GEMEENTE HOORN

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1911416
Steller: I. Lubrun
Datum commissie: 9 juni 2022

Team: PM
Teammanager: Henk de Bruijn
Portefeuillehouder: M. van der Ven
E-mail: i.lubrun@hoorn.nl

Onderwerp
Nota van Uitgangspunten herontwikkeling Oude Hockeyvelden / IKEC

Agendering
Ter meningvormende bespreking in de Algemene Raadscommissie

Bijlagen

1	Nota van Uitgangspunten Ontwikkeling oude hockeyvelden inclusief bijlagen d.d. 3 mei 2022
2	Participatieverslag
3	Reactie op participatieverslag

Vraag van het college aan de raadscommissie voor de meningvormende bespreking zijn:
Wil de raad nog punten meegeven voordat het college de nota van uitgangspunten voor de Oude Hockeyvelden vaststelt?

Samenvatting
Voor de ontwikkeling van de Oude Hockeyvelden is een Nota van Uitgangspunten opgesteld. In deze Nota zijn de randvoorwaarden en ambities voor de realisatie van het Integraal Kind- en Expertise Centrum (verder: IKEC) en 140 appartementen opgenomen, in lijn met het eerder genomen raadsbesluit van 15 juni 2021. Naast een stedenbouwkundige opzet voor het gebied gaat de Nota van uitgangspunten in op verkeer, parkeren, ecologie, groen, beeldkwaliteit, duurzaamheid, archeologie etc. De belangrijkste uitgangpunten zijn

1. een ruim kavel voor het IKEC met voldoende parkeerplaatsen en speelgelegenheid voor de kinderen;
2. vier appartementencomplexen met 140 betaalbare woningen die in een groene omgeving worden geplaatst met voldoende parkeerplaatsen en behoud van zoveel mogelijk van de bestaande bomen en groen;
3. een goede aansluiting van het plangebied op de Nieuwe Steen.

Nadat de Nota van Uitgangspunten besproken is in de meningvormende raadscommissie wordt deze vastgesteld door het college. Voor de ontwikkeling en bouw van het IKEC is het van belang dat de Nota van Uitgangspunten voor 1 juli aanstaande is vastgesteld door het college.
Ten behoeve van het IKEC wordt voor 1 juli aanstaande een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Voor dit bouwplan zal een uitgebreide WABO-procedure worden doorlopen, zodat de planning voor een tijdige bouw van het IKEC kan worden gehaald.
Parallel hieraan zal er een bestemmingsplan voor het hele gebied worden opgesteld. In dit bestemmingsplan zullen het IKEC en de woningen worden opgenomen. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt in het najaar 2022 voorgelegd aan de gemeenteraad.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Al geruime tijd bestaat de wens om een nieuw IKEC te bouwen in Hoorn. Na een uitgebreide locatiestudie heeft de gemeenteraad op 15 juni 2021 besloten om dit nieuwe IKEC te bouwen op de locatie van de voormalige hockeyvelden aan de Nieuwe Steen 9 ("Oude Hockeyvelden"). Tegelijkertijd heeft de gemeenteraad besloten om op dit perceel van ruim 2ha. ook 80 sociale en 60 middel dure huurwoningen te realiseren.
Voor de uitwerking van dit besluit is nu een Nota van Uitgangspunten opgesteld. In deze Nota zijn de randvoorwaarden en ambities voor de herontwikkeling opgenomen. Naast een stedenbouwkundige opzet voor het gebied wordt aandacht besteed aan verkeer, parkeren, ecologie, groen, beeldkwaliteit, duurzaamheid, archeologie etc.
De Nota van Uitgangspunten vormt de basis voor de omgevingsvergunning voor het IKEC, voor een nieuw bestemmingsplan voor het gebied en voor de op te stellen bouwenveloppen voor de woongebouwen.

Belang

Het is belangrijk om een Nota van Uitgangspunten vast te stellen. Deze Nota bevat alle belangrijke randvoorwaarden die vastgelegd worden alvorens over te kunnen gaan tot het wijzigen van de bestemming van het plangebied. In de Nota van Uitgangspunten wordt aangegeven onder welke voorwaarden de huidige bestemming sport kan worden gewijzigd naar wonen en onderwijs voor de realisatie van het IKEC en de bouw van 140 appartementen.
Voordat een aanvraag omgevingsvergunning voor het IKEC kan worden ingediend (beoogd voor 1 juli), dient de Nota van Uitgangspunten te worden vastgesteld. De behandeling en vaststelling van de Nota van Uitgangspunten is daarom urgent.

Centrale vraag

Wil de raad nog punten meegeven voordat het college de Nota van Uitgangspunten voor de Oude Hockeyvelden vaststelt?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Door een Nota van Uitgangspunten vast te stellen worden de (ruimtelijke) kaders voor de herontwikkeling van de Oude Hockeylocatie vastgelegd en wordt duidelijk richting gegeven aan de indeling en kwaliteitseisen en ambities die gesteld worden aan de nieuwe ontwikkelingen. De Nota van Uitgangspunten is een volgende stap in het proces om te komen tot een nieuw IKEC en 140 appartementen in een groene setting.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

In de Nota van Uitgangspunten zijn de eisen en ambities voor de ontwikkeling van het gebied opgenomen voor wat betreft energietransitie, mobiliteit, circulaire economie, materiaalgebruik, klimaatadaptatie en biodiversiteit.
Bij het opstellen van bouwenveloppen voor de 4 woongebouwen zullen de extra ambities ten aanzien van duurzaamheid verder worden uitgewerkt.
Het IKEC zal voldoen aan de wettelijke eisen (BENG) en wordt uiteraard gasloos.

Bij het ontwerp van de openbare ruimte (w.o. het terrein rondom het IKEC) zal extra zorg worden besteed aan klimaatadaptie, groen, ecologie en biodiversiteit.

4. Kaders

Geldend ruimtelijk beleid
In de Nota van Uitgangspunten is een lijst opgenomen met het geldend ruimtelijk beleid (hoofdstuk 1.5) Dit geldende beleid is het uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling. In de Nota is aangegeven welke delen van het beleid van toepassing zijn op de ontwikkeling.

Nota grondprijsbeleid 2016
In de nota grondprijsbeleid heeft de raad het kader vastgesteld voor de wijze waarop grondprijzen worden bepaald. Het college past deze toe. Dit zorgt voor interne duidelijkheid over het te voeren prijsbeleid in Hoorn en voor een heldere uitgangspositie in onderhandelingen met externe partijen..

Locatiekeuze IKEC raadsbesluit 15 juni 2021
Op 15 juni 2021 heeft de gemeenteraad besloten dat het nieuwe IKEC op de locatie van de Oude Hockeyvelden moet komen. Tegelijkertijd is ook besloten dat er binnen het plangebied ruimte is voor 140 woningen in de sociale en middeldure huur.

Besluitvorming Oude Hockeyvelden en IKEC historie

- Uitvoeringsplan onderwijshuisvesting Hoorn Primair Onderwijs en (Voortgezet) Speciaal Onderwijs *(raadsbesluit)* 13 december 2016
- Voorgenomen besluit tot het aanwijzen van de locatie oude hockeyvelden Nieuwe Steen voor realisatie van het Integraal Kind en Expertise centrum (IKEC) (collegebesluit) 31 oktober 2017
- Realisatie IKEC (brief college) 3 november 2017
- Voorbereidingskrediet voor herontwikkeling locatie oude hockeyvelden Nieuwe Steen (collegebesluit) 11 september 2018
- Herontwikkeling locatie oude hockeyvelden Nieuwe Steen 9, toelichting: vaststellen projectopdracht (collegebesluit) 20 november 2018
- Voorbereidingskrediet voor herontwikkeling locatie oude hockeyvelden Nieuwe Steen (raadsbesluit) 13 november 2018
- Voorbereidingskrediet Integraal Kind en Expertise Centrum (raadsbesluit) 13 november 2018
- Bouwheer- en intentieovereenkomst Integraal Kind en Expertisecentrum *(collegebesluit)* 10 september 2019
- Raadsbrief expertisefunctie IKEC *(brief college)* 13 september 2019
- Parkeeroplossingen herontwikkeling oude hockeyvelden (collegebesluit) 3 december 2019
- Raadsbrief herontwikkeling locatie Oude Hockeyvelden Nieuwe Steen (brief college) 5 december 2019
- Herontwikkeling oude hockeyvelden (art. 36 vragen) 9 januari 2020
- Overleg: Informatieve sessie parkeeropgave Nieuwe Steen en omgeving (sessie) 14 april 2020
- Herontwikkeling locatie oude hockeyvelden en de parkeeropgave (collegebesluit) 30 juni 2020
- Herontwikkeling locatie oude hockeyvelden en de parkeeropgave (brief college) 2 juli 2020
- Onderzoeksopdracht locatie IKEC en ontwikkeling oude hockeyvelden Nieuwe Steen (collegebesluit) 17 november 2020
- Raadsbrief onderzoeksopdracht locatie IKEC en oude hockeyvelden (brief college) 19 november 2020
- Stand van zaken onderzoek IKEC n.a.v. brief aan de buurt (brief college) 14 januari 2021
- Locatieonderzoek Integraal Kind- en Expertisecentrum (IKEC) (meningvormende bespreking in commissie) 9 maart 2021
- Locatiekeuze Integraal Kind- en Expertisecentrum (IKEC) (collegebesluit) 23 maart 2021
- Toegezegde informatie raadscommissie 9 maart 2021 inzake de locatie IKEC (brief college) 25 maart 2021
- Besluitvorming locatiekeuze IKEC (brief college) 14 april 2021
- Locatiekeuze Integraal Kind- en Expertisecentrum (IKEC) (raadsbesluit) 15 juni 2021.
- Locatiekeuze IKEC: ouderen-appartementen (toezegging) (15 juni 2021)

5. Argumenten

Inhoud nota
Op 15 juni 2021 heeft de gemeenteraad het besluit genomen om op de locatie van de Oude Hockeyvelden het IKEC te realiseren. Tevens is besloten dat er op de locatie ruimte is voor 140 appartementen.
De volgende stap in het planproces is het vaststellen van een Nota van Uitgangspunten. De Nota van Uitgangspunten is als bijlage 1 bij de stukken gevoegd.
In de Nota van Uitgangspunten is een overzicht gegeven van het beleid dat voor het plangebied Oude Hockeyvelden van toepassing is en worden de uitgangspunten geformuleerd waaraan een nieuwe ontwikkeling in het plangebied moet voldoen, dan wel waar rekening mee moet worden gehouden.

Deze uitgangspunten zijn van technische aard zoals parkeren, verkeer, archeologie etc., maar ook ruimtelijk. Dat zijn uitgangspunten met betrekking tot stedenbouw, openbare ruimte, beeldkwaliteit, aansluiting op de bestaande wegen- en groenstructuur etc.

De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- IKEC wordt dicht bij de Nieuwe Steen gevestigd, zodat verkeer van en naar de school snel op haar bestemming is. Tevens worden er voldoende parkeervoorzieningen aangelegd voor het halen en brengen van de leerlingen.
- 4 Woongebouwen in het groen, conform de stedenbouwkundige opzet van de bestaande bebouwing aan de Nieuwe Steen.
- Voldoende openbare parkeervoorzieningen voor de woningen en het personeel van het IKEC en voldoende parkeerplaatsen voor het brengen en halen van kinderen op het IKEC.
- Voldoende afstand en groen tussen nieuwe bebouwing en bestaande woningen en (woon)kantoren.
- Behoud van zoveel mogelijk bestaande bomen en groen in het plangebied en aanplant van extra bomen.

De Nota van Uitgangspunten wordt vastgesteld door het college. Voorafgaand aan het vaststellen leggen we de Nota van Uitgangspunten meningvormend voor aan uw raad.

De Nota van Uitgangspunten vormt de basis om tot een plan te komen waarmee de gemeente bereid is het huidige bestemmingsplan te wijzigen en tevens als basis voor de overige ruimtelijke besluitvorming ten behoeve van de herontwikkeling van het plangebied.

Bebouwing verschoven
Naar aanleiding van de zorgen uit de omgeving zijn twee woongebouwen verschoven in het plan. Hierdoor kan de bestaande bomensingel langs het spoor behouden blijven. De woongebouwen staan nu verder van de bestaande woningen aan de Saffier af én de groene bomenrij blijft intact.
Tevens zijn er bezonningsdiagrammen gemaakt en doorsnedes om inzicht te geven in afstanden tussen bestaande en nieuwe bebouwing. Deze zijn ook bij de Nota van Uitgangspunten gevoegd. Uit deze studie blijkt dat door de situering van de woongebouwen en het IKEC eventuele schaduw op de omliggende bebouwing minimaal is en ruim voldoet aan de normen. De afstand tussen de woongebouwen en de woningen aan de Saffier en de Schoener ligt tussen de 52 tot 61 meter.
Ook zijn er bezonningsdiagrammen van het IKEC gemaakt. Hieruit blijkt dat er weinig tot geen schaduw valt op de naastgelegen kantoorwoningen en dat wordt voldaan aan de gemeentelijke normen. De afstand tussen het IKEC en de kantoorwoningen is minimaal 33 meter.

Verkeer en parkeren
Verkeer en parkeren rondom de Nieuwe Steen blijven belangrijke zorgen van omwonenden en andere betrokkenen.
Uit een geactualiseerde verkeersstudie van Goudappel Coffeng blijkt dat de omliggende verkeerstructuur de autonome groei en de toename van verkeer door het plan tot 2030 (planhorizon) goed kan verwerken. Ook blijkt dat van extra verkeer op de Nieuwe Steen aan de andere zijde van het spoor vrijwel geen sprake. Verkeer van en naar de Oude Hockeyvelden kiest vrijwel altijd een route via wijkontsluitingswegen, zoals de Blokmer- en Zwaagmergouw.

Er is veel gesproken over de parkeerdruk rondom het gemeentehuis en de Omring, zoals deze aanwezig was voor de coronapandemie. Uit de parkeerstudie die in 2018 is gemaakt, blijkt dat de parkeerproblematiek in de omgeving zal worden opgelost door bijvoorbeeld afspraken te maken over het dubbelgebruik van parkeerplaatsen en door extra parkeerplaatsen te realiseren bij het gemeentehuis (bij gebouwdeel C). Door de coronapandemie kan een nieuwe parkeersituatie zijn ontstaan. Op korte termijn wordt geïnventariseerd wat de parkeerdruk is in het gebied Nieuwe Steen. Vervolgens zullen wij een voorstel doen voor een integrale gebiedsgerichte aanpak van de parkeerproblematiek.
Een voorstel hiervoor verwachten wij aan het begin van het vierde kwartaal 2022 aan u te kunnen voorleggen.

Voor het programma op de Oude Hockeyvelden wordt voldaan aan de parkeernormen en wordt de parkeervraag binnen het plangebied opgelost. We onderzoeken nog de mogelijkheden om onder de middeldure huurcomplexen een gebouwde parkeervoorziening te realiseren. Hiermee zouden er op het maaiveld iets minder parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden, maar kunnen eventueel ook een aantal extra plaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van de parkeervraag van andere panden aan de Nieuwe Steen.

Tender
Anders dan bij een ontwikkeling door een initiatiefnemer is bij de Oude Hockeyvelden sprake van een ontwikkeling waarbij de gemeente grondeigenaar is en de gronden door middel van een tender aan de markt wordt aangeboden. Een belangrijk onderdeel van een tender is een bouwenvelop. Een bouwenvelop bevat alle eisen waaraan de appartementsgebouwen zullen moeten voldoen.
In de volgende fase zal een Beelkwaliteitsplan, een zogenaamde bouwenvelop en een voorlopig ontwerp voor de openbare ruimte worden opgesteld. De uitgangpunten voor deze producten zijn in de Nota verwoord.

6. Maatschappelijk draagvlak

Participatie
Eind oktober 2021 is een inloopavond georganiseerd waar de stedenbouwkundige opzet van het plan en al een aantal impressies van het IKEC en de woongebouwen zijn getoond. Tijdens en na de inloopavond zijn tal van reacties van direct omwonenden ontvangen. Uit de ontvangen reacties blijkt dat er veel zorgen zijn over verkeer en parkeren. Daarnaast bestaan er zorgen over de omvang van het programma en het effect van schaduwwerking op omliggende bebouwing.
Een aantal aanwezigen gaf aan juist blij te zijn met de plannen, omdat er zo'n groot tekort aan betaalbare woonruimte is en dit plan daarin voorziet.
Een samenvatting van de participatie is in bijlage 2 bij de stukken gevoegd.
In bijlage 3 is een reactie op het participatieverslag bijgevoegd.

Vervolg participatie
Na het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten wordt een concept ontwerp voor de openbare ruimte opgesteld. Daarnaast wordt een concept beeldkwaliteitsplan voor de woongebouwen en het IKEC gemaakt. Beide producten worden besproken met de omgeving, waarschijnlijk tegelijk met de bouwplannen voor het IKEC.

7. Financiële consequenties

Bouw IKEC
In de begroting is rekening gehouden met kosten voor de bouw en exploitatie van het IKEC. Uw raad heeft hier – uiteindelijk via het geamendeerde raadsbesluit van 15 juni 2021 – een ruimtevrager voor opgenomen. Het daadwerkelijke investeringskrediet is nog niet aangevraagd.
Na de afronding van het definitieve ontwerp (uiterlijk 1 juli a.s.), ontstaat er meer duidelijkheid over de verwachte kosten. Naast een raming van het definitieve ontwerp, weten we dat de inflatie en stijgende prijzen in de bouwsector invloed zullen hebben op de kosten.

Daarnaast is gebleken dat de kosten voor de inrichting van het parkeerterrein voor de school en de sporthal slechts gedeeltelijk ten laste gebracht kunnen worden van de grondexploitatie van het project oude Hockeyvelden. Vanwege wet- en regelgeving is het namelijk niet toegestaan om de inrichting van niet openbare parkeerterreinen te financieren vanuit de grondexploitatie.
Boekhoudkundig betekent dit dat een deel van de kosten voor de herinrichting van het parkeerterrein daarom betaald zal moeten worden uit het investeringskrediet voor het IKEC. Het investeringskrediet zal voor deze kosten verhoogd moeten worden.

Voor de bouw van het IKEC is het de planning om voor het einde van dit jaar een aannemer te selecteren. Afhankelijk hiervan volgt waar nodig een voorstel om de ruimtevrager bij te stellen.
De planning is om uiteindelijk in het vierde kwartaal van 2022 of het eerste kwartaal van 2023 een voorstel aan de raad voor te leggen om het investeringskrediet beschikbaar te stellen. Vervolgens start de bouw volgens planning in het derde kwartaal van 2023.

Woningbouw
Voor de woningbouwplannen dient een grondexploitatie te worden vastgesteld.
In de concept grondexploitatie die reeds eerder intern is opgesteld blijkt dat de ontwikkeling conform de Nota Grondprijsbeleid 2016 haalbaar is. De opbrengst van de verkoop van de gronden voor de sociale en middel dure huurwoningen lijkt voldoende om het omliggende terrein in te richten. We zien echter dat de grondexploitatie door de hoge inflatie en stijgende bouwkosten onder druk komt te staan.
Daarnaast wordt er op dit moment onderzocht of het mogelijk is om half verdiept parkeren onder de beide appartement complexen in de middeldure huur te laten realiseren. Daarmee kan de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls krijgen en kunnen we een aantal extra parkeerplaatsen realiseren.
We zullen de mogelijke consequenties van de inflatie, de bouwkostenstijging en het onderzoek naar half verdiept parkeren in beeld brengen en na het zomerreces aan uw raad voorleggen. Vervolgens zal de grondexploitatie worden aangepast en ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd.

8. Communicatie

Bewoners die aanwezig waren tijdens de inloopavond eind oktober 2021 zijn geïnformeerd over het participatieverslag, onze reactie op de ingebrachte wensen en zorgen, de concept Nota van Uitgangspunten en de agendering in de meningvormende raadscommissie.
Ook is een nieuwsbericht over de concept Nota van uitgangspunten op de gemeentelijke website geplaatst.

9. Realisatie

Het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten is een collegebevoegdheid: het college neemt de uitkomst van de meningvormende bespreking in de raadscommissie mee naar het college en neemt vervolgens een definitief besluit.

GEMEENTE HOORN

Nadat de Nota van Uitgangspunten voor de Oude Hockeyvelden is vastgesteld wordt een beeldkwaliteitsplan voor de woongebouwen en het IKEC gemaakt. Daarnaast wordt een ontwerp voor de openbare ruimte opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan en het ontwerp openbare ruimte wordt besproken met de omgeving, waarschijnlijk tegelijk met de bouwplannen voor het IKEC.

Tevens wordt het definitief ontwerp voor het IKEC afgerond en wordt voor 1 juli as. een aanvraag omgevingsvergunning ingediend (vooruitlopend op het opstellen van een bestemmingsplan voor het gehele gebied).
Vervolgens is het onze planning om in het derde kwartaal van dit jaar een ontwerpbestemmingsplan Oude Hockeyvelden en een vast te stellen grondexploitatie voor te leggen aan de gemeenteraad.

Tot slot zal mede naar aanleiding van het Didam-arrest een notitie worden opgesteld ten behoeve van de selectie van (een) marktpartij(en) voor de ontwikkeling van de appartementen. Deze notitie wordt in het derde kwartaal 2022 besproken in het college. Wij zullen u hierover vervolgens informeren.

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris, de burgemeester

Hoorn, .. 25 MEI 2022