

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2220344
Steller: R. van Erp
Datum commissie: 18 maart 2025
Datum raadsvergadering:

Team: PM
Teammanager: Henk de Bruijn
Portefeuillehouder: M. van der Ven
E-mail: r.van.erp@hoorn.nl

Onderwerp

Concept Nota van Uitgangspunten herontwikkeling Maelsonstraat 18-20

Agendering

Ter meningvormende bespreking in de Algemene Raadscommissie

Bijlagen

1	Concept Nota van Uitgangspunten Maelsonstraat 18-20
2	Communicatie/participatieplan ontwikkelaar

Vragen van het college aan de raadscommissie voor de meningvormende bespreking zijn:

- Vraag 1: Wat wil de raad aan het college meegeven bij de definitieve vaststelling van de nota van uitgangspunten?
- Vraag 2: Wat is voor de raad met het oog op de huidige uitwerking en de stedenbouwkundige inpasbaarheid van het plan van de initiatiefnemer, nog nodig om straks bij de ruimtelijke procedure een positief bindend advies af te geven
- Vraag 3: Wat vindt de raad ervan om voor dit plan dezelfde parkeernorm voor woningen (0,7 parkeerplaatsen per woning) te hanteren zoals deze geldt in de Poort van Hoorn?

Samenvatting

Een initiatiefnemer heeft het voornemen een appartementencomplex te ontwikkelen op de locatie Maelsonstraat 18-20. Deze ontwikkeling past binnen de gemeentelijke ambitie om meer woningen te bouwen en om verder te ontwikkelen als stad. Het college sloot een intentieovereenkomst af met de ontwikkelaars om het initiatief verder te onderzoeken. De raad en de omgeving zijn in juni 2023 hierover per brief geïnformeerd.

De ontwikkelaars hebben in juli 2023 de omgeving uitgenodigd voor een gesprek over de eerste schetsen. De belangrijkste onderwerpen voor omwonenden zijn: de hoogte en de positionering van het wooncomplex, de verkeersafwikkeling en het parkeren. Ook worden de onderwerpen groen en waterhuishouding genoemd. Voor deze herontwikkeling is een concept nota van uitgangspunten opgesteld. Hierin staan de beleidsuitgangspunten van de gemeente waar het plan bij de verdere uitwerking aan moet voldoen.

De raad wordt nu gevraagd om input te geven over deze concept nota van uitgangspunten. In maart worden de omwonenden gevraagd hun reacties te geven op de conceptnota van uitgangspunten. De reacties van raad en omwonenden worden daarna waar mogelijk en wenselijk verwerkt in de definitieve versie van de nota van uitgangspunten. Deze wordt door het college vastgesteld en vormt de basis voor de initiatiefnemer om het plan verder uit te werken.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Initiatiefnemers hebben een plan voor herontwikkeling van de locatie Maelsonstraat 18-20. Het plan bestaat uit het realiseren van een woongebouw met circa 160/170 appartementen, waarvan een deel met zorg gerelateerd. Voor de woningen wordt uitgegaan van een mix van sociale huur, goedkope huur voor starters, middensegment koop en dure koop. Om de wenselijkheid en haalbaarheid van deze ontwikkeling te verkennen, is onderzoek naar de economische, ruimtelijke en politieke haalbaarheid nodig. De gemeente heeft met initiatiefnemers een intentieovereenkomst gesloten. Er is een concept nota van uitgangspunten opgesteld. De raad wordt nu gevraagd hierover haar mening te geven.

Belang

De ontwikkellocatie maakt onderdeel uit van de Poort van Hoorn. Dit gebied wordt getransformeerd naar een stedelijk woonmilieu waarin wonen, werken en verblijven samenkomen. Het initiatief Maelsonstraat 18-20 sluit hier goed op aan. Met het openbaar vervoer op 500 meter afstand is de locatie goed bereikbaar. De plannen voor het toekomstige stationsgebied gaan uit van een stedelijke ontwikkeling met een busstation aan de noordzijde van het spoor die middels een traverse verbonden wordt met de binnenstad van Hoorn. In deze nieuwe context zal de Maelsonstraat als nieuwe stadsstraat ervaren worden. Met de ambitie "meer stad worden" zal het gebied tot de Provincialeweg verder transformeren tot een gemengd stedelijk gebied. Het beleid is erop gericht om meer woningen te bouwen en per gebied of wijk een optimale mix van doelgroepen na te streven met een bijbehorend woningbouwprogramma. Het is de verantwoordelijkheid van het stadbestuur om te voorzien in voldoende en passende woningen voor de inwoners van Hoorn.

Centrale vraag

1. Wat wil de raad aan het college meegeven bij de definitieve vaststelling van de NvU?
2. Wat is voor de raad met het oog op de huidige uitwerking en de stedenbouwkundige inpasbaarheid van het plan van de initiatiefnemer, nog nodig om straks bij de ruimtelijke procedure een positief bindend advies af te geven?
3. Wat vindt de raad ervan om voor dit plan dezelfde parkeernorm voor woningen (0,7 parkeerplaatsen per woning) te hanteren zoals deze geldt in de Poort van Hoorn?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het toevoegen van woningen voorziet in de woonbehoefte in Hoorn. De realisatie van een woongebouw met 160/170 appartementen, waarvan een deel met zorgfunctie draagt hieraan bij. Verder draagt het bij aan de ambitie om meer stad te worden en om te voorzien in de woningbehoefte binnen Hoorn. Het initiatief richt zich op kleine huishoudens, zoals starters, empty-nesters (stellen in de leeftijd van ca. 45-65 jaar waarvan de kinderen niet meer thuis wonen) en senioren. Met de realisatie van het woongebouw worden woningen voor jong en oud aan de woningvoorraad toegevoegd. Deze woningen zijn momenteel niet voldoende beschikbaar. Dit draagt ook bij aan de doorstroming van empty-nesters en ouderen uit eengezinswoningen naar geschikte appartementen. Hierdoor komen er woningen vrij voor andere doelgroepen.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

De initiatiefnemer dient in zijn plan rekening te houden met de eisen die voortvloeien uit het Bouwbesluit, zoals gasloos bouwen en BENG (bijna energie neutrale gebouwen). In de nota van uitgangspunten staan de kaders met ambities, wensen, (wettelijke) eisen en uitgangspunten rondom energietransitie, mobiliteit, materiaalgebruik, klimaatadaptatie en biodiversiteit.

4. Kaders

Woondeal

In ieder woningbouwprogramma vraagt de gemeente een mix van goedkoop, middelduur en dure woningen. Uitgangspunt is om aan te sluiten bij de Woondeal waarin is afgesproken om op regioniveau ten minste 65% van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare segment (goedkoop en middelduur) te realiseren en te streven naar 30% sociale huur in de bestaande voorraad.

Doelgroepenverordening

De eisen voor de sociale huur, sociale koop en middenhuur liggen vast in de 'Verordening doelgroepen sociale/middeldure huur en sociale koop Gemeente Hoorn 2023';

Parkeren

Op 28 juni 2018 heeft de gemeenteraad de Parkeernormennota Hoorn vastgesteld. Deze is per 1 juli 2018 in werking getreden. De nota is onderdeel geworden van het paraplubestemmingsplan 'Parkeren & laden en lossen' (onherroepelijk per 18 november 2018). Met dit bestemmingsplan (dat per 1 januari 2024 onderdeel uitmaakt van het Omgevingsplan gemeente Hoorn) wordt geregeld welke parkeernorm en/of normen van toepassing zijn bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Visie Hoornse Hoogte

Het gebied valt in de visie Hoornse Hoogte onder 'gemengd stedelijk' en intensiveringsgebied. In deze gebieden streeft de gemeente bij bestemmingswijziging naar gemengd stedelijke gebieden met ruimte voor een mix van wonen, werken en voorzieningen.

Omgevingswet:

Op de gronden van het initiatief vigeert het tijdelijk omgevingsplan: onderdeel bestemmingsplan (Maelsonstraat en omgeving) vigeert. De locatie heeft daarin de bestemming Kantoren. Het realiseren van een woongebouw is strijdig met deze bestemming.

Onder de Omgevingswet is het college bevoegd om besluiten te nemen over aanvragen om omgevingsvergunningen die niet binnen het omgevingsplan passen. Dit soort aanvragen worden Buitenplanse Omgevingsplan Activiteiten (BOPA) genoemd.

De gemeenteraad heeft op 8 februari 2022 gevallen aangewezen waarbij zij bindend advies wil geven. Het gaat om deze twee situaties:

- een plan dat niet past in een door de gemeenteraad vastgesteld kader, zoals een stedenbouwkundige visie of een ander vergelijkbaar ruimtelijk kader;
- een plan dat voorziet in een ingrijpende wijziging van de stedenbouwkundige of ruimtelijke structuur.

Is één van bovenstaande situaties het geval? Dan vraagt het college de raad, met een raadsvoorstel, een bindend advies af te geven over het plan. Het college blijft dus bevoegd om een besluit te nemen op de aanvraag om omgevingsvergunning, maar moet daarbij het bindende advies van de gemeenteraad opvolgen.

Het initiatief past niet in het omgevingsrechtelijke kader (voorheen, bestemmingsplan). Een nieuwe ruimtelijke procedure is daarom nodig. Omdat er nog geen ruimtelijk kader is vastgesteld door de raad voor de ontwikkeling van de woningbouw op deze locatie, wordt de raad om advies gevraagd in het kader van de omgevingsrechtelijke procedure. Omdat het adviesrecht van de raad van toepassing is, is ook sprake van een verplichting tot participatie. Dit is een indieningsvereiste bij het aanvragen van de omgevingsvergunning.

5. Argumenten

De raad wordt gevraagd om haar mening aan het college te geven via drie vragen:

- 1. Wat wil de raad aan het college meegeven bij de definitieve vaststelling van de nota van uitgangspunten?*

In de nota van uitgangspunten zijn, naast wet- en regelgeving en provinciale kaders, de eerder door de raad vastgestelde beleidskaders opgenomen. Bij de verdere uitwerking van het plan Maelsonstraat 18-20 zijn dit uitgangspunten waaraan het plan moet voldoen. Voor een deel zijn uitgangspunten richtinggevend, voor een ander deel zijn het ambities en wensen.

Het college wil graag van de raad weten of de nota van uitgangspunten voldoende houvast biedt om uiteindelijk te komen tot een, ook voor de raad, wenselijke ontwikkeling van een woongebouw met 160/170 appartementen, waarvan een deel met zorg gerelateerd. Het college ziet de ontwikkeling verder als een meerwaarde voor de bestaande woon- en leefomgeving en voldoende aantrekkingskracht heeft voor toekomstige bewoners. Hoe kijkt de raad aan tegen de mix van doelgroepen en het woningbouwprogramma en wat wil de raad verder aan het college meegeven?

- 2. Wat is voor de raad, met het oog op de huidige uitwerking en de stedenbouwkundige inpasbaarheid van het plan van de initiatiefnemer, nog nodig om straks bij de ruimtelijke procedure een positief bindend advies af te geven?*

Het gebied ligt aan het kruispunt Maelsonstraat - Provincialeweg en vormt een nieuwe stadsentree richting de Poort van Hoorn. De 'Toren van Hoorn' is al een markering in het gebied met een bouwhoogte van circa 60 meter en een footprint van 40 bij 14 meter. De nieuwe bebouwing dient, met een bouwhoogte van 4 tot 6 bouwlagen, in maatvoering, schaal en architectonische uitstraling aan te sluiten bij de Poort van Hoorn. Incidenteel zijn bouwhoogtes tot 8 bouwlagen met een terugsprong in de gevel van 5 of 6 bouwlagen voorstelbaar. Een hoogteaccent hoger dan 8 bouwlagen op deze locatie is ook voorstelbaar mits het accent onderdeel uitmaakt van de straatwand langs de Provincialeweg en niet de hoek definieert. Door de nabijheid van de bestaande hoogbouw dient het nieuwe hoogteaccent een goed ensemble/ compositie te vormen met het woongebouw 'Toren van Hoorn'. Hierbij is het belangrijk dat het accent ondergeschikt is aan de Toren van Hoorn, zodat het niet gaat concurreren. Het doel is verder om een aantrekkelijk verblijfsgebied te creëren dat een meerwaarde vormt voor de woonkwaliteit.

In de eerste bijeenkomst met de omgeving is een eerste idee besproken van een woontoren recht tegenover de huidige Toren van Hoorn. Meerdere omwonenden gaven tijdens de bijeenkomst aan zich zorgen te maken over de hoogte en positionering van de toren. Ook werden er zorgen geuit over het toenemen van de parkeer- en verkeersdruk. De ontwikkelaars zijn aan de slag met de opgehaalde opmerkingen en inbreng en hebben een aangepast schetsplan gemaakt. Ook in de concept Nota van Uitgangspunten is rekening gehouden met de geuite zorgen. Zo is ervoor gekozen om het hoogteaccent van het appartementengebouw verder weg van de Toren van Hoorn te plaatsen. Naast uitzicht en de privacy van de bewoners van deze toren, is dit vanuit stedenbouwkundig perspectief ook beter voor de kwaliteit van de omgeving. Voor het onderdeel parkeren is opgenomen dat het parkeren op eigen terrein moeten worden opgelost. Dit moet een half

of geheel verdiepte parkeeroplossing worden. Voor de verkeersafwikkeling moeten de ontwikkelaars een mobiliteitsplan opstellen. Dit plan moet door de gemeente worden goedgekeurd.

3. *Wat vindt de raad ervan om voor dit plan dezelfde parkeernorm voor woningen (0,7 parkeerplaatsen per woning) te hanteren zoals deze geldt in de Poort van Hoorn?*

Op 28 juni 2018 heeft de gemeenteraad de Parkeernormennota Hoorn vastgesteld. Deze is per 1 juli 2018 in werking getreden. De nota is onderdeel geworden van het paraplubestemmingsplan 'Parkeren & laden en lossen' (onherroepelijk per 18 november 2018). Met dit bestemmingsplan (dat per 1 januari 2024 onderdeel uitmaakt van het Omgevingsplan gemeente Hoorn) wordt geregeld welke parkeernorm en/of normen van toepassing zijn bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De locatie Maelsonstraat 18-20 valt in de parkeernormennota buiten het gebied Poort van Hoorn. Als de parkeernormennota uit 2018 zou worden toegepast, dan zou de parkeernorm voor deze locatie tussen de 0,95 en 1,25 per woning komen te liggen. Bij de naastgelegen Toren van Hoorn werd destijds bij de ontwikkeling in 2018 nog een norm gehanteerd van 1,1 voor de woningen in het goedkope segment, 1,3 voor het midden segment en 1,4 voor de duurste woningen

Met deze concept Nota van uitgangspunten wordt voorgesteld om qua parkeren aan te sluiten op de ontwikkeling Poort van Hoorn. De Maelsonstraat 18-20 sluit namelijk qua locatie, programma, tijd, beeldkwaliteitseisen en verbinding goed aan het de Poort van Hoorn waardoor het logisch is om voor deze ontwikkeling dezelfde uitgangspunten qua parkeren te hanteren als ontwikkelingen in de Poort van Hoorn.

De opgenomen voorgestelde parkeernorm komt neer op 0,7 per woning. Dit is opgebouwd uit 0,6 per woning voor bewoners en 0,1 per woning voor bezoekers.

Het afwijken van de parkeernormennota wordt verder als passend gezien door het bij elkaar komen van een aantal factoren:

- Maelsonstraat 18-20 ligt slechts 500 meter vanaf station Hoorn;
- Het programma gaat uit van kleine huishoudens met o.a. starters als doelgroep;
- Ook het naastgelegen stationsgebied transformeert de komende jaren wat de verbinding met het openbaar vervoer in beleving versterkt;

6. Maatschappelijk draagvlak

Er is in Hoorn grote behoefte aan woningen voor jong en oud. Met de realisatie van het woongebouw worden ontbrekende woningen toegevoegd aan het Hoornse woningaanbod. Dit draagt ook bij aan de doorstroming van empty-nesters en ouderen uit eengezinswoningen naar geschikte appartementen. Hierdoor komen er woningen vrij voor jonge gezinnen.

Voor de ontwikkeling van het appartementencomplex aan de Maelsonstraat is een uitgebreid participatietraject opgesteld volgens het door de raad vastgelegde participatiebeleid onder de Omgevingswet. Het participatietraject is als bijlage bij de nota van uitgangspunten opgenomen en is gestart na de ondertekening van de intentieovereenkomst.

Bij paragraaf 5. Argumenten staat verwoord op welke wijze zorgen van omwonenden verwerkt zijn in de concept nota van uitgangspunten. De participatie over de concept nota van uitgangspunten is nu gaande. Op 11 maart wordt een tweede bijeenkomst voor omwonenden georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst kunnen omwonenden hun reacties geven op de concept nota van uitgangspunten en op het aangepaste schetsplan van de ontwikkelaars. De reacties van de omwonenden en van de raadscommissie worden waar mogelijk en wenselijk verwerkt in de definitieve nota van uitgangspunten.

7. Financiële consequenties

Dit voorstel richt zich op het ophalen van input voor de nota van uitgangspunten. Initiatiefnemers en de gemeente hebben een intentieovereenkomst gesloten. Conform de gebruikelijke gemeentelijke werkwijze worden voor de vervolgstappen nieuwe afspraken gemaakt over kostenverhaal. Hiermee zijn de gemeentelijke apparaatskosten gedekt. Deze ontwikkeling heeft voor de gemeente geen financiële gevolgen. Gemeentelijke kosten voor de begeleiding van het plan en aansluiting van de ontwikkeling op de openbare ruimte worden betaald door de initiatiefnemer.

8. Communicatie

Nadat het college de nota van uitgangspunten heeft vastgesteld, informeert het college de raad en de omgeving met een brief. Daarin staat dat de nota van uitgangspunten voor het plan is vastgesteld met een websitelink naar deze nota. De brief geeft uitleg over welke reacties van de omgeving en de raadscommissie verwerkt konden worden in de nota en welke niet.

9. Realisatie

Hoe ziet het vervolg van deze ontwikkeling eruit?

- a. De reacties uit de meningvormende raad en uit de inwonersbijeenkomst worden verwerkt in de nota van uitgangspunten. Deze wordt ter vaststelling aangeboden aan het college.
- b. De initiatiefnemer dient de nota van uitgangspunten vervolgens formeel te accepteren. Uiteraard zijn zij in het voortraject betrokken geweest bij de totstandkoming.
- c. Na acceptatie start fase twee van de intentieovereenkomst: het opstellen van het stedenbouwkundigplan en het uitvoeren van onderzoeken, zoals opgenomen in hoofdstuk 5.6 van de nota van uitgangspunten.
- d. Wanneer partijen het met elkaar eens zijn over het stedenbouwkundig plan stelt de gemeente een anterieure overeenkomst op. Hierin zijn de uitwerking en realisatie van het bouwplan en de planologische procedure opgenomen.
- e. Uw raad wordt in de planologische procedure gevraagd om een bindend advies.

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn, 25 FEB. 2025

de secretaris

de burgemeester