Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1837177
Steller: B. Haubrich
E-mail: b.haubrich@hoorn.nl

Team: ROWE
Teammanager: Tom Plat
Portefeuillehouder: M. van der Ven / A. Helling

Onderwerp
Visie Hoornse Hoogte

Agendering
Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Visie Hoornse Hoogte
2	Nota van Beantwoording
3	Participatieverslag Hoogbouwvisie Hoorn
4	Kadernotitie Intensiverings- & Hoogbouwvisie
5	Presentatie informatieve sessie 28 januari 2021
6	Presentatie informatieve sessie 18 februari 2021

De raad besluit
De visie Hoornse Hoogte vast te stellen, waarvan de kernpunten zijn:

- de groei van de stad vangen we zoveel mogelijk op in intensiveringsgebieden;
- hoogbouw-initiatieven niet in behandeling worden genomen, behalve binnen de zichtlijnen waarin al hoogbouw staat;
- als een initiatiefnemer een voorstel voor hoogbouw doet, moet hij dat verantwoorden met een stedenbouwkundig plan met Hoogbouw Effect Rapportage.

Samenvatting
Om tot de visie Hoornse Hoogte te komen heeft de raad op 20 april 2021 een kadernotitie vastgesteld. Op deze kaders hebben meer dan 800 inwoners gereageerd. Met de opmerkingen, zorgpunten en aanbevelingen is de kadernotitie aangepast tot de visie Hoornse Hoogte.

De visie heeft zes weken ter inzage gelegd. Er zijn vierenvijftig reacties binnengekomen. Alle reacties zijn gebundeld in een Nota van Beantwoording. Een kwart van de reacties geeft aan het een goede visie te vinden. Een tweede kwart heeft moeite met het aantal bouwlagen. De rest heeft andere aandachtspunten en een beperkt aantal is tegen de visie. De reacties hebben geleid tot een aanpassing van de gebieden op de kaarten in de visie en aanscherping van de teksten. Ook met deze aanpassingen blijven er voor- en tegenstanders van hoogbouw bestaan. De visie is toegelicht in een informatieve sessie met de raad op 11 november 2021.

De visie is bedoeld om richting te geven aan de groei van de stad. De groei van de stad vangt de gemeente zoveel mogelijk op in intensiveringsgebieden. Plekken in de stad waar, bijvoorbeeld door het vertrek van bedrijven, of in combinatie met bedrijven, ruimte ontstaat voor wonen, werken en voorzieningen. Hoogbouw-initiatieven boven acht lagen worden op basis van deze nieuwe visie niet in behandeling genomen, behalve binnen de zichtlijnen waarin al hoogbouw staat. Als een initiatiefnemer een voorstel voor hoogbouw doet, moet hij dat verantwoorden met een stedenbouwkundig plan met Hoogbouw Effect Rapportage.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
De gemeenteraad heeft op 20 oktober 2020 besloten om een hoogbouwvisie op te stellen.

Belang
Het is belangrijk om een visie op intensivering van bouwen en hoogbouw te hebben waaraan getoetst kan worden. Met de visie wordt iedere situatie in de stad volgens dezelfde kwalitatieve standaard beoordeeld.

Centrale vraag
Dragen de kernpunten in de visie bij aan het geven van richting voor de groei van de stad voor bouwen en hoogbouw?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat
Een visie die richting geeft aan de groei van de stad. De groei van de stad vangt de gemeente zoveel mogelijk op in intensiveringsgebieden. Hiermee beoogt de gemeente een stad waar het fijn wonen is voor huidige en toekomstige bewoners.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie
In de Hoogbouw Effect Rapportage (HER) moet de initiatiefnemer aangeven welke maatregelen hij neemt voor groen, natuur(inclusief), energie, materieel en circulariteit. Hiermee moet intensivering en hoogbouw bijdragen aan de duurzaamheidsambitie.

4. Kaders
Omgevingsvisie
De visie Hoornse Hoogte is direct gelinkt aan de omgevingsvisie. In de omgevingsvisie brengt de gemeente integraal toekomstige ontwikkelingen in beeld. De omgevingsvisie gaat bijvoorbeeld ook over mobiliteit, klimaatadaptatie en toerisme. De omgevingsvisie is ligt op dit moment ter inzage en de raad zal naar verwachting in februari 2022 de Omgevingsvisie vaststellen. Belangrijke besluiten over de omgevingsvisie zijn genomen op:

- *Meningvormende bespreking van 30 september 2021 over de concept Omgevingsvisie*
- *Meningvormende bespreking van 10 juni 2021 over de Contourennota (Omgevingsvisie)*
- *Raadsbesluit van 8 december 2020 – Kadernotitie Omgevingsvisie Hoorn*
- *Raadsbesluit van 7 mei 2019 – Regionaal Koersdocument Omgevingswet*

Kadernotitie Intensiverings- & Hoogbouwvisie, 20 april 2021
Met dit besluit heeft de gemeenteraad de kaders voor de Intensiverings- & Hoogbouwvisie vastgesteld. In de kadernotitie heeft de gemeenteraad:

- een definitie van hoogbouw bepaald;
- aangegeven in welke gebieden er sprake kan zijn van deze bouwvormen;
- aangegeven hoe het gesprek met belanghebbenden over nieuwe plannen wordt gevoerd.

Daarnaast was de kadernotitie de basis voor een gesprek met de stad.

BOT-sessie hoogbouw, 18 februari 2021
Op 18 februari vond een tweede sessie plaats over hoogbouw. Hierin is toegespitst op de situatie van Hoorn. Hierin is ingegaan op:

- reeds genomen besluiten;
- de toegevoegde waarde van intensivering en hoogbouw;
- waar de gemeente wel en niet hoogbouw kan toestaan;
- hoe de gemeente hoogbouw kan toetsen.

De input van de raad die is opgehaald tijdens deze sessie is verwerkt in de kaders. Raadsleden hebben aangegeven dat een gevarieerde basishoogte bij Hoorn past. Ook hebben raadsleden aangegeven kansen te zien bij de toegang van Hoorn aan de A7.

Kennissessie hoogbouw, 28 januari 2021
Ter voorbereiding op de kadernotitie hebben twee sessies met de raad plaatsgevonden. Op 28 januari 2021 was een kennissessie. Hierin zijn de kansen en uitdagingen van intensivering en hoogbouw besproken. De leden van de raad zijn meegenomen in voorbeelden, lessen en valkuilen en impact op omgeving, stedelijkheid, parkeren en kwaliteit.

Collegebesluit Procesvoorstel Intensiveringsopgave en Hoogbouwvisie, 12 januari 2021
Met dit besluit heeft het college een proces vastgesteld om tot een visie op intensivering en hoogbouw te komen.

Raadsbesluit Woonvisie 2020-2025, 20 oktober 2020
Op 20 oktober 2020 heeft de gemeenteraad de Woonvisie vastgesteld. De krapte op de Hoornse woningmarkt en de ambitie om meer stad te worden vraagt om een nieuwe koers. Kernpunten uit de visie zijn:

- inzetten op de groei van de stad
- een gemengde bevolking naar leeftijd en sociaal-economische status per wijk;
- een duurzamer woningvoorraad;
- meer sociale huurwoningen en betere doorstroming in de sociale- en middencategorie.

Het college kreeg daarbij de opdracht een hoogbouwvisie op te stellen en deze ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad.

Raadsbesluit 'Meer stad worden', 6 juni 2019
Met dit besluit heeft de raad de ambitie uitgesproken om een levendige en leefbare stad te blijven, onder meer door in te zetten op het vasthouden en aantrekken van jongeren en jonge gezinnen. Het doel is een complete stad, met woningen en voorzieningen die bereikbaar zijn voor alle inwoners. De raad heeft in dit besluit ook bepaald dat deze ambities leidend moeten zijn bij het formuleren van nieuw beleid. Het raadsbesluit 'Meer stad worden' is daarom een belangrijk uitgangspunt voor de visie Hoornse Hoogte.

Raadsbesluiten over het Procesakkoord (5 juni 2018) en over de Bestuursagenda (18 december 2018)
Op deze agenda staan de zware maatschappelijke opgaven voor de stad, waar de raad een intensievere rol wil oppakken. Op deze opgaven worden raad en samenleving vroeg in het proces betrokken. De toekomst van de woningmarkt is een van de onderwerpen op de bestuursagenda.

5. Argumenten

Intensiveren van stedelijke gebieden is een kans om de gewenste woningen en voorzieningen toe te voegen om de stad leefbaar en vitaal te houden. Door die nieuwe woningen in een meer stedelijke omgeving te maken, zijn ze aantrekkelijk voor bijvoorbeeld de jongere woningzoekers, of ouderen die op zoek zijn naar een levendige woonomgeving. Door iets meer dan nu de hoogte op te zoeken, kunnen woningen toegevoegd worden aan de stad, zonder dat dat ten koste gaat van openbare ruimte. Het is niet het doel om de stad vol te bouwen, maar juist om woningen toe te voegen en ook meer bruikbare groene ruimte. Deze visie geeft aan wat dat concreet betekent voor de bouwopgave: Waar (op welke plekken in de stad), wat (met welke bebouwing en openbare ruimte) en hoe zijn we erover in gesprek (besluitvormingsproces).

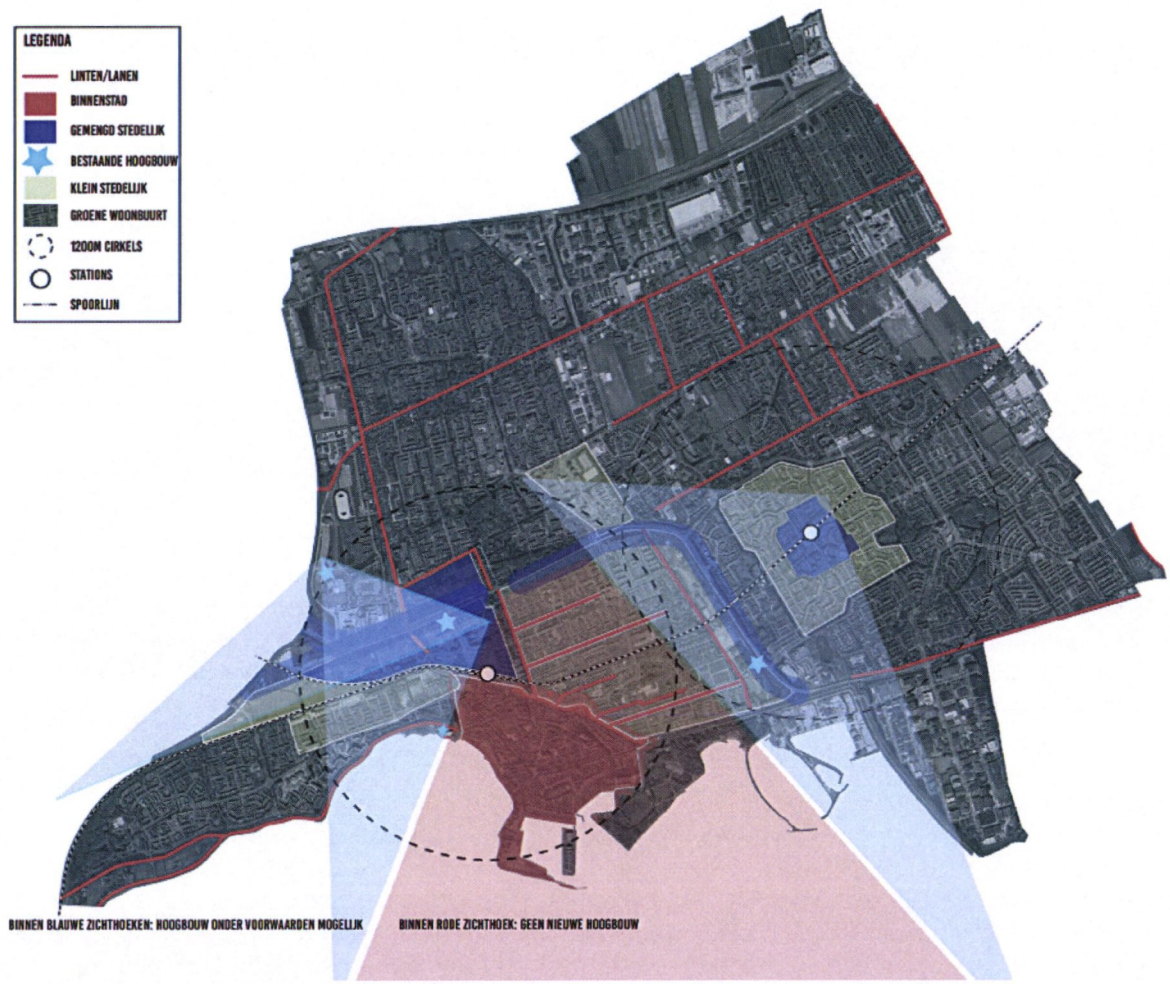
Beslispunt 1: Intensiveringsgebieden
De visie onderscheidt vier verschillende gebieden. De gebieden worden onderscheiden vanwege hun historische karakter, afstand tot het station en huidige type woningbouw. De vier gebieden zijn:

1. **Binnenstad en langs de oude dorpslinten**
   De bestaande historische sfeer wordt behouden. Hier wordt geen hoogbouw toegestaan en wordt alleen passend in deze sfeer gebouwd.
2. **Provincialeweg en stations: gemengd stedelijk (intensiveringsgebied)**
   In deze gebieden is ruimte voor een meer stedelijk gebied, waar in gebouwen tot 6 bouwlagen hoog gewoond en gewerkt kan worden. Accenten tot 8 lagen worden toegestaan.
3. **Wijken rond binnenstad en stationsgebied: klein stedelijk (intensiveringsgebied bij transformatie)**
   Bij veranderingen kunnen deze gebieden iets dichter bebouwd worden. Bijvoorbeeld als een of meer panden vernieuwd moeten worden. Dichter bebouwen kan met een menging van gezinswoningen en appartementen tot 5 lagen in een vriendelijke woonsfeer. Accenten tot 8 lagen kunnen eventueel worden toegestaan.
4. **Groene woonbuurt**
   In deze gebieden komt bij wijkwinkelcentra 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.



In intensiveringsgebieden wordt de groei van de stad zoveel mogelijk opgevangen. Plekken in de stad waar, bijvoorbeeld door het vertrek van bedrijven, of in combinatie met bedrijven, ruimte ontstaat voor wonen, werken en voorzieningen. De Poort van Hoorn is hiervan een goed voorbeeld. Om te zorgen dat de groei daadwerkelijk leidt tot de gewenste relaxte stedelijkheid, passend bij de sfeer van Hoorn, zijn er eisen over dichtheid, variatie, aansluiting op de bestaande stad en groen.

Beslispunt 2: Hoogbouw-initiatieven
Uit de woningbouwplannen die op dit moment in ontwikkeling zijn komt naar voren dat hoogbouw boven acht lagen veel discussie op roept. Daarom is vastgelegd dat hoogbouw-initiatieven niet in behandeling worden genomen, behalve binnen de zichtlijnen waarin al hoogbouw staat. Zie daarvoor de blauwe zichthoeken op de kaart hieronder.



Beslispunt 3: Hoogbouw Effect Rapportage
Als een initiatiefnemer een voorstel voor hoogbouw doet, moet hij dat verantwoorden met een stedenbouwkundig plan met Hoogbouw Effect Rapportage. In dat plan moet de initiatiefnemer bewijzen dat het initiatief voldoet aan een uitgebreide reeks voorwaarden, zowel technisch (windhinder, schaduw, verkeer) als sociaal maatschappelijk (woningbehoefte, voorzieningen, relatie met de buurt). De Hoogbouw Effect Rapportage wordt gebruikt voor een uitgebreid participatietraject, waarin ruimte moet zijn voor een inbreng van belanghebbenden, zoals omwonenden.

6. Maatschappelijk draagvlak

Participatie april/mei
Met de vastgestelde kaders door de raad is de participatie gestart. In de maanden april/mei zijn gesprekken met inwoners, ondernemers en bij het Horizon college gevoerd. Tenslotte heeft een digitale enquête plaatsgevonden. Totaal zijn er meer dan 800 reacties binnengekomen. Bij dit voorstel is het participatieverslag toegevoegd.

Dit (voornamelijk digitale) participatietraject leverde geen compleet beeld van de mening van alle inwoners op, maar wel een redelijk overzicht van verschillende gezichtspunten, die rondom hoogbouw in de stad leven. De ambitie "Meer stad worden" is meegenomen als geldend beleid en lag daarom ook aan de basis van de vragen. Er zijn inwoners die zich in dat beleid niet herkennen, of daar tegenstander van zijn. Vanwege dat laatste zijn er deelnemers die de vragen tendentieus vinden, of van mening zijn dat de vraag of er meer woningen in Hoorn gebouwd moeten worden, niet gesteld wordt.

Voor een aantal inwoners is onvrede over de (besluitvorming over) gerealiseerde of te realiseren hoogbouw in de afgelopen jaren, de aanleiding om de bijeenkomst bij te wonen. Met name bij die groep inwoners is onbegrip voor het feit dat het gesprek gevoerd wordt door een externe deskundige. Zij hebben behoefte aan een gesprek met het college en de gemeenteraad, om hun onvrede kenbaar te kunnen maken.

Inhoudelijk zijn vragen gesteld over de kaart. Hoe worden overgangen tussen verschillende gebieden geregeld en waarom hebben bepaalde gebieden die kleur? Ook zijn vragen gesteld over hoe de gemeente het eindresultaat wil behalen. Welke randvoorwaarden en normen gaan er gelden? De opmerkingen, zorgpunten en aanbevelingen zijn als input meegenomen om de visie Hoornse Hoogte op te stellen.

Inspraak september/oktober

Met de opmerkingen, zorgpunten en aanbevelingen uit de participatie is de kadernotitie aangevuld tot de visie Hoornse Hoogte. Conform het procesvoorstel heeft de visie 6 weken ter inzage gelegen. Om bewoners in begrijpelijke taal en in een korte tijd kennis te laten maken van de visie is een korte film gemaakt van de visie. In een paar minuten zijn de hoofdpunten uit de visie toegelicht. De korte film is via diverse kanalen (website, facebook, LinkedIn e.d.) gedeeld om de aandacht hierop te vestigen. Ook was op de website van de gemeente een pagina beschikbaar waarop een korte samenvatting van de visie was opgenomen. Daarnaast was de complete concept visie te downloaden. Ook de participatieverslagen van de eerste ronde participatie zijn daarop geplaatst. Tot slot was het via deze pagina mogelijk om een inspraakreactie achter te laten.

Er zijn 54 reacties binnengekomen. Alle reacties zijn gebundeld in een Nota van Beantwoording. De ingekomen reacties zijn uiteenlopend. Op twee reacties na komen alle reacties van bewoners. Vijftien reacties ondersteunen de visie. In dertien reacties worden zorgen geuit over de bouwlagen. Zes reacties zijn uitgebreider van aard. Deze komen van een bezorgde groep bewoners. Deze bewoners hebben ook de pers en gemeenteraad opgezocht. Deze bewoners zijn in hun reacties ingegaan op de inhoud van de visie en het proces van opstellen. De overige reacties gaan over een divers aantal onderwerken; de vraag naar nieuwbouw, woonmilieus, groen, verkeer en over het riool.

De reacties hebben geleid tot het aanpassen van de visie. In de Nota van Beantwoording zijn deze in paragraaf 2.3 toegelicht. Het gaat om:

- aanpassing van de kaart zodat de blauwe zones niet over bestaande parken en lintbebouwing ligt en zichthoeken zijn verschoven zodat er een breder zicht op de binnenstad vrij blijft van hoogbouw.
- aanscherping van de tekst zodat helderder is welke rol deze visie heeft in toekomstige woningbouwprojecten in relatie tot de Omgevingsvisie en Omgevingswet.
- aanscherping van de tekst op het gebied van participatie in toekomstige woningbouwprojecten zodat duidelijker is dat participatie een belangrijke rol moet spelen.
- aanscherping van de tekst over het toepassen van groen en recreatiemogelijkheden in toekomstige woningbouwprojecten waardoor duidelijker is aangegeven dat bij elke ontwikkeling een groeninvulling hoort die alleen in overleg buiten het plangebied kan worden gecompenseerd.

GEMEENTE HOORN

7. Financiële consequenties

Het instellen van een toets-commissie voor de HER heeft financiële consequenties. Voor het toetsen van één HER is een budget van €1.500,- begroot. Deze kosten berekent de gemeente door naar de initiatiefnemer en ze worden opgenomen in de intentieovereenkomst. Op het moment dat het zich voordoet, wordt eventueel de begroting daarop aangepast.

8. Communicatie

Na collegebesluit wordt een persbericht opgesteld met daarin de belangrijkste opbrengsten van de zienswijzen, het eindresultaat en informatie over wanneer de commissie en raad de visie gaan behandelen. Dit wordt via alle gemeentelijke media gedeeld. Na raadsbesluit volgt een persbericht over het raadsbesluit. Ook dit wordt via alle gemeentelijke kanalen gedeeld.

9. Realisatie

Met de door de raad vastgestelde visie start de uitvoering. Nieuwe ontwikkelplannen worden getoetst aan de hand van de kaders die door de raad worden vastgesteld.

Hoorn, 02 NOV. 2021

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris, de burgemeester