Raadsvoorstel

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

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

Onderwerp
Kadernotitie Intensiverings- & Hoogbouwvisie

Agendering
Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Kadernotitie Intensiverings- & Hoogbouwvisie
2	Presentatie informatieve sessie 28 januari 2021
3	Presentatie informatieve sessie 18 februari 2021
4	
5	

De raad besluit

1. De kadernotitie Intensiverings- & Hoogbouwvisie vast te stellen, waarvan de kernpunten zijn:
   - het hanteren van drie definities van de basishoogten, met bijbehorende accenten en uitschieters;
   - de vertaling van de basishoogten per gebied op kaart;
   - het gebruiken van een Hoogbouw Effect Rapportage-toets die getoetst wordt door een nader uit te werken commissie.
2. De kaders uit de kadernotitie uit te werken in een intensiverings- & hoogbouwvisie die de raad voorgelegd krijgt voor vaststelling, wat inhoudt dat:
   - participatie met inwoners en belanghebbenden plaatsvindt;
   - een manier om dichtheid te objectiveren wordt uitgewerkt.

Samenvatting

Met input van twee sessies met de raad is een kadernotitie Intensiverings- & Hoogbouwvisie opgesteld. Het college stelt voor om deze kadernotitie vast te stellen zodat op basis hiervan de uiteindelijke Intensiverings- & Hoogbouwvisie kan worden opgesteld. Het college stelt voor een wijze van intensiveren te kiezen die past bij Hoorn. Dat betekent dat nieuwe hoogbouw moet passen bij de directe omgeving, maar ook dat die geïnspireerd is op het leefmilieu in de binnenstad. Een gevarieerde programmatische invulling en bouwhoogte. En intensief betekent ook veel ruimte voor water of groen.

In de kadernotitie zijn drie definities van de basishoogten, met bijbehorende accenten en uitschieters opgenomen. Per gebied is aangegeven welke definitie geldt. Alle gebouwen die de gemeente definieert als hoogbouw worden getoetst op technische en beleidsmatige aspecten, de Hoogbouw Effect Rapportage (HER-toets). De inhoud van de HER is een basis voor participatie en de uitkomsten van het gesprek met belanghebbenden worden ook in de HER vastgelegd.

In de maanden april/mei vindt het gesprek met de stad plaats. Naar aanleiding van die gesprekken wordt de intensiverings- & hoogbouwvisie opgesteld. Na de zomer wordt de intensiverings- & hoogbouwvisie vastgesteld door het college en daarna ter visie gelegd. In december wordt intensiverings- & hoogbouwvisie voorgelegd aan de raad.

1. Inleiding: reden van het voorstel

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

Belang
Intensivering en hoogbouw hebben langdurig en in grote mate invloed op de uitstraling van de stad. Het is belangrijk om een kader te hebben waaraan getoetst kan worden, zodat iedere situatie in de stad volgens dezelfde kwalitatieve standaard wordt bekeken.

Centrale vraag
Welke kaders geeft de raad mee om te komen tot een visie die intensivering en hoogbouw op een bij Hoorn passende wijze vormgeeft en die kan rekenen op draagvlak in de stad?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Een breed gedragen visie, waarin wordt gekozen voor een bij Hoorn passende wijze van intensiveren en hoogbouw en die tot stand is gekomen in samenspraak met de stad (bewoners en andere belanghebbenden).

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

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

4. Kaders

Raadsbesluiten over het Procesakkoord (5 juni 2018) en over de Bestuursagenda (18 december 2018)
Vanaf het begin van deze bestuursperiode zijn de raad en het college in gesprek over hoe zij de relatie met de stad kunnen verbeteren en hoe de raad beter en eerder in positie kan komen bij belangrijke en grote dossiers. Als het kan en helpt, willen raadsleden ook een rol innemen in de participatie met de stad. Na een aantal werksessies is de raad gekomen tot een bestuursagenda. Op deze agenda staan de zware maatschappelijke opgaven voor de stad, waar de raad een intensievere rol wil oppakken. De toekomst van de woningmarkt is een van de onderwerpen op de bestuursagenda.

Raadsbesluit van 7 mei 2019 – Regionaal Koersdocument Omgevingswet
Met dit besluit heeft de gemeenteraad het 'Regionaal Koersdocument Omgevingswet' vastgesteld. Eén van de kernpunten daarbij was dat de Omgevingsvisie Hoorn uiterlijk in 2021 moet worden vastgesteld.

Raadsbesluit 'Meer stad worden', 6 juni 2019
In 2018 heeft het college een aantal gesprekken georganiseerd onder de noemer 'wat voor stad willen we zijn'. Vanuit deze basis zijn de kaders voor de intensiverings- & hoogbouwvisie opgesteld.

Kadernotitie Omgevingsvisie Hoorn, 8 december 2020
Een Omgevingsvisie is in principe vormvrij en ook de manier waarop de stad bij het proces wordt betrokken (de wijze van participatie) is aan weinig regels gebonden. In december 2020 zijn de kaders vastgesteld. Tijdens een interactieve raadsbijeenkomst op 10 september 2020 zijn de mogelijkheden voor het inrichten van het proces om tot een Omgevingsvisie te komen verkend, een en ander in lijn met de afspraken vanuit het Procesakkoord en de Bestuursagenda.

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

visie zijn: inzetten op de groei van de stad, een gemengde bevolking naar leeftijd en sociaal-economische status per wijk, een duurzamer woningvoorraad, meer sociale huurwoningen en betere doorstroming in de sociale- en middencategorie. Het college kreeg daarbij de opdracht een hoogbouwvisie op te stellen en deze ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad.

5. Argumenten

Intensiveren van stedelijke gebieden is een kans om de gewenste woningen en voorzieningen toe te voegen om de stad leefbaar en vitaal te houden. Door die nieuwe woningen in een meer stedelijke omgeving te maken, zijn ze aantrekkelijk voor bijvoorbeeld de jongere woningzoekers, of ouderen die op zoek zijn naar een levendige woonomgeving. Door iets meer dan nu de hoogte op te zoeken, kunnen woningen toegevoegd worden aan de stad, zonder dat dat ten koste gaat van openbare ruimte. Het is niet het doel om de stad vol te bouwen, maar juist om woningen toe te voegen en ook meer bruikbare groene ruimte.

In de kadernotitie stelt het college een definitie van hoogbouw voor, in welke gebieden er sprake kan zijn van deze bouwvormen en ook hoe het gesprek met belanghebbenden over nieuwe plannen wordt gevoerd. Daarnaast is de kadernotitie de basis voor een gesprek met de stad, dat voor een deel samenvalt met het participatietraject rond de omgevingsvisie.

Ter voorbereiding op dit voorstel over de kaders hebben twee sessies met de raad plaatsgevonden. Op 28 januari 2021 was een kennissessie. Hierin zijn de kansen en uitdagingen van intensivering en hoogbouw besproken. Robert Winkel heeft de leden van de raad meegenomen in voorbeelden, lessen en valkuilen en impact op omgeving, stedelijkheid, parkeren en kwaliteit.

Op 18 februari vond de tweede sessie plaats. Hierin is toegespitst op de situatie van Hoorn. Tako Postma is ingegaan op reeds genomen besluiten, de toegevoegde waarde van intensivering en hoogbouw, waar de gemeente wel en niet hoogbouw kan toestaan en hoe de gemeente hoogbouw kan toetsen. De input van de raad die is opgehaald tijdens deze sessie is verwerkt in de kaders. Raadsleden hebben aangegeven dat een gevarieerde basishoogte bij Hoorn past. Ook hebben raadsleden aangegeven kansen te zien bij de toegang van Hoorn aan de A7.

Definitie hoogbouw

De definitie van hoogbouw is voor velen verschillend, dat hangt ook af van verhoudingen tot andere gebouwen en het standpunt waarvandaan je die hoogbouw beleeft. Gemeenten in Nederland hanteren dus ook verschillende definities voor de grens waarboven een gebouw hoogbouw genoemd wordt.

Hoorn ligt aan het water en in een plat landschap, waardoor het silhouet van met name de oude stad en de omliggende dorpen (met nog mooie monumentale kerkjes) met relatief lage hoogbouw behoorlijk kan veranderen. Daarom stelt het college een hoogbouwdefinitie voor die per gebied verschilt.

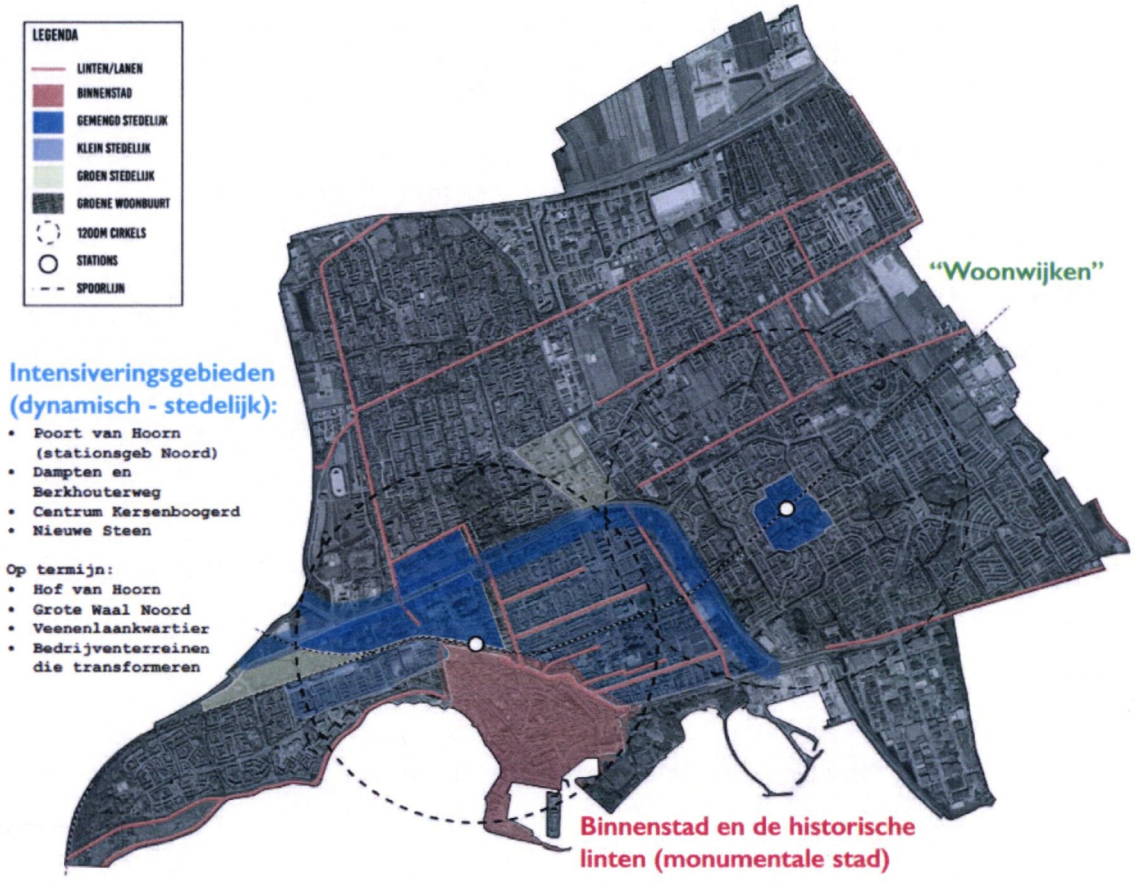
De bebouwing die het straatbeeld bepaalt noemen we de basishoogte. Eventuele hoogteaccenten staan op bijzondere plekken, of ze staan “in de tweede lijn”, teruggeschoven achter die bebouwing in de basis. Het college stelt voor om in Hoorn drie definities van de basishoogte te hanteren, met bijbehorende accenten en uitschieters:

Binnenstad en historische linten: (monumentale stad) De stedelijke ruimte wordt bepaald door de bestaande gebouwen. Nieuwe gebouwen wijken daar minimaal vanaf. (Beschermd stadsgezicht). Levendige plint aan de straat. Verantwoording nodig voor: Alle gebouwen die meer dan 1 bouwlaag hoger zijn dan de buren of het oorspronkelijke gebouw.	**Intensiveringsgebieden:** (dynamisch - stedelijk): De basishoogte van de stedelijke ruimte is ca 3-6 bouwlagen, incidenteel (nader te definieren) tot 8 bouwlagen. Levendige plint aan de straat. Verantwoording nodig voor: Accenten tussen 9 en 13 bouwlagen Beeldbepalende "signaalfunctie" tot max 20 lagen.	**De Woonwijken:** (groen-stedelijk) **De basishoogte is 2-3 bouwlagen, ruim en groen wonen.** Appartementen alleen op groen-stedelijke plekken (bijv. langs invalswegen en wijkwinkelcentra, Voorwaardelijk is een groene setting: maximaal 5 bouwlagen, incidenteel tot 8. Verantwoording nodig voor: Accenten tussen 8 en 12 bouwlagen, geen hogere gebouwen.
Bebouwing rondom binnenstad en linten wordt beoordeeld op de zichtbaarheid vanuit die historische gebieden en het bijbehorend silhouet.	**In de kleinstedelijke gebieden (lichtblauw op kaart) gelden dezelfde voorwaarden, maar is de basishoogte 3-5 bouwlagen.**	

Gebiedsstrategie
Het college stelt voor om de voorgestelde drie basishoogten te vertalen in gebieden. De input van de raad tijdens de BOT-sessie is verwerkt in deze gebiedsstrategie.

Het vastgestelde plan Poort van Hoorn is het eerste intensiveringsgebied met uitgangspunten voor de hoogte van vijf tot zes lagen voor de basishoogte, met enkele hogere delen tot acht lagen. Daarbij is aangegeven dat een aantal hoogteaccenten mogelijk zijn, de precieze hoogte en plek daarvan worden nog nader besproken. Ook langs de Provincialeweg, tussen A7 en Willemsweg, past intensivering tot een dynamisch/gemengd stedelijk gebied, zoals nu in Holenkwartier gebouwd wordt. In de toekomst zouden Hof van Hoorn en het centrumgebied Kersenboogerd daar ook bij kunnen horen. In bijvoorbeeld het gebied Pelmolenpad past een kleinstedelijke intensivering: iets lagere bebouwing, voornamelijk met een woonbestemming.

Al deze gebieden (blauw op de kaart) passen binnen cirkels van 1.200 meter rondom de stations. De binnenstad en de historische linten daarbinnen zijn in rood op de kaarten weergegeven. Buiten de cirkels bestaat Hoorn vooral uit woon- en bedrijfsgebieden met een lagere bebouwing en een groene inrichting. In deze gebieden komt bij wijkwinkelcentra (bijvoorbeeld Risdam Noord) of op bijzondere plekken hogere bebouwing voor. In de kaart zijn met groen gebieden aangegeven waar eventueel in een hogere dichtheid gebouwd kan worden, mits dat in een ruime groene setting is.



Hoogbouw Effect Rapportage
Het college stelt voor dat alle gebouwen die gedefinieerd worden als hoogbouw worden getoetst op technische en beleidsmatige aspecten. Daarvoor wordt voor elk hoogbouwproject een Hoogbouw Effect Rapportage (HER) gemaakt.

Deze rapportage wordt gemaakt om de discussie met belanghebbenden te objectiveren: waar een toetsdocument gemaakt is, is een vakmatige afweging gemaakt. De inhoud van de HER is een basis voor participatie en de uitkomsten van het gesprek met belanghebbenden wordt ook in de HER vastgelegd.

In de HER wordt een verantwoording afgelegd over de gewenste bouwhoogte. De HER wordt geleverd door de initiatiefnemer en getoetst door een nader te bepalen "comité van wijzen". Pas daarna wordt de Nota van Uitgangspunten vastgesteld door het college. Daarbij kan de HER een goed hulpmiddel zijn voor de afwegingen, die college en raad maken voor een goede ruimtelijke ordening (omgevingskwaliteit).

Uitwerking dichtheid
Tijdens de sessies met de raad hebben diverse raadsleden gevraagd hoe intensief de bebouwing kan worden. Dat is ingewikkeld, omdat er geen vast omschreven regels voor zijn, het gaat ook over beleving. Als een gebouw naast een park of open water staat, voelt het veel minder "vol" dan als datzelfde gebouw aan de straat tussen andere gebouwen staat. De komende periode wordt een manier om dichtheid te objectiveren uitgewerkt. De intensiverings- & hoogbouwvisie beschrijft vervolgens een methode om de dichtheid van gebieden bespreekbaar te maken.

In de intensiverings- & hoogbouwvisie zal ook nader worden ingegaan op zichtbaarheid (waar zijn hogere gebouwen gewenst, silhouet van de stad, zichtlijnen), vormgeving (voorwaarden voor hoogbouw, ambities voor beeldkwaliteit en duurzaamheid) en het besluitvormingsproces rond hoogbouwplannen.

Na de zomer wordt de intensiverings- & hoogbouwvisie vastgesteld door college en daarna ter visie gelegd. In december wordt intensiverings- & hoogbouwvisie voorgelegd aan de raad.

6. Maatschappelijk draagvlak

Het maatschappelijk draagvlak wordt onderzocht in het participatietraject.

7. Financiële consequenties

De financiële consequenties van het instellen van een toets commissie voor de HER worden de komende periode uitgewerkt. Bij het vaststellen van de intensiverings- & hoogbouwvisie wordt de raad gevraagd hierover een besluit te nemen.

8. Communicatie

Belanghebbenden worden via verschillende communicatie kanalen op de hoogte gebracht van de participatie.

9. Realisatie

Met de door de raad vastgestelde kaders start de participatie. In de maanden april/mei vindt het gesprek met de stad plaats. Digitaal worden gesprekken gevoerd met inwoners en belangengroepen. Ook onderzoekt het projectteam de mogelijkheden om op het Horizon college een interactieve les over woontorens te geven. Tenslotte vinden digitale enquêtes plaats zodat een zo breed mogelijk publiek zijn mening kan geven.

Na bovenstaand participatietraject met de stad, wordt een conceptvisie opgesteld, waarover belanghebbenden een eerste oordeel zullen geven. Na de eventuele herzieningen zal de raad de visie in december 2021 vast stellen.

Hoorn 16 MAART 2021

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris, de burgemeester