

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1943887
Steller: M. Bakelaar
Datum commissie: 4 oktober 2022
Datum raadsvergadering: N.v.t.

Team: PM
Teammanager: Henk de Bruijn
Portefeuillehouder: M. van der Ven
E-mail: m.bakelaar@hoom.nl

Onderwerp

Nota van uitgangspunten ontwikkeling Jan Willemszstraat 18

Agendering

Ter meningvormende bespreking in de Algemene Raadscommissie

Bijlagen

1	Nota van uitgangspunten Jan Willemszstraat 18
2	Bijlage A. Schetsplan ontwikkeling Jan Willemszstraat 18
3	Bijlage B. Participatietraject omwonenden
4	Bijlage C. Memo stakeholders JWS18

Vragen van het college aan de raadscommissie voor de meningvormende bespreking zijn:

- Vraag 1: Wat wil de raad aan het college meegeven bij de definitieve vaststelling van de nota van uitgangspunten?
- Vraag 2: Hoe kijkt de raad aan tegen het tot op heden doorlopen participatietraject en de wijze waarop met de inbreng van omwonenden wordt omgegaan?
- Vraag 3: Wat is voor de raad met het oog op de huidige uitwerking van het plan van de initiatiefnemer nog nodig om straks bij de ruimtelijke procedure een 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven?

Samenvatting

Het college sloot op 16 mei 2022 met grondeigenaar en ontwikkelaar Pro6Vastgoed een intentieovereenkomst voor de bouw van een appartementencomplex aan de Jan Willemszstraat 18. De raad werd hier met de raadsbrief van 25 april 2022 over geïnformeerd.

Indachtig de eerste fase van de intentieovereenkomst werd de omgeving uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst. Veel omwonenden gaven hier gehoor aan en reageerden op de eerste schetsen van het plan. De belangrijkste onderwerpen voor omwonenden zijn: parkeren, hoogte, bezonning, veiligheid, groen, ontmoeting en spelen, eenrichtingsverkeer en afval.

In deze fase van de intentieovereenkomst is, zoals gebruikelijk, ook een nota van uitgangspunten opgesteld. Hierin zijn de beleidsuitgangspunten van de gemeente terug te vinden waar het plan bij de verdere uitwerking aan moet voldoen. Ook zijn hierin opgenomen de belangrijkste onderwerpen voor omwonenden in relatie tot de bouwontwikkeling en de wijze waarop de inbreng van omwonenden is verwerkt in het plan.

De raad wordt nu gevraagd haar mening te geven over deze nota van uitgangspunten. Daarnaast worden omwonenden geïnformeerd over wat met hun inbreng gedaan is. De reacties van raad en omwonenden worden verwerkt in de definitieve versie van de nota van uitgangspunten. Deze wordt door het college vastgesteld en vormt de basis voor het vervolg. Vervolgens worden, in fase twee van de intentieovereenkomst, de nodige onderzoeken uitgevoerd.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

In 2020 verkochten de gemeente en Parlan de locatie Jan Willemszstraat 18 aan Pro6Vastgoed. De koper stelde vanuit de gemeentelijke stedenbouwkundige verkenning een schetsontwerp op. Hierna vroeg Pro6Vastgoed aan de gemeente om mee te werken aan de realisatie van een appartementencomplex met circa 30 appartementen. Het college sloot hiervoor op 16 mei 2022 een intentieovereenkomst.

Nu in fase één van de intentieovereenkomst de nota van uitgangspunten (NvU) is uitgewerkt, wordt de raad gevraagd hierover haar mening te geven.

Het project valt binnen het programma Hoorn – Noord / Venenlaankwartier.

Belang

Het belang voor de gemeente Hoorn is de toevoeging van woningen voor nieuwe inwoners of doorstromers. De toevoeging zit in het middeldure en dure segment in een wijk die relatief veel goedkope woningen heeft.

Centrale vraag

1. Wat wil de raad aan het college meegeven bij de definitieve vaststelling van de NvU?
2. Hoe kijkt de raad aan tegen het tot op heden doorlopen participatietraject en de wijze waarop met de inbreng van omwonenden wordt omgegaan?
3. Wat is voor de raad met het oog op de huidige uitwerking van het plan van de initiatiefnemer nog nodig om straks bij de ruimtelijke procedure een 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

De realisatie van een appartementencomplex (uiteindelijk 29 appartementen) draagt bij aan de woningbehoefte binnen Hoorn. Het project levert een kwaliteitsimpuls voor de omgeving, mede door de inbreng van omwonenden. De realisatie zorgt voor een betere verhouding van woningen in de categorieën goedkoop – middelduur – duur, met parkeren op eigen terrein.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

De initiatiefnemer dient in zijn plan rekening te houden met de eisen die voortvloeien uit het Bouwbesluit, zoals gasloos bouwen en BENG (bijna energie neutrale gebouwen). Daarnaast zijn in hoofdstuk 4 van de NvU de kaders beschreven met ambities, wensen, (wettelijke) eisen en uitgangspunten rondom energietransitie, mobiliteit, materiaalgebruik, klimaatadaptatie en biodiversiteit.

4. Kaders

De verschillende kaders voor deze ontwikkeling zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van de nota van uitgangspunten.

5. Argumenten

De raad wordt gevraagd om haar mening aan het college te geven via een drietal vragen:

1. *Wat wil de raad aan het college meegeven bij de definitieve vaststelling van de NvU?*
In de NvU zijn, naast wet- en regelgeving en provinciale kaders, de eerder door de raad vastgestelde beleidskaders opgenomen. Bij de verdere uitwerking van het plan aan de Jan Willemszstraat zijn dit uitgangspunten waaraan het plan moet voldoen. Voor een deel zijn uitgangspunten richtinggevend, voor een ander deel zijn het ambities en wensen. Het college wil graag van de raad weten of de NvU voldoende houvast biedt om uiteindelijk te komen tot een, ook voor de raad, wenselijke ontwikkeling van 29 appartementen. Een ontwikkeling die van meerwaarde is voor de bestaande woon- en leefomgeving en voldoende aantrekkingskracht heeft voor toekomstige bewoners.

2. *Hoe kijkt de raad aan tegen het tot op heden doorlopen participatietraject en de wijze waarop met de inbreng van omwonenden wordt omgegaan?*

Na het collegebesluit van 19 april 2022 is de omgeving geïnformeerd over de intenties van de gemeente en Pro6Vastgoed om te komen tot de realisatie van een appartementencomplex. Pro6Vastgoed nodigde omwonenden vervolgens uit voor een inloopbijeenkomst. Hier werd ruimschoots gebruik van gemaakt. Omwonenden waren over het algemeen positief en dachten constructief mee in oplossingen. In een vervolgbrief zijn omwonenden geïnformeerd over de belangrijkste onderwerpen die uit de bijeenkomst naar voren kwamen.

Van alle inbreng is een overzicht gemaakt, die als bijlage B is opgenomen in de NvU.

Opmerkingen en wensen over parkeren, hoogte, bezonning, veiligheid, groen, ontmoeting en spelen en afval zijn verwerkt in het plan en/of komen terug tijdens de inloopbijeenkomst van september. In deze bijeenkomst wordt, naast het voorlopig ontwerp van het appartementencomplex, ook de NvU toegelicht. Zie ook paragraaf 6.3 van de NvU.

De gemeente gaat met de omgeving verder in gesprek over de wens van eenrichtingsverkeer.

Naast omwonenden sprak de initiatiefnemer Pro6Vastgoed ook met de naastgelegen stakeholders (sportschool, fysiotherapeut en uitvaartcentrum). De resultaten hiervan zijn onderdeel van de NvU, bijlage C.

Het college verneemt graag van uw raad of deze aanpak met de omgeving en de wijze waarop met reacties wordt omgegaan naar tevredenheid is.

3. *Wat is voor de raad met het oog op de huidige uitwerking van het plan van de initiatiefnemer nog nodig om straks bij de ruimtelijke procedure een 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven?*

Het ontwerp past qua hoogte en impact goed in de omgeving. De parkeerdruk in de wijk neemt niet toe, vanwege parkeren op eigen terrein. Met de omgeving wordt nagedacht over de invulling van een ontmoetingsplek en/of speelvoorziening voor de buurt. De ontwikkelaar legt aan de bouwer een BLVC plan op. In dit plan zijn maatregelen, verantwoordelijkheden en afspraken beschreven rondom bouwprojecten. BLVC staat voor bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie. In het plan staat beschreven hoe de overlast op de omgeving kan worden beperkt en wie het aanspreekpunt is. Met name voor de omwonenden van de Drieboomlaan is deze maatregel een belangrijk punt. De gemeente is, zoals hiervoor aangegeven, in gesprek met de omgeving over oplossingen voor eenrichtingsverkeer.

Het college is van mening dat het huidige voorlopige ontwerp (zie bijlage A van de NvU) en de inpassing in de omgeving in meerdere opzichten van toegevoegde waarde is voor de buurt. Bij de uitwerking is nu vooral nog aandacht voor energietransitie en klimaatadaptatie.

Het college wil graag van de raad weten of de raad deze mening ook is toegedaan en het plan vooralsnog kan steunen, wanneer deze voor een bedenkingenprocedure terugkomt.

6. Maatschappelijk draagvlak

In hoofdstuk 6.3 van de NvU is het participatietraject opgenomen. Omwonenden waren tijdens de eerste interactieve bijeenkomst positief, constructief en oplossingsgericht. De reacties zijn in de bijlage van de NvU opgenomen.

Er zijn diverse onderwerpen besproken en hier wordt door initiatiefnemer en gemeente invulling aan gegeven. In de tweede bijeenkomst in september wordt de voortgang teruggekoppeld en ook wat met eerdere opmerkingen is gedaan. Tijdens de meningvormende raad zal de portefeuillehouder hiervan verslag doen.

7. Financiële consequenties

Deze ontwikkeling heeft voor de gemeente geen financiële gevolgen. Gemeentelijke kosten voor de begeleiding van het plan en aansluiting van de ontwikkeling op de openbare ruimte worden betaald door de initiatiefnemer.

Wanneer de ontmoetingsplek en/of speelvoorziening gerealiseerd wordt, wordt deze om niet overgedragen aan de gemeente. De structurele onderhoudslasten zijn beperkt en hiervoor is geen aanvullend budget nodig.

8. Communicatie

De voortgang van de ontwikkeling wordt door Pro6Vastgoed direct met de omgeving gecommuniceerd. De gemeente communiceert, o.a. over deze ontwikkeling, vanuit het programma Hoorn Noord – Venenlaankwartier in het wijknieuws aan de hele wijk.

9. Realisatie

Hoe ziet het vervolg van deze ontwikkeling eruit?

De reacties uit de meningvormende raad en uit de inwonersbijeenkomst worden verwerkt in de definitieve NvU. Deze wordt ter vaststelling aangeboden aan ons college.

De initiatiefnemer dient de NvU vervolgens formeel te accepteren. Uiteraard zijn zij in het voortraject betrokken geweest bij de totstandkoming. Na acceptatie start fase twee van de intentieovereenkomst: het opstellen van het stedenbouwkundigplan en het uitvoeren van onderzoeken, zoals opgenomen in hoofdstuk 5.6 van de NvU.

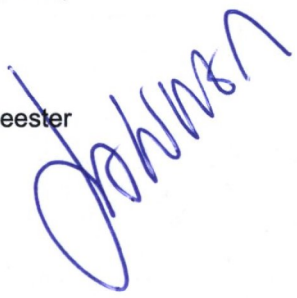
Wanneer partijen het met elkaar eens zijn over het stedenbouwkundigplan, stelt de gemeente een anterieure overeenkomst op. Hierin zijn de uitwerking en realisatie van het bouwplan en de planologische procedure opgenomen. Uw raad wordt in de planologische procedure uiteindelijk gevraagd om een 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven.

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

13 SEP. 2022



de secretaris,



de burgemeester