

Participatierapport

De Vrijheid Hoorn

De Wijde Blik

14 februari 2022

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Participatietraject	5
3.	Communicatiemiddelen	9
4.	Inhoudelijk proces	10
5.	Resultaat	15
6.	Nawoord	21
	Bijlagen	22

De Wijde Blik
7 februari 2022
www.dewijdeblik.com

1. Inleiding

Van april tot en met december 2021 hebben we gewerkt aan de participatie voor het nieuwbouwproject Hoorn De Vrijheid aan de Holenweg in Hoorn. We hebben dit gedaan op verzoek en in opdracht van de gemeente Hoorn. In die periode hebben we zowel individueel als tijdens meerdere bijeenkomsten gesproken met (toekomstige) omwonenden en betrokkenen bij gemeente Hoorn en ontwikkelaar STED Development.

Over het nieuwbouwplan zelf wordt al sinds 2019 gecommuniceerd met de omwonenden, waarvan de Stichting Thuis op de Holenweg het merendeel van de omwonenden vertegenwoordigd (zowel van de wijk tussen Nassau Dillenburgstraat en Sportlaan als nieuwe bewoners van het Holenkwartier, als ook de bewoner van de Holenweg 12, aan de overzijde van het spoor). We hebben de representativiteit van de Stichting niet daadwerkelijk kunnen controleren, maar hebben ook geen reden om hieraan te twijfelen. Eén direct omwonende was van mening dat zijn belangen anders lagen dan die van de Stichting Thuis op de Holenweg. Met hem hebben we apart een traject ingezet.

We zijn als Wijde Blik dit traject in gegaan met geen ander belang dan een zorgvuldig proces op te zetten waar elke stakeholder zijn of haar inbreng kon hebben. Ons doel was om te kijken op welke punten het concept-plan voor Hoorn De Vrijheid zodanig aangepast zou kunnen worden, dat het voor alle betrokken stakeholders acceptabel zou zijn. Idealiter geldt dit voor de volledige nieuwe versie van het plan, maar de realiteit is dat bij de meeste participatieprocessen er altijd een aantal punten overblijven waar omwonenden, gemeente en ontwikkelaar over verschillen.

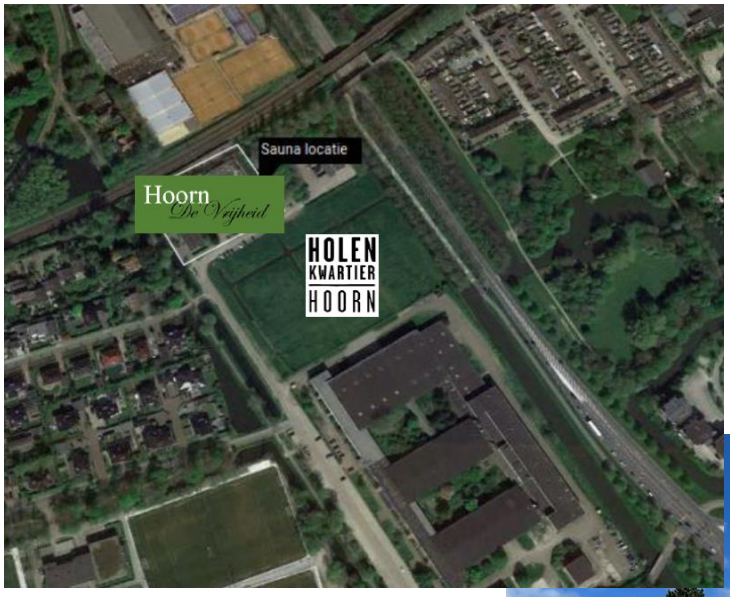
Dat is ook bij het participatietraject voor Hoorn De Vrijheid het geval. Op een aantal belangrijke thema's hebben alle betrokkenen elkaar gevonden en bestaat draagvlak. Op een aantal tamelijk essentiële punten bestaat echter nog verschil van inzicht, vooral tussen de Stichting Thuis aan de Holenweg enerzijds en de gemeente en ontwikkelaar anderzijds. Met de direct omwonende waarmee een apart traject is gevoerd, is op hoofdlijnen een door alle partijen gedragen resultaat behaald.

In dit eindverslag, dat volledig voor verantwoordelijkheid van De Wijde Blik komt, beschrijven we het proces dat doorlopen is, de aandachtspunten en wensen die door verschillende partijen zijn aangegeven, de punten waarover overeenstemming is bereikt en de punten waarover verschil van mening is blijven bestaan, en daaruit voortvloeiend de punten waarover het college een beslissing moet nemen.
Als bijlagen zijn de verslagen van verschillende bijeenkomsten toegevoegd, als ook andere relevante documenten.

We danken tot slot alle betrokkenen bij dit participatieproces voor de tijd, het geduld en de inzet die zij hebben getoond.

Jolijn Goertz, Theo Dohle
De Wijde Blik

Locatie Hoorn De Vrijheid
STED Development is voornemens om op de locatie Holenweg 6, 8 en 10 in Hoorn woningbouw te realiseren. Op de locatie zijn thans gevestigd: sauna Suomi, een vrijstaande woning en een bedrijfspand. Naast de locatie wordt het Holenkwartier gerealiseerd: een nieuw woon- en werkgebied met ruimte voor 300 koopwoningen, 80 sociale huurwoningen en 20 middeldure huurwoningen.





Sauna Suomi en een deel van het Holenkwartier in aanbouw.

2. Participatietraject

De gemeente Hoorn heeft De Wijde Blik vanaf april 2021 gevraagd om de participatie op te pakken. Dit was echter niet het begin van de communicatie en participatie rond de ontwikkeling. Die was reeds eerder in gang gezet.

Terugblik

Een korte terugblik om een beeld te schetsen op welk moment De Wijde Blik is aangehaakt.

- November 2019: STED en de gemeente tekenen een intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van 141 woningen (131 appartementen en 10 grondgebonden woningen) op de locatie Holenweg 6-8-10.
- 16 juni 2020: STED presenteert een plan aan de buurt voor de percelen Holenweg 6-8-10 voor de realisatie van 172 appartementen.
- Eind 2020: STED presenteert een plan dat op basis van bezwaren uit de omgeving is aangepast, o.a. is het aantal appartementen verlaagd van 172 naar 141 en het aantal m2 van 4.330 naar 3.850.
- Januari 2021: Het college van B&W stelt de Nota van Uitgangspunten Hoorn De Vrijheid Holenweg 6-8-10 vast.
- 9 februari 2021: De raad bespreekt de Nota van Uitgangspunten in een commissievergadering en roept op tot betere participatie en opnieuw bespreken van het plan met de buurt.
- 16 maart 2021: STED presenteert tijdens een buurtbijeenkomst een concept-plan bestaande uit 136 woningen. Omwonenden werd gevraagd hierop te reageren. Er kwamen 30 reacties binnen en 18 aanmeldingen voor een meedenkgroep.
- Ondertussen stelt de Stichting Thuis op de Holenweg, samen met de architect van het Holenkwartier, een alternatief plan op voor de locatie Holenweg 6-8-10.

Eerste stap

Gezien de verstoorde verhouding tussen ontwikkelaar STED en de omwonenden en het lage vertrouwen in gemeente en ontwikkelaar is de eerste stap van De Wijde Blik geweest om persoonlijk in gesprek te gaan met een selectie van belanghebbenden. Om kennis te maken en zo goed inzicht te krijgen in wat er speelde en wat de verschillende belangen zijn.

Doel participatietraject

Te komen tot een plan waarmee iedereen het eens is, leek -gezien het voortraject- geen haalbare opgave, maar bleef uiteraard wel onderdeel van onze ambitie. Wij hebben ons tot doel gesteld om een zorgvuldig en integer participatieproces te doorlopen, waarbij betrokkenen op aantoonbare wijze worden geïnformeerd en betrokken; waar betrokkenen zich gehoord voelen en waar ieders belangen helder zijn.

Een proces waarbij op een aantal punten overeenstemming is bereikt. Waar dat niet mogelijk was, is dat onderbouwd in dit participatieverslag. Het verslag moet het college helpen om een weloverwogen besluit te nemen over de ontwikkeling.

Participatieniveau

Het participatieproces vond plaats op het niveau van consultatie. Deelnemers aan het participatieproces konden gevraagd en ongevraagd wensen en aandachtspunten inbrengen. Wensen en aandachtspunten die op een breder draagvlak konden rekenen heeft de initiatiefnemer geprobeerd te verwerken in de planvorming.

Participatiestappen

Stakeholdergesprekken *[mei 2021]*
We hebben de stakeholders (nader) in kaart gebracht en zijn met een selectie in gesprek gegaan. Zo kregen we een beter beeld van wat er speelde in de omgeving, hoe er tegen de ontwikkeling werd aangekeken en van ieders standpunten en belangen.

We zijn in gesprek gegaan op locatie met vertegenwoordigers van de Stichting Thuis op de Holenweg, te weten bewoners van de achterliggende wijk (Willem de Zwijgerlaan en Nassau Dillenburgstraat), de bewoner van Holenweg 2 (andere kant van het spoor) en een van de toekomstige bewoners van het Holenkwartier. Daarnaast hebben we een gesprek gevoerd op locatie met de bewoner van Holenweg 41 (directe overbuurman van Hoorn De Vrijheid), Zeeman Vastgoed (ontwikkelaar van het Holenkwartier) en met wethouders Helling (ruimtelijke ordening) en Broersma (projectwethouder).

De gesprekken hebben eind mei 2021 plaatsgevonden. Van elk gesprek is verslag gelegd.

Presentatie alternatief plan Stichting [4 juni 2021]
De Stichting heeft een alternatief plan voor de locatie Holenweg 6, 8 en 10 laten uitwerken door Marc Koehler (MKA), tevens architect van het Holenkwartier. De Stichting ziet het alternatieve plan als een verwoording van hun bezwaren. Op 4 juni 2021 heeft MKA dit plan toegelicht aan de ontwikkelaar en architect van STED Development en een aantal gemeenteambtenaren. De bijeenkomst werd geleid door De Wijde Blik. Van deze bijeenkomst is verslag gelegd.

Meedenksessies [juli - november 2021]
We organiseerden meedenksessies. Bij deze sessies waren verschillende leden van de Stichting Thuis op de Holenweg aanwezig, waaronder omwonenden en toekomstige bewoners van het Holenkwartier. Vanuit de gemeente waren aanwezig de Programmamanager Hoorn-Noord/ Venenlaankwartier, Projectmanager, Stedenbouwkundige en Ambtelijk opdrachtgever programma Hoorn-Noord /Venenlaankwartier. Vanuit STED Development was naast de ontwikkelaar tevens een adviseur of

architect aanwezig. De sessies werden begeleid door De Wijde Blik. Van elke sessie is een verslag gemaakt, dat na afloop is gedeeld met de deelnemers en op de participatiewebsite is geplaatst.

Eerste meedenksessie
De eerste meedenksessie vond plaats op 6 juli 2021. Hierin gaf STED een eerste reactie op het op 4 juni gepresenteerde alternatieve plan van de Stichting. De voor- en nadelen en opvallende punten werden benoemd. Vervolgens presenteerde architect en adviseur van STED 13 opties, met als vertrekpunt het plan van STED, om tegemoet te komen aan de wensen van de buurt, rekening houdend met de haalbaarheid van het plan voor de ontwikkelaar, het beleid van de gemeente Hoorn en het belang van de woningzoekende.
Afgesproken werd dat STED met het plan van de Stichting als vertrekpunt zal kijken hoe dit haalbaar gemaakt kan worden. De deelnemers zullen reageren op de 13 opties en aangeven wat hierin wel en niet aanspreekt en welke opties de voorkeur hebben om nader uit te zoeken.

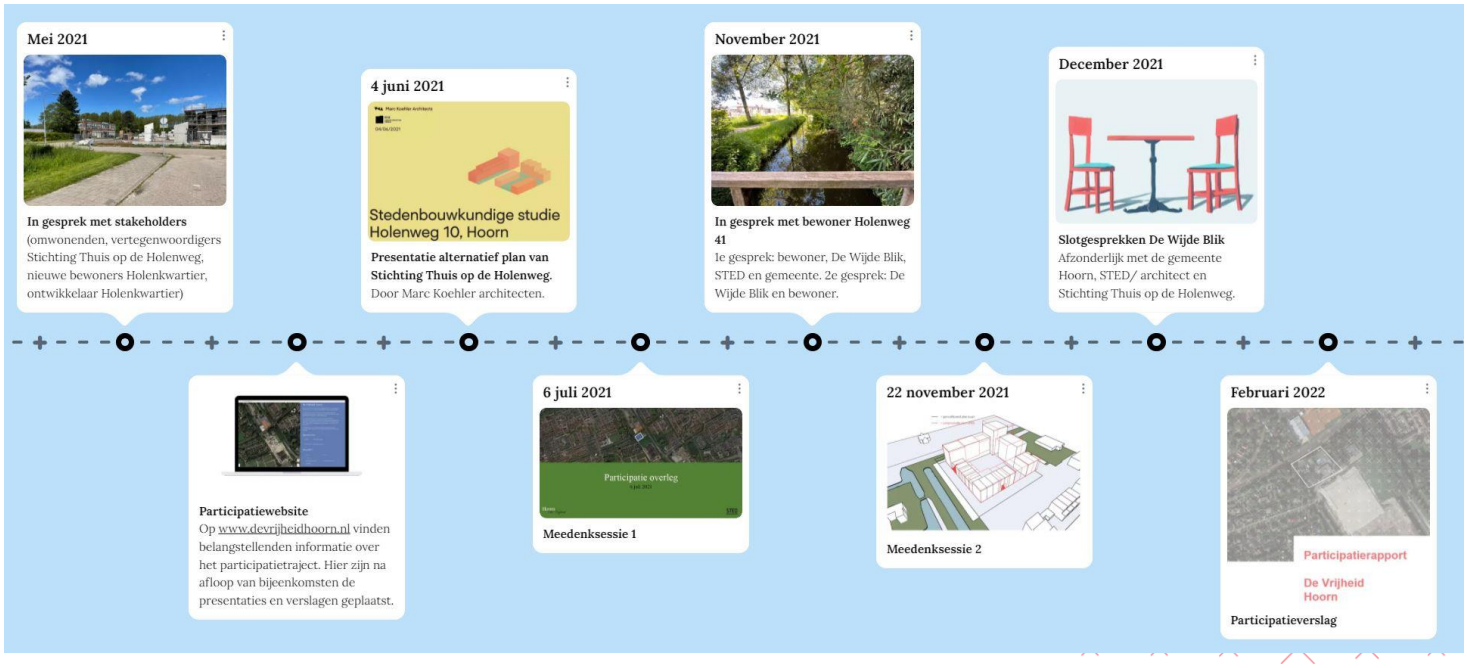
Tweede meedenksessie
De tweede meedenksessie vond plaats op 22 november 2021. STED heeft het alternatieve plan van de Stichting als vertrekpunt genomen, en van daaruit gekeken hoe dit technisch, financieel en ruimtelijk haalbaar kan worden gemaakt.
Een vertegenwoordiger van de Stichting licht aan de hand van een door hen op 1 november verstuurde brief hun reactie toe op de door STED gepresenteerde 13 opties, zoals door STED gepresenteerd tijdens de sessie van 6 juli.
Vervolgens is getracht de balans op te maken door te kijken over welke punten de aanwezigen het eens dan wel oneens zijn. Omdat er geen verdere bereidheid van de partijen leek te zijn om te 'bewegen', is in gezamenlijkheid besloten om de *derde meedenksessie* te laten vervallen.

Slotgesprekken
In plaats van de derde meedenksessie is gezamenlijk besloten dat De Wijde Blik nog een laatste keer individueel in gesprek gaat met (vertegenwoordigers van) de Stichting, de gemeente en STED om te inventariseren waar eventueel nog ruimte zit. Deze gesprekken hebben plaatsgevonden op 8 en 14 december. De verslagen vindt u in de bijlage.

Apart traject bewoner Holenweg 41
Na de eerste meedenksessie bleken de belangen van de bewoner aan de Holenweg 41 dermate anders te zijn dan die van de Stichting dat gezamenlijk is besloten om apart in gesprek te gaan. Een eerste gesprek heeft plaatsgevonden op 4 november 2021, in aanwezigheid van de bewoner, projectmanager van de gemeente en ontwikkelaar STED, en onder begeleiding van De Wijde Blik. De bewoner heeft zijn aandachtspunten kenbaar kunnen maken. De ontwikkelaar en gemeente zegden toe na te denken over oplossingsrichtingen waar het gaat om met

name bereikbaarheid en ontsluiting van de woning en de vrees voor afname van privacy vanwege de afstand tot de nieuwbouw. Antwoorden op vragen en tekeningen van de nieuwe situatie zijn op verzoek aangeleverd.
Op 22 november 2021 vond een tweede (telefonisch) gesprek plaats tussen De Wijde Blik en de bewoner, waarin de bewoner zijn reactie kon geven op het concept-plan en de tekening van de nieuwe situatie. Van beide gesprekken is verslag gelegd.

Slotbijeenkomst (op nader te bepalen datum)
Om ook de bredere omgeving van het plangebied op de hoogte te stellen van de uitkomsten van de participatie en van het stedenbouwkundig plan van STED organiseren we een slotbijeenkomst. We maken duidelijk welke aanpassingen gedaan zijn naar aanleiding van de participatie en waar dat niet het geval is, waarom niet. We informeren welk besluit het college van B&W heeft genomen op basis van de belangenafweging, gebaseerd op de participatie uitkomsten. Ook wordt het planologische proces toegelicht.



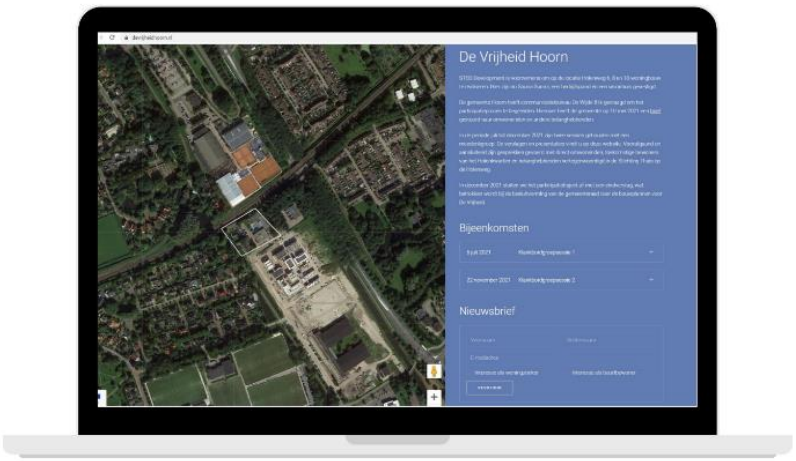
3. Communicatiemiddelen

Huis-aan-huis brief

Om de brede omgeving op de hoogte te stellen van de betrokkenheid van De Wijde Blik bij de participatie heeft de gemeente op 10 mei 2021 een brief huis-aan-huis verspreid bij in totaal 137 adressen. De betreffende brief is ook aan de gemeenteraad verzonden.

Website, nieuwsbrief en e-mailadres

Op de website www.devrijheidhoorn.nl konden betrokkenen en geïnteresseerden het participatietraject volgen. De verslagen en presentaties van de meedenksessies zijn gedeeld met de deelnemers en op de website geplaatst, net als de antwoorden op gestelde vragen.
Op de website kon men zich inschrijven voor een nieuwsbrief. Het aantal inschrijvingen was dermate laag dat er geen nieuwsbrief is verzonden.
Het mailadres info@devrijheidhoorn.nl stond open voor vragen en reacties. Hiervan is in beperkte mate gebruik gemaakt.



Overige correspondentie

De meeste correspondentie vond via mail en telefonisch plaats met de bewoner aan de Holenweg 41 en (vertegenwoordigers van) de Stichting. De Stichting zorgde zelf voor het informeren van haar achterban.

4. Inhoudelijk proces

De input die tijdens het in hoofdstuk 2 beschreven participatietraject is verkregen vanuit de omgeving heeft de ontwikkelaar zo goed mogelijk proberen te verwerken in het conceptontwerp, zoals dat nu voorligt. In het volgende hoofdstuk wordt 'het resultaat' beschreven; op welke punten overeenstemming is bereikt en op welke punten verschil van mening is blijven bestaan, en daaruit voortvloeiend de punten waarover het college een besluit moet nemen. Dit hoofdstuk beschrijft inhoudelijk het proces, zoals dat is doorlopen met omwonenden.

Stakeholdergesprekken

Vanuit de gesprekken met een selectie van stakeholders (omwonenden, toekomstige bewoners, Zeeman Vastgoed), door De Wijde Blik gevoerd in mei 2021, kwamen de volgende aandachtspunten naar voren:

Plan/ ontwerp

- Te hoog, te dicht, te weinig groen
- Niet mooi/andere kwaliteit dan Holenkwartier, niet passend in de wijk/ te stedelijk, sluit niet aan op concept en ontwerp Holenkwartier
- Te druk (verkeer, parkeren), (sociaal) onveilig
- Zorgen om uitzicht, privacy, bezonning
- Ontsluiting / bereikbaarheid woning (Holenweg 41)

Communicatie/ participatie tot en met maart 2021

- Communicatie verloopt vanaf het begin niet goed; betrokkenen hebben de plannen uit de krant moeten vernemen, toekomstige bewoners Holenkwartier zijn in eerste instantie niet betrokken.
- Er heeft onvoldoende participatie plaatsgevonden (vrijwel geen persoonlijk contact, geen bezoek aan huis, vragen blijven onbeantwoord).
- Omwonenden voelen zich niet gehoord/gezien en serieus genomen.
- Er is weinig vertrouwen in de gemeente en ontwikkelaar, o.a. door het niet nakomen van afspraken en het niet beantwoorden van vragen. Ook worden wijkbewoners door de ontwikkelaar negatief 'weggezet' in de krant.

Positief t.a.v. de ontwikkeling

- Draagt bij aan oplossen woningtekort in Hoorn
- De sauna-locatie is verrommeld/ niet mooi
- Betrokkenen geven aan een constructieve bijdrage te willen leveren om er een mooie plek van te maken

Presentatie alternatief plan Stichting

Architect van het Holenkwartier Mark Koehler is door de Stichting gevraagd om een alternatief plan te maken; een plan dat in de ogen van de Stichting beter aansluit op het Holenkwartier en de bestaande wijk. De Stichting ziet het alternatieve plan als een verbeelding van haar bezwaren; minder parkeerdruk, meer groen, betere sociale en verkeersveiligheid ten opzichte van het plan van ontwikkelaar STED. Dit

komt doordat het minder woningen en dus minder parkeerplaatsen bevat, de dichtheid en hoogte lager zijn en de stedenbouwkundige opzet anders is. Het plan bevat 52 appartementen met een hoogte tot 6 bouwlagen en 12 grondgebonden woningen.
Na de presentatie op 4 juni 2021 konden gemeente en ontwikkelaar vragen stellen over het plan, zodat zij hier tijdens een volgende bijeenkomst op konden reageren.

Reactie STED op alternatief plan en presentatie 13 opties

Tijdens de eerste meedenksessie op 6 juli 2021 geeft STED een reactie op het alternatieve plan van de Stichting, zoals gepresenteerd op 4 juni.

STED benoemt punten die in beide plannen gelijk zijn; behoud van de cultuurhistorische dijk, architectuur in lijn met het Holenkwartier (geborgd in het beeldkwaliteitsplan) en behoud van de bomen langs het gebouw van Liander.

Minder aantrekkelijk aan het alternatieve plan vindt STED:

- de situering van de balkons op het noordoosten (schaduw, geluidsdruk en onaantrekkelijk uitzicht);
- de kleinere afstand tot het Holenkwartier (9 meter dichter t.o.v. het plan van STED) en tot de bestaande wijk (7,5 meter dichter t.o.v. het plan van STED).

STED geeft aan dat serieus naar het plan van de Stichting is gekeken, maar dat het financieel en ruimtelijk niet haalbaar is, o.a. door:

- tekort aan bezoekersparkeerplaatsen en het ‘verdwijnen’ van 17 plekken van het Holenkwartier;
- onvoldoende waterberging;
- bebouwing op een stuk grond waaronder een tracé van 50 kV-leidingen ligt; hier mag van Liander niet overheen of direct tegenaan gebouwd worden;
- afwijking van de vereiste 30-30-40 verhouding;
- dure parkeeroplossingen.

Om het plan van STED dichterbij de wensen van de Stichting te laten komen, legt STED 13 opties voor waarmee het plan van STED aangepast kan worden. Hierbij geeft STED aan dat het doorvoeren van alle 13 opties tegelijk (financieel) niet haalbaar is. De opties houden o.a. in het verlagen van een aantal appartementengebouwen, het laten vervallen van buitenruimtes of balkons bij het gebouw aan de spoorkant, het verschuiven van de bebouwing zodat er meer ruimte ontstaat t.o.v. de tegenover gelegen bebouwing, het verkleinen van de bouwblokken, het hoogteaccent van 10 bouwlagen verlagen naar minimaal 7 bouwlagen, de parkeeroplossing onder de grond en een andere plek voor het fietspad.

De Stichting kan zich in enkele afzonderlijke opties vinden, maar vindt dat hun wensen niet goed terug te zien zijn: minder hoog, minder massaal en minder dicht, minder parkeerplaatsen en minder balkons. Afgesproken wordt dat STED het plan van de Stichting als vertrekpunt

neemt om te kijken hoe STED dat haalbaar kan maken, rekening houdend met gemeentelijk beleid. De Stichting zal op haar beurt een reactie geven op de door STED gepresenteerde 13 opties.

De gemeente geeft aan dat het originele plan van STED voldoet aan de Nota van Uitgangspunten. De Stichting vindt het opmerkelijk dat nu hoger en dichter gebouwd mag worden dan ten tijde van de planvorming van het Holenkwartier.

Plan Stichting als vertrekpunt

De tweede meedenksessie vond plaats op 22 november 2021. Deze sessie vindt later plaats dan gepland, omdat STED twee maanden later dan afgesproken zijn plan heeft aangeleverd aan de Stichting. STED geeft aan dat het meer tijd heeft gekost om uit te zoeken of ieder van de 13 opties op zich en in bepaalde combinaties financieel haalbaar zouden zijn. De Wijde Blik heeft verzuimd dit tijdig te melden.

De Stichting heeft STED gevraagd om aan te geven op welke wijze het plan van de Stichting technisch, financieel en ruimtelijk haalbaar kan worden gemaakt.

Technische haalbaarheid

Door de ligging van het 50 kv-tracé moet de afstand tussen de bebouwing minimaal 32 meter zijn. De beoogde bebouwing aan de kant van de bestaande wijk vervalt. Dit heeft gevolgen voor de plek van de bebouwing, het aantal woningen en de positie van de parkeerplaatsen, zoals ingetekend in het plan van de Stichting.

Financiële haalbaarheid

STED geeft aan dat een programma met alleen eengezinswoningen aan de kant van het Holenkwartier niet haalbaar is. STED stelt dat er -binnen de norm van 30/30/40- minimaal 125 appartementen nodig zijn om de ontwikkeling financieel haalbaar te maken én te laten voldoen aan de randvoorwaarden van de gemeente inzake betaalbaar wonen. Dit heeft gevolgen voor de hoogte van de gebouwen. Om het aangezicht van het gebouw tegenover het Holenkwartier te verzachten wordt een groene buffer met bomen toegevoegd in de zone van 32 meter.

Openbare ruimte en parkeren

De manier waarop in het plan van de Stichting met openbare ruimte is omgegaan, vindt STED aantrekkelijk: de toegankelijkheid en doorloop vanuit het Holenkwartier is beter dan in het oorspronkelijke plan van STED. STED neemt dit over in zijn plan, met als gevolg dat het bewonersparkeren volledig ondergronds wordt opgelost.

Reactie Stichting op 13 opties

De Stichting heeft haar reactie verwoord in een brief (1 november 2021), die wordt toegelicht door een van de leden. De Stichting is van mening dat het plan van STED afwijkt van het vigerend beleid. Het past qua dichtheid en massa niet bij de wijk en het Holenkwartier. De Stichting

meent dat STED te veel betaalt voor de grond, waardoor STED niet anders kan dan bouwen met deze hoge dichtheid. De Stichting pleit voor minder woningen. De Stichting geeft aan dat de gemeente terecht een grote ambitie laat zien op woningbouw, maar dat hierbij oog voor bestaande inwoners ontbreekt.

STED heeft aangegeven het plan met de 13 opties te kunnen bij een verdeling in woningcategorieën van 30-30-40. In de Nota van uitgangspunten is een andere verdeling in woningcategorieën opgenomen, namelijk: 36% sociaal, 43% middelduur en 20% duur. De gemeente geeft aan te willen onderzoeken of hiervan afgeweken kan worden, zodat STED meer ruimte heeft voor aanpassingen in zijn plan.

Gezamenlijk wordt geconcludeerd dat een derde sessie niet zal leiden tot meer toenadering tot elkaar. Afgesproken wordt dat De Wijde Blik met vertegenwoordigers van 1) de Stichting 2) de gemeente en 3) STED afzonderlijk in gesprek zal gaan om te verkennen waar de marges zitten. Dit overzicht gaat dan samen met de benodigde documenten naar het college. De gesprekken hebben begin december 2021 plaatsgevonden. Het resultaat hiervan vindt u in het volgende hoofdstuk.

Inhoudelijk traject Bewoner Holenweg 41

Met de bewoner van de Holenweg 41 is een apart traject doorlopen, waarbij twee gesprekken zijn gevoerd.

Een eerdere mailwisseling tussen STED en de bewoner had niet geleid tot een oplossing waar beide partijen zich in konden vinden. Na de eerste meedenksessie bleken de belangen van de bewoner aan de Holenweg 41 af te wijken van die van de Stichting. Daarom is overeengekomen om apart in gesprek te gaan.

Tijdens een eerste gesprek op 4 november heeft de bewoner zijn aandachtspunten kenbaar gemaakt aan gemeente en STED: het betrof met name de bereikbaarheid en ontsluiting van zijn woning en de naastgelegen kavel en de vrees voor afname van privacy vanwege de afstand tot de nieuwbouw.

De situatie is ten behoeve van de bereikbaarheid in opdracht van STED door bureau Goudappel onderzocht. Hieruit kwam het verbreden van de bestaande brug als voorkeursoplossing naar voren. De bewoner gaf aan dat dan het naastgelegen kavel niet goed ontsloten is. Dat is nu echter ook het geval. Om de bewoner hierin tegemoet te komen heeft STED voorgesteld om de bestaande brug in z'n geheel te vernieuwen en deze zodanig te plaatsen dat beide percelen van de bewoner goed bereikbaar zijn. De exacte locatie mocht de bewoner zelf aangeven. De bewoner verzoekt of de bestaande brug dan ook behouden kan blijven. De gemeente geeft aan dit uit te zoeken.

De bewoner vindt de afstand tussen zijn woonhuis en het nieuw te bouwen appartementengebouw (circa 46 meter) te klein (vrees voor

inkijk en verminderd uitzicht). STED geeft aan dat het, op basis van een bouwhoogte van 3 bouwlagen, een behoorlijke afstand is. STED zegt toe een groene buffer aan te zullen leggen tussen het plan en zijn woonhuis.

De bewoner vreest schade aan zijn woning door de bouw. STED zegt toe een nulmeting te zullen doen voordat de bouw van Hoorn De Vrijheid start.

In een tweede gesprek op 22 december bespreekt De Wijde Blik met de bewoner in hoeverre de gemeente en STED zijn aandachtspunten kunnen meenemen in de uitwerking van de plannen.

De gemeente heeft aangegeven dat de huidige brug gehandhaafd mag worden als voetgangersbrug en dat een tweede brug is toegestaan. De precieze locatie van de nieuwe brug bepalen STED en de bewoner samen. Aan de wens om de tweede brug ook te bestemmen voor zwaar verkeer kan niet worden voldaan.

De gemeente heeft aangegeven dat de bewoner een ontheffing kan aanvragen en zal krijgen voor het gebruik van het fietspad met zijn auto om zijn perceel te bereiken. Zodat dit voortaan formeel is geregeld.

STED is bereid om de groenvoorziening aan de kant van de bewoner extra breed te maken. Door de grote afstand tot De Vrijheid betekent dit dat de bewoner in principe geen privacy-problemen zal ervaren. De bewoner wordt door STED betrokken bij de verdere invulling van het groen.

5. Resultaat

Zoals we in de inleiding al concludeerden, heeft de participatie er niet toe geleid dat alle betrokken partijen –Stichting, gemeente en ontwikkelaar– het op alle punten eens zijn geworden over een planvoorstel. Wel is op een aantal onderdelen overeenstemming gevonden, op enkele andere punten bestaat er verschil van opvatting tussen partijen.

Twee trajecten
We hebben hieronder een inventarisatie gemaakt van de resultaten van het participatieproces. Het gaat daarbij om twee trajecten: 1) met de directe overbuurman van het nieuwbouwproject (Holenweg 41) en 2) met de Stichting Thuis op de Holenweg die overige participanten vertegenwoordigt.

We beschrijven per traject kort om wie het gaat, over welke punten overeenstemming is bereikt en geven een inventarisatie van punten waarover verschil van mening is blijven bestaan. Voor het tweede traject is dat uitgesplitst naar de betrokken participant(en), de gemeente en de ontwikkelaar. We besluiten elk blokje met een persoonlijke conclusie van ons als relatieve buitenstaanders, in de wetenschap dat het aan het college is om conclusies te trekken.

Bewoner Holenweg 41

Deze bewoner maakte aanvankelijk deel uit van de Stichting Thuis op de Holenweg, maar kwam tot de conclusie dat zijn belangen als directe buurman van de locatie van De Vrijheid niet overeenkomen met die van de Stichting. Met hem zijn daarom aparte gesprekken gevoerd, zowel in aanwezigheid van ontwikkelaar STED en de gemeente als alleen met De Wijde Blik. Hij is eigenaar van de kavel Holenweg 41, waar hij zelf woont, en een naastgelegen bouwkavel ten noordwesten van zijn woonhuis die tot de spoorbaan loopt.

Overeenstemming

- Ontsluiting van de locatie van de bewoner en de naastgelegen locatie (in eigendom van de betrokken bewoner) is goed geregeld door de aanleg van een tweede brug die beide locaties ontsluit voor een personenauto. De ontwikkelaar neemt deze kosten voor zijn rekening.
- Voor de nieuwbouw van Hoorn De Vrijheid aan de kant van de Holenweg komt een groenzone die het zicht op deze nieuwbouw goeddeels afschermt. De bewoner wordt nader betrokken bij de definitieve groeninvulling.
- De toegang tot de kavels van de bewoner en de Holenweg loopt via het fietspad op het dijkje ter plaatse. Dit wordt weinig gebruikt omdat het doodloopt tegen het spoortracé. De bewoner gebruikt nu deze route om met de auto naar zijn kavel te komen. De hiervoor benodigde ontheffing is niet afgegeven, maar de gemeente zorgt dat

deze ontheffing wordt verleend zodra de bewoner de aanvraag hiervoor heeft gedaan.

Nog verschil van mening

- De afstand van het huis van de betrokken bewoner tot de nieuwbouw van De Vrijheid bedraagt minimaal 45 meter. De bewoner zou dit liever nog verder weg zien. STED geeft aan dat de afstand voldoende groot is zodat van privacy-problemen geen sprake kan zijn. Door de groene zoom bij de bewoner zelf en door de nieuwe groene zoom wordt dit nog versterkt.

Wensen

- De bewoner zou graag ook met zwaardere voertuigen en personenauto met aanhangwagen op het dijkje willen kunnen rijden, dan alleen met een personenauto. Binnen de randvoorwaarden van de gemeente zijn hier vooralsnog geen mogelijkheden voor. Daarbij is de bestaande historische dijk niet geschikt voor zwaar verkeer.
- De bewoner vraagt zich af hoe bouwverkeer zijn naastgelegen kavel kan bereiken als hij daar een nieuwe woning wil realiseren. Het dijkje met de toegangsweg is hiervoor niet geschikt. De ontwikkelaar van Hoorn De Vrijheid is bereid om te kijken of -als de werkzaamheden in tijd samenvallen- de betrokken aannemer voor De Vrijheid hier behulpzaam bij kan zijn.
- Omdat het dijkje een doodlopende weg is heeft het fietspad geen functie. Bewoner zou graag zien dat in het nieuwe verkeersbesluit het fietspad wordt gewijzigd naar een normale weg waarop auto's mogen rijden. Dan is een ontheffing niet meer nodig.
- De bewoner heeft het gevoel dat hij in het verleden in zijn situatie benadeeld is door de gemeente door omliggende bebouwing. Hij verzoekt de gemeente flexibiliteit bij de precieze situering van de bouwmogelijkheden op zijn naastgelegen kavel.

Conclusie

In grote lijnen hebben de gesprekken tot een bevredigende oplossing geleid voor de aandachtspunten en wensen van de betrokken bewoner. Zowel zijn woning als de naastgelegen bouwkavel blijven in de toekomst bereikbaar voor personenautoverkeer; gemeente en ontwikkelaar werkten mee aan een passende oplossing. Op onderdelen zijn er nog openstaande wensen waar met enige flexibiliteit van alle betrokkenen ook een mouw aan gepast kan worden.

Stichting Thuis op de Holenweg

Bij de start van het participatietraject heeft De Wijde Blik individuele gesprekken gevoerd met een aantal vertegenwoordigers van de Stichting. In het participatieproces is steeds gesproken met het bestuur van de Stichting en andere vertegenwoordigers. Daarna volgden drie bijeenkomsten met vertegenwoordigers van de Stichting en met de gemeente en de ontwikkelaar, onder leiding van De Wijde Blik. Tijdens de eerste bijeenkomst is het alternatieve plan van de Stichting op het kantoor van de architect gepresenteerd. Na twee meedenksessies zijn

voor het verkennen van de ruimte bij de betrokken partijen aparte gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van de Stichting, de gemeente en de ontwikkelaar.

Overeenstemming

- De oplossing om een verdiepte parkeerkelder aan te leggen in plaats van een verhoogde parkeerbak boven het maaiveld.
- Het publiek toegankelijk maken van de groene ruimte op de parkeerkelder in het midden van Hoorn De Vrijheid (m.u.v. privé buitenruimtes van de woningen in het gebouw zelf).
- Vier lagen bebouwing voor appartementen aan de kant van de nieuwbouw van het Holenkwartier, op voorwaarde dat hier bomen komen van voldoende formaat i.v.m. de privacy van de bewoners van het Holenkwartier. Verder moet er een gevel met variatie komen en een opening (doorsteek) naar de publieke binnentuin.
- Aan de kant van het spoor, aan de noordwestelijke zijde, komen geen balkons, ook niet in de vorm van een Frans Balkon.
- Op de bebouwing komen geen dakterrassen.
- De stedenbouwkundige opzet moet uitgaan van een hoger gebouw tegenover het transformatorstation dat trapsgewijs afloopt naar de overige bebouwing.
- De architectuur van Hoorn De Vrijheid moet aansluiten bij het Holenkwartier.
- Het heeft de voorkeur als de woningen van Hoorn De Vrijheid worden bewoond door Hoornse inwoners. De gemeente gaat onderzoeken of de huisvestingswet ruimte biedt om een deel van de woningen toe te wijzen aan de Hoornse inwoners. STED heeft toegezegd de marketing in eerste instantie te richten op de Hoornse markt.
- Er moet een zelfbewoningsplicht komen voor de toekomstige bewoners van Hoorn De Vrijheid.
- De afstand zoals die nu is aangegeven door de ontwikkelaar van de gevel van De Vrijheid naar de bewoner aan de overzijde van het spoor (Holenweg 12) ligt vast als minimale afstand.
- Bij de verdere uitwerking van de plannen –groeninvulling, beeldkwaliteit– betrekt de ontwikkelaar de direct omwonenden. Waar mogelijk houdt hij rekening met hun wensen.

Nog verschil van mening
We hebben de belangrijkste onderwerpen waarover nog verschil van mening bestaat uitgesplitst naar de wensen van Stichting, gemeente en ontwikkelaar.

Onderwerp	Stichting TodH	Gemeente Hoorn	Ontwikkelaar STED
Aantal woningen	De Stichting heeft uiteindelijk geen maximum aantal woningen bepaald, wel dat het substantieel minder woningen zou moeten omvatten dan het door gemeente gewenste en door ontwikkelaar gepresenteerde aantal. De woningdichtheid van het Holenkwartier zou de norm voor De Vrijheid moeten zijn. In het alternatieve plan is uitgegaan van 64 woningen (appartementen en grondgeboneden woningen). De Stichting denkt dat er teveel woningen moeten komen omdat de ontwikkelaar te veel betaalt voor de grond.	De gemeente beziet de ontwikkeling vooral in het licht van de grote woningnood in Hoorn, in het bijzonder van starters en senioren. De voorkeur gaat uit naar 141 woningen, de ondergrens is 125 woningen.	Voor De Vrijheid bedroeg het aantal woningen aanvankelijk circa 140, daarna liep dit bij de uitwerking op tot ca 170 om na aanpassingen weer terug te komen op 141 woningen. De ontwikkelaar is bereid het aantal woningen te verminderen, mits de gemeente voor alleen Hoorn De Vrijheid ook 30-30-40 toestaat. In Hoorn De Vrijheid wordt voor andere doelgroepen gebouwd dan in het Holenkwartier.
Hoogte	De maximale bouwhoogte zou 6 lagen moeten zijn voor het meest noordelijke deel bij het transformatorstation. De gemeente zou dit gedeelte niet mogen beschouwen als zone horend bij de Provincialeweg. Daarna zou het trapsgewijs af moeten lopen naar 3 lagen bij de Holenweg. En maximaal 4 lagen tegenover de nieuwbouw van het Holenkwartier.	Stedenbouwkundig en conform de Hoogbouwvisie van de gemeente zou de hoogste bebouwing 8 lagen mogen zijn.	Stedenbouwkundig is een markering met 8 of 10 lagen zeker passend. Maar een aanpassing naar 7 lagen is mogelijk. Dit is een halve laag (1,5 meter hoger) dan het alternatieve plan van de Stichting, dat uitging van 6 lagen op een halfverdiepte parkeerbak (totaal 6,5 laag).
Programma	Verminder het aandeel sociaal, zodat er met minder woningen toch een haalbaar plan komt. Maak geen correctie voor de onjuiste aanname dat in het Holenkwartier een te laag aandeel sociaal is gebouwd.	We hebben een voorkeur voor 36% sociaal programma. We zijn bereid om dit te verminderen tot 30% op voorwaarde dat het aandeel middelduur (43%) gehandhaafd blijft. STED wordt verzocht te	Volgt het standpunt van de gemeente, met de kanttekening dat sociale huur waarschijnlijk door het beperkte aantal woningen, en de eisen die een woningcorporatie stelt, niet mogelijk is. STED is bereid

		onderzoeken of sociale huur mogelijk is. Daarmee wordt de nieuwe verdeling: 30% Sociaal (categorie 1), 43% Midden (categorie 2) en 27% Duur (categorie 3).	om hier onderzoek naar te laten doen.

Wensen
Vanuit de Stichting:
- Maak aan de spoorzijde van Hoorn De Vrijheid geen klapramen i.v.m. geluidsoverlast en privacy.
- Verplaats een deel van de woningen van De Vrijheid naar een ander nieuwbouwplan waarbij STED is betrokken en waar het aantal direct omwonenden minder groot is.

Vanuit de gemeente:
- Onderzoek de mogelijkheid voor sociale huur naast sociale koop.

Conclusie

Voor alle partijen geldt dat ze serieus en betrokken deelgenomen hebben aan het participatieproces. Vanuit de Stichting is daarbij ook een investering in tijd en geld gedaan om een alternatief plan voor De Vrijheid te laten maken door dezelfde architect als van het Holenkwartier.

We zien als Wijde Blik dat gedurende het proces door alle betrokken partijen 'bewogen' is. Elke partij heeft zich soepeler opgesteld ten aanzien van een aantal standpunten die ze in het begin hadden. Dat heeft er toe geleid dat het huidige voorstel een fiks aantal kenmerken heeft die door alle betrokken partijen worden gedragen.

Tegelijkertijd zagen we gedurende het proces dat er over en weer ook maar een beperkte hoeveelheid vertrouwen in elkaar was, met name tussen de Stichting enerzijds en de gemeente en de ontwikkelaar anderzijds. Over en weer was en hoorden we regelmatig twijfel over elkaars intenties ten aanzien van de nieuwbouwplannen zelf en het participatieproces. Dat is gedurende het participatieproces een beetje, maar niet heel veel veranderd.

Vanuit de Stichting bestaat de sterke behoefte om Hoorn De Vrijheid in verschijningsvorm, hoogte en dichtheid volledig aan te laten sluiten bij de nieuwbouw van het Holenkwartier, zo mogelijk ook met dezelfde architect. Vanuit de gemeente en de ontwikkelaar is aangegeven dat de aansluiting er in beeldkwaliteit zeker zal zijn, maar dat de situatie op de woningmarkt nu anders is dan bij de start van de realisatie van het Holenkwartier. De druk op de woningmarkt is groter, specifiek voor de doelgroep van starters en senioren.

Het college zal in elk geval een knoop moeten doorhakken over:

- De maximale hoogte van De Vrijheid: is dat 6 bouwlagen zoals de Stichting voorstaat, 6,5 bouwlagen zoals de Stichting in het alternatieve plan aangeeft, 7 bouwlagen waartoe de ontwikkelaar als compromis bereid is of 8 lagen of hoger, waarvan onder meer de gemeentelijk stedenbouwkundige als de stedenbouwkundige van de ontwikkelaar van mening is dat deze passend is op de voorziene plek.
- Het maximale aantal woningen: is dat de 141 woningen die de voorkeur van de gemeente heeft, de 125 woningen die de ontwikkelaar als minimum ziet of toch substantieel lager zoals de Stichting bepleit.
- Samenhangend met het bovenstaande punt; de keuze voor het aandeel categorie 1 (betaalbaar wonen) en categorie 2 (middelduur).

6. Nawoord

Tot slot nog enkele punten die ons zijn opgevallen in het doorlopen participatietraject, alsmede een aanbeveling voor de vervolgstappen. Als Wijde Blik hebben we inmiddels vele tientallen participatietrajecten begeleid. Op basis van die ervaring valt ons bij het traject rond Hoorn De Vrijheid op dat het gebrek aan vertrouwen tussen de bewoners die actief zijn in de Stichting Thuis op de Holenweg en de gemeente en in wat mindere van de Stichting met de ontwikkelaar erg groot en ook tamelijk diepgeworteld zit.

Het zou naar onze mening goed zijn als na het besluit van het college opnieuw geïnvesteerd wordt in die vertrouwensbasis. Alle betrokken partijen zouden zich -behoudens de formele rechten van beroep en bezwaar- neer moeten leggen bij het uiteindelijke resultaat van de besluitvorming. Wat daarbij ook zou helpen als er constructief overleg is over de uitwerking van de plannen waar het gaat om het groenplan inclusief de bomen die voor privacy van de bewoners van het Holenkwartier moeten zorgen, de beeldkwaliteit en de inrichting van de openbare ruimte rond De Vrijheid. We adviseren om deze vervolggesprekken vooral met de direct omwonenden van het Holenkwartier en aan de Holenweg te doen, omdat zij voor deze onderwerpen het meest belanghebbend zijn.

Bijlagen

- Verslag Eerste gesprek Bewoner Holenweg 41
- Verslag Tweede gesprek Bewoner Holenweg 41
- Verslag ‘Presentatie alternatief plan door Stichting’ - 4 juni 2021
- Alternatieve plan Stichting - 4 juni 2021
- Verslag Eerste meedenksessie - 6 juli 2021
- Presentatie STED 13 opties
- Verslag Tweede meedenksessie - 22 november 2021
- Presentatie STED
- Verslag slotgesprek gemeente Hoorn - 14 december 2021
- Verslag slotgesprek STED Development - 14 december 2021
- Verslag slotgesprek Stichting Thuis op de Holenweg - 8 december 2021
- Brief Stichting als reactie op de 13 opties – 1 november 2021