Locatie sport- en recreatiegebied Risdam-Noord

Door vernieuwing en intensivering van het sportpark komt een groot deel van de locatie vrij. Het gebied is van belang als groenvoorziening voor de wijk Risdam-Noord. Dit is dan ook vastgelegd in de recent vastgestelde Groenvisie (2019). In dit beleidsstuk staat het gebied omschreven als belangrijk parkgebied voor de wijk en als belangrijke groenstructuur. Doelstelling is het handhaven, versterken en verbinden van deze structuren. Daarnaast wordt het gebied duidelijk getypeerd in de Structuurvisie (2012). Daarin zijn vooral de landschappelijke kwaliteiten en de ligging aan regionale wegen benoemd als belangrijkste kwaliteiten. Een belangrijke opgave is het verjongen van de wijk en in te zetten op het aantrekken van jonge gezinnen. Woningbouw op deze locatie kan een bijdrage leveren aan deze doelstelling. Het IKEC is een belangrijke (regionale) functie voor Hoorn. De school voor speciaal onderwijs heeft een verkeersaantrekkende werking door een hoge personeelsbezetting maar voornamelijk door het halen en brengen van de leerlingen met busvervoer en door ouders. De locatie in Risdam-Noord is met name geschikt door de gunstige ligging aan (regionale) uitvalswegen. Het vrijkomen van een groot deel van de locatie met de mogelijkheid van het optimaal dubbelgebruik van de parkeervoorzieningen biedt kansen voor het inpassen van het IKEC.



Locatie oude hockeyvelden Nieuwe Steen 9

Inpassing van een (regionaal georiënteerd) IKEC maar ook woningbouw zijn passend binnen de strategie vastgelegd in de Structuurvisie Hoorn en versterken het gebied Nieuwe Steen. Een belangrijke voorwaarde is dat inpassing plaatsvindt in combinatie met het vergroenen van het gebied. Toevoegen van water en groen zijn belangrijk voorwaarden voor de ontwikkeling van dit stedelijke gebied als werkpark met een diversiteit aan functies. Daarnaast levert deze inpassing een belangrijke bijdrage aan beleidsdoelstellingen vastgelegd in het beleidsstukken ‘Meer Stad Worden’ en de ‘Woonvisie’ waar ingezet wordt op het toevoegen van bijzondere, aantrekkelijke en levendige woonmilieus.

LOCATIE ONDERZOEK IKEC 2021 — OPTIE O NIEUWE STEEN

Dit plan gaat uit van het oorspronkelijk programma, vastgesteld door het college in 2018. Het programma bestaat uit het IKEC met het parkeren voor halen en brengen op een aparte en afsluitbare kavel aan de zuidzijde van het terrein. Aan de noordzijde ontstaat ruimte voor het ontwikkelen van woningbouw in vier bouwblokken met een programma met 80 sociale huurwoningen en 60 middeldure huurwoningen. Het parkeren vindt plaats op maaiveld, waarmee optimaal dubbelgebruik tussen bewoners, bezoekers en het personeel van het IKEC kan plaatsvinden. Het ruimtelijk concept is een compact stedelijk milieu in het groen.



inpassing model 0

MATRIX

Financieel	
Ruimtelijke kwaliteit	
Verkeersafwikkeling	
Parkeren	
Planning	
Wonen	
Draagvlak	

RESULTAAT

- IKEC
- 80 sociale huurwoningen
- 60 middeldure huurwoningen
- gebouwde parkeervoorziening bestaande 78 pp

Bijzonder woonmilieu:
intensief stedelijk wonen in het groen
Functiemenging Nieuwe Steen:
combinatie werken/onderwijs en wonen

VERKEER EN PARKEREN

Geen compensatie bestaande parkeerplaats (78 pp) binnen het plangebied. Deze kunnen elders in de Nieuwe Steen een plek krijgen(gebouwd).

Verkeersmaatregelen ten behoeve van het IKEC zijn noodzakelijk (mobiliteit en spreiding openingstijden)

Aanpassing ontsluiting plangebied op Nieuwe Steen

Verkeersafwikkeling rondom Nieuwe Steen onder druk (autonome groei).

FINANCIEEL RESULTAAT

Resultaat grex 1-1-2021	+€	564.000
Extra structurele kapitaallasten IKEC vanwege extra investeringskosten	- €	24.000

LOCATIE ONDERZOEK IKEC 2021 — OPTIE 1 NIEUWE STEEN

Dit plan gaat uit van een aangepast woningbouwprogramma met als doelstelling een aantal van de bestaande parkeerplaatsen binnen het plangebied te compenseren. De inpassing van het IKEC is vergelijkbaar met het eerdere model (model 0) en vindt plaats aan de zuidzijde van het terrein. Aan de noordzijde ontstaat ruimte voor het ontwikkelen van woningbouw in drie bouwblokken met een programma met 72 sociale huurwoningen in twee bouwblokken en 45 middeldure huurwoningen in een bouwblok. Het parkeren vindt plaats op maaiveld, waarmee optimaal dubbelgebruik tussen bewoners, bezoekers en het personeel van het IKEC kan plaatsvinden. Daarnaast ontstaan door het aangepaste woningbouwprogramma 20 parkeer-plaatsen ter compensatie van de 78 bestaande parkeerplaatsen aan de Nieuwe Steen. Deze kunnen gebruikt worden door de omliggende bedrijven. Het ruimtelijk concept is een compact stedelijk milieu in het groen.



inpassing model 1

MATRIX

Financieel	
Ruimtelijke kwaliteit	
Verkeersafwikkeling	
Parkeren	
Planning	
Wonen	
Draagvlak	

RESULTAAT

- IKEC
- 72 sociale huurwoningen
- 45 middeldure huurwoningen
- compensatie 20 parkeerplaatsen in het plangebied

Bijzonder woonmilieu:
intensief stedelijk wonen in het groen
Functiemenging Nieuwe Steen:
combinatie werken/onderwijs en wonen

VERKEER EN PARKEREN

Deels (20 pp) compenseren bestaande parkeerplaats (78 pp) binnen het plangebied.

Verkeersmaatregelen ten behoeve van het IKEC zijn noodzakelijk (mobiliteit en spreiding openingstijden)

Aanpassing aansluiting plangebied met Nieuwe Steen

Verkeersafwikkeling rondom Nieuwe Steen onder druk (autonome groei).

FINANCIEEL RESULTAAT

Resultaat grex 1-1-2021	+€	811.000
Extra structurele kapitaallasten IKEC vanwege extra investeringskosten	- €	20.000

LOCATIE ONDERZOEK IKEC 2021 — OPTIE 2 NIEUWE STEEN

Het programma van deze optie bestaat alleen uit het IKEC met het parkeren voor halen en brengen maar ook voor het personeel op een aparte en afsluitbare kavel. Het IKEC kan in twee varianten ingepast worden op de locatie, waarbij variant 1 uitgaat van de oorspronkelijke inpassing en een gedraaide variant op basis van minimale ingrepen in het gebied. Het gebouw wordt daarbij een kwart slag gedraaid en krijgt een plek aan de oostzijde van het plangebied. In variant 1 worden watergangen aangepast, de entree verplaatst en parkeerplaatsen aangelegd, terwijl in variant 2 de huidige entree en de parkeerplaats met 78 parkeerplaatsen gehandhaafd kunnen blijven. Ook kunnen watergangen en het merendeel van het groen gehandhaafd worden. Beide modellen gaan uit van het maximaal aantal parkeerplaatsen, zonder gebruik te maken van maatregelen voor de school. Het ruimtelijk concept is een gebouwencluster in het groen.



inpassing model 2 variant 1



inpassing model 2 variant 2

MATRIX

Financieel	
Ruimtelijke kwaliteit	
Verkeersafwikkeling	
Parkeren	
Planning	
Wonen	
Draagvlak omgeving	

RESULTAAT

- IKEC
- handhaven bestaande 78 parkeerplaatsen

Functiemenging Nieuwe Steen:
combinatie werken/onderwijs

VERKEER EN PARKEREN

Handhaven bestaande parkeerplaats (78 pp) binnen het plangebied.

Geen verkeersmaatregelen ten behoeve van het IKEC

Aanpassing aansluiting plangebied op Nieuwe Steen

Verkeersafwikkeling rondom Nieuwe Steen onder druk (autonome groei).

FINANCIEEL RESULTAAT

Extra structurele kapitaallasten IKEC	- €	142.000
Extra incidentele exploitatielasten	- €	97.000

LOCATIE ONDERZOEK IKEC 2021 — OPTIE 3 NIEUWE STEEN

In dit model wordt voor de realistatie van het IKEC uitgegaan van Sport- en recreatiepark Risdam-Noord. De locatie aan de Nieuwe Steen komt vrij voor een volledig woningbouwprogramma. Het plan wordt aangevuld op basis van hetzelfde ruimtelijke concept, een compact stedelijk woonmilieu in het groen. De locatie biedt in deze opzet ruimte voor een viertal bouwblokken met een programma met 80 sociale huurwoningen en 60 middeldure huurwoningen aan de noordzijde. Het parkeren voor bewoners en bezoekers vindt plaats op maaiveld. Aan de zuidzijde ontstaat ruimte voor een vijftal bouwblokken met een capaciteit van 110 woningen in een middeldure categorie. Het parkeren voor de bewoners wordt daarbij in de bebouwing opgelost. Het plan biedt voldoende ruimte voor dubbelgebruik met de omliggende bedrijven. De bestaande 78 parkeerplekken worden daarmee in het plan gecompenseerd. Het plan is een combinatie met model 4 / 5.



inpassing model 3

MATRIX

Het IKEC wordt niet op deze locatie ontwikkeld. Dit model wordt om deze reden in combinatie met model 4 en 5 beoordeeld.

RESULTAAT

- IKEC in Risdam-Noord
- 80 sociale huurwoningen
- 60 middeldure huurwoningen
- 110 middeldure woningen (huur/koop)
- compensatie 78 pp in plangebied

Bijzonder woonmilieu:
intensief stedelijk wonen in het groen
Functiemenging Nieuwe Steen:
bestaande kantoren aangevuld met wonen

VERKEER EN PARKEREN

Compensatie bestaande parkeerplaats (78 pp) binnen het plangebied.

Aanpassing aansluiting plangebied op Nieuwe Steen

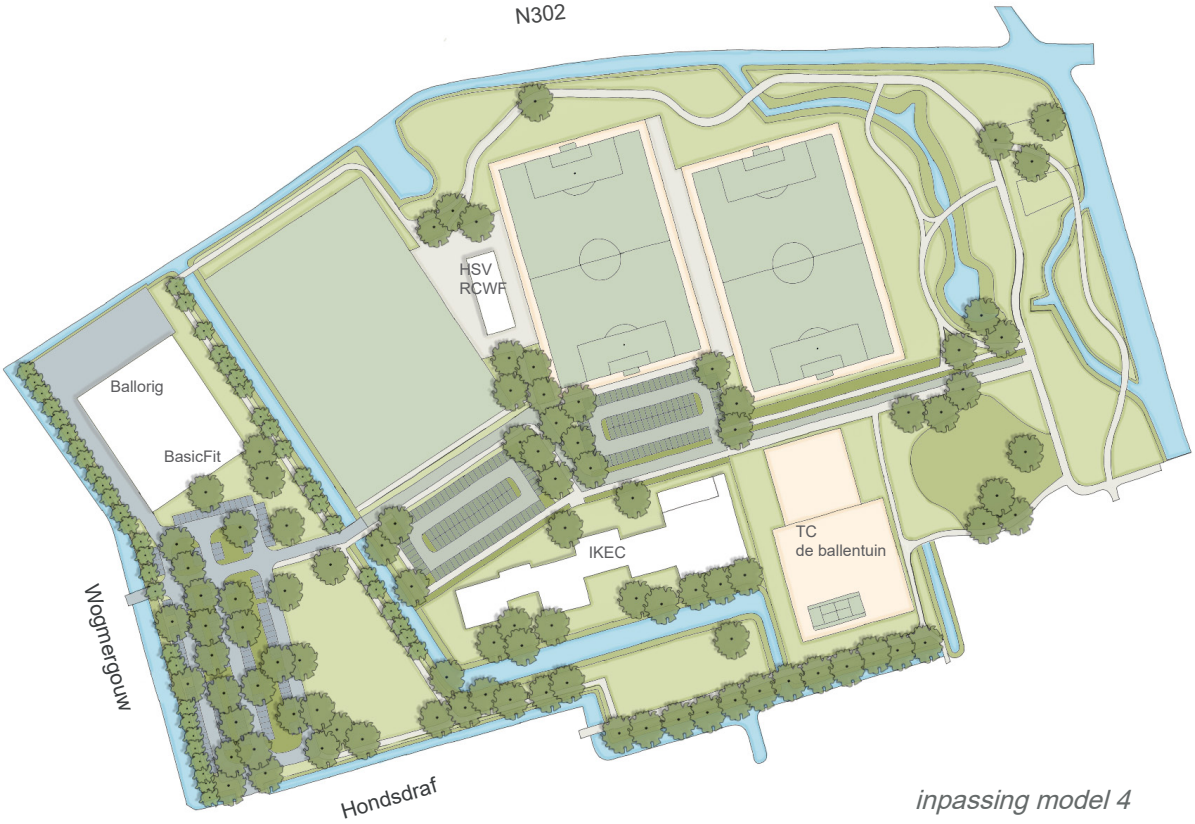
Verkeersafwikkeling rondom Nieuwe Steen onder druk (autonome groei).

FINANCIEEL RESULTAAT

Resultaat grex 1-1-2021	+€ 3.069.000

LOCATIE ONDERZOEK IKEC 2021 — OPTIE 4 RISDAM-NOORD

Dit plan gaat uit van een ontwikkeling van sport- en recreatiepark Risdam-Noord. Het plan gaat uit van samenvoeging en intensivering van sportvoorzieningen aan de noordzijde van het plangebied. Op die manier komt ruimte vrij aan de zuidzijde voor het realiseren van het IKEC. Het grote voordeel is dat optimaal dubbelgebruik kan worden gemaakt van de benodigde parkeervoorzieningen. Deze voorziening ligt centraal en kan door beide functies gebruikt worden, sport in de weekenden, het IKEC door de week. Het terrein is afsluitbaar voor het halen en brengen van de leerlingen. Het terrein aan de Wogmergouw wordt gebruikt door het personeel. Rondom de functies wordt het bestaande parkgebied gehandhaafd en versterkt. Aan de zuidzijde is ruimte voor het uitbreiden van het parkgebied en zorgt voor een groene buffer naar de bestaande wijk.



inpassing model 4

MATRIX

Financieel	
Ruimtelijke kwaliteit	
Verkeersafwikkeling	
Parkeren	
Planning	
Wonen	
Draagvlak	

RESULTAAT

- IKEC
- samenvoegen sportvoorzieningen
- uitbreiding en renovatie parkgebied

Gebruik en intensivering vrijkomende sportlocatie

VERKEER EN PARKEREN

Uitbreiding bestaande parkeerplaats binnen het plangebied.

Geen verkeersmaatregelen ten behoeve van het IKEC

Aanpassing ontsluiting plangebied op Wogmergouw

Verkeersafwikkeling rondom Sport- en recreatiepark Risdam-Noord blijft gewaardorgd.

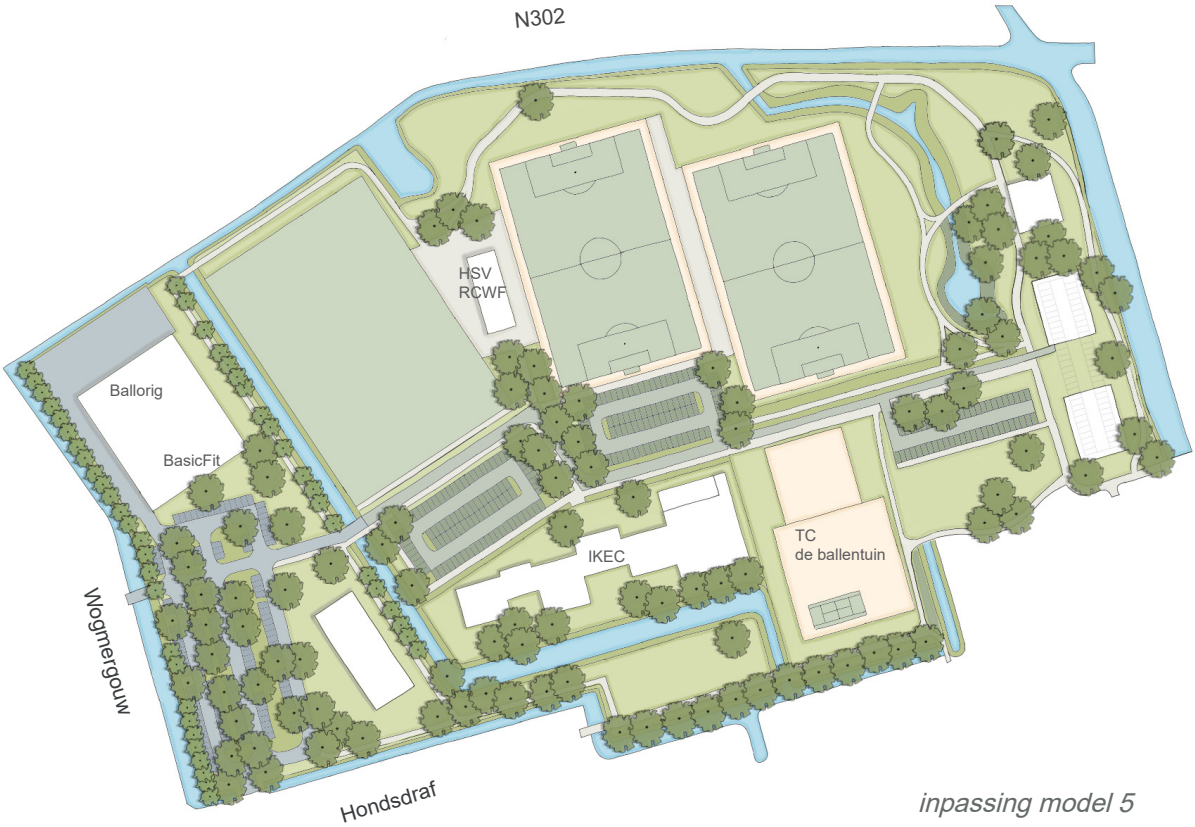
FINANCIEEL RESULTAAT

Extra structurele kapitaallasten (inclusief structurele dekking resultaat grex model 3)	- € 270.000
Extra incidentele exploitatielasten	- € 97.000

LOCATIE ONDERZOEK IKEC 2021

OPTIE 5 RISDAM-NOORD

Op basis van het sport en IKEC inpassingsplan (model 4) wordt woningbouw toegevoegd op deze locatie. Op een ruime afstand van de bestaande wijk en midden in het groen worden enkele woongebouwen toegevoegd, zodat het (groene) uitzicht van de bestaande bewoners wordt gewaarborgd. Bovendien zorgt de toevoeging van woningbouw voor levendigheid en sociale controle in het park en extra wandelpaden zorgen voor meer wandelmogelijkheden. Het gewenste woonprogramma, waarbij de nieuwbouw zoveel mogelijk ingezet wordt op een aanvullende behoefte vanuit de wijk, gaat uit van zorgwoningen, woningbouw ten behoeve van senioren en woningbouw voor de middengroepen. Het gebied biedt kansen voor een bijzonder woonmilieu en door een juiste mix en een diversiteit aan woningen kan dit kansen bieden voor doorstroming en een mogelijke verjonging van de wijk.



inpassing model 5

MATRIX

Financieel	
Ruimtelijke kwaliteit	
Verkeersafwikkeling	
Parkeren	
Planning	
Wonen	
Draagvlak	

RESULTAAT

- IKEC
- samenvoegen sportvoorzieningen
- uitbreiding en renovatie parkgebied
- 120 woningen (zorg, ouderen, sociaal en midden)

Gebruik en intensivering vrijkomende sportlocatie

Bijzonder woonmilieu:
wonen in het groen

VERKEER EN PARKEREN

Uitbreiding bestaande parkeerplaats binnen het plangebied.

Geen verkeersmaatregelen ten behoeve van het IKEC

Aanpassing ontsluiting plangebied op Wogmergouw

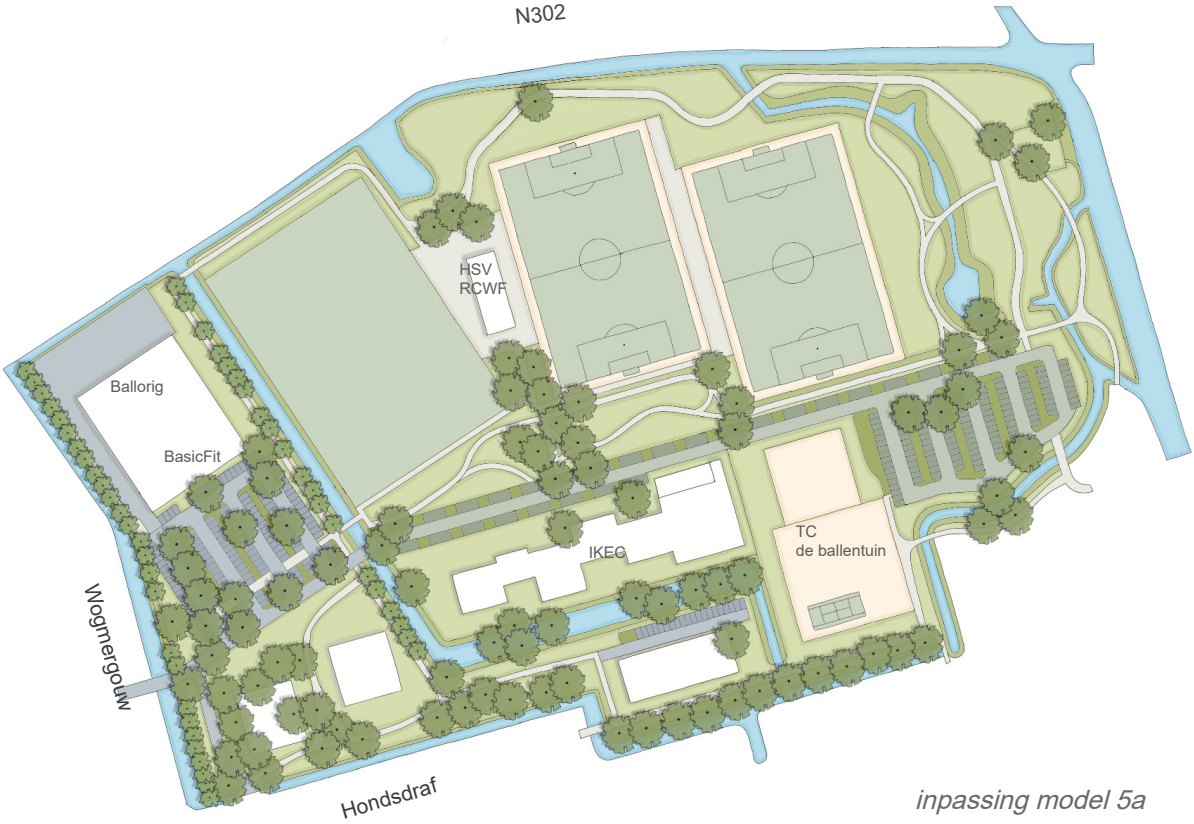
Verkeersafwikkeling rondom Sport- en recreatiepark Risdam-Noord blijft gewaardorgd.

FINANCIEEL RESULTAAT

Resultaat grex 1-1-2021 (inclusief grexresultaat model 3)	+ €	421.000
Extra structurele kapitaallasten	-€	155.000
Extra incidentele exploitatielasten	-€	50.000

LOCATIE ONDERZOEK IKEC 2021 — OPTIE 5a RISDAM- NOORD

Dit model is een alternatief voor model 5 en is opgenomen om aan te geven dat woningbouw op deze locatie op meerdere manieren kan worden ingepast. Woningbouw is ook op andere plekken in te voegen in het plan, zoals tegen de bestaande wijk aan. Dit heeft gevolgen voor de ruimtelijke inpassing, zoals padenverloop en oplossingen voor de benodigde parkeerplaatsen. De juiste inpassing kan in samenwerking met de buurtbewoners tot stand komen.



inpassing model 5a

MATRIX

Financieel	
Ruimtelijke kwaliteit	
Verkeersafwikkeling	
Parkeren	
Planning	
Wonen	
Draagvlak	

RESULTAAT
- IKEC
- samenvoegen sportvoorzieningen
- uitbreiding en renovatie parkgebied
- 120 woningen (zorg, ouderen, sociaal en midden)

Gebruik en intensivering vrijkomende sportlocatie

Bijzonder woonmilieu:
wonen in het groen

VERKEER EN PARKEREN

Uitbreiding bestaande parkeerplaats binnen het plangebied.

Geen verkeersmaatregelen ten behoeve van het IKEC

Aanpassing ontsluiting plangebied op Wogmergouw

Verkeersafwikkeling rondom Sport- en recreatiepark Risdam-Noord blijft gewaardorgd.

FINANCIEEL RESULTAAT

Resultaat grex 1-1-2021 (inclusief grexresultaat model 3)	+€	421.000
Extra structurele kapitaallasten	-€	155.000
Extra incidentele exploitatielasten	-€	50.000