

Bijeenkomst concept NvU Maelsonstraat 18-20 op 11 maart 2025

Inleiding

Op 11 maart 2025 heeft de gemeente een participatiebijeenkomst georganiseerd over de concept Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling aan de Maelsonstraat 18-20. De uitnodiging met een link naar de concept Nota van Uitgangspunten is verstuurd naar zo'n 390 adressen van omwonenden en omliggende bedrijven. Tijdens de bijeenkomst gaven medewerkers van de gemeente uitleg over de concept Nota van Uitgangspunten en konden de aanwezigen vragen stellen en reacties geven op het concept.

Ook de ontwikkelaars van locatie Maelsonstraat 18-20 waren aanwezig. Zij lieten in hun aangepaste plan zien wat zij met de inbreng van omwonenden hebben gedaan die ze in de eerste participatiebijeenkomst hadden opgehaald. Ook konden de aanwezigen zich aanmelden voor een klankbordgroep die de ontwikkelaars starten voor de verdere uitwerking van hun plan.

Er kwamen op 11 maart zo'n 60 mensen naar de bijeenkomst. Daarvan hebben 20 mensen hun reacties gegeven op de concept Nota van Uitgangspunten, waarvan 1 reactie namens de Stichting WOWH. Deze 20 reacties staan hieronder. Een aantal mensen gaf aan nog een reactie te gaan sturen.

Reacties

Bewoners Leemhorststraat (11 reacties)	
Onderdeel	Reactie
Algemeen	Ik ben voorstander van bouwen als mijn zorgen in aanmerkingen worden genomen. Veel muizen (mensen) bij elkaar worden agressief. Een heel goed plan, ga snel door.
Hoogte en situering	Wij maken ons zorgen om de hoogte. Het zou jammer zijn om voornamelijk in de schaduw te zitten. Kan hoogte eventueel lager? Groot punt van zorg zijn de bouwlagen. Mooi plan, goed dat het hoogteaccent is verplaatst. Entree Maelsonstraat oogt nu ruimer. Mooi dat de initieel gepresenteerde hoogbouw is omgedraaid, maar dat gaat wel voorbij aan andere belangrijke bezwaren uit eerdere participatiebijeenkomsten zoals verkeer, leefbaarheid etc.
Parkeren	Grote zorgen over parkeren. Parkeren 's avonds en in weekend zou bij Intermaris kunnen. Grote zorgen: Parkeren is volgens mij onvoldoende voorzien en bezoekers (ook van GGD e.d.) kunnen nergens terecht. Het is nu al een probleem om bij de huisartsenpost te komen.

	Het parkeren is opeens zoveel anders dan in de Toren van Hoorn. Hoe kan dit?
Verkeer	Groot punt van zorg. Hoe wordt de Maelsonstraat na de bouw ingedeeld? Rekening houden ontsluiting/verkeer van de Toren van Hoorn? Grote zorgen over het drukte verkeer. Onze belangstelling gaat uit naar ontwikkeling Provincialeweg naar stadsstraat (50 km?) en verkeersdrukte Maelsonstraat.
Wind	Grote zorgen: Wind om de gebouwen: fietsers worden nu al omver geblazen bij een beetje wind. Trektocht, wervelingen? Groot punt van zorg is windhinder. Rekening houden met wind rond gebouwen. Voorkom tochtgat en onbegaanbaarheid door windstoten (mensen slecht ter been valrisico). Houd rekening met deur fietskelder, dichte deur gaat boven windkracht 3 niet open. Hoe gaat het met de wind? Kunnen wij bij windkracht 6 à 9 nog bij huis komen met de fiets of lopend?
Groen	Heel graag dat de groenvoorziening de (brood)nodige aandacht krijgt. Nu rondom de Leemhorststraat veel te weinig groen. Groenvoorziening (uitlaten honden?)
Ontwikkelaar	Bouwverkeer: 0-meting complex Toren van Hoorn? Route bouwverkeer? Participatie door de projectontwikkelaar is te vrijblijvend. Er is geen afdwingbaarheid voor de mate van participatie. Dat is begrijpelijk tot op zeker hoogte, maar ook teleurstellend. Risico op schade van panden in de omgeving, mn. verzakkingen van de oude panden op de Koepoortsweg door trillingen bij het bouwen en veranderingen aan de ondergrondse waterlopen.

Bewoners Koepoortsweg (5 reacties)	
Onderdeel	Reactie
Algemeen	Minder woongenot, heel veel steen. De projectontwikkelaar heeft de regie en de gemeente heeft geen oor voor de bestaande bewoners.

	Zorg omtrent 'passend' in de omgeving: is dit passend bij de Toren van Hoorn? Of bij de 'oude' bewoners van de Koepoortsweg/Lijndraaier/Keern of bij het ziekenhuis? Zinsnede in uitnodigingsbrief 'Indien mogelijk en wenselijk nemen we de opmerkingen mee'. Nodig en wenselijk voor wie? Vrijblijvendheid en vage terminologie Hoogbouwvisie is een vrijbrief voor projectontwikkelaars. Alles wat andere gemeentes terugdraaien in hoogbouw en woningbouw lijkt gemeente Hoorn te omarmen. Kortom: gemeente bezint eer ge begint. Het ontwerp draagt bij aan het ontstaan van een ondoordringbare muur langs de Provincialeweg. Het centrum wordt opgesloten en Hoorn wordt als het ware in tweeën gesplitst. De gemeente Hoorn slaat een weg in die andere gemeenten met reden hebben losgelaten, Er is geen overkoepelend idee van hoe Hoorn er in de toekomst uit moet gaan zien. Er wordt nu slechts gebruikgemaakt van locaties die toevallig vrijkomen en van projectontwikkelaars die die locaties opkopen. Dit zal desastreuze gevolgen hebben voor onze stad in de toekomst. Boven de 7 bouwlagen bouwen is duur, er is al veel leegstand in de huidige nieuwbouw/hoogbouw. Hoogbouw is vaak meer een reflex dan wijsheid Deze nieuwe hoogbouw is gebaseerd op een vage hoogbouw visie die tot stand is gekomen na een zeer beperkte digitale participatie in Corona-tijd en waartegen toentertijd geen beroep of bezwaar mogelijk was. Maar met wel verstrekkende gevolgen voor de inwoners van Hoorn. Er wordt ons niet voldoende tijd gegeven om rustig en weloverwogen te kunnen reageren. Een week voor de aankondiging van de presentatie een brief in de bus en ter plekke moeten reageren is na twee jaar radiostilte echt te weinig tijd.
Hoogte en situering	15 etages is veel te hoog. Heeft teveel impact voor omwonenden. Rest volgt via de mail. Achterste gebouw te hoog. Gebouw komt veel dichterbij. De toren is met 6-8 verdiepingen hoog genoeg. Het document is nogal schimmig over het aantal verdiepingen en bouwhoogten. De geplande hoogte van de toren is veel te hoog. Er wordt geen rekening gehouden met de impact die de bouw van zo'n hoge toren heeft op het woongenot van de huidige bewoners, zoals schaduwwerking en volledig verlies van uitzicht. Ook met de verdere nadelige effecten van hoogbouw op de omgeving en bewoners wordt geen rekening gehouden.

	Het gebouw is te hoog en moet beter aansluiten op de omgeving. Het past niet bij de visie "linten en lanen" en sluit als zodanig niet aan bij het historisch karakter van de Koepoortsweg. De karakteristieke uitstraling van Hoorn dreigt te verdwijnen door deze vorm van hoogbouw.
Volume	Zorg over veiligheid, schaduw, verkeersafwikkeling en belangen van alle omwonenden.
Verkeer	Provincialeweg als straat? Graag toelichting hoe u dat ziet. Hoe ziet u fijnstof bezwaar van het verkeer voor de omwonenden? Zorg over verkeersafwikkeling: Provincialeweg is overvol, weg voor Toren van Hoorn is overvol. Verkeershinder: er is geen duidelijk plan aanwezig. Hoorn is vol, de Provinciale weg, het Keern en de Maelsonstraat kunnen het verkeer nu al niet aan.
Wind	De hele nota is geënt op nieuwe bewoners en alles moet 'fijn' en gezellig zijn. Twee torens leveren m.i. een waaigat op. Windhinder: je wordt nu al omver geblazen bij de toren.
Groen	Weinig groen.
Sociale veiligheid	Zorg omtrent leefbaarheid.
Ontwikkelaar	Zorg omtrent participatie. Zorg mbt verzakking, afwatering en fijnstof.
Woningbouwprogramma	Deze woningbouw is niet goed voor de doelgroepen waarvoor gezegd wordt dat er gebouwd wordt: klein, boven 7 etages niet betaalbaar, niet voor gezinnen.

Bewoner en ondernemer Maelsonstraat (2 reacties)	
Onderdeel	Reactie
Algemeen	Gaaf plan! Toevoeging voor de stad en de buurt knapt er lekker van op. Positief: Een betere uitstraling in de straat.
Hoogte en situering	Hoogte van 15 etages geeft veel schaduwval op nok woning.
Parkeren	Enige en grootste zorg over parkeerplekken voor cliënten van een zorgverlener tijdens en na het afronden van de bouw. Voorstel is om met gemeente en Dijklander in gesprek te gaan over herindeling parkeerplekken Maelsonstraat 5, 7 en 9.

	P&R-terrein wordt kleiner.
Verkeer	Er is nu al veel verkeer dat de richting niet goed weet.
Groen	Mooi dat het groen wordt opgezet.
Sociale veiligheid	Sociale controle van negatief naar positief.
Ontwikkelaar	Fijn dat onze interesse op jullie radar ligt. Wij blijven zeker graag in gesprek over huur/koop van een van de werktagen voor onze zorgpraktijken.

Bewoner Geldelozeweg (1 reactie)	
Onderdeel	Reactie
Algemeen	Ik vind het concept niet erg, het kan goed zoals het nu gepland is.
Hoogte en situering	Aub niet hoger.

Stichting WOWH - zie brief op volgende pagina's
--



STICHTING WOONOMGEVING WAKERS HOORN

Per e-mail verzonden aan:
poortvanhoorn@hoorn.nl

Hoorn, 12 maart 2025

Betreft: Reactie Nota van Uitgangspunten

Geachte heer/mevrouw,

Op 11 maart hebben wij de inloopbijeenkomst betreffende de Nota van Uitgangspunten (NvU) Maelsonstraat 18-20 in het stoomtrammuseum bezocht. Op basis van dit bezoek en de bestudering van de NvU geven wij graag onze reactie. Wij willen hierbij nadrukkelijk onze teleurstelling uitspreken over de wijze van communicatie en participatie rondom dit project. Na bijna twee jaar in gesprek te zijn met de gemeente en projectontwikkelaar, is afgesproken dat wij als stichting tijdig op de hoogte zouden worden gehouden. Desondanks kregen wij slechts een week voor de bijeenkomst een officiële uitnodiging, waarna wij in zeer korte tijd moesten reageren. Dit vinden wij geen juiste vorm van participatie. Onderstaand onze uitgebreide opmerkingen en vragen naar aanleiding van de NvU:

Belangrijkste punten:

1. Hoogte van het gebouw

Wij zijn niet tegen woningbouw, maar pleiten voor maximaal 4-6 etages, zoals we eerder hebben aangegeven. Deze hoogte sluit beter aan bij de bestaande omgeving. In de huidige NvU wordt gesproken over hoogtes tot wel 15-16 verdiepingen. De nadelige effecten van hoogbouw (wind, schaduw) worden in onze ogen onvoldoende belicht in de huidige NvU.

Daarnaast vragen wij ons af hoe dit plan binnen de hoogbouwvisie van de gemeente Hoorn valt? Volgens de hoogbouwvisie blijft hoogbouw een uitzondering. Twee hoge torens naast elkaar is hiermee in tegenspraak.

Bovendien blijkt uit onderzoek dat hoogbouw boven 6 etages niet meer betaalbaar is voor de gemiddelde koper. De vraag is dan ook wie de doelgroep van deze te bouwen appartementen is?

2. Aansluiting bij omgeving en omwonenden en historische omgeving Hoorn

Het plan moet beter aansluiten bij de bestaande bebouwing en rekening houden met de huidige bewoners van onder andere de Toren van Hoorn, de Koepoortsweg, de Geldelozeweg en andere nabijgelegen straten. Er is onvoldoende aandacht voor de impact op de leefomgeving en het behoud van woongenot voor de huidige bewoners.

Het voorstel lijkt niet aan te sluiten bij de visie 'linten & lanen', waar ook de Koepoortsweg onder valt. Deze visie is er mede op gericht de historische en karakteristieke uitstraling van Hoorn te behouden. Hoogbouw van deze omvang dreigt het karakter van Hoorn te verstoren.

Andere punten die wij graag willen benadrukken:

1. Korte reactietermijn en gebrekkige communicatie

De tijdslijnen voor het indienen van een reactie zijn kort en staan een zorgvuldige, breed gedragen participatie in de weg. Wij zijn teleurgesteld dat er, ondanks eerdere toezeggingen, geen tussentijdse communicatie met ons heeft plaatsgevonden. Daardoor moesten wij in korte tijd reageren en ons standpunt bepalen.

2. Drukke en leefbaarheid

De toename van verkeer en drukte als gevolg van de nieuwbouw wordt onvoldoende onderzocht en meegenomen. Veel belangrijke onderzoeken (bijvoorbeeld op het gebied van verkeersafwikkeling, infrastructuur en leefbaarheid) worden pas later uitgevoerd. Dit maakt een volledige beoordeling van de plannen nu onmogelijk. Bovendien staat dit gebied de komende jaren voor grote veranderingen (o.a. Poort van Hoorn, Buitenstad, Pakhuis Dampten en Pelmolendpad). Deze projecten worden nu als losse onderdelen gepresenteerd en er ontbreekt een overkoepelende visie die de gezamenlijke impact van al deze ontwikkelingen op de omgeving in kaart brengt. Hierdoor wordt het geheel niet integraal beoordeeld, terwijl de effecten op verkeer, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit zich juist opstapelen.

3. Normen voor veiligheid, verkeer en overlast

Wij vragen ons af welke normen gelden voor veiligheid, verkeersdruk, overlast, fijnstof, schaduw en windhinder. De huidige impressies in de NvU zijn niet duidelijk genoeg op deze punten.

4. Functie en uitstraling van de Maelsonstraat

Er staan al voornamelijk kantoorpanden; met de toevoeging van hoogbouw is onduidelijk hoe de Maelsonstraat een gezellige, leefbare straat kan worden, waar ook voldoende ruimte is voor groen.

5. Hittestress

Hoe wordt hittestress in dit gebied voorkomen? Bij hoogbouw en verdere verstening is het essentieel dat er voldoende groen en schaduwvoorzieningen zijn. Groen op de gevels draagt hier onvoldoende aan bij.

6. Waterbalans en verzakking

De omgeving waarin het plan van de Maelsonstraat gebouwd wordt, bestaat uit veel gedempte sloten. Hoe wordt geborgd dat de waterhuishouding op peil blijft? Welke maatregelen zijn voorzien om verzakking van omliggende panden tegen te gaan?

7. Marktverzadiging en vraag naar hoogbouw Hoorn

Er zijn meerdere hoogbouwprojecten in Hoorn in ontwikkeling of gepland. Bestaat er niet het risico van leegstand of marktverzadiging? Bovendien is het onduidelijk of deze hoogbouwplannen daadwerkelijk aansluiten op de wensen van woningzoekers in Hoorn. Welke marktanalyses zijn uitgevoerd om te onderbouwen dat er behoefte is aan deze vorm van woningbouw? Daarnaast merken wij op dat de in de NvU genoemde prijzen van woningen dateren uit 2023. Voor een realistisch beeld van de betaalbaarheid en haalbaarheid is het van belang om deze prijzen te indexeren.

8. Provinciale weg als 'levendige stadsstraat'

In de NvU wordt gesteld dat de provinciale weg een 'levendige stadsstraat' moet worden. Wat betekent dit concreet en hoe sluit dit aan bij de bestaande structuur van Hoorn? Het huidige ontwerp samen met andere geplande woontorens (bv. Buitenstad) draagt bij aan een ondoordringbare muur die ontstaat langs de provinciale weg, die zorgt voor een splitsing tussen het centrum en de rest van Hoorn.

9. Kwalitatief hoogstaande architectuur

Er wordt gesproken over 'hoogwaardige architectuur'. Kunt u voorbeelden of referentieprojecten tonen om te verduidelijken wat hiermee wordt bedoeld?

10. Gebrek aan participatie

Er is geen sprake van echte participatie; een inloopbijeenkomst is vooral bedoeld om een (bijna) vastgesteld plan te presenteren. Participatie houdt in dat belanghebbenden vanaf de start worden betrokken, de kaders mee krijgen en echt invloed hebben op het ontwerp. Wij willen graag betrokken worden bij de uitwerking van het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan. Alleen zo kan er sprake zijn van echte participatie en niet slechts van het achteraf geven van feedback.

11. Welstandscriteria

Wie stelt de welstandscriteria vast en waarop zijn deze gebaseerd? Hoe kunnen wij als belanghebbenden daar inspraak in hebben? Het is van belang dat ook op dit punt participatie plaatsvindt.

12. Dak afdekking en gevelbekleding

De schets van de projectontwikkelaar vermeldt dat de platte dak afdekking niet meer dan 200 m² mag bevatten, maar dit zien wij niet duidelijk terug in de huidige ontwerpen. Ook vragen wij ons af hoe de gevelbekleding van het gebouw zal worden, aangezien dit ook impact zal hebben op de huidige leefomgeving.

13. Parkeren

In de NvU wordt voorgesteld af te wijken van de reguliere parkeernorm (1,3 plek per woning) en de lagere parkeernorm uit de Poort van Hoorn (0,6 plek per woning plus 0,1 voor bezoekers) toe te passen. Wij vragen ons af welke onderbouwing hieraan ten grondslag ligt en hoe u voorkomt dat een parkeertekort ontstaat. Dit risico kan zich vertalen in parkeerdruk in de omliggende wijken, zeker wanneer bezoekers niet op eigen terrein terecht kunnen. Bovendien is in de NvU sprake van een mobiliteitsplan en dubbelgebruik (bijvoorbeeld voor kantoorgebruikers), maar deze worden pas later uitgewerkt.

Wij hopen dat u onze punten serieus neemt en hier op korte termijn op in wilt gaan. Zoals hierboven vermeld, voelen wij ons onvoldoende gehoord en betrokken bij het proces. Belangrijk vinden wij het om nogmaals te vermelden dat wij niet tegen woningbouw zijn. Wij zijn voor een gezonde woningbouw in Hoorn, met behoud van een fijne leefomgeving voor de huidige bewoners.

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben of verdere toelichting wensen, dan zijn wij vanzelfsprekend bereid hierover met u in gesprek te gaan. U kunt ons bereiken via onderstaand e-mailadres.

Met vriendelijke groet,

Het bestuur van de Stichting Woonomgeving Wakers Hoorn,
Ook namens onze achterban