Advies Algemene raadscommissie Gemeente Hoorn d.d. 31 augustus 2021

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Rozenbuurt
Zaaknr.: 1867463

Advies: De **commissie** is unaniem positief over woningbouw op deze locatie. Daarnaast wordt o.a. aandacht gevraagd voor het in gesprek blijven met de omwonenden, aanleg van logische infrastructuur, het openbaar groen, de monumentale kerk, parkeer- en geluidsoverlast en de zelfbewoningsplicht. De **commissie** adviseert om dit voorstel als **B-punt** te agenderen op de raadsvergadering van 21 september 2021.

De **commissie** is positief over het bouwen van woningen op deze locatie, waarbij met name fractie **EénHoorn** aandringt op een snelle start van de bouw. Er is een grote behoefte aan woningen en daarin voorziet dit plan. Naast de suggestie rozen te planten (fractie **Christen Unie)** en straten te vernoemen naar bekende inwoners van Zwaag (fractie **Tonnaer**), worden een aantal aandachtspunten aan het college meegegeven.

Infrastructuur
De **commissie** ziet binnen de plannen op diverse punten nog verbeteringen mb.t. de infrastructuur, met name de ontsluitingen, een optimale calamiteitenroute en (toegankelijke) fiets- en wandelpaden die logisch aansluiten op bestaande wegen en het hondenlosloopgebied. Specifiek wordt aandacht gevraagd voor een fietspad dat aansluit op de rotonde Kreijterslaan en Oostergouw en een (fiets)ontsluiting richting Zwaag (wellicht via de Dibbitstraat) ter ontlasting van de verkeersdruk op de Dorpsstraat. Ook bewoners hebben waardevolle suggesties naar voren gebracht, waarvoor de **commissie** aandacht vraagt. Met name fractie **CDAHoorn** benoemt de verkeers- en geluidsoverlast van de aanwezige sportvelden (weekend en trainingsdagen) en de aangrenzende weg zonder geluidswand. Ook kan zoekverkeer overlast geven, waarbij fractie **VVD** vraagt of de parkeerplaatsen tijdens werkzaamheden nog aangepast kunnen worden als blijkt dat een andere inrichting beter past.

Reactie wethouder
Wethouder **Helling** geeft aan dat de infrastructuur (situering fiets- en wandelpaden, bruggen e.d) een punt van nadere uitwerking is, waarbij hij toezegt waardevolle suggesties vanuit de omwonenden mee te nemen. Er is bewust flexibiliteit in het bestemmingsplan ingebouwd. Het Stedebouwkundigplan is nog in ontwikkeling en wordt in samenspraak met de ontwikkelaar en de eigen afdeling verkeer verder ingevuld. De wethouder verwacht hierbij geen problemen en zegt toe het uiteindelijke plan ter informatie naar de raad te sturen. Verder erkent wethouder **Helling** dat er spanning ligt tussen klimaat adaptief bouwen en een wegprofiel dat comfortabel is voor fiets en auto. Dit krijgt vorm in de uitwerking. De locatie van de calamiteitenroute bij het monument wordt als beste locatie gezien (de Dibbitstraat is minder geschikt). Op verzoek geeft wethouder **Helling** aan dat deze route niet door autoverkeer gebruikt kan worden, omdat deze alleen vrijgegeven wordt bij een calamiteit. Specifiek is er aandacht voor de groene omgeving rondom de kerk. Met betrekking tot overlast van zoekverkeer, merkt wethouder **Helling** op dat dit zal afnemen na een periode van gewenning. Daarbij zijn er voldoende parkeerplaatsen in het totale plan en is ruimte om extra plekken te creëren, al is dat niet de bedoeling.

Participatie
Diverse fracties (o.a. **DRP** en **VVD**) benoemen dat in de plannen zichtbaar rekening is houden met de wensen van de huidige bewoners, nu de plannen diverse keren zijn aangepast. Fractie **D66** noemt het plan een gedragen compromis en het maximaal haalbare in deze raad. Andere fracties (**CDAHoorn**, **Tonnaer**, **Hoorn Lokaal** en **PvdA**) zien bestaande kennis van omwonenden nog onvoldoende terugkomen in de plannen, waarbij benoemd wordt dat het zorgvuldig doorlopen van de procedure niet per definitie een goede participatie als uitkomst heeft. Fractie **CDAHoorn** pleit voor een bouwhoogte van 4 a 5 hoog, waarmee tevens tegemoetgekomen wordt aan de omwonenden. Fracties **Sociaal Hoorn** en

GroenLinks roepen op het college de buurt extra mee te nemen en actief te reageren op geluiden m.b.t. onvoldoende participatie door de projectontwikkelaar. Fractie **Hoorn Lokaal** pleit voor beoordeling door een onafhankelijk orgaan.

Reactie wethouder
Wethouder **Helling** geeft aan dat binnen het bestemmingplan door allerlei instanties is geadviseerd, zowel intern en extern, en omwonenden zijn betrokken. Dit heeft geleid tot aanpassingen in het plan., die met respect voor elkaar afweging gemaakt zijn. Dit neemt niet weg dat de inspraak altijd beter kan.

Vergroening en klimaatadaptatie
De **commissie** vraagt aandacht voor het groen in de wijk. Fractie **CDAHoorn** stelt zich op het standpunt dat de groenstrook bij oudste monument van oud Hoorn niet mag verdwijnen voor de calamiteitenroute. Fractie **Christen Unie** verwijst naar de groenvisie en de mogelijkheid bouweisen op te nemen ter ondersteuning van de klimaatadaptatie (verplicht de tuin 50% groen of groene daken met wateropslag). Fractie **GroenLinks** is teleurgesteld dat er te weinig openbaar groen wordt aangelegd en fractie **Sociaal Hoorn** vraagt waar het restant van de te planten aantal bomen worden gepland.

Reactie wethouder
Wethouder **Helling** heeft de toekomstige bewoners nog geen verplichting opgelegd m.b.t. vergroening/ klimaatadaptatie. Hierover wil hij eerst expliciet met de raad spreken. Het kan in principe wel, zowel in bestaande wijken als nieuwe ontwikkelingen. Daarbij zijn in het plan onvoldoende bomen volgens de norm van 1,3 per woning, deze worden elders gepland.

Sociale huur en zelfbewoningsplicht
Met name fracties **Christen Unie**, **Sociaal Hoorn** en **EénHoorn** vragen aandacht voor de sociale huurwoningen. Fracties **Christen Unie** en **Sociaal Hoorn** zien binnen de 30% goedkoop mogelijkheden om hier een vast percentage huur in op te nemen. Fractie **EénHoorn** pleit voor een hoger percentage goedkoop. Daarnaast wordt, met bijval van fractie **PvdA**, gepleit voor de zelfbewoningsplicht.

Reactie wethouder Van der Ven
Wethouder **Van der Ven** geeft aan dat aan de voorkant de verdeling 30-30-40 is meegegeven, met een mix van huur en koop. Indien de wens is om een percentage sociale huur binnen de 30% goedkoop of een hoger percentage goedkoop vast te leggen, is een besluit van de raad nodig waarbij overleg met Intermaris noodzakelijk is. Wethouder **Van der Ven** verwijst m.b.t. de zelfbewoningsplicht naar de motie die voor de zomer is aangenomen om deze plicht voor 3 jaar op te leggen. Zij zegt toe na te vragen of deze plicht ook voor de Rozenbuurt is opgenomen. Vanuit de Doelgroepenverordening maakt het anti-speculatiebeding al wel onderdeel uit van de afspraken.

Bouwactiviteiten
Fracties **Tonnaer**, **CDAHoorn** en **PvdA** verzoeken de wethouder de activiteiten die nu plaatsvinden op het Balk terrein te monitoren en stil te leggen als het bouwactiviteiten zijn. Wethouder **Helling** benadrukt dat nu voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd worden. Hij zegt toe dit nu en blijvend te monitoren.

Overige
Fractie **Tonnaer** stelt dat het landje van MAK te vroeg verkocht is, waardoor de positie van het college binnen de onderhandelingen minder sterk is geworden. Wethouder **Helling** benadrukt dat het landje van Mak op een natuurlijk moment verkocht is. Het is niet gebruikelijk grond als onderhandelingsmiddel achter de hand te houden.

Toezeggingen
Wethouder **Helling** zegt toe de waardevolle suggesties van de omwonenden m.b.t. de infrastructuur mee te nemen in de verdere uitwerking van het Stedebouwkundig plan en het uiteindelijke resultaat ter informatie naar de raad te sturen.

Wethouder **Helling** zegt toe de activiteiten van de ontwikkelaar te monitoren, nu de bouwactiviteiten niet kunnen starten voordat de procedure ordentelijk is doorlopen.

Wethouder **Van der Ven** zegt toe de raad te informeren over de zelfbewoningsplicht binnen het project de Rozenbuurt.

Arnica Gortzak, voorzitter

Judith van Kwawegen, commissiegriffier