GEMEENTE HOORN

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2117860
Steller: I. Lubrun
Datum commissie:
Datum raadsvergadering:

Team: PM
Teammanager: Henk de Bruijn
Portefeuillehouder: A. Helling
E-mail: i.lubrun@hoorn.nl

Onderwerp
Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan De Compagnie 1

Agendering
Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Stedenbouwkundig Plan De Compagnie 1
2	Beeldkwaliteitsplan De Compagnie 1
3	Verslag informatieavond omwonenden 7 februari 2024

De raad besluit
1. In te stemmen met bijgevoegd Stedenbouwkundig Plan De Compagnie 1 en het te hanteren als aanvullend ruimtelijk kader.
2. In te stemmen met bijgevoegd Beeldkwaliteitsplan De Compagnie 1.

Samenvatting
Op 17 oktober 2023 is de nota van uitgangspunten De Compagnie 1 (NvU) door de raad vastgesteld. Hierin zijn eisen en wensen voor de herontwikkeling van De Compagnie 1 vastgelegd.
Vervolgens heeft de grondeigenaar, het Rijksvastgoedbedrijf (RVB), bureau Urhahn opdracht gegeven om aan de hand van deze nota een Stedenbouwkundig Plan (SP) en een Beeldkwaliteitsplan (BKP) op te stellen.
Tezamen met de NvU vormen beide documenten straks voor de koper van de gronden de belangrijke kaders voor de ontwikkeling van de bouwplannen en het inrichtingsplan.
Het SP en BKP zijn nu gereed en kunnen worden vastgesteld.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Het college en het RVB hebben in de afgelopen maanden aan de hand van de NvU een SP en een BKP opgesteld met daarin de uitgewerkte randvoorwaarden waaronder woningbouw kan worden toegestaan op de locatie De Compagnie 1.

Met het vaststellen van een SP en een BKP wordt (weer) een belangrijk besluit genomen over de toekomstige inrichting van het gebied. Dit biedt de ontwikkelaar van de gronden rechtszekerheid en de mogelijkheid om zo snel mogelijk te starten met de planvorming.

Belang
De gemeente Hoorn, maar ook de omliggende gemeenten kennen een grote woningbehoefte. Tot 2030 moeten er 6.000 woningen gerealiseerd worden. Het plangebied biedt de mogelijkheid om 265 woningen aan de woningbouwvoorraad toe te voegen.

Centrale vraag
Welke stedenbouwkundige en kwaliteitskaders wil de raad vastleggen op het perceel van De Compagnie 1?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat
Door het SP en BKP vast te stellen worden de (ruimtelijke) kaders voor de herontwikkeling van het plangebied vastgelegd. Zo kan een bouwplan worden voorbereid voor de bouw van 265 woningen in een groene setting.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie
In de NvU zijn de eisen en ambities voor de ontwikkeling van het gebied vastgelegd voor wat betreft energietransitie, mobiliteit, circulaire economie, materiaalgebruik, klimaatadaptatie en biodiversiteit. De eisen en ambities zijn overgenomen uit de Handreiking Duurzaamheid Bouwontwikkelingen. Alle bouwplannen moeten voldoen aan de wettelijke eisen op het gebied van duurzaamheid. Het RVB geeft de ambities uit de NvU mee aan de ontwikkelaar van de gronden.

Bij het ontwerp van de openbare ruimte wordt extra zorg besteed aan klimaatadaptie, circulariteit, groen, ecologie en biodiversiteit.

4. Kaders
Overeenkomst PI Zwaag (juni 2020)
In juni 2020 heeft de gemeente een intentieovereenkomst gesloten met de Rijksgebouwendienst waarin afspraken zijn vastgelegd over de sloop van de PI Zwaag.

Collegebesluit (15 oktober 2022)
Het college heeft besloten dat de beoogde bestemming voor het terrein kan zijn: 'wonen met ondersteunende functies, waarbij wordt uitgegaan van permanente huisvesting, die deels tijdelijk gebruikt wordt door diverse doelgroepen'.

Intentieovereenkomst (9 mei 2023)
Met het RVB is een intentieovereenkomst (IOK) gesloten waarin is afgesproken om na een NvU ook een SP en BKP op te stellen.

Nota van Uitgangspunten De Compagnie 1 (17 oktober 2023)
Conform het planvormingsproces van de gemeente is voor het project een NvU opgesteld. Deze nota bevat al het beleid en alle uitgangspunten die van toepassing zijn op de ontwikkeling van woningbouw op de locatie. De NvU vormt daarmee het ruimtelijk kader om te komen tot een plan op basis waarin de

gemeente bereid is planologische medewerking te verlenen in afwijking van het huidige bestemmingsplan c.q. tijdelijke omgevingsplan.

Omgevingsvisie
Het plangebied is in de omgevingsvisie benoemd als transformatiegebied waar transformatie naar bijvoorbeeld woningbouw mogelijk is.

Woondeal
Op 15 maart 2023 hebben het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeenten in de regio Noord-Holland Noord een woondeal gesloten. Afgesproken is om op regioniveau ten minste 65% van de nieuwbouwwoningen in het betaalbare segment (goedkoop en middelduur) te realiseren en te streven naar 30% sociale huur in de bestaande voorraad.

Hoornse Hoogte, Intensiverings- en hoogbouwvisie Hoorn
Het plangebied ligt binnen het gebied dat een 'Groene woonbuurt' is genoemd. In deze gebieden komt bij wijkwinkelcentra (bijvoorbeeld Risdam Noord) of aan doorgaande ontsluitingswegen hogere bebouwing voor. Als in dit gebied in een hogere dichtheid gebouwd wordt, is dat altijd onder de voorwaarde dat dit in een ruime groene setting gebeurt. Voor dit project is hoogbouw niet aan de orde. In de NvU wordt dieper ingegaan op de van toepassing zijnde stedenbouwkundige randvoorwaarden en groene setting.

Coalitieakkoord
In het Coalitieakkoord 2022 is opgenomen over de projectlocatie: *'We ontwikkelen het terrein van de voormalige gevangenis in Zwaag tot een gebied met modulaire tijdelijke woningen voor diverse doelgroepen. Inwoners die hier komen wonen, behouden wat ons betreft (een deel van) hun opgebouwde punten voor sociale huur'.*

Actieplan Fiets (12 maart 2024)
In het Actieplan Fiets 2024-2028 is de verbinding tussen Risdam en De Compagnie 1 opgenomen als interessante nieuwe fietsverbinding in het kader van de nieuwe woonwijk De Compagnie 1.

Bestemmingsplannen
1. Bedrijventerrein Westfrisia
De gronden zijn bestemd als 'Maatschappelijk' waarbinnen penitentiaire inrichtingen zijn toegelaten. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is een bouwhoogte en een bouwpercentage aangegeven op de verbeelding. Ook hebben de gronden de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' op grond waarvan de gronden mede zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem.

2. Paraplubestemmingsplan parkeren & laden en lossen
In dit bestemmingsplan is bepaald dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, afhankelijk van de functie en de locatie, moeten voldoen aan de parkeernorm. Welke voortvloeit uit geldend gemeentelijk parkeerbeleid.

3. Paraplubestemmingsplan Archeologie
In dit bestemmingsplan zijn regels opgenomen over Archeologie. De gronden hebben de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' waardoor de gronden mede zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem.

4. Paraplubestemmingsplannen Veegplan en Veegplan 2
Dit bestemmingsplan kent geen bijzonderheden voor het plangebied.

Raadsbesluit adviesrecht onder de omgevingswet
Op 8 februari 2022 heeft de raad een besluit genomen over de gevallen waarin de raad gebruik wenst te maken van het bindend adviesrecht onder de Omgevingswet. Dat is het geval als het college wil meewerken aan 'een aanvraag om omgevingsvergunning die in strijd is met het Omgevingsplan en die niet past in een door de gemeenteraad vastgesteld ruimtelijk kader dan wel die voorziet in een ingrijpende wijziging van de stedenbouwkundige of ruimtelijke structuur'.

Als de gemeenteraad de ruimtelijke kaders heeft vastgesteld moet het college deze kaders volgen. Wanneer een aanvraag niet past binnen de ruimtelijke kaders en het college wil meewerken aan het initiatief, dan wordt de aanvraag voor advies aan de gemeenteraad voorgelegd. Aanvragen die in overeenstemming zijn met een eerder vastgesteld ruimtelijk kader hoeven niet voor advies te worden voorgelegd.

Voor het SP wordt voorgesteld om deze vast te stellen als aanvullend ruimtelijk kader. Onder het kopje 'Argumenten' wordt hier nader op ingegaan.

5. Argumenten

Stedenbouwkundig plan
Conform het gemeentelijk planvormingsproces wordt na de vaststelling van een nota van uitgangspunten een stedenbouwkundig plan opgesteld door de initiatiefnemer. Het stedenbouwkundig plan is een uitwerking van de nota van uitgangspunten en de daarin opgenomen stedenbouwkundige hoofdopzet. Er zijn opnieuw duidelijke uitgangspunten opgenomen over de inrichting openbare ruimte, de bebouwing, de inrichting van de binnenterreinen enz. Naast de nota van uitgangspunten is het stedenbouwkundige plan het ruimtelijke kader. Met dit kader kan de gemeente beoordelen of het mee wil werken aan [planologische] plannen die afwijken van het huidige bestemmingsplan of het tijdelijke omgevingsplan. Het programma, de hoeveelheid groen, de parkeernormen, de normen voor spelen etc. zijn ongewijzigd. Zoals door de gemeenteraad is gevraagd, is opnieuw bekeken of er nog extra betaalbare woningen in het plan kunnen worden opgenomen. Eerder zijn al tien middeldure woningen aan het programma toegevoegd. Extra woningen daar bovenop zetten het plan teveel onder druk. Met de huidige aantallen klopt de parkeerbalans en is er voldoende ruimte voor groen en verblijven. Het toevoegen van extra woningen zet de plankwaliteit onnodig onder druk.

Er is in het plan – conform de NvU – ruimte voor 265 woningen. Het vastgestelde programma van 100 sociale huurwoningen (38%), 71 middeldure (huur)woningen (27%) en 94 dure woningen (huur of koop) (35%) is ongewijzigd.

Verbindingen langzaam verkeer inclusief spoorovergang
In de NvU is aangegeven dat het plangebied via de Oostergouw wordt ontsloten voor langzaam verkeer. Naast de bestaande ontsluiting via De Compagnie 1 komt er een langzaam verkeer route aan de zuidzijde van het plangebied. Door een brug wordt aansluiting gemaakt op het bestaande fietspad langs de Oostergouw. Het fietspad langs de Oostergouw krijgt vanaf dit punt twee rijrichtingen en er wordt een voetpad aangelegd.
Bij het kruispunt Dorpsstraat/Oostergouw moet de inrichting worden aangepast aan de extra fietsrijrichting en er zal een extra zebrapad moeten komen. Hierdoor wordt ook de verkeersregeling aangepast.

Daarnaast is aangegeven dat een extra langzaam verkeer verbinding over het spoor, ter hoogte van de Klagerstuin zeer gewenst is. Deze is ook benoemd in het onlangs vastgestelde Actieplan Fiets. Al in 2020 is door de gemeenteraad gesproken over de spoorovergang. Destijds is besloten dat de overgang te duur was en dat het aantal gebruikers gering zou zijn.

Met de aanleg van de nieuwe wijk ontstaat een nieuw argument om de realisatie van de spoorovergang te heroverwegen. De verbinding is van groot belang voor de bewoners van de nieuwe wijk. Met het

toevoegen van een extra verbinding komt de locatie minder geïsoleerd te liggen. Voorzieningen in Risdam worden door de verbinding beter en veiliger bereikbaar. Voorkomen wordt dat alle verkeer vanuit de wijk over het kruispunt Dorpsstraat/Oostergouw moet gaan. Dit kruispunt is nu al erg druk.

Samen met het RVB en de Museum Stoomtram is nagegaan welke investering noodzakelijk is voor de spoorovergang. In 2020 was sprake van een hogere investering, omdat voor de verbinding een deel van de gevangenis gesloopt moest worden én een fietspad zou moeten worden aangelegd. Deze kosten vallen weg omdat de gevangenis al gesloopt is en het fietspad onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. De investering voor de spoorovergang is geraamd op € 700.000,- ex BTW met prijspeil 1 januari 2024. De exploitatie- en kapitaallasten worden geraamd op € 65.000,- ex BTW met prijspeil 1 januari 2024.

Vanwege de beperkte beschikbare middelen van de gemeente is een besluit over de aanleg van de spoorovergang lastig. Een groot deel van de aanlegkosten kan worden verhaald bij de ontwikkelaar, maar een deel van de aanlegkosten en de volledige exploitatielasten komen voor rekening van de gemeente.
Om die reden wordt extra onderzoek gedaan naar de hoogte van de exploitatielasten en wordt gekeken of hiervoor dekking kan worden gevonden binnen bestaande budgetten. Zodra deze gegevens beschikbaar zijn wordt een apart voorstel over de keuze tot aanleg van de spoorovergang voorgelegd aan de gemeenteraad.

Beeldkwaliteitsplan
Bij het opstellen van de NvU zijn al eerste beeldkwaliteitsprincipes opgesteld. Deze zijn verder uitgewerkt in het BKP. Hiermee wordt de beoogde kwaliteit voor de architectuur en openbare ruimte goed verankerd. Het BKP is akkoord bevonden door de Commissie voor Monumenten en Welstand en wordt gebruikt voor de toetsing van het uiterlijk van alle bouwplannen en het door de ontwikkelaar op te stellen plan voor de openbare ruimte. Door het BKP vast te stellen heeft de Commissie voor Monumenten en Welstand een kader waaraan de plannen kunnen worden getoetst.

Het BKP maakt geen onderdeel uit van de Welstandsnota. Dit komt doordat de Omgevingswet in werking is getreden vanaf 1 januari 2024 en daarin geen zelfstandige grondslag meer staat om de welstandsnota te wijzigen omdat dit nu onderdeel is van het omgevingsplan. Het BKP wordt echter wel gebruikt als motivering voor de afwijking van het geldende welstandsbeleid voor zover het welstandsbeleid niet toereikend is voor deze ontwikkeling. Het BKP wordt gekoppeld aan de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Op een later moment wordt de BOPA verwerkt in het omgevingsplan, zodat de regels over het uiterlijk van bouwwerken weer onderdeel uitmaken van het omgevingsplan.

Versnellen Woningbouw
Zowel het Rijk als de gemeente onderstrepen het belang van snelle woningbouw. Samen met het RVB is daarom onderzocht of het mogelijk is op De Compagnie 1 versneld woningen te bouwen.

In een raadsbrief van 5 februari 2024 is een toelichting gegeven op de actuele stand van zaken over de versnelde bouw van 100 sociale huurwoningen. Helaas is het niet mogelijk gebleken om de grond voor de sociale huurwoningen direct te verkopen aan Intermaris. Zoals in de brief wordt toegelicht stuurt het RVB aan op snelle verkoop van de grond en geeft zij de koper verschillende mogelijkheden mee waarmee versnelling wordt gefaciliteerd. Daarnaast spant de gemeente zich in door in de anterieure overeenkomst met de koper mee te geven dat eerst gestart moet worden met de bouw van de sociale huurwoningen en dat de gemeente zich zal inspannen om de omgevingsvergunning voor de woningen zo snel mogelijk af te geven. Ook wordt de verplichting opgelegd dat (een deel van) de sociale huurwoningen worden ingezet voor de opvang van meerdere doelgroepen waaronder Oekraïense vluchtelingen. Tot slot stelt het RVB Intermaris voor als serieuze gegadigde opgeworpen voor de bouw van de sociale huurwoningen. Intermaris geeft daarvoor aan de voorkant van het verkoopproces haar voorwaarden en uitgangspunten mee, zodat dit voor een koper direct duidelijk is. Zodra de verkoop is

afgerond kan de koper met Intermaris in gesprek over de sociale huurwoningen. Op deze manier worden de juiste juridische procedures gevolgd en blijft de snelheid in het proces.

Besluitvorming ruimtelijk kader
Voorgesteld wordt om het SP als aanvullend ruimtelijk kader vast te stellen. De NvU is al door de raad vastgesteld als ruimtelijk kader en het SP vormt hierop een aanvulling. Bij strijdigheden tussen beide documenten prevaleert het SP.

Als de raad het SP vaststelt als aanvullend ruimtelijk kader, is voor de omgevingsvergunning een bindend advies van de raad niet van toepassing. Het college kan de aanvraag omgevingsvergunning zelf afhandelen. Dit geldt alleen als de aanvraag omgevingsvergunning past binnen het ruimtelijk kader. De aanvraag omgevingsvergunning gaat dan niet langs de raad voor advies.

Afhankelijk van bestuurlijke planning kan deze werkwijze enkele weken of zelfs enkele maanden aan tijdwinst opleveren. Hierdoor kan relatief snel een omgevingsvergunning voor de sociale huurwoningen worden verstrekt. Dit komt ten goede aan het uitgangspunt om de woningbouw te versnellen.

6. Maatschappelijk draagvlak en participatie

Het RVB heeft op 7 februari 2024 opnieuw een bewonersbijeenkomst georganiseerd. Het verslag van deze bijeenkomst is als bijlage 3 bij de stukken gevoegd. Daarbij is een presentatie gegeven over het SP en BKP. De aanwezigen waren blij om goed geïnformeerd te zijn over de plannen en kunnen zich hier ook in vinden.

De belangrijkste zorg van omwonenden en ondernemers blijft de verkeersituatie op de Oostergouw en dan met name de kruising Dorpsstraat/Oostergouw. Door de aanleg van een extra voetpad en twee richtingen fietspad langs de Oostergouw moet het kruispunt Dorpsstraat/Oostergouw worden aangepast. Dit vormt onderdeel van het plan en deze kosten worden gedragen door de ontwikkelaar. Deze verkeersmaatregelen moeten zijn uitgevoerd voordat de eerste woning in het plan wordt opgeleverd.

Daarnaast leven er zorgen over de verkeersdrukte en daarmee de verkeersveiligheid van dit kruispunt. Deze drukte wordt veroorzaakt door de autonome groei van het verkeer op de Oostergouw en Dorpsstraat.

Parallel aan bovenstaande maatregelen wordt onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om de verkeersafwikkeling (auto) van dit kruispunt te verbeteren. De gemeenteraad wordt apart geïnformeerd over de beoogde aanpak van deze problematiek.

7. Financiële gevolgen

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor het begrotingsresultaat.

De gemeentelijke *plankosten* worden nu verhaald op het RvB (via de gesloten intentieovereenkomst). Na verkoop worden de kosten verhaald op de te selecteren ontwikkelaar van de middeldure en dure woningen (via de te sluiten anterieure overeenkomsten).

8. Communicatie

Het besluit dat de raad het SP als ruimtelijk kader heeft vastgesteld, wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en Hoorns Nieuwsblad.

9. Realisatie

Binnenkort wordt een voorstel voorgelegd ten aanzien van besluitvorming over de aanleg van de spoorovergang.

GEMEENTE HOORN

Daarnaast wordt onderzoek verricht naar het verbeteren van de doorstroming van het kruispunt Oostergouw/Dorpsstraat.

In september 2024 is waarschijnlijk een koper van de grond bekend. Met deze partij wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarbij de NvU, het SP en het BKP als randvoorwaarden voor planontwikkeling worden meegegeven.

Hoorn, – 5 MAART 2024

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris, de burgemeester