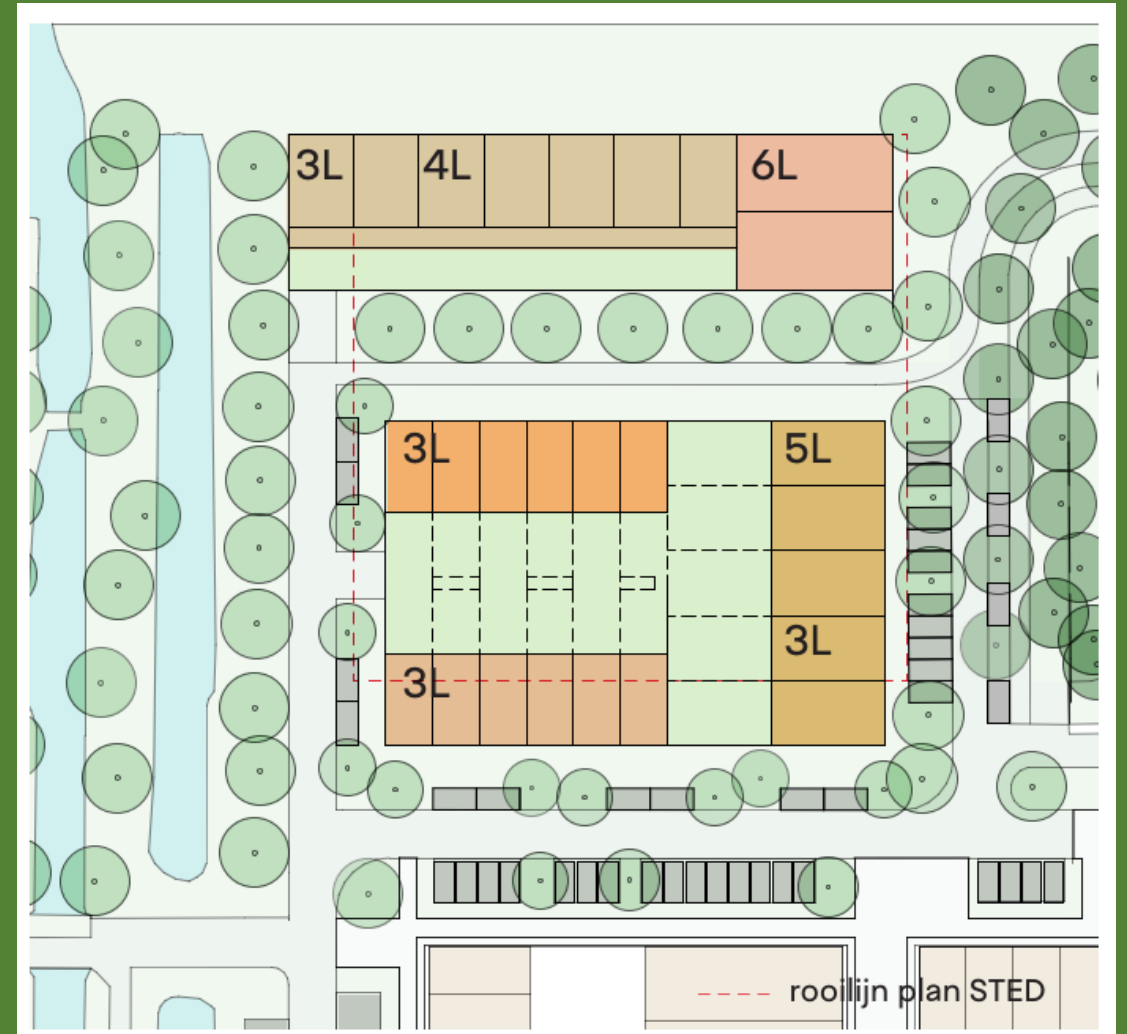
Opvallend Plan Buurt:

- Trace 50 kv leidingen?
- Programma buurt haalbaar?



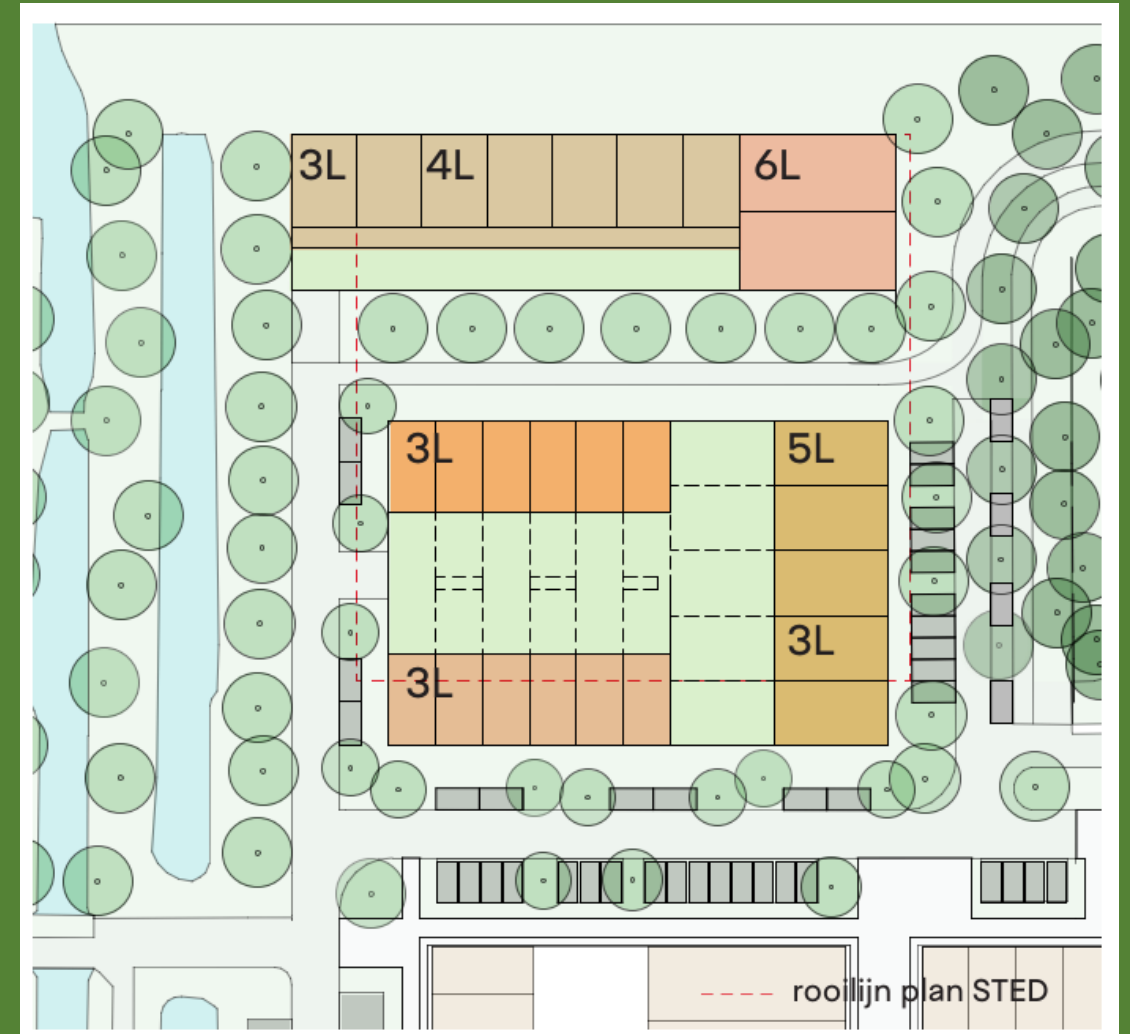
Opvallend Plan Buurt:

- Financiële haalbaarheid



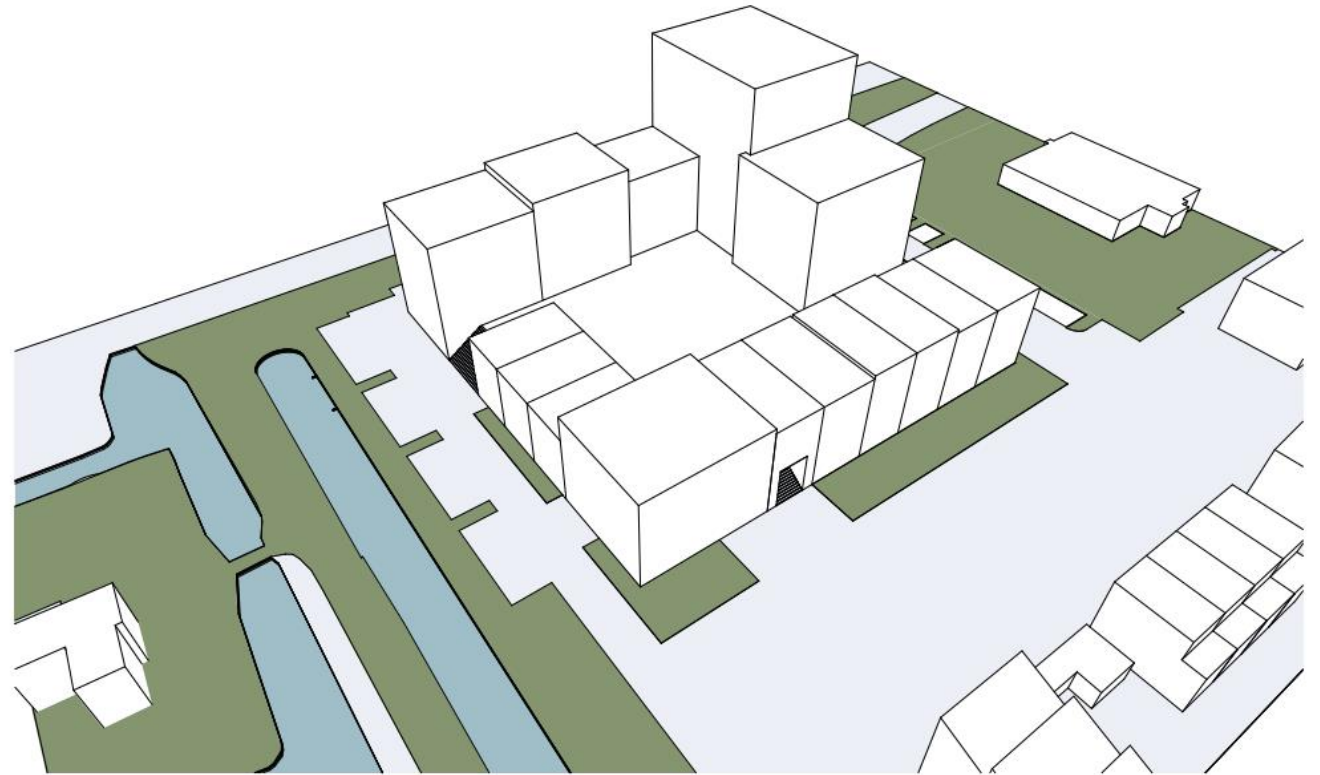
Maar wensen van buurt kort samengevat:

- Minder hoog
- Minder vol
- Meer openbaar groen
- Minder parkeerplaatsen maaiveld
- Passend in maat en schaal bij
Holenkwartier



13 Opties:

- Tegemoet komen wensen buurt
- Haalbaarheid ontwikkelaar
- Beleid gemeente Hoorn
- Woningzoekende Hoorn

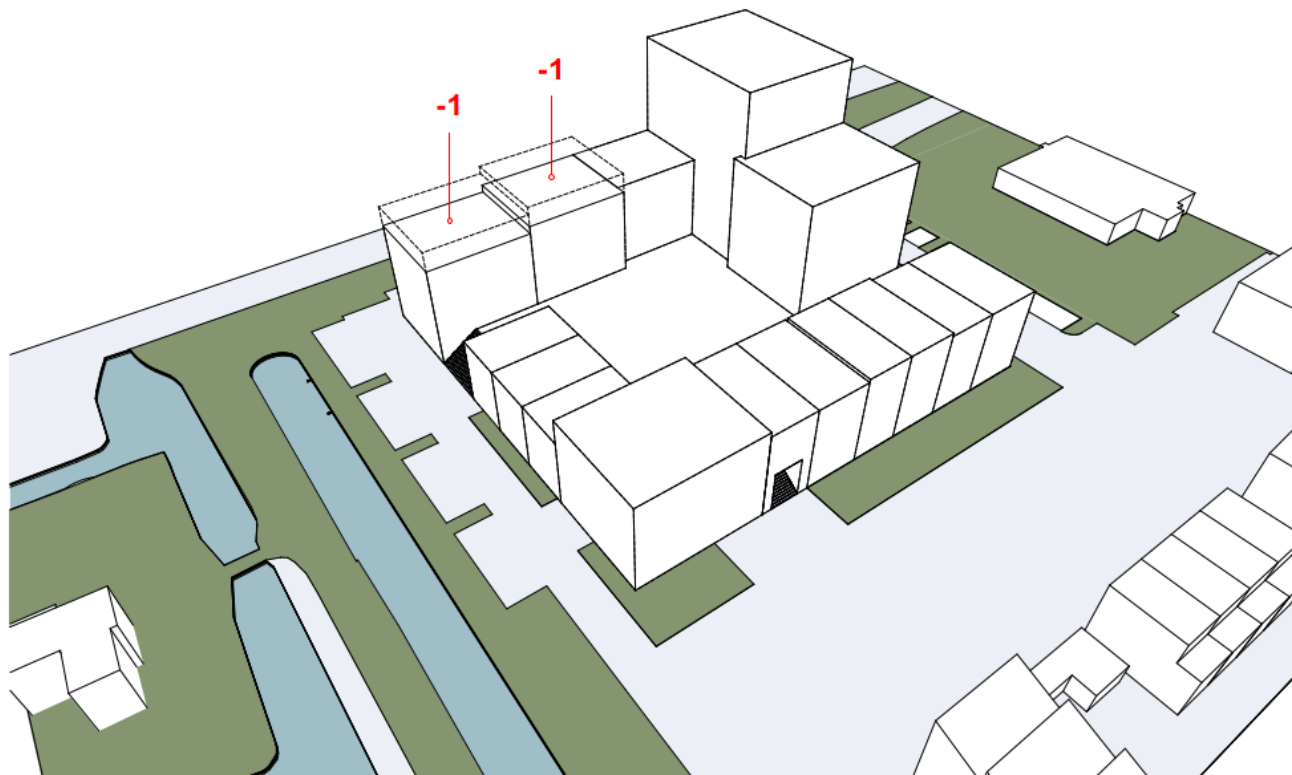


Basis model
De Vrijheid - stedenbouwkundig onderzoek / opties
2523 / Stedenbouwkundig onderzoek
30-06-2021/

FKG architecten aan de Zaan

Optie 1:

- Spoorzijde van 6 naar 5 lagen

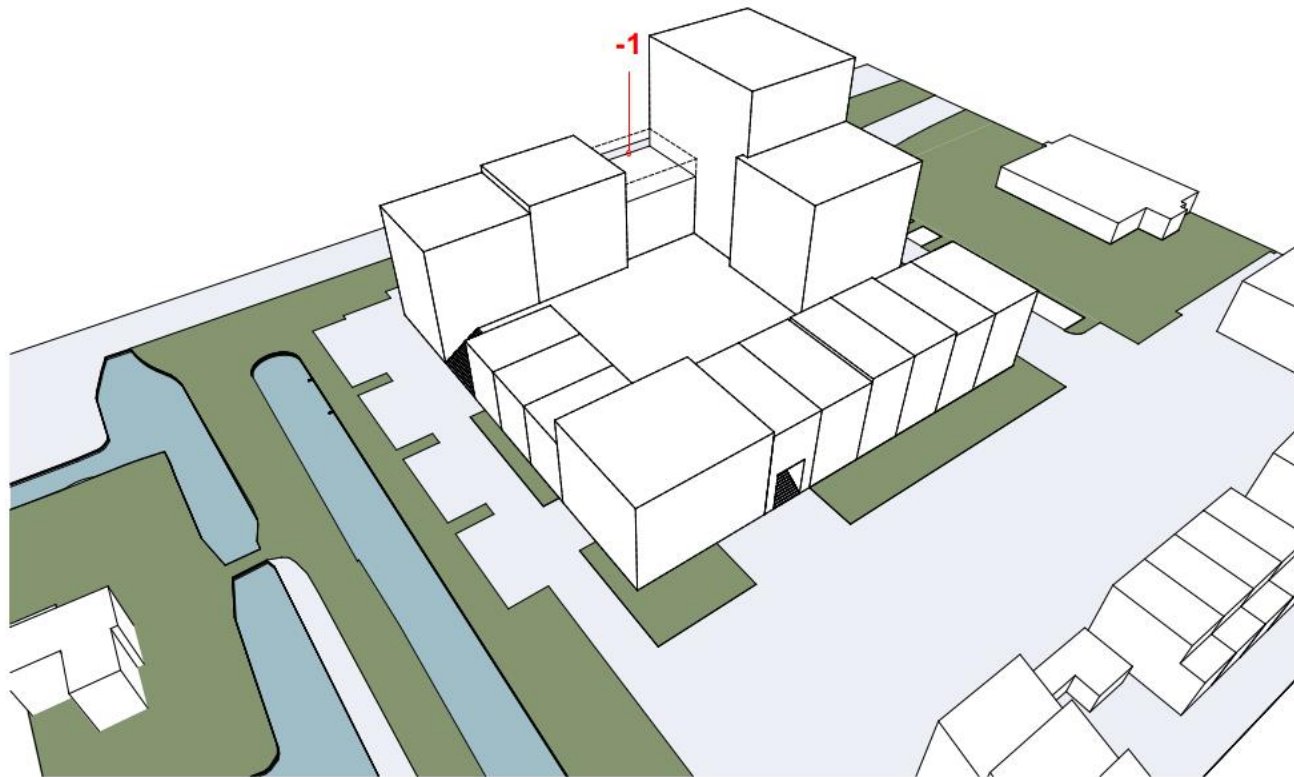


Optie 1
De Vrijheid - stedenbouwkundig onderzoek / opties
2523 / Stedenbouwkundig onderzoek
30-06-2021/

FKG architecten aan de Zaan

Optie 2:

- Spoorzijde van 5 naar 4 lagen

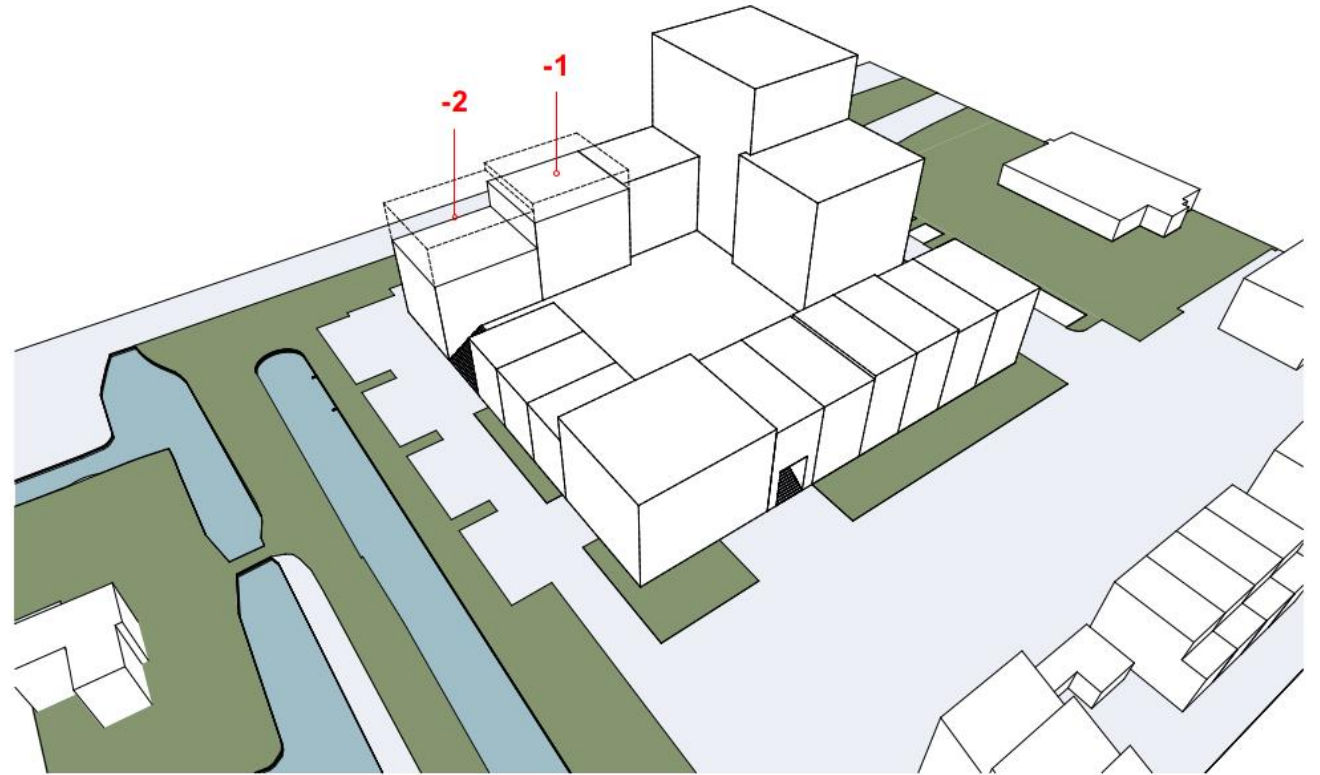


Optie 2
De Vrijheid - stedenbouwkundig onderzoek / opties
2523 / Stedenbouwkundig onderzoek
30-06-2021/

FKG architecten aan de Zaan

Optie 3:

- Omwisselen van optie 1 en 2
- 4 lagen aankant bestaande wijk
- Buurt wens 3 lagen, maar 7,5 meter dichter op bestaande wijk
- Dit is gelijk aan 4 lagen op 7,5 meter meer afstand

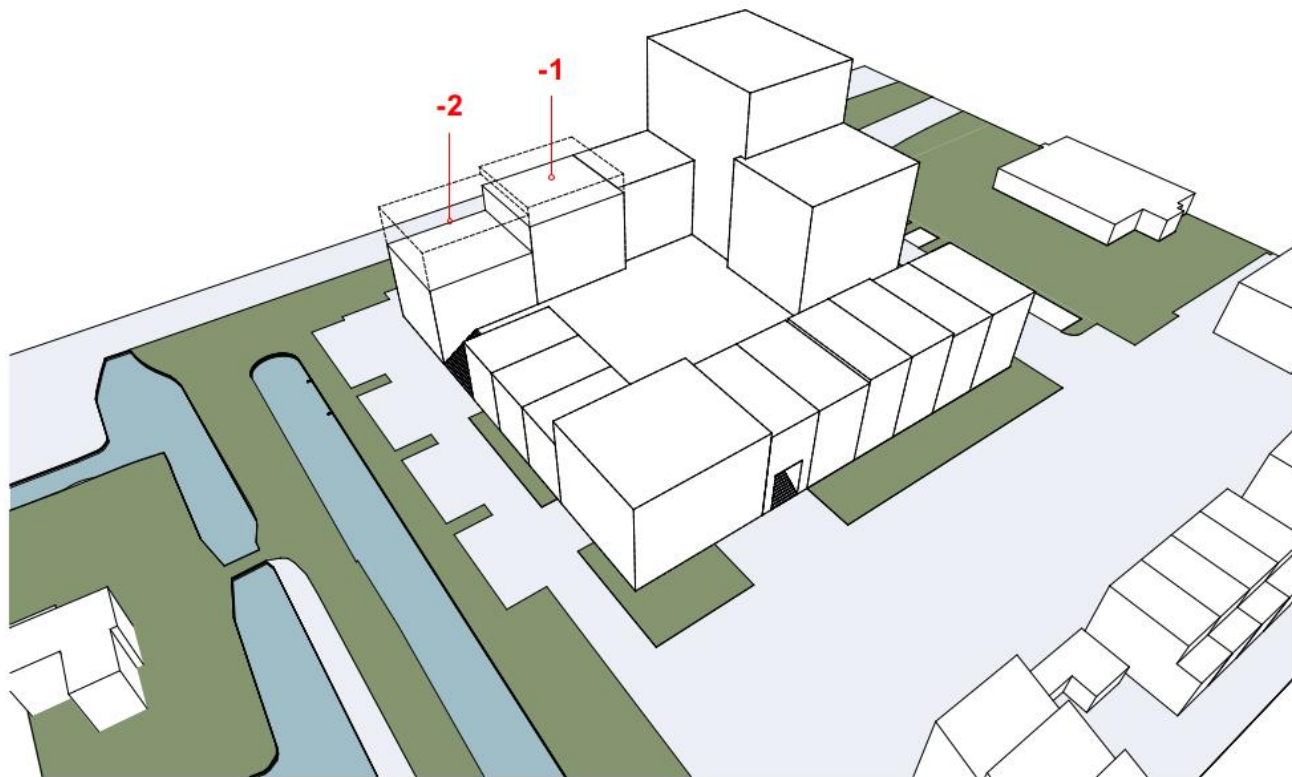


Optie 3
De Vrijheid - stedenbouwkundig onderzoek / opties
2523 / Stedenbouwkundig onderzoek
30-06-2021/

FKG architecten aan de Zaan

Optie 4:

- Geen balkons spoorzijde
- (Plan buurt?)

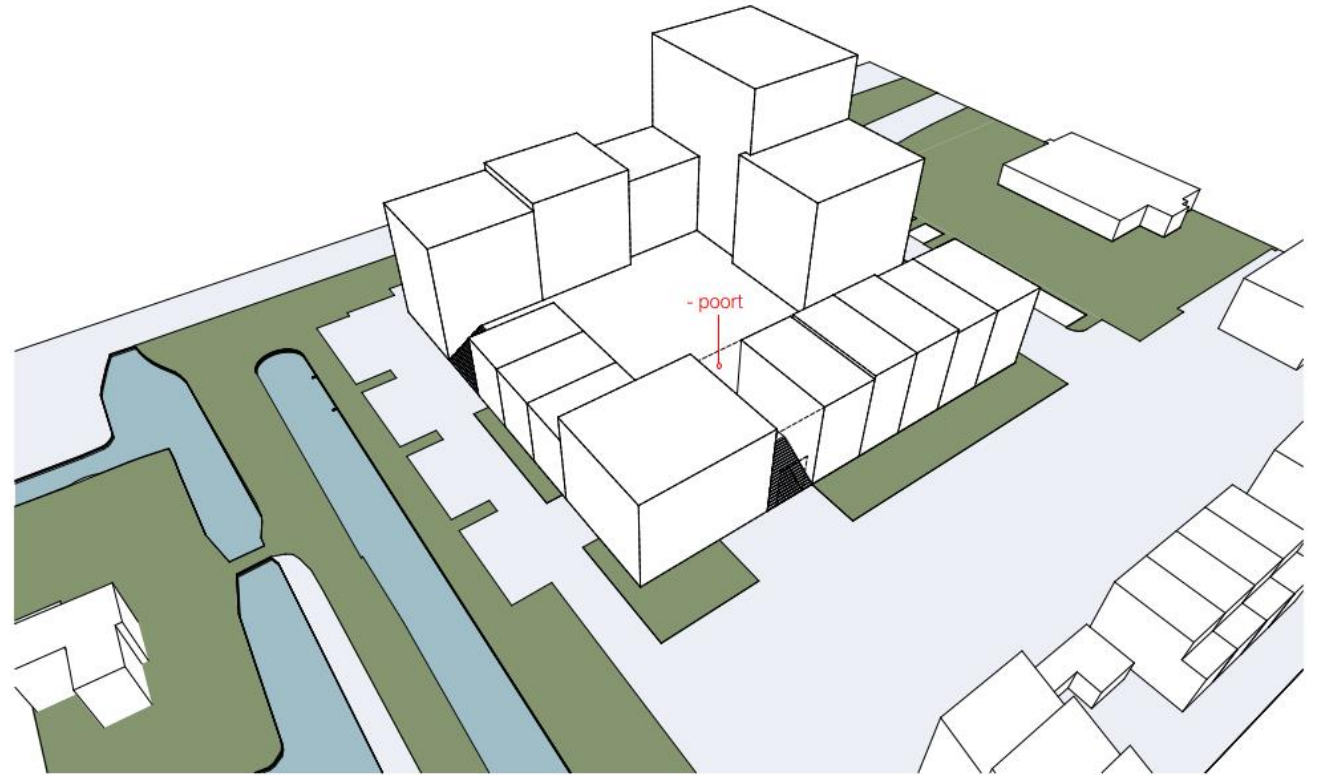


Optie 3
De Vrijheid - stedenbouwkundig onderzoek / opties
2523 / Stedenbouwkundig onderzoek
30-06-2021/

FKG architecten aan de Zaan

Optie 5 :

- Poort laten vervallen
- Buurt wil losse bouwblokken overeenkomstig Hokenkwartier

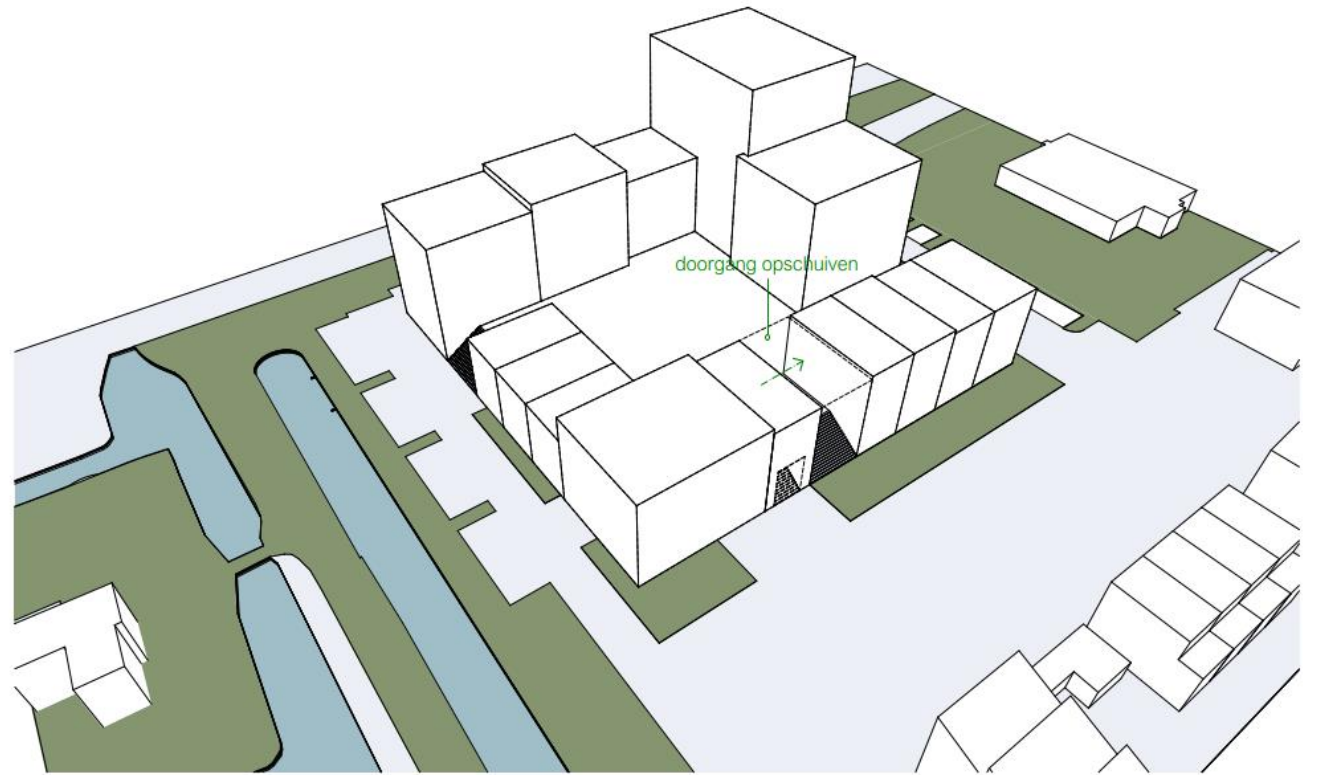


Optie 4
De Vrijheid - stedenbouwkundig onderzoek / opties
2523 / Stedenbouwkundig onderzoek
30-06-2021/

FKG architecten aan de Zaan

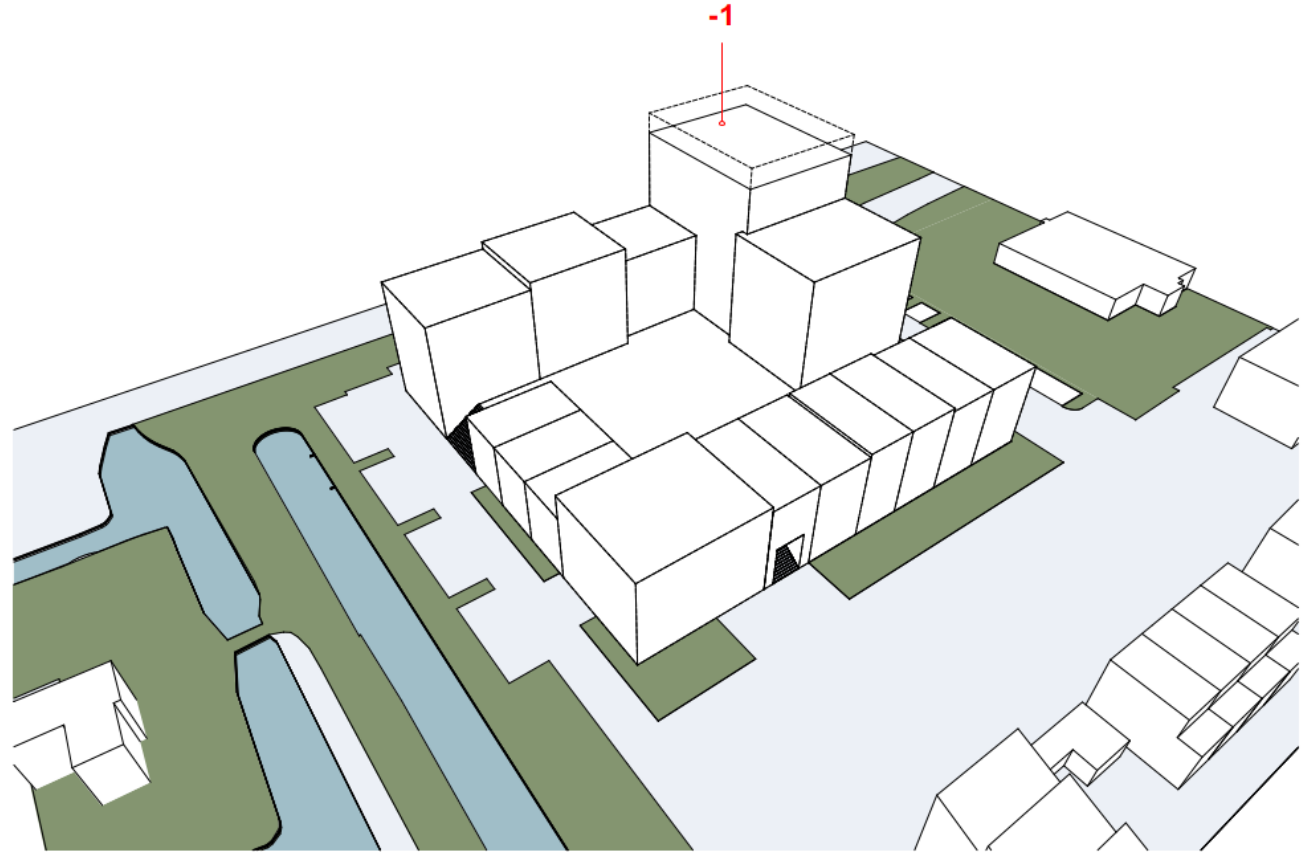
Optie 6:

- Aanpassing “maat” de blokken aan kant Holenkwartier
- Buurt wil losse bouwblokken in de maat overeenkomstig Holenkwartier



Optie 7:

- Toren van 10 lagen naar 9 lagen.
- Buurt wil 6 lagen met halfverdiepte parkeergarage, is gelijk aan 6,5 laag.

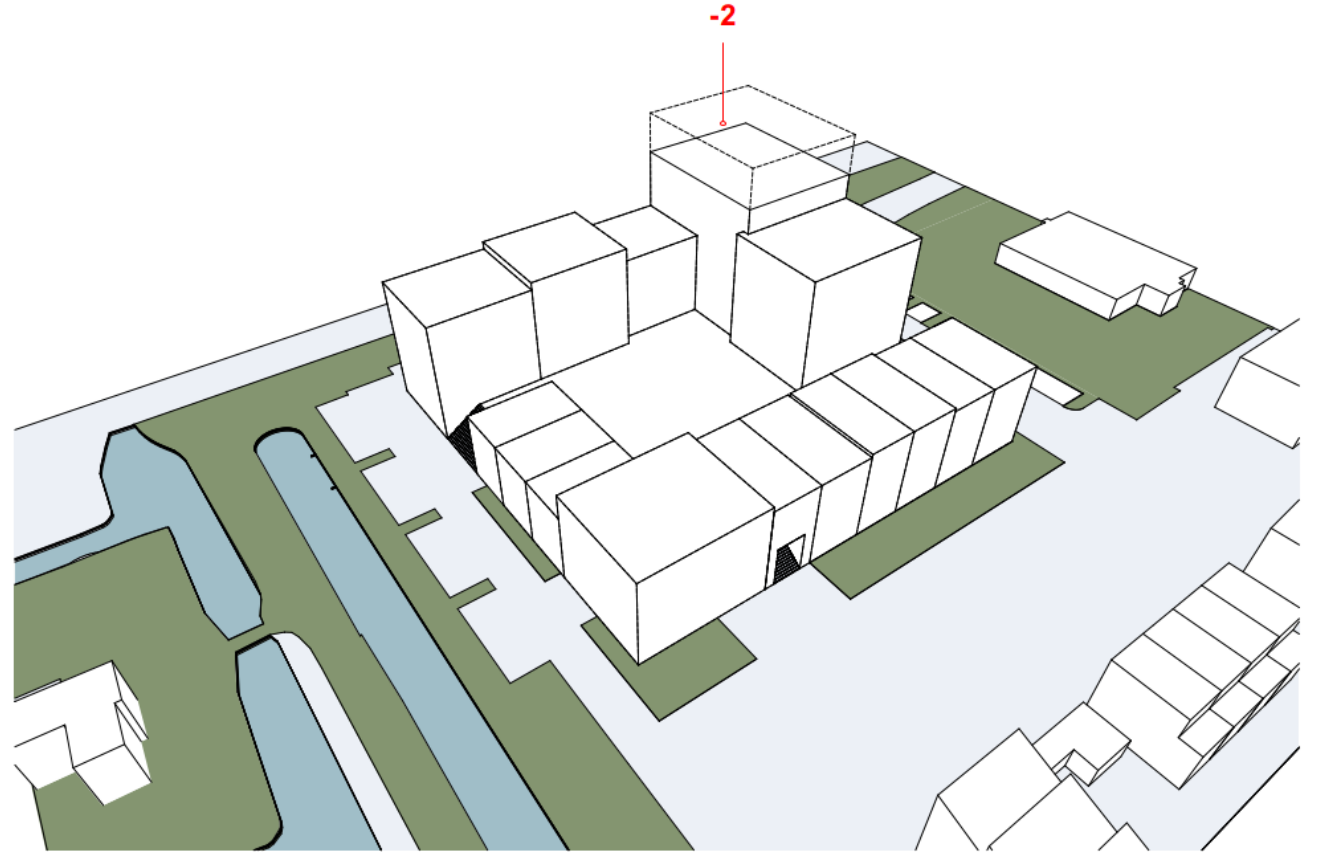


Optie 6
De Wijk - stedenbouwkundig onderzoek / opties
2523 / Stedenbouwkundig onderzoek
30-06-2021

FKG architecten aan de Zaan

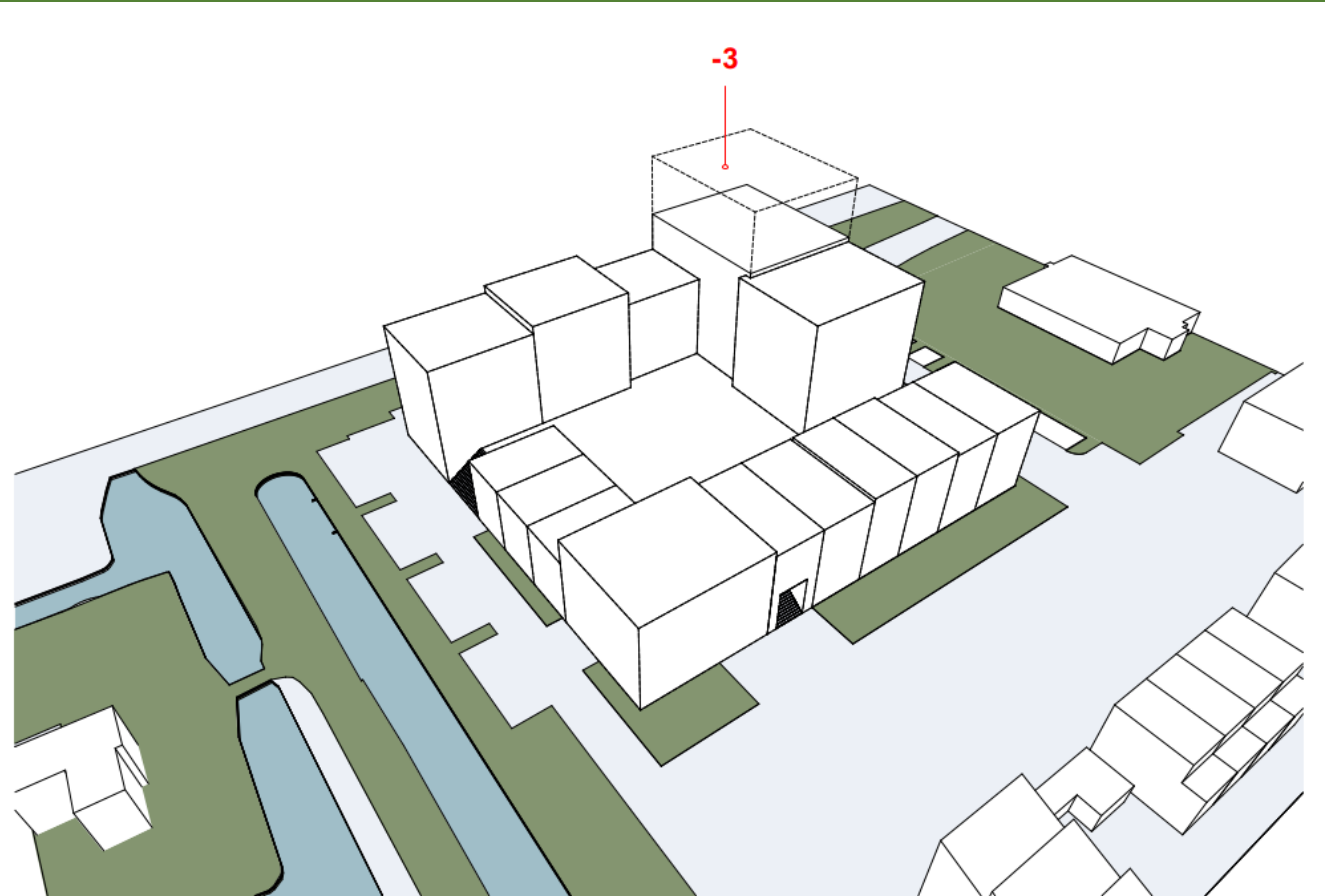
Optie 8:

- Toren van 9 lagen naar 8 lagen.
- Buurt wil 6 lagen met halfverdiepte parkeergarage, is gelijk aan 6,5 laag.



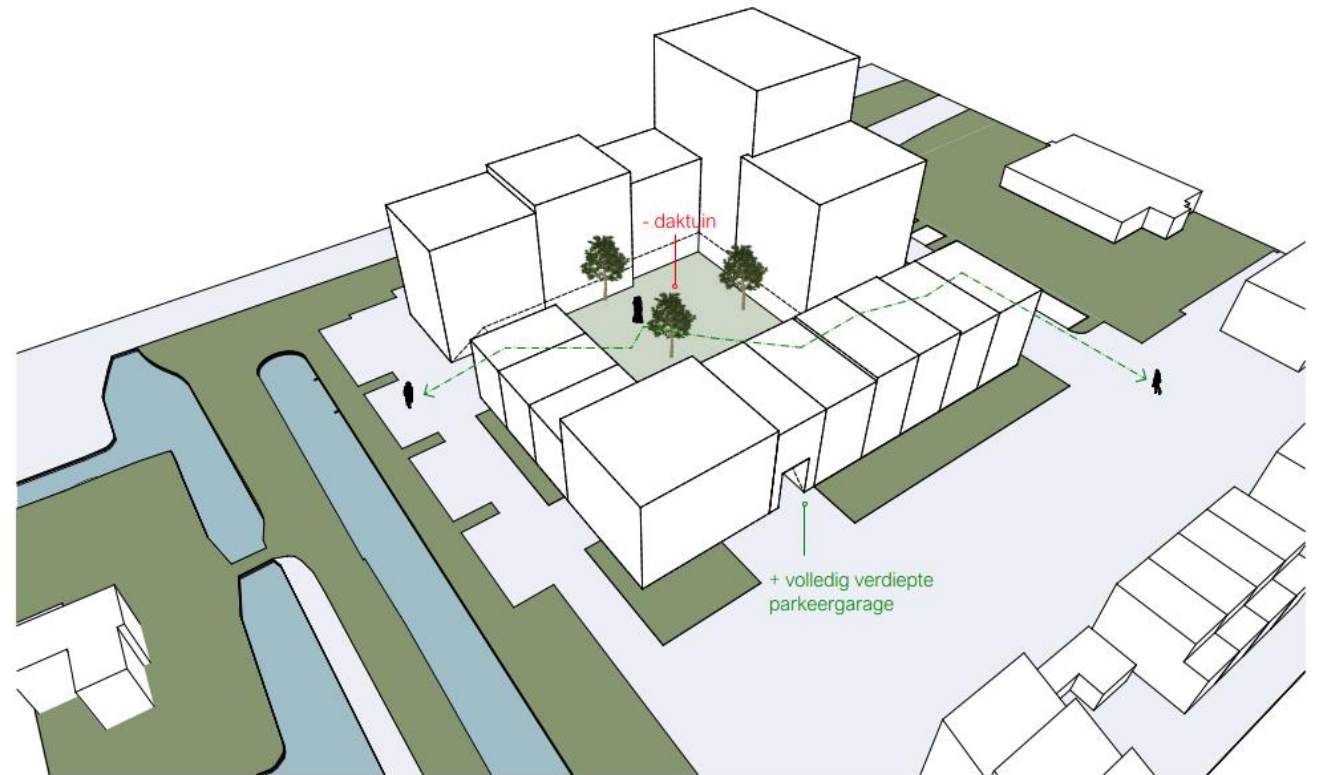
Opties 9:

- Toren van 8 lagen naar 7 lagen.
- Buurt wil 6 lagen met halfverdiepte parkeergarage, is gelijk aan 6,5 laag



Opties 10:

- Daktuin gelijk met maaiveld
- Garage parkeren volledig verdiept
- Minder parkeerplaatsen op maaiveld
- Buurt wil sociale route door plan
- Buurt wil minder parkeren op maaiveld

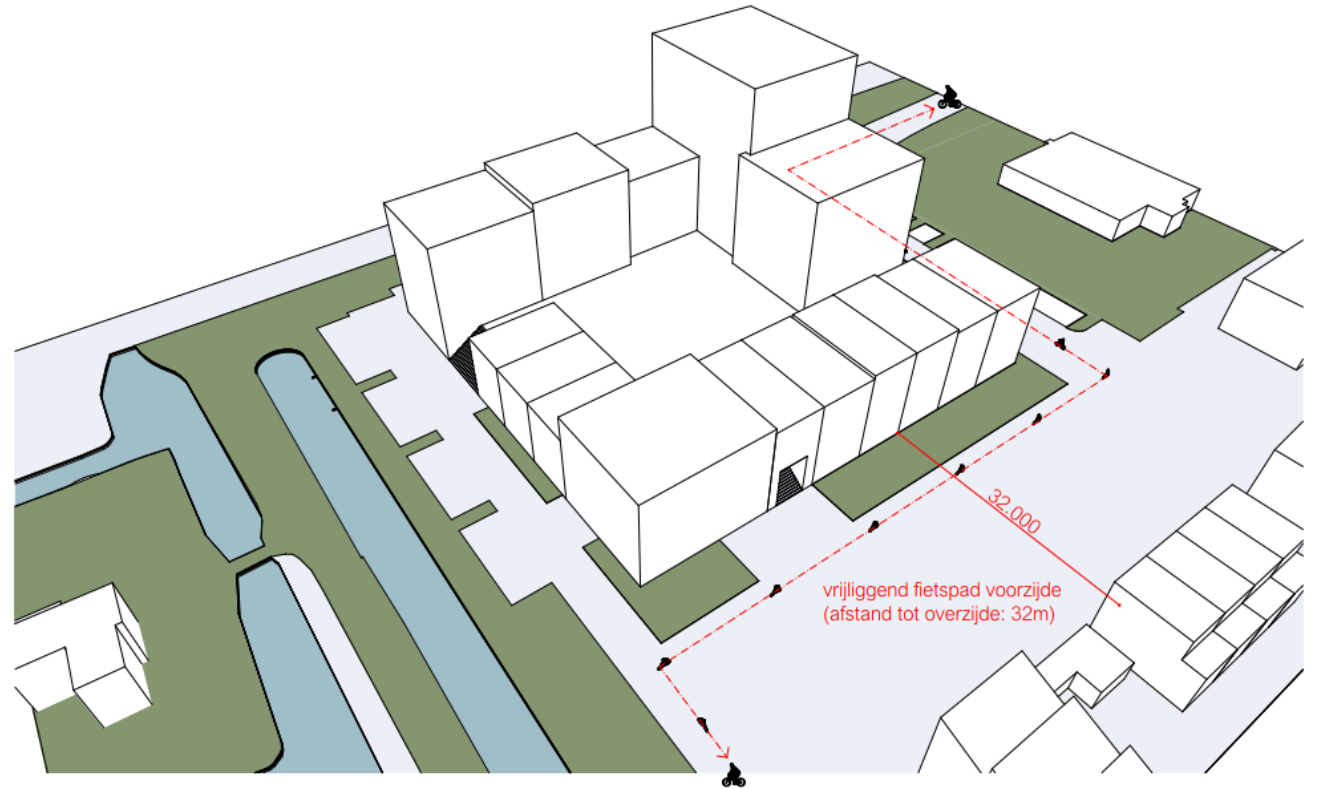


Optie 9
De Vrijheid - stedenbouwkundig onderzoek / opties
2523 / Stedenbouwkundig onderzoek
30-06-2021/

FKG architecten aan de Zaan

Opties 11:

- Vrijliggend fietspad tussen plannen door
- Afstand blijft 32 meter met 12 meter hoogte
- Buurt wil 23 meter en 9 meter hoogte en grondgebonden woningen
- 12 meter op 32 en 9 meter op 23 is in perspectief gelijk

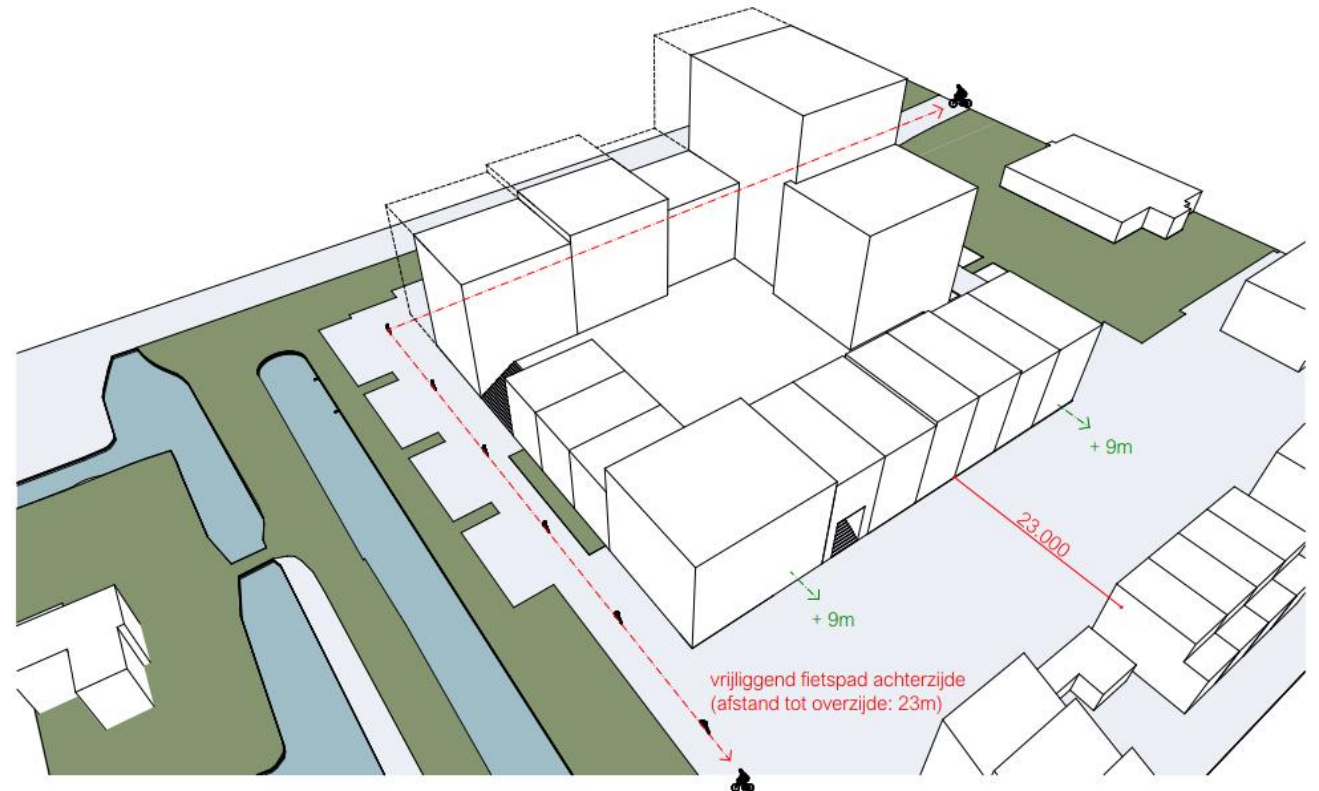


Optie 10
De Vrijheid - stedenbouwkundig onderzoek / opties
2523 / Stedenbouwkundig onderzoek
30-06-2021/

FKG architecten aan de Zaan

Opties 12:

- Vrijliggend fietspad achter het plan
- Afstand wordt 23 meter
- Geen grondgebonden woningen (optie 11 en 12)
- Parkeren
- Holenkwartier?
- Trace 50 KV?

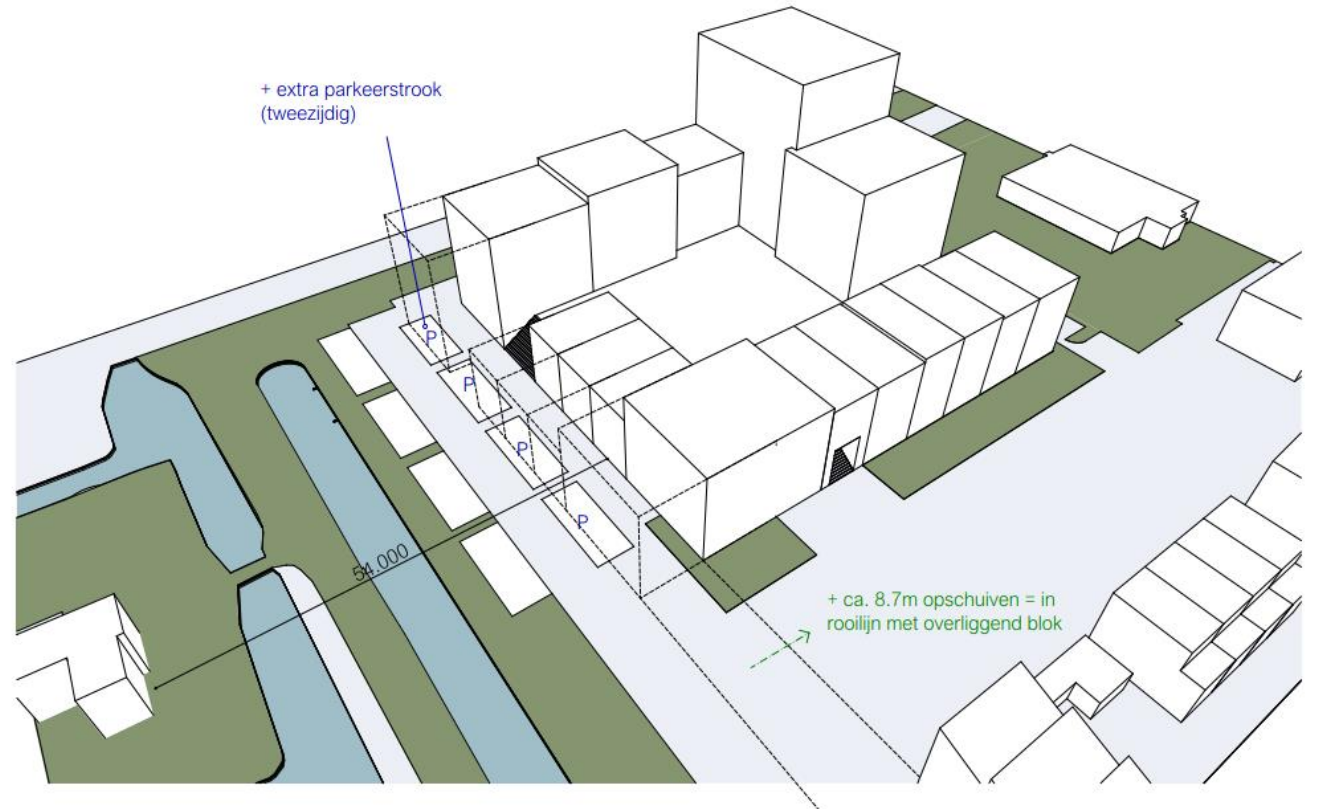


Optie 11
De Vrijheid - stedenbouwkundig onderzoek / opties
2523 / Stedenbouwkundig onderzoek
30-06-2021/

FKG architecten aan de Zaan

Opties 13:

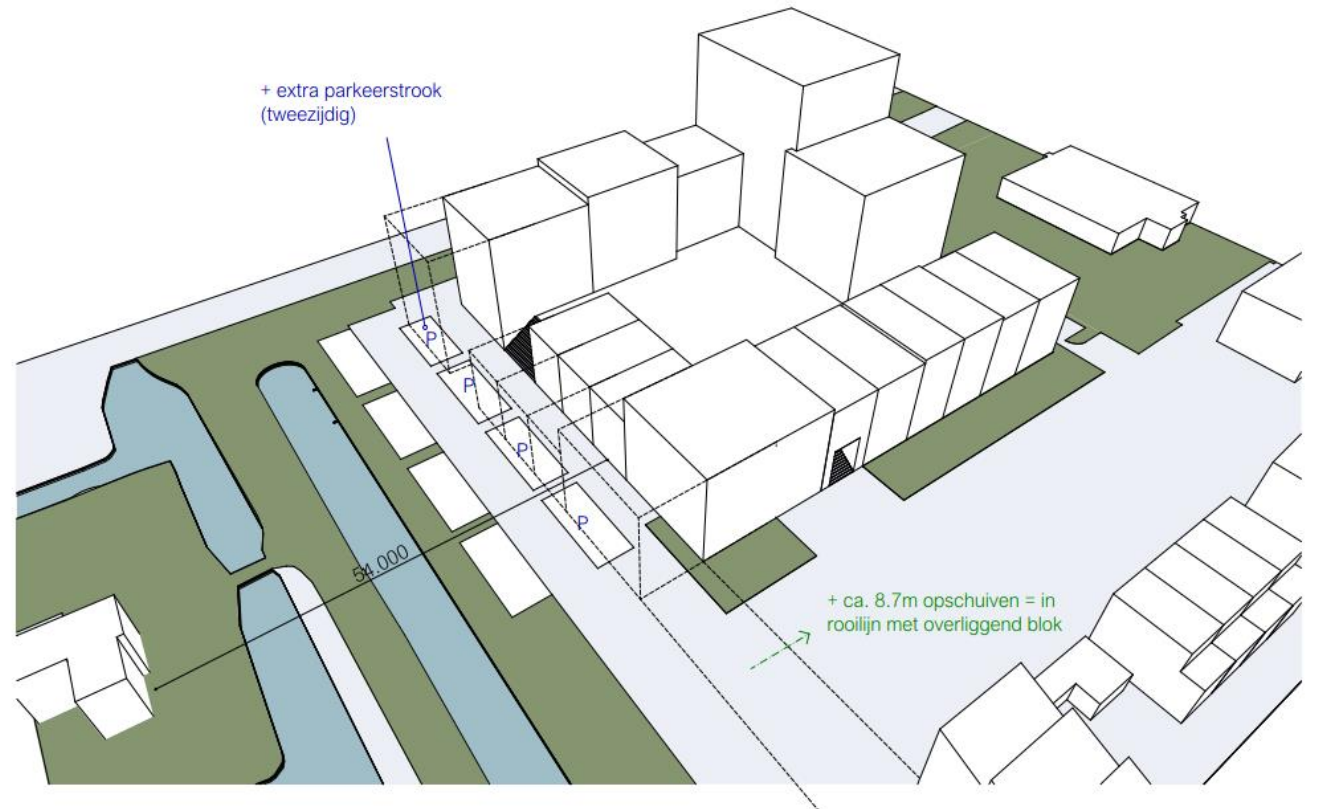
- Plan circa 8,7 naar “achter”.
- Meer ruimte tussen bestaande wijk en plan
- Rooilijn gelijk met Holenkwartier
- Parkeer oplossing gelijk aan Holenkwartier



Optie 12
De Vrijheid - stedenbouwkundig onderzoek / opties
2523 / Stedenbouwkundig onderzoek
30-06-2021/

Voorkeur:

- Optie 1 t/m 13?
- Welke vindt de buurt belangrijk
- Daarna nader consequenties onderzoeken
- Vragen over opties?



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

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.

De
Wijde
Blik

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 m²; 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 m² 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
Wijde
Blik

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^e 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.

Afspraken/ vragen en antwoorden vanuit overleg 22/11

#231221

Aanpassingen in presentatie

- omschrijving 'plan buurt' wordt aangepast naar 'door STED gemodificeerd plan van de buurt'.
- intekenen woning De heer Zonneveldt en aangeven afmetingen tot plan De Vrijheid (Inmiddels aangepast en aangeleverd)

Parkeernorm

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

De totstandkoming van de parkeernormen is als volgt.

De geldende parkeernorm voor het Holenkwartier is opgenomen in het bestemmingsplan Holenkwartier. De Vrijheid maakt daar geen onderdeel van uit. Voor De Vrijheid is de parkeernorm bepaald op basis van het onherroepelijke Paraplubestemmingsplan Parkeren, laden & lossen (vastgesteld 13 november 2018).

In de tabel is een vergelijking gemaakt tussen de parkeernormen voor Holenkwartier en De Vrijheid. Daarbij moet worden opgemerkt dat de categorieën, zoals gehanteerd bij het Holenkwartier niet overeenkomen met de categorieën uit het nu geldende paraplubestemmingsplan parkeren, laden & lossen.

Parkeernormen Holenkwartier versus parkeernormen paraplubestemmingsplan				Deze wijk ligt in : schil / middenlaag	
Type woning Holenkwartier	Type woning De Vrijheid	bvo*	typologie volgens CROW	Holenkwartier bestemmingsplan parkeernorm per woning incl. 0,3 bezoekersparkeren	De Vrijheid paraplubestemmingsplan parkeernorm per woning incl. 0,3 bezoekersparkeren
sociale huurwoning		nvt	sociale huur	1,3	1,1
	Etage sociale koop	<60	koop etage goedkoop	1,3	1,1
Loft-appartement		50-80	koop etage goedkoop	1,3	1,1
	Etage midden duur	60-120	koop etage middel	1,5	1,3
	etage duur	>120	koop etage duur	1,6	1,4
Etage duur		110-150	koop etage duur	1,6	1,4

* bvo = bruto vloet oppervlakt in m²

maximale loopafstand van woning naar parkeerplek is 100 meter
bij Holenkwartier hebben alle woningen 1 parkeerplaats in de parkeergarage

Uit het overzicht blijkt dat de parkeernormen niet goed vergelijkbaar zijn o.b.v. de bruto vloer oppervlakte (bvo). Voor de vaststelling van het Paraplubestemmingsplan Parkeren, laden & lossen werd uitgegaan van andere bvo's. Een vergelijk voor de parkeernormen kan daarom het beste worden gemaakt op basis van het bezoekers parkeren, aangezien dit in de openbare ruimte op maaiveld plaatsvindt. In het overzicht is terug te vinden dat het bezoekers parkeren in beide plannen is vastgesteld op 0,3 parkeerplaats per woning. Het bewoners parkeren vindt in beide plannen gebouwd/ondergronds plaats en heeft daarmee geen effect op de openbare ruimte.

Doelgroepenbeleid

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

Antwoord: De gemeente toetst of de inkomens van de goedkope koop voldoen aan de voorwaarden. Er geldt voor de goedkope koop ook een inkomensstoets:

- De doelgroep voor sociale koopwoningen (tot 200.000) zijn huishoudens met een maximaal gezamenlijk huishoudeninkomen tot 1,2 keer de DAEB-norm.
- Als doelgroep voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur in het lage segment (tot 900) als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onder b worden aangemerkt huishoudens met een maximaal gezamenlijk huishoudeninkomen tot 1,5 keer de DAEB-norm.
- Als doelgroep voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur in het hoge lage segment (tot 1100) als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onder c worden aangemerkt huishoudens met een maximaal gezamenlijk huishoudeninkomen vanaf 1,5 keer de DAEB-norm

Vraag: Dus daarmee verdwijnt het doelgroepenbeleid?

[Afgesproken is dat de gemeente dit nagaat. Hetzelfde geldt voor de afspraken en mogelijkheden rond een speculatiebeding en zelfbewoningsplicht.]

Nee, de doelgroepenverordening verdwijnt niet, de initiatiefnemer moet zich aan de verordening houden met de daarbij behorende afspraken. Dit is door de raad vastgesteld en zullen we verankeren in de anterieure overeenkomst en bestemmingsplan.

De sociale koop heeft een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht. Dit staat ook in de doelgroepenverordening. Daarnaast onderzoekt de gemeente of er ook voor de andere categorieën een zelfbewoningsplicht opgelegd kan worden. Dat geldt voor alle nieuwbouw in Hoorn. Daarover zullen in de anterieure overeenkomst afspraken worden gemaakt met de initiatiefnemer.

Woninggrootte Holenkwartier

Vraag: Er wordt gezegd dat de gemiddelde woning in het Holenkwartier 150 m² is, klopt dat? STED geeft aan dat de gemiddelde woning in De Vrijheid circa 70 m² gbo is.

De gemeente zal nagaan wat de gemiddelde woninggrootte in het Holenkwartier is.

Stedenbouwkundige passage

[Afgesproken is dat de gemeente de passage over stedenbouw opzoekt, naar aanleiding van de opmerking van STED dat het hoogteaccent in het plan nodig is vanuit stedenbouwkundig perspectief].

Bron: Nota van uitgangspunten De Vrijheid Hoorn, vastgesteld op 12 januari 2021 door het college van B&W gemeente Hoorn

3.1. Stedenbouw

Gebiedsbeschrijving

De locatie wordt begrensd door wegen, paden en de spoorlijn. Het terrein kan daardoor gezien worden als stedelijk bouwblok.

Het Wilhelminapark met sportpark Always Forward zorgt voor een aantrekkelijk groengebied met daaromheen vrijstaande villa's. Samen met de Sportlaan, Emmalaan, Nassau Dillenburgstraat, Juliana van Stolberglaan en de Willem de Zwijgerlaan vormt dit een rijk en lommerrijk woonmilieu van vrijstaande huizen in het groen.

Aan de oost- en noordzijde liggen de Provincialeweg en de spoorlijn van Hoorn-Enkhuizen, deze zijn anders van schaal.

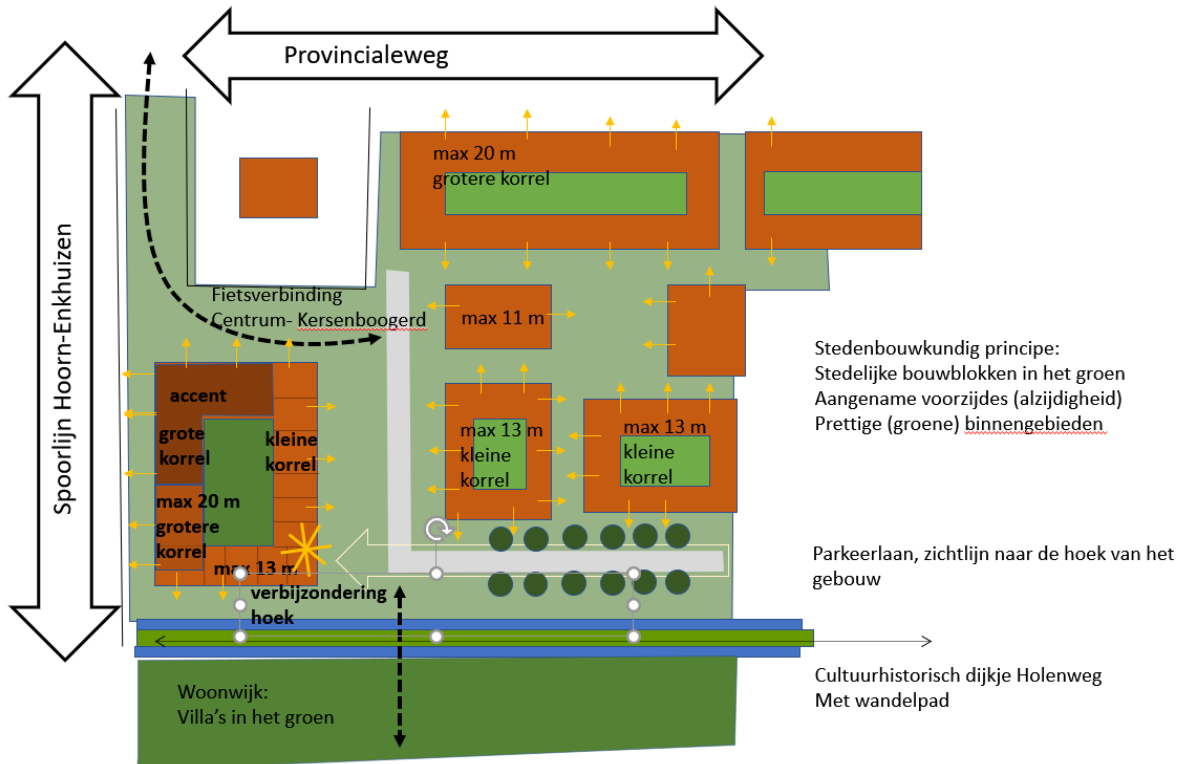
Het aangrenzende plan Holenkwartier, gaat uit van stedelijke wonen en werken met een combinatie van appartementen en stedelijke woningen. Het gebied heeft een hoge dichtheid en gaat uit van een opzet van bouwblokken met een diversiteit aan woningtypologieën. Aan de zijde van het plangebied heeft het Holenkwartier een beperkte maat en schaal van kleinschalige bouwblokken met individuele woningen en appartementen .

In het plan Holenkwartier zijn intensiteit en hoogteverloop zorgvuldig ingepast in de omgeving, waarbij de opbouw aan de zijde van het spoor en de Provincialeweg grootschaliger is dan aan de zijde van de Holenweg en de woonwijk. Het hoogteverloop loopt uiteen van 14 tot 20 meter (4 tot 7 lagen) aan de zijde van de Provincialeweg tot 11 en 13 meter (3 tot 5 lagen) aan de zijde van de Holenweg. Het hoogteaccent staat aan de zuidoostzijde van het plangebied aan de kant van de Provincialeweg met een maximale bouwhoogte van 45 meter (15 lagen).

De ontwikkeling van Hoorn De Vrijheid voegt zich in de omgeving en sluit aan op de ontwikkeling van het Holenkwartier, niet alleen in ruimtelijke opzet maar ook in architectuur en kwaliteit van de openbare ruimte.

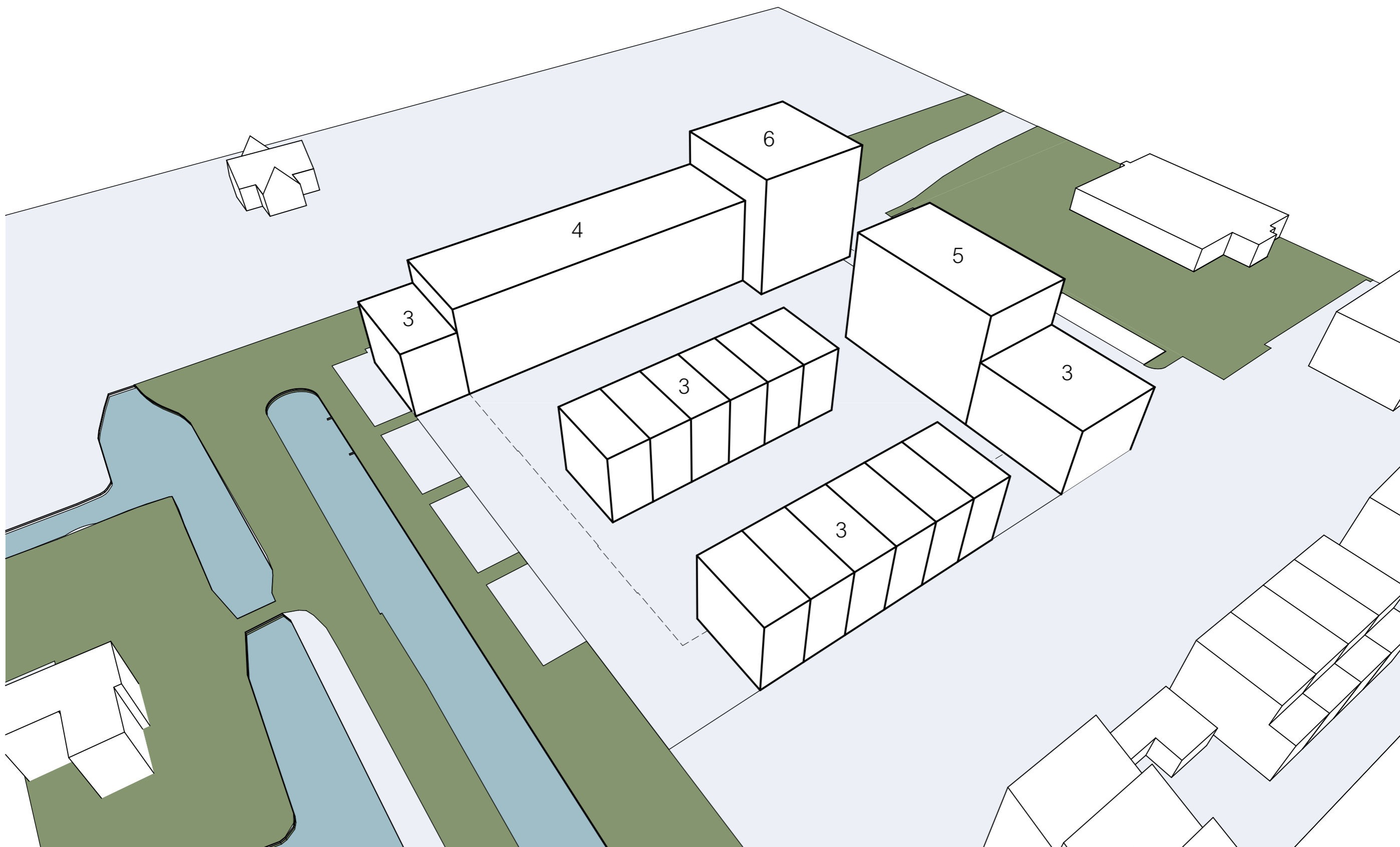
Bouwhoogte

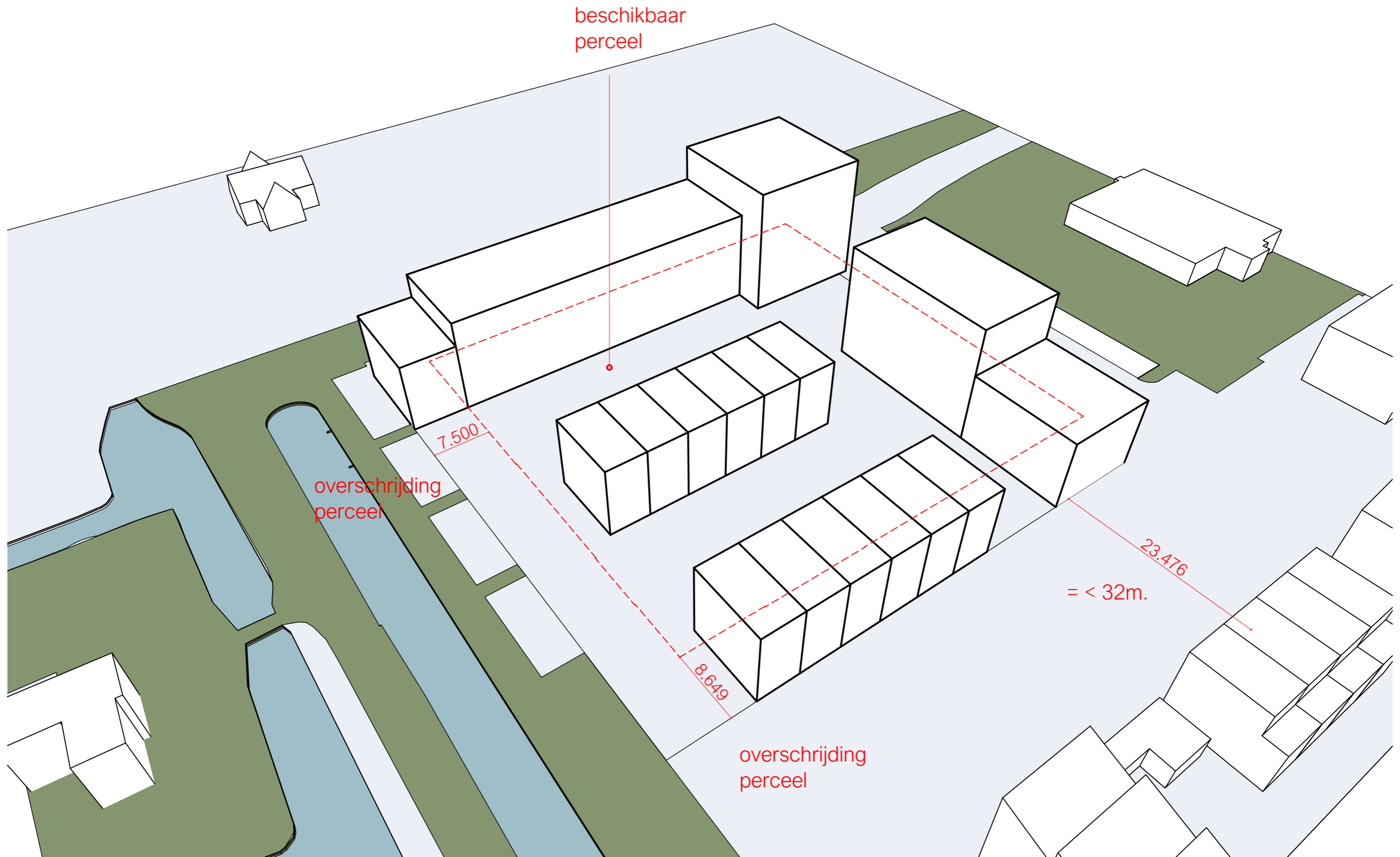
- De bouwblokken bouwen in hoogte af naar de bestaande wijk (van 6 lagen aan de zijde van de Provincialeweg en het spoor naar 4 lagen aan de zijde van de wijk en de Holenweg).
- Een stedenbouwkundig accent is mogelijk op de hoek aan de zijde Provincialeweg en het spoor maar is ondergeschikt (maximaal 32 meter) aan het accent van het Hokenkwartier (45 meter)

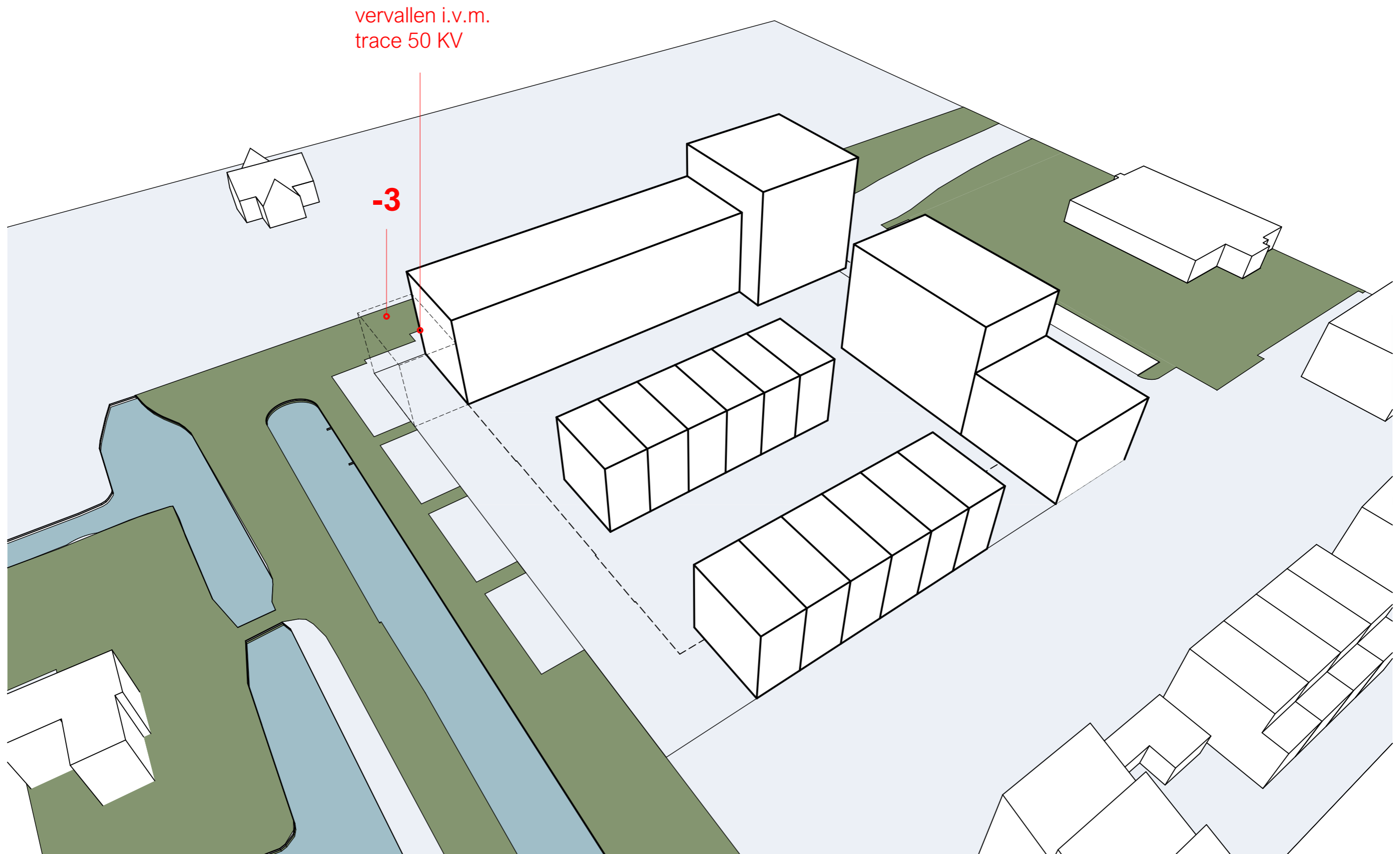




Opdrachtgever	STED Development
Project	De Vrijheid - stedenbouwkundig onderzoek / opties plan buurt
Locatie	Hoorn
Werknummer	2523
Fase	Stedenbouwkundig onderzoek
Datum	23-11-2021

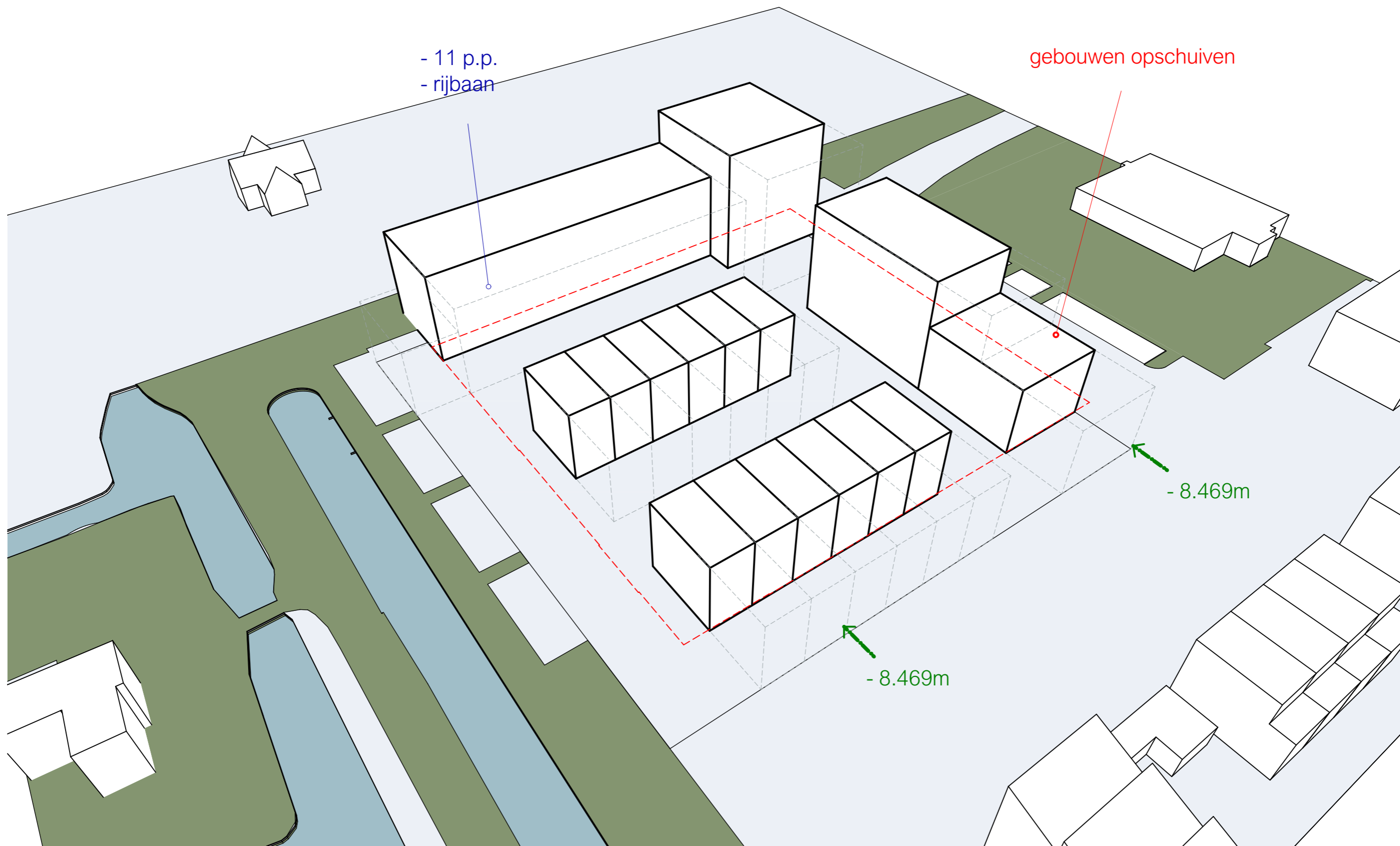






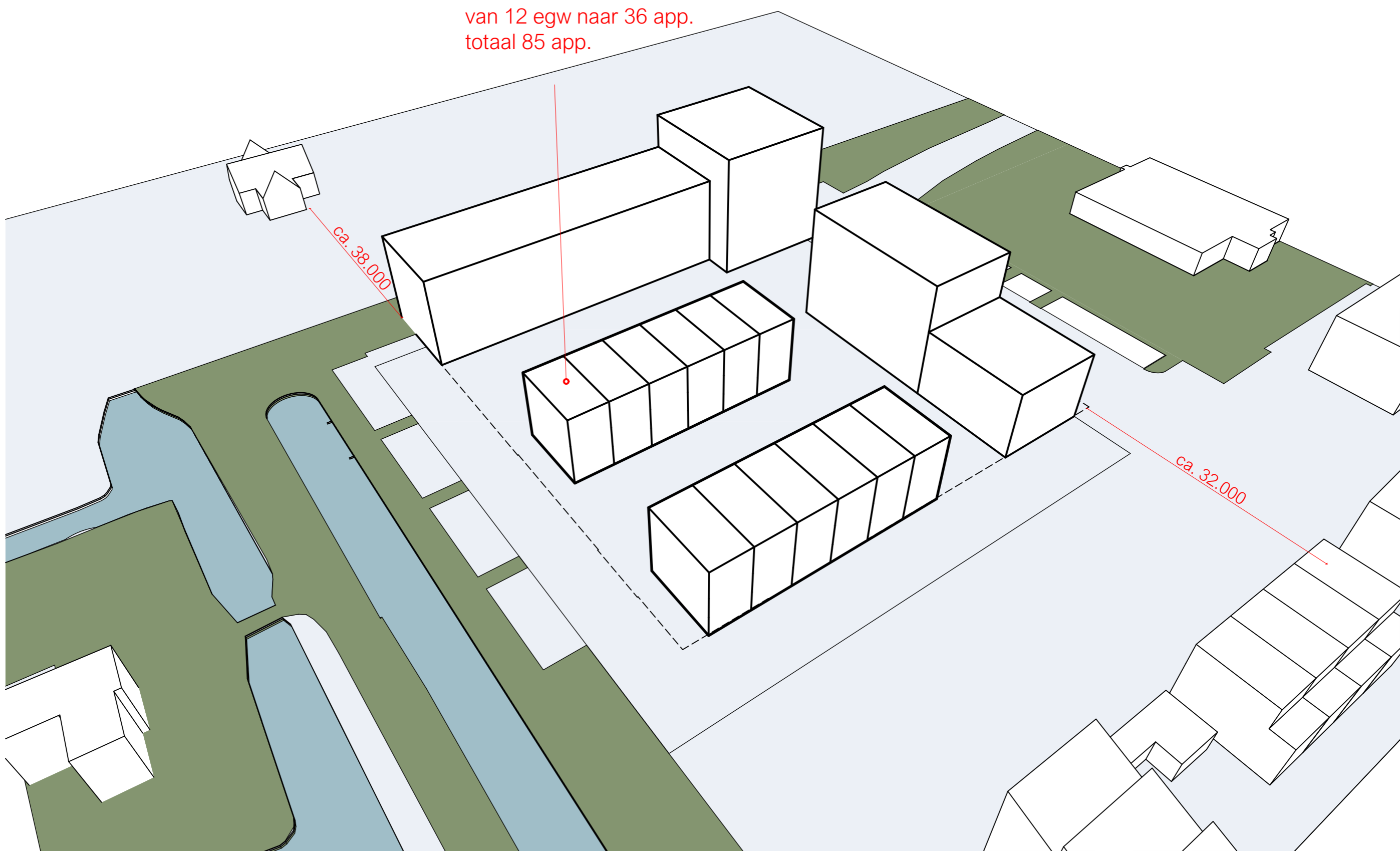
vervallen i.v.m.
trace 50 KV

-3



Optie 3

De Vrijheid - stedenbouwkundig onderzoek / opties plan buurt
2523 / Stedenbouwkundig onderzoek
23-11-2021/

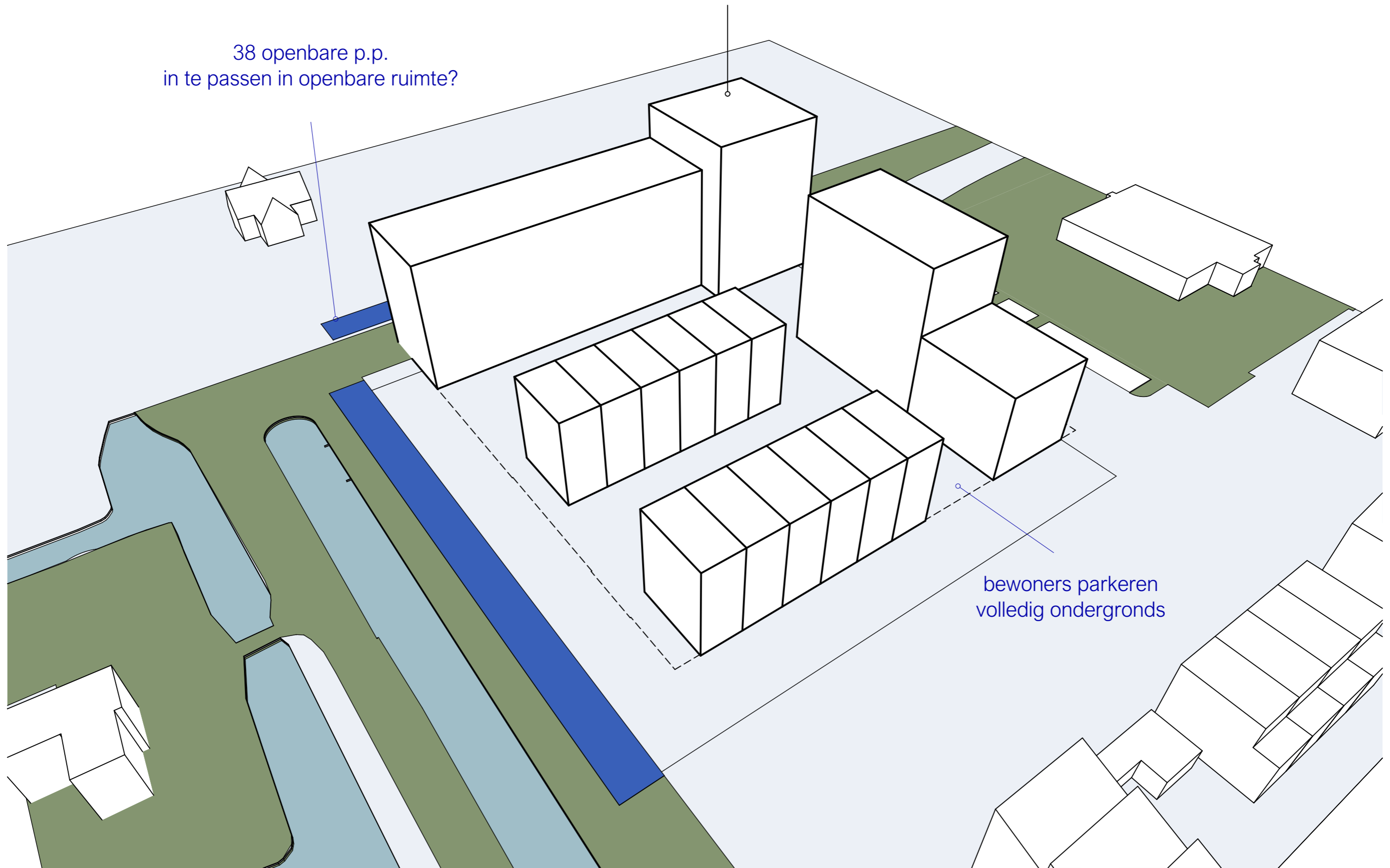


Optie 4

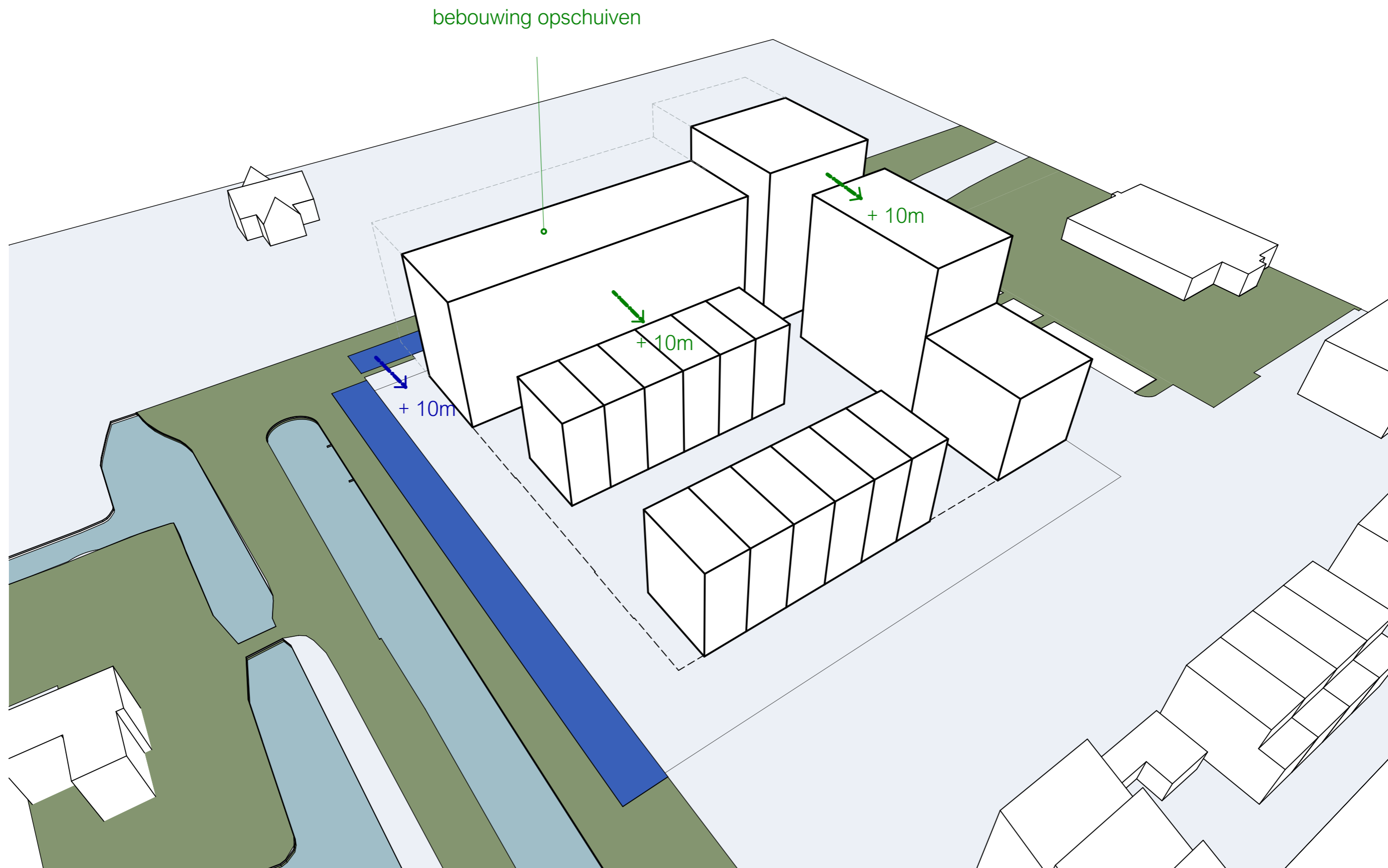
De Vrijheid - stedenbouwkundig onderzoek / opties plan buurt
2523 / Stedenbouwkundig onderzoek
23-11-2021/

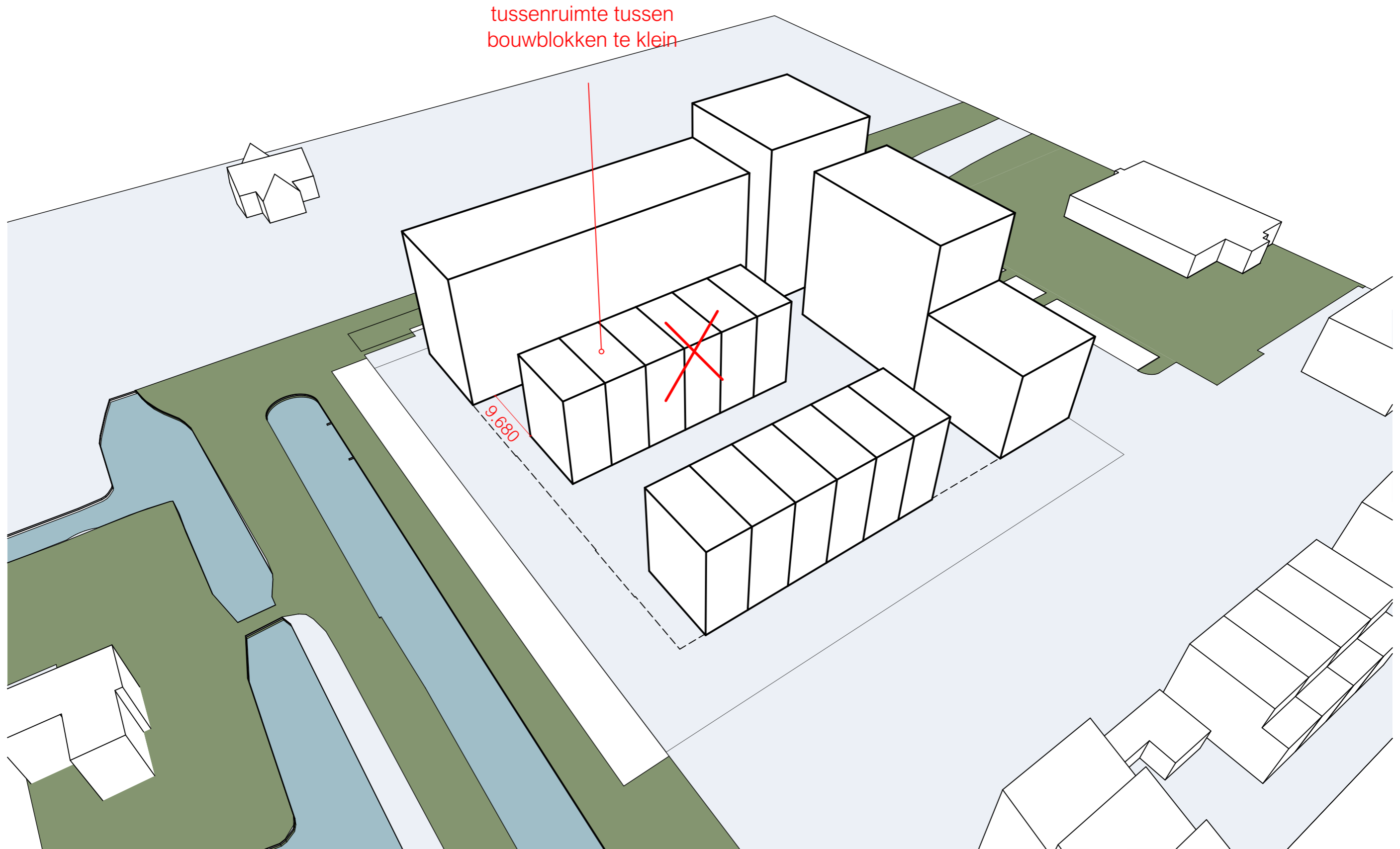
totaal 125 app.
x 0.3 = 38 openbare p.p.

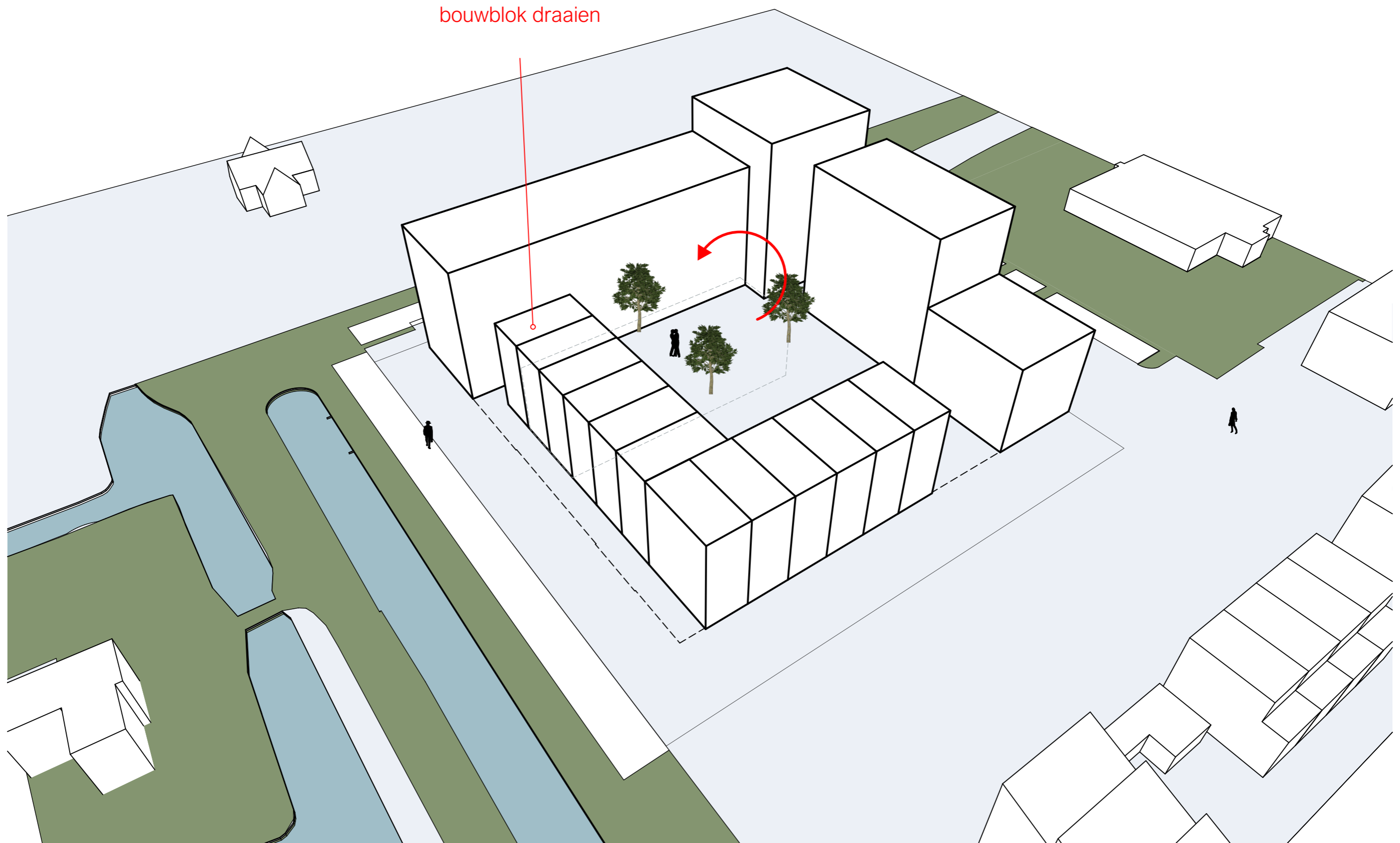
38 openbare p.p.
in te passen in openbare ruimte?



bewoners parkeren
volledig ondergronds

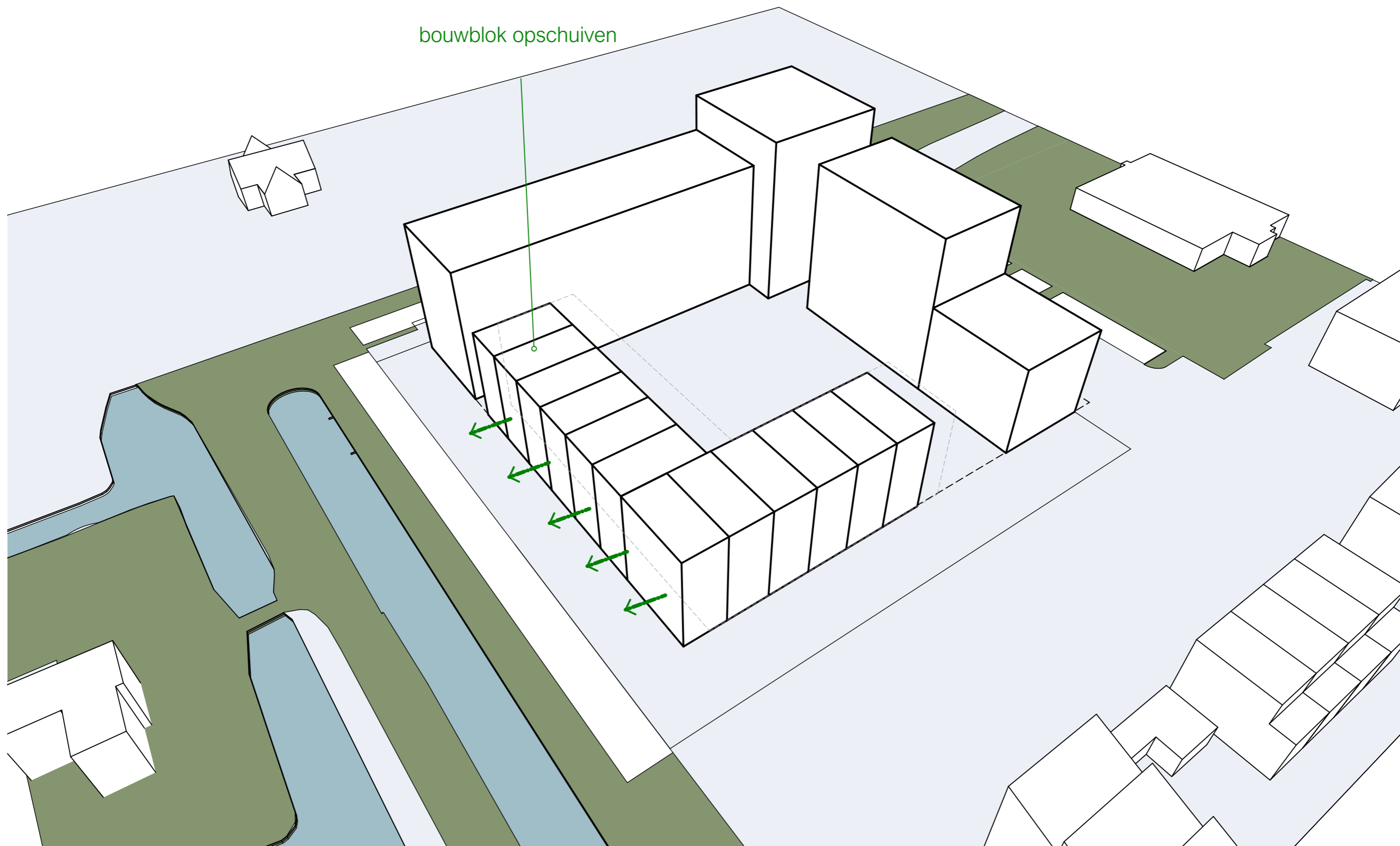






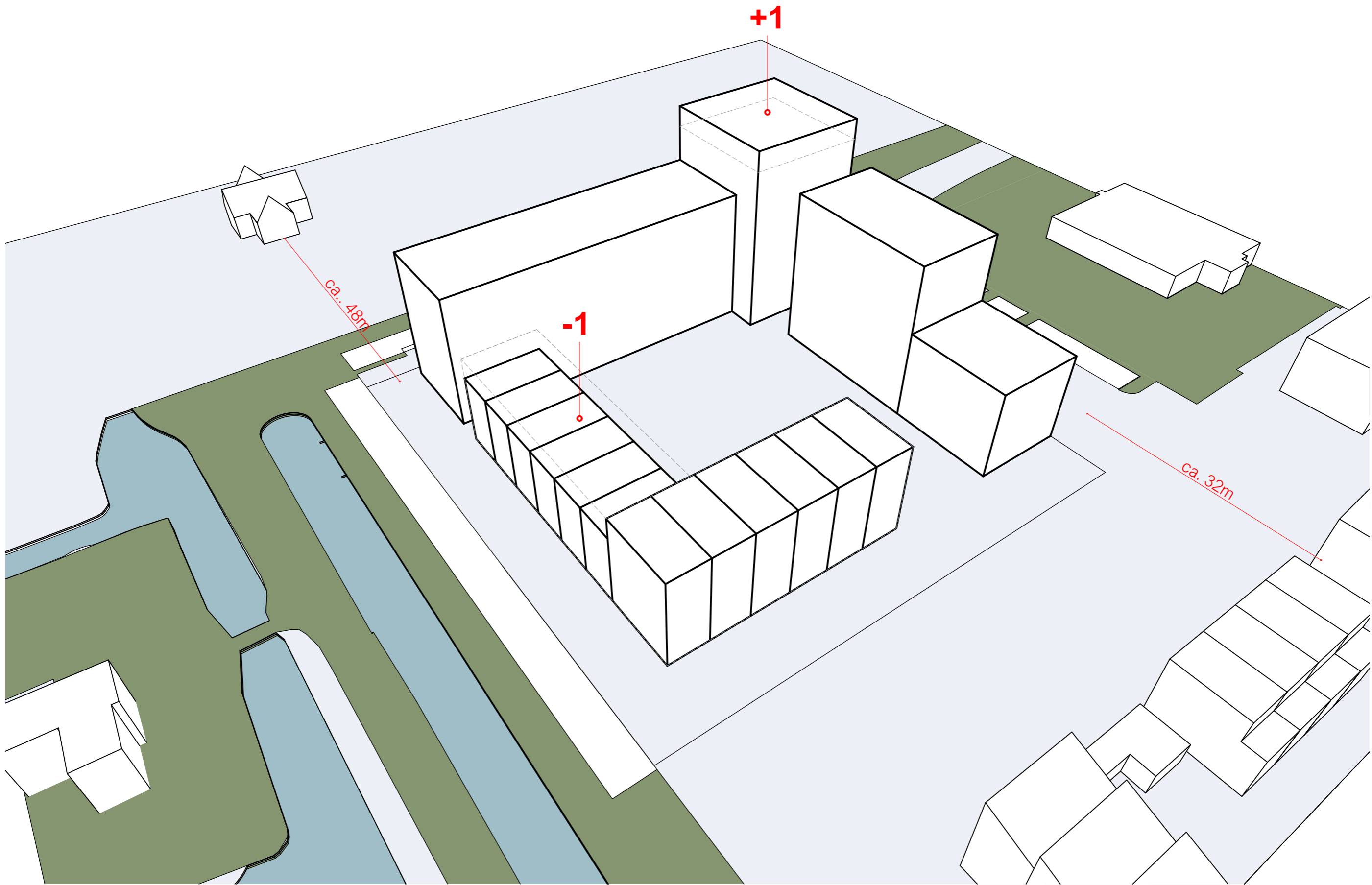
Optie 9

De Vrijheid - stedenbouwkundig onderzoek / opties plan buurt
2523 / Stedenbouwkundig onderzoek
23-11-2021/



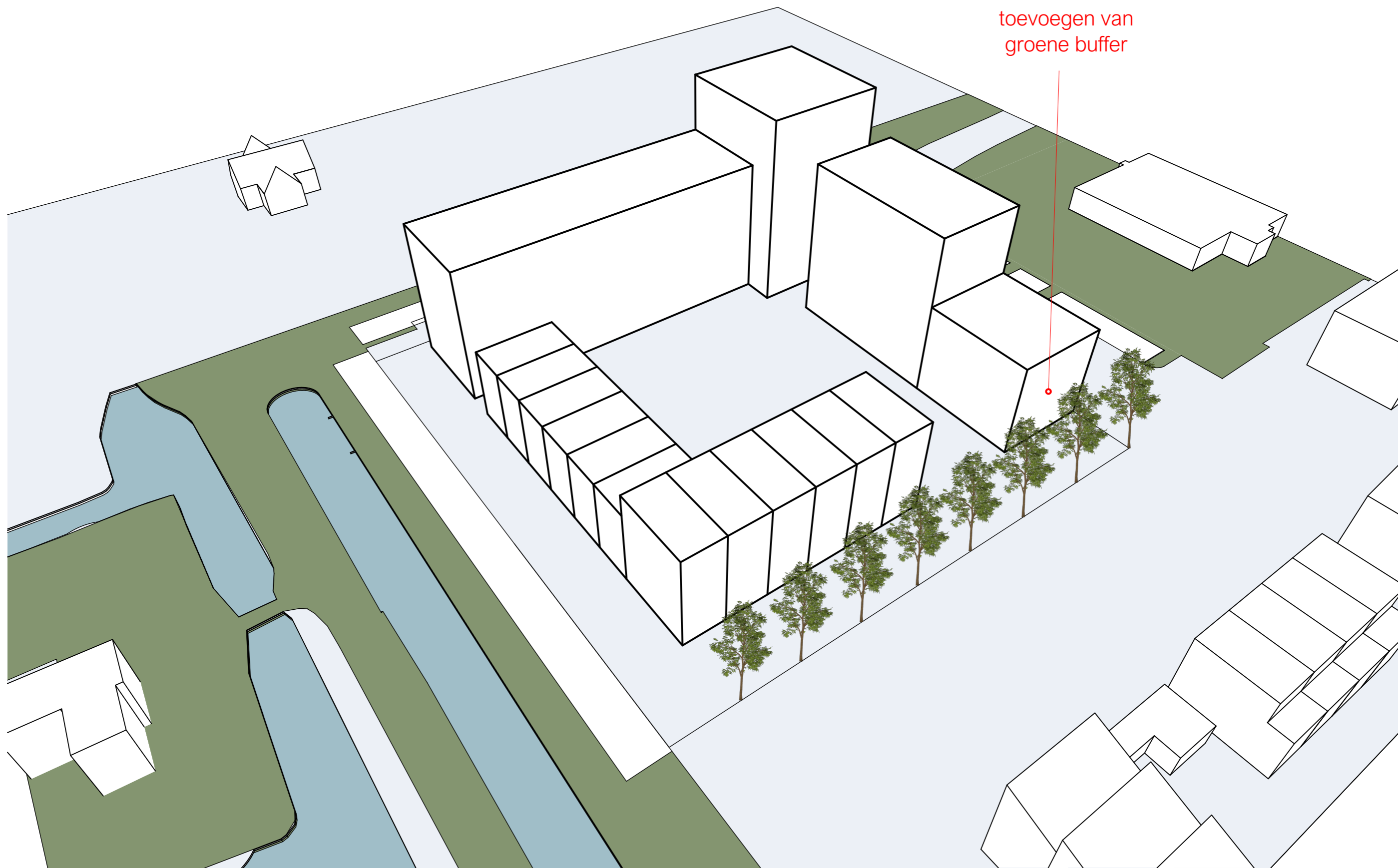
Optie 10

De Vrijheid - stedenbouwkundig onderzoek / opties plan buurt
2523 / Stedenbouwkundig onderzoek
23-11-2021/



Optie 11

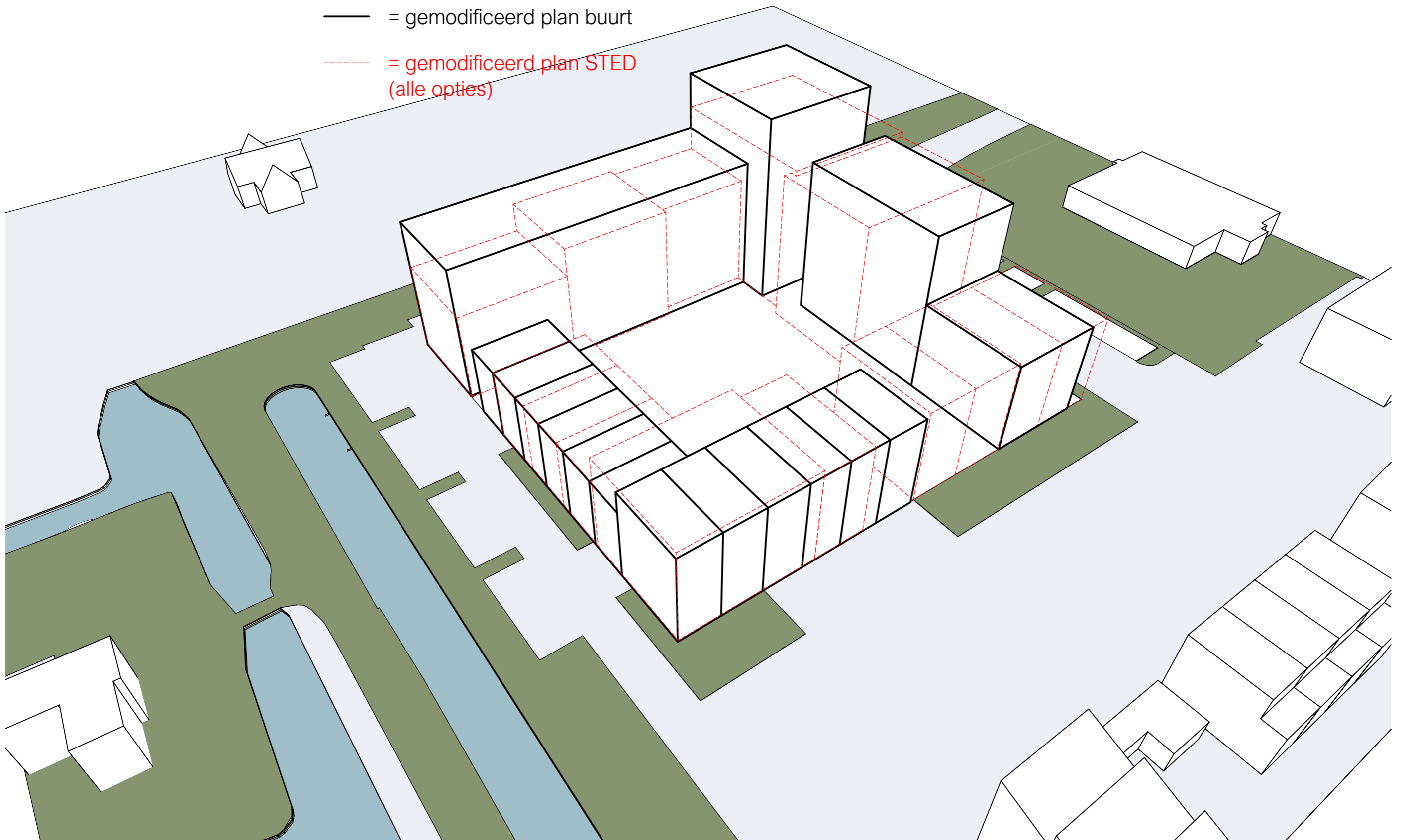
De Vrijheid - stedenbouwkundig onderzoek / opties plan buurt
2523 / Stedenbouwkundig onderzoek
23-11-2021/



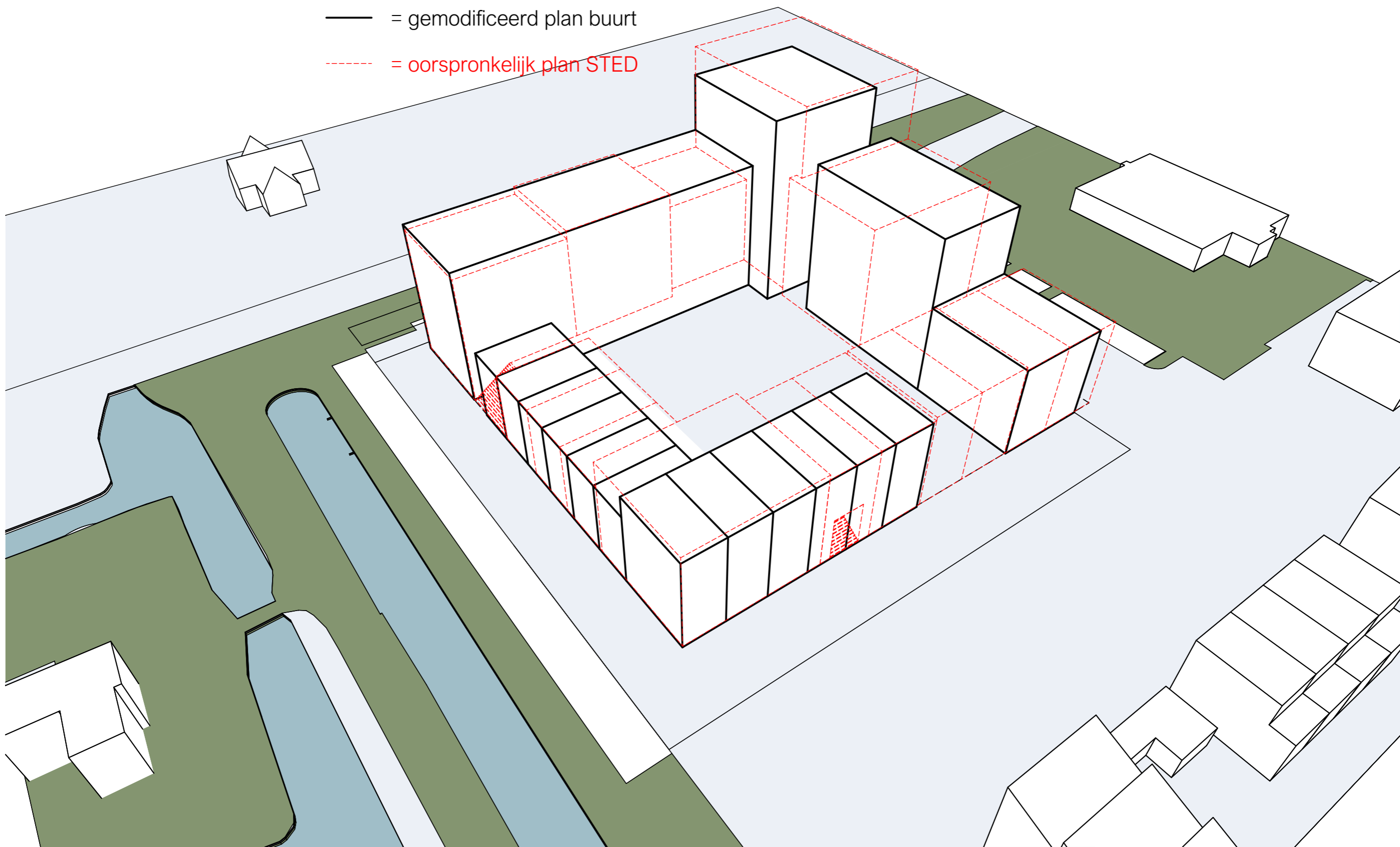
toevoegen van
groene buffer

— = gemodificeerd plan buurt

- - - = gemodificeerd plan STED
(alle opties)



— = gemodificeerd plan buurt
- - - = oorspronkelijk plan STED



Verslag

Aan Gemeente Hoorn
Van Theo Dohle, Jolijn Goertz (De Wijde Blik)
Datum 22-12-2021 (*Definitieve versie*)
Betreft **Gesprek De Wijde Blik – Gemeente Hoorn
14 december 2021**
Aanwezig Ron Jansen, Jeroen van der Putten, Hinke Zoodma
(gemeente Hoorn)
Theo Dohle, Jolijn Goertz (De Wijde Blik)

Theo licht de aanleiding van de bijeenkomst toe. Zoals afgesproken tijdens de laatste meedenksessie verkent De Wijde Blik bij zowel de Stichting Thuis op de Holenweg, STED als de gemeente Hoorn waar nog ruimte zit om tot een breder gedragen voorstel te komen.

Opmerkingen

- We vinden de keuze om het parkeren ondergronds op te lossen en de manier waarop invulling wordt gegeven aan de openbare ruimte in het laatste plan van STED een verbetering (beter toegankelijk),
- We zijn meegegaan in/ kunnen ons vinden in de afwijking van de rooilijnen en het naar achteren schuiven van de gebouwen op de kavel. Hierdoor is een grotere afstand ontstaan tussen het plan De Vrijheid en het Holenkwartier (32 meter).
- Wij kunnen ons vinden in een groene zone met (volwaardige) bomen voor de bebouwing aan de zijde van het Holenkwartier;
- We zijn bereid om -gezien de in behandeling zijnde wijziging van de Huisvestingswet - de mogelijkheid te onderzoeken of er op De Vrijheid gebouwd kan worden voor de inwoners van Hoorn. De wijziging van de Huisvestingswet houdt in dat gemeenten 30 procent van hun nieuwbouwwoningen tot 355.000 euro moeten kunnen toewijzen aan eigen inwoners (mensen met een 'economische of maatschappelijke binding' met de gemeente).
- Programma:
In de door het college vastgestelde Nota van Uitgangspunten is het volgende afgesproken voor De Vrijheid:
-36% Sociaal (categorie 1)
-43% Midden (categorie 2)
-20% Duur (categorie 3)
Om STED meer ruimte te geven in de ontwikkeling zijn we bereid om categorie 1 te verlagen naar 30%. Ons uitgangspunt is realisatie van zowel sociale huur als sociale koop, tenzij STED aantoont dat dit niet haalbaar is. De categorie midden (43%) willen we in stand houden, omdat deze ondervertegenwoordigd is in het Holenkwartier. De categorie 'Duur' kan dan omhoog.
Daarmee wordt de nieuwe verdeling:
-30% Sociaal (categorie 1)
-43% Midden (categorie 2)
-27% Duur (categorie 3)

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

- We delen niet de mening van de Stichting dat hoogbouw van 8 lagen of meer niet is toegestaan. Voor de gemeente staat vast dat de huidige locatie van de hoogste bebouwing deel uitmaakt van de zone langs de Provincialeweg, zoals bedoeld in de Hoogbouwvisie. De Hoogbouwvisie schrijft voor dat boven de 8 lagen een Hoogbouw Effect Rapportage moet worden uitgevoerd.

Ter bevestiging

- Beeldkwaliteit: in de Nota van Uitgangspunten staat vermeld dat de uitstraling van de architectuur en stedenbouw aansluit op die van het Holenkwartier.

Verzoeken

- Aan Stichting: lijstje met onderwerpen/ openstaande vragen waarop nog antwoord van de gemeente wordt verwacht (zoals afgesproken tijdens de laatste meedenksessie).
- Aan STED: onderzoek de mogelijkheid om ook sociale huur toe te voegen aan het plan, naast sociale koop.

Belangrijkste wensen/ eisen gemeente Hoorn

- Aantal woningen: De Nota van Uitgangspunten gaat voor de ontwikkeling De Vrijheid uit van 141 woningen, dat heeft ook onze voorkeur in het licht van de enorme woningbehoefte. Onze harde ondergrens is 125 appartementen.
- Doelgroep: We willen dat de doelgroepen 1- en 2-persoonshuishoudens bediend worden en dat er woningen komen voor starters en senioren.
- Programma: de behoefte aan appartementen is groter dan aan grondgebonden woningen.
- Wens / nader te onderzoeken eis: sociale huur (naast sociale koop)
- De toren in het plan De Vrijheid heeft aan de zijde van de Provincialeweg vanuit stedenbouwkundig oogpunt een hoogteaccent nodig, met een maximale frontbreedte van 16 meter. Dit voorkomt dat de gebouwen één blok lijken, en zorgt voor speelsheid en variëteit. Daarom moet het verschil tussen het hoogteaccent en de aansluitende bebouwing minimaal 2 bouwlagen zijn.

Verslag

Aan Gemeente Hoorn
Van Theo Dohle, Jolijn Goertz (De Wijde Blik)
Datum 17-12-2021 (concept #1)
Betreft **Gesprek De Wijde Blik – STED Development
14 december 2021**
Aanwezig Rob de Groot (STED Development)
Patriek Duisdecker (FKG Architecten)
Theo Dohle, Jolijn Goertz (De Wijde Blik)

Theo licht de aanleiding van de bijeenkomst toe. Zoals afgesproken tijdens de laatste meedenksessie verkent De Wijde Blik bij zowel de Stichting Thuis op de Holenweg, STED als de gemeente Hoorn waar nog ruimte zit om tot een breder gedragen voorstel te komen.

Opmerkingen

- De gemeente heeft in het verkennende gesprek met De Wijde Blik kenbaar gemaakt te willen gaan onderzoeken of STED ook sociale huur dient toe te voegen aan De Vrijheid. STED wacht het onderzoek van de gemeente af.
- We hebben voor de grond een prijs betaald die marktconform is.

Ter bevestiging

- Om tegemoet te komen aan het verzoek om te bouwen voor inwoners van Hoorn, is STED bereid om de marketing van de woningen in Hoorn te starten. Het zoekgebied wordt pas uitgebreid als blijkt dat er niet genoeg geïnteresseerden zijn.
- Bij de verdere architectonische uitwerking en de inrichting van groen en publieke ruimte betrekken we graag (vertegenwoordigers van) de Stichting Thuis op de Holenweg om advies uit te brengen.
- We zorgen voor grotere bomen aan de kant van de Holenweg en het Holenkwartier. Een voorstel van de landschapsarchitect leggen we graag voor advies voor aan de bewoners van de overkant.
- Aan de spoorzijde (noordgevel) van het gebouw bevindt zich de galerij. De galerij eindigt op een kopwoning (oostgevel). Er komen aan de zijde van het spoor (noordgevel) geen balkons.
- Er komen geen collectieve cq gemeenschappelijke dakterrassen voor recreatief gebruik in het plan De Vrijheid. Elke individuele woning heeft een eigen private buitenruimte.
- De afmetingen van De Vrijheid naar het huis van de heer Zonneveld zoals aangegeven op de tekeningen (aangeleverd 29/11/21) worden gehanteerd.
- STED heeft onderzoek laten doen naar de weerkaatsing van het geluid door het gebouw aan de kant van het spoor, o.a. richting de heer Zonneveldt. Hieruit komt naar voren dat er

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

geen weerkaatsing van geluid is. STED is bereid dit onderzoek beschikbaar te stellen aan de heer Zonneveldt.

Verzoeken

- Aan gemeente: Als de gemeente bereid is tot 30-30-40 dan willen we alle 13 opties honoreren. Dit betekent een ondergrondse parkeeroplossing, een groengebied op maaiveld dat openbaar toegankelijk is en het verminderen van het aantal appartementen tot 125 à 128.
- Aan Stichting: De bereidheid om, als het plan door de gemeenteraad wordt vastgesteld, te adviseren inzake de architectonische uitwerking en over de groeninvulling van het openbare gebied.

Belangrijkste eisen/wensen STED:

- Een (o.a. financieel) haalbaar plan waar we trots op zijn, en waarmee we een bijdrage kunnen leveren aan de woningnood in Hoorn en omgeving.
- Als de gemeente akkoord gaat met 30-30-40, dan honoreren wij alle 13 opties zoals gepresenteerd.
- Vanuit stedenbouwkundig opzicht is een hogere toren aan de kant van de Provincialeweg wenselijk. STED heeft een voorkeur van 10 lagen en vindt stedenbouwkundig gezien 8 lagen de ondergrens. Om de Stichting tegemoet te komen is STED bereid tot 7 lagen te gaan, mits de gemeente tegemoet komt in een wijziging in de categorieën richting 30-30-40. Een toren van 7 lagen is slechts een halve laag hoger dan in het alternatieve plan van de Stichting, omdat daarin een halfverdiepte parkeergarage was voorzien met daarop zes lagen, totaal dus 6,5 laag.

De
Wijde
Blik

Verslag

Aan Stichting Thuis op de Holenweg
Van Theo Dohle, Jolijn Goertz (De Wijde Blik)
Datum 23-12-2021 (*definitieve versie*)
Betreft **Gesprek De Wijde Blik – Stichting Thuis op de Holenweg - 8 december 2021**
Aanwezig Henry Meijdam, Harry Zonneveldt, Marloes Bakker
(namens Stichting Thuis op de Holenweg)
Theo Dohle, Jolijn Goertz (De Wijde Blik)

Opmerkingen

- We zijn sinds juni 2019 betrokken bij het project De Vrijheid en hebben het gevoel dat STED iedere keer met een identiek plan komt in een ander sausje. Er lijkt sprake van een verlaging in aantal woningen, maar dat is niet het geval. In een van de versies is het aantal woningen verhoogd, en daarna weer verlaagd.
- Volgens ons klopt het aandeel sociale woningbouw in het Holenkwartier wel met de destijds geldende normen; er is geen noodzaak om dit te compenseren bij De Vrijheid.
- STED heeft aangegeven marktconforme prijzen te hebben betaald voor de grond, en dat de gemeente dat beaamt. Dat klopt niet, we hebben van de projectleider begrepen dat dit alleen geldt voor de grond die van de gemeente is aangekocht.
- In het alternatieve plan van de Stichting is bebouwing op het Kv-tracée ingetekend. Wij wisten niet dat daar een Kv-leiding loopt, dus STED heeft gelijk dat daardoor het plan opschuift.
- De grond die nog in bezit is van de gemeente moet openbaar worden aanbesteed volgens recente jurisprudentie, dat is nu niet gebeurd.
- Wij zien dit gesprek als een inventarisatie van de ruimte die er is, en niet als de start van een onderhandeling.
- Wij blijven in het vervolg graag in gesprek met de ontwikkelaar en gemeente over de invulling van de plannen. Dit weerhoudt ons er niet van om gelijktijdig een juridisch traject te starten.

Ter bevestiging

- STED heeft recent tekeningen aangeleverd met toevoeging van het huis Holenweg 12 (overkant spoor) t.o.v. het bouwvlak 'De Vrijheid'. Aan de vermelde afmetingen moet niet worden getornd.
- STED heeft aangegeven dat er geen balkons komen aan de bebouwing aan de zijde van het Spoor. Graag ook geen Franse balkons en liever ook geen klapramen. Tot slot zijn ook dakterrassen of recreatiemogelijkheden op de daken en balkons aan buitenzijde richting wijk geen optie vanwege inkijk, het verlies van privacy/vrijheid en geluidsoverlast.

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

De Wijde Blik

Verzoeken

- Aan de gemeente Hoorn: Als de gemeente een lager % sociale woningbouw toestaat, biedt dit STED de ruimte om minder woningen te bouwen. Dit kan de gemeente bijvoorbeeld doen door het gekozen gebied waarover de berekening is gemaakt ruimer te interpreteren, inclusief het Venenlaankwartier waar al veel sociale woningbouw staat.
- Aan STED: STED kan vanaf maart 2022 heronderhandelen over de grondprijs
 - Aan STED: verzoek om een onderzoek uit te laten voeren naar de overlast van geluid voor omwonenden; Bij bebouwing aan de spoorkant in verband met de weerkaatsing van het geluid tegen de nieuwbouw aan het spoor. Bij bebouwing in carré weerkaatsing bij dichte bebouwing en vele balkons.

Belangrijkste wensen/eisen Stichting

- De gemiddelde **dichtheid** van De Vrijheid moet gelijk zijn aan die van het Holenkwartier. We willen de leefbaarheid van de kern behouden (groen, verkeersveiligheid, inrichting) voor bestaande en nieuwe inwoners en zorgen voor een toekomstbestendige wijk. Betrokken bewoners, die deel uitmaken van de wijk, dragen hieraan bij.
Suggesties:
 - Voer een antispeculatiebeding in voor een langere periode, 7 tot 10 jaar.
 - STED kan in De Vrijheid minder woningen bouwen, als hij op een andere locatie die (deels) in zijn bezit is, Pelmolenpad, meer woningen bouwt. Deze locatie heeft minder aangrenzende bewoners dan De Vrijheid. Hier geldt het beginsel van minste hinder veroorzaken.
- Het gaat om de **vermindering van massa** en de **hoogte** van de ontwikkeling, De Vrijheid ligt namelijk tot halverwege het Holenwegkwartier en niet naast de Provinciale weg.
 - Aan de spoorkant: maximaal 6 lagen (18 meter) in de hoek, die trapsgewijs aflopen van 5 naar 4 naar 3 (9 meter). In de trapsgewijze vorm kan de Stichting zich vinden.
Het hoogste gebouw mag volgens het beleid maximaal 8 lagen bevatten. Volgens de gemeente ligt het aan de Provinciale weg, de Stichting is het hier niet mee eens. Hoger dan 6 lagen is niet wenselijk vanwege de schaduwwerking aan de spoorzijde en privacy issues.
 - Aan de Holenkwartier- en wijk-kant: (bij voorkeur) maximaal 3 lagen (9 meter).
 - Indien 4 lagen (12 meter) dan alleen als er een goede groene buffer komt en de kwaliteit van de architectuur zodanig is dat er meer lucht in het plan komt, bijvoorbeeld meer variatie in de gevel met af en toe doorsteken.

Verslag

- De **groene buffer** / zoom die is voorzien aan de kant van het Holenkwartier (zie STED tekening) moet serieus worden ingevuld, dat wil zeggen dat de bomen van voldoende formaat zijn om direct de functie te hebben om inkijk te voorkomen en privacy te garanderen.
Ook eenzelfde groene buffer van extra bomen aan de kant van de Holenweg naar de bestaande wijk nog toevoegen aan de laatste tekening.
- De woningen moeten architectonisch en stedenbouwkundig passen in het aanzicht van de wijk en aansluiten op het Holenkwartier.
- We vinden dat er gebouwd moet worden voor woningzoekenden uit de Hoornse gemeenschap.
- Beantwoording van alle gestelde vragen door de gemeente. Deze toezegging is gedaan, maar niet nagekomen.

De
Wijde
Blik

**Aan Dhr. T. Dohle en Mw. J. Goertz, Directeur en partner van De Wijde Blik,
participatiebegeleider project De Vrijheid van STED Development B.V.**

Project De Vrijheid

Hoorn, 1 november 2021

Geacht Heer Dohle en Mw. Goertz,

Inleiding

Op 6 juli jl. heeft er een eerste klankbordgroep plaats gevonden over het projectplan De Vrijheid van de firma STED Development B.V.. Tijdens dit overleg heeft Dhr. De Groot, dertien opties gepresenteerd voor de door hen gewenste realisatie van, (op dit moment, zover wij weten,) 125 woningen, te realiseren op een bouwvlak van ongeveer 7.000 m² bruto grondoppervlak (178 woningen per hectare).

Met dit voorstel reageert hij op de grote bezwaren die zijn aangedragen vanuit de buurt en toekomstige bewoners tegen zijn plan (te massaal, te hoog, te veel woningen, groenkaalslag, te weinig voorzieningen, verkeersonveilig, enz.). Tijdens deze bijeenkomst is door onze stichting een alternatieve massastudie gepresenteerd, vervaardigd door architectenbureau MKA, met dezelfde dichtheid als overigens op het holenkwartier aanwezig. Dit leidt tot globaal 65 woningen i.p.v. 125, hetgeen betekent dat STED twee maal zoveel woningen op de bouwvlak wil realiseren, als in de rest van het Holenkwartier en in ons alternatief. Het plan van STED roept, derhalve, ook in de aangepaste vorm, onoverkomelijke bezwaren op in de buurt voor wat betreft dichtheid en massaliteit. Het door de stichting gepresenteerde beeld van een mogelijk alternatief, getekend door de architect die ook het totale Holenkwartier heeft ontworpen, kan bij onze achterban rekenen op brede steun. Dit heeft dezelfde dichtheid en hoogteopbouw als het aangrenzend deel van het Holenkwartier.

Niettegenstaande deze scherp tegenover elkaar staande uitgangsposities is de Stichting het overleg open ingegaan om te verkennen of een oplossing, zonder in juridische conflicten te geraken, bereikbaar is. Uitgangspunt voor ons is daarbij wederzijdse redelijkheid en inlevingsvermogen van beide partijen. Dit betekent dat wij ons realiseren dat een ontwikkelaar ontwikkelt om zijn onderneming te runnen en dus geld te verdienen, maar dat wij omgekeerd verwachten dat er gevoel bestaat bij de ontwikkelaar voor redelijke wensen en dat hij bereid is, daar rekening mee te houden.

Afspraken en proces

Vanuit die opstelling hebben wij ingestemd met de volgende afspraken:

- STED zal uiterlijk 15-08-2021 reageren op ons plan. Feitelijk is er echter pas op 13 oktober jl. gereageerd. Dit is, op drie dagen na, twee maanden later dan afgesproken.

Bericht hiervan hebben we alleen ontvangen bij navraag, niet op initiatief van de ontwikkelaar of het begeleidend participatiebureau;

- De Stichting ToH zal reageren op de dertien opties en op de reactie van STED op de massastudie die zij door MKA heeft laten ontwerpen,
- Deze reactie zal binnen een maand na het aanleveren van de reactie op onze massastudie door STED worden aangeleverd. Dit zodat het voor ons technisch uitvoerbaar is onze achterban te raadplegen;
- De tweede meedenksessie/klankbordgroep zal dan acht dagen na ontvangst van onze reactie plaatsvinden.

Wij stellen vast dat deze afspraken, eenzijdig en zonder onze instemming zijn aangepast. Sted heeft pas op 13 oktober jl. gereageerd.

In het oorspronkelijk begeleidend mailtje van mw. Goertz, worden ons na de reactie van Sted, 12 dagen gegund om onze achterban te raadplegen.

Exact twee weken later wil De Wijde Blik de klankbordgroep een tweede keer laten bijeenkomen.

Pas na (weer) een aan dit onderwerp gewijd mailtje is De Wijde Blik, bereid dit te verschuiven naar 1 november en 22 november a.s. Duidelijk is dat wij dit als een gunst moeten zien.

Een bijzondere opvatting.

Sted kan, als professional, zonder opgaaf van redenen, de aan hen gestelde termijn met bijna twee maanden overschrijden. Voor ons als amateurs en leken geldt het beginsel afspraak is afspraak. Gelijke monniken, ongelijke kappen. Wij worden aangesproken op afspraken die wij in moeten vullen met een veel grotere, moeilijker te organiseren groep van amateurs, mensen, wiens enige belang ligt in leefkwaliteit in hun eigen of toekomstige wijk. De professional, STED, mag termijnen naar eigen believen oprekken met twee maanden. Juridisch en moreel, een moeilijk verteerbare kwestie. Aangezien de spelregels echter door de gemeente en het participatiebureau worden bepaald, hebben we ons hier kennelijk in te schikken. Vanuit het perspectief van rechtsgelijkheid, zorgvuldigheid, redelijkheid en billijkheid die in het maatschappelijk verkeer moet worden gehanteerd, een moeilijk verteerbare kwestie.

Tot slot van deze inleidende woorden willen we kort ingaan op onze beleving van het opgestarte participatieproces. Misschien wel in de ijdele hoop dat dit nu nog valt bij te buigen.

“Procesmatige” reactie

1. Wij beleven het ingezette participatieproces niet als invulling van de oprechte wens van gemeente en ontwikkelaar om de bevolking invloed te laten hebben op de uitkomst van het politieke afwegingsproces. Hoe professioneel en deskundig dit proces ook door De Wijde Blik wordt uitgevoerd, het beeld blijft over, dat het proces “gelopen” wordt met als doel te komen tot legitimatie van de doelstellingen van het college van B&W en de ontwikkelaar. Anders gezegd, van het overheidshandelen in

juridische zin. Uit de reacties en de formeel juridische omgang met termijnen en inbreng van onze kant, klinkt geen werkelijke belangstelling voor opvattingen van inwoners/toekomstige bewoners, door. Getuige ook de wijze waarop formalistisch met ons verzoek tot het hanteren van een, bovendien afgesproken(!), termijn wordt omgesprongen.

De participatie wordt kennelijk ervaren als een horde die moet worden genomen, niet als een kans om tot planverrijking te komen.

Inwoners en toekomstige bewoners van het Holenkwartier, mogen niet kunnen zeggen dat hen geen podium is geboden. Maar feitelijk krijgen wij niet het gevoel dat de gemeente en ontwikkelaar echt willen bewegen. Let daarvoor bijvoorbeeld op de marginale vermindering van het aantal woningen (nog steeds de dubbele dichtheid van de rest van de wijk, 178 i.p.v. 80 per hectare).

2. De bestaande en toekomstige Holenkwartier-bevolking wordt op deze manier het sluitstuk van het ruimtelijke proces. Het is iets dat in Hoorn helaas vaker waarneembaar is. Argumenten doen er op veel plaatsen minder toe, dan de onwrikbare wens om in Hoorn op elke mogelijke plek binnen 1200 meter van de stations (feitelijk meer dan de helft van de gemeente) tot hoogbouw te komen, “whatever the consequences”. Bouwen in een andere gemeente is voor dit College en een raadsmeerderheid vloeken in de kerk en daarmee onbespreekbaar. Waarom dat het geval is, komt niet aan de orde.
3. Behoeftes van de woningzoekenden spelen ook nagenoeg geen rol in de planvorming. Alles wordt toch wel afgenomen in de huidige markt. Men moet maar gaan wonen waar en hoe de overheid vindt dat dit goed voor je is. Maakbaarheid is terug. Vanuit het onlangs verschenen rapport van het EIB (Economsch Instituut voor de Bouw) over de kwalitatieve woningvraag in 2030, zijn er op zijn minst vragen te stellen, bij het woningbouw/hoogbouw-beleid waarop de gemeente Hoorn zijn woningbouwplannen baseert en wil gaan baseren. Uit dit rapport wordt duidelijk dat jonge mensen vanaf 35 jaar graag in een groene omgeving wonen, een ruime meerderheid in een eengezinswoning, en dat tot 2030 de vraag naar appartementen minder groot is, dan die naar eengezinswoningen. Maar in Hoorn bestaat hiervoor op dit moment, helaas geen gevoel bij de meerderheid van de politici.. Een onderstreping van het in het voorgaande punt gestelde gegeven.
4. Het vaak geuite credo luidt: we gaan betaalbaar bouwen voor starters en senioren. Wie naar de cijfers kijkt weet beter. Hoezo betaalbaar voor € 6.000 tot 8.000/m²?. Het gaat kennelijk niet om betaalbaarheid, maar om de hoogbouw wens van het College en de verdien capaciteit van STED, niet om woningbehoefte. De behoefte aan woningen kan prima elders (< 2% vrij grondoppervlak nodig) gerealiseerd worden. Er wordt een schijnbaar sociaal verhaal opgehangen, maar de feiten zijn anders;
5. Zonder in detail te treden merken we op dat de reactie die wij op onze brieven met bezwaren hebben gehad, in juni jl. van dezelfde aard en strekking zijn. Zo minimaal en sober mogelijk worden onze vragen, vaak onvolledig, beantwoord. En dit wederom alleen na meerdere malen flink aandringen. Ook hier blijkt weinig oprechte interesse in de gevoelens vanuit de samenleving. Men zeilt regelmatig vaardig om de vragen heen en gebruikt ambtelijk jargon om dit te verbloemen. Wij worden, hoewel wij continu aangeven te willen samenwerken, als lastig en tempo verlagend ervaren. De trein moet door, ongeacht de gevoelens in de

samenleving en de mogelijkheid om tot een werkbaar compromis te komen. Van werkelijk luisteren is helaas vrijwel geen sprake.

6. Wij willen wel blijven luisteren en op basis van constructiviteit opereren, en geven daarom een op de toekomst gericht advies aan het einde van deze brief.

Reactie op de dertien opties: optie veertien

Onderstaand onze reactie op de dertien opties. We doen dit in de vorm van een eigen voorstel.

Het kiezen uit dertien opties is namelijk vrijwel onmogelijk. Het kan het beste vergeleken worden met het zoeken van je favoriete boek te midden van tienduizenden titels in de boekhandel De Slegte. De overvloed lijkt plezierig, maar doet je door de bomen het bos niet meer zien, of toegespitst op de dertien varianten, tussen de opties de duidelijkheid niet meer zien. Daarom hebben we, de dertien opties benut als inspiratiebron en ze aangelegd tegen uitgangspunten die wij willen hanteren om tot een mooie wijk te komen, die recht doet aan het juridische begrip “een goede ruimtelijke ordening”. Dit vormt de basis voor onze reactie, die wij gemakshalve de naam optie veertien hebben gegeven. Alvorens de massaschets daarvan, naar analogie van de dertien opties, neer te leggen, nemen we u eerst mee in onze uitgangspunten:

1. Uitgangspunt is een zelfde dichtheid, stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit als in de rest van het Holenkwartier. Het ontwerp (en de ontwerp kwaliteit) moet aansluiten bij de vormgeving van het in aanbouw zijnde Holenkwartier. Dat creëert draagvlak (er zijn immers vrijwel geen bezwaren tegen dit grote plan). Daarom pleiten wij ook voor een ontwerp van dezelfde architect MKA;
2. Tweede uitgangspunt is dat de woningtypologie en te hanteren prijsniveaus overeenkomen met de in het Holenkwartier gehanteerde percentages en parameters. Dit was en is ook uitgangspunt bij onze eerder ingediende massastudie;
3. Derde uitgangspunt is dat de grondprijs geen gegeven vooraf is, maar residueel moet worden vastgesteld.
Uitgangspunt van STED, en van de dertien opties, is, het door hem in een verkregen optierecht geboden (veel te hoge) Verwervingsbedrag. Dat is echter geen absoluut gegeven.

Wij vinden deze werkwijze onjuist, zowel maatschappelijk als methodisch.

Opties geven een kooprecht, en geen koopplicht. Wanneer het uitoefenen van dat recht, er toe leidt dat niet kan worden gekomen tot een goede ruimtelijke ordening, omdat dit leidt tot een onhaalbare exploitatie, is het tijd terug te gaan naar de verstrekker van het optierecht, voor nieuwe prijsonderhandelingen. Het optierecht wordt dan niet uitgeoefend.

Het aantal woningen en de typologie en prijs wordt in de door STED gehanteerde methodiek de uitkomst van een sommetje, niet van een goede ruimtelijke ordening. Dit is het onontkoombare gevolg, wanneer je eerst de grondprijs vastzet en daarna

het, ter dekking daarvan, benodigd aantal woningen berekent. In dit geval kom je dan op minimaal 125 woningen.

Voor ons onaanvaardbaar op dit kleine bouwvlekje.

Het kan niet zo zijn, dat Sted de consequenties van een te hoge verwervingsprijs naar de inwoners doorschuift. Als je maar woningen toe blijft voegen, kun je elk plan dicht gerekend krijgen. Stedenbouwkundige en ruimtelijke uitgangspunten verdwijnen in deze benadering uit beeld. \

De kunst van het projectontwikkelen is juist het omgekeerde, om iets moois en maatschappelijk aanvaardbaars te maken, en aan de hand daarvan een maximaal betaalbare grondprijs te bepalen. Dat is je vak, of hoort dit althans te zijn.

Uitgaande van de mogelijkheden van het in ontwikkeling zijnde Holenkwartier als referentieproject, kom je, in geval van een goede ruimtelijke ordening, op ongeveer zestig woningen;

4. Uitgangspunt voor ons is een haalbare en rendabele exploitatie vanuit een goede stedenbouwkundige en ruimtelijke opzet. Dat betekent dat de kavel niet voller moet worden gezet dan passend is in de rest van de wijk. En dit ongeacht of je nu woningen per hectare of van FSI uitgaat.
5. Wij staan voor een verkeersveilige oplossing auto's en fietsen;
6. Een parkeeroplossing overeenkomstig normering Holenkwartier. Dit lijkt vanzelfsprekend maar wij ontvangen graag uw bevestiging, dat deze normen in elk van de dertien modellen, onverkort worden gehanteerd, alsmede inzicht in de achterliggende berekening per optie.
7. Bouwen op een wijze die aansluit bij de woningbehoefte. Het pleidooi voor zgn. betaalbare woningen steunen wij. STED geeft aan dit te gaan doen. Maar in dit plan is dit, zover wij nu zien, lippendienst. Hoeveel woningen van welke typologie, welk oppervlak en tegen welke prijzen VON en per m², gaat STED bouwen binnen die 125? Graag hardheid en concrete cijfers voordat we verder gaan in de veronderstelling dat dit plan betaalbare woningen voor starters oplevert, maar dit feitelijk onmogelijk blijkt. Bouwen in de hoogte is duurder dan grond gebonden. Het betoog voor de bouw van betaalbare woningen is bij deze grondprijs, op basis van STEDS eerdere uitspraken omtrent prijzen, niet haalbaar. En daarmee verwordt het tot lippendienst. Bij prijzen van vijf- tot achtduizend euro per vierkante meter is geen sprake meer van betaalbare woningen voor starters. Dat kan geen starter zich veroorloven. Of het worden woningen die meer weg hebben van individuele kamers die worden verkocht, dan val volwaardige woningen.

De bedoeling is mooi, maar praatjes vullen geen gaatjes¹;

¹ Terzijde merken we nog het volgende op: Als er bij STED 125 woningen nodig zijn om een rendabele exploitatie te borgen heeft STED een verwervingsoptie voor de grond in handen, waarbij hand gewogen, ongeveer twee maal de reële grondwaarde voor een in de wijk passende ruimtelijke en stedenbouwkundige ontwikkeling aan de huidige eigenaren wordt voorgespiegeld. Leuk voor de eigenaren, maar het gaat ten koste van leefbaarheid, voorzieningen, groen en stedenbouwkundige kwaliteit van de totale wijk Het Holenkwartier, waarvan de gemeente Hoorn zich, nog maar kort geleden, op het standpunt stelde dat dit een paradepaardje moest zijn. Het Holenkwartier krijgt een afronding met mensen als sluitstuk van de verdienambitie van STED. Wij gunnen STED zeer zijn inkomen, maar niet ten koste van een evenwichtige wijkopbouw. Het is dan ook niet verwonderlijk

8. Ons uitgangspunt is dat je bouwt voor mensen die een woning zoeken, op een wijze die recht moet doen aan de belangen van de woningzoekenden, maar ook aan de al gevestigde huishoudens, en de toekomstig Holenkwartier-huishoudens. Die zijn meer dan alleen belastingbetaler, maar ook inwoner en rechthebbende. De Hoornse politiek geeft van het laatste tot op dit moment niet veel blijk. De woningnood wordt gebruikt als een soort toverformule om redelijke belangen van bestaande en toekomstige bewoners van deze wijk, terzijde te schuiven, ter wille van de wens om naar meer dan honderdduizend inwoners te groeien en maximale winst uit 7.000m² te halen.;
9. Wij pleiten voor groen rondom woningen, dat geeft dagelijks zuurstof, biodiversiteit en leefkwaliteit. Dit gaat ten koste van het netto bebouwbaar oppervlak. Het veelgenoemde groene karakter wordt in de plannen van STED voor een belangrijk deel, buiten de wijk ingepast, door, op afstanden tot 300 meter vervangend groen te plaatsen. Groen, waar je dan kennelijk dagelijks naar toe moet of kunt wandelen om je portie groenbeleving op te doen. Een weinig aantrekkelijk perspectief, zeker als je ouder bent of minder goed ter been.
10. Aanvullende voorzieningen in het plan om ook de extra bewoners een leefbare wijk te bieden
 Wil niet alles in Hoorn oplossen: Kijk ook naar bouw mogelijkheden buiten Hoorn om in dit geval de 60-70 wegvallende woningen in het plan van STED, op te vangen. Er wordt nu niet gekeken naar de grote bouw mogelijkheden in de gemeenten om ons heen. Als we ons realiseren dat veel agrarische bedrijven de komende jaren, mede ten gevolge van de stikstofproblematiek, op zullen houden te bestaan en die ruimte deels benut wordt ten behoeve van deze (en andere) woningzoekenden. Het is gelukkig niet zo dat Nederland volgebouwd moet worden om de woningzoekenden adequaat te huisvesten.
11. De wereld houdt niet op buiten Hoorn. Gebruik die wereld en ga in overleg met buurgemeenten over bouw mogelijkheden buiten Hoorn. Dat maakt de woningzoekenden niet uit en creëert leefbare, ademende steden.

Commentaar op de reactie STED

Ten aanzien van de reactie van STED op ons schetsontwerp het volgende. Allereerst merken wij op dat het slordig is dat wij geen aandacht hebben besteed aan de 50KV leiding. Wij hadden de kennis niet en kennelijk is het ook bij de architect aan de aandacht ontsnapt. Onze verontschuldigen daarvoor en dank voor de getoonde oplettendheid. Het is mede de reden voor ons nog eens kritisch naar onze tekening te kijken en u onderstaand een aangepaste versie te sturen.

dat de huidige eigenaren STED een optie hebben willen geven, bij dit soort (hoofd)prijzen. Het winnende lot komt maar één keer voorbij. Inwoners en toekomstige bewoners Holenkwartier betalen echter de prijs hiervoor in woongenot, groenbeleving en ruimtelijke kwaliteit.

Het woningaantal in het plan van STED wordt bepaald door de in het optierecht afgesproken aankoopprijs en niet door eisen die aan een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inrichting worden gesteld. Die laatste elementen horen echter, juridisch gezien, te bepalen wat er ruimtelijk kan. De maximaal te betalen grondprijs komt daar uit voort, niet omgekeerd. In concreto: Als je de in het optierecht aangegeven prijs echter beschouwt als gegeven, is de reactie van STED voorspelbaar en onontkoombaar. Dan is het aantal noodzakelijke woningen, om tot een sluitende exploitatie te komen, onontkoombaar 125. Daarmee blijft STED echter wel hangen in de spreekwoordelijke oude wijn in nieuwe zakken.

Indien we hier op een voor STED nog steeds rendabele wijze, en voor ons aanvaardbare wijze uit willen komen, moet er opnieuw over de verwervingsprijs worden onderhandeld door STED. Dat is ook redelijk omdat hij aan kan geven dat bij de gevraagde prijs en een ruimtelijk goed ontwerp, geen rendabele exploitatie mogelijk is. Althans, wanneer je wilt voldoen aan het uitgangspunt van goede ruimtelijke ordening en een wijk die past in dat wat er is en gaat komen.

Daar zit volgens ons, de sleutel naar een oplossing. Je kunt 1, 13 of nog 1300 verschillende varianten de revue laten passeren, zo lang de grondprijs, wordt beschouwd als onbeweeglijk, is een oplossing, die recht doet aan stedenbouwkundige en maatschappelijke eisen, onhaalbaar. Daarmee ligt een belangrijke vraag voor STED en de gemeente voor. Is men bereid opnieuw aan tafel te gaan met de eigenaren, vanuit dit perspectief of niet.

Wij pleiten daarvoor. Niet alleen vanuit ons eigen belang, maar ook vanuit het belang van Hoorn om een wijk met toekomstwaarde, een groen karakter, betaalbare woningen te gaan realiseren, waar we nog tientallen jaren trots op zullen zijn.

Ons advies:

1. Ga opnieuw in gesprek met de eigenaren van de grond, uitgaande van in de wijk passende en aanvaardbare ruimtelijke en stedenbouwkundige vormgeving en inpassing met ongeveer zestig woningen. Met een daar uit voortvloeiende maximaal te bieden grondprijs! Geef als argument aan dat bij de geboden grondprijs niet kan worden gekomen tot maatschappelijk draagvlak en dat deze prijs dus geen gestand kan worden gedaan. Biedt een prijs die het mogelijk maakt een ruimtelijk verantwoord en maatschappelijk gedragen ontwerp tot stand te brengen.
Of,
2. Laat, als dit niet lukt de optie op eigendommen verlopen en stel vast dat, niettegenstaande de wens van STED en de gemeente, bij deze vraagprijs een rendabele exploitatie op dit moment niet haalbaar. Het plan moet dan tot nader order de ijskast in.²

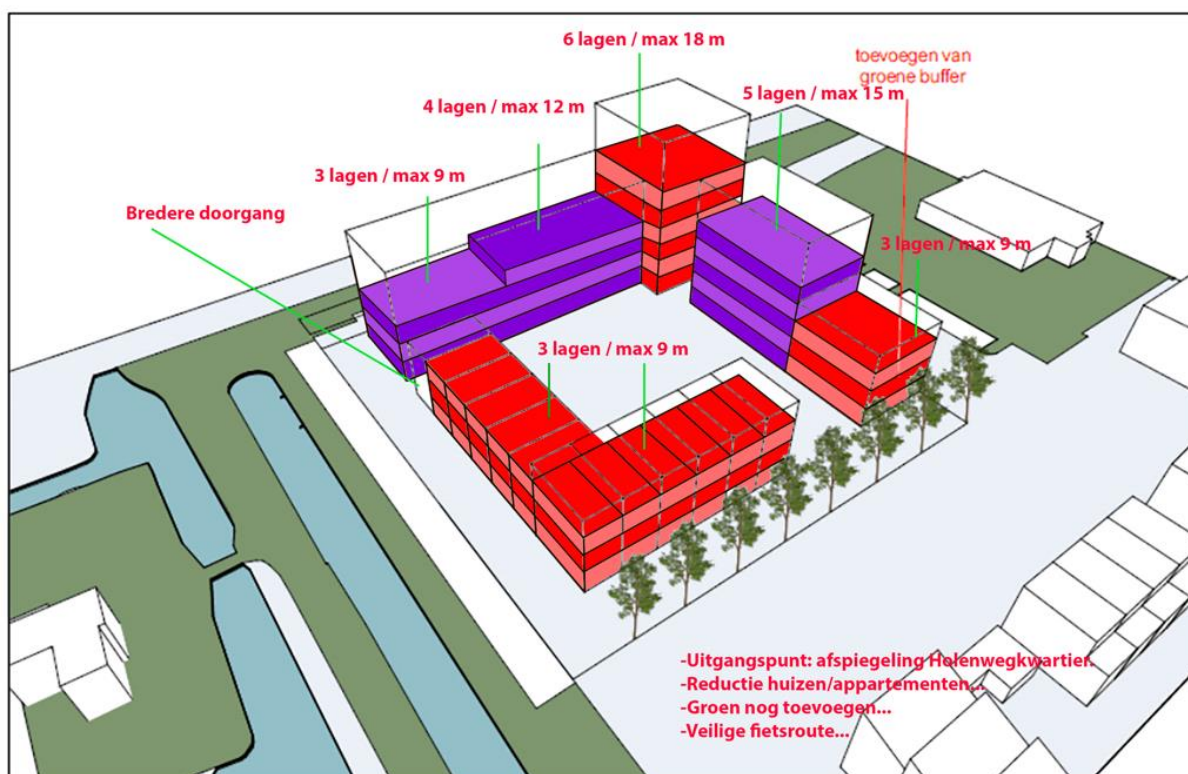
² In het laatste geval kan de gemeente, als ze toch door wil met bebouwing van deze kavels, natuurlijk altijd in overweging nemen, het daarvoor bestaande juridisch machtsmiddel tot gedwongen verwerving in te zetten. Maar dat is aan het gemeentebestuur, niet aan ons.

Het volgen van dit procesvoorstel biedt een oplossing zonder noemenswaardige schade of gezichtsverlies. Het lonkend perspectief, is een prachtige toevoeging aan het Holenkwartier, zonder noemenswaardig verzet. Zonder verzet, omdat in redelijkheid rekening is gehouden met ieders belangen in het maatschappelijk verkeer, de woningzoekende, de leefkwaliteit, het groen, de bestaande en toekomstige bewoners van wijk en Holenkwartier, de gemeente en de ontwikkelaar. Dat betekent dat niet alleen vanuit winstmaximalisatie gedacht wordt, maar vanuit een breed maatschappelijk belang.

Het geschetste traject is ook goed te realiseren, omdat er geen bod ligt, maar alleen een optie. Die kun je uitoefenen, maar, als de omstandigheden anders zijn, dan voorzien bij het aangaan van het optierecht, ook laten verlopen. Dan kun je opnieuw onderhandelen, uitgaande van stedenbouwkundig haalbare uitgangspunten en aanvaardbare ruimtelijke proporties.

Wanneer er heel veel voor grond betaald wordt, is een navenant hoog aantal woningen per definitie onontkoombaar. Het moet immers ergens terugverdiend worden. Die spiraal willen wij graag doorbroken zien.

Hieronder doen wij u een schets toekomen die onze uitgangspunten in een beeld vertaalt (we noemen dit optie veertien) en dat we hierboven geprobeerd hebben met woorden uiteen te zetten. Ter inspiratie. Wij hopen dat dit op uw steun en bijval mag rekenen.



Afsluitend:

Actievoeren is niet ons vak en ook niet onze wens. Maar wij voelen ons genoodzaakt nu op te komen voor de leefbaarheid en toekomstwaarde van onze wijk. Daartoe zijn wij natuurlijk uiteindelijk afhankelijk van politici, onze volksvertegenwoordigers. Wij kunnen de juistheid van het gevolgde proces en de inhoudelijke argumenten aan de orde stellen (zoals het handelen prealabel aan het op te stellen hoogbouwbeleid, het niet voldoen aan eisen van een goede ruimtelijke ordening, de risico's op het terrein van de (verkeers)veiligheid, het gebrek aan groen in het plan, en de afwezigheid van voorzieningen), maar de Gemeenteraad bepaalt hoeveel ruimte men wil geven aan de door ons bepleite zorgvuldigheid, redelijkheid en billijkheid.

Onze inzet blijven we leveren vanuit de bereidheid om constructief mee te denken, en bij voorkeur niet met juridische procedures. Daar wordt niemand gelukkig van.

Met vriendelijke groet,
Namens de Stichting T.o.H.
Maria Overmars
Secretaris