

Aan: de voorzitter van de Raadscommissie
 Ten behoeve van: raadscommissie dd 9 februari
 Agendapunt: 5.5

Inspiraakreactie omwonenden : om voor te lezen

Geachte Raadsleden,

Vanavond staan de uitgangspunten voor het plan genaamd “De Vrijheid”, Holenweg 6-8-10, op uw agenda. Noodgedwongen wenden wij ons in laatste instantie tot u. Ondanks onze vele pogingen, worden wij tot nu toe niet gehoord door het college en de projectontwikkelaar. U bent degene die een grens kan stellen aan een uit goede bedoelingen ontstaan plan, dat in zijn uitwerking te ver gaat.

Wij zijn niet tegen woningbouw, allerm minst. Ook onze kinderen willen graag wonen. Maar daarbij mag redelijkheid niet uit het oog verloren worden. Het credo lijkt nu te zijn: “meer, nog meer, meest” of “hoog, hoger, hoogst”. Het groen, waar men zo aan hecht, dat men pleit voor vergroening in privé tuinen, wordt hier zonder beperking gerooid of zelfs afgekocht voor € 500,-- per boom. Bouwen juichen wij toe, maar zonder het karakter van onze provinciestad geweld aan te doen. Als dit niet mogelijk blijkt, kan er als alternatief worden gebouwd in omliggende gemeenten, waar men beschikt over meer dan voldoende ruimte. Genoeg om te voorzien in alle noodzakelijke woningen. Bouwen binnen de gemeentegrenzen is toch geen doel op zichzelf?

Redelijke belangen van de inwoners van Hoorn, uw eigen electoraat, zouden een belangrijke rol moeten spelen bij de ontwikkeling van nieuwe woningen. U pleit voor een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving. Het plan dat nu voorligt levert dit allerm minst op. Het heeft om meerdere redenen geen toekomstbestendigheid. Voor een ontwikkelaar is dat een relatief probleem, want de ervaring leert dat elke woning uiteindelijk wel verkocht wordt in een tijd van woningnood. Dit is echter niet in het belang van Hoorn en onze woningzoekenden, maar slechts in het belang van de ontwikkelaar.

Ontwikkelingen die passen bij het Holenkwartier, zoals Terra Marique dat realiseert, juichen wij toe. Dit plan is zonder enig verzet vanuit onze wijk, nu in aanbouw. Waarom? Omdat Terra Marique, ook ontwikkelaar, dit vanaf de start in goed overleg met bestaande en toekomstige bewoners heeft ontwikkeld. Een stedelijk plan met 80 woningen per hectare. Voorwaar niet niks. Het plan De Vrijheid creëert geen vrijheid, maar Bijlmermeerse woonkazernes met dichtheden van 202 woningen per hectare. Woningen van buitengewoon geringe omvang, niet toekomstbestendig, en slechts te bewonen door bijvoorbeeld de Microsoft expats, die dit als short stay gebruiken tijdens hun verblijf in onze regio. Of door starters die nu niet de mogelijkheid hebben om een andere (grondgebonden) woning te bekostigen, maar die de woning op zeer korte termijn weer zullen verlaten en doorverkopen (wat de prijzen alleen maar weer verder zal opdrijven). Het opheffen van de schaarste aan

bouwlocaties door ook buiten Hoorn te gaan bouwen, zal prijzen laten dalen en woningen ook voor mensen met een smallere beurs bereikbaar maken. Dit zal aan de resterende vraag, naast Hoornse mogelijkheden, kunnen beantwoorden.

U kunt het college bewegen met belanghebbenden en de ontwikkelaar in driegesprek te gaan, om te komen tot een plan met draagvlak en zo burgerparticipatie alsnog vorm te geven.

Uitgangspunt voor ons is dat dit gebeurt met oog voor IEDERS belangen. De belangen van de gemeente en woningzoekenden, die van de ontwikkelaar, maar ook die van ons als bestaande en toekomstige bewoners van onze wijk. Wij vechten voor een plan dat woningnood verlicht, maar ook onze wijk kwalitatief hoogwaardiger maakt. Die doelstellingen verdwijnen met het huidige plan, en dat is niet nodig.

Bestaande inwoners hebben geen recht op eeuwige bescherming, maar mogen evenmin het sluitstuk worden van een ontwikkeling. Als 202 woningen per hectare voor STED development nodig zijn voor een rendabele exploitatie, wordt er gewoon te veel geld gevraagd en betaald voor deze zeventuizend vierkante meter grond. U kunt hier corrigerend in handelen.

Daarom ons verzoek, parkeer dit plan en ga in een open planproces opnieuw in gesprek. Helpt u ons alstublieft om dit plan om te buigen naar een ontwikkeling waar iedereen blij van wordt. U bent als onze vertegenwoordigers, die wij gekozen hebben, voor ons cruciaal om onze belangen behartigd te krijgen.

Aan de Raad van de gemeente Hoorn,
Postbus 603
1620 AR Hoorn

Onderwerp: herontwikkeling Holenweg 6,8 en 10

Hoorn, 25 juni 2020

Geachte leden van de gemeenteraad,

Sted Development B.V., hierna te noemen STED, heeft het plan opgevat om op de locatie Holenweg 6, 8 en 10, honderdtweeënzeventig betaalbare huur- en koopappartementen met parkeerplaatsen te realiseren.

Op 16 juni jl. heeft de DGA van STED, Dhr. R. de Groot, dit plan, door middel van een Microsoft Teams vergadering, aan een aantal buurtbewoners gepresenteerd. De presentatie was helder, gaf een goed beeld van de voornemens van STED en er bestond afdoende ruimte voor vragen en gedachtenwisseling. STED en Dhr. De Groot, verdienen hiervoor een compliment.

Van groot belang was voor ons als buurtbewoners, dat STED bij herhaling heeft aangegeven er zeer aan te hechten de mening van de buurt nadrukkelijk bij de planontwikkeling te betrekken. Dit kan mogelijke problemen in een later stadium wellicht ondervangen. Tevens is positief te waarderen dat het moment van informatieverstrekking vooraf gaat aan de nog op te starten noodzakelijke bestemmingsplanprocedure. Deze procedure, met alle daar aan wettelijk verbonden waarborgen rondom inspraak, bezwaar en beroep, zou wat STED betreft rond september moeten worden opgestart.

Tijdens de vergadering heeft Dhr. De Groot het door hem voorgenomen plan gepresenteerd. Dhr. De Groot heeft de wens 172 woningen op de beschikbare 7000 meter grond te gaan realiseren. Dit is een dichtheid van ongeveer 245 woningen per hectare. De woningen worden in een Carrévorm gebouwd met aan de zijde van het plan Holenkwartier, als wij de tekeningen goed begrijpen, zover wij weten, twee lagen meer dan de er tegenoverliggende woningen in het Plan Zeeman op die plek (dat is ongeveer zes meter hoger). Aan de zijde van het transformatorstation en het sportcentrum wordt een tien verdiepingen hoog appartementengebouw voorzien (d.i. ongeveer dertig meter hoog). De firma STED is voornemens ongeveer 130 parkeerplaatsen onder het gebouw te realiseren en vijftig in de naastgelegen groenzones t.b.v. bezoekers. Naar verwachting komen er in dit project tussen de 310 en 395 bewoners te wonen met de daaraan verbonden verkeersstromen.

Van dit plan is met grote schrik kennis genomen door de deelnemers aan deze vergadering. Wanneer dit plan in een bestemmingsplan zou worden omgezet, zijn bewoners genoodzaakt zich op verdere stappen te beraden. Dit is echter niet iemands bedoeling. Wij hechten er aan in minnelijk overleg tot redelijke plannen te komen. Daarbij staat voorop dat de bewoners zich niet keren tegen woonbebouwing op dit terrein, maar dat deze de ontwikkelingen moeten passen bij omliggende bebouwing en dichtheden.

Het lijkt ons daarom goed een aantal van onze zorgen reeds nu kenbaar te maken, zodat u hiermee vanaf de start kennis draagt en dit kunt betrekken bij de verdere planontwikkeling. Onderstaand sommen wij deze puntsgewijs en zonder volledig te willen te zijn op, vanuit de wil om in verder overleg gezamenlijk, naar oplossingen te zoeken.

- Ontwerp wordt onwaarschijnlijk kolossaal bevonden. We zijn ons, platweg gezegd, rot geschrokken. Veel te veel woningen, te grote hoogtes. Ter verduidelijking op het terrein van het Holenkwartier gaat het om 400 woningen op circa 50000 m². Dat levert een dichtheid op van 80 woningen per hectare. Het hoogste pand in het Holenkwartier wordt veertien verdiepingen hoog en lijkt optisch ongeveer twee keer zo ver van naastgelegen woonbebouwing te liggen als het tien verdiepingen hoge pand dat in het plan van STED wordt voorzien.
- Zou op het terrein van STED van dezelfde dichtheden uitgegaan worden als op het holenkwartier dat kom je op totaal 56 woningen i.p.v. de voorziene 172. Dat levert voor ons al een heel ander beeld op;
- De met de gemeente Hoorn gesloten **geheime** intentieovereenkomst (Collegebesluit 18-11-2019 bekrachtigd door de Raad in de raadsvergadering op 31 maart 2020) wekt grote zorg, om het woord argwaan niet op voorhand in de mond te nemen. Wat is er in deze overeenkomst bepaald, dat zo vertrouwelijk is, dat overige inwoners er geen kennis van mogen nemen? Niet uit ongepaste nieuwsgierigheid, maar teneinde te beoordelen of en in hoeverre hun belangen hierdoor geraakt worden. Openbaarheid is in deze tijd de basis van de vertrouwensrelatie tussen overheid en burger een uitgangspunt van iedere overheid. Er moet wel heel wat aan de orde zijn om geheimhouding te rechtvaardigen. Daar waar zelfs Whats app berichten van bestuurders via de Wet Openbaarheid van Bestuur kunnen worden opgevraagd, bevreedt het ons dat de feiten bij een eenvoudige intentieovereenkomst geheimhouding rechtvaardigen. Graag horen wij de argumenten die hiertoe aanleiding zijn geweest, zodat wij deze kunnen meewegen.
- Architectuur die op het eerste gezicht geheel niet aansluit bij die van het Plan Holenkwartier, waarover grote tevredenheid bestaat in onze buurt.
- Een parkeernorm die aanmerkelijk lager lijkt dan de toegepaste norm voor het overige gedeelte van het Holenkwartier. Hanteer de parkeernormen, dichtheden en architectuur van het Holenkwartier ook op deze locatie toe om een in de wijk passende ontwikkeling te waarborgen.
- De toegepaste normen voor de woningverdeling in relatie tot de prijzen vanaf € 192.500, -- voor flats van vijftig vierkante meter (€ 3.850,-- per vierkante meter) doen vermoeden dat plan en werkelijke behoefte en mogelijkheden van de doelgroep, niet of onvoldoende op elkaar aan zullen sluiten. Wij pleiten voor een woningbehoefteonderzoek naar het totaal, in relatie tot het hier te bouwen programma. De ontwikkeling van een organische, met heden, verleden en toekomst verbonden,

totale wijk Het Holenkwartier zal ongetwijfeld een belang zijn dat ook voor Uw College en Raad een belangrijk gewicht in de schaal legt. Dit krijgt naar ons gevoel in het huidige voorstel geen plek.

Ook rijzen er bij ons nog enige vragen waar we graag een reactie op ontvangen

- Hoe worden de toekomstige bewoners van fase 1a van het Holenkwartier in deze ontwikkeling gekend teneinde voor hun belangen op te kunnen komen?
- Wat wordt het totale plan voor de totale verkeersafwikkeling in de wijk. Welke functie krijgen de diverse wegen en fietsroutes nu en in de toekomst? Welke maatregelen worden er voorzien om overlast van verkeer en parkeren binnen de huidige kaders te houden? Anders gezegd: hoe voorkomen we dat bestaande en nieuwe bewoners straks slechts in ganzenpas en file de wijk in en uit kunnen?

Tot besluit herhalen wij dat wij graag constructief met de gemeente en de ontwikkelaar in gesprek gaan om te komen tot een invulling van deze locatie die recht doet aan ons aller belang, van de gemeente, woningzoekenden, de ontwikkelaar, bestaande bewoners enz.. Met de nu gepresenteerde plannen is dat echter niet, in elk geval onvoldoende het geval. Dat is onwenselijk in een tijd waar de overheid aandringt op maatschappelijke participatie aan besluitvormingsprocessen. Wij gaan dan ook graag in op het aanbod van Dhr. De Groot van STED om gezamenlijk te zoeken naar een plan met draagvlak, met daarbij ook de gemeente als onmisbare factor aan tafel.

Een aantal bewoners uit onze buurt zijn graag bereid dit gesprek aan te gaan en te zoeken naar oplossingen.

Wij verzoeken u vriendelijk te willen bevorderen dat deze gesprekken worden opgestart en zijn graag bereid onze medewerking hier aan te verlenen.

Hoogachtend,

Namens de bewoners op aangehechte, voorlopige, deelnemers lijst.

Maria Overmars

[contactgegevens bij griffie bekend]

Een afschrift van deze brief hebben wij ook gezonden aan het college van B&W van de gemeente Hoorn

College van Burgemeester & Wethouders gemeente Hoorn
d.t.v. De heer S. Broersma en Mw. M. van der Ven
Postbus 603
1620 AR Hoorn

Tevens per mail s.broersma@hoorn.nl

Betreft: Uw brief d.d. 12 november 2020

Zaaknummer: 1795554

Onderwerp: De Vrijheid Hoorn, ontwikkeling Holenweg 6, 8, 10

Hoorn, 22 november 2020

Geachte college,

Wij ontvingen opgemelde brief, gedateerd 12 november 2020, als reactie op onze brief van 25 juni 2020. Al hoewel dit viereneenhalve maand later is, stellen wij het op prijs nu een reactie op schrift te mogen ontvangen.

Uw brief geeft ons aanleiding een aantal zaken, opnieuw onder uw aandacht te brengen, deels in herhaling van ons vorig schrijven. Waar dit het geval is, doen wij dit om te voorkomen dat uit het onweersproken laten van een aantal in bovenvermelde brief gemaakte opmerkingen, afgeleid zou kunnen worden, dat wij hier mee instemmen, dan wel deze stilzwijgend aanvaarden.

Maar vooraf moet ons het volgende van het hart. Wij hebben op 13 augustus jl. een, op dat moment als constructief ervaren, gesprek gevoerd met de wethouders Van der Ven en Broersma, vertegenwoordigers van uw College en daarmee van het dagelijks bestuur van de Gemeente Hoorn. Beide wethouders hebben tijdens dit gesprek expliciet en bij herhaling aangegeven onze opvattingen m.b.t. de massaliteit en omvang van het bouwplan te onderschrijven en hebben een participatieve rol van de omwonenden bij het tot stand brengen van de nota van uitgangspunten aan ons toegezegd. Iets waar wij blij mee waren en wat wij ook schriftelijk nog ondersteund hebben in uw richting. Het valt ons dan ook rauw en onaangenaam op het dak dat die gewekte verwachtingen, uit oogpunt van zorgvuldig bestuurlijk handelen, op dit moment, volledig uit uw brief en uit de voorstellen, zoals tot op dit moment bekend, zijn verdwenen. In tegendeel, de gemeente lijkt zich geheel overgeleverd te hebben aan de wensen van de ontwikkelaar en maakt zelfs niet eens meer melding van de opvattingen die de wethouders tijdens dit gesprek hebben weergegeven. U zult begrijpen dat

dit niet alleen als teleurstellend wordt ervaren, maar ook als een aantasting van het opgewekt vertrouwen. Wij doen een dringend beroep op u, uw in de gemeente bestaande goede naam, als gemeente die opgewekte verwachtingen honoreert en recht doet aan de expliciet en impliciet gemaakte afspraken, ook in dit geval te bestendigen en alsnog aan te geven dat u deze uitspraken gestand wilt doen. Dat maakt het opstellen van een nieuwe Nota van uitgangspunten ook veel eenvoudiger. Ook dat was immers afgesproken i.t.t. de “ambtelijke herbeoordeling van de Nota van Uitgangspunten in samenwerking met de projectontwikkelaar”, zoals die nu wordt aangegeven.

Wij vervolgen met een aantal punten in directe reactie op uw brief.

1. In de, op dit moment van de agenda van uw college, teruggehaalde, Nota van uitgangspunten, viel duidelijk te lezen dat, die Nota, uiteindelijk het toetsingskader vormt voor de plannen die door de ontwikkelaar worden ingediend. Dit wordt door ons als zeer bedreigend ervaren, gezien de massaliteit, bouwhoogte en aantallen woningen.

Wij begrijpen uiteraard dat dit niet de fase is waarin juridische bezwaren kunnen worden ingebracht in het proces. Tegelijkertijd is het zo dat, wanneer en voor zover u zich civielrechtelijk ten opzichte van de ontwikkelaar, verbindt om de Nota van Uitgangspunten na vaststelling te gaan te hanteren als toetsingskader voor uw bestuursrechtelijke afweging, de op de Nota van Uitgangspunten volgende participatiefase illusoir wordt.

Immers, zou u al tegemoet willen komen aan bezwaren vanuit de bewoners van de buurt, dan heeft u zich op dat moment, civielrechtelijk gebonden aan de Nota van Uitgangspunten. U bent dan, overdrachtelijk gesproken, in uw beleidsafwegingen, ten opzichte van de ontwikkelaar, ingeperkt door het kader van deze Nota. Zelfs zou het zo kunnen zijn dat er potentiële schadeplichtigheid van de gemeente ten opzichte van deze (rechts)persoon ontstaat, wanneer u, tegemoetkomend aan wensen vanuit de samenleving, de in de nota van Uitgangspunten gegeven ruimte inperkt. Dit maakt dit moment van buitengewoon groot belang voor ons, om onze bezwaren, aan te geven.

Dit is dus in die zin, hoewel er bestuursrechtelijk geen formele mogelijkheden tot beroep of bezwaar aanwezig zijn, wel degelijk een moment van belang voor ons, om onze opvattingen aan u kenbaar te maken. Immers het gebruik van het civielrecht, dat u hanteert, leidt potentieel tot een inperking van onze bestuursrechtelijke bezwaar en beroepsmogelijkheden. In theorie zou het zelfs een onrechtmatige gedraging ten opzichte van belanghebbende inwoners kunnen veroorzaken, dan wel daar in elk geval discussie over doen ontstaan. Immers, ten gevolge van de civielrechtelijke verbintenis die u met de ontwikkelaar voornemens bent te sluiten, worden de publiekrechtelijke mogelijkheden voor ons om bezwaar te maken tegen woningbouwprogramma en feitelijke vormgeving mogelijk beperkt. Dit lijkt ons iets dat door niemand wordt beoogd of gewenst.

Een oppervlakkige lezer zou kunnen denken dat dit gevaar wordt ingeperkt door artikel 4 lid 3 jo. artikel 15 lid 4 jo. artikel 9 lid 2. van de intentie overeenkomst. Maar waar het college de nota van uitgangspunten presenteert als een toetsingskader, kan er

daarna toch alleen van afgeweken worden als zich nieuwe feiten voordoen, zelfs binnen het kader van voornoemde bepalingen, lijkt ons. Immers het college heeft zich dan al gecommitteerd aan de nota van uitgangspunten en kan niet zonder nieuwe feiten van koers veranderen. Wij horen graag als u hier anders over denkt.

2. Ten aanzien van de dichtheid van het plan merken wij op dat de vergelijking die in uw antwoord maakt met het plan Holenkwartier, door het aantal vierkante meters per woning te vergelijken met de dichtheid van het aantal woningen per hectare, ons doet denken aan de spreekwoordelijke appels en peren. In stedenbouwkundige ontwerpen wordt stelselmatig geredeneerd vanuit het aantal woningen per hectare. De gedachte om dit, omdat het nu even lekker uitkomt, te verwisselen met de totaal ongebruikelijke maatstaf van het aantal vierkante meters per woning, is bizar. De dichtheid van stedenbouwkundige plannen wordt door elke professional gemeten in aantallen woningen per hectare, niet in vierkante meters per woning.
Ter herinnering we spreken hier over ruim 200 woningen per hectare. In het Holenkwartier spreken we over 80 woningen per hectare. Dit laatste gebied wordt door uw gemeente zelf aangemerkt als een stedelijke invulling met hoge dichtheid. In Amsterdam op Java-eiland komt men niet voorbij de 100 woningen per hectare. Voorwaar een dicht bebouwd gebied. Bij een vergelijkbare dichtheid als het Holenkwartier is er ruimte voor ongeveer 60 woningen op de ruim zeventuizend maximaal beschikbare meters. De vergelijking in dichtheid per hectare treft derhalve in de wereld van ruimtelijk professionals zeker doel. De vergelijking met het aantal vierkante meters per woning lijkt daarmee meer een doelredenering ter ondersteuning van de door de ontwikkelaar wenselijk geachte dichtheid.
3. Wij danken u voor het toezenden van de intentieovereenkomst.
4. De architectuur in het bouwplan wordt niet alleen door ons met grote zorg bekeken. Ook de Welstandscommissie heeft in haar preadvies op 01-07-2020 gesteld het plan vrij overspannen te achten en de aansluiting te missen op de Holenweg en het Holenkwartier. Een opvatting van deskundigen, waar wij ons alleen maar bij kunnen aansluiten.
5. Ten aanzien van het woonprogramma geeft u aan dat dit nog gevolgd wordt door een gemeentelijke en regionale toets. Hier doet zich dezelfde spanning voor zoals onder punt 1, hierboven genoemd. Wanneer u zich civielrechtelijk al gebonden heeft aan woningaantallen en verdeling in doelgroepen, zal het risicovol zijn, hier uit hoofde van uw publiekrechtelijke toetsing wijziging in aan te brengen.
6. Naast het plan De Vrijheid wordt het Holenkwartier ontwikkeld. Graag horen wij hoe de ontwikkelaar hiervan aankijkt tegen het plan De Vrijheid. Wij zullen hem daar in elk geval ook separaat over benaderen.
7. Wij stellen vast dat u de verkeersafwikkeling, waar wij naar vragen, wel adresseert in uw brief, maar op geen enkele wijze beantwoordt. Toch zal dit de nodige aandacht vergen omdat de fysieke capaciteit van de wegenstructuur een dergelijke ontwikkeling moeilijk lijkt te kunnen verdragen. Zeker niet wanneer eerder gemaakte afspraken van

de gemeente met inwoners zoals ook in de wegenlegger vastgelegd, uiteraard gehonoreerd moeten worden.

Afsluitend merken wij nog het volgende op.

Wij hebben als buurtbewoners bij herhaling aangegeven, constructief met gemeente en ontwikkelaar te willen werken aan een ontwikkeling van deze locatie van, in het maximale geval, ruim 7.000 vierkante meter. Wij stellen vast dat onze pogingen om als volwaardig gesprekspartner betrokken te worden bij het opstellen van de Nota van Uitgangspunten door de gemeente en/of de ontwikkelaar, die hier als nauw verbonden eenheid acteren, niet tot invulling heeft geleid, hoewel ons gesprek met de voornoemde wethouders Broersma en Van der Ven, ons anders deed vermoeden. Wij betreuren dit, omdat het ons van coöperatieve buurtbewoners, die mee willen werken aan een reële en redelijke invulling van deze kleine locatie, dwingt in een rol van opposant, waar wij niet in willen zitten. Ons doel is samenwerken aan een plan waar woningzoekende, gemeente, ontwikkelaar en wij als buurtbewoners blij mee zijn en wat een aanwinst voor onze buurt wordt. Niet voor niets hebben wij het gevolgde proces rondom het Holenkwartier genoemd als toonbeeld van goede publiek-private samenwerking met uitblijvende bezwaren als eindresultaat.

Wij streven daar nog steeds naar, maar hebben uw medewerking nodig, om van een dictaat door de ontwikkelaar, nu om te buigen naar de samenwerking die wij zoeken. Het feit dat u participatief vooruitloopt op de, pas in 2022 te verwachten invoering van de Omgevingswet, als deze überhaupt al doorgaat, gezien alle problemen daarmee, baart ons daarbij extra zorgen. Sted development B.V. heeft zich tot op dit moment niet doen kennen als een partij die de samenwerking zoekt. Er is sprake van informeren (gedurende eenmaal 2 uur), niet van participeren op enigerlei wijze. En zelfs de informatie blijft sinds juni jl. geheel uit. Wat ons betreft lijkt dit op geen enkele manier op de moderne manier van participeren zoals die op tal van plekken in Nederland plaatsvindt en bijvoorbeeld ook bij de Poort van Hoorn is gehanteerd.

Wij doen een beroep op u, als onze bestuurders, om ons in positie te brengen voor reële en op overeenstemming gerichte gesprekken, waarbij voor ons, proces en invulling van het Holenkwartier door Terra Marique als referentiekader een belangrijk richtsnoer vormt. Het mag u duidelijk geworden zijn dat ons inziens dit proces moet plaatsvinden en afgerond moet zijn, **voordat** u uw nota van uitgangspunten vaststelt en niet zoals u in uw brief van 12 november vermeld dat “de gemeente Hoorn en de ontwikkelaar **na** het vaststellen van de nota van uitgangspunten constructief met ons in overleg zullen gaan “.

Hoogachtend,

Namens de Stichting 172 min i.o

Maria Overmars,

[contactgegevens bij griffie bekend]

Aan de gemeenteraad van de gemeente Hoorn
Postbus 603
1620 AR Hoorn

Betreft: herontwikkeling Holenweg 6, 8 en 10

Hoorn, 1 februari 2020

Geachte leden van de gemeenteraad,

Door de publicatie van een artikel in het Noord-Hollands Dagblad van 13 oktober jl. zijn wij geïnformeerd over de plannen van STED Development B.V., hierna te noemen: 'STED', voor de ontwikkeling van 172 appartementen op de locatie Holenweg 6, 8 en 10. Middels deze brief willen wij u op de hoogte brengen van de zienswijze van de toekomstige bewoners van het nieuwbouwproject Holenkwartier fase 1a, hierna te noemen: 'Kopers Holenkwartier', ten aanzien van deze plannen. Er wordt nog een deelnemerslijst opgesteld met de namen van de kopers in wiens belang wij u deze brief toesturen.

Wij zijn teleurgesteld in het feit dat wij de inhoud van de bouwplannen hebben moeten vernemen via de krant. Het was de meeste Kopers Holenkwartier bij de aankoop van hun nieuwbouwwoning weliswaar bekend dat er plannen zijn voor herontwikkeling van de Holenweg 6, 8 en 10, maar de inhoud van deze plannen was toen nog niet concreet uitgewerkt. In de verkoopbrochure van Zeeman Makelaars staat op de situatiekaart slechts 'toekomstige herontwikkeling', zonder nadere toelichting. Wij betreuren het als toekomstige bewoners dat STED en de gemeente geen contact hebben gezocht met de Kopers Holenkwartier om hen te informeren over de plannen en hen te laten meepraten over de invulling van de herontwikkeling.

Om misverstanden te voorkomen: de Kopers Holenkwartier juichen een passend nieuwbouwproject naast het Holenkwartier van harte toe. We realiseren ons dat er een grote behoefte is aan woonruimte en zijn er blij mee dat naast onze nieuwe wijk straks nog een gebied met nieuwe woningen komt dat aansluit bij de aangrenzende bouw. De plannen voor deze nieuwe woningen moeten echter wel in verhouding zijn tot de omgeving en de mogelijkheden die het terrein biedt. De Kopers Holenkwartier zijn voorafgaand aan de aankoop van hun nieuwe woning niet geïnformeerd over de aard en omvang van de plannen zoals die door STED zijn gepresenteerd. Wij zijn van mening dat de 'toekomstige herontwikkeling' redelijkerwijs niet kan inhouden dat hier 141 (!) huishoudens zullen worden gehuisvest, met als hoogtepunt een torenflat van 10 (!) verdiepingen. Daarvoor is het terrein en de ruimte eromheen eenvoudigweg te klein. De Kopers Holenkwartier hebben hier geen rekening mee kunnen houden bij het maken van hun aankoopbeslissing en worden bij ongewijzigde doorgang van deze plannen ernstig benadeeld in hun woonsituatie. Ook zal het vooruitzicht van plan 'De Vrijheid' de verkoop van volgende bouwfases van project Holenkwartier ernstig bemoeilijken. Op dit moment zijn immers nog maar slechts 36 van de 300 koopwoningen verkocht.

De Kopers Holenkwartier willen als direct belanghebbenden graag met de gemeente, STED en de overige omwonenden/belanghebbenden in een open planproces in gesprek om samen een

ontwikkeling te bereiken waar alle betrokkenen zich in kunnen vinden. Onze inhoudelijke bezwaren betreffende de huidige plannen zullen wij op dat moment uitgebreider uiteenzetten. Het gaat hierbij om thema's als het aantal woningen, de hoogte van de gebouwen, het aantal parkeerplaatsen en de verkeersafwikkeling (zoals de grote verwachte verkeersdrukte, de 'fietssnelweg' en de bereikbaarheid voor hulpdiensten).

Wij gaan graag constructief in gesprek met de gemeente, STED en overige belanghebbenden en zien een uitnodiging voor een eerste gesprek graag spoedig tegemoet.

Hoogachtend,
Als belangenbehartigers van de Kopers Holenkwartier,

[contactgegevens bij griffie bekend]