

Verslag

Verslag slotbijeenkomst De Vrijheid Hoorn 23 maart 2022, Brandweerkazerne Zwaag

Versie: 03/04/22

Deelnemers:

- Toekomstige bewoners Holenkwartier: circa 12
- Direct omwonenden: circa 6
- Bewoners Willem de Zwijgerlaan: circa 5

Een aantal deelnemers behoort tot de Stichting Thuis op de Holenweg.

Projectteam:

- Gemeente Hoorn: Jeroen van der Putten (Programmamanager Hoorn-Noord / Venenlaankwartier), Hinke Zoodsma (Projectmanager), Gerhard Bos (Stedenbouwkundige), Ron Jansen (Ambtelijk opdrachtgever programma Hoorn-Noord / Venenlaankwartier), Henri Koldewijn (Beleidsadviseur ruimtelijke ontwikkeling)
- STED Development: Rob de Groot (ontwikkelaar), Patriek Duisdecker (architect FKG architecten)
- De Wijde Blik: Theo Dohle (gespreksleider), Jolijn Goertz

Welkom

Theo heet de aanwezigen welkom bij deze voorlopige afsluiting van de centrale participatie. De bijeenkomst staat in het teken van een toelichting op het collegebesluit van 1 maart, een presentatie van het bouwplan zoals goedgekeurd door het college en een toelichting op het vervolg.

Terugblik participatieproces

Theo geeft een terugblik op het participatieproces tot april 2021. Daarna is De Wijde Blik gevraagd om de participatie te begeleiden. Een eerste stap zijn gesprekken met diverse belanghebbenden geweest. Theo licht toe wat uit de gesprekken naar voren kwam. En ook welke vervolgstappen gezet zijn tot en met het schrijven van het participatieverslag in februari 2022.

Opmerking: Op sheet 9 staat als een van de positief aangedragen punten ten aanzien van de ontwikkeling: 'Draagt bij aan oplossen woningtekort in Hoorn.' Een deelnemer wil hier dit graag nuanceren en verwoorden als: 'Bouwen voor mensen uit Hoorn.'

Theo neemt de resultaten door; waarover is overeenstemming bereikt, en waarover niet. Theo legt uit waarover het college een besluit moest nemen en wat het college heeft besloten op 1 maart: maximaal 8 bouwlagen, maximaal 133 woningen en een aangepast woonprogramma naar 30% goedkoop, 30% middelduur en 40% duur.

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

Ook is besloten dat meer openbaar toegankelijke ruimte komt door een ondergrondse parkeergarage.

Presentatie bouwplan - Patriek Duisdecker, architect

Patriek legt uit hoe de input vanuit het participatieproces is vertaald naar een nieuw bouwplan en licht het eindmodel op waartoe is gekomen.

Aan de spoorkant komt een volume van 8 lagen aftrappend naar 6 en 5. Aan de Holenwegkant komen gebouwen van 3 lagen hoog. Aan de kant van het Holenkwartier zijn dat 4 lagen, met als voorwaarde vanuit de buurt dat hier een groene buffer komt met serieus volwassen bomen i.v.m. zicht en privacy. Overeengekomen is dat er geen dakterrassen komen waar gerecreëerd kan worden en dat de buurt kan meedenken over de invulling van groen, de openbare ruimte en beeldkwaliteit.

Opmerking: U zegt overeenstemming over 4 lagen aan de kant van het Holenkwartier. Maar in het alternatieve plan van de Stichting waren dit geen appartementen maar grondgebonden woningen.

Opmerking: Overeenstemming met wie? Er bestaat geen overeenstemming.

Patriek licht de opzet van het plan toe. Het binnengebied heeft brede openingen en is aan 3 kanten toegankelijk. Het is een ruimte voor bewoners en openbaar. Het idee is om het karakter van de Holenweg door te trekken als ook de industriële loper. Zo sluit het plan ruimtelijk en qua architectuur op het Holenkwartier aan.

Er zijn 133 woningen voorzien in het plan met een verdeling van 30%, 30%, 40%. Er komen totaal 168 parkeerplaatsen; 45 in openbaar gebied voor bezoekers (aan oost- en westzijde en zo nodig aan noord- (spoor-) zijde) en 123 in de parkeergarage voor de bewoners. De ingang komt aan de spoorzijde en wordt verwerkt in de blokken. Het gat naar de parkeergarage wordt opgenomen in de gevelarchitectuur.

Patriek zegt dat het idee is om meer kleinere blokjes te bouwen in plaats van een 'lange muur' aan gebouwen. De hoogste toren wordt 8 lagen i.p.v. 9. Het is een wens van de gemeente vanuit stedenbouwkundig oogpunt om hier een hoogteaccent te maken. Alle aaneengeschakelde bouwblokken krijgen een eigen identiteit en karakter. Het groene karakter van het Holenkwartier wordt voortgezet aan de randen en in het binnengebied van De Vrijheid.

Qua kleur en architectuur wordt aansluiting gezocht met de beeldtaal van het Holenkwartier. Er moet nog een selectie in steenkeuze worden gemaakt. Er wordt uitgegaan van een zacht palet aardetinten, met een paar kleuraccenten, afgestemd op de kleurstelling uit het Holenkwartier. Aan de zijde van de bestaande wijk komen drie blokjes van 3 lagen in één kleur, genuanceerd verschillend in gevelopeningen en metselwerkpatroon. Voor de woningen aan het spoor en de zijde van het

De
Wijde
Blik

Verslag

transformatorstation worden voorzieningen getroffen t.a.v. geluid, zoals glazen loggia's.

Vragen en reacties

Is de rooilijn van De Vrijheid gelijk aan die van het Holenkwartier? En, is dat überhaupt een vraag geweest tijdens de participatie?

Rob: De rooilijn van De Vrijheid is niet gelijk aan die van het Holenkwartier. Dat is wel aan de orde geweest, maar het opschuiven van de bouwblokken kan niet. Vanwege het geluid van de transformator en omdat het gemeenteground is.

Opmerking: Het zou mooi zijn als de rooilijn van De Vrijheid die van het Holenkwartier volgt.

Waarom komen er aan de kant van de Holenweg 3 lagen en aan de kant van het Holenkwartier 4 lagen, waarom zijn die 3 lagen niet doorgetrokken?

Rob: Gezien de afstand tussen De Vrijheid en het Holenkwartier vinden wij 4 lagen passend. De 3 lagen aan de kant van de bestaande wijk (Holenweg) zijn er gekomen omdat de wethouder dit heeft toegezegd.

Zou u genegen zijn om naar 3 lagen te gaan?

Nee, we hebben minimaal 125 woningen nodig met de gegeven kaders en op basis van 30-30-40 om een haalbaar project te maken.

Opmerking: U bedoelt haalbaar voor de ontwikkelaar.

Theo geeft aan dat dit tijdens de participatie uitgebreid aan de orde is gekomen en dat dit in het traject niet tot aanpassingen heeft geleid. Dit is het plan waarop besluitvorming heeft plaatsgevonden door het college. Er is geen sprake meer van participatie.

Rob: In het alternatieve plan van de Stichting staan de woningen dichter op het Holenkwartier, namelijk ca. 23 meter. In het plan van De Vrijheid is de afstand ca. 32 meter.

Opmerking: Deze vergelijking gaat mank; in het plan van STED gaat het om appartementen en in het plan van de Stichting om grondgebonden woningen. Ik wil graag in het verslag gemeld dat we die vergelijking moeten loslaten.

Is de parkeergarage verdiept?

Rob: Daarover zijn we nog in gesprek met de gemeente. Wij zouden een kleine verhoging willen.

Opmerking: Het college heeft aan de gemeenteraad geschreven dat de parkeergarage ondergronds is. Dat is toch niet half verdiept?

Rob: Het uitgangspunt is een ondergrondse parkeergarage. De bovenkant van het beton is gelijk met het maaiveld. De brandweer heeft aangegeven dat er een niveauverschil van 30 tot 40 cm nodig is. Dat betekent dat het dek waar je overheen loopt dan 30 tot 60 cm hoger ligt dan de rijbaan/stoep.

Een andere reden om het iets te verhogen is dat het het semi-openbare / collectieve karakter van de binnentuin versterkt. Het is een signaal dat je ergens op bezoek bent. We hebben de wens tot een kleine verhoging, maar zijn daarover in gesprek.

De
Wijde
Blik

Verslag

De
Wijde
Blik

We willen de begane grond van de woningen iets meer hoogte geven, net als in het Holenkwartier. Het kan zijn dat de begane grond vloer iets hoger komt dan het maaiveld. Maar de totale hoogte wordt niet hoger. Dan passen we de plafondhoogte iets aan.

Opmerking: Je hebt een plan bedacht waar een brandweerauto niet op kan. Maak iets knaps.

Rob: Is het voor omwonenden zo bezwaarlijk als het dek van de binnentuin hoger komt?

Opmerking: De hoogtes van de gebouwen hebben niets te maken met het Holenkwartier. We vinden het te hoog. De participatie is flauwekul.

Opmerking:

Het vertrouwensbeginsel is met voeten getreden. Begin augustus gaven twee collegeleden nog aan dat zij een plan van deze omvang en hoogte niet aanvaardbaar vinden. Ik stel vast: Het voltallige college is akkoord gegaan.

De woningdifferentiatie is gewijzigd, maar dit leidt nauwelijks tot een ander volume. Er zijn maar 8 woningen minder ingetekend, de omvang van een aantal woningen is toegenomen. Het zijn nog steeds te veel woningen op een te klein plot. Hiermee is nauwelijks iets gedaan.

Er wordt steeds geschetst dat de aantallen woningen zijn afgenomen van 172 naar 141 en verder. Dit wekt de suggestie dat tegemoet is gekomen aan de buurt. Maar in de intentieovereenkomst was sprake van 141 woningen; 8 meer dan het huidige plan.

Ik ben het eens dat er aan aantal concessies zijn gedaan, maar die bevinden zich in de marge van het plan. Op basis hiervan kan de Stichting niet overeenstemmen. De gemeenteraad van Hoorn heeft aangegeven terug te gaan naar de tekentafel; dat is niet gebeurd. Een gezamenlijk proces heeft niet plaatsgevonden. Dit heeft de juridische basis van dit plan niet verstevigd, maar eerder verzwakt. Ik vind het jammer dat in Hoorn de drang om groots en meeslepend te willen bouwen, scoringsdrang, belangrijker wordt gevonden dan rekening houden met inwoners. Hieronder ligt dat de sauna is verworven voor een prijs zo hoog dat dit nodig is.

Het plan is een aanslag op de vitaliteit van de wijk. Zonder extra voorzieningen worden er 133 woningen toegevoegd. Daar zullen en moeten wij actie tegen ondernemen.

Theo: Alle geluiden, ook deze opmerkingen, komen terug. Zo ook in het verslag aan het college.

Opmerking: U heeft het proces zorgvuldig geleid.

Opmerking: In Kersenboogerd zijn ook dit soort blokken neergezet, dat leidt nu tot problemen. Dit wordt exact hetzelfde.

Verslag

Theo geeft aan dat ook op andere plekken wordt gebouwd vanuit de keuze om woningen te bouwen.

We begrijpen dat er woningen moeten komen. Er zijn bewoners mee bezig geweest om het anders aan te pakken. Dat zie ik niet terug. Het is al beslist.

Theo: De toelichting vanavond is de verantwoording van wat er uiteindelijk komt. De participatie is voor wat betreft het bepalen van het ontwerp bouwplan voorbij.

Opmerking: Ik maak me zorgen; ik heb als nieuwe bewoner een huis gekocht en nu worden we met dit plan voor een voldongen feit gesteld.

Opmerking: Waarom hebben we dit traject gevolgd? Voor in de boeken?

Theo: Het resultaat van de participatie is niet dat jullie het 100% eens zijn. We hebben jullie stem en zorgpunten zo goed mogelijk weergegeven in het traject en het verslag. Wij gaan niet over wat college besluit.

Opmerking: Het college zegt dat het een compromis is. Dat is dit niet.

Opmerking: Het financieel belang is boven het woonbelang gezet.

De gemeente wil dat bewoners meedenken, maar het doet er niet toe.

Theo: We hebben zo goed mogelijk geprobeerd u te betrekken. Zodat als het college de beslissing neemt, zij weten waar uw zorgen zitten.

Opmerking: Ik vind het bijzonder dat het college meent dat wij een compromis hebben bereikt.

Opmerking: Wat het college aan de raad schrijft, moet op waarheid berusten. De brief aan de raad straalt overeenstemming uit. Dat klopt niet, ofwel de raad is onvoldoende of niet goed geïnformeerd. Inclusief de bijlages zie je dat van meet af aan 121 woningen het uitgangspunt is geweest, uiteindelijk het dubbele van wat wij wenselijk vonden. Het was netjes geweest als direct was gezegd; minder dan 121 is voor ons een no go. Er is een illusie geschapen van beweeglijkheid.

Opmerking: Ik maak me ernstige zorgen als het plan zou opschuiven. Is er nog een mogelijkheid dat het schuift in dezelfde rooilijn?

Rob: Nee, wij willen dat wel, maar Liander wil niet meewerken en de stedenbouw van de gemeente wil het niet en de grond is niet van mij. De toekomstige bewoners van de volgende fase van het Holenkwartier zijn niet aanwezig vanavond; voor hen is het ook van belang dat het niet opschuift.

Opmerking: Het plan kan wel opschuiven, maar dan moet er aan beide kanten een blok eruit.

Opmerking: STED heeft grond gekocht en heeft een plan gemaakt, hij moest terug naar de tekentafel, maar dat doet hij niet. Hij heeft een financieel belang. Daar zijn veel mensen de dupe van. Er wordt gezegd dat er een compromis is, maar dat is er niet.

Verslag

Vervolgstappen - Hinke Zoodma

Op basis van het bouwplan worden onderzoeken gedaan om de haalbaarheid te toetsen; die zijn nodig als onderbouwing bij de ruimtelijke procedure. Verder moet worden bekeken hoe bijvoorbeeld de buitenruimtes en fietsroutes eruit gaan zien. Daarbij zijn we benieuwd naar uw inbreng.

STED gaat aan de slag met het beeldkwaliteitsplan. Voorwaarde is dat dit aansluit op het Holenkwartier. Ook daarover wordt advies aan de buurt gevraagd.

De gemeente zal een anterieure overeenkomst sluiten met STED, o.a. om de kosten te waarborgen en aantal en soorten woningen vast te leggen. De grondverkooptransactie moet nog plaatsvinden. Daarna kan worden gestart met de ruimtelijke procedure.

We verwachten 1 augustus de aanvraag omgevingsvergunning te ontvangen. De gemeente toetst deze op ontvankelijkheid. Indien alles akkoord is, gaat het 6 weken ter inzage. Dat is de termijn waarop belanghebbenden een zienswijze kunnen indienen op de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerp beeldkwaliteitsplan. Hiermee gaat de gemeente aan de slag. Het beeldkwaliteitsplan wordt opgenomen in de welstandsnota. Hiermee stopt de mogelijkheid tot bezwaar op het beeldkwaliteitsplan.

Het traject voor de omgevingsvergunning loopt verder. Nadat de omgevingsvergunning is verleend kunt u, als u het niet eens bent, in beroep gaan bij de rechtbank Noord-Holland. De laatste mogelijkheid is hoger beroep bij de Raad van State.

Wanneer volgt het bestemmingsplan?

Voor dit project wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd; we wijken met een omgevingsvergunning af van het bestemmingsplan. Dit komt omdat we als gemeente tot 1 juni 2022 nog kunnen starten met het wijzigen van het bestemmingsplan, maar daarna niet meer. Dit heeft te maken met de komst van de Omgevingswet op 1 januari 2023.

Het inwerkingtreden van de omgevingswet is van invloed op de stappen en planning.

Opmerking: Het plan is in strijd met het bestemmingsplan.

Henri: Dat klopt, medewerking aan dit plan wordt verleend met een 'uitgebreide afwijking van het bestemmingsplan.' Dit is een procedure conform de huidige Wet ruimtelijke ordening. Bij deze procedure zit er (ten opzichte van het bestemmingsplan) een extra beroepsmogelijkheid. Het college is bevoegd de omgevingsvergunning te verlenen. Hiervoor is een zogenaamde 'verklaring van geen bedenkingen nodig'. De gemeenteraad gaat over deze verklaring. Daarom heeft de gemeenteraad de belangrijkste stem. Zonder 'verklaring van geen bedenkingen' kan de omgevingsvergunning niet worden verleend.

Verslag

Maakt het uit dat het college waarschijnlijk een andere samenstelling krijgt?

Theo: Niet voor het op 1 maart genomen collegebesluit.

Is bij de woontoren van 8 lagen een hoogbouweffectrapportage verplicht?

Nee, in de zone van de Provincialeweg is een hoogteaccent van 8 lagen mogelijk.

Opmerking: Er is discussie of dit aan de Provincialeweg ligt of niet.

Opmerking: Ik vind dit niet aan de Provincialeweg liggen. Valt de Willem de Zwijgerlaan dan ook onder deze zone; kan daar ook ineens een gebouw van 8 lagen komen?

Afgesproken wordt dat de hoogbouwvisie wordt toegevoegd aan dit verslag. [[Hoogbouwvisie](#)]

Tevens wordt afgesproken dat De Wijde Blik de aanwezigen middels een nieuwsbrief op de hoogte stelt van belangrijke data, zoals beslis- en inspraak momenten.

Gaat de inzagetermijn van start vanaf 1 augustus? Dan is het vakantie.

Hinke: We publiceren niet in de (school)zomervakantie.

Er zijn toen ter tijd een hoop vragen gesteld, bijvoorbeeld over de verkeerssituatie. Wanneer worden die vragen beantwoord?

Hinke: Nu het bouwplan bekend is, zal ik de vragen beantwoorden aan de hand van dit plan. Eerder had dat geen zin. Ik zal dit doen voordat de ruimtelijke procedure start.

Het schijnt dat de gemeentegrond die aan STED wordt verkocht ook valt onder het Didam-arrest. Wat zijn dan de gevolgen voor dit plan?

Rob: Het Didam-arrest is hier niet van toepassing. Dat geldt als je een substantieel stuk grond koopt van de gemeente; die moet dat dan aanbesteden. In dit geval heeft de ontwikkelaar een substantieel stuk grond reeds in bezit en is de aan te kopen gemeentegrond in omvang beperkt.

Theo concludeert dat hierover verschillend wordt gedacht.

Vervolg – Theo Dohle

Theo geeft aan dat het bouwplan wat er nu ligt verder moet worden ingevuld. Zo moeten groen, openbare ruimte en beeldkwaliteit nog worden uitgewerkt. Het idee is om hierover op woensdag 13 april een sessie voor direct uitkijkenden te houden. Tijdens een sessie medio mei zullen gemeente en architect dan laten zien hoe wordt omgegaan met groen en beeldkwaliteit.

Opmerking: Je zegt direct uitkijkenden, daarmee sluit je andere mensen uit.

Theo: Het gaat om de mensen die direct met de materie te maken hebben. Dat zijn de direct belanghebbenden. Juridisch is ook van belang of je direct belanghebbende bent. We sluiten niemand uit, u bent

Verslag

welkom, maar de stem van degene die er echt op kijkt, zal zwaarder wegen dan die van iemand die verder weg woont.

Maar de openbare ruimte betreft alle bewoners van het Holenkwartier. Die moet u dan ook uitnodigen.

Hinke: Dat klopt, dit doen we via Zeeman, wij hebben de gegevens zelf niet.

Theo geeft aan dat de website www.devrijheidhoorn.nl in de lucht blijft en dat er een nieuwsbrief volgt als er ontwikkelingen zijn.

Ik heb nadeel van dit plan. Stel we krijgen planschade; is daarvoor de gemeente verantwoordelijk? Ofwel, kost dat gemeenschapsgeld?

Henri: Er kan sprake zijn van planschade, in de Omgevingswet heet dit 'nadeelcompensatie'. Een verzoek hiertoe doet u bij de gemeente, de gemeente beoordeelt of er planschade is, de ontwikkelaar betaalt de kosten.

Wanneer moet ik een dergelijk verzoek indienen?

Henri: Als het ruimtelijk besluit in werking is getreden.

In de huidige wet wordt planschade bepaald op wat er maximaal mogelijk is ten opzichte van wat vergund is. Bij de Omgevingswet geldt een vergelijking van wat er nu staat en wat er vergund is.

Opmerking: Een compliment voor de ambtelijk ondersteuners die hier aanwezig zijn. Zij moeten het besluit van het college verdedigen.

Theo sluit de avond af door de aanwezigen te bedanken voor hun komst.

De
Wijde
Blik