Advies Algemene raadscommissie Gemeente Hoorn d.d. 28 september 2021

Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Pelmolenpad
Zaaknr.: 1888562

Advies: De **commissie** verdeeld. De ontwikkeling op het Pelmolenpad wordt grotendeels positief ontvangen, waarbij de **commissie** diverse vragen en aandachtspunten aan de wethouder wil meegeven om het plan te optimaliseren. Met name over de ontsluitingsweg, het ondergronds parkeren en de 30-30-40 verdeling heeft de **commissie** vragen. Wethouder **Bashara** zegt toe schriftelijk te antwoorden op vragen en diverse raadsinstrumenten zijn aangekondigd. De **commissie** adviseert om dit voorstel als A-punt te agenderen op de raadsvergadering van 26 oktober 2021. De behandeling zal zich toespitsen op de brief van de wethouder en de dan ingediende raadsinstrumenten.

Hoofdlijn discussie commissie

De **commissie** is positief over de ontwikkeling op het Pelmolenpad, met name het toevoegen van woningen. Een snelle start is gewenst. Aan de andere kant benadrukken fractie **PvdA**, **CDAHoorn** en **Hoorn Lokaal** dat het plan nog niet optimaal is, alternatieven bekeken moeten worden en er is meer tijd nodig om de goede overwegingen te maken. Er zijn nog diverse specifieke vragen en opmerking, die wethouder **Bashara** niet allemaal mondeling kan beantwoorden. Hij zegt toe dat de vragen over zowel het bestemmingsplan Pelmolenpad als het Stationsgebied schriftelijk te beantwoorden.

Verdeling 30-30-40

De **commissie** is positief over het bijbouwen van woningen. Wel wordt gewezen op de ongelijke verdeling van goedkope huur- en koop tussen het Pelmolenpad en het Stationsgebied. Zeker nu er in de Grote Waal al een hoog percentage goedkope woningen staan, draagt dit niet bij een gemengde wijken. Fractie **CDAHoorn** vraagt hoeveel goedkope woningen er toegevoegd worden en wat er precies verstaan wordt onder dit segment. Fractie **Sociaal Hoorn** pleit voor minimaal 200 sociale huurwoningen op het Pelmolenpad en overweegt een raadsinstrument. Fractie **DRP** verwijst als oplossing voor meer sociale bouw naar de Trudo-toren in Eindhoven, waarin 125 sociale huurwoningen gerealiseerd zijn waarbij het gebouw geheel bekleed is met planten. **D66** pleit voor kleinere woningen (jongeren en starters), hogere bouw, lagere parkeernorm en meer openbaar groen. Fractie **VVD** vraagt of op het Pelmolenpad ook middenhuur en -koop komt.

Parkeren

De **commissie** staat positief tegenover het aanleggen van zoveel mogelijk parkeerplaatsen onder de grond. Fractie **Tonnaer** overweegt een raadsinstrument om na het afgraven van de vervuilde grond verder gegaan wordt met direct het aanleggen van ondergrondse parkeren. Fractie **CDAHoorn** vraagt in hoeverre is de garage op- en afschaalbaar is.

Noord-Zuid-ontsluiting

Diverse fracties (o.a. **Christen Unie**, **Tonnaer**, **CDAHoorn**, **VVD**, **D66** en **Hoorn Lokaal**) vragen waarom het tracé niet onder voorbehoud en expliciet is ingetekend. Fracties **Tonnaer** en **CDAHoorn** overwegen hiervoor een raadsinstrument. Verder vraagt o.a. fractie **VVD** aandacht voor de realiseerbaarheid van de weg in de wijk in relatie met de effecten van de weg op omgeving (geluid, luchtkwaliteit en ecologie). Aansluitend vraagt fractie **D66** of het onderzoek Wet Geluidshinder gereed is voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Participatietraject

Fracties **EénHoorn**, **DRP** en **D66** geven expliciet aan tevreden te zijn met het participatietraject. De wensen van omwonenden zijn voldoende verwerkt. Fractie **D66** vraagt naar een fysieke plek om het project te zien groeien en fractie **GroenLinks** pleit voor een duidelijk overzicht van welke ontwikkeling zeker is en welke niet.

Groenvoorziening

De **commissie** vraagt verder aandacht voor de Groenvisie in deze ontwikkeling. De wateradaptatie en de biodiversiteit (het bestaande behouden en verrijken) komt nog onvoldoende terug in dit plan. Fractie

Christen Unie kondigt twee 2 raadsinstrumenten aan: 1. overeenkomstig de Groenvisie in het bestemmingsplan opnemen dat 50% van de percelen groen moet zijn en 2. Dat het regenwater niet op riool maar binnen plan opgevangen wordt. Fractie **PvdA** oppert groen op de ondergrondse parkeergarage en fractie **D66** vraagt wanneer het resultaat gesprekken met Hoogheemraadschap bekend is.

Reactie wethouder
Algemeen
Wethouder **Bashara** geeft aan dat het concept bestemmingsplan voorligt, hierna volgt nog een zienswijzeprocedure. Beide plannen (Pelmolenpad en Stationsgebied) zijn 1 op 1 terug te voeren op het Stedebouwkundigplan dat de raad in december 2020 unaniem heeft vastgesteld. Hierin staan kaders opgenomen voor o.a. ondergronds parkeren, de parkeernormen en de hoeveelheid sociale huur). Deze opdracht is nu uitgevoerd. Schriftelijk zal de wethouder ingaan op waar de suggesties van de raad schuren met vastgestelde kaders.

Verdeling 30-30-40
Wethouder **Bashara** beaamt op verzoek dat bij het Pelmolenpad netto 85 goedkope huur- en koopwoningen worden toegevoegd (overeenkomstig het Stedebouwkundigplan). De vragen over de woningverhoudingen worden schriftelijk uitgebreider beantwoord na afstemming met wethouder **Van der Ven**. De verdeling hangt ook samen met parkeren en de betaalbaarheid van de beide plannen. De prijs van goedkope koop ligt laag in de €200.000, waarbij het college aansluit op de doelgroepenverordening.

Parkeren
Wethouder **Bashara** wijst hierbij naar de brief van 24 september 2021 en het Stedebouwkundigplan waarin staat opgenomen dat 1/3 onder de grond en 2/3 boven de grond parkeren het uitgangspunt is. Verder is verzocht te onderzoeken of meer ondergronds parkeren mogelijk is, wat door het college omarmt is. Dit heeft echter wel grenzen, zeker als rekening gehouden moet worden met afschaalbaarheid. Verder zal wethouder **Bashara** schriftelijk de vragen beantwoorden.

Noord-Zuid-ontsluiting
De raad heeft een besluit genomen over de ontvlechting, wat nu nog een technisch feit is. Wethouder **Bashara** geeft aan dat de daadwerkelijke verwerking in het bestemmingsplan later volgt later, maar in het bestemmingsplan is het tracé wel al grijs ingekleurd. Wethouder **Bashara** zegt toe dat bij de aanleg van de weg geen verrassingen komen, nu er al rekening is gehouden met de inpassing van deze weg in het bestemmingsplan. Op dit onderwerp wordt ook schriftelijk meer antwoorden gegeven.

Participatie
Wethouder **Bashara** is van mening dat de participatie goed is verlopen, overeenkomstig wat de insprekers aangaven. Er is veel meegenomen vanuit de inbreng, maar niet alles.

Groenvoorziening
Wethouder **Bashara** ziet de uitdaging om in stedelijk gebeid veel ruimte te hebben voor groen, met de winstwaarschuwing dat 50% groen nagenoeg onmogelijk is. Op de ondergrondse parkeergarage kan groen geplaatst worden, waarbij rekening gehouden moet worden met de wortels. Er is geen grootschalige bomenplant mogelijk. Creatief dient op andere manier groen toegevoegd te worden. Op de vraag waar de 1,3 boom per woning en hoe de waterberging geregeld is, komt een schriftelijk antwoord.

Toezeggingen
- Wethouder Bashara zegt toe over 1 a 2 weken na de commissievergadering uitgebreid schriftelijk de vragen te beantwoorden die in de **commissie** gesteld zijn, waarbij aangegeven wordt waar de suggesties van de raad schuren met vastgestelde kaders. Zowel de vragen over het bestemmingsplan Pelmolenpad als het Stationsgebied worden hierin opgenomen.
- Wethouder **Bashara** zegt toe dat bij de aanleg van de weg geen verrassingen komen, nu er al rekening is gehouden met de inpassing van deze weg in het bestemmingsplan.

Alex van der Kleij, voorzitter Judith van Kwawegen, commissiegriffier