GEMEENTE HOORN

Locatie IKEC
Onderzoeksverslag

Projectgroep IKEC en woningbouw

Februari, 2021

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting....3
Hoofdstuk 1 Inleiding....5
Leeswijzer....5
Hoofdstuk 2 Onderbouwing onderzoek....7
2.1 Typering gebied Nieuwe Steen....7
2.2 Typering gebied Sport- en recreatiepark Risdam - Noord....8
2.3 Bestemmingsplan....9
2.4 Planning....10
2.5 Woningbouw....10
2.6 Parkeernormen....13
2.7 Verkeersafwikkeling....14
2.8 Financiële uitgangspunten....17
Hoofdstuk 3 Opties locatie Oude hockeyvelden....18
3.1 Optie 0 IKEC en woningbouwprogramma....18
3.2 Optie 1 IKEC en versobering woningbouwprogramma....22
3.3 Optie 2 IKEC....24
3.4 Optie 3 Woningbouwprogramma....27
Hoofdstuk 4 Opties locatie Sport- en recreatiepark Risdam- Noord....29
4.1 Optie 4 Bundeling sport en IKEC....34
4.2 Optie 5 Bundeling sport, IKEC en woningbouwprogramma....37
Bijlagen....40

Samenvatting

Voor u liggen de resultaten van het onderzoek naar een geschikte locatie voor het IKEC. Op basis hiervan kan de gemeenteraad beoordelen welke van de twee locaties, Oude hockeyvelden Nieuwe Steen of Sport- en recreatiepark Risdam-Noord, het meest geschikt is voor de realisatie van het IKEC. Er zijn vijf mogelijke opties onderzocht. Hieronder volgt een korte beschrijving van de vijf opties met de uitgangspunten.

Voor de locatie Oude hockeyvelden zijn de volgende opties geformuleerd:

- Optie 0, huidig woningbouwprogramma 80 sociaal en 60 middelduur + IKEC + gebouwde parkeeroplossing;
- Optie 1, versobering woningbouwprogramma 72 sociaal en 45 middelduur + IKEC + compensatie circa 20 parkeerplaatsen voor gebruik kantoren;
- Optie 2, IKEC
- Optie 3, woningbouwprogramma 80 sociaal en 170 middelduur + compensatie 78 parkeerplaatsen binnen plangebied.
  Deze optie bestaat niet als een zelfstandige optie maar moet gezien worden in een combinatie met optie 4 en optie 5 locatie Sport- en recreatiepark Risdam-Noord.

Voor de locatie Sport- en recreatiepark Risdam-Noord zijn de volgende twee opties geformuleerd:

- Optie 4, bundeling HSV sport en Rugbyclub Westfriesland en het IKEC;
- Optie 5, woningbouwprogramma, bundeling HSV sport en Rugbyclub Westfriesland en het IKEC.

Voor een helder beeld zijn de opties samengevat in onderstaande matrix. De vijf opties zijn vergeleken aan de hand van de criteria: financiële haalbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, verkeersafwikkeling, parkeren, planning, bijdrage aan de woningbouwopgave en draagvlak in de buurt. Een weging van de criteria is hierbij achterwege gelaten.

Keuzematrix	**Oude hockeyvelden**			**Sport- en recreatiepark Risdam-Noord**	
	Optie 0 IKEC & wonen + **parkeervoorziening buiten plangebied**	**Optie 1** IKEC & minder wonen (versobering)	**Optie 2** IKEC	**Optie 3&4** HSV & IKEC + woningbouw op Oude hockeyvelden	**Optie 3&5** HSV & IKEC & wonen + woningbouw op Oude hockeyvelden
Financieel	+	+	-	-	-
Ruimtelijke kwaliteit	+/-	+	+/-	+/-	+/-
Verkeersafwikkeling	+/-	+/-	+/-	+	+
Parkeren	+	+/-	+	+	+
Planning	+	+	+/-	-	-
Wonen	+	+/-	-	+/-	+
Draagvlak	+	+/-	+	+/-	-

Financieel
Groen - sluitende businesscase (excl. extra kapitaallasten kostenstijging IKEC)
Oranje - in combinatie met andere optie sluitende businesscase
Rood - geen sluitende businesscase

Ruimtelijke kwaliteit
Groen - passend in omgeving, voldoen aan structuurvisie
Oranje - passend op de kavel, voldoet niet aan gewenste ruimtelijke kwaliteit
Rood - niet passend op de kavel, voldoet niet aan gewenste ruimtelijke kwaliteit

Verkeerafwikkeling
Groen - blijft gewaarborgd, met toepassen maatregelen
Oranje - minder gewaarborgd, deels op te lossen met maatregelen
Rood - niet gewaarborgd, zelfs met toepassen maatregelen

Parkeren

Groen - parkeeroplossing passend binnen plangebied, compensatie 78 parkeerplaatsen buiten plangebied
Oranje - parkeeroplossing passend binnen plangebied, compensatie parkeerplaatsen deels binnen plangebied
Rood - parkeeroplossing niet passend binnen plangebied, verkeersafwikkeling onder druk

Planning

Groen - onderzoeken grotendeels afgerond, procedure kan snel gestart worden
Oranje - aanpassingen nodig in onderzoeken, vertraging voorbereiding 3 maanden
Rood - alle onderzoeken nog starten, vertraging 8 maanden in de voorbereiding

Wonen

Groen - draagt optimaal bij aan woningbouwopgave
Oranje - draagt minder bij aan woningbouwopgave, vanwege andere keuzes.
Rood - draagt niet bij aan woningbouwopgave

Draagvlak directe omgeving

Groen - draagvlak buurt, parkeren opgelost, rekening gehouden met wensen
Oranje - deels draagvlak, houdt minder rekening met wensen buurt
Rood - geen draagvlak, parkeren niet opgelost, geen rekening gehouden met wensen

Hoofdstuk 1 Inleiding

Sinds 2015 worden voorbereidingen gedaan voor de realisatie van een IKEC binnen de gemeentelijke grenzen van Hoorn. Eerst is een visienota opgesteld waarin de onderwijsvormen Integraal Kindcentrum (IKC) en Integraal Kind- en Expertisecentrum (IKEC) zijn vormgegeven. Deze visienota geeft de kenmerken van het IKEC weer, namelijk een samenwerking tussen het speciaal basisonderwijs, kinderopvang en zorgpartners in één gebouw. Vanuit het huisvestingsplan basisonderwijs is een prioritering bepaald voor de renovatie c.q. nieuwbouw van schoollocaties. In het huisvestingsplan is de realisatie van het IKEC als eerste prioriteit benoemd. De prioritering in het huisvestingsplan en de visienota zijn de aanleiding geweest tot het starten van de voorbereidingen voor het IKEC. Eerst is gezocht naar een geschikte locatie die voldoet aan een aantal locatiecriteria. Diverse locaties zijn onderzocht en de locatie Oude hockeyvelden is als meest geschikt beoordeeld aan de hand van de gestelde criteria. De locatie bij HSV sport was toen nog niet beschikbaar als potentiële locatie voor het IKEC.

De voorbereidingen zijn vervolgens gestart. Een aanvullend programma is gedefinieerd en ruimtelijke ontwerpen zijn gemaakt en onderzoeken zijn uitgevoerd of zijn nog in uitvoering. De parkeeropgave is zo efficiënt mogelijk ingepast op de kavel.

Het beoogde programma met woningbouw en een IKEC op de Oude hockeyvelden heeft tot zorgen bij de gemeenteraad geleid. Men verwacht dat het programma te vol en te veel is voor de locatie oude hockeyvelden. De gemeenteraad heeft verzocht om een quickscan naar een alternatieve locatie voor het IKEC op de locatie Sport- en recreatiepark Risdam-Noord.

De quickscan naar de mogelijke inpassing van het IKEC en de bundeling van voetbalvereniging HSV sport met de Rugby Club West-Friesland op de locatie Sport- en recreatiepark Risdam-Noord sport aan de Hondsdraf is uitgevoerd. De resultaten van de quickscan zijn aan de raad gepresenteerd in een BOT-sessie op 6 oktober 2020. In deze sessie is ook de locatie Oude hockeyvelden met een mogelijk programma gepresenteerd. Een definitieve locatiekeuze is daarbij niet gemaakt.
De BOT-sessie is aanleiding geweest voor het college om de locaties verder te onderzoeken op financiële haalbaarheid, ruimtelijke en inhoudelijke consequenties en planning. Op 17 november 2020 heeft het college besloten tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Aan de hand van deze onderzoeksresultaten wordt de raad begin 2021 gevraagd een definitieve keuze te maken.

Op welke locatie kan het IKEC het beste worden gerealiseerd?

1. Op de locatie Oude hockeyvelden aan de Nieuwe Steen of;
2. Op de locatie Sport- en recreatiepark Risdam-Noord ?

Op basis van de resultaten van het onderzoek kan de gemeenteraad beoordelen welke van de twee locaties het meest geschikt is voor de realisatie van het IKEC. Daarbij wordt gekeken naar de criteria: financiële haalbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, verkeersafwikkeling, parkeren, planning, bijdrage aan de woningbouwopgave en draagvlak in de buurt. De locaties zijn verder onderverdeeld in een aantal opties.

Leeswijzer

Om deze vraag te kunnen beantwoorden wordt eerst in hoofdstuk 2 een onderbouwing van het onderzoek gegeven. In hoofdstuk 3 worden de onderzoeksresultaten van de locatie Oude hockeyvelden gepresenteerd. De locatie Oude hockeyvelden is onderverdeeld in een aantal opties. Deze opties zijn apart beoordeeld op een aantal criteria. In hoofdstuk 4 worden de onderzoeksresultaten van de locatie Sport- en recreatiepark Risdam - Noord toegelicht. Ook voor deze locatie zijn meerdere opties op een aantal criteria beoordeeld. In Bijlage 1 zijn de onderzoeksresultaten per optie op een fact sheet overzichtelijk weergegeven. De overige bijlagen geven gedetailleerde achtergrond informatie weer.

De opties voor de locatie Oude hockeyvelden Nieuwe Steen en de locatie Sport- en recreatiepark Risdam - Noord sport zijn in de onderzoeksopdracht als volgt geformuleerd:

Voor de locatie Oude hockeyvelden zijn de volgende opties geformuleerd:

- **Optie 0,** *woningbouwprogramma 80 sociaal en 60 middelduur + IKEC + gebouwde parkeeroplossing;*
- **Optie 1***, woningbouwprogramma 72 sociaal en 45 middelduur + IKEC + compensatie circa 20 parkeerplaatsen voor gebruik kantoren;*
- **Optie 2,** *IKEC;*
- **Optie 3,** *woningbouwprogramma 80 sociaal en 170 middelduur + compensatie 78 parkeerplaatsen binnen plangebied.*

Voor de locatie Sport- en recreatiepark Risdam-Noord zijn de volgende twee opties geformuleerd:

- **Optie 4,** *bundeling HSV sport en Rugbyclub Westfriesland en het IKEC;*
- **Optie 5,** *woningbouwprogramma, bundeling HSV sport en Rugbyclub Westfriesland en het IKEC.*

Hoofdstuk 2 Onderbouwing onderzoek

De locatie Nieuwe Steen en de locatie Sport- en recreatieterrein Risdam Noord hebben verschillende gebiedskenmerken die van invloed zijn op de ruimtelijke inpasbaarheid van het IKEC op de locaties. Deze gebiedskenmerken worden in dit hoofdstuk beschreven door een typering van beide gebieden. Vervolgens is de opbouw van de wijk waar de locaties onderdeel van uit maken beschreven. In dit hoofdstuk wordt tevens de verkeersafwikkeling beschreven en de wijze waarop een parkeeropgave wordt berekend. Als laatste paragraaf van dit hoofdstuk worden de financiële uitgangspunten omschreven waar de gemeente Hoorn mee te maken heeft.

2.1 Typering gebied Nieuwe Steen

Nieuwe Steen West is een centraal gelegen stedelijk gebied en van oorsprong ontwikkeld als (regionaal georiënteerd) kantorengebied. In de loop van de tijd zijn veel en vooral veel grootschalige kantoorgebouwen leeg komen te staan. Op basis van de Structuurvisie Hoorn 2012 is een transformatie ingezet voor het gebied Nieuwe Steen West. Het verandert van een gebied met vooral kantoren naar een multifunctioneel gebied met verschillende stedelijke functies. Meerdere leegstaande (kantoor-) gebouwen zijn inmiddels omgebouwd tot woningen. Sommige worden vervangen door woningbouw.

De ligging, op loopafstand van wijkwinkelcentrum De Huesmolen met een hoog voorzieningenniveau, is een pré bij deze ontwikkeling. Belangrijk in de Structuurvisie is het feit dat Nieuwe Steen West onderdeel uitmaakt van de ‘economische as’. Deze as verbindt de Korenbloem, de Huesmolen, Nieuwe Steen en de binnenstad. Langs deze as zijn allerlei economische ontwikkelingen mogelijk. Daarnaast maakt Nieuwe Steen West deel uit van de ‘groen-blauwe onderlegger.’ Dit zijn de water- en groenstructuren door Hoorn. De inzet is om de groene en blauwe structuren te herstellen als zich kansen voordoen.

Inpassing van een (regionaal georiënteerd) IKEC maar ook woningbouw zijn passend binnen de strategie en versterken het gebied. Een belangrijke voorwaarde is dat inpassing plaatsvindt in combinatie met het vergroenen van het gebied. Toevoegen van water en groen zijn belangrijk voorwaarden voor de ontwikkeling van dit stedelijke gebied als werkpark met een diversiteit aan functies. Daarnaast levert deze inpassing een belangrijke bijdrage aan beleidsdoelstellingen vastgelegd in het beleidsstukken ‘Meer Stad Worden’ en de ‘Woonvisie’ waarin ingezet wordt op het toevoegen van bijzondere, aantrekkelijke en levendige woonmilieus.



Bron: structuurvisie Hoorn 2012

2.2 Typering gebied Sport- en recreatiepark Risdam - Noord

Deze locatie in Risdam - Noord is momenteel in gebruik als sportpark. Het gebied bestaat uit een openbaar parkgebied met daarin veel sportfuncties, zoals tennisvereniging de Ballentuin, honk- en softbalvereniging Urbanus en Ballorig en BasicFit in een grote hal op de hoek van het Keern en de Wogmergouw. Het grootste deel van het gebied wordt echter in beslag genomen door de opstallen en velden van voetbalvereniging HSV. Door vernieuwing en intensivering van het sportpark komt een groot deel van de locatie vrij. Het gebied is van belang als groenvoorziening voor de wijk Risdam Noord. Dit is dan ook vastgelegd in de recent vastgestelde Groenvisie (2019). In dit beleidsstuk staat het gebied omschreven als belangrijk parkgebied voor de wijk en als belangrijke groenstructuur. Doelstelling is het handhaven, versterken en verbinden van deze structuren. Daarnaast wordt het gebied duidelijk getypeerd in de Structuurvisie (2012). Daarin zijn vooral de landschappelijke kwaliteiten en de ligging aan regionale wegen benoemd als belangrijkste kwaliteiten. Een belangrijke opgave is het verjongen van de wijk en in te zetten op het aantrekken van jonge gezinnen. Een belangrijk gegeven is de nabijheid van wijkwinkelcentrum Korenbloem met een hoog voorzieningenniveau.

Het IKEC is een belangrijke (regionale) functie voor Hoorn. De school voor speciaal onderwijs heeft een verkeer aantrekkende werking door een hoge personeelsbezetting maar voornamelijk door het halen en brengen van de leerlingen met busvervoer en door ouders. De locatie in Risdam Noord is met name geschikt door de voordelige ligging aan (regionale) uitvalswegen. Het vrijkomen van een groot deel van de locatie met de mogelijkheid van het optimaal dubbelgebruik van de parkeervoorzieningen biedt kansen voor het inpassen van het IKEC.
Daarnaast is het mogelijk woningbouw toe te voegen op deze plek. Woningbouw kan een positieve bijdrage leveren aan de relatief eenzijdige woningvoorraad van Risdam Noord met voornamelijk grondgebonden woningen. Het gebied biedt kansen voor een bijzonder woonmilieu en door een juiste mix en een diversiteit aan woningen kan dit kansen bieden voor doorstroming en een mogelijke verjonging van de wijk. De nabijheid van het wijkwinkelcentrum is daarbij een pré.
Inpassing van IKEC en mogelijk ook woningbouw biedt kansen voor het verlevendigen van het gebied. Rekening houdend met de (groene) kwaliteiten van het gebied kan een interessant parkgebied ontstaan waarbij zicht op de omgeving en sociale veiligheid worden verbeterd. Een belangrijke voorwaarde bij deze inpassing is dat deze recht doet aan de doelstellingen opgenomen in de Groenvisie en het groen zoveel mogelijk te handhaven en te versterken. Extra wandelpaden en voorzieningen verlevendigen het gebied en verbinden het gebied met de omgeving en kunnen daarmee een bijdrage leveren aan de levendigheid en vitaliteit van het gebied.



Bron: structuurvisie Hoorn 2012

2.3 Bestemmingsplan

Voor beide locaties is het noodzakelijk dat een aanpassing aan de bestemming wordt gedaan. Daarvoor moet een ruimtelijke procedure gevolgd worden. Voor deze ruimtelijke procedure zijn verschillende onderzoeken noodzakelijk. Deze onderzoeken dienen vooraf te worden uitgevoerd en zijn deels afhankelijk van het beoogde bouwplan op de locatie. De onderzoeken zijn ten behoeve van de ruimtelijke procedure zijn uit te splitsen in 3 delen:

1. Inventariserende onderzoeken.

Inventariserende onderzoeken zijn onderzoeken die uitgevoerd kunnen worden, ongeacht de uiteindelijke inrichting of het uiteindelijke programma op de kavel. Deze onderzoeken zijn vooral noodzakelijk om in een vroeg stadium te bezien of er essentiële punten zijn die van invloed zijn op de rest van de planvorming.

2. Programma gerelateerde onderzoeken

Deze onderzoeken zien op de vraag naar de planologische behoefte van de beoogde functies en de verkeerseffecten van het programma. Daarbij gaat het om de verkeersproductie, de parkeerbehoefte en de ontsluitingssituatie. Voor wat betreft de planologische behoefte zijn deze onderzoeken voldoende in beeld gebracht en akkoord bevonden door de vakafdeling.

3. Functioneel-ruimtelijke onderzoeken

Deze onderzoeken zijn noodzakelijk om te bepalen of de gekozen inrichting planologisch past. Deze onderzoeken kunnen pas worden uitgevoerd op het moment dat er in ieder geval duidelijkheid is over:

- Footprint en bouwhoogte
- Locatie ontsluitingsroutes en parkeeroplossing en – aantallen
- Verhardingsoppervlak
- Water- en groenstructuur

Locatie Oude hockeyvelden

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan ‘Risdam en Nieuwe Steen-West’, vastgesteld op 4 april 2017. De bestemming voor de locatie is sport. Binnen dit bestemmingsplan is de ontwikkeling van een IKEC en woningbouw niet mogelijk. Een ruimtelijke procedure moet worden gevolgd.

Voor de locatie zijn de onderzoeken grotendeels afgerond. De programma gerelateerde onderzoeken zijn uitgevoerd op basis van een zogenaamd vlekkenplan. In een vlekkenplan is de verdeling bouwvlakken en groen/water in beeld.
Ook de functioneel-ruimtelijke onderzoeken zijn grotendeels uitgevoerd. Wanneer gekozen wordt voor een optie waarbij wijzigingen ten opzichte van het oorspronkelijke programma wordt gekozen, zal een deel van deze onderzoeken opnieuw gedaan moeten worden. Dit geldt voor alle opties, behalve optie 0. De aanpassing van onderzoeken duurt circa 3 maanden.

Locatie Sport- en recreatiepark Risdam-Noord

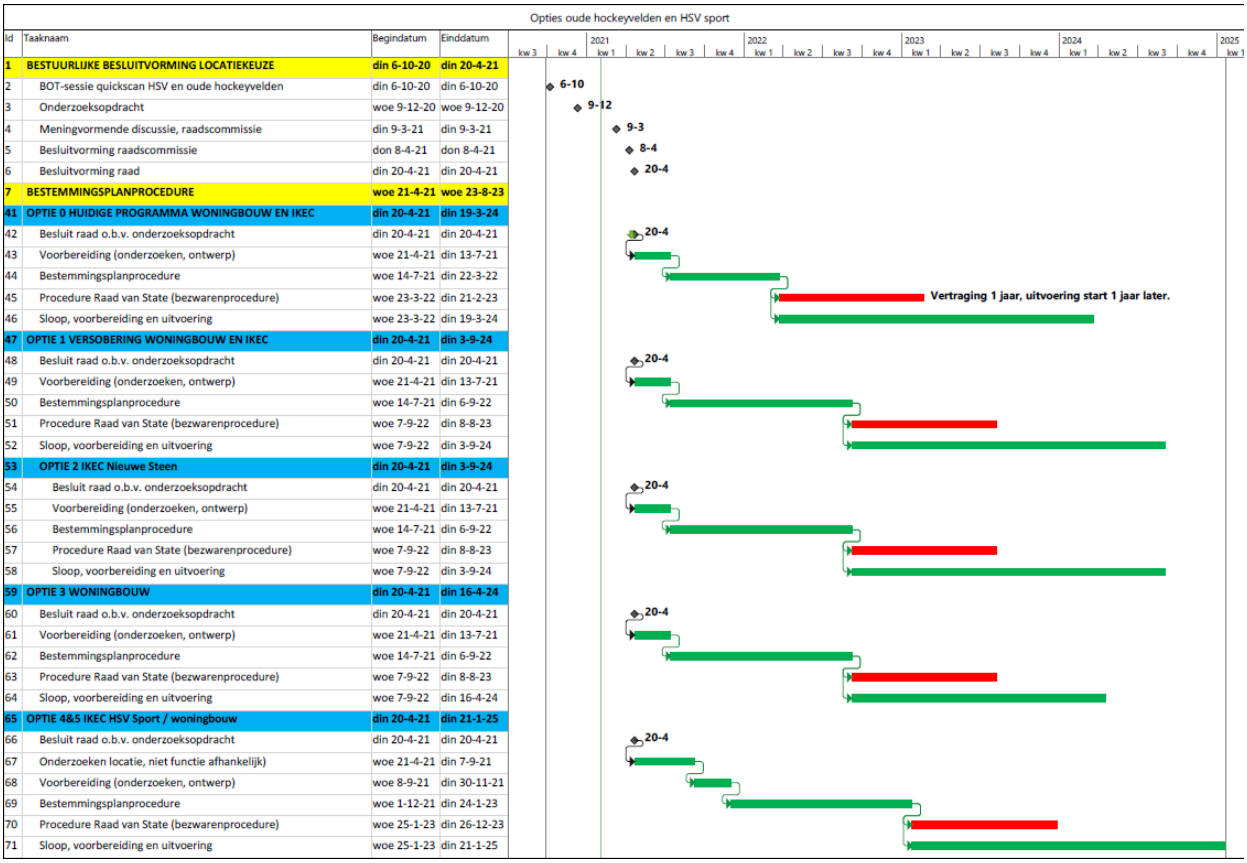
Voor de locatie geldt het bestemmingsplan ‘Risdam en Nieuwe Steen-West’, vastgesteld op 4 april 2017. De bestemming voor de locatie is sport en groen. Voor alle beoogde wijzigingen in het gebied moet een ruimtelijke procedure gevolgd worden om de ontwikkeling mogelijk te maken. De onderzoeken voor deze locatie zijn nog niet gestart. De verwachting is dat de onderzoeken minimaal 8 maanden duren.

Participatie

Het participatietraject met de omgeving moet voor beide locaties nog plaatsvinden. Dit kan leiden tot planaanpassingen die vertragend zijn voor het proces.
De mate van weerstand op de bouwplannen is bepalend voor eventuele vertraging in het voorbereidingsproces.

2.4 Planning

De opties zijn voor het onderzoek ingeschat op doorlooptijden met de kennis die nu beschikbaar is. In de planning is als risico, rekening gehouden met een bezwarentermijn bij de Raad van State. In planning is deze bezwarentermijn apart vermeld bij alle opties, zodat een goed vergelijk mogelijk is.
Uit de planningen is af te lezen dat een ontwikkeling op de locatie Sport- en recreatiepark Risdam-Noord een langere voorbereidingstijd heeft dan de locatie Oude hockeyvelden. Dit wordt veroorzaakt door de voorsprong in de voorbereiding die deze locatie heeft.



Id	Taaknaam	Begindatum	Einddatum
1	**BESTUURLIJKE BESLUITVORMING LOCATIEKEUZE**	**din 6-10-20**	**din 20-4-21**
2	BOT-sessie quickscan HSV en oude hockeyvelden	din 6-10-20	din 6-10-20
3	Onderzoeksopdracht	woe 9-12-20	woe 9-12-20
4	Meningvormende discussie, raadscommissie	din 9-3-21	din 9-3-21
5	Besluitvorming raadscommissie	don 8-4-21	don 8-4-21
6	Besluitvorming raad	din 20-4-21	din 20-4-21
7	**BESTEMMINGSPLANPROCEDURE**	**woe 21-4-21**	**woe 23-8-23**
41	**OPTIE 0 HUIDIGE PROGRAMMA WONINGBOUW EN IKEC**	**din 20-4-21**	**din 19-3-24**
42	Besluit raad o.b.v. onderzoeksopdracht	din 20-4-21	din 20-4-21
43	Voorbereiding (onderzoeken, ontwerp)	woe 21-4-21	din 13-7-21
44	Bestemmingsplanprocedure	woe 14-7-21	din 22-3-22
45	Procedure Raad van State (bezwarenprocedure)	woe 23-3-22	din 21-2-23
46	Sloop, voorbereiding en uitvoering	woe 23-3-22	din 19-3-24
47	**OPTIE 1 VERSOBERING WONINGBOUW EN IKEC**	**din 20-4-21**	**din 3-9-24**
48	Besluit raad o.b.v. onderzoeksopdracht	din 20-4-21	din 20-4-21
49	Voorbereiding (onderzoeken, ontwerp)	woe 21-4-21	din 13-7-21
50	Bestemmingsplanprocedure	woe 14-7-21	din 6-9-22
51	Procedure Raad van State (bezwarenprocedure)	woe 7-9-22	din 8-8-23
52	Sloop, voorbereiding en uitvoering	woe 7-9-22	din 3-9-24
53	**OPTIE 2 IKEC Nieuwe Steen**	**din 20-4-21**	**din 3-9-24**
54	Besluit raad o.b.v. onderzoeksopdracht	din 20-4-21	din 20-4-21
55	Voorbereiding (onderzoeken, ontwerp)	woe 21-4-21	din 13-7-21
56	Bestemmingsplanprocedure	woe 14-7-21	din 6-9-22
57	Procedure Raad van State (bezwarenprocedure)	woe 7-9-22	din 8-8-23
58	Sloop, voorbereiding en uitvoering	woe 7-9-22	din 3-9-24
59	**OPTIE 3 WONINGBOUW**	**din 20-4-21**	**din 16-4-24**
60	Besluit raad o.b.v. onderzoeksopdracht	din 20-4-21	din 20-4-21
61	Voorbereiding (onderzoeken, ontwerp)	woe 21-4-21	din 13-7-21
62	Bestemmingsplanprocedure	woe 14-7-21	din 6-9-22
63	Procedure Raad van State (bezwarenprocedure)	woe 7-9-22	din 8-8-23
64	Sloop, voorbereiding en uitvoering	woe 7-9-22	din 16-4-24
65	**OPTIE 4&5 IKEC HSV Sport / woningbouw**	**din 20-4-21**	**din 21-1-25**
66	Besluit raad o.b.v. onderzoeksopdracht	din 20-4-21	din 20-4-21
67	Onderzoeken locatie, niet functie afhankelijk)	woe 21-4-21	din 7-9-21
68	Voorbereiding (onderzoeken, ontwerp)	woe 8-9-21	din 30-11-21
69	Bestemmingsplanprocedure	woe 1-12-21	din 24-1-23
70	Procedure Raad van State (bezwarenprocedure)	woe 25-1-23	din 26-12-23
71	Sloop, voorbereiding en uitvoering	woe 25-1-23	din 21-1-25

Planning op hoofdlijnen opties

2.5 Woningbouw

Algemeen

De vraag naar woningen in Hoorn is groot. In de Woonvisie Hoorn 2020-2025 staat dat de gemeente zich inzet op het bouwen van veel woningen. Dit gebeurt onder andere door gebouwen zoals kantoren en scholen te transformeren tot woningen of appartementen. Daarin staat ook omschreven hoe de gemeente haar woningbouw wil verdelen over de stad. Het streven daarbij is een verhouding van 30% goedkope, 30% midden en 40% dure woningen per wijk. In 2020 heeft de gemeente Hoorn een doelgroepenverordening vastgesteld. Met deze verordening heeft de gemeente een middel in handen om ontwikkelaars te dwingen sociale huur, sociale koop en middenhuur te realiseren. Hiermee kan gestuurd worden op de verhouding goedkoop, middel en duur.

De wijk Nieuwe Steen en Risdam-Noord hebben verschillende woonmilieus met bijbehorende verhoudingen in doelgroepen. De huidige verhoudingen staan beschreven in onderstaande schema's. Op basis van het doelgroepenbeleid is vervolgens de opgave per wijk duidelijk aan te geven.

Locatie Oude hockeyvelden
De wijk Nieuwe Steen is een wijk met voornamelijk koopwoningen. Van de 600 woningen worden 10 woningen verhuurd. In de wijk zijn diverse ontwikkelingen; Nieuwe Steen 21, Nieuwe Steen 6 en de oude hockeyvelden. Nieuwe Steen 21 gaat uit van het toevoegen van sociale huurwoningen aan het voornamelijk eenzijdige programma. Het programma van de overige projecten staat nog niet vast. Ook in het middenterrein van het kantorencomplex is het toegestaan om de bovenverdiepingen te transformeren naar wonen. De woningbouwprogramma's zijn verwerkt in onderstaand schema.

Onderstaand schema geeft weer dat op dit moment het aandeel sociale woningbouw laag is. Door de diverse ontwikkelingen wordt het aandeel sociaal naar de streefwaarden getrokken. Ook het huuraanbod wordt met deze ontwikkelingen vergroot.

Nieuwe Steen				
	Totaal	Sociaal	Midden	Duur
Bestaand	614	83 (14%)	346 (56%)	185 (30%)
Bestaand + nieuw[1]	879	239 (27%)	423 (48%)	217 (25%)
Streefwaarde		30%	30%	40%

Goedkoop < WOZ waarde 200.000 + sociale huur
Midden 200.000 – NHG grens + huur (geen sociaal)
Duur > NHG grens

De gemeente Hoorn maakt periodiek prestatieafspraken in samenwerking met Intermaris en de Verenigde huurdersorganisatie de Boog. In 2020 zijn prestatieafspraken gemaakt voor de komende vijf jaar. De opgave op de Oude hockeyvelden bestaat uit circa 80 sociale huurappartementen. Deze appartementen zijn verdeeld over twee categorieën. De helft van de appartementen heeft een maximale huur welke onder de eerste aftoppingsgrens[2] ligt. De andere helft van de appartementen heeft een maximale huur onder de tweede aftoppingsgrens.

Naast de sociale appartementen is er grote vraag naar appartementen in het middeldure huur en koop segment. De opgave op de Oude hockeyvelden is minimaal 45 huurappartementen en maximaal 60 huurappartementen in het middeldure huur segment in combinatie met het IKEC.
Als alleen woningbouw gerealiseerd wordt op de oude hockeyvelden, dan is het maximale aantal 250 appartementen. De verdeling is onder de optie Woningbouw verder uitgewerkt.

Locatie Sport- en recreatiepark Risdam-Noord
De wijk Risdam-Noord heeft een zeer hoog aantal sociale woningbouw. In de categorie sociaal is de verhouding koop/huur 50/50. De verhouding koop/huur in de midden categorie is 80/20. De dure categorie is erg ondervertegenwoordigd. In de wijk zijn weinig ontwikkelingen gaande. Alleen het 'Knarrenhof' wordt in Risdam-Noord ontwikkeld, een ontwikkeling van ca. 26 woningen voornamelijk gericht op het huisvesten van ouderen. Juist de nabijheid van het wijkwinkelcentrum Korenbloem is een pre bij het ontwikkelen voor ouderen huisvesting.

Risdam-Noord			
	Sociaal	Midden	Duur
Bestaand	69%	27%	4%
Streefwaarde	30%	30%	40%

Goedkoop < WOZ waarde 200.000 + sociale huur
Midden 200.000 – NHG grens + huur (geen sociaal)
Duur > NHG grens

[1] In de tabel is rekening gehouden met 80 sociaal en 60 middeldure appartementen op de oude hockeyvelden
[2] Aftoppingsgrens is een begrip uit de huurtoeslag. 1e aftoppingsgrens in 2021 € 633,25 en bedoeld voor 1- en 2 persoonshuishoudens, 2e aftoppingsgrens € 678,66 en bedoeld voor 3- en meer persoonshuishoudens

Een maximaal woonprogramma van 120 woningen kan worden toegevoegd. Ten behoeve van doorstroming in de wijk voor de toekomst (senioren en zorg) of als kostendrager (midden huur en koop). De invulling met een bepaald woonprogramma nog niet vast ligt. Wel is onderzocht wat gelet op de Woonvisie en de huidige stand van zaken in de wijk, geschikte programma's kunnen zijn.

Het in verhouding brengen van de wijk gaat met een toevoeging van ca. 120 woningen niet voldoende bijdragen. Wanneer een woningbouwprogramma wenselijk is bij deze locatie, is het advies om een programma te ontwikkelen waarbij doorstroming in de wijk ontstaat.

Vanwege de beschikbare ontwikkelingsruimte wordt een groot deel van de nieuw te bouwen woningen in Hoorn gerealiseerd in appartementen, aansluitend bij het woonmilieu 'Stedelijk dynamiek'. Niet alle jonge gezinnen die we naar Hoorn willen trekken hebben interesse in dit woonmilieu. Ook de groene woonwijken, zoals Risdam Noord, zijn aantrekkelijk voor deze doelgroep. Bij nieuwbouw zetten we daarom in op bouw voor diverse doelgroepen. Doorstroming van de huidige oudere bewoners naar deze nieuwe comfortabele appartementen moet ervoor zorgen dat woningen in Risdam Noord beschikbaar komen voor de nieuw aan te trekken jonge gezinnen.

Vanaf 2030 komen steeds meer eengezinswoningen vrij, omdat de babyboomgeneratie de woningmarkt gaat verlaten. Zij zullen verhuizen naar een appartement, zorginstelling of de woningmarkt verlaten. De vraag naar appartementen (huur en koop) zal hierdoor gaan toenemen. Op de lange termijn komen dus veel eengezinswoningen vrij, maar nu is er ook veel vraag naar deze woningen.

Daarnaast geldt dat naarmate mensen ouder worden, zij minder vaak verhuizen en zij hun geld vaker besteden aan woningaanpassingen. Van de 55- tot 65-jarigen wil 43 procent nog wel verhuizen, maar van de 65- tot 70-jarigen is daar nog maar dertig procent van over. Van de mensen boven de 75 is dat percentage geslonken tot 17 procent. Het is zodoende van belang om nu te starten met het inzetten van deze stappen.

Een mogelijk programma wat hierbij past:
30 zorgwoningen
60 seniorenappartementen zonder zorg (deels sociale huur)
30 midden koop

<u>Zorgwoningen: Omring, Leekerweide of andere zorgpartij</u>
De gemeente krijgt regelmatig aanvragen voor zorgdoelgroepen. Onderzocht kan worden of de locatie beschikbaar wordt gesteld aan een zorgorganisatie. Voorbeelden zijn mensen met een beperking, dementie of andere aandoening. Hiervoor kan contact worden opgenomen met een zorgpartij en corporatie om afspraken te maken.

<u>Seniorenappartementen zonder zorg</u>
Ouderen kunnen doorstromen in de eigen wijk en maken (eengezins)woningen vrij voor (jongere) meerpersoonshuishoudens. Bovendien kunnen zij in dezelfde wijk blijven wonen en hun sociale netwerk behouden. Appartementen voor ouderen hebben een minimale grootte nodig van 70 à 80 m² in verband met het oud (en eventueel hulpbehoevend) kunnen worden in de woning. Ook is een gemeenschappelijke ruimte voor ontmoetingen (koffiedrinken, spelletjes of fitness) een vereiste.

Een deel van deze seniorenappartementen kan aangeboden worden in de sociale huur. Om het aandeel sociale huur in de wijk niet te verhogen wordt voorgesteld om het aantal appartementen wat wordt gerealiseerd aan (eengezins)huurwoningen in de sociale sector in deze wijk te verkopen. Zo krijgen we op korte termijn meer eengezinswoningen vrij voor jonge gezinnen. Ook de bestaande woningvoorraad benutten we daarmee zoveel mogelijk. Dit leidt tot efficiënt ruimtegebruik en is bovendien duurzaam.

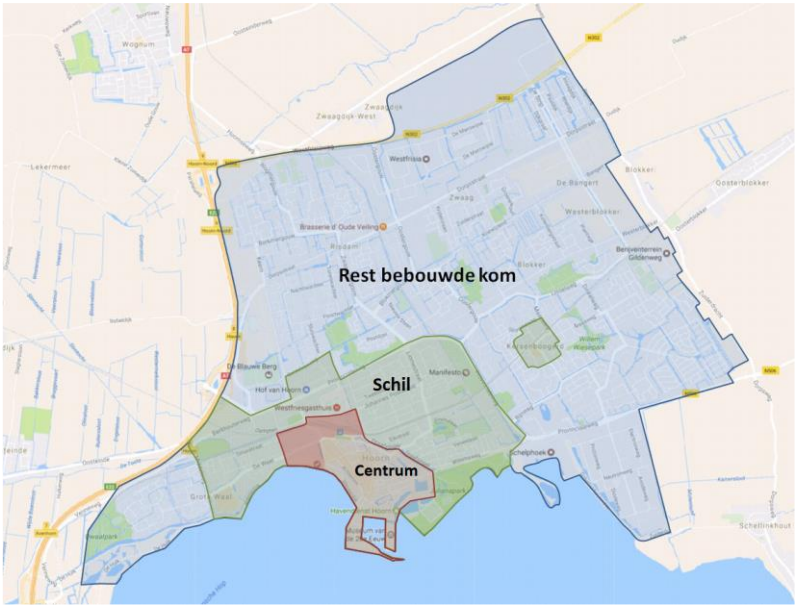
<u>Midden koopappartementen</u>
In het gebouw kunnen woningen met een prijsklasse tussen de €200.000,- tot aan de NHG-grens worden aangeboden. Voor de doelgroepen 1 en 2 persoonshuishoudens in alle leeftijdsgroepen.

2.6 Parkeernormen

De gemeente Hoorn heeft haar parkeerbeleid- en normen vastgelegd in de Parkeernormennota Hoorn 2018. In dit document is het beleid vastgelegd ten aanzien van het benodigde parkeeraanbod bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente, maar ook ten behoeve van de bestemmingsplannen. Het dient als toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Woningbouw

Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen bij nieuwe woningbouwopgaves wordt gebruik gemaakt van de parkeernormennota. Voor de berekening van de parkeernorm wordt gekeken naar de stedelijke graad en de ligging in het stedelijk gebied. Op onderstaande verbeelding is de mate van verstedelijking weergegeven.



Bron: parkeernormennota gemeente Hoorn, 2018

Daarnaast wordt gekeken naar de aspecten parkeerdruk in de omgeving en autobezit in de wijk. Deze aspecten vormen de basis voor de parkeernorm voor een specifieke ontwikkeling.

Locatie Oude hockeyvelden

Volgens bovenstaande verbeelding valt de locatie Oude hockeyvelden in ‘Rest bebouwde kom’. Verder is uitgegaan van een autobezit in de wijk van 1,0 personenauto’s (exclusief bedrijfsvoertuigen) per huishouden. Ook de parkeerdruk in de omgeving is een bepalende factor. De parkeerdruk in de nabije omgeving van het plangebied ligt op een reguliere werkdag op een aantal locaties hoger dan 85% en soms zelfs boven de 100%. De piekbelasting is in de avond. Volgens de parkeernormennota betekenen deze twee aspecten, dat er gekozen moet worden voor de parkeernorm midden (geel gearceerd).

Tabel 10, Parkeernormen voor de woonfunctie gebaseerd op de CROW publicatie 317

FUNCTIE		EENHEID	CENTRUM				SCHIL				REST BEBOUWDE KOM				INBEGREPEN AANDEEL BEZOEKERS
			l	ml	m	mh	l	ml	m	mh	l	ml	m	mh	
KOOP	Vrijstaand,	Per woning	1,2	1,4	1,6	1,8	1,4	1,6	1,8	2,0	1,7	1,9	2,1	2,3	0,3
	Twee-onder-een-kap,	Per woning	1,1	1,3	1,5	1,7	1,3	1,5	1,7	1,9	1,6	1,8	2,0	2,2	0,3
	Tussen/hoek,	Per woning	1,0	1,2	1,4	1,6	1,2	1,4	1,6	1,8	1,4	1,6	1,8	2,0	0,3
	Etage, duur, >120m²	Per woning	1,0	1,2	1,4	1,6	1,2	1,4	1,6	1,8	1,5	1,7	1,9	2,1	0,3
	Etage, midden, 60-120m²	Per woning	0,9	1,1	1,3	1,5	1,1	1,3	1,5	1,7	1,3	1,5	1,7	1,9	0,3
	Etage, goedkoop, <60m²	Per woning	0,8	1,0	1,2	1,4	0,9	1,1	1,3	1,5	1,1	1,3	1,5	1,7	0,3
HUUR	Vrije sector,	Per woning	1,0	1,2	1,4	1,6	1,2	1,4	1,6	1,8	1,4	1,6	1,8	2,0	0,3
	Sociale huur,	Per woning	0,8	1,0	1,2	1,4	0,9	1,1	1,3	1,5	1,1	1,3	1,5	1,7	0,3
	Etage, duur, >120m²	Per woning	0,9	1,1	1,3	1,5	1,1	1,3	1,5	1,7	1,3	1,5	1,7	1,9	0,3
	Etage, midden, 60-120m²	Per woning	0,6	0,8	1,0	1,2	0,7	0,9	1,1	1,3	0,9	1,1	1,3	1,5	0,3
	Etage, goedkoop, <60m²	Per woning	0,6	0,8	1,0	1,2	0,7	0,9	1,1	1,3	0,9	1,1	1,3	1,5	0,3
BIJZONDER	Starterswoning,	Per woning	0,6	0,8	1,0	1,2	0,7	0,9	1,1	1,3	0,9	1,1	1,3	1,5	0,3
	Kamerverhuur, zelfstandig, niet-studenten	Per kamer	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7	0,2
	Kamerverhuur, niet-zelfstandig, studenten	Per kamer	0,2	0,3	0,3	0,3	0,2	0,3	0,3	0,3	0,2	0,3	0,3	0,3	0,2
	Aanleunwoning/ serviceflat (zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen)	Per woning	0,2	0,3	0,4	0,5	0,8	0,9	1,1	1,2	0,9	1,0	1,1	1,2	0,3

Bron: parkeernormennota gemeente Hoorn, 2018

Locatie Sport- en recreatiepark Risdam-Noord
Ook de locatie in Risdam Noord is onderdeel van ‘Rest bebouwde kom’. Verder is uitgegaan van een autobezit in de wijk van minder dan 0,9 personenauto’s per huishouden. De parkeerdruk in de nabije omgeving van het plangebied ligt op een reguliere werkdag op 50-84%. De piekbelasting ligt in het weekend. Volgens de parkeernormennota betekenen deze twee aspecten dat gekozen moet worden voor de parkeernorm middenlaag (blauw gearceerd).

IKEC
Het IKEC is een zeer specifieke functie en is om deze reden niet opgenomen in de parkeernormen-nota. Het IKEC heeft een aantal specifieke kenmerken waardoor de parkeervraag, net als de verkeersgeneratie, naar verwachting anders is (groter) dan bij een gewone basisschool.

In nauwe samenwerking met het schoolbestuur is gewerkt aan maatwerk ten behoeve van het vaststellen van een realistische parkeervraag. Op basis van het aantal personeelsleden is een inschatting gemaakt van het aantal benodigde parkeerplaatsen. Op basis van tellingen is tevens een inschatting gemaakt van het benodigde aantal plekken voor het halen en brengen van de leerlingen, Gezien de doelgroep is het voor veel leerlingen niet mogelijk zelfstandig naar de school te komen. Ook is in veel gevallen de afstand tussen woonplaats en school te groot. Veel leerlingen worden daarom gebracht met busvervoer of door de ouders. Belangrijk is dat vrije parkeerplaatsen beschikbaar zijn om de leerlingen daadwerkelijk tot in de school te begeleiden, de parkeerplaatsen zullen daarom afsluitbaar moeten zijn. Van een kiss- and ride concept kan geen sprake zijn. Op basis van maatwerk is een opgave voorgesteld van 100 parkeerplaatsen ten behoeve van het personeel, 150 parkeerplaatsen ten behoeve van het halen en brengen van de ouders en 36 parkeerplaatsen ten behoeve van busvervoer.

Met het schoolbestuur is afgesproken dat maatregelen ingezet kunnen worden om het aantal parkeerplaatsen te beperken. Een van de grootste redenen is het enorme ruimtebeslag voor het halen en brengen en dat voor maar een zeer beperkt deel van de dag. Ook in het kader van mobiliteitsveranderingen kan gedacht worden aan maatregelen. De afspraak is dat door het inzetten van een langere inlooptijd in plaats van een vaste begintijd, spreiding tot stand kan komen in het halen en brengen van de kinderen. Ingeschat wordt dat dit een besparing kan opleveren van 50% (75 plekken). Door mobiliteitsmaatregelen kan de parkeerbehoefte van het personeel teruggebracht worden naar 75 parkeerplaatsen.

Dubbelgebruik
De verschillende functies van het programma hebben ieder hun eigen parkeervraag, alleen de vraag naar deze parkeerplaatsen treedt op verschillende momenten op de dag en in de week op. Bepaalde functies genereren maar op een aantal korte momenten een parkeervraag, terwijl de parkeerplaatsen de rest van de dag leegstaan. Door toepassing van dubbelgebruik wordt rekening gehouden met dit effect. Voorwaarde is wel dat deze parkeerplaatsen door verschillende functies worden gebruikt.
Bewoners zullen parkeerplekken meer in de avonduren en weekenden gebruiken, terwijl overdag de aanwezigheid lager ligt. Dit biedt mogelijkheden om andere functies (bijvoorbeeld kantoren) deze ruimte te laten benutten. Het bepalen van de mate van mogelijk dubbelgebruik wordt gedaan aan de hand van vastgestelde aanwezigheidspercentages. Dit is een methode die landelijk wordt toegepast en is vastgelegd in de parkeernormennota Hoorn.

Voor de verschillende opties is aan de hand van de hierboven omschreven methodiek een parkeerbalans gemaakt. Per optie is een tabel in het onderzoeksrapport opgenomen.

2.7 Verkeersafwikkeling
Voor beide locaties is het effect op de verkeersafwikkeling onderzocht. De belangrijkste toegangswegen tot het plangebied zijn betrokken in het onderzoek.

Locatie Oude hockeyvelden
Voor vijf kruispunten in de omgeving van het plangebied zijn kruispuntberekeningen uitgevoerd, om te bepalen of het wegennet rondom de Oude hockeyvelden de aanvullende parkeerdruk aankan. De basis voor deze verkeersberekeningen is het verkeersmodel van de gemeente Hoorn. Daarnaast zijn nog aanvullende tellingen uitgevoerd voor zowel het gemotoriseerde verkeer als het fietsverkeer. Voor de plansituatie 2030 zijn de onderstaande kruispunten doorgerekend:

- Kruispunt Nieuwe Steen – Nieuwe Steen;
- Kruispunt Zwaagmergouw – Nieuwe Steen;
- Kruispunt Nieuwe Steen – Blokmergouw;
- Kruispunt Blokmergouw – Zwaagmergouw;
- Aansluiting IKEC/woningen – Nieuwe Steen.

De verkeersafwikkeling in en rondom het plangebied is beoordeeld. Uit de modellen blijkt dat de kruispunten door de komst van het IKEC niet overmatig belast gaan worden. Door het toepassen van gespreide openingstijden van het IKEC neemt de drukte in het gebied op het piekmoment af. Het is een zeer gewenste maatregel om de verkeersafwikkeling te spreiden over een langere tijd.
Alhoewel er geen directe problemen in de verkeersafwikkeling ontstaan door de realisatie van het IKEC, zal in de toekomst rekening gehouden moeten worden met problemen op de kruispunten. Dit wordt veroorzaakt door de autonome groei en staat los van de ontwikkeling van het IKEC.

Naast het onderzoek van de kruispunten is ook de verkeersafwikkeling van en naar het IKEC vanaf de Nieuwe Steen onderzocht. In onderstaande afbeelding is te zien welke oplossing onderzocht is voor de toegang van en naar het IKEC en de woningbouw. Het onderzoek wijst uit dat deze verkeersontsluiting volstaat voor de afwikkeling van het verkeer.

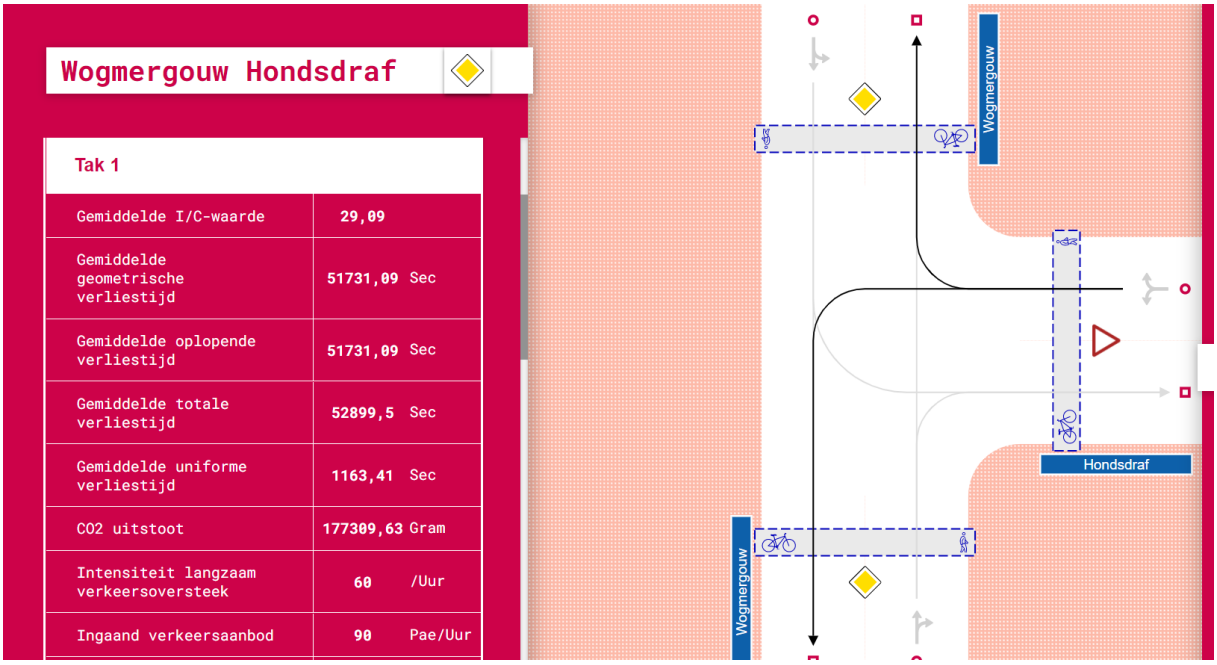
Naast het plangebied ligt een fietspad langs de Blokmergouw. Dit fietspad is een eenrichtingsfietspad dat veelal wordt gebruikt door scholieren. De toevoeging van het IKEC aan de locatie Oude hockeyvelden heeft minimale invloed op het gebruik van het fietspad.



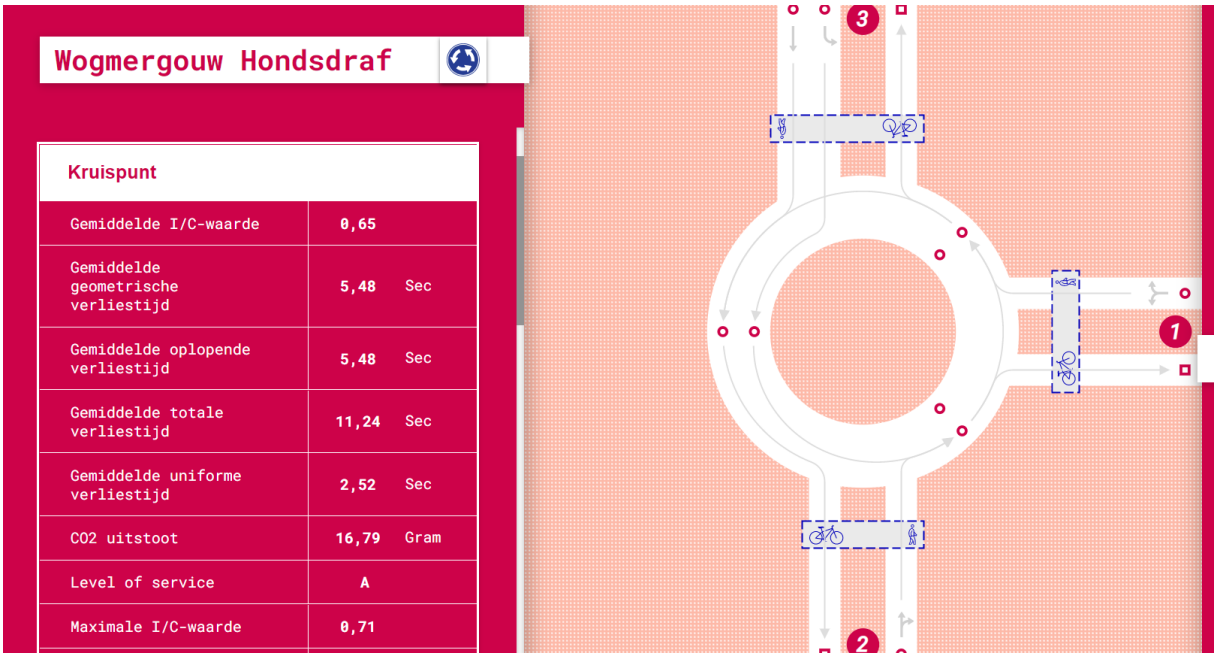
ontsluiting Nieuwe Steen

Locatie Sport- en recreatieterrein Risdam-Noord
Voor de verkeersgeneratie is als uitgangspunt gehanteerd dat de verkeersgeneratie van het IKEC op de locatie van Sport- en recreatieterrein Risdam - Noord gelijk is aan de verkeersgeneratie voor een IKEC op de hockeyvelden. Bron Actualisatie verkeer en parkeren IKEC Hoorn (Goudappel Coffeng januari 2021). Voor de woningen is in eerste instantie uitgegaan van 60 woningen koop middelduur en 60 woningen huur middelduur. Tevens zijn de sportvoorzieningen meegenomen.
Deze verkeersgeneratie is toegevoegd aan de verkeerscijfers uit het verkeersmodel.
In de ochtendspits blijken er geen afwikkelingsproblemen te zijn bij de huidige kruispuntvormgeving.

In de avondspits is het veel drukker op de Wogmergouw en kan het verkeer niet meer invoegen vanuit de Hondsdraf (ook zonder IKEC zal dit problemen geven). Dit betekent dat het kruispunt gereconstrueerd moet worden. Een voorrangsplein met een linksafvak of een partiële eirotonde zijn hiervoor noodzakelijk



Resultaten kruispuntberekeningen, ontsluiting Wogmergouw Hondsdraf



Resultaten partiële eirotonde, ontsluiting Wogmergouw Hondsdraf

Doordat een kruispuntreconstructie noodzakelijk is, kan ook overwogen worden om een extra aansluiting voor het IKEC en de sportvoorzieningen te realiseren. Hiermee worden de verkeerstromen naar het IKEC en de sportvelden gescheiden van de bewoners. De aansluiting dient dan in het verlengde te liggen van de centrale ontsluiting voor de sportvelden en het IKEC.
In de financiële doorrekeningen van de opties 4 en 5 is dit advies overgenomen en is rekening gehouden met deze extra aansluiting (partiele ei-rotonde).

2.8 Financiële uitgangspunten

De gemeente Hoorn heeft te maken met (externe regelgeving) het Besluit Begroten en Verantwoorden provincies en gemeenten (BBV) en tevens met (interne regelgeving) de nota Investerings- en afschrijvingsbeleid 2017.

In deze documenten is het beleid vastgelegd ten aanzien van de financiën van de gemeente Hoorn. Het dient als toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In die documenten wordt ook aangegeven wanneer een case als grondexploitatie of als kapitaalinvestering wordt aangemerkt.

Bij elke optie in het onderzoekrapport is in een tabel de financiële haalbaarheid van de betreffende optie weergegeven. Voor een compleet overzicht van de financiële gevolgen van de opties en de risico’s is in Bijlage 5 Financieel overzicht een uitgebreide onderbouwing opgenomen. De opgenomen bedragen zijn indicatief en berekend op basis van hetgeen op dit moment bekend is.

Hoofdstuk 3 Opties locatie Oude hockeyvelden

3.1 Optie 0 IKEC en woningbouwprogramma

Dit model gaat uit van het realiseren van het IKEC in combinatie met woningbouw op de locatie van de Oude hockeyvelden aan de Nieuwe Steen. In 2018 is door het college het beoogde programma vastgesteld. Dit programma van het IKEC, 80 sociale huurwoningen en 60 middeldure huurwoningen is uitgangspunt voor het model. Als basis voor het programma heeft de Structuurvisie gediend, waarbij het gebied Nieuwe Steen wordt gezien als een werkpark, een parkachtig gebied met een diversiteit aan functies. Wonen en een regionaal georiënteerde school dragen bij aan deze visie. Bovendien is het van belang dat de landschappelijke kwaliteiten van water en groen worden versterkt waarmee een bijdrage geleverd wordt aan de ontwikkeling van een groen en parkachtig gebied. Om deze reden is gekozen voor een landschappelijke inpassing van het IKEC. De school staat op een eiland, het gebruik van hoge hekken wordt daarmee voorkomen. De parkeervoorzieningen voor het halen en brengen zijn daarmee afsluitbaar en ten alle tijden beschikbaar. Ook de geplande woningbouw wordt op een landschappelijke en groene manier ingepast, waarbij een bijzonder woonmilieu ontstaat: een intensief stedelijk milieu in een groene setting.

Het IKEC wordt aan de zuidzijde van het plangebied ingepast. Het gebouwencomplex krijgt een prominente plek aan de Groene Wijzend, de belangrijke cultuurhistorische watergang, die langs het plangebied loopt. Bovendien wordt het gebouw zoveel mogelijk ingepast binnen het bestaande groen. Het schoolterrein en lokalen maken optimaal gebruik van de zonligging.

Aan de noordzijde van het plangebied ontstaat ruimte voor het inpassen van enkele woongebouwen voor sociale huur en middeldure huur. De inpassing zorgt voor een stedenbouwkundig accent aan de belangrijke doorgaande weg, de Blokmergouw. Ook hier wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het bestaande groen. Op die manier ontstaat een volwassen en aantrekkelijke groene setting.

Het parkeren vindt plaats op maaiveld, waarbij zoveel mogelijk wordt ingezet op dubbelgebruik van deze plekken. Binnen het plangebied is geen ruimte om de bestaande parkeerplaats van 78 plekken te compenseren. Dit model gaat ervan uit dat deze in een gebouwde voorziening rondom het stadhuis worden ondergebracht. Dit is in de financiële doorrekening opgenomen.

IKEC	Sociale huur	Middeldure huur	Parkeeroplossing huidig parkeerterrein
Ja	80	60	Buiten plangebied

1. <u>Ruimtelijke inpasbaarheid</u>

- IKEC op een aparte kavel binnen het plangebied.
- De parkeeropgave voor het halen en brengen van de kinderen door ouders en de busjes is op de kavel van het IKEC ingepast en daarmee afsluitbaar.
- Op een aparte woonkavel is in een groene setting een woningbouwprogramma ingepast bestaande uit 4 woonblokken en openbare parkeerplaatsen op maaiveld.
- Het woonprogramma bestaat uit 2 woonblokken met sociale woningbouw en 2 woonblokken in het middensegment. De gebouwen variëren in hoogte van 8 tot 5 lagen.
- De woonkavel en de kavel van het IKEC worden gescheiden door een watergang.
- Een groot deel van de bomen blijft behouden in deze optie.
- Het openbare gebied bestaat uit veel groen en water, een fietspad en wandelpaden.
- In het gebied zijn 167 openbare parkeerplaatsen ingetekend. Deze parkeerplaatsen zijn nodig voor de bewoners en bezoekers. Overdag is voor 75 parkeerplaatsen dubbelgebruik met het personeel van het IKEC mogelijk.



IKEC, 80 sociale- en 60 middeldure appartementen

2. Financiële haalbaarheid

In onderstaande tabel is de financiële haalbaarheid van deze optie weergegeven. In de bijlage is een uitgebreide onderbouwing opgenomen. In deze berekening is een gebouwde parkeervoorziening geraamd. Het is een keuze om deze parkeeroplossing als opgave mee te geven bij de renovatie van het stadhuis. Het resultaat van deze optie is positief.

Door stijging van kosten als gevolg van vertraging in realisatie van het IKEC dient echter nog wel rekening gehouden te worden met extra structurele kaptaallasten voor het IKEC.

Investeringen	€ 6.072.000
Opbrengsten	€ 6.636.000
Resultaat grondexploitatie o.b.v. reële prijzen 1/1/2021	**+ € 564.000**
Extra structurele kapitaallasten IKEC vanwege extra investeringskosten	**- € 24.000**

3. Parkeeroplossing

Binnen het plangebied is ruimte voor 167 openbare parkeerplaatsen. Deze worden geheel gebruikt door de toevoeging van de functies IKEC en woningbouw. Binnen het plangebied is geen ruimte voor compensatie van de huidige 78 parkeerplaatsen bij de oude hockeyvelden. Door in te zetten op de verkeersmaatregelen uit het collegebesluit van december 2019 is de parkeeropgave sluitend op de kavel oude hockeyvelden.

Collegebesluit parkeeroplossingen

De beschreven optie kan alleen gerealiseerd worden als de parkeeroplossingen uit het collegebesluit uitgevoerd worden. In de bijlage is het collegebesluit opgenomen. In het collegevoorstel leest u de onderbouwing van de oplossingen. De raad is per brief van dit besluit op de hoogte gesteld op 5 december 2019. In dit onderzoeksrapport wordt volstaan met een opsomming van de oplossingen.

De parkeeropgave in het projectgebied Oude hockeyvelden te verkleinen (met als doel ruimtelijke inpasbaarheid van het programma en ruimtelijke kwaliteit) door in te zetten op de volgende maatregelen:

a. Geen compensatie van het aantal parkeerplekken op het huidige parkeerterrein hockeyvelden
b. Aanpassing van de parkeernormen op het woningbouwprogramma
c. Aangepaste schooltijden en verlenging schoolprogramma door BSO activiteiten
d. Terugdringen autogebruik personeel IKEC (woon- werkverkeer)
e. Het toepassen van parkeerregulering in het plangebied

Maatwerk IKEC

Voor het personeel van het IKEC en aanvullende functies is besloten om maximaal 75 parkeerplaatsen aan te leggen. Dit wordt geborgd met een mobiliteitsplan en het aantal te verstrekken vergunningen. Ook voor het halen en brengen van kinderen zijn 75 parkeerplaatsen benodigd. Dit terwijl de maximale vraag 150 parkeerplaatsen bedraagt. Door het spreiden van schooltijden (50/50) kunnen de parkeerplaatsen voor halen en brengen echter efficiënter worden gebruikt. Voorwaarde in het plan is dat deze 75 parkeerplaatsen op het IKEC-terrein worden gerealiseerd, zodat deze plekken afgesloten kunnen worden en op elk moment beschikbaar zijn. Tot slot zijn er 36 parkeerplaatsen nodig voor het halen en brengen met busjes. Ook deze dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Parkeernorm woningbouw

De gehanteerde parkeernormen zijn gebaseerd op de parkeernormennota van de gemeente Hoorn. De vertaling van de parkeernormen is weergegeven in onderstaande tabel.

Berekening parkeervraag t.b.v. nieuwbouw IKEC
Op basis van Parkeernormennota Hoorn 2018

Gebiedskenmerken
Sterk stedelijk
Rest bebouwde kom
Parkeerdruk > 85%
Autobezit omgeving > 0,9 auto's per huishouden

	Eenheid	Aantal	Norm	Aantal	Zonder dubbelgebruik	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Autoparkeerplaatsen middenhuur	**Woning**	**60**	**1,5**	**90**									
Parkeerplaatsen bezoekers		60	0,3	18	18	2	4	14	13	0	11	18	13
Parkeerplaatsen bewoners		60	1,2	72	72	36	36	65	58	72	43	58	50
Autoparkeerplaatsen huurappartementen sociaal	**Woning**	**40**	**1,5**	**60**									
Parkeerplaatsen bezoekers		40	0,3	12	12	1	2	10	8	0	7	12	8
Parkeerplaatsen bewoners		40	1,2	48	48	24	24	43	38	48	29	38	34
Autoparkeerplaatsen huurappartementen sociaal laag	**Woning**	**40**	**1**	**40**									
Parkeerplaatsen bezoekers		40	0,3	12	12	1	2	10	8	0	7	12	8
Parkeerplaatsen bewoners		40	0,7	28	28	14	14	25	22	28	17	22	20
IKEC				**75**									
				75	75	75	75	0	0	0	0	0	0
Parkeervraag woningen + IKEC					**265**	**153**	**157**	**167**	**148**	**148**	**114**	**160**	**133**
Parkeren vrij voor omgeving werkdag bij realisatie 167pp						14	**10**	0	19	19	53	7	34

In de tabel is het aantal benodigde type woningen en de bijbehorende norm weergegeven. Daarmee kan het aantal benodigde parkeerplaatsen worden berekend.

Aan de hand van aanwezigheidspercentages kan worden ingeschat in welke mate de parkeerplaatsen bezet zijn in de meest ideale situatie. Dit staat weergegeven in het rechtergedeelte van de tabel.

Compensatie 78 parkeerplaatsen bij de Oude hockeyvelden
Zoals gezegd is bij deze optie geen ruimte voor compensatie van het huidige parkeerterrein met 78 parkeerplaatsen. Gezocht is naar een oplossing binnen het kantorengebied Nieuwe Steen. Een oplossing ligt mogelijk in de combinatie van de renovatie van het stadhuis. Het is een keuze om de opgave van realisatie van 78 parkeerplaatsen als voorwaarde mee te geven bij de voorbereiding van de renovatie van het stadhuis.
Het positieve grondexploitatieresultaat van deze optie kan daarbij ingezet worden als kostendrager voor een gebouwde parkeervoorziening. Eerste voorzichtige berekeningen laten zien dat een sobere en doelmatige parkeergarage circa € 1.365.000 kost. Het verwachte positieve grondexploitatie resultaat is voldoende om deze kosten te dekken. In de opgenomen financiële haalbaarheid is rekening gehouden met de gebouwde parkeervoorziening.

3.2 Optie 1 IKEC en versobering woningbouwprogramma

Heeft als doelstelling een deel van het huidige parkeerterrein bij de Oude hockeyvelden te compenseren binnen het plangebied. Door uit te gaan van een gelijkblijvend aantal parkeerplaatsen zoals bij het volledige programma, maar nu met minder woningen, ontstaat ruimte voor dubbelgebruik met de werknemers in de Nieuwe Steen. De inzet van deze optie is compensatie van circa 20 parkeerplekken van het huidige parkeerterrein bij de oude hockeyvelden.

IKEC	Sociale huur	Middeldure huur	Parkeeroplossing huidig parkeerterrein
Ja	72	45	Gedeeltelijk binnen plangebied

1. Ruimtelijke inpasbaarheid

- IKEC op een aparte kavel binnen het plangebied.
- De parkeeropgave voor het halen en brengen van de kinderen door ouders en de busjes is op de kavel van het IKEC ingepast en daarmee afsluitbaar.
- Op een aparte woonkavel is in een groene setting een woningbouwprogramma ingepast bestaande uit 3 woonblokken en openbare parkeerplaatsen op maaiveld.
- Het woonprogramma bestaat uit 2 woonblokken met sociale woningbouw en 1 woonblok in het middensegment.
- De woonkavel en de kavel van het IKEC worden gescheiden door een watergang.
- Een groot deel van de bomen blijft behouden in deze optie.
- Het openbare gebied is grotendeels gelijk aan de inrichting van het oorspronkelijke programma.
- In het gebied zijn 167 openbare parkeerplaatsen ingetekend. Overdag zijn 20 parkeerplekken beschikbaar voor gebruik door werknemers van de kantoren.



IKEC, 72 sociale- en 45 middeldure appartementen

2. Financiële haalbaarheid

In onderstaande tabel is de financiële haalbaarheid van deze optie weergegeven. In de bijlage is een uitgebreide onderbouwing opgenomen. De optie heeft een positief resultaat. In deze optie zijn minder opbrengsten omdat het woningbouwprogramma is versoberd van 140 naar 117 appartementen. Het resultaat van deze optie is positief.

In deze berekening is *geen* gebouwde parkeervoorziening geraamd. Het is een keuze om deze parkeeroplossing als opgave mee te geven bij de renovatie van het stadhuis. Dit leidt tot een investering van circa 1,7 milj., dit kan deels worden gedekt uit het resultaat van de grondexploitatie.

Door stijging van kosten als gevolg van vertraging in realisatie van het IKEC dient nog wel rekening gehouden te worden met extra structurele kaptaallasten voor het IKEC.

Investeringen	€ 4.372.000
Opbrengsten	€ 5.183.000
Resultaat grondexploitatie o.b.v. reële prijzen 1/1/2021	**+ € 811.000**
Extra structurele kapitaallasten IKEC vanwege extra investeringskosten	**- € 20.000**

3. Parkeeroplossing

Binnen het plangebied is ruimte voor 167 openbare parkeerplaatsen. Deze worden grotendeels gebruikt door de toevoeging van de functies IKEC en woningbouw. Binnen het plangebied is ruimte voor compensatie van circa 20 parkeerplaatsen van de huidige 78 parkeerplaatsen bij de oude hockeyvelden.
Door in te zetten op mobiliteitsplannen voor het personeel van het stadhuis én door het IKEC, moet het autogebruik worden teruggedrongen.

Maatwerk IKEC

Voor het personeel van het IKEC en aanvullende functies is besloten om maximaal 75 parkeervergunningen te verstrekken. Dit wordt geborgd met een mobiliteitsplan en het aantal te verstrekken vergunningen. Ook voor het halen en brengen van kinderen zijn 75 parkeerplaatsen benodigd. Dit terwijl de maximale vraag 150 parkeerplaatsen bedraagt. Door het spreiden van schooltijden (50/50) kunnen de parkeerplaatsen voor halen en brengen echter efficiënter worden gebruikt. Voorwaarde in het plan is dat deze 75 parkeerplaatsen op het IKEC-terrein zelf worden gerealiseerd. Tot slot zijn er 36 parkeerplaatsen nodig voor het halen en brengen met busjes. Ook deze dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Parkeernorm woningbouw

De gehanteerde parkeernormen zijn gebaseerd op de parkeernormennota van de gemeente Hoorn. De vertaling van de parkeernormen is weergegeven in onderstaande tabel.

Gebiedskenmerken
Sterk stedelijk
Rest bebouwde kom
Parkeerdruk > 85%
Autobezit omgeving > 0,9 auto's per huishouden

	Eenheid	Aantal	Norm	Aantal	Zonder dubbelgebruik	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Autoparkeerplaatsen middenhuur	**Woning**	**45**	**1,5**	**67,5**									
Parkeerplaatsen bezoekers		45	0,3	14	14	1	3	11	9	0	8	14	9
Parkeerplaatsen bewoners		45	1,2	54	54	27	27	49	43	54	32	43	38
Autoparkeerplaatsen huurappartementen sociaal	**Woning**	**36**	**1,5**	**54**									
Parkeerplaatsen bezoekers		36	0,3	10,8	11	1	2	9	8	0	6	11	8
Parkeerplaatsen bewoners		36	1,2	43,2	43	22	22	39	35	43	26	35	30
Autoparkeerplaatsen huurappartementen sociaal laag	**Woning**	**36**	**1**	**36**									
Parkeerplaatsen bezoekers		36	0,3	10,8	11	1	2	9	8	0	6	11	8
Parkeerplaatsen bewoners		36	0,7	25,2	25	13	13	23	20	25	15	20	18
IKEC				**75**									
				75	75	75	75	0	0	0	0	0	0
Parkeervraag woningen + IKEC					**233**	**140**	**143**	**138**	**122**	**122**	**95**	**133**	**110**
Parkeren vrij voor omgeving werkdag bij realisatie 167pp						27	**24**	29	45	45	73	34	57

In de tabel is het aantal benodigde type woningen en de bijbehorende norm weergegeven. Daarmee is het aantal benodigde parkeerplaatsen berekend. Aan de hand van aanwezigheidspercentages is ingeschat in welke mate de parkeerplaatsen bezet zijn in de meest ideale situatie. Dit staat weergegeven in het rechtergedeelte van de tabel.

3.3 Optie 2 IKEC

Optie 3.3. gaat uit van alleen de realisatie van het IKEC op de locatie Oude hockeyvelden. Het aantal parkeerplaatsen van het huidige parkeerterrein (78 parkeerplaatsen) blijft gehandhaafd. Uitgangspunt is het maximaal aantal parkeerplaatsen, zonder gebruik te maken van maatregelen voor het IKEC.

Het is een optie om toch voor parkeermaatregelen te kiezen. De locatie is centraal gelegen in de stad en goed bereikbaar met het OV en de fiets. Middels een door het IKEC op te stellen mobiliteitsplan wordt het autogebruik voor het personeel beperkt van 100 naar 75 plekken. Tevens is de inzet op spreiding van de inlooptijd van het IKEC waardoor het aantal benodigde plekken voor de ouders met de helft kaan worden teruggedrongen (van 150 naar 75 parkeerplaatsen).
Het toepassen van maatregelen kan een kostenbesparing opleveren van circa € 400.000. Tevens levert het meer ruimte op voor groen.
Daarnaast bestaat de optie om ruimte te reserveren in het plan om deze parkeerplaatsen in een later stadium aan te leggen indien uit de praktijk blijkt dat er behoefte aan is.

IKEC	Sociale huur	Middeldure huur	Parkeeroplossing bestaand terrein
Ja	-	-	Binnen plangebied

1. <u>Ruimtelijke inpasbaarheid</u>

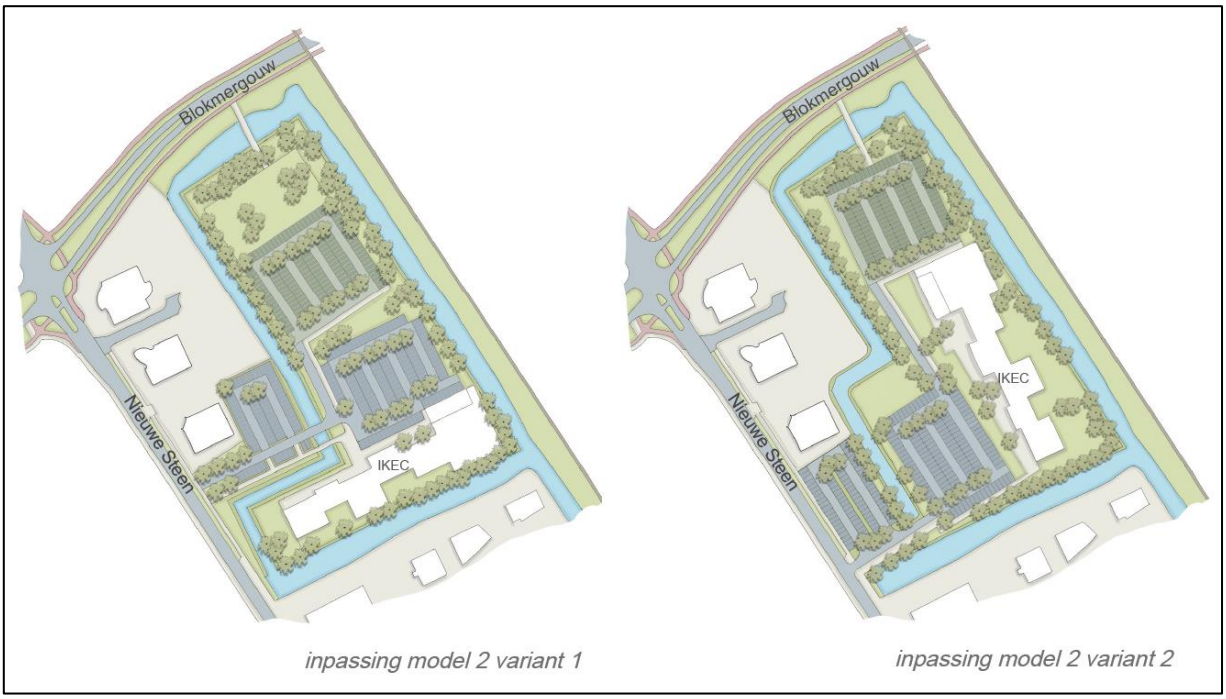
Het IKEC kan op twee manieren ingepast worden op de locatie. Variant 1 gaat uit van de ruimtelijke opzet van model 0 en 1, waarbij het IKEC aan de zuidzijde langs de Groene Wijzend is ingepast. De inpassing in variant 2 is op basis van minimale ingrepen in het bestaande gebied. Het gebouw wordt daarbij een kwart slag gedraaid en krijgt een plek aan de oostzijde van het plangebied. In variant 1 worden watergangen aangepast, de entree verplaatst en parkeerplaatsen aangelegd,
terwijl in variant 2 de huidige entree en de parkeerplaats met 78 parkeerplaatsen gehandhaafd kan blijven. Ook kunnen watergangen en het merendeel van het groen gehandhaafd worden Beide modellen gaan uit van het maximaal aantal parkeerplaatsen, zonder gebruik te maken van maatregelen voor de school. Het ruimtelijk concept is een gebouwencluster in het groen, waarbij zoveel mogelijk bestaand groen wordt opgenomen in het plan

Variant 1

De eerste variant gaat uit van de inpassing zoals in model 0 en 1. Het voorlopig ontwerp en de richting en zonligging van de school is gebaseerd op deze inpassing. In variant 1 worden watergangen aangepast, de entree verplaatst en parkeerplaatsen aangelegd.
Het IKEC en bijbehorende parkeervelden is op een apart eiland vormgegeven. De parkeervelden zijn ten alle tijden beschikbaar voor personeel en halen en brengen van de leerlingen. De huidige 78 parkeerplaatsen worden volledig gecompenseerd, zijn openbaar toegankelijk en liggen aan de westzijde van het plangebied in aansluiting bij de Nieuwe Steen.

Variant 2

Het IKEC wordt daarbij een kwart slag gedraaid en krijgt een plek aan de oostzijde van het plangebied. In variant 2 blijft de huidige entree en de parkeerplaats met 78 parkeerplaatsen gehandhaafd op de huidige plek. Ook kunnen watergangen en het merendeel van het groen gehandhaafd worden. Het IKEC en de bijbehorende parkeervelden liggen op een apart eiland en kunnen afgesloten worden.



inpassing model 2 variant 1 *inpassing model 2 variant 2*

2. Financiële haalbaarheid

Het maximum variant 1 is hierbij als uitgangspunt genomen. Het toepassen van kostenbesparende maatregelen is een keuze. Variant 1 heeft hogere aanleg kosten, oa als gevolg van hersituering huidige parkeerplaatsen. Het resultaat ligt tussen circa € 870.000 variant 1 en € 1.500.000 variant 2 aan kosten voor de aanleg van openbare ruimte.

Rekening gehouden dient te worden met extra structurele kapitaallasten voor het IKEC door kostenstijging als gevolg van vertraging in realisatie van het IKEC. Tevens dient rekening gehouden te worden met extra incidentele exploitatielasten vanwege afschrijven boekwaardes en afboeken voorbereidingskosten.

Totaal extra investeringen Vanwege openbare ruimte en IKEC	**- € 3.997.000**
Resultaat grex	**n.v.t.**
Extra structurele kapitaallasten	**- € 142.000**
Extra incidentele exploitatielasten	**- € 97.000**

3. Parkeeroplossing

Binnen het plangebied is ruimte voor realisatie van de totale parkeervraag voor het IKEC (maatwerk). Voor het personeel van het IKEC en aanvullende functies zijn 100 parkeerplaatsen nodig. Voor de halende en brengende ouders 150 en voor de busjes 36 parkeerplaatsen. De onderbouwing van het aantal parkeerplaatsen is weergegeven in onderstaande tabel. Deze parkeerplaatsen zijn niet openbaar en dienen beschikbaar te blijven voor het IKEC. Binnen het plangebied is ruimte voor volledige compensatie van de huidige 78 parkeerplaatsen bij de oude hockeyvelden. Deze plekken zijn openbaar.

Het is een keuze om de parkeerbeperkende maatregelen voor het IKEC toe te passen. Het aantal parkeerplaatsen neemt daarmee af met 100. Dit geeft een kostenbesparing en levert meer ruimte op in het gebied. Het is een optie om naar behoefte deze plekken op een later tijdstip aan te leggen. Hiervoor is ruimte in het gebied.

Parkeernorm maatwerk en bestaande situatie
De vertaling van het maatwerk is weergegeven in onderstaande tabel.

Berekening parkeervraag t.b.v. oude hockeyvelden					
Op basis van Parkeernormennota Hoorn 2018					
Gebiedskenmerken					
Sterk stedelijk					
Rest bebouwde kom					
Parkeerdruk > 85%					
Autobezit omgeving > 0,9 auto's per huishouden					
	Eenheid	**Aantal**	**Norm**	**Aantal**	**Parkeervraag**
IKEC Personeel	**mvt**	**100**	**1**	**100**	**100**
IKEC halen en brengen	**mvt**	**150**	**1**	**150**	
IKEC busjes	**mvt**	**36**	**1**	**36**	
Plekken terugbrengen	**plekken**	**78**	**1**	**78**	**78**
Parkeervraag IKEC + 78 terugbrengen					**178**
IKEC wordt afgewikkeld op eigen terrein					78

3.4 Optie 3 Woningbouwprogramma

Dit model heeft als uitgangspunt het totale gebied te transformeren in een aantrekkelijk en bijzonder woonmilieu. Uitgangspunt is stedelijk wonen in het groen. Een deel van het woningbouwprogramma aan de noordzijde blijft gehandhaafd. Aan de zuidzijde worden bouwblokken toegevoegd met een maximale capaciteit van 110 woningen. Daarbij is gekozen voor een maximale mix in doelgroepen zodat ook middeldure koop wordt toegevoegd. Dit maakt tevens gebouwde parkeervoorzieningen mogelijk en zorgt daarmee voor voldoende ruimte voor een aantrekkelijk en groen woonmilieu.

IKEC	Sociale huur	Middeldure huur	Aanvullend woningbouw	Parkeeroplossing bestaand terrein
Nee	80	60	110	Binnen plangebied

Ruimtelijke inpasbaarheid

- Extra woonprogramma toegevoegd aan kavel.
- Woningbouwprogramma varieert in hoogte van 10 tot 28 meter.
- Maximale laadvermogen van het gebied is 250 appartementen.
- Het woonprogramma bestaat uit 2 woonblokken met sociale woningbouw en 7 woonblokken in het middensegment.
- Voor een deel van het toegevoegde woningbouwprogramma moet de parkeergelegenheid onder het gebouw worden gerealiseerd.
- Op de kavel is voldoende parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers (openbaar en gebouwd)
- Gedurende werkdagen is er voldoende parkeercapaciteit beschikbaar voor compensatie van de huidige 78 parkeerplaatsen bij de oude hockeyvelden



geen IKEC, 80 sociale- en 60 middeldure en aanvullend 110 appartementen

Financiële haalbaarheid

Deze optie heeft een positief resultaat. De opbrengsten worden alleen door de woningbouw gegenereerd. In deze optie is geen IKEC voorzien, waarmee ook de bijdrage door het IKEC aan de grondexploitatie vervalt.

Investeringen	€ 3.948.000
Opbrengsten	€ 7.017.000
Resultaat grondexploitatie o.b.v. reële prijzen 1/1/2021	**+ € 3.069.000**

Parkeeroplossing

Binnen het plangebied is ruimte voor 343 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn deels openbaar en deels onder de woongebouwen. De parkeerplaatsen onder de woongebouwen zijn bedoeld voor de bewoners van de appartementen en zijn niet openbaar. Binnen het plangebied is ruimte voor compensatie van de huidige 78 parkeerplaatsen bij de oude hockeyvelden.

Parkeernorm woningbouw

De gehanteerde parkeernormen zijn gebaseerd op de parkeernormennota van de gemeente Hoorn. De vertaling van de parkeernormen is weergegeven in onderstaande tabel.

	Eenheid	Aantal	Norm	Aantal	Parkeervraag	Werkdagochtend	Werkdagmiddag
Autoparkeerplaatsen middenkoop	**Woning**	**55**	**1,7**	**93,5**			
Parkeerplaatsen bezoekers		55	0,3	17	17	2	3
Parkeerplaatsen bewoners		55	1,4	77	77	39	39
Autoparkeerplaatsen huurappartementen sociaal	**Woning**	**40**	**1**	**40**			
Parkeerplaatsen bezoekers		40	0,3	12	12	0	0
Parkeerplaatsen bewoners		40	0,7	28	28	28	21
Autoparkeerplaatsen huurappartementen sociaal	**Woning**	**40**	**1,5**	**60**			
Parkeerplaatsen bezoekers		40	0,3	12	12	1	2
Parkeerplaatsen bewoners		40	1,2	48	48	24	24
Autoparkeerplaatsen huurappartementen middelduur	**Woning**	**115**	**1,3**	**149,5**			
Parkeerplaatsen bezoekers		115	0,3	34,5	35	3	7
Parkeerplaatsen bewoners		115	1	115	115	58	58
Gebouwde parkeerplaatsen bezet					110	55	55
Parkeervraag woningen					**233**	**99**	**99**
Parkeren vrij voor omgeving						134	134

In de tabel is het aantal benodigde type woningen en de bijbehorende norm weergegeven. Daarmee is het aantal benodigde parkeerplaatsen berekend. Aan de hand van aanwezigheidspercentages is ingeschat in welke mate de parkeerplaatsen bezet zijn in de meest ideale situatie. Dit staat weergegeven in het rechtergedeelte van de tabel.

Hoofdstuk 4 Opties locatie Sport- en recreatiepark Risdam-Noord

Algemeen

Uitgangspunt is een bundeling van de sportclubs HSV Sport met Rugby Club West-Friesland. De basis is een samenwerking tussen twee de twee sportclubs en gaat uit van de aanleg van een nieuw kunstgrasveld (hoofdveld HSV), een nieuw grasveld (hoofdveld Rugby) en een gezamenlijk trainingsveld (grasveld) en sloop/nieuwbouw/verplaatsing van de huidige sportaccommodatie. De accommodatie wordt daarbij kleiner en efficiënter ingericht, waardoor velden kunnen worden afgestoten. Daarmee ontstaat ruimte voor andere functies, waaronder het IKEC.

Verder zijn van belang:

- Zoveel mogelijk behoud van bestaand park en voorzieningen (kostenbesparing en wensen bewoners)
- Inpasbaarheid van het huidige voorlopig ontwerp van het IKEC.
- Het samenvoegen van de sportlocatie is inclusief bestaande functies als Ballorig, BasicFit en tennisvereniging De Ballentuin maar exclusief Urbanus (honk- en softbal). Deze vereniging heeft aangegeven, vanwege de grote loopafstanden, niet mee te willen in de samenvoeging. De club behoud een eigen parkeervoorziening. Daarmee geldt de parkeerbalans voor de locatie zonder honk- en softbal (de parkeerbalans gaat uit van het toevoegen van parkeerplaatsen).
- Maximaal dubbelgebruik parkeren sport, IKEC en woningbouw
- Wensen sport m.b.t. inpassing sportvelden (sportplan)
- Advies wonen (op basis van de doelgroepenverordening)
- Advies verkeer (parkeerbalans en structuur)
- Het advies van verkeer geeft aan dat een extra ontsluiting wordt aangeraden op de Wogmergouw. In het plan wordt deze nieuwe aansluiting mogelijk gemaakt.

Gecombineerd ruimte gebruik sport en het IKEC

De vraag is gesteld of er sprake kan zijn van gecombineerd ruimte gebruik tussen sportclubs en het IKEC. Het delen van binnenruimtes is niet verder onderzocht. Het kunnen delen van buitensport en parkeermogelijkheden is wel onderzocht. In onderstaande uitleg volgt daarvoor de onderbouwing.

Delen van binnenruimtes

Deze variant is na eerste bestudering en zorgvuldige afstemming met zowel de deskundigen van het IKEC, als experts binnen de organisatie Hoorn (van de teams Jeugd en Onderwijs, en Sport) niet verder onderzocht. De mogelijkheden voor gebouwelijke synergie tussen het IKEC en de sportverenigingen, zijn om inhoudelijke, praktische en financiële redenen zeer beperkt.

Kinderen die worden opgevangen in het IKEC, kennen diverse soorten ondersteuningsbehoeften die de capaciteit van het regulier onderwijs en de reguliere kinderopvang te boven gaan. Deze doelgroep wijkt dan ook significant af van de doelgroep van een reguliere school of IKC. Deze kinderen kennen zeer specifieke behoeften en met name kwetsbaarheden. De ondersteuning die aan hen moet worden geboden, luistert zeer nauw en is allereerst gericht op het werken vanuit een veilige omgeving, die aan veel eisen moet voldoen. Een omgeving die prikkelarm is en waar een controleerbare en voorspelbare structuur kan worden geboden. Deze groep kinderen is nadrukkelijk niet gebaat bij menging met functies die buiten de scoop vallen van het speciaal onderwijs, de ter zake relevante jeugdzorg en dito voor- en naschoolse opvang. De kinderen van het IKEC kunnen niet verantwoord worden ‘bediend’ in een omgeving waar moeilijk te controleren, open interactie met andere kinderen plaatsvindt, met alle bijkomende impulsen en prikkels van dien.

Het IKEC Hoorn is een grote voorziening (circa 7.000 m2 BVO) voor circa 450 kinderen. De gezamenlijke huisvesting voor HSV Sport en rugbyclub West-Friesland is een relatief kleine en specifieke voorziening (560m2 BVO). Welke voorziening dmv systeembouw (kostenbesparend) gesitueerd wordt tussen de rugby- en voetbalvelden vanwege zicht op de velden.

Daar waar de kleedkamers van het IKEC zijn bestemd voor binnensport, zijn die van de sportverenigingen bestemd voor de buitensport. De mogelijke synergievoordeel blijft hierdoor beperkt tot de nevenruimtes.

Bij de realisatie van een geclusterde voorziening voor IKEC en sportverenigingen zullen extra sport specifieke ruimtes (o.a. kantine, keuken en kleedkamers voor buitensport) dienen te worden gerealiseerd. De mogelijkheden om middels huurpenningen vanuit de verenigingen hierin bij te dragen zijn zeer beperkt en alles behalve kostendekkend.

Conclusie:

Een gecombineerd gebruik van binnenaccommodaties en -voorzieningen door het IKEC en sportverenigingen is niet haalbaar omdat de functies onverenigbaar zijn.

Delen van buitensport-accommodaties

Onderzocht zijn de mogelijkheden van gecombineerd ruimtegebruik voor wat betreft de buitensport-accommodaties. Het is gebleken dat kinderen die van het gespecialiseerde aanbod gebruik maken, veel moeite hebben om aansluiting te vinden bij de reguliere sportverenigingen. Deze groep kinderen vraagt om een specifieke aanpak in begeleiding van groepssporten. Hierbij zijn vaak ervaringsdeskundigen aanwezig, die deze groepen kinderen begeleiden. Ook hierbij gaat het om structuur, heldere afspraken en eenduidige communicatie.

De kinderen die het aanbod via het IKEC-Hoorn krijgen komen niet alleen uit Hoorn. Kinderen komen uit de gehele regio Westfriesland, en zijn afhankelijk van doelgroepenvervoer. Hier ontstaat het eerste manco. Het tweede punt van aandacht is de eindtijden van het onderwijsaanbod, deze is om 14.15 uur. Het is lastig om vrijwilligers te hebben die de sportactiviteiten op kunnen pakken bij de buiten-sportaccommodaties.

Het derde aandachtspunt is de plek van de sportvelden, deze liggen aan de rand van Hoorn en zijn niet makkelijk te bereiken met het openbaar vervoer. Veel ouders zijn niet in staat hun kind te halen en te brengen als de sportactiviteiten niet aansluiten op de onderwijstijden. Niet ieder kind maakt gebruik van de naschoolse opvang.

Het IKEC beschikt over meerdere binnensportruimtes die in de avond en het weekend verhuurd kunnen worden aan sportverenigingen. Evenzogoed kan het IKEC gebruik maken van de sportvelden op het sportpark. Vanuit de Wet op onderwijs is buitensport voor het basisonderwijs niet noodzakelijk, van een kostprijs dekkende vergoeding voor het gebruik zal dan ook geen sprake zijn.

De kinderen van het IKEC zijn niet gebaat bij moeilijk te controleren open interactie met andere kinderen, met veel impulsen en prikkels. Een gecombineerd gebruik van accommodaties en voorzieningen door het IKEC en sportverenigingen is om die reden niet bevorderlijk’.

Conclusie:

De mogelijkheden zijn aanwezig echter dit vraagt om zeer specifieke en deskundige begeleiding om teleurstelling te voorkomen bij de kinderen, ouders en verzorgers. Deze afspraken kunnen niet op dit moment al vastgelegd worden, het vraagt om nadere onderlinge afspraken tussen het IKEC- en sportpartijen in de toekomst.

Delen van parkeerplaatsen

Door de functie Onderwijs te combineren met Sport kan optimaal dubbelgebruik van parkeerplaatsen plaatvinden. Waar het onderwijs vooral gedurende de dag gebruik maakt van de parkeerplaatsen, maakt sport vooral gebruik van de parkeerplaatsen einde van de middag, in de avond en in het weekeinde.

Uitgangspunt voor de plannen is het zoveel mogelijk in stand houden van de bestaande parkeerplaatsen van 135 stuks en deze aan te vullen met parkeernormen voor sport en het maatwerk voor het IKEC. Deze aantallen staan weergegeven bij de hierboven beschreven opties.

Wensen en draagvlak vanuit de buurt

In 2018 is een wijkbijeenkomst georganiseerd t.b.v. het project bundeling sportaccommodaties. Doelstelling van de bijeenkomst was het ophalen van wensen en eisen t.b.v. een intensivering van het sportprogramma op de locatie Sport- en recreatiepark Risdam - Noord. Uitgangspunt daarbij was het samenvoegen van HSV, Rugby, Honkbal en Softbal, met onderzoek naar de mogelijkheden om de bestaande sportvereniging in de sporthal van HSV, Disneyrats en een outdoorsportcentrum in te passen. Daarnaast is rekening gehouden met de bestaande voorzieningen Ballorig en BasicFit in de bestaande hal op de hoek Wogmergouw en Keern.

Bewoners hebben aangegeven overlast te hebben van zoekverkeer en parkeren in de wijk. Het parkeerterrein voor Honk- en Softbal is alleen bereikbaar via de woonwijk (woonerf) en is sociaal onveilig. De wens is een apart en goed bereikbaar parkeerterrein voor de sport. Bij voorkeur een ontsluiting op de huidige plek bij de kruising Wogmergouw. Deze wens komt overigens niet vanuit de Honk- en Sofbal zelf vanwege grotere loopafstand met zware tassen vanaf parkeerplaatsen binnen het plangebied.

Een tweede punt heeft betrekking op hinder van de verlichting van het hoofdveld en geluidshinder (voornamelijk muziek en omroep via de speakers). Bij meerdere clubs en hoofdvelden zal deze hinder toenemen. De wens is de hoofdvelden en het clubgebouw zoveel mogelijk richting Westfrisiaweg te plaatsen.

Een ander belangrijk thema betreft de groenvoorziening. De wens van de buurt is het verbeteren van de groenstructuur, waarbij de nadruk ligt op doorgaande wandelroutes en het bevorderen van de mogelijkheden voor ommetjes. De huidige groenstructuur heeft veel kwaliteiten met name de zijde aan de Medemblikkertrekvaart. Bovendien staan in het gebied veel volwassen bomen. Bewoners hebben behoefte aan groen en vinden het parkje om het sportcomplex van grote waarde. De wens is geuit meer doorgaande paden aan te leggen met meer mogelijkheden voor ommetjes, waarbij ook duidelijk is aangegeven om de bestaande eilanden bereikbaar te maken (beter benutten voor gebruik), daarnaast is behoefte aan een hondenuitlaatveld en speelvoorzieningen voor de jeugd.

Wensen:
- Verlichte velden en clubgebouw zover mogelijk van de buurten af ivm overlast.
- Voorkomen overlast van het sportpark voor de bewoners: Licht, geluid, auto’s in de wijk.
- Een onafhankelijke en eenduidige entree van het sportpark om overlast van zoekverkeer en parkeren in de wijk te voorkomen
- Groenstructuur wel openbaar houden en beter ontsluiten (ook onbereikbare stukjes als eilandjes). Rondjes kunnen lopen vanuit de buurt.
- Wens voor trapveldje en hondenuitlaatplaats

Hoe denkt de buurt over de komst van het IKEC en woningbouw:
- Wens voor een losloopgebied voor honden.
- Wens om het bestaande park uit te breiden in plaats van te kiezen voor bebouwing.
- De buurt heeft weerstand tegen de komst van het IKEC vanwege de te verwachten impact op de omgeving (verkeer, overlast geluid, openingstijden, verlies groen en recreatie terrein, ruimte voor spelende kinderen).
- Het IKEC past niet in de buurt, een integratie van school en kantoorgebouwen is beter op zijn plaats en vragen om breder locatie onderzoek met daarin opgenomen voorstellen voor andere locaties in Hoorn zoals de oude gevangenis de “ glasbak”.
- De buurt ervaart nu al parkeeroverlast, vanwege de piek van sport in het weekeinde en bij evenementen. Daarnaast is dit de enige plek om s 'avonds zwaarder verkeer te parkeren.

Uit de reacties van de buurt op het huidige onderzoek naar de locatie voor het IKEC, al dan niet met woningbouw, komt naar voren dat de wensen uit 2018 nog altijd op de voorgrond staan.

Maatregelen in de planvorming om de buurt zoveel mogelijk mee te nemen :
- Zoveel mogelijk behoud en versterken van het bestaande groen.
- Realiseren van aaneengesloten groene structuren en het bevorderen van wandelmogelijkheden.
- Ruimte voor spelende jeugd.
- Aanleg voldoende parkeerplaatsen voor de verschillende functies sport en het IKEC.

Stappenplan
Bij de locatie Sport- en recreatiepark Risdam-Noord is gekozen het onderzoek op te bouwen in een stappenplan.
Van:

- alleen sport, naar
- sport met het IKEC
- en vervolgens sport met het IKEC en toevoeging van woningbouw.

Op basis van dit stappenplan is getracht een logische en flexibele indeling te realiseren, waarin de verschillende mogelijke functies een plek kunnen krijgen. Om aan te geven dat de indeling niet een vaststaand gegeven is, is tevens een alternatieve indeling opgenomen (van het volledige programma). De indeling kan in een later stadium in overleg met de buurt tot stand komen.

1. Samenvoegen sport:
Uitgangspunt is het behoud van zowel park- als parkeervoorzieningen. Daarnaast wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen van de buurt om het intensieve sportprogramma op een zo groot mogelijke afstand van de bestaande woningen in te passen. Op basis van deze uitgangspunten is in nauwe samenwerking met de afdeling Sport een inpassingsplan gemaakt voor HSV in combinatie met Rugby Club West-Friesland waarbij gekozen is voor een locatie aan de noordzijde van het plangebied, aan de zijde van de Westfrisiaweg. Een groot deel van de huidige sportlocatie, voornamelijk aan de zuidzijde van het plangebied, komt daarmee vrij. De sportfaciliteiten zijn in de nieuwe situatie niet openbaar toegankelijk. De centraal gelegen watergang en de (openbare) wandelpaden op het huidige terrein worden daarom verplaatst naar de westzijde. Rondom het sportterrein blijft het parkgebied gehandhaafd. Het sportterrein wordt aan de oost- en noordzijde met hoog groen omzoomd en sluit daarmee aan bij het bestaande parkgebied. Aan de west- en zuidzijde wordt gekozen voor water en lage, brede hagen. Hiermee ontstaat zicht op het sportterrein. De inpassing gaat uit van uitbreiding van parkgebied ten zuiden van de accommodatie. Op die manier wordt zoveel mogelijk parkgebied behouden en versterkt. Daarnaast worden wandelpaden toegevoegd, waarmee het park beter bruikbaar wordt (wens buurt). Op basis van het verkeerskundig advies, zal bij samenvoegen van sportverenigingen op deze locatie het aantal parkeerplaatsen aan de Wogmergouw uitgebreid moeten worden (van 135 naar 215 parkeerplaatsen). De piek van de parkeerbehoefte is in het weekend, door de week is een beperkte behoefte van 61 parkeerplaatsen. Ook is in het verkeersadvies opgenomen dat een nieuwe aansluiting op de Wogmergouw wordt geadviseerd. Het inpassingsplan maakt deze aansluiting mogelijk. Het plan is uitgangspunt voor de aanvullende modellen, waaronder het model in combinatie met het IKEC.

2. Invoegen IKEC
Door het concentreren van de sportfunctie aan de noordzijde van het plangebied ontstaat aan de zuidzijde van het sportcomplex ruimte voor het inpassen van het IKEC. De parkuitbreiding van het oorspronkelijke (sport-)plan wordt naar het zuiden opgeschoven richting de wijk. De school wordt daarmee door een groene buffer afgescheiden van de bestaande wijk. Op die manier wordt ook in dit model zoveel mogelijk parkgebied behouden en versterkt. Daarnaast worden wandelpaden toegevoegd, waarmee het park beter bruikbaar wordt (wens buurt). Ten behoeve van het IKEC is een parkeervoorziening voor het halen en brengen van de kinderen noodzakelijk van 186pp (150 ouders en 36 busjes). Daarnaast is de behoefte aan 100 parkeerplaatsen ten behoeve van het personeel. Het parkeerterrein voor het halen en brengen van de kinderen zal ten alle tijden beschikbaar moeten zijn en is daarom afsluitbaar. Het terrein is centraal gelegen en zo dicht mogelijk bij de entree van het IKEC. Het personeel kan door de week gebruik maken van het parkeerterrein langs de Wogmergouw, waarmee optimaal dubbelgebruik van dat terrein wordt gerealiseerd. De parkeerbehoefte is 100 parkeerplaatsen voor personeel. De sportverenigingen hebben door de week maar een beperkte parkeerbehoefte van 61 parkeerplaatsen.

De sportverenigingen kunnen in het weekend gebruik maken van het centraal gelegen parkeerterrein van het IKEC. Dit terrein kan in de weekenden namelijk worden opengesteld. Het gevolg is dat het parkeerterrein aan de Wogmergouw beperkt kan worden tot 161 parkeerplaatsen in plaats van 215 plekken. De piek ten behoeve van de sportvoorziening kan worden opgevangen door de parkeerplaats van het IKEC. Ook deze parkeerplaats heeft daarmee optimaal dubbelgebruik.

3. Invoegen woningbouw

Doordat het parkeerterrein aan de zijde van de Wogmergouw beperkter van omvang kan worden aangelegd, komt ruimte vrij voor het inpassen van een woongebouw. De locatie van het gebouw is op ruime afstand van de bestaande wijk en wordt door een groene buffer afgescheiden. De locatie is gelegen op het oude hoofdveld van HSV en gaat daarmee niet ten koste van bestaand groen. Volwassen bomen een waterpartij en voldoende groen zorgen voor voldoende woonkwaliteit. Daarnaast is gezocht naar een locatie voor woningbouw in het model waarbij enerzijds het (groene) uitzicht van de bestaande bewoners zoveel mogelijk wordt gewaarborgd, anderzijds met voldoende woonkwaliteit voor de nieuwe bebouwing. Dit is gevonden aan de zijde van de Medemblikkertrekvaart. Woningbouw wordt daarmee opgenomen aan de rand van het bestaande parkgebied (het gedeelte rondom de bestaande vijver). Het huidige parkgebied wordt in dit model verlevendigd en versterkt, waarbij de wandelmogelijkheden langs de trekvaart worden versterkt. Het gewenste woonprogramma, waarbij de nieuwbouw zoveel mogelijk ingezet wordt op een aanvullende behoefte vanuit de wijk, gaat uit van zorgwoningen, woningbouw ten behoeve van senioren en woningbouw voor de middengroepen. Gezien dit woonprogramma is de parkeerbehoefte op openbaar gebied beperkt (lage norm voor zorg en gebouwde voorzieningen in de midden categorie zijn mogelijk).

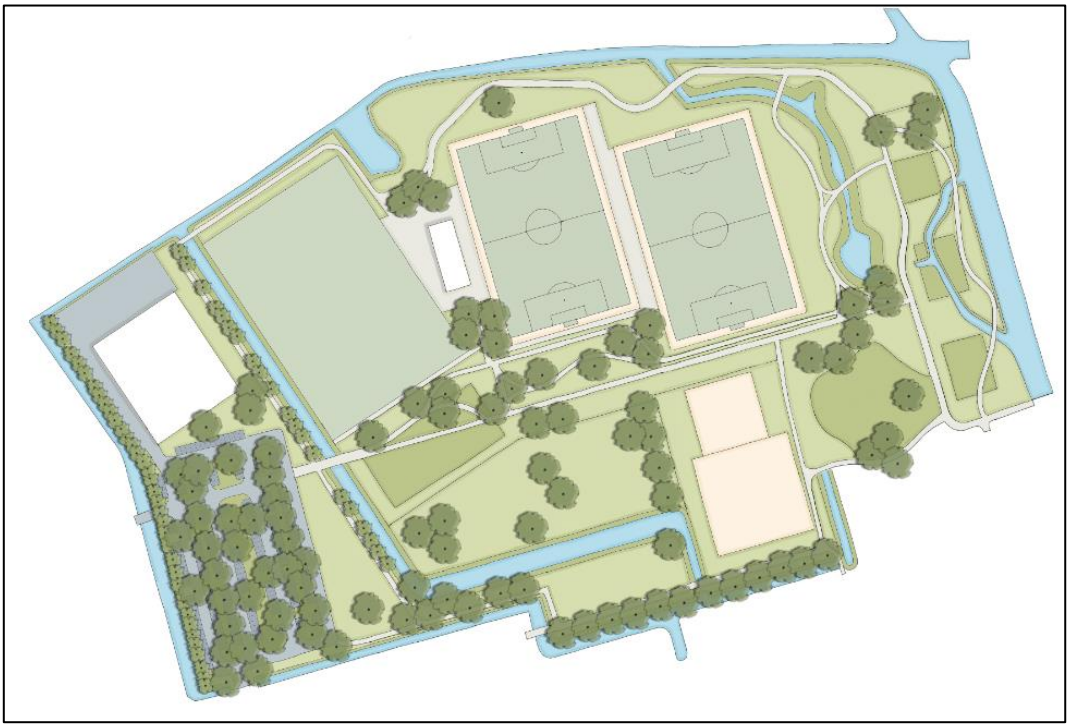
Doelstelling van de opdracht is onderzoek naar de inpasbaarheid van diverse functies op de locatie Sport- en recreatiepark Risdam Noord. De ruimtelijke mogelijkheden zijn onderzocht, waarbij zoveel mogelijk rekening is gehouden met de wensen van bestaande bewoners, met randvoorwaarden van de nieuwe functies en de afhankelijkheden en functionele aspecten. Om aan te geven dat deze studie geen vaststaande indeling heeft is tevens een alternatief model opgenomen van een mogelijke inpassing van de diverse functies. Dit model gaat uit van twee nieuw te ontwikkelen parkeerplaatsen aan de zijde van de Wogmergouw en Medemblikkertrekvaart en een centrale as met parkeren. Op die manier ontstaat ruimte voor woningbouw in aansluiting op de bestaande wijk. Het parkgebied wordt in dit model uitgebreid in het centrum van het gebied.

4.1 Optie 4 Bundeling sport en IKEC

Ruimtelijke inpasbaarheid Sport

Voor het sportplan zijn de volgende uitgangspunten de basis:

- Clubs HSV Sport en Rugbyclub Westfriesland gaan samen op 3 velden (bundeling)
- In verband met verlichting (hoofdvelden) en geluid is gekozen voor een noordelijk gelegen locatie (wens wijk)
- Het bestaande (openbare) parkgebied om de velden wordt zoveel mogelijk gehandhaafd en versterkt
- Het sportpark is niet openbaar toegankelijk en wordt omzoomd met hoge beplanting aan de noordzijde en lage, brede hagen aan de zuidzijde
- De centraal gelegen watergang (op dit moment over het terrein van HSV) wordt verwijderd en teruggebracht aan de westzijde van de sportvoorziening en vormt de scheiding tussen het sportterrein en het openbaar gebied
- Aan de zuidzijde wordt parkgebied toegevoegd, rondom het sportpark worden extra paden aangelegd (wens wijk voor extra wandelmogelijkheden)
- Voor het parkeren wordt gebruik gemaakt van de bestaande parkeervoorziening aan de Wogmergouw (handhaven bomen)
- De parkeerbalans geeft een piek aan voor sport van 215 pp in het weekend en 61 plekken in de werkweek
- Het plan voldoet hiermee aan de parkeernomen CROW, toegepast op dit plan door bureau Goudappel Coffeng en team Verkeer. Uitgangspunten hierbij zijn 3 sportvelden, tennisclub, Ballorig en Basic Fit (binnen plangebied). Deze clubs maken nu al gebruik van de bestaande parkeervoorzieningen.
- Het huidige parkeerterrein met 135 openbare parkeerplaatsen (op het eigen terrein van Ballorig zijn 46 plekken beschikbaar) moet worden uitgebreid met 80 parkeerplaatsen
- Het plan maakt een nieuwe aansluiting op de Wogmergouw mogelijk

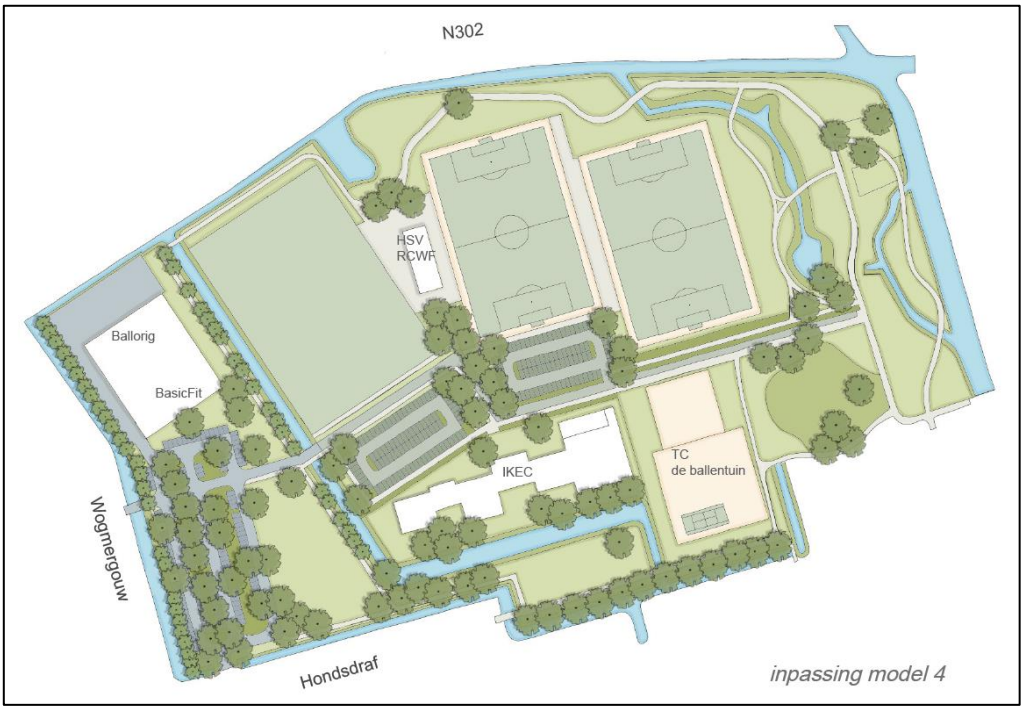


Inpassing sportvoorziening (bundeling)

1. Ruimtelijke inpasbaarheid Sport en het IKEC

Voor het sportplan in combinatie met het IKEC zijn naast de bovenstaande uitgangspunten tevens onderstaande uitgangspunten van toepassing:

- Aan de zuidzijde van de sportaccommodatie ontstaat ruimte voor de inpassing van het IKEC
- De nieuw te graven watergang aan de westzijde van het plangebied vormt de scheiding tussen het openbaar gebied, sportvoorzieningen en IKEC
- Tussen de sportaccommodatie en het IKEC ontstaat ruimte voor parkeerplaatsen. De parkeerplaats is daarmee centraal gelegen en dichtbij de voorzieningen. Deze zijn door de week beschikbaar voor het IKEC (186 afsluitbare parkeerplaatsen) en in het weekend voor de sport
- De uitbreiding van de parkeerplaats aan de zijde van de Wogmergouw kan teruggebracht worden van 215 naar 161 plekken en wordt gebruikt door sportvoorzieningen en het personeel van het IKEC
- Aan de west- en zuidzijde ontstaat ruimte voor de uitbreiding van het park en vormt een groene buffer tussen de bestaande wijk en het IKEC.
- Het park omzoomd daarmee de diverse functies waarmee aanleg van extra paden zorgen voor meer wandelmogelijkheden (wens van de buurt).
- Ook het groen tussen sportvoorzieningen en het IKEC is openbaar toegankelijk en sluit aan bij het omliggende park.



Inpassing sportvoorziening (bundeling) in combinatie met het IKEC

2. Financiële haalbaarheid

In deze variant is het niet mogelijk een grondexploitatie te openen. Dit is alleen mogelijk bij uitgeefbare grond aan derden. Naast de specifieke kosten voor herinrichting van het park en het sportcomplex zijn in de berekening de extra aanleg kosten opgenomen voor de in te passen functies zoals aanleg van parkeerplaatsen en het bouwrijp maken.
Rekening is gehouden met extra structurele kapitaallasten voor het IKEC door kostenstijging als gevolg van vertraging in realisatie van het IKEC. Tevens is rekening gehouden met extra incidentele exploitatielasten vanwege afschrijven boekwaardes en afboeken voorbereidingskosten.
Als dekking is het positieve grondexploitatie resultaat (gekapitaliseerd) ingebracht van optie 2 (volledig woningbouw op de oude hockeyvelden).

Totaal extra investeringen vanwege investering openbare ruimte, park, sportcomplex en het IKEC	**- € 9.152.000**
Resultaat grex	**n.v.t.**
Extra structurele kapitaallasten *inclusief dekking inbreng resultaat grex optie 3*	**- € 270.000**
Extra incidentele exploitatielasten	**- € 97.000**

3. Parkeeroplossingen

De parkeerbalans geeft een piek aan voor het IKEC en sport van 347parkeerplaatsen. Dit is door de week. 186 pp daarvan zullen afgesloten moeten zijn (ouders halen/brengen). Openbaar beschikbaar 161pp (61 pp sport en 100pp personeel).

- Van belang voor het IKEC zijn 186 parkeerplaatsen (150 ouders en 36 busjes) welke afgesloten kunnen worden, ontworpen dicht bij de entree van de school.
- Door de week worden deze plaatsen gebruikt door het IKEC en in het weekeinde tevens voor de sport (sport heeft in de piek tijdens het weekeinde 215 parkeerplaatsen nodig).
- De parkeervoorziening bij de entree bestaat bij deze optie uit 161 parkeerplaatsen, 61 nodig voor sport (99 – 38 bezet Ballorig) en 100 voor het personeel van het IKEC, deze zijn openbaar toegankelijk.
- Uitgangspunt hierbij is zoveel mogelijk bestaande plekken in stand houden ivm kostenbesparing en zoveel mogelijk ruimte over laten voor de buurt. Er liggen er nu 135 welke uitgebreid worden met 26 tot 161 plekken.

Parkeermaatregelen

Parkeermaatregelen voor de functie IKEC zijn op voorhand niet toegepast. Er is ruimte in het gebied om het maatwerk aan te leggen.
De locatie Sport- en recreatiepark Risdam - Noord is niet goed bereikbaar met het OV en de fiets in vergelijking met de locatie Nieuwe Steen. Het gebied ligt aan de rand van Hoorn en niet centraal.
Het is niet logisch om parkeermaatregelen te treffen voor het IKEC. Tevens kan het zorgen voor meer overlast in de buurt. In de nabije omgeving zijn de parkeerplaatsen openbaar. De buurt signaleert op dit moment al druk op deze plekken.

Het is een keuze om parkeermaatregelen toe te passen bij het IKEC. Het is kostenbesparend en levert meer ruimte op in het gebied.

Parkeernorm sport en maatwerk IKEC

De gehanteerde parkeernormen voor sport zijn gebaseerd op de parkeernormennota van de gemeente Hoorn. Voor het IKEC is het maatwerk opgenomen. De vertaling van de parkeernormen is weergegeven in onderstaande tabel.

Berekening parkeervraag t.b.v. HSV
Op basis van Parkeernormennota Hoorn 2018

Gebiedskenmerken
Sterk stedelijk
Rest bebouwde kom
Parkeerdruk > 85%
Autobezit omgeving > 0,9 auto's per huishouden

	Eenheid	Aantal	Norm	Aantal	Parkeervraag	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Ballorig	100m2 bvo	1750	4,4	77	77	38,5	38,5	7,7	0,0	77,0	77,0	57,8
Basic Fit	100m2 bvo	1250	4,7	59	59	29,4	29,4	58,8	0,0	58,8	58,8	44,1
Voetbal	velden	2	35	70	70	17,5	17,5	35,0	0,0	70,0	17,5	70,0
Rugby	velden	1	35	35	35	8,8	8,8	17,5	0,0	35,0	8,8	35,0
Trainingsveld	velden	0	35	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Tennis	100m2 bvo	4000	0,5	20	20	5,0	5,0	10,0	0,0	20,0	5,0	20,0
IKEC personeel	mvt	100	1	100	100	100,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
IKEC halen en brengen	mvt	150	1	150		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
IKEC busjes	mvt	36	1	36		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Parkeervraag sport + IKEC personeel - 46 eigen terrein Ballorig					315	199	199	129	0	261	167	227
IKEC halen en brengen + busjes bevinden zich op eigen terrein						Ballorig heeft 46 plekken op eigen terrein. Parkeervraag is dus:				215		

4.2 Optie 5 Bundeling sport, IKEC en woningbouwprogramma

Algemeen

Woningbouw op deze locatie kan een bijdrage leveren aan meerdere doelstellingen. Ten eerste levert het toevoegen van woningbouw een kostendrager op voor de ontwikkelingen. Daarnaast kan het een bijdrage leveren aan de beleidsdoelstellingen van 'Meer Stad Worden' door het toevoegen van een bijzonder en aantrekkelijk woonmilieu (groen/parkachtig woonmilieu). Belangrijk is dat woningbouw op deze locatie meerwaarde oplevert voor de wijk Risdam Noord, door een bijdrage te leveren aan de diversiteit van de woningbouwvoorraad. Advies van team Wonen, op basis van vastgelegd beleid in de 'Doelgroepenverordening' is daarbij leidend.

Op basis van ruimtelijke studies blijkt een maximale capaciteit van 120 appartementen mogelijk. Belangrijke afwegingen zijn de ruimtelijke impact, woonkwaliteit, behoud en versterking van een groen woonmilieu en de parkeerbelasting. De locatie biedt voldoende ruimtelijke mogelijkheden. Om dit te illustreren is in deze studie daarom een tweetal uiteenlopende modellen opgenomen.

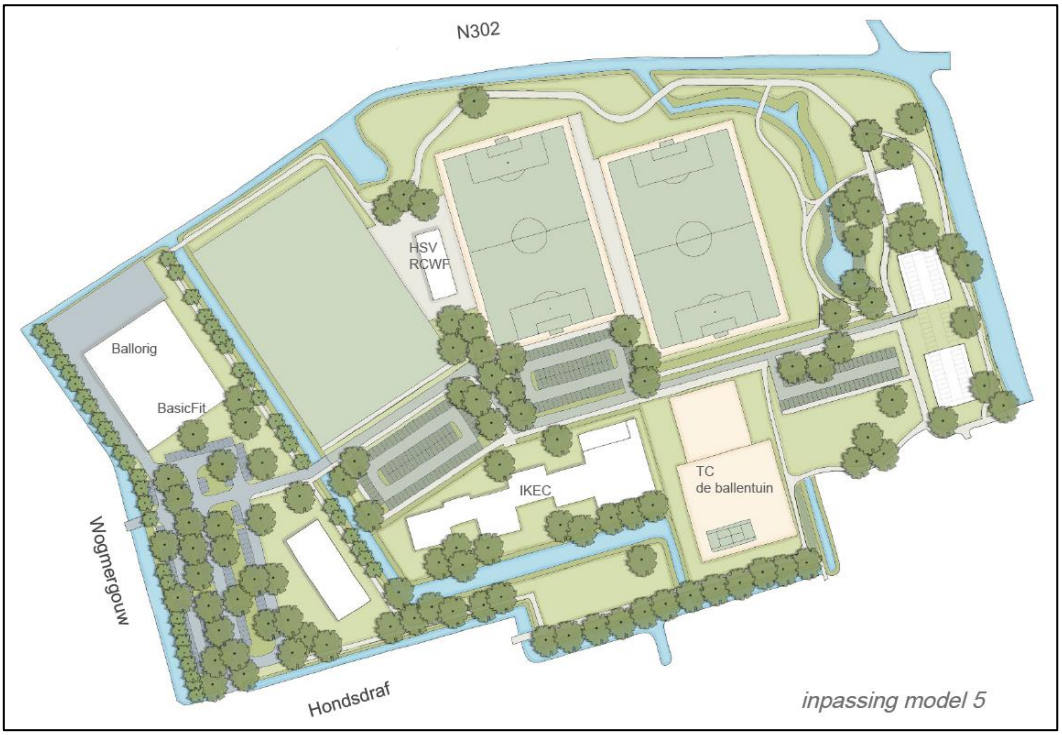
Bundeling sport	IKEC	Woningbouw	Parkeeroplossing bestaand terrein
Ja	Ja	120	Binnen plangebied

1. Ruimtelijke inpasbaarheid Sport, het IKEC en wonen

Voor het sportplan in combinatie met het IKEC en wonen vormen naast de bovenstaande uitgangspunten verdere uitgangspunten de basis:

- Een maximaal woonprogramma van 120 woningen kan worden toegevoegd. Ten behoeve van doorstroming in de wijk voor de toekomst (senioren en zorg) of als kostendrager (midden huur en koop).
- Inpassing op basis van zo min mogelijk ruimtelijke impact bestaande bewoners (afstand en groene buffer)
- Inpassing op basis van zoveel mogelijk woonkwaliteit en toevoegen levendigheid en sociale controle park
- Inpassing met zoveel mogelijk uitbreiding parkgebied en bruikbaarheid van het openbaar gebied
- Parkeerbelasting op openbaar gebied zo klein mogelijk (maximaal 70 openbare parkeerplaatsen)

Variant 1. Woningbouwprogramma langs Medemblikkertrekvaart en entree

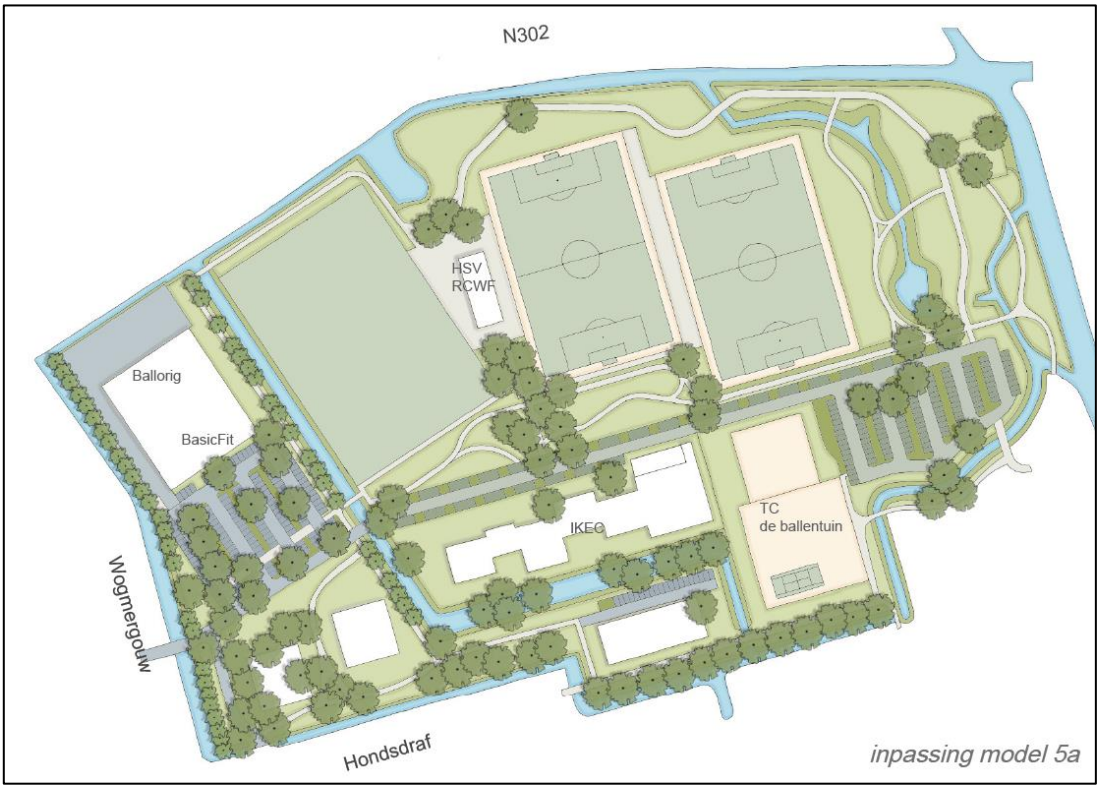


Variant 1: Inpassing sportvoorziening (bundeling) in combinatie met het IKEC en wonen

Variant 2. Woningbouwprogramma nabij de bestaande wijk

Andere uitgangspunten kunnen leiden tot een diversiteit aan modellen:

- Een maximaal woonprogramma van 120 woningen kan worden toegevoegd. Ten behoeve van doorstroming in de wijk voor de toekomst (senioren en zorg) of als kostendrager (midden huur en koop).
- Woningbouw zoveel mogelijk in aansluiting bij de bestaande wijk
- Inpassing op basis van zo veel mogelijk behoud van bestaand parkgebied (Medemblikkertrekvaart)
- Verlevendigen en begeleiden Wogmergouw met woningbouw
- Parkeerbelasting op openbaar gebied zo klein mogelijk (maximaal 70 openbare parkeerplaatsen)



Variant 2: Inpassing sportvoorziening (bundeling) in combinatie met het IKEC en wonen

2. <u>Financiële haalbaarheid</u>

Als dekking is het positieve grondexploitatie resultaat (gekapitaliseerd) ingebracht van optie 2 (volledig woningbouw op de oude hockeyvelden).

Rekening moet gehouden worden met extra structurele kapitaallasten door kostenstijging als gevolg van vertraging in realisatie van het IKEC. Tevens is rekening gehouden met incidentele exploitatielasten vanwege afschrijven van boekwaardes en afboeken voorbereidingskosten.

Resultaat grondexploitatie o.b.v. reële prijzen 1/1/2021	**+ € 421.000**
Extra structurele kapitaallasten vanwege investeringskosten sportcomplex en IKEC	**- € 155.000**
Extra incidentele exploitatielasten	**- € 50.000**

3. *Parkeeroplossingen*

Om het aantal modellen te beperken is alleen het model met maximale woningbouwprogramma opgenomen (maximale parkeerdruk). De maximale druk is 414 parkeerplaatsen.

Uitgangspunt is 347pp benodigd voor piek IKEC en sport (161+186). Voor de woningen is uitgangspunt 38 pp middels een gebouwde voorziening (452 - 414). 414 benodigd -347 = 67 pp nog te realiseren op het openbaar gebied.

Parkeermaatregelen
Parkeermaatregelen voor de functie IKEC zijn op voorhand niet toegepast. Er is ruimte in het gebied om het maatwerk aan te leggen.

De locatie Sport- en recreatiepark Risdam - Noord is niet goed bereikbaar met het OV en de fiets in vergelijking met de locatie Oude hockeyvelden Nieuwe Steen. Het gebied ligt aan de rand van Hoorn en niet centraal. Het is niet logisch om parkeermaatregelen te treffen voor het IKEC. Tevens kan het zorgen voor meer overlast in de buurt. In de nabije omgeving zijn de parkeerplaatsen openbaar. De buurt signaleert op dit moment al druk op deze plekken.

Het is een keuze om parkeermaatregelen toe te passen bij het IKEC. Het is kostenbesparend en levert meer ruimte op in het gebied.

Parkeernorm sport en wonen, maatwerk IKEC

De gehanteerde parkeernormen voor sport en wonen zijn gebaseerd op de parkeernormennota van de gemeente Hoorn. Voor wonen is uitgegaan van een maximaal programma. Voor het IKEC is het maatwerk opgenomen. De vertaling van de parkeernormen is weergegeven in onderstaande tabel.

Berekening parkeervraag t.b.v. HSV												
Op basis van Parkeernormennota Hoorn 2018												
Gebiedskenmerken												
Sterk stedelijk												
Rest bebouwde kom												
Parkeerdruk > 85%												
Autobezit omgeving > 0,9 auto's per huishouden												
	Eenheid	**Aantal**	**Norm**	**Aantal**	**Parkeervraag**	**Werkdag ochtend**	**Werkdag middag**	**Werkdag avond**	**Werkdag nacht**	**Zaterdag middag**	**Zaterdag avond**	**Zondag middag**
Ballorig	**100m2 bvo**	**1750**	**4,4**	**77**	**77**	**38,5**	**38,5**	**7,7**	**0,0**	**77,0**	**77,0**	**57,8**
Basic Fit	**100m2 bvo**	**1250**	**4,7**	**59**	**59**	**29,4**	**29,4**	**58,8**	**0,0**	**58,8**	**58,8**	**44,1**
Voetbal	**velden**	**2**	**35**	**70**	**70**	**17,5**	**17,5**	**35,0**	**0,0**	**70,0**	**17,5**	**70,0**
Rugby	**velden**	**1**	**35**	**35**	**35**	**8,8**	**8,8**	**17,5**	**0,0**	**35,0**	**8,8**	**35,0**
Trainingsveld	**velden**	**0**	**35**	**0**	**0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**
Tennis	**100m2 bvo**	**4000**	**0,5**	**20**	**20**	**5,0**	**5,0**	**10,0**	**0,0**	**20,0**	**5,0**	**20,0**
IKEC personeel	**mvt**	**100**	**1**	**100**	**100**	**100,0**	**100,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**
IKEC halen en brengen	**mvt**	**150**	**1**	**150**		**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**
IKEC busjes	**mvt**	**36**	**1**	**36**		**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**
Koopappartementen middelduur	**woningen**	**60**	**1,5**	**90**								
Bewoners		**60**	**1,2**	**72**	**72**	**36,0**	**36,0**	**64,8**	**72,0**	**43,2**	**57,6**	**50,4**
Bezoekers		**60**	**0,3**	**18**	**18**	**1,8**	**3,6**	**14,4**	**0,0**	**10,8**	**18,0**	**12,6**
Huurappartementen middelduur	**woningen**	**60**	**1,1**	**66**								
Bewoners		**60**	**0,8**	**48**	**48**	**24,0**	**24,0**	**43,2**	**48,0**	**28,8**	**38,4**	**33,6**
Bezoekers		**60**	**0,3**	**18**	**18**	**1,8**	**3,6**	**14,4**	**0,0**	**10,8**	**18,0**	**12,6**
Parkeervraag sport + IKEC personeel + wonen - 46 eigen terrein Ballorig					**471**	**263**	**266**	**266**	**120**	**354**	**299**	**336**
IKEC halen en brengen + busjes bevinden zich op eigen terrein						Ballorig heeft 46 plekken op eigen terrein. Parkeervraag is dus:				**308**		

Bijlagen

1. Onderbouwing vanuit team Sport gemeente Hoorn en het IKEC, gecombineerd ruimte gebruik
2. Financieel model
3. Impressie woningbouw Oude hockeyvelden en voorlopig ontwerp IKEC
4. Presentatie BOT-sessie, 6 oktober 2020
5. Verkeersrapport Actualisatie verkeer en parkeren IKEC Hoorn, Nieuwe Steen
6. Parkeernormennota Hoorn, 2018
7. Fact sheets resultaten per optie

1. Onderbouwing gecombineerd ruimte gebruik Sport en IKEC

Mogelijke synergie tussen het IKEC en de buitensport.

IKEC en sport

Het IKEC is er voor kinderen van 0 tot 12 jaar met specifieke leer- en ontwikkelbehoefte waarbij gespecialiseerd onderwijs, zorg en kinderopvang wordt aangeboden vanaf één locatie. Sportpark de Kromme Elleboog vormt een van de mogelijke locaties voor het IKEC waartoe financiële haalbaarheid, planning en ruimtelijke inpassing wordt verkend. Sport, bewegen en een actieve levensstijl is zeker ook goed voor de kinderen van het IKEC. De mogelijkheden voor synergie tussen de accommodaties en voorzieningen van het IKEC en de sportverenigingen zijn om inhoudelijke, praktische en financiële redenen echter beperkt.

De specifieke zorg en aandacht voor de kinderen van het IKEC wordt geboden vanuit een veilige leeromgeving. Hun leer- en ontwikkelbehoefte is in veel gevallen niet gebaat bij een moeilijk te controleren open interactie met andere kinderen, met veel impulsen en prikkels. Een gecombineerd gebruik van accommodaties en voorzieningen door IKEC en sportverenigingen is om die reden niet bevorderlijk.

Het IKEC Hoorn is een grote voorziening (circa 7.000 m2 BVO) voor circa 450 kinderen. De gezamenlijke huisvesting voor HSV Sport en rugbyclub West-Friesland is een relatief kleine en specifieke voorziening (560m2 BVO) die gesitueerd wordt tussen de rugby- en voetbalvelden. Beide voorzieningen beschikken over kleedkamers en enkele vergelijkbare nevenruimtes zoals een vergaderkamer en fysioruimte. Daar waar de kleedkamers van het IKEC zijn bestemd voor binnensport, zijn die van de sportverenigingen bestemd voor de buitensport. De mogelijke synergievoordeel blijft hierdoor beperkt tot de nevenruimtes. Het IKEC beschikt over meerdere (kleine) binnensportruimtes die in de avond en het weekend verhuurd kunnen worden aan sportverenigingen. Even zogoed kan het IKEC gebruik maken van de (gemeentelijke) sportvelden op het sportpark. Hiertoe hoeft echter niet te worden gekomen tot een geclusterde voorziening. Zeker niet wanneer de clustering leidt tot een minder gunstige liggen van de accommodatie ten opzicht van de sportvelden. De sport wenst zicht op de velden vanuit de kantine.

Voetbalvereniging HSV Sport en rugbyclub West-Friesland wensen te komen tot een gezamenlijke clubaccommodatie op sportpark Kromme Elleboog centraal gelegen tussen de sportvelden. Om dit ook financieel haalbaar te maken wordt uitgegaan van systeembouw, een duurzame en kostenefficiënte manier van bouwen. Bovendien zal een beroep worden gedaan op subsidies van het Rijk (BOSA) en de gemeente Hoorn. Voor het beheer en exploitatie wordt een beroep gedaan op de inzet van vrijwilligers. De realisatie van een nieuwe clubaccommodatie op traditionele wijze (schoonmetsel werk) is financieel niet haalbaar voor de beide sportverenigingen. Bij de realisatie van een geclusterde voorziening voor IKEC en sportverenigingen zullen extra sport specifieke ruimtes (o.a. kantine, keuken en kleedkamers voor buitensport) dienen te worden gerealiseerd. De mogelijkheden om middels huurpenningen vanuit de verenigingen hierin bij te dragen zijn zeer beperkt en alles behalve kostendekkend.

Bron: bureau Sport & Ruimte/ Team sport gemeente Hoorn (december 2020).

Notitie ten behoeve van de onderbouwing van de meer- en/of minderwaarde van het gezamenlijk gebruik van de ruimten van het IKEC, d.d. 24 december 2020.

Het IKEC is een Integraal Kind- en Expertisecentrum voor leerlingen uit het gespecialiseerd onderwijs en de kinderopvang van 0 tot 12 jaar oud. Dat betekent dat hier kinderen worden opgevangen met diverse soorten ondersteuningsbehoeften, die de capaciteit van het regulier onderwijs en de reguliere kinderopvang (op dit moment nog) te boven gaan.

Het betreft leerlingen met:

- Complexe leerproblemen
- Opvoedingsproblematiek
- Cognitieve beperkingen
- Gedragsproblematiek
- Psychiatrische problematiek
- Een zorgvraag waarbij de diagnose nog niet gesteld is, maar ter observatie gebruik maakt van de kennis en kunde in het IKECV-Hoorn

Voor deze kinderen wordt in het IKEC gespecialiseerd onderwijs en kinderopvang geboden in combinatie met ondersteunende jeugdzorg.

In het IKEC – Hoorn wordt gewerkt met diverse zorg onderwijsarrangement. Kinderen krijgen in een groot aantal casussen een gecombineerd zorg/onderwijs aanbod, verspreid over een dagdeel of twee dagdelen. Dit aanbod kan variëren van één tot vijf uur per dag. In sommige casussen komt het voor dat een kind een aanbod krijgt die doorloopt na de onderwijstijd, dan wordt de behandelperiode en opvangperiode gecombineerd.

Vanuit het inclusieve denken kan bedacht worden dat het voor deze groep kinderen van belang is om in hun sociale omgeving te denken aan combinaties in het gebruik van het IKEC of het delen van gezamenlijke ruimten. Echter, de ondersteuning die moet worden geboden aan deze groep kinderen is allereerst gericht op het werken vanuit een veilige omgeving, waar structuur kan worden geboden. Dat betekent dat deze groep kinderen niet gebaat is bij het samengaan van functies in het IKEC, die buiten de scoop vallen van onderwijs jeugdzorg en voor- en naschoolse opvang. Het oefenen van vaardigheden en competenties moet in een omgeving plaatsvinden, die weliswaar realistisch is, maar ook georganiseerd en veilig. Dit stelt (te) grote eisen aan het gezamenlijk gebruik.

Het is gebleken dat kinderen die van dit gespecialiseerde aanbod gebruik maken, veel moeite hebben om aansluiting te vinden bij de reguliere sportverenigingen. Deze groep kinderen vraagt om een specifieke aanpak in begeleiding van groepssporten. Het is niet voor niets dat veel verenigingen de G-sporten aanbieden aan deze doelgroep. Hierbij zijn vaak ervaringsdeskundigen aanwezig, die deze groepen kinderen begeleiden.

Vanuit het inclusieve denken zoeken wij als centrum regelmatig de samenwerking met organisaties die bereid zijn onze kinderen te begeleiden. Om teleurstelling ter voorkomen bij de kinderen, hun ouders en verzorgers, gaat het hierbij ook om structuur, heldere afspraken en eenduidige communicatie.

De kinderen die het aanbod via het IKEC-Hoorn krijgen komen niet alleen uit Hoorn. Kinderen komen uit de gehele regio Westfriesland, zij zijn afhankelijk van doelgroepenvervoer. Hier ontstaat al het eerste manco. Het tweede punt van aandacht is wat mij betreft de eindtijden van het onderwijsaanbod, deze is om 14.15 uur. Zijn er vrijwilligers die dan de sportactiviteiten op kunnen pakken bij de sportaccommodaties?

Het derde aandachtspunt is de plek van de sportvelden, deze liggen aan de rand van Hoorn en zijn niet makkelijk te bereiken met het openbaar vervoer. Veel ouders zijn niet is staat hun kind te halen en te brengen als de sportactiviteiten iet aansluiten op de onderwijstijden. Want niet ieder kind maakt gebruik van de naschoolse opvang.

Natuurlijk kunnen de sportzalen na de openingstijden van het IKEC (van 07.00 – 19.00 uur) worden gebruikt voor externe partijen. Maar dit is gelijk aan het gebruik van vergelijkbare accommodaties in de gemeente.

Bron: Jan van Berkum, bestuurder Stichting Trigoon en Leen Koole, directeur IKEC.

2. Financieel overzicht

	Locatie	Oude hockeyvelden			Sport- en recreatiepark Risdam-Noord	
	Programma	huidig programma incl gebouwde oplossing 78 pp	versobering woningbouwprogramma	alleen IKEC	sport+IKEC + woningbouw oude hockeyvelden	sport+IKEC+woningbouw + woningbouw oude hockeyvelden
		Optie 0	**Optie 1**	**Optie 2**	**Optie3 & 4**	**Optie 3 & 5**
	IKEC	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
	Zorg					30
	Soc. Huur	80	72	0	0	30
	Middelduur	60	45	0	0	60
	Aantal parkeerplaatsen opgave	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
	Compensatie p.p in plangebied	0	20	78	-	-
	Compensatie pp buiten plangebied	78				
	IKEC					
	Meerkosten investeringen a.g.v. vertaging (o.a. prijsindexatie)	-745.000	-745.000	-745.000	-1.240.000	-1.240.000
	Meer-/minderkosten grondbijdrage a.g.v. optimalisatie toerekening kostendragers	-342.000	530.000	374.000	736.000	1.258.000
	Investeringen openbare ruimte	n.v.t.	n.v.t.	-3.529.000	-4.277.000	n.v.t.
	Afboeken restant boekwaarden	n.v.t.	n.v.t.	-47.000	n.v.t.	n.v.t.
	Afboeken onderzoekskosten (niet meer toe te rekenen)	n.v.t.	n.v.t.	-50.000	-50.000	-50.000
	Totaal extra investeringskosten	**-1.087.000**	**-215.000**	**-3.997.000**	**-4.831.000**	**-32.000**
	GRONDEXPLOITATIE					
	Investeringen GREX	-4.372.000	-4.372.000	n.v.t.	n.v.t.	-5.492.000
	Investering gebouwde parkeervoorziening (compensatie buiten plangebied)	-1.700.000	*optioneel*	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	Grondopbrengst IKEC aan GREX	2.842.000	1.970.000	n.v.t.	n.v.t.	1.242.000
	Opbrengsten woningbouw	3.794.000	3.213.000	n.v.t.	n.v.t.	3.334.000
	Resultaat grondexploitatie o.b.v. reële prijzen 1/1/2021 vóór verrekening (uitsluitend) woningbouw locatie oude hockeycomplex	**564.000**	**811.000**	**0**	**0**	**-916.000**
	Investeringen GREX (uitsluitend) woningbouw locatie oude hockeycomplex				Zie structurele dekking onder effect op begroting	-3.948.000
	Opbrengsten woningbouw (uitsluitend) woningbouw locatie oude hockeycomplex					7.017.000
	Resultaat grondexploitatie o.b.v. reële prijzen 1/1/2021 ná verrekening (uitsluitend) woningbouw locatie oude hockeycomplex					**2.153.000**
	GROEN-/RECREATIEPARK					
	Investeringen (Her)inrichting park	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-1.614.000	-1.732.000
	Totaal investeringskosten	**0**	**0**	**0**	**-1.614.000**	**-1.732.000**
	SPORTCOMPLEX					
	Clubgebouw	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-906.000	-906.000
	Bijdrage sportclubs in clubgebouw	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	362.000	362.000
	Afboeken restant boekwaarden	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-47.000	n.v.t.
	Bouwrijp maken	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-694.000	-694.000
	Investeringen sportcomplex	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-1.422.000	-1.422.000
	Totaal investeringskosten	**0**	**0**	**0**	**-2.707.000**	**-2.660.000**
	TOTAAL EXTRA INVESTERINGSKOSTEN	**-1.087.000**	**-215.000**	**-3.997.000**	**-9.152.000**	**-4.424.000**
	EFFECT OP BEGROTING					
	Extra kapitaallasten (nieuwe structurele ruimtevrager)	**-24.000**	**-20.000**	**-142.000**	**-362.000**	**-155.000**
	Structurele dekking: resultaat grex woningbouw locatie oude hockeycomplex (gekapitaliseerd 40 jr/0,5%)				**92.000**	
	Extra exploitatielasten (nieuwe incidentele ruimtevrager)	**n.v.t.**	**n.v.t.**	**-97.000**	**-97.000**	**-50.000**
	Resultaat grondexploitatie	**564.000**	**811.000**	**n.v.t.**	**n.v.t.**	**421.000**
	Nb In de tabel is nog geen rekening gehouden met kosten voor beheer en exploitatie wegens uitbreiding van het areaal.					

Risico's

1. De aanwending van het te verwachten resultaat grex a.g.v. woningbouw locatie oude hockeycomplex van € 3,1 miljoen als dekking voor de opties 4 en 5 vraagt afzonderlijke besluitvorming van de raad. Daarbij wordt aangemerkt dat dit nadelige gevolgen kan hebben voor de algemene bedrijfsreserve Grondzaken, waaronder het benodigde weerstandsvermogen en/of verliesvoorziening bij toekomstige voornemens tot grondexploitatie. Hierdoor bestaat het risico dat in de nabije toekomst alsnog een beroep moet worden gedaan op de Algemene reserve van de gemeente Hoorn, welke al onder druk staat.
2. Het te verwachten resultaat grex a.g.v. woningbouw locatie oude hockeycomplex van € 3,1 miljoen is nog niet gerealiseerd op het moment dat het negatief resultaat van optie 4 of optie 5 zich voordoet. Dit betekent dat het negatief resultaat van optie 4 en optie 5 moet worden voorgefinancierd. De Algemene reserve van de gemeente Hoorn staat onder druk en ook de algemene bedrijfsreserve Grondzaken is hiervoor zeer waarschijnlijk niet toereikend en/of afhankelijk van keuzes over andere voorgenomen projecten zoals de Poort van Hoorn.
3. Onvoorziene omstandigheden, zoals marktsituatie en/of planologische belemmeringen, kunnen er toe leiden dat het verwachte resultaat grex a.g.v. woningbouw locatie oude hockeycomplex niet volledig wordt gerealiseerd, waardoor optie 4 en optie 5 uiteindelijk alsnog niet dekkend blijken.

3. Impressies



Locatie Oude hockeyvelden Nieuwe Steen, woningbouw en IKEC



Locatie Oude hockeyvelden Nieuwe Steen, IKEC



Locatie Oude hockeyvelden Nieuwe Steen, IKEC



Het IKEC



Het IKEC

Gemeente Hoorn

Nieuwe Steen 1
Postbus 603
1620 AR Hoorn
T 0229 25 22 00
www.hoorn.nl