

Locatie realisatie IKEC

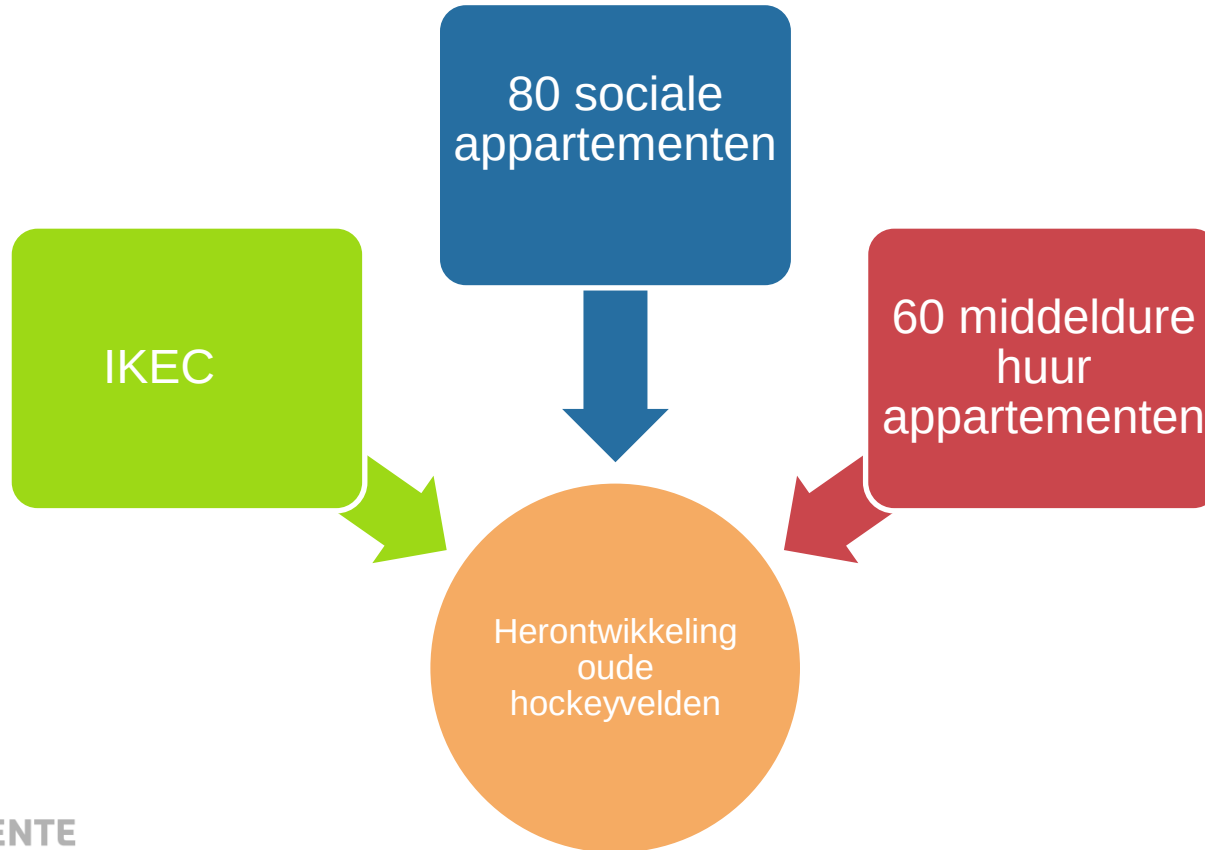
BOT-sessie 6 oktober 2020



Identiteit Nieuwe Steen

- Van werken naar een combinatie van wonen en werken
- Diverse verzoeken ingediend (en al gerealiseerd) voor transformatie c.q. herontwikkeling naar woningen
- Transformatie Nieuwe Steen van kantoren naar combinatie wonen en werken in een groene setting (structuurvisie 2012)
- Locatie in beeld voor IKEC en sociale woningbouw

Programma Nieuwe Steen 9, oude hockeyvelden



Bestuurlijke afspraken

IKEC

- Vaststelling Uitvoeringsplan onderwijshuisvesting Hoorn PO & (V)SO, raad eind 2016
- Collegebesluit aanwijzen locatie voor realisatie IKEC, oktober 2017
- Raad geïnformeerd per brief in november 2017
- Financiële besluitvorming (voorbereidingskrediet en ruimtevrager), raad november 2018
- Raad geïnformeerd per brief over voortgang herontwikkeling en parkeeroplossingen, december 2019
- Procesbrief aan de raad inzake het proces en de parkeeropgave, juni'20

Sociale woningbouw

- Locatie oude hockeyvelden benoemd als kansrijke locatie, collegebesluit dec 2017
- Prestatie afspraken gemeente/Intermaris/de Boog, 2017
- Intentieovereenkomst realisatie 80 sociale woningen, januari 2019

Middeldure huur

- Aanvullend programma, n.a.v. wens naar woningen in middelduur segment
- Akkoord grondprijs (voorbehoud taxatie leegstandwaarde) BPD, augustus 2020

Opties programma

Optie 1 IKEC + versobering woningbouw

- Conform procesbrief raad juni 2020
- Realisatie IKEC
- Versobering in woningbouwprogramma
- Compensatie parkeerterrein deels binnen plangebied

Optie 2 Woningbouw

- Alternatieve locatie IKEC
- Vergroten woningbouwprogramma naar minimaal 170 appartementen
- Volledige compensatie parkeerterrein binnen plangebied

Optie 3 IKEC

- Realisatie IKEC op de oude hockeyvelden
- Geen woningbouwprogramma
- Volledige compensatie parkeerterrein binnen plangebied

Optie 4 IKEC naar HSV

Deze optie wordt uitgelegd aan de hand van een QuickScan naar de locatie.

Opties programma

Optie 1 IKEC + versobering woningbouw

- Financieel: positief grondexploitatie resultaat, ca € 500.000
- Ruimtelijk: ontwerp aanpassen
- Parkeren: compensatie parkeerterrein deels binnen plangebied of in zijn geheel buiten plangebied.
- Planning: oplevering 2024
- Wonen: vermindering aantal appartementen, van 140 naar 125.

Optie 2 Woningbouw

- Financieel: positief grondexploitatie resultaat, ca. € 300.000
- Ruimtelijk: nieuw stedenbouwkundig plan
- Parkeren: volledig compenseren parkeerterrein oude hockeyvelden in plangebied
- Planning: oplevering 2023
- Wonen: circa 170 appartementen in de categorieën goedkoop (sociaal), middelduur en duur.

Optie 3 IKEC

- Financieel:
 - geen andere kostendrager binnen plangebied
 - afboeken voorbereidingskrediet ca. € 450.000
 - extra krediet nodig voor IKEC ca. € 2.300.000
(bovenop de geraamde investering € 20.800.000)
- Ruimtelijk: nieuw stedenbouwkundigplan en aanpassen ontwerp
- Parkeren:
 - volledig compenseren parkeerterrein oude hockeyvelden in plangebied
 - parkeervraag IKEC met maatregelen
- Planning: oplevering 2023, versnelling mogelijk in ruimtelijke procedure
- Wonen: draagt niet bij aan oplossing vraag naar wonen

Optie 4 IKEC naar HSV

Deze optie wordt uitgelegd aan de hand van een QuickScan naar de locatie.

Locatiestudie IKEC 2017

Locatievoorwaarden

- Voldoende afmeting locatie
- Geen vrijkomende locatie bestaande scholen
- Past binnen beschikbaar budget

Locatiecriteria

- Rustige omgeving (weinig prikkels)
- Regionaal georiënteerde locatie (bereikbaarheid/OV/overlast omgeving)
- Op korte termijn beschikbaar
- Op loopafstand voorzieningen (bieb/winkels/supermarkt)
- Passend in gemeentelijk beleid (Structuurvisie Hoorn)

Beoordeelde locaties

- Fruittuinen A7
- Rugbylocatie Blauwe Berg
- Poort van Hoorn
- Locatie Mak (gemeentelijk eigendom)
- Locatie Balk (eigendom Balk)
- Locatie Nieuwe Steen (oude hockeyvelden)
- Locatie Holenweg (eigendom TerraMarique)
- Locatie HHNK (eigendom HHNK)
- Locatie Lageweg (eigendom Hermans)
- Locatie N23 (Bangert en Oosterpolder)

Locatiestudie IKEC 2017 (vervolg)

Locatie Oude hockeyvelden

- De locatie HSV voldeed niet aan de basisvoorwaarden en daarom destijds niet verder onderzocht.
- College besluit in oktober 2017 binnen haar mandaat en vigerende kaders de oude hockeyvelden toe te wijzen als voorkeurslocatie voor het IKEC.
- Raad op 3 november 2017 geïnformeerd per brief over dit besluit.

QuickScan locatie HSV sport



Scan locatie HSV, IKEC met
woningbouw d.d. 3 sept. 2020

Op basis van de volgende
uitgangspunten:

- Ruimtelijk
- Financieel
- Sport
- Parkeren
- Planning
- Wonen

QuickScan locatie HSV sport

Ruimtelijk

Huidige ontwerp IKEC passend op locatie HSV

Onder de voorwaarden:

- ✓ samenvoeging sport (HSV, Rugby, American football)
- ✓ geen verdere groei mogelijk in ledenaantal en uitbreiding
- ✓ laten vervallen twee sportvelden
- ✓ gedeeltelijke aanpassing ontwerp nodig
- ✓ verder onderzoek naar ruimtelijke inpasbaarheid (milieu eisen)
- ✓ verleggen en uitbreiden parkeerplaatsen

Financieel

• afboeken voorbereidingskrediet IKEC	ca. € 450.000
• financiële dekking nodig sport	ca. € 1.500.000
• financiële dekking nodig realisatie (excl. woningbouw)	ca. € 6.300.000
• financiële dekking nodig realisatie (incl. woningbouw)	ca. € 2.700.000

Quickscan locatie HSV sport (vervolg)

Sport

Vergroten vitaliteit verenigingen door samenvoeging HSV met Rugby en American football, waardoor:

- + Combineren van velden maakt ruimte voor het IKEC
- + Locatie Blauwe Berg vrij voor herontwikkeling
- Multifunctionaliteit accommodaties niet wenselijk vanwege kwetsbare doelgroep onderwijs
- Herinrichting sportterrein noodzakelijk

Parkeren

- + Dubbelgebruik met sport mogelijk
- Verleggen parkeerplaatsen noodzakelijk en aanleggen nieuw door combinatie van functies

Quickscan locatie HSV sport (vervolg)

Planning

- vertraging minimaal 1 - 2 jaar
- verwachte oplevering eind 2024
- vertraging herontwikkeling achtergebleven schoollocaties

Wonen

- + gedeeltelijke kostendrager
- verder onderzoek noodzakelijk

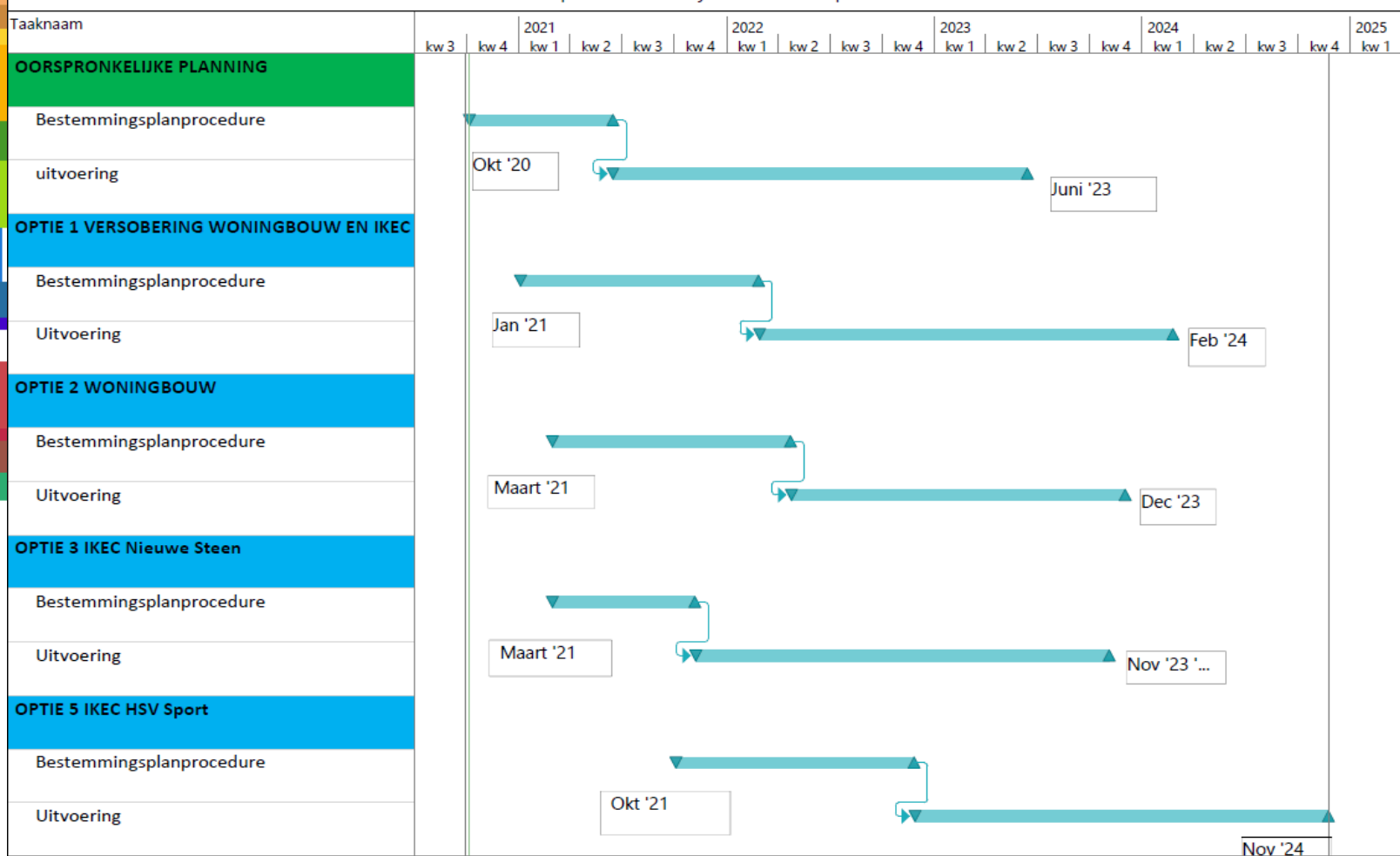
Conclusie

Locatie HSV

IKEC is in te passen op locatie HSV, onder de voorwaarden:

- Beperkte samenvoeging HSV met Rugby en American football
- Combineren van velden maakt ruimte voor het huidige Voorlopig Ontwerp IKEC
- Vervallen twee velden en aanpassen huidige
- Verplaatsen en vernieuwen sportaccommodatie
- Verleggen parkeerplaatsen en aanleggen nieuw door combinatie functies
- Financiële dekking nodig voor uitvoer werkzaamheden
- Optie: toevoegen woningbouw zorgt voor dekking

Opties oude hockeyvelden en HSV sport



Financieel

Opties	Kostprijs grond IKEC	Negatief resultaat	Positief resultaat
IKEC + 80 sociale woningbouw + 45 middeldure huur	2.000.000		500.000
Woningbouw			300.000
IKEC Nieuwe Steen	2.000.000	2.750.000	
IKEC naar HSV Geen woningbouw	1.000.000	8.250.000	
IKEC naar HSV met woningbouw	1.000.000	4.650.000	

Genoemde bedragen zijn indicatief

Financieel opties locatie HSV sport

	Opties	HSV en IKEC zonder woningbouw	HSV en IKEC met woningbouw	
		geen grex	grex	toelichting
herontwikkeling	Kosten	7.700.000	8.100.000	
	Opbrengsten	1.400.000	5.400.000	- bijdrage grondkosten IKEC 1.000.000 - bestaande vervangingsreservering sport 400.000 - woningbouw 4.000.000
	Resultaat locatie	6.300.000	2.700.000	nog om te zetten in jaarlijkse kapitaallasten
aanvullend	bouwkosten sport	1.500.000	1.500.000	nog in te boeken ruimtevrager
	afboeken gerealiseerde voorbereidingskosten IKEC	450.000	450.000	1 x af te boeken in lopend jaar
	TOTAAL KOSTEN	8.250.000	4.650.000	nog om te zetten in jaarlijkse kapitaallasten
	Investeringswaarde IKEC	20.800.000	20.800.000	bestaande ruimtevrager incl. grondkosten
	TOTAAL INVESTERINGEN	29.050.000	25.450.000	

Genoemde bedragen zijn indicatief

Overzicht opties

	Optie 1 Locatie Nieuwe Steen IKEC + versobering woningbouw	Optie 2 Locatie Nieuwe Steen Woningbouw	Optie 3 Locatie Nieuwe Steen IKEC	Optie 4 Locatie HSV IKEC naar HSV
Financieel	positief grondexploitatie resultaat, circa € 500.000	positief grondexploitatie resultaat, circa € 300.000	- geen andere kostendrager binnen plangebied - afboeken voorbereidingskrediet, circa € 450.000 - extra krediet nodig voor IKEC, circa € 2.300.000 (bovenop de geraamde investering € 20.800.000)	- afboeken voorbereidingskrediet IKEC, circa € 450.000 - financiële dekking nodig sport, circa € 1.500.000 - financiële dekking nodig realisatie (excl. woningbouw), circa € 6.300.000 - financiële dekking nodig realisatie (incl. woningbouw), circa € 2.700.000
Ruimtelijk	ontwerp aanpassen	nieuw stedenbouwkundig plan	nieuw stedenbouwkundig plan en aanpassen ontwerp	- beperkte samenvoeging drie sportclubs, speelt twee velden vrij - daardoor huidig ontwerp IKEC in te passen - nieuw stedenbouwkundigplan nodig
Parkeren	compensatie parkeerterrein deels binnen plangebied of in zijn geheel buiten plangebied	volledig compenseren parkeerterrein oude hockeyvelden in plangebied	- volledig compenseren parkeerterrein oude hockeyvelden in plangebied - parkeervraag IKEC met maatregelen	- dubbelgebruik met sport mogelijk - verleggen parkeerplaatsen noodzakelijk en aanleggen nieuw door combinatie van functies
Planning	oplevering 2024	oplevering 2023	oplevering 2023, versnelling mogelijk in ruimtelijke procedure	- vertraging minimaal 1 - 2 jaar - oplevering eind 2024 - vertraging herontwikkeling achtergebleven schoollocaties
Wonen	vermindering aantal appartementen, van 140 naar 125	circa 170 appartementen in de categorieën goedkoop (sociaal), middelduur en duur	draagt niet bij aan oplossing vraag naar wonen	- is optie als gedeeltelijke kostendrager - verder onderzoek noodzakelijk