Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1970365
Steller: I. Lubrun
Datum commissie: 11 oktober 2022
Datum raadsvergadering: -

Team: PM
Teammanager: Henk de Bruijn
Portefeuillehouder: A. Helling / M. van der Ven
E-mail: i.lubrun@hoorn.nl

Onderwerp
Keuze half verdiepte parkeergarage Oude Hockeyvelden

Agendering
Ter meningvormende bespreking in de Algemene Raadscommissie

Bijlagen

1	Memo half verdiept parkeren (geheim)
2	Overzicht aanvulling Nota van Uitgangspunten met half verdiept parkeren en draaien woongebouwen.

Vragen van het college aan de raadscommissie voor de meningvormende bespreking zijn:
Wilt u het college nog iets meegeven alvorens een besluit te nemen over het in de Nota van Uitgangspunten Oude Hockeyvelden opnemen van een halfverdiepte parkeergarage en 60 (overwegend) middeldure koopwoningen in plaats van middeldure huurwoningen?

Samenvatting
Voor de herontwikkeling van de Oude Hockeyvelden op de Nieuwe Steen heeft het college op 26 juli 2022 een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Op dat moment werd nog onderzocht of er binnen het plangebied (financiële) ruimte is voor een half verdiepte parkeergarage.
Uit de planberekening is gebleken dat het mogelijk is om een half verdiepte parkeergarage aan te leggen als de middeldure woningen (grotendeels) in het koopsegment in plaats van in het huursegment worden gerealiseerd.

Het college wil het voorstel - om een half verdiepte parkeergarage in de plannen op te nemen - ter bespreking voorleggen aan de raadscommissie. Daarna neemt het college een besluit over deze aanvulling op de Nota van Uitgangspunten Oude Hockeyvelden.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Voor de ontwikkeling van de Oude Hockeyvelden heeft het college op 26 juli 2022 een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Op dat moment werd nog onderzocht of er binnen het plangebied (financiële) ruimte is voor een half verdiepte parkeergarage.
Uit de planberekening is gebleken dat het mogelijk is om een half verdiepte parkeergarage aan te leggen als de middeldure woningen (grotendeels) in het koopsegment in plaats van het huursegment worden gerealiseerd.

Het college wil het voorstel om een half verdiepte parkeergarage in de plannen voor de hockeyvelden op te nemen ter bespreking voorleggen aan de raadscommissie.

Belang
In de plannen voor de Oude Hockeyvelden is ruimte gereserveerd voor 167 openbare parkeerplaatsen. Als een deel van de parkeerplaatsen ondergronds kan worden aangelegd kan de ruimtelijke kwaliteit van het plan sterk verbeteren.

Centrale vraag
Is het wenselijk om in de Nota van Uitgangspunten Oude Hockeyvelden een halfverdiepte parkeergarage en 60 (overwegend) middeldure koopwoningen in plaats van middeldure huurwoningen op te nemen?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat
Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van plan de Oude Hockeyvelden door een deel van de parkeerplaatsen halfverdiept aan te leggen.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie
Door de toevoeging van een half verdiepte parkeergarage aan het plan oude Hockeyvelden blijven de in de Nota van Uitgangspunten geformuleerde wensen en eisen over duurzaamheid ongewijzigd.

4. Kaders
Geheimhouding
Op 20 september 2022 heeft het college op grond van artikel 86, lid 2 geheimhouding opgelegd op Bijlage 1 Memo halfverdiept parkeren. Deze geheimhouding is opgelegd op grond van artikel 5, lid 1 sub 2b van de Wet Open Overheid in verband met het beschermen van de financiële belangen van de gemeente. De geheimhouding geldt totdat de grondexploitatie oude Hockeyvelden te zijner tijd wordt afgesloten of totdat het college of de raad deze geheimhouding opheft.

Geheimhouding op grond van artikel 86, lid 2 Gemeentewet ziet toe op dat het college geheimhouding oplegt ten aanzien van stukken die het College aan de raadscommissie overlegt.

Nota van Uitgangspunten Oude Hockeyvelden collegebesluit 26 juli 2022
Op 26 juli 2022 heeft het college de Nota van Uitgangspunten Oude Hockeyvelden vastgesteld. Hierin zijn alle randvoorwaarden en uitgangspunten voor de herontwikkeling van plan de Oude Hockeyvelden opgenomen.
In de Nota van Uitgangspunten Oude Hockeyvelden d.d. 26 juli jl. is een lijst opgenomen met het geldend ruimtelijk beleid (hoofdstuk 1.5)
Dit geldende beleid is het uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling. In de Nota is aangegeven welke delen van het beleid van toepassing zijn op de ontwikkeling.

Nota grondprijsbeleid 2016
In de nota grondprijsbeleid heeft de raad het kader vastgesteld voor de wijze waarop grondprijzen worden bepaald. Het college past deze toe. Dit zorgt voor interne duidelijkheid over het te voeren prijsbeleid in Hoorn en voor een heldere uitgangspositie in onderhandelingen met externe partijen..

Locatiekeuze IKEC raadsbesluit 15 juni 2021
Op 15 juni 2021 heeft de gemeenteraad besloten dat het nieuwe IKEC op de locatie van de Oude Hockeyvelden komt. Tegelijkertijd is ook besloten dat er binnen het plangebied ruimte is voor 140 woningen in het goedkope en middeldure segment (koop en huur).

5. Argumenten

Bij de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten op 26 juli 2022 is aangegeven dat een half verdiepte parkeergarage een grote bijdrage kan leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied:

1. Minder parkeerplaatsen (en dus minder auto's) op het maaiveld;
   In totaal kunnen er 60 parkeerplaatsen aangelegd worden in de halfverdiepte parkeergarage. Deze parkeerplaatsen zullen gekoppeld worden aan de middeldure woningen. Bewoners van de sociale huurwoningen kunnen op maaiveld parkeren.
2. Meer ruimte voor groen;
   Doordat er minder parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd worden en de halfverdiepte parkeergarage een groen dek krijgt is er veel meer ruimte voor groen, rondom de gebouwen.
3. Ruimte voor circa 130 openbare parkeerplaatsen in het plangebied;
   Op het maaiveld blijft ruimte voor ongeveer 130 parkeerplaatsen. Hierdoor is er ruim voldoende parkeergelegenheid voor het personeel van het IKEC, de bewoners van de huurwoningen en bezoekers. In totaal zullen er zodoende ongeveer 190 parkeerplaatsen zijn (los van de kort parkeerplaatsen op het terrein van het IKEC);
4. Mogelijkheid om de gebouwen 2 en 3 te draaien in het plangebied, waardoor de woongebouwen aan de zijde van de Saffier 5 bouwlagen krijgen (op een half verdiepte plint).
   Bij de bespreking van de Nota van Uitgangspunten in de raadsvergadering hebben bewoners van de Saffier gevraagd om de gebouwen 2 en 3 te draaien in het plangebied. Vanwege de parkeerplaatsen op maaiveld is er onvoldoende ruimte om beide te gebouwen te draaien. Als de parkeerplaatsen deels halfverdiept worden aangelegd is er wel voldoende ruimte om beide gebouwen te draaien.

Invloed op grondopbrengsten
Onderzocht is welke invloed deze keuze heeft op de verwachte grondopbrengst. In een memo (bijlage 1, geheim) is aangegeven welke invloed de bouw van een half verdiepte parkeergarage op de grondopbrengsten heeft. De parkeerplaatsen in een half verdiepte parkeergarage zouden allen (verplicht) gekocht en/of gehuurd worden door de bewoners van de middeldure woningen.
De huurprijs van een half verdiepte parkeerplaats is voor een sociale huurder doorgaans te hoog. Zij blijven hun auto parkeren in het openbare gebied.

Uit het memo komt ook naar voren dat de grondopbrengst van de middeldure woningen lager wordt vanwege de dekking van de hoge kosten van de half verdiepte parkeerplaatsen.

De keuze voor middeldure huur en/of middeldure koop blijkt van invloed op de totale grondopbrengsten en daarmee op de financiële haalbaarheid van een half verdiepte parkeergarage. De grondwaarde van een middeldure koopwoning is namelijk hoger dan van een middeldure huurwoning. Een half verdiepte parkeergarage wordt financieel haalbaar indien het merendeel van de middeldure woningen in het koopsegment worden gerealiseerd (zie bijlage 1, scenario 2, variant B).

Dat zou betekenen dat er in het plan geen of weinig middeldure huurwoningen worden gerealiseerd.

In de gemeente Hoorn is behoefte aan middeldure huur- én koopwoningen. Uit de woningbehoefte onderzoeken blijkt dat er een grotere behoefte is aan middeldure koopwoningen, maar ook de behoefte aan middeldure huurwoningen is zeker aanwezig. Voor een goed werkende woningmarkt is het noodzakelijk om ook middeldure huurwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Het aantal middeldure huurwoningen in Hoorn is beperkt en er worden er weinig nieuw gebouwd. De locatie van de Oude Hockeyvelden is een van de weinige locaties waar de gemeente zelf deze categorie kan toevoegen. Met de keuze voor een halfverdiepte parkeergarage is de consequentie dat het niet of slechts beperkt mogelijk is om middeldure huurwoningen aan de woningvoorraad toe te voegen.
Bij de verkoop van de gronden voor de middeldure woningen (tender) kunnen marktpartijen worden uitgedaagd om met een voorstel te komen met een verdeling tussen middeldure koop- en huurwoningen, zodat er én een halfverdiepte parkeergarage komt, maar wellicht toch ook middeldure huurwoningen komen.

Met de Ouderenraad is besproken om een deel van de middeldure woningen in dit project te realiseren voor een ouderen doelgroep. Bij de verkoop van de gronden (tender) kunnen marktpartijen worden uitgedaagd om hiervoor met een passend voorstel te komen.

Ten aanzien van het programma van 80 sociale huurwoningen in het plan vinden geen wijzigingen plaats.

Het college vindt de kwalitatieve verbetering van het plan wenselijk. Het college is voornemens om de Nota van Uitgangspunten aan te vullen met een half verdiepte parkeergarage voor 60 auto's en de woongebouwen 2 en 3 te draaien, zodat de twee woongebouwen achter de Saffier elk vijf woonlagen hebben. Daarbij wordt geaccepteerd dat er overwegend middeldure koopwoningen in het plan worden gerealiseerd en weinig middeldure huurwoningen.

In bijlage 2 is een korte samenvatting opgenomen van de aanvulling van de Nota van Uitgangspunten met een half verdiepte parkeergarage en het draaien van de woongebouwen.

6. Maatschappelijk draagvlak

Bewoners van met name de Saffier hebben gevraagd of de gebouwen in het plan zo onderling geruild kunnen worden, dat de gebouwen achter de woningen maximaal 5 bouwlagen hebben. Door het inpassen van een halfverdiepte parkeergarage ontstaat er ruimte op het maaiveld om de gebouwen zoals gewenst te draaien. Daarnaast biedt de ondergrondse parkeergarage nog de mogelijkheid om meer dan 167 parkeerplaatsen aan te leggen. Veel omwonenden maken zich zorgen over de parkeerdruk. Door deze extra parkeerplaatsen ontstaat er extra ruimte in de parkeerbalans.

7. Financiële consequenties

Bij de keuze voor een halfverdiepte parkeergarage en (grotendeels) middeldure koopwoningen betekent dat met de opbrengsten van de grondverkoop het plangebied bouw- en woonrijp gemaakt kan worden (zie bijlage 1: scenario B, variant 2).

De grondexploitatie wordt in december 2022 ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

8. Communicatie

De gemeenteraad wordt schriftelijk geïnformeerd over het uiteindelijke besluit van het college over de aanvulling van de Nota van Uitgangspunten Oude Hockeyvelden.
Bewoners die hebben aangegeven op de hoogte te willen blijven worden ook geïnformeerd over het besluit. Een persbericht zal worden verspreid en er zal een nieuwsbericht op de gemeentelijke website geplaatst.

GEMEENTE HOORN

9. Realisatie

Het aanvullen van de Nota van Uitgangspunten is een collegebevoegdheid: het college neemt de uitkomst van de meningvormende bespreking in de raadscommissie mee naar het college en neemt vervolgens een definitief besluit. De raad wordt over dit besluit schriftelijk geïnformeerd.

Nadat de aanvulling op de Nota van Uitgangspunten voor de Oude Hockeyvelden is vastgesteld wordt een beeldkwaliteitsplan voor de woongebouwen en het IKEC gemaakt. Daarnaast wordt een ontwerp voor de openbare ruimte opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan en het ontwerp openbare ruimte wordt besproken met de omgeving, waarschijnlijk tegelijk met de bouwplannen voor het IKEC.

Vervolgens wordt waarschijnlijk in het vierde kwartaal van dit jaar een ontwerpbestemmingsplan Oude Hockeyvelden en een vast te stellen grondexploitatie voorgelegd aan de gemeenteraad.

Tot slot wordt mede naar aanleiding van het Didam-arrest een notitie opgesteld voor de selectie van (een) marktpartij(en) voor de ontwikkeling van de appartementen (tender). Deze notitie wordt in het vierde kwartaal 2022 besproken in het college. Het college informeert de raad hierover.

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn, 20 SEP. 2022

de secretaris, de burgemeester