GEMEENTE HOORN

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1846867
Steller: Tony Mantel / Hinke Zoodsma
E-mail: t.mantel@hoorn.nl/ h.zoodsma@hoorn.nl

Team: PM
Teammanager: Henk de Bruijn
Portefeuillehouder: S. Bashara

Onderwerp
Locatieonderzoek Integraal Kind- en Expertisecentrum (IKEC)

Agendering
Ter meningvormende bespreking in de Algemene Raadscommissie

Bijlagen

1	Presentatie BOT-sessie van 6 oktober 2020
2	Onderzoeksopdracht college van B&W, d.d. 17 november 2020
3	Onderzoeksrapport locatie IKEC, februari 2021

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

1. Zijn er nog verduidelijkende vragen ten aanzien van de criteria op basis waarvan de keuze gemaakt moet worden?
2. Zijn er nog criteria die niet benoemd zijn in het onderzoeksrapport maar die u wel wilt meegeven aan het college?

In het onderzoek naar een locatie voor het IKEC in Hoorn zijn de locaties Oude hockeyvelden Nieuwe Steen en Sport- en recreatiepark Risdam-Noord op een aantal criteria onderzocht. Het betreft de criteria financiën, ruimtelijke kwaliteit, verkeersafwikkeling, parkeren, planning (doorlooptijd tot oplevering IKEC), wonen en draagvlak in de buurt. De criteria zijn in een matrix gezet, inclusief plussen en minnen op basis van een objectieve beoordeling.

Naar aanleiding van het onderzoeksrapport en in aanloop naar een definitief raadsvoorstel, heeft het college de bovenstaande twee vragen aan de raadscommissie.

In tegenstelling tot wat de naam 'meningsvormende bespreking' doet vermoeden, is dit dus feitelijk een stap op het niveau van beeldvorming.

De commissievergadering van 9 maart is het eerste deel van een tweetrapsraket. In deze bijeenkomst en met dit voorstel informeren wij u over de uitkomsten van het locatieonderzoek. Dit is dus informatie die wij aan u komen *brengen*. Ons doel is om deze onderzoeksresultaten samen met u te door te nemen en te constateren of deze nog tot onduidelijkheden of vragen leiden die het kiezen van een richting bemoeilijken. Dit is dus informatie die wij bij u komen *halen*.

Op basis van deze beeldvormende bespreking, maken we het definitieve raadsvoorstel waarin wij richtinggevende keuzes aan u voorleggen. Dit definitieve raadsvoorstel zal op 8 april a.s. met u worden besproken in een reguliere meningvormende commissievergadering, voorafgaand aan de besluitvorming in de raadsvergadering van 20 april. Op 8 april volgt, met andere woorden, het tweede deel van de tweetrapsraket.

In deze eerste bespreking op 9 maart wordt u dus nog **niet** gevraagd om een richtinggevende uitspraak.

GEMEENTE HOORN

Samenvatting
Enkele maanden geleden heeft een deel van de raad bedenkingen geuit over de aanstaande realisatie van het IKEC en woningbouw op de Oude hockeyvelden Nieuwe Steen. Het college is gevraagd als alternatieve locatie het Sport- en recreatiepark Risdam-Noord te onderzoeken. Het college heeft de organisatie daarop de opdracht gegeven vergelijkend onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor de betreffende functies op beide locaties.

Voor u liggen de resultaten van dat onderzoek. Op basis hiervan kan de gemeenteraad beoordelen welke van de twee locaties, Oude hockeyvelden Nieuwe Steen of Sport- en recreatiepark Risdam-Noord, het meest geschikt is voor de realisatie van het IKEC en / of woningbouw.

Er zijn vijf opties onderzocht, zodat alle technisch mogelijke combinaties aan bod konden komen en de raad een weloverwogen besluit kan nemen op basis van alle benodigde informatie. De vijf opties zijn vergeleken aan de hand van de criteria: financiële haalbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, verkeersafwikkeling, parkeren, planning, bijdrage aan de woningbouwopgave en draagvlak in de buurt. Deze criteria zijn samengevat in een matrix, waarbij de opties per criterium objectief zijn 'gescoord'. Een onderlinge weging van de criteria (dus of en in hoeverre het ene criterium zwaarder zou moeten wegen dan het andere) is hierbij achterwege gelaten.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Op 6 oktober 2020 heeft het college de resultaten van de quickscan naar de locatie Sport- en recreatiepark Risdam-Noord en Oude hockeyvelden aan de raad gepresenteerd in een BOT-sessie. Het college heeft naar aanleiding van deze BOT-sessie besloten nader onderzoek te doen naar de locaties Oude hockeyvelden en Sport- en recreatiepark Risdam-Noord. Het college heeft daarbij aangegeven de resultaten van het onderzoek op 9 maart ter bespreking aan te bieden aan de raadscommissie. Met het nu voorliggende onderzoeksrapport beoogt het college een goede basis te leggen voor de discussie in commissie en raad, welke moet leiden tot een definitieve locatiekeuze voor het IKEC en daaruit voortvloeiend een locatie voor woningbouw. De bespreking van 9 maart is beeldvormend van aard; de commissie wordt dan ook nog niet om een richtinggevende uitspraak gevraagd. Vervolgens bereid het college, mede op basis van deze bespreking een definitief voorstel voor, welke op 8 april meningvormend aan de commissie en op 20 april besluitvormend aan de raad wordt voorgelegd.

Belang
Het is van belang dat de raad op basis van de resultaten van dit voorliggende locatieonderzoek uiteindelijk richting kan aangeven voor de locatie en de invulling daarvan voor de realisatie van het IKEC.

Centrale vraag
Heeft de gemeenteraad met deze onderzoeksresultaten voldoende basis om te komen tot een locatiekeuze voor het IKEC, of zijn er nog verduidelijkende vragen?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat
Een definitieve locatiekeuze voor het IKEC en een woningbouwprogramma. Doel van het IKEC is kwetsbare kinderen in Hoorn en de regio zo goed mogelijk te begeleiden in een zeer belangrijke fase van hun ontwikkeling en om de kinderen die daar aan toe zijn zoveel mogelijk terug te begeleiden naar thuisnabij onderwijs. Het IKEC vervult een belangrijke maatschappelijke functie voor kinderen in het speciaal basisonderwijs. Daarnaast beoogt het voorstel bij te dragen aan leniging van de woningbehoefte.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

De resultaten van het locatieonderzoek dragen niet in rechtstreekse zin bij aan de duurzaamheidsambitie. In de voorbereiding van het IKEC en woningbouw is de duurzaamheidsambitie wel vertaald in een duurzaamheidsopgave bij realisatie van het IKEC en woningbouw.

4. Kaders

Bestuurlijke kaders

Visienota IKC

De samenvoeging van de locaties speciaal basisonderwijs in een nieuw te realiseren IKEC is opgenomen in de visienota "Eigentijdse kindvoorzieningen in Hoorn", raadsbesluit 27 september 2016.

Uitvoeringsplan Onderwijshuisvesting Hoorn Primair Onderwijs & (Voortgezet) Speciaal Onderwijs

Door de raad op 13 december 2016 vastgesteld. Het plan betreft de onderwijshuisvestingsopgaven voor het basisonderwijs en het (voortgezet) speciaal onderwijs, welke investeringen daarmee gemoeid zijn en hoe die gefinancierd gaan worden. De onderwijsbesturen hebben gezamenlijk de prioritering in projecten bepaald voor de eerste fase uit dit plan. Als eerste wordt het realiseren van een integraal kind en expertise centrum (IKEC) voor het speciaal (basis) onderwijs, het onderwijs in combinatie met zorg en opvang, uitgevoerd.

Collegebesluit aanwijzen locatie realisatie IKEC

Het college heeft in oktober 2017 het besluit genomen om de locatie Oude hockeyvelden Nieuwe Steen aan te wijzen als voorkeurslocatie voor de realisatie van het IKEC.
De raad is in november 2017 geïnformeerd over de keuze voor deze locatie en het onderzoeken van mogelijke combinaties met wonen en sport en tevens het verdere proces om te komen tot realisatie van het IKEC.

Financiële besluitvorming IKEC en herontwikkeling Oude hockeyvelden

- Beschikbaar stellen voorbereidingskrediet ter voorbereiding van de realisatie van het IKEC, raadsbesluit 13 november 2018.
- Beschikbaar stellen voorbereidingskrediet ten behoeve van het project ontwikkeling locatie Oude hockeyvelden Nieuwe Steen, raadsbesluit 13 november 2018.

Raadsbrieven

- Brief van december 2019: college informeert raad over voortgang herontwikkeling en parkeeroplossingen.
- Procesbrief juni 2020 aan de raad inzake het proces en de parkeeropgave.
- Brief van 19 november 2020 college aan de raad, actief geïnformeerd over het locatie onderzoek en het proces.
- Brief van 18 december 2020: beantwoording vragen van fracties over het verloop van het onderzoek, met name aangaande de locatie sport- en recreatiepark Risdam – Noord.
- Brief van 14 januari 2021 aan de raad met een toelichting op het onderzoek naar de locatie voor het IKEC, in reactie op de brief van de fracties aan buurt Risdam - Noord.

Artikel 36 vragen

Op 9 januari 2020 en op 27 juli 2020 zijn artikel 36 vragen gesteld over de locatie voor het IKEC. De ingediende artikel 36 vragen zijn beantwoord en zijn ook aanleiding geweest om het onderzoek naar de meest geschikte locatie uit te voeren.

Collegebesluit Onderzoeksopdracht locatie IKEC
Het college heeft op 17 november 2020 het besluit genomen de ambtelijke organisatie opdracht te geven onderzoek te doen naar een vijftal opties. De uitkomsten van het onderzoek worden door middel van een meningvormend voorstel aan de raad voorgelegd zodat de raad een keuze kan maken voor een definitieve locatie voor het IKEC. De raad is hierover geïnformeerd per brief op 19 november 2020.

Locatie specifieke kaders
Bestemmingsplan 'Risdam en Nieuwe Steen-West'
Voor beide locaties geldt het bestemmingsplan 'Risdam en Nieuwe Steen-West', vastgesteld op 4 april 2017. Voor de locatie Oude hockeyvelden is de bestemming sport. Voor de locatie Sport- en recreatiepark Risdam-Noord is de bestemming sport en groen.

Structuurvisie 2012
In de structuurvisie is Nieuwe Steen West opgenomen als te vitaliseren van werkgebied naar werkpark met ruimte voor andere functies. Dit houdt in dat er meer functiemenging en diversiteit in het gebied is voorzien, waaronder wonen en werken, in een groene setting.

Het gebied Sport- en recreatiepark Risdam-Noord wordt duidelijk getypeerd in de structuurvisie. Daarin zijn vooral de landschappelijke kwaliteiten en de ligging aan regionale wegen benoemd als belangrijkste kwaliteiten.

Groenvisie 2019
Het gebied Sport- en recreatiepark Risdam-Noord 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.

Parkeernormen nota 2018
In de parkeernormennota zijn de richtlijnen opgenomen voor de realisatie van parkeergelegenheid bij nieuwe (her)ontwikkelingen.

5. Argumenten
Er zijn vijf opties onderzocht. Voor een helder beeld zijn de onderzochte opties samengevat in onderstaande matrix. De vijf opties zijn vergeleken aan de hand van de criteria: financiële haalbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, verkeersafwikkeling, parkeren, planning (doorlooptijd tot oplevering IKEC), bijdrage aan de woningbouwopgave en draagvlak in de buurt. Een weging van de criteria is hierbij achterwege gelaten.

Gecombineerd ruimtegebruik van binnensportaccommodaties en -voorzieningen door het IKEC en sportverenigingen in de vorm van een gecombineerd gebouw waarbij binnenruimtes worden gedeeld, is niet haalbaar gebleken omdat de functies eenvoudigweg onverenigbaar zijn. Deze optie is daarom gekenschetst als onuitvoerbaar en derhalve niet opgenomen in dit voorstel.

Hieronder volgt een korte beschrijving van de vijf opties met de uitgangspunten. Voor een complete beschrijving van de opties wordt verwezen naar het onderzoeksrapport.

Optie 0 Huidig programma Oude hockeyvelden
Het IKEC, 80 sociale en 60 middeldure huurappartementen (incl. compensatie 78 parkeerplaatsen buiten plangebied).
NB. dit betreft dus het initiële plan, met als aanvulling een gebouwde parkeervoorziening welke de te vervallen parkeerplaatsen bij de Oude hockeyvelden volledig compenseert.

Optie 1 Versobering programma Oude hockeyvelden,
Het IKEC, 72 sociale en 45 middeldure huurappartementen (compensatie 20 parkeerplaatsen binnen plangebied).

Optie 2 IKEC op de Oude hockeyvelden
Geen woningbouwprogramma, alleen de realisatie van het IKEC.

Optie 3 Woningbouwprogramma Oude hockeyvelden
Geen IKEC, wel een woningbouwprogramma van 80 sociale en 170 middeldure huur/koopappartementen (incl. compensatie 78 parkeerplaatsen binnen het plangebied).
NB. deze optie bestaat niet als een zelfstandige optie maar moet gezien worden in een combinatie met optie 4 of optie 5 locatie Sport- en recreatiepark Risdam-Noord.

Optie 3 & 4 IKEC, bundeling sport op locatie Sport- en recreatiepark Risdam-Noord met woningbouw Oude hockeyvelden
Het IKEC met een bundeling van sportclubs HSV en rugby op de locatie Sport- en recreatiepark Risdam-Noord.
Gecombineerd met optie 3: 80 sociale en 170 middeldure huur/koopappartementen (inclusief compensatie 78 parkeerplaatsen binnen het plangebied) Oude hockeyvelden.

Optie 3 & 5 IKEC, bundeling sport en woningbouw op locatie Sport- en recreatiepark Risdam-Noord met woningbouw Oude hockeyvelden
Het IKEC met een bundeling van sportclubs HSV en rugby en 120 appartementen op de locatie Sport- en recreatiepark Risdam-Noord.
Gecombineerd met optie 3: 80 sociale en 170 middeldure huur/koopappartementen (inclusief compensatie 78 parkeerplaatsen binnen het plangebied) Oude hockeyvelden.

Keuzematrix
Wij hebben deze vijf opties en de zeven criteria samengevoegd in onderstaande matrix en deze matrix voorzien van objectieve beoordeling. Onder de matrix volgt een uitleg per criterium waarin wij toelichten op basis van welke overwegingen deze objectieve beoordeling tot stand is gekomen.

	Oude hockeyvelden			**Sport- en recreatiepark Risdam-Noord**	
	Optie 0 IKEC & wonen + parkeervoorziening buiten plangebied	**Optie 1** IKEC & minder wonen (versobering)	**Optie 2** IKEC	**Optie 3&4** HSV & IKEC + woningbouw op Oude hockeyvelden	**Optie 3&5** HSV & IKEC & wonen + woningbouw op Oude hockeyvelden
Financieel	+	+	-	-	-
Ruimtelijke kwaliteit	+/-	+	+/-	+/-	+/-
Verkeersafwikkeling	+/-	+/-	+/-	+	+
Parkeren	+	+/-	+	+	+
Planning	+	+	+/-	-	-
Wonen	+	+/-	-	+ +/-	+
Draagvlak	+ +/-	+/-	+	+/-	-

GEMEENTE HOORN

Financieel
Het toevoegen van woningbouw heeft een positief effect op het financiële resultaat van een optie. Optie 0 en 1 Oude hockeyvelden hebben een woningbouwprogramma en een positief grondexploitatie resultaat. Dit is exclusief extra structurele kapitaallasten vanwege kostenstijging bij het IKEC.
Optie 2 heeft een negatief resultaat omdat woningbouw niet als kostendrager is toegevoegd aan de locatie. Optie 3 woningbouw zonder IKEC op de locatie Oude hockeyvelden heeft een positief grondexploitatieresultaat. Deze optie is geen zelfstandige optie en wordt gecombineerd met optie 4 een IKEC met bundeling sport en zonder woningbouwprogramma of met optie 5 een IKEC met bundeling sport en woningbouw op de locatie Sport- en recreatiepark Risdam-Noord.

Door aan optie 4 en 5 het positieve grondexploitatie resultaat van optie 3 (woningbouw zonder IKEC op de locatie Oude hockeyvelden) toe te voegen, ontstaat bij deze combinaties een minder negatief resultaat. Hierbij is het resultaat bij de combinatie van optie 3 & 5 gunstiger dan bij de combinatie van optie 3 & 4. Ook bij deze opties moet rekening gehouden worden met extra structurele kapitaallasten en incidentele exploitatielasten.

Ruimtelijke kwaliteit
De beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit is gedaan op basis van het maximale programma dat er technisch bezien gebouwd kan worden en op basis van de kwaliteitsverhouding tussen bebouwing en openbare ruimte. Optie 1 heeft een minder vol programma dan optie 0 waardoor meer "lucht" op de kavel ontstaat. Optie 2 met alleen een IKEC op de Oude hockeyvelden, heeft in verhouding tot de kavel een groot parkeerterrein en een enkel gebouw. De kwaliteit is als middelmatig beoordeeld. De beide combinaties op de locatie Risdam-Noord zijn als middelmatig beoordeeld op basis van het programma en de ruimte die resteert voor een groene invulling.

Verkeersafwikkeling
De verkeersafwikkeling rondom de Nieuwe Steen is minder gewaarborgd vanwege autonome groei. De ontsluiting van het plangebied op de Nieuwe Steen is op te lossen met de juiste verkeerstechnische inpassing. De verkeersafwikkeling bij Sport- en recreatiepark Risdam-Noord blijft gewaarborgd, mede door aanpassing op de ontsluiting van het plangebied. Tevens vanwege de ligging nabij regionale wegen.

Parkeren
De mate van compensatie van de huidige 78 parkeerplaatsen bij de oude hockeyvelden is van belang voor de beoordeling van de opties op de Oude hockeyvelden. Het verdwijnen van deze parkeerplaatsen, vormde het aanvankelijke bezwaar tegen de initiële plannen. Bij optie 0 is volledige compensatie van het parkeerterrein meegenomen in het onderzoek. Dit is als nieuw element in dit onderzoek toegevoegd. Dit resulteert in een positieve beoordeling van optie 0. Optie 1 voorziet in een compensatie van circa 20 plekken binnen het plangebied. Daarmee is optie 1 minder gunstig dan optie 0. Optie 2 en 3 voorzien in de parkeervraag van de functies én compensatie van de 78 parkeerplekken als het gaat om de locatie Oude hockeyvelden. Optie 4 en 5 voldoen aan de parkeeropgave behorende bij de functietoevoeging.

Planning
De mate van voorbereiding is bepalend voor de beoordeling van dit criterium. Optie 0 en 1 zijn al grotendeels voorbereid waardoor spoedig de procedure opgestart kan worden en daarmee de start van de realisatie. Optie 2 heeft een afwijkend programma waardoor meer voorbereiding nodig is en een deel van de onderzoeken opnieuw gedaan moet worden.
Op de locatie Sport- en recreatiepark Risdam - Noord moeten alle onderzoeken voor de bestemmingsplanprocedure nog opgestart worden. De beschreven voorbereiding geldt voor de voorbereidingen van het bestemmingsplanproces wat doorlopen moet worden. Daar bovenop is op de locatie Sport- en recreatiepark Risdam - Noord ook sprake van een mogelijke aanpassing van het ontwerp van het IKEC.

Nu is het gebouw gekopieerd van de locatie Oude hockeyvelden om te beoordelen of een gebouw van dit volume inpasbaar is op locatie Sport- en recreatiepark Risdam - Noord. In hoeverre dat ook nodig zal zijn, kon in de beperkte tijd nog niet voldoende worden onderzocht om hier een definitieve uitspraak over te doen.

Het aspect planning is daarmee op de locatie Oude hockeyvelden positiever beoordeeld dan de locatie Sport- en recreatiepark Risdam - Noord omdat de realisatie eerder in de tijd kan plaatsvinden. In het onderzoeksrapport zijn de planningen voor de onderzochte opties opgenomen. Daarin is een aparte (rode) balk toegevoegd die de mogelijke vertraging door bezwarenprocedures weergeeft. Als bezwaar tegen het bestemmingsplan wordt aangetekend, dan treedt de vertraging op. Deze vertraging is gemiddeld een jaar.

Wonen
Het aspect wonen is beoordeeld op de mate waarin de optie bijdraagt aan de woningbouwopgave. Hoe groter het woningbouwprogramma, hoe groter de bijdrage aan de opgave. De opties 0 en 1 dragen beide bij aan de woningbouwopgave. Optie 1 minder dan optie 0. Optie 3 levert zowel binnen optie 4 als optie 5 een positieve bijdrage aan de opgave.

Draagvlak
Om het draagvlak te kunnen beoordelen is gebruik gemaakt van de kennis die tot nu opgedaan is. Voor de locatie Oude hockeyvelden is het draagvlak beoordeeld aan de hand van de discussie die gevoerd is over de parkeeroplossingen en in welke mate het huidige parkeerterrein is gecompenseerd.
Wij hebben geen aanleiding om andere weerstanden in deze wijk te veronderstellen; in de vele gesprekken die wij voerden met de belanghebbenden concentreerde de weerstand zich volledig rondom het vervallen van parkeerplaatsen. Omdat wij niet kunnen uitsluiten dat er nog andere gevoelens leven waarvan wij niet op de hoogte zijn, taxeren wij het draagvlak op groen/oranje.
Voor de locatie Sport- en recreatiepark Risdam–Noord is het draagvlak beoordeeld aan de hand van de reacties uit de buurt over de komst van bebouwing ten koste van het bestaande groen.

Uit de matrix is af te lezen dat optie 0 voldoet aan de wens om het terrein te compenseren. Dit baseren wij op de gesprekken die met belanghebbenden zijn gevoerd met betrekking tot de initiële plannen. Optie 1 voldoet deels aan deze wens, met compensatie van circa 20 plekken. Verwachting is meer draagvlak bij de kantoren Nieuwe Steen in het geval van volledige compensatie huidige 78 parkeerplaatsen. Optie 2 geeft eveneens invulling aan de wens tot compensatie aangezien het huidige parkeerterrein gehandhaafd blijft.

Opties 4 en 5 verschillen van elkaar door de toevoeging van woningbouw op de locatie Sport- en recreatiepark Risdam - Noord. Het toevoegen van woningbouw gaat ten koste van het bestaande groen. Verwachting is meer draagvlak in buurt bij realisatie van het IKEC zonder woningbouw op deze locatie.

6. Maatschappelijk draagvlak

Oude hockeyvelden Nieuwe Steen
Uit gesprekken met de klankbordgroep kantoren komt naar voren dat de weerstand voor het plan vooral zit in het wegnemen van de 78 parkeerplaatsen. Voor de locatie Oude hockeyvelden is het draagvlak beoordeeld naar de mate waarin het huidige parkeerterrein gecompenseerd wordt.

Sport- en recreatiepark Risdam Noord
Voor de locatie Risdam - Noord is de mate waarin het bestaande groen een plek krijgt binnen de optie als beoordelingscriteria genomen. De buurt heeft zich zeer kritisch geuit over de komst van woningen en het IKEC en het daarmee verdwijnen van groen uit het Sport- en recreatiepark en hun wijk. Het park is voor de buurt van grote waarde.

In de verdere planvorming dient rekening gehouden te worden met uitbreiding en renovatie van het parkgebied.

7. Financiële consequenties

Dit voorstel, waarbij op 9 maart 2021 een beeldvormende bijeenkomst zonder besluitvorming plaatsvindt, heeft nog geen directe financiële consequenties. De raad neemt op dit voorstel immers geen besluit. De in het onderzoek gepresenteerde opties voor de locatie van het IKEC hebben wel financiële gevolgen. Afhankelijk van de keuze voor een bepaalde optie heeft dit in meer of mindere mate gevolgen voor de gemeentelijke begroting. In de begroting is nog geen rekening gehouden met de extra kosten.

In het onderstaande schema staan de extra kosten van de verschillende opties weergeven. Voor een compleet overzicht van de financiële gevolgen en de risico's wordt verwezen naar het onderzoeksrapport.

Financieel overzicht

Locatie	**Oude hockeyvelden Nieuwe Steen**			**Sport- en recreatiepark Risdam-Noord**	
Programma	huidig programma incl. gebouwde oplossing 78 pp	versobering woningbouw programma	alleen IKEC	sport+IKEC+ woningbouw op Oude hockeyvelden	sport+IKEC+ woningbouw+ woningbouw op Oude hockeyvelden
	Optie 0	**Optie 1**	**Optie 2**	**Optie 3 & 4**	**Optie 3 & 5**
Resultaat grondexploitatie * incl. resultaat grex optie 3	**+ 564.000**	**+ 811.000**	**n.v.t.**	**n.v.t.**	**+ 421.000 ***
EFFECT OP BEGROTING					
Extra kapitaallasten (nieuwe structurele ruimtevrager) * incl. structurele dekking resultaat grex optie 3	**- 24.000**	**- 20.000**	**- 142.000**	**- 270.000 ***	**- 155.000**
Extra exploitatielasten (nieuwe incidentele ruimtevrager)	**n.v.t.**	**n.v.t.**	**- 97.000**	**- 97.000**	**- 50.000**

Toelichting

Optie 0 en 1 Oude hockeyvelden hebben een positief grondexploitatie resultaat. Hierbij dient nog wel rekening gehouden te worden met extra structurele kapitaallasten als gevolg van vertraging bij het IKEC (prijsindex). Optie 2 heeft een negatief resultaat omdat er geen woningbouw als kostendrager is toegevoegd aan de locatie. Optie 3 woningbouw zonder IKEC op de locatie Oude hockeyvelden heeft een positief grondexploitatieresultaat. Deze optie is geen zelfstandige optie en wordt gecombineerd met opties 4 en 5 locatie Sport- en recreatiepark Risdam-Noord. Hierdoor ontstaat bij deze combinaties een minder negatief resultaat.

Bij optie 4 is geen sprake van een grondexploitatie omdat er geen woningbouw als kostendrager is toegevoegd op de locatie Sport- en recreatiepark Risdam-Noord. Het positieve resultaat van de grondexploitatie van optie 3 is als structurele dekking ingebracht op de extra kapitaallasten van optie 4. Dit zorgt ervoor dat de extra kapitaallasten minder negatief zijn.

Bij optie 5 is er wel sprake van een grondexploitatie omdat woningbouw als kostendrager is toegevoegd op de locatie Sport- en recreatiepark Risdam-Noord. Het positieve resultaat van de grondexploitatie van optie 3 zorgt ervoor dat het negatieve resultaat van de grondexploitatie bij optie 5 wordt opgeheven. Ook bij deze optie moet rekening gehouden worden met extra structurele kapitaallasten en extra incidentele exploitatielasten (afboeken boekwaardes en kosten).

8. Communicatie

Op 24 november 2020 is een persbericht verstuurd naar aanleiding van het collegebesluit d.d. 17 november betreffende het locatie onderzoek en proces. In aanvulling op dit persbericht is op 18 december 2020, de buurt rondom Sport- en recreatiepark Risdam-Noord ook per brief geïnformeerd over het proces en het onderzoek.

Het onderzoeksrapport met bijlages is openbaar. Na afloop van de commissievergadering wordt wederom een persbericht verstuurd. Hierin wordt het resultaat opgenomen.

Binnen de verdere uitwerking van een uiteindelijke locatie wordt het participatietraject met de buurt verder opgepakt. Na de keuze voor de locatie van het IKEC door uw raad, gaat de organisatie over tot het uitwerken van een meer gedetailleerde plan en wordt de buurt betrokken om het plan te laten aansluiten bij de wijk en de beste inpassing is voor het IKEC.

9. Realisatie / vervolgproces

Het college neemt de uitkomsten van de beeldvormende bespreking in de raadscommissie van 9 maart mee terug en formuleert op basis daarvan een raadsvoorstel voor de keuze van een locatie voor het IKEC.

Op basis van de huidige informatie en gegevens, acht het college een deel van de onderzochte varianten zeer moeilijk uitvoerbaar, dan wel onwenselijk. Daarom neigt het college er op dit moment naar een besluitvormend voorstel voor te bereiden waarbij gekozen kan worden uit twee varianten, te weten optie 0/1 en optie 4. De beraadslagingen van de bespreking op 9 maart zullen, dat aangaande, uiteraard meegenomen worden in de definitieve afweging. Er zal op 9 maart dus nog geen richtinggevende uitspraak worden gevraagd.

Het definitieve besluitvormende voorstel, wordt op 8 april 2021 meningvormend voorgelegd aan de raadscommissie en vervolgens ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad op 20 april 2021.

Na een besluit van de gemeenteraad voor een locatie voor het IKEC wordt met een projectteam gewerkt aan de herontwikkeling van de locatie. Het stedenbouwkundig plan wordt verder uitgewerkt en participatie opgestart om zodoende de ruimtelijke procedure te kunnen starten.

Hoorn, 23 februari 2021

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris, de burgemeester