GEMEENTE HOORN

Gemeenteraad en commissieleden

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

Contactpersoon
D. de Vries

Zaaknummer: 2096053

Hoorn,
14 NOV. 2023

Onderwerp: ontvangen voorstel Van Wijnen en Boskalis voor Stationsgebied Noord

Beste raads- en commissieleden,

Van Wijnen en Boskalis hebben de gemeente Hoorn benaderd met een alternatief voorstel voor de ontwikkeling van stationsgebied Noord. Partijen zien de opgave van het stationsgebied als een aantrekkelijke kans om gezamenlijk bij te dragen aan de ontwikkeling. Conclusie is dat het voorstel op een aantal cruciale punten sterk afwijkt van het stedenbouwkundig plan uit 2020 en het ontwerpbestemmingsplan uit 2022. Daarnaast is het voorstel minder ver uitgewerkt en onderbouwd dan het door de gemeente ontwikkelde plan. Ook is de business case achter het plan minder positief dan de business case van de gemeente zelf. Hierdoor is het voorstel zowel inhoudelijk als financieel geen reëel alternatief voor de bestaande plannen. In deze brief vindt u meer informatie.

Het ingekomen voorstel
Het voorstel wijkt af op een aantal belangrijke punten van de door de raad vastgestelde kaders:

- ***Half verdiept parkeren, waardoor blinde plinten ontstaan***
  In het voorstel wordt uitgegaan van een parkeergarage met 550 parkeerplaatsen. Het voorstel kent geen ondergronds parkeren, maar half verdiept parkeren, met een verhoogd maaiveld. Deze optie is bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan uitgesloten, omdat dit betekent dat er een muur van 1 tot 1,5 meter ontstaat. Deze blinde plinten hebben een grote impact op de kwaliteit en beleving van het gebied en de aansluiting van het gebied op de omgeving van de Van Dedemstraat.

- ***Nieuwe procedure nodig vanwege extra hoogteaccenten, wat leidt tot vertraging en hogere kosten***
  In het voorstel worden extra woningen toegevoegd om de hogere kosten van het half verdiept parkeren deels te kunnen dekken. Dit leidt echter tot twee extra hoogteaccenten, die niet overeenkomen met de hoogtes in het stedenbouwkundig plan, het ontwerpbestemmingsplan en de uitkomsten van de participatie met omwonenden. Dit zou dus betekenen dat er een nieuwe procedure, inclusief participatie, onder de Omgevingswet nodig is om dit voorstel mogelijk te maken. Gevolg is een vertraging van zeker twee jaar, met veel grote risico's; extra kosten voor procedures, mogelijk verdere prijsstijgingen en verlies van subsidies. Een niet te onderschatten risico is bovendien dat we het momentum verliezen en onze samenwerkingspartners afhaken.

- ***Minder niet-woonprogramma, waardoor de levendigheid van het gebied onder druk komt te staan***
  Het voorstel gaat uit van een niet-woonprogramma van 5.000 m2 tot 10.000 m2, om zo de

meerkosten van het half verdiept parkeren deels te dekken. Dat is aanzienlijk minder dan de 12.500 m² niet-woonprogramma in het bestaande stedenbouwkundig plan, waardoor de verhouding tussen het woonprogramma en niet-woonprogramma verder uit elkaar komt te liggen.

Het omlaag brengen van het aantal m2 niet-woonprogramma levert wellicht meer geld op, maar komt dus niet overeen met de ambitie om een aantrekkelijk verblijfsgebied te realiseren. Ook heeft de provincie Noord-Holland aangegeven niet met verdere verlaging van het niet-woonprogramma akkoord te kunnen gaan.

- ***Plan is duurder dan bestaande plan voor het stationsgebied***
  Het plan bevat niet alle noodzakelijke investeringen die wel in het totaalplan en de businesscase thuishoren. Het geeft daarmee dus ook geen reëel financieel beeld. Bovendien leidt het plan zonder die noodzakelijke elementen al een tot financieel tekort van 8 miljoen euro.
  Buiten het voorstel vallen:
  - de realisatie van de traverse;
  - de versmalling van de spoorbundel en verplaatsing van het relaishuis;
  - de realisatie van de loods van Museum Stoomtram;
  - het ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte;
  - de inrichting van de fietsenstalling;
  - de uitplaatsing van de AH;
  - het ontwerp, de aanleg en aansluiting op de infrastructuur rond het plangebied.

Conclusie voorstel inhoudelijk en financieel geen reëel alternatief
Op basis van de bovenstaande argumenten komen wij daarom tot de conclusie dat het voorstel van Van Wijnen en Boskalis zowel inhoudelijk als financieel geen reëel alternatief biedt. Het voorstel gaat ten koste van de gewenste kwaliteit van het gebied, leidt tot vertraging en tot hogere kosten. Het college heeft daarom besloten om niet verder op dit voorstel in te gaan.

Betrokkenheid marktpartijen
Ondanks dat we niet in gaan op het voorstel vinden we het belangrijk te onderstrepen dat wij het zeer waarderen dat marktpartijen hun betrokkenheid tonen, meedenken en hun visie delen op de gebiedsontwikkeling in de Poort van Hoorn. Voornemen is om marktpartijen via een uitvraag actief te betrekken bij de ontwikkeling van het stationsgebied. Hierover wordt de raad geïnformeerd, nadat hiervoor ideeën zijn uitgewerkt. Dit zal in een latere fase zijn. Voorwaarde is in ieder geval dat hier meerdere partijen aan kunnen deelnemen. Mogelijk dat Van Wijnen en Boskalis hier ook een rol in kunnen nemen.

Vanwege de bedrijfsbelangen van betrokken partijen moeten we vertrouwelijk omgaan met de informatie die met ons is gedeeld. Daarom zal het voorstel niet worden toegezonden naar de raad. Wel is het voorstel voor raads- en commissieleden in te zien bij de griffie.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Hoorn

de secretaris

de burgemeester