Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1966379
Steller: J. de Rijke
Datum commissie:
Datum raadsvergadering:

Team: ROWE
Teammanager: Tom Plat
Portefeuillehouder: A. Helling
E-mail: j.de.rijke@hoorn.nl

Onderwerp
Ontwerpbestemmingsplan oude hockeyvelden Nieuwe Steen

Agendering
Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Ontwerpbestemmingsplan oude hockeyvelden Nieuwe Steen toelichting
2	Ontwerpbestemmingsplan oude hockeyvelden Nieuwe Steen regels
3	Ontwerpbestemmingsplan oude hockeyvelden Nieuwe Steen verbeelding
4	Ontwerpbestemmingsplan oude hockeyvelden Nieuwe Steen bijlagen bij de toelichting
5	Ontwerp beeldkwaliteitplan
6	Samenvatting ingekomen reacties inloopavond november 2023
7	Beantwoording inloopavond
8	Advies supervisor stedenbouwkundig plan

De raad besluit
1. in afwijking van de bestaande procedure zoals vermeld in de Inspraakverordening gemeente Hoorn 2005 het voorontwerpbestemmingplan te vervangen door het ontwerpbestemmingsplan;
2. dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld;
3. in te stemmen het ontwerp bestemmingsplan oude hockeyvelden Nieuwe Steen;
4. in te stemmen met het ontwerp beeldkwaliteitplan;
5. het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitplan in procedure te brengen.

Samenvatting
Het ontwerpbestemmingsplan oude hockeyvelden Nieuwe Steen is het planologische kader voor de herontwikkeling van de oude hockeyvelden. Op basis van dit bestemmingsplan is het mogelijk vergunning te verlenen voor de bouw van 4 appartementenblokken, de bouw van de halfverdiepte parkeergarage, de inrichting van het maaiveld en de gedeeltelijke herinrichting van de waterlopen in en rond het plangebied. In het bestemmingsplan is het bouwplan voor het Integraal Kind en Expertise Centrum (IKEC) ook opgenomen. Voor dit bouwplan is de omgevingsvergunningprocedure inmiddels opgestart.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Het ontwerpbestemmingsplan vormt het planologische kader voor de herontwikkeling van de oude hockeyvelden aan de Nieuwe Steen. Het is het vervolg op de vastgestelde Nota van Uitgangspunten Oude Hockeyvelden. Op basis van het bestemmingsplan is het mogelijk vergunning te verlenen voor de bouw van 4 appartementenblokken. Verder biedt dit bestemmingsplan de basis voor de bouw van de halfverdiepte parkeergarage, de inrichting van het maaiveld en de gedeeltelijke herinrichting van de waterlopen in en rond het plangebied.

De procedure voor een omgevingsvergunning voor het Integraal Kind en Expertise Centrum (IKEC) loopt parallel aan dit nieuwe bestemmingsplan, maar wordt naar alle waarschijnlijkheid eerder verleend, zodat de bouw tijdig kan starten. In het bestemmingsplan is het IKEC ook opgenomen, omdat het logisch is om voor het hele gebied één bestemmingsplan op te stellen.

Belang
Het correct en tijdig doorlopen van de planologische procedure, waardoor op de oude hockeyvelden woningen kunnen worden gebouwd

Centrale vraag
Wil de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan oude hockeyvelden Nieuwe Steen en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan ter inzage leggen om woningbouw en het IKEC mogelijk te maken ?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

In de omgevingsvisie van Hoorn is opgenomen dat er binnen de gemeentegrenzen tot 2040 ongeveer 10.000 tot 12.000 woningen worden gerealiseerd. Daarbij is per wijk aangegeven hoeveel nieuwe woningen kunnen worden gebouwd. Voor de wijk Nieuwe Steen is opgenomen dat er tussen de 500 en 1000 nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden door de transformatie van het kantoren gebied naar een meer gemengde buurt met wonen, kantoren en voorzieningen. Dit bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om 140 woningen en het IKEC te realiseren en helpt daarmee om dat doel te bereiken.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

In de Nota van Uitgangspunten zijn de eisen en ambities voor de ontwikkeling van het gebied opgenomen voor wat betreft energietransitie, mobiliteit, circulaire economie, materiaalgebruik, klimaatadaptatie en biodiversiteit. De geplande woningen moeten voldoen aan de meest recente duurzaamheidseisen die de gemeente en wetgeving stellen voor nieuwbouw. Ook worden er voorwaarden gesteld om natuurinclusief te bouwen. Bij het ontwerp van het gebouw en de openbare ruimte (waaronder het terrein rondom het IKEC) wordt extra zorg besteed aan klimaatadaptie, groen, ecologie en biodiversiteit.

Bij het ontwerp van de openbare ruimte (w.o. het terrein rondom het IKEC) zal extra zorg worden besteed aan klimaatadaptie, groen, ecologie en biodiversiteit. In het bestemmingsplan zijn bovenstaande eisen en ambities verwerkt in de plantoelichting.

4. Kaders

Wet ruimtelijke ordening (Wro)
Hierin staat hoe ruimtelijke plannen tot stand komen en welke bestuurslaag (Rijk, provincie, gemeente) verantwoordelijk is. De gemeente is verplicht een bestemmingsplan op te stellen.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
In het Bro staan de eisen voor het bestemmingsplan.

Woonvisie (2020)
Nieuwe Steen biedt mogelijkheden tot transformatie naar extra woningen en nieuwe woonmilieus.

Omgevingsvisie Hoorn (2022)
In de omgevingsvisie is het plangebied aangewezen als 'kleinstedelijk gebied'. Daarover wordt het volgende gezegd: "*In de 'Klein stedelijke' gebieden voegen we ook nieuwe woningen, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven toe. We ontwikkelen hier meer woningen, bedrijven en voorzieningen per vierkante meter dan in de omliggende woonwijken. [..] Hier bieden we dus ruimte voor het mengen van functies. We zorgen ook hier dat we met nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het vergroenen en verduurzamen van het gebied.*"

Hoornse Hoogte, Visie op stedelijke groei en hoogbouw (2022)
Het plangebied ligt binnen het klein stedelijk gebied waar meer woningen worden gebouwd (geïntensiveerd). De bebouwing mag hier tussen de 3 en 5 bouwlagen zijn, met accenten tot maximaal 8 lagen (30 meter).

Bestemmingsplannen
Het plangebied is nu bestemd in het consolidatieplan 'Risdam, Nieuwe Steen-west, Blauwe Berg en Missiehuis' en heeft de bestemming 'Sport'. Er ligt ook een archeologische bestemming. Verder geldt het paraplubestemmingsplan 'Parkeren en laden& lossen'.

Inspraakverordening gemeente Hoorn (2005)
De gemeentelijke inspraakverordening regelt dat het nodig is om inspraak te verlenen bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

Nota van Uitgangspunten (2022)
Er is een Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld. Deze is op 26 juli 2022 vastgesteld door het college. De raad is op 9 juni 2022 over de NvU geconsulteerd en na vaststelling geïnformeerd.

Aanvulling Nota van Uitgangspunten (2022)
Ten behoeve van het half verdiept parkeren binnen het plangebied is een aanvulling op de Nota van Uitgangspunten opgesteld. Deze is op 1 november 2022 vastgesteld door het college. De raad is op 27 september 2022 over deze aanvulling geconsulteerd en na vaststelling geïnformeerd.

Natuurbeschermingswet (Nbw) ontheffing sloop oude hockeygebouw en kap bomen (22 juni 2022)
Op 22 juni 2022 heeft de Omgevingsdienst Noord- Holland Noord (ODNHN) een ontheffing verleend op basis van de Wnb. Deze vergunning is bedoeld om de kap van een aantal bomen mogelijk te maken. De sloop van het oude hockeygebouw is hiermee ook mogelijk. De vergunning is inmiddels onherroepelijk.

Omgevingsvergunning voor bouwen en gebruik ten behoeve van het IKEC
Om de bouw van het IKEC zo snel mogelijk te kunnen starten is ervoor gekozen om voor het IKEC te werken met een omgevingsvergunning voor afwijking via de zogenaamde uitgebreide WABO-procedure. De ontwerp omgevingsvergunning is in januari, uiterlijk februari, 2023 bekend gemaakt.

Hogere waarden wegverkeerslawaai IKEC (20 oktober 2022)
Het IKEC is een geluidgevoelige functie. Dit is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Door het verkeer op de Nieuwe Steen worden de voorkeursgrenswaarden niet gehaald. Maatregelen aan de bron (weg), in het overdrachtsgebied (tussen de weg en het IKEC) of bij de ontvanger (het IKEC) zijn niet mogelijk. Daarom is het noodzakelijk hogere waarden vast te stellen. Het college mag hogere waarden vaststellen. Het ontwerp besluit hogere waarden wordt tegelijk met de ontwerp omgevingsvergunning voor het IKEC bekend gemaakt.

Hogere waarden appartementen oude hockeyvelden (20 december 2022)
De woningen zijn geluidgevoelige functies. Dit is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Door het verkeer op de Blokmergouw worden de voorkeursgrenswaarden niet gehaald. Maatregelen aan de bron (weg), of bij het overdrachtsgebied (tussen de weg en de woningen) zijn niet gewenst. Daarom is het noodzakelijk hogere waarden vast te stellen. Het college mag hogere waarden vaststellen. Het ontwerp besluit hogere waarden wordt tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan Oude Hockeyvelden bekend gemaakt en ook gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Milieueffectrapportage beoordelingsbesluit omgevingsvergunning IKEC (1 november 2022)
Op 5 augustus is een omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor de bouw van het Integraal kind- en expertisecentrum (IKEC) op de oude hockeyvelden aan de Nieuwe Steen. De herontwikkeling van de oude hockeyvelden aan de Nieuwe Steen is een 'stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in het Besluit

milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Het bevoegd gezag bepaalt of een milieueffectrapportage (m.e.r.) nodig is. Voor de omgevingsvergunningaanvraag is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Daarin is een vormvrije m.e.r. beoordeling opgenomen. Er zijn geen nadelige milieueffecten. Er is geen m.e.r. nodig. Het college heeft besloten dat er geen m.e.r. nodig is voor de herontwikkeling van de oude hockeyvelden aan de Nieuwe Steen. Dit besluit betekent dat ook voor de woningbouw op de oude hockeyvelden geen m.e.r. nodig is.

Eigendom
De oude hockeyvelden aan de Nieuwe Steen zijn in eigendom van de gemeente. Daarmee is de uitvoering gegarandeerd.

5. Argumenten

Noodzaak afwijken inspraakverordening
De gemeentelijke inspraakverordening regelt dat inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Bij ruimtelijke plannen gebeurt dit vaak tijdens de terinzagelegging van een voorontwerpbestemmingsplan. De gemeente Hoorn heeft met de omgeving uitgebreid gesproken over de ontwikkeling van de oude hockeyvelden, onder meer door een tweetal inloopavonden. Omdat de participatie al op die manier heeft plaatsgevonden kan de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan direct worden gestart en is een extra inspraakronde niet noodzakelijk. Het ontwerpbestemmingsplan zal na behandeling in de gemeenteraad gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Iedereen kan dan schriftelijk een reactie geven op het ontwerp bestemmingsplan.

Woningbouwprogramma
Op 15 juni 2021 heeft de raad besloten dat op de locatie Oude Hockeyvelden 140 appartementen komen. Van deze 140 woningen worden er 80 in de sociale huur en 60 in het middeldure segment gebouwd. Dit past in het doelgroepenbeleid van de gemeente.

Verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid
Uit onderzoek van Goudappel Coffeng van 23 mei 2022 blijkt dat het verkeer op en rond het plangebied veilig blijft en dat er geen files zullen ontstaan. Bij de kruising Blokmergouw/ Zwaagmergouw moet het rechtsafvak vanaf de Zwaagmergouw richting de Blokmergouw worden verlengd van 25 naar minimaal 40 tot 50 meter. Deze verlenging wordt tijdig (voor 2030) uitgevoerd, zodat er geen onnodige files ontstaan bij deze kruising.

Parkeren
In het plangebied moeten minimaal 167 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In het stedenbouwkundig plan zijn uiteindelijk rond de 190 parkeerplaatsen opgenomen bij de woongebouwen en in een parkeerkoffer bij het entree van het plangebied. Daarnaast worden er op het terrein van het IKEC 75 parkeerplaatsen voor het brengen en halen van kinderen en 36 minibus parkeerplaatsen aangelegd. De 75 parkeerplaatsen worden in de avonduren gebruikt voor de sporthal. Overdag zijn deze parkeerplaatsen gereserveerd voor de school.

Er komt een halfverdiepte parkeergarage voor 60 parkeerplaatsen voor de middeldure woningen. Deze half verdiepte parkeergarage kan onder de woonbebouwing en onder het maaiveld worden aangelegd. De bovenkant van de garage wordt met groen en paden ingericht en is openbaar. In het openbaar gebied zullen circa 130 openbare parkeerplaatsen worden aangelegd, voor bewoners, bezoekers en medewerkers van het IKEC.

Omgevingsgeluid
Er is onderzocht of de bedrijven in de omgeving hinder veroorzaken voor het IKEC of de woningen. Dat is niet het geval.

Het IKEC ligt dicht bij de nieuw te realiseren woningen. Het parkeerterrein ligt op ongeveer tien meter afstand van de dichtstbijzijnde woning. Geluid van spelende kinderen en van verkeer kan hinder veroorzaken. Bij de toetsing van de vergunningaanvraag voor het IKEC is dit onderzocht. Er worden maatregelen genomen. Deze maatregelen zijn beschreven in de (ontwerp) omgevingsvergunning voor het IKEC. In het bestemmingsplan zijn deze maatregelen ook beschreven. Door deze maatregelen is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de bewoners in de omgeving van het IKEC.
Voor de bestaande woningen rondom het IKEC wordt voldaan aan de richtlijnen qua geluid van spelende kinderen. Het gaat dan om de bedrijfswoningen aan de Nieuwe Steen en de woningen aan de Saffier.

Plangebied archeologisch vrijgegeven (10 mei 20220)
Er is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Verder onderzoek is niet nodig. Het gebied is archeologisch vrijgegeven.

Ontwerp beeldkwaliteitplan (BKP)
In de welstandsnota zijn de welstandscriteria voor de kantorenlocatie Nieuwe Steen geformuleerd. Deze richten zich alleen op kantoren en niet op de transformatie van het gebied naar wonen en voorzieningen. Het is wenselijk om voor het plangebied welstandscriteria vast te stellen die zorgdragen voor een kwalitatief hoogwaardige architectuur die past bij een woongebied. Daarom is ervoor gekozen om een beeldkwaliteitplan op te stellen. De commissie voor Monumenten en Welstand heeft positief geadviseerd over het ontwerp beeldkwaliteitsplan.
Het ontwerp BKP wordt tegelijk met het bestemmingsplan ter inzage gelegd en zal tegelijk met het bestemmingsplan worden vastgesteld. Daarmee vormt het BKP, samen met de gemeentelijke welstandsnota, het welstandskader voor vergunningverlening.

Geen exploitatieplanplicht
De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan op te stellen. Dit is nodig als er plankosten zijn die door de ontwikkelaar betaald moeten worden. Maar, omdat de gronden van het IKEC volledig in eigendom van de gemeente zijn hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Conclusie
Met het nieuwe bestemmingsplan heeft de gemeente een actueel juridisch instrument in handen voor het ruimtelijk beleid in het plangebied. Het alternatief is dat er geen bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Dit betekent dat er in het gebied geen woningen met bijbehorende openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd en de verleende vergunning voor het IKEC niet wordt vastgelegd.

6. Maatschappelijk draagvlak

Op 23 november 2022 is opnieuw een inloopavond georganiseerd voor de buurt en andere geïnteresseerden. Tijdens de avond zijn de plannen voor het IKEC getoond en de stedenbouwkundige plannen voor de woningbouw getoond.

Bij dit voorstel is een samenvatting en een reactie op de zorgen bijgevoegd (zie bijlage 6 en 7).

Het plan voor de woningen is in 2021 al een keer aangepast naar aanleiding van zorgen. De tweede woontoren achter de woningen aan de Saffier is lager geworden (van 6 naar 5 woonlagen) en verder van de Saffier afgeschoven. Door de verschuiving kunnen de bomen langs het water blijven staan. Deze bomen bieden al enige privacy tussen de woningen van de Saffier en dit nieuwe wooncomplex.

Daarnaast is het plan aangepast ten aanzien van het parkeren. In 2021 werd aangegeven dat er zorgen bestaan over voldoende parkeergelegenheid in het gebied. In antwoord hierop is nagegaan of een deel van het parkeren half verdiept kan worden opgelost. In het plan is daarom nu opgenomen dat er 60 half verdiepte parkeerplaatsen in het gebied komen. In totaal worden hierdoor 23 extra parkeerplaatsen gerealiseerd én is er veel meer ruimte voor groen ontstaan.

In 2022 is opnieuw bekeken of de woonbebouwing nog anders kan worden gepositioneerd ten opzichte van bijvoorbeeld de Saffier. Wij hebben geconcludeerd dat een verdere verschuiving van de gebouwen te veel ten koste zal gaan van de kwaliteit van het bouwplan en de woningen zelf. Bij de bespreking en vaststelling van de Nota van Uitgangspunten in juni en oktober 2022 in de meningvormende raadscommissie is dit onderwerp ook uitgebreid en nadrukkelijk aan de orde geweest.

Advies supervisor
Naar aanleiding van de blijvende zorgen van direct omwonenden is onlangs onafhankelijk deskundig advies gevraagd aan de supervisor van het plangebied. Hem is advies gevraagd over het stedenbouwkundig plan en dan met name over bouwhoogte en situering bebouwing. De supervisor is voorzitter van de welstandscommissie van Hoorn. In een schriftelijk advies heeft de supervisor aangegeven positief te adviseren over de stedenbouwkundige opzet van het plan, zowel de woongebouwen ten opzichte van elkaar als ten opzichte van de omliggende bebouwing (zie bijlage 8). De supervisor wijst op een aantal belangrijke kwaliteitseisen ten aanzien van bijvoorbeeld de architectuur. Deze zullen in de uitwerking van de bouwplannen worden meegenomen.

Overleg bewoners Saffier over extra groen
Met een aantal direct omwonenden van de Saffier vindt overleg plaats over de aanplant van bomen en struiken in en net buiten het plangebied. Zo wordt op dit moment onderzocht of er op korte termijn al extra bomen geplant kunnen worden langs de spoorlijn. Tevens wordt besproken of er aan de randen van het plangebied wat meer struiken en bomen geplant kunnen worden om daarmee het zicht op de oude hockeyvelden (zowel woningen als IKEC) te verminderen.

7. Financiële consequenties
Ten behoeve van plan de Oude Hockeyvelden is op 13 december 2022 de grondexploitatie vastgesteld in de gemeenteraad. Het ontwerpbestemmingsplan sluit helemaal aan op de grondexploitatie en is daarmee financieel uitvoerbaar. De grondexploitatie wordt jaarlijks herzien en aan de gemeenteraad voorgelegd.

8. Communicatie
Het ontwerp beeldkwaliteitplan, het ontwerpbestemmingsplan, en het ontwerp besluit hogere waarden voor de appartementen wordt openbaar gemaakt door middel van een publicatie in het Hoorns Nieuwsblad en het Gemeenteblad. Bezoekers van de inloopavond(en) worden tevens per mail geïnformeerd over de besluitvorming.

9. Realisatie
Onlangs zijn de voormalige kleedkamers van de oude hockeyvelden gesloopt. Het is de verwachting dat er in april 2023 wordt gestart met het bouwrijp maken van de gronden voor zowel het IKEC als voor de woningbouw.

Het ontwerpbestemmingsplan zal na behandeling in de gemeenteraad zes ter inzage worden gelegd. We verwachten dat het bestemmingsplan in Q3 2023 ter vaststelling kan worden aangeboden aan de raad.

Hoorn, 24 JAN 2023

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris, de burgemeester