GEMEENTE HOORN

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2105157
Steller: M. Bakelaar
Datum commissie: 26 maart 2024
Datum raadsvergadering: N.v.t.

Team: PM
Teammanager: Henk de Bruijn
Portefeuillehouder: R. Assendelft
E-mail: m.bakelaar@hoorn.nl

Onderwerp
Concept Nota van Uitgangspunten Ontwikkeling Eikstraatkwartier

Agendering
Voor de meningvormende bespreking in de Algemene Raadscommissie

Bijlagen

1	Concept nota van uitgangspunten Ontwikkeling Eikstraatkwartier.
2	Bijlage Handreiking Duurzaamheid bouwontwikkelingen.
3	Bijlage Archeologische quickscan RAC-parkeerlocatie.
4	Bijlage Archeologische quickscan Abbingstraat – Eikstraat.
5	Bijlage Archeologisch advies Wilhelminalaan.
6	Bijlage Informatie gemeentelijk monument Johan Messchaertstraat 1, Montessorischool.
7	Bijlage Redengevende omschrijving monument Eikstraat 3, Mariaschool.
8	Bijlage Participatieplan omgeving Eikstraatkwartier.
9	Bijlage Overzicht stakeholders ontwikkeling Eikstraatkwartier, anoniem.
10	Bijlage Uitgangspunten buurt, mede op basis van beleidsdocumenten.
11	Bijlage Opbrengst inloopbijeenkomst 11 juli 2023, anoniem, met reactie gemeente.

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

1. Wat wil de algemene raadscommissie aan het college meegeven wanneer het college de nota van uitgangspunten vaststelt?
2. Vindt de algemene raadscommissie de wijze waarop met de inbreng van de omwonenden wordt omgegaan toereikend?
3. Wat zijn voor de algemene raadscommissie belangrijke aandachtspunten (inhoudelijk en proces) bij de uitwerking van de drie deelgebieden in het Eikstraatkwartier?

Samenvatting

Begin 2023 is de raad geïnformeerd over de nieuwe aanloop voor ontwikkelingen in het Eikstraatkwartier. De schoolbesturen van de Mariaschool (Eikstraat) en de Montessorischool (Johan Messchaertstraat) pakken als bouwheer hun (ver)nieuwbouwproject op. Dit is vanuit het recent vastgestelde integraal huisvestingsplan onderwijshuisvesting ook de gewenste rolverdeling. Op deze twee deellocaties én op de deellocatie aan de Wilhelminalaan is ook woningbouw gepland.
Specifiek voor het deel woningen is een concept Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld.
In de NvU zijn de beleidsuitgangspunten van de gemeente terug te vinden waar het plan voor de bouw van de woningen aan moet voldoen. Ook het gevolgde participatietraject met de omwonenden en hun inbreng is hierin opgenomen. De onderwerpen voor omwonenden gaan vooral over: behoud karakteristieke uitstraling (beeldkwaliteit), verkeer, parkeren, groen en spelen. Daarnaast spreken meerdere bewoners de voorkeur uit om in hun buurt te willen doorstromen naar een nieuwe woning.
De algemene raadscommissie wordt nu gevraagd haar mening te geven over deze concept NvU. Daarnaast worden omwonenden tijdens een buurtbijeenkomst op 13 maart 2024 geïnformeerd over de concept NvU. Ook horen zij wat er met hun eerdere inbreng is gedaan. Zij mogen daar nogmaals op reageren. Met de reacties van omwonenden en van de algemene raadscommissie wordt de NvU afgerond. Deze wordt door het college definitief vastgesteld en vormt de basis voor het vervolg.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Voor de ontwikkeling in het Eikstraatkwartier is een ontwikkelaar nodig die, samen met de gemeente en de omgeving, een stedenbouwkundig plan uitwerkt voor de bouw van woningen op drie deellocaties. De gemeente vervult voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan een regisserende rol. Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor de samenhang binnen het gebied met de initiatieven voor de bouw van de scholen en de zorgvuldige inpassing in deze karakteristieke buurt. Om die rol goed te kunnen vervullen en voor de uitwerking van de plannen is een NvU nodig. Hiervoor wordt nu de mening van de algemene raadscommissie gevraagd.

Belang

Het belang voor de gemeente Hoorn is de toevoeging van woningen voor (nieuwe) bewoners of doorstromers.

Centrale vraag

Op welke wijze wil de algemene raadscommissie het college aangeven waarmee zij rekening moet houden bij de NvU of bij de uitwerking van de drie deelgebieden in het Eikstraatkwartier.

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

De ontwikkeling van de deelgebieden draagt bij aan de woningbehoefte binnen Hoorn. De realisatie zorgt voor een betere verhouding van woningen in de categorieën goedkoop - middelduur - duur, waarbij gestreefd wordt naar drie belangrijke onderdelen met betrekking tot de inpassing:

1. Een juiste inpassing qua beeldkwaliteit (o.a. bouwstijl, karakteristieke uitstraling);
2. Een integrale ontwikkeling waarbij onderwijs, kinderopvang, sport, woningen, verkeer, parkeren en ontmoeting zich op een zorgvuldige en natuurlijke wijze in de omgeving voegt; en
3. Het creëren van een aantrekkelijk openbaar gebied.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

Vanuit de uitgangspunten en ambities uit de Handreiking Duurzaamheid Bouwontwikkelingen stelt de ontwikkelaar een duurzaamheidsvisie en een duurzaamheidsplan op. Die dient zich hier vervolgens aan te houden. De uitgangspunten en ambities hebben betrekking op de energietransitie, circulaire economie, klimaatbestendigheid en groen en duurzame mobiliteit en komen terug in de NvU.

4. Kaders

De verschillende kaders voor deze ontwikkeling zijn opgenomen in de NvU.
Raadsbrief over de nieuwe aanloop voor deze ontwikkelingen, Raadsbrief 19 januari 2023.

5. Argumenten

De algemene raadscommissie wordt gevraagd haar mening aan het college te geven via een drietal vragen:

1. *Wat wil de algemene raadscommissie aan het college meegeven wanneer het college de NvU vaststelt?*

In de NvU zijn, naast wet- en regelgeving en provinciale kaders, de eerder door de raad vastgestelde beleidskaders opgenomen. Bij de verdere uitwerking van de ontwikkeling in het Eikstraatkwartier zijn dit uitgangspunten waaraan het plan moet voldoen. Voor een deel zijn de uitgangspunten richtinggevend, voor een ander deel zijn het ambities en wensen. Het college wil graag van de algemene raadscommissie weten of de concept NvU voldoende houvast biedt om uiteindelijk te komen tot een, ook voor de raad, wenselijke ontwikkeling. Een ontwikkeling die van meerwaarde is voor de bestaande woon- en leefomgeving en voldoende aantrekkingskracht heeft voor toekomstige bewoners en doorstromers.

2. *Vindt de algemene raadscommissie de wijze waarop met de inbreng van de omwonenden wordt omgegaan toereikend?*

Het college steunt de actieve betrokkenheid van een buurtwerkgroep. Met de buurtwerkgroep is een samenwerkingsagenda opgesteld, waarbij zij een prominente rol spelen in aanpak en vorm van de participatie. Hoewel de buurtwerkgroep geen gekozen vertegenwoordiging is van de buurt, komt zij wel op voor de belangen van de hele buurt. Over de inhoud participeert de gemeente, en straks de ontwikkelaar van de woningen, met de hele omgeving.

De omgeving stelde in januari 2022 al een participatieplan op over hoe zij samen met de gemeente wil optrekken en wat zij belangrijk vindt. Het participatieplan is niet door de gemeente vastgesteld, maar moet door de ontwikkelaar straks wel als input worden meegenomen bij de uitwerking van zijn eigen participatieplan. Vanuit deelwerkgroepen en tijdens een inloopbijeenkomst is vervolgens informatie opgehaald over hoe bewoners kijken naar hun buurt, wat ze belangrijk vinden om te behouden, hoe ze kijken naar het toevoegen van woningen in de omgeving en welke kansen zij zien voor doorstroming naar een andere woning. Alle input is opgenomen in de bijlagen van de NvU. Ook staat vermeld hoe de input terugkomt in de NvU. Belangrijke onderwerpen voor omwonenden zijn: behoud karakteristieke uitstraling (beeldkwaliteit), verkeer, parkeren, groen en spelen. Daarnaast spreken meerdere bewoners de voorkeur uit om in hun buurt te willen doorstromen naar een nieuwe woning.
De naamgeving van het project 'Eikstraatkwartier' is na een oproep vanuit de gemeente aangedragen door buurtbewoners.

Omwonenden worden op 13 maart 2024 geïnformeerd over wat er met hun inbreng is gedaan. Zij hebben de mogelijkheid om de concept NvU in te zien en ze zijn uitgenodigd voor een buurtbijeenkomst met informatie over de inhoud van de NvU. Met de aanvullende reacties van omwonenden wordt de NvU afgerond.

Naast de participatie met alle bewoners in de omgeving, vindt apart overleg plaats met een aantal stakeholders. Stakeholders zijn voor de gemeente omwonenden, bedrijven of organisaties met een specifiek belang, anders dan het algemene belang van alle omwonenden. Dit contact wordt zeer op prijs gesteld. Een overzicht van stakeholders is als bijlage bij de NvU opgenomen.

Het college hoort graag van de algemene raadscommissie of de wijze waarop met de inbreng van omwonenden wordt omgegaan toereikend is.

3. *Wat zijn voor de algemene raadscommissie belangrijke aandachtspunten (inhoudelijk en proces) bij de uitwerking van de drie deelgebieden in het Eikstraatkwartier?*

In de NvU staan uitgangspunten voor de verdeling van de nieuwe woningen. Hiervoor wordt een verdeling geadviseerd van 25 - 40 - 35 (goedkoop, middelduur en duur) in de wetenschap dat de rest van het Venenlaankwartier al relatief veel sociale woningen heeft (40%). Ook de wijze waarop met parkeren en verkeer wordt omgegaan is omschreven in de NvU. Verder is opgenomen hoe belangrijk de karakteristieke en groene uitstraling van het gebied (beeldkwaliteit) is en dat dit bij de verdere planuitwerking overeind moet blijven. Tot slot zijn belangrijke uitgangspunten het hoogteverloop van de straat richting het spoor en een minimaal kostendekkende ontwikkeling.

6. Maatschappelijk draagvlak en participatie

De gemeente denkt al tien jaar na over de ontwikkelingen in het Eikstraatkwartier. Bewoners zijn hiervan op de hoogte. Vervolgens nam de gemeente begin 2023 een nieuwe aanloop en werden de schoolontwikkelingen losgekoppeld van de woningbouwontwikkeling. In de omgeving overheerst het gevoel dat de gemeente al een uitgewerkt plan op de plank heeft liggen.
Bewoners vinden participatie belangrijk en zijn nauw betrokken bij hun omgeving. Dat is lovenswaardig. Onder andere op 13 december 2023 spraken de bewoners met elkaar tijdens een goed bezochte informatieavond. De opbrengst is waardevolle informatie voor de verdere planuitwerking. Echter, het gevoel dat er al een uitgewerkt plan ligt versus participatie en nauwe betrokkenheid zorgt ook voor wantrouwen en een gespannen sfeer. En hoewel bewoners aangeven dat zij vroegtijdige participatie belangrijk vinden, komt ook naar voren: "Maak concretere plannen. Houd ons niet zoet!" Binnen dit

speelveld is het zoeken naar draagvlak, vertrouwen en samen optrekken. Dat vraagt aan beide kanten begrip en tijd. In hoofdstuk 5 van de NvU is het doorlopen participatietraject uitgewerkt.

7. Financiële gevolgen

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor het begrotingsresultaat.

8. Communicatie

De gemeente communiceert, onder andere over deze ontwikkeling, vanuit het programma Hoorn Noord – Venenlaankwartier in het wijknieuws aan de hele wijk.
De communicatie met de direct omwonenden gaat nu nog vanuit de gemeente via brieven en bijeenkomsten. In de loop van 2024 wordt een webpagina geïntroduceerd. Voor de toekomst is het de bedoeling dat de ontwikkelaar voor de woningen en de schoolbesturen elk een eigen participatieplan opstellen. Zij communiceren dan met de omgeving, onder supervisie van de gemeente.

9. Realisatie

De reacties uit de bewonersbijeenkomst en uit de algemene raadscommissie worden verwerkt in de definitieve NvU. Deze wordt ter vaststelling aangeboden aan het college.

Doorkijk vervolg
De NvU vormt vervolgens de basis voor het vervolg, waarbij de gemeente op zoek gaat naar een ontwikkelaar. Gezien de complexiteit van de ontwikkeling, zowel financieel als ruimtelijk, wil de gemeente de ontwikkeling samen met een ontwikkelaar én de omgeving uitwerken. Een tenderprocedure voor partnerselectie is dan een goed instrument binnen gebiedsontwikkeling. Een NvU dient daarbij als basis in de tenderprocedure voor de partnerselectie voor het onderdeel woningbouw.

De gemeente vervult een regisserende rol waar het gaat om het opstellen van een stedenbouwkundig plan. Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor de samenhang binnen het gebied met de initiatieven voor de bouw van de scholen en de zorgvuldige inpassing in de omgeving.

Globale doorlooptijd woningbouw:

Omschrijving	Planning
Nota van Uitgangspunten definitief vaststellen	April 2024
Start partnerselectie en uitwerking plan	April 2024 - 2025
Planontwikkeling en uitvoeren onderzoeken	2025
Start voorbereiding ruimtelijke procedure. In deze fase komt het plan bij de raad terug voor het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen	2025
Ruimtelijke procedure starten	2026
Omgevingsvergunning	2026
Start bouw (bij geen beroepsfase) nadat de schoollocaties zijn vrijgekomen	2027 - 2030

De woningbouwontwikkeling is volgend op de oplevering van beide scholen.

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn, 20 FEB. 2024

de secretaris, de burgemeester

Zaaknummer: 2105157