Informatie van het college aan de raad

Datum 16 maart 2021	**Auteur(s)** S. Herder	**Commissievergadering** ARZ
Portefeuillehouder M.A. Schipper	**Eenheid** O&A	**Raadsvergadering**

Onderwerp Woonzorgzones / motie stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan	**Openbaar** ja

Inleiding

Op 23 november 2020 stelde de raad het stedenbouwkundig plan Oude IJsbaan e.o. vast. Het stedenbouwkundig plan is een nadere uitwerking van de stedenbouwkundige visie (december 2019) en vormt de onderlegger voor het bestemmingsplan. Er werd ook een motie, ingediend door D'66, CDA en CU, aangenomen die een aantal onderzoeksvragen bij het college neerlegde.

De samenvatting van de onderzoeksvragen is als volgt:

1. Te onderzoeken of de bouwhoogte van de twee appartementengebouwen HollewandNoord en Midden zoveel als mogelijk in overeenstemming kan worden gebracht met de bouwhoogte van de appartementsgebouwen aan het Uilennest, en daarbij te betrekken, de bouwkundige mogelijk-en onmogelijkheden en de financiële effecten;
2. Onderzoek te doen naar de mogelijkheid om extra parkeerplaatsen in het plangebied te realiseren (met behoud van een uitstekende ruimtelijke kwaliteit t.a.v. waterberging, klimaatadaptatie, groen en biodiversiteit), opdat geen oversteek noodzakelijk is;
3. Mocht dat niet mogelijk zijn: een verkeerskundig onderzoek naar de inpassing van een oversteek op de Geldersedijk.

De uitkomsten van de onderzoeksvragen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan dat het college vrijgeeft voor zienswijzen. Het ontwerpbestemmingsplan ligt vanaf 1 april 2021 gedurende zes weken ter inzage.

Kernboodschap

Voor beantwoording van de onderzoeksvragen zijn notities opgesteld (bijlagen).

Bouwhoogte

Ten aanzien van het onderdeel bouwhoogte is een aantal scenario's overwogen, gebaseerd op het dictum van de motie. De scenario's kennen verschillende bouwhoogtes en verschillende breedtes ten opzichte van het stedenbouwkundig plan ('huidig voorstel', zoals het in de notities wordt genoemd). Van elk scenario zijn voor- en nadelen opgenoemd, en onderdelen die (nog) niet voldoende beoordeeld kunnen worden.

Bij de vormgeving van het stedenbouwkundig plan is ook een exploitatieberekening gemaakt (niet-openbaar), om te kunnen beoordelen of het plan financieel haalbaar kan zijn. Hierbij is een mogelijke, voorstelbare opstalontwikkeling uitgewerkt. Dat leidt tot de verwachting van een economisch uitvoerbaar plan.

De scenario's uit de notities laten zich niet gedetailleerd financieel vertalen. Belangrijkste reden hiervoor is dat er geen concreet ontwerp is dat kan worden beoordeeld. Uit het onderzoek blijkt dat scenario's met twee woonlagen en parkeren op maaiveld op gelijke footprint als SP voor Hollewand Noord en Midden leiden tot een financieel tekort. Scenario's met gelijk aantal woningen en gebouwde parkeervoorzieningen lopen kans op financieel tekort. Ook in een alternatief scenario waarbij alleen bij Hollewand Noord een gebouwde parkeervoorziening wordt berekend, ontstaat – bij gelijke woningaantallen – risico op een financieel tekort.

Conclusie is dat niet alle scenario's voldoen aan de bestuurlijke uitgangspunten zoals bij aanvang van het proces om te komen tot het stedenbouwkundig plan zijn geformuleerd: "evenwichtige verdeling van de functies wonen, zorg en onderwijs, zodat er een ruimtelijk, functioneel en financieel acceptabel project gerealiseerd kan worden" (raadbesluit Visie Oude IJsbaan e.o., 16 december 2019, nummer 56).

In de afweging tussen integrale plankwaliteit en de bouwhoogte van de twee gebouwen langs de Hollewand, en rekening houdend met de motie en de gevoelens in de samenleving, heeft het college scenario 6 van februari 2021 (zelfde footprint, gebouwd parkeren, drie zichtbare bouwlagen, totaalprogramma 117 woningen) gekozen en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Parkeren
In de notities is een vergelijk gemaakt tussen het huidige voorstel en het toevoegen van 42 parkeerplaatsen in het plangebied.

De conclusie – ondersteund door een fotomontage – is dat de benodigde 42 parkeerplekken binnen de kwaliteiten van het vastgestelde stedenbouwkundige plan niet realiseerbaar zijn. Er is in theorie fysieke ruimte langs de Hollewand voor het toevoegen van haaksparkeren. Dit leidt echter tot conflictrisico's tussen auto's (achteruit uitdraaien) en fietsers (w.o. schoolgaande jeugd), met name bij duisternis en slecht weer, ondanks het 30 km/u-regime.

Toevoegen van 42 parkeerplekken langs de Hollewand zou daarnaast ten koste gaan van de groene beschutting tussen het nieuwe plan en de bestaande woningen en ruimte voor de gewenste waterberging en biodiversiteit.

Onderzoek naar oversteek
Zoals bij onderzoeksvraag 2 is geconcludeerd, is het toevoegen van 42 parkeerplekken binnen de gegevenheden en kwaliteiten van het vastgestelde stedenbouwkundige plan niet realiseerbaar. De aanleg van een oversteek over de Geldersedijk draagt eraan bij dat niet méér parkeerplaatsen worden gemaakt dan op termijn nodig zijn (wanneer sociale huurappartementen in het gebouw op de Van Heemstralocatie transformeren naar intramurale zorgeenheden). De oversteek draagt ook bij aan de relatie tussen stad en ommeland (wandelverbinding). Tot slot draagt de oversteek bij aan het verlagen van de rijsnelheid op de Geldersedijk en daarmee aan het woon- en leefklimaat in dit deel van Hattem.

Bij deze onderzoeksvraag is ook onderzocht of de minderkosten van het laten vervallen van de oversteek over de Geldersedijk opwegen tegen de meerkosten van aanleg van parkeerplaatsen in het plangebied. Dat blijkt niet zo te zijn – beide zijn ongeveer even duur. Er is daarmee geen financiële prikkel om de oversteek te laten vervallen.

Bestemmingsplan
Een conceptbestemmingsplan werd voorbereid gedurende het vertalen van de Stedenbouwkundige Visie naar het stedenbouwkundig plan, inclusief de benodigde ruimtelijk relevante onderzoeken. Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan door de raad is aan dat concept de laatste hand gelegd. Het collegebesluit om de wens van de raad te volgen in het beperken van de maximale bouwhoogte van de woongebouwen Hollewand Noord en Hollewand Midden is in het concept verwerkt. Het college heeft daarop besloten het bestemmingsplan Woonzorgzone Hattem vanaf 1 april 2021 als ontwerp ter inzage te leggen voor zienswijzen.

Communicatie en participatie
Omwonenden worden met een brief geïnformeerd over het collegebesluit ten aanzien van de overwegingen op de motie en de te verwachten vervolgstappen.

Een persbericht wordt uitgestuurd, waarin zowel de (samenvatting van de) uitkomsten van het onderzoek naar de vragen uit de motie is opgenomen, als de aankondiging dat het bestemmingsplan Woonzorgzone Hattem als ontwerp ter inzage wordt gelegd.

Vervolg
Tijdens de periode waarin het bestemmingsplan ter inzage ligt (1 april t/m 12 mei 2021), wordt een inloop- of informatieavond gehouden. De vorm waarin dit plaatsvindt, is afhankelijk van dan geldende beperkende Covid-19-maatregelen. In deze bijeenkomst wordt informatie verstrekt over het bestemmingsplan en alles wat daarbij hoort, en over het interactieve ontwerptraject voor de openbare ruimte en de beweegboulevard.

Bijlagen:
- Oude IJsbaan e.o. – Notitie motie, 2020-12-16
- Notitie Oude IJsbaan e.o., MHUD, BOT-sessie 8 februari 2021, v2
- Concept ontwerp-bestemmingsplan Woonzorgzone Hattem