

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2182449
Steller: A. Vishnudatt
Datum commissie:
Datum raadsvergadering

Team: PM
Teammanager: Henk de Bruijn
Portefeuillehouder: R. Assendelft
E-mail: A.Vishnudatt@hoorn.nl

Onderwerp: Consultatie van de Raad over hoofdlijnen van het plan Herontwikkeling Noord van Noord en Hart van Noord

Agendering

Ter mening vormende bespreking in de Algemene Raadscommissie

Bijlagen

1	Stedenbouwkundigplan Herontwikkeling Noord van Noord en Hart van Noord
2	Conceptverslag inloop 19 en 20 juni
3	
4	
5	

Vragen van het college aan de raadscommissie voor de mening vormende bespreking zijn:

1. Wat vindt de raad van het plan als basis om verder te gaan met het haalbaarheidsonderzoek?
2. Welke aandachtspunten wil de raad meegeven bij de uitwerking van het plan?
3. Wat wil de raad meegeven voor het vervolgproces?

Samenvatting

In de wijk Hoorn-Noord zijn voor twee deelgebieden herontwikkelingsplannen in voorbereiding. De gemeente en Intermaris onderzoeken gezamenlijk de haalbaarheid van de herontwikkeling. De herontwikkelingsplannen zijn verbeeld in een schetsontwerp, dat aansluit bij de ambities die zijn vastgelegd in de Wijkvisie Hoorn-Noord Venenlaankwartier. Het schetsontwerp is aan de bewoners van het gebied gepresenteerd tijdens twee buurtbijeenkomsten. De reacties op het schetsontwerp waren wisselend. De raadscommissie wordt nu gevraagd haar aandachtspunten mee te geven voor het plan en het vervolgproces. De aandachtspunten die de raadscommissie meegeeft worden betrokken bij het verdere onderzoek naar de haalbaarheid van de herontwikkelingsplannen.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Op 13 juni 2024 is de raad tijdens een informatieve sessie geïnformeerd over het plan Herontwikkeling Noord van Noord en Hart van Noord, dat wordt uitgevoerd door de gemeente in samenwerking met Intermaris. Tijdens deze sessie zijn zowel het initiatief als de samenwerking toegelicht. De plannen zijn ook tijdens twee buurtbijeenkomsten aan omwonenden gepresenteerd. De volgende stap is dat de raad gevraagd wordt om haar visie op de plannen en het vervolgproces te geven.

Belang

Het college staat voor een belangrijke beslissing en wil de raad hier nauw bij betrekken. Het college begrijpt dat de voorgestelde plannen een grote impact kunnen hebben op de fysieke leefomgeving van onze inwoners. Daarom is het cruciaal om op dit moment, samen met de raad, te evalueren of we de juiste koers varen.

Gezien de complexiteit van dit project en de zorgen die leven in de buurt, hecht het college veel waarde aan een zorgvuldig en transparant proces. Dit project biedt veel kansen, zoals op het gebied van woningbouw, ouderenzorg, de kwaliteit van de openbare ruimte en ontwikkeling van warmtenet, maar het college realiseert zich dat het draagvlak in de buurt varieert. Te weten een groep bewoners (o.a. de woningzoekenden) die het plan omarmt en een groep bewoners die vindt dat het plan hun belangen schaadt. De integrale aanpak biedt kansen om verder te kijken dan alleen het vervangen van de woningen door Intermaris.

Het college wil zekerstellen dat de gemaakte keuzes breed gedragen worden en bijdragen aan een betere toekomst voor de buurt en de stad. Samen met de raad wil het college ervoor zorgen dat dit project niet alleen technisch haalbaar is, maar ook het vertrouwen en de steun van de gemeenschap heeft.

Centrale vraag

Welke aandachtspunten wil de gemeenteraad meegeven voor het vervolgproces en het haalbaarheidsonderzoek van de plannen voor Hart van Noord en Noord van Noord?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

De herontwikkeling van de wijk Hoorn-Noord brengt niet alleen fysieke veranderingen met zich mee, maar versterkt ook de sociale structuur van de wijk. Door te investeren in een divers woningaanbod, hoogwaardige, groene, inrichting van de openbare ruimte en betere zorgvoorzieningen, creëren we een gemeenschap waarin iedereen, ongeacht leeftijd of inkomen, een plek kan vinden. Dit project zorgt ervoor dat Hoorn een stad blijft waar het goed leven is, nu en in de toekomst.

Toegang tot zorg en ondersteuning

Het project richt zich ook op het verbeteren van de zorgmogelijkheden in Hoorn. Door zorgwoningen toe te voegen maken we het mogelijk voor ouderen en mensen met een zorgbehoefte om in hun eigen vertrouwde omgeving te blijven wonen. Dit heeft een positief effect op hun welzijn en zelfredzaamheid. Daarnaast verlicht het de druk op zorginstellingen, omdat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen met de nodige ondersteuning in de buurt.

Behouden en versterken van voorzieningen

De vergrijzing en ontgroening in Hoorn bedreigen de levensvatbaarheid van belangrijke voorzieningen zoals scholen en zorginstellingen. Met dit plan trekken we nieuwe bewoners aan en worden bestaande inwoners voor de stad behouden, zodat dit er wordt bijgedragen aan de overige inspanningen om deze voorzieningen te kunnen blijven bestaan. Dit is essentieel voor de leefbaarheid van de stad. Scholen, winkels en gezondheidscentra blijven bereikbaar en beschikbaar voor iedereen.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

Dit project draagt ook bij aan een duurzame toekomst voor Hoorn. Door binnenstedelijk te bouwen, verminderen we de druk op het buitengebied en stimuleren we het gebruik van openbaar vervoer. Dit leidt tot een vermindering van de CO²-uitstoot en draagt bij aan een groenere en duurzamere stad. Deze herontwikkeling is ook randvoorwaardelijk voor de mogelijke uitbreiding van het warmtenet door Hoorn Noord en mogelijk naar de Grote Waal, waardoor bewoners een duurzaam alternatief voor aardgas erbij kunnen krijgen. Het maatschappelijke effect hiervan is groot: we creëren een leefomgeving die niet alleen prettig is voor de huidige bewoners voor een groot deel van de stad, maar ook voor toekomstige generaties.

4. Kaders

De kaders voor de wijk zijn opgenomen in

Wijkvisie Hoorn-Noord/Venenlaankwartier "samen voor resultaat" (2017 - 2037)

Visie naar een toekomstbestendige meer stadse wijk – raadsbesluit 4 april 2017

- De intensiveringsopgave woningbouw waarbij de provincie uitgaat van intensievere ontwikkeling binnen een straal van 1200 m. vanaf een openbaar vervoer knooppunt.
- De wijkvisie is uitgewerkt in een aantal concrete activiteiten, uitgewerkt in het programmaplan 2017-2021.

In de wijkvisie is er aandacht voor:

1. Wonen. De ambitie is om te werken naar unieke en diverse stadswijken met kwalitatief en kwantitatief goed afgestemde woningvoorraad, voorzieningen en economische functies.
2. Openbare ruimte. Een goed onderhouden openbare ruimte (boven en onder de grond) met de kwaliteit passend bij het bijzondere karakter van de stadswijken.
3. Bereikbaarheid, verkeer en parkeren. Verkeerveilige en goed bereikbare wijken. De parkeerdruk neemt af.

Uitgangspunten voor "meer stad worden"

Om een leefbare en vitale stad te blijven is het nodig om "meer stad te worden" en met een andere blik naar de stad te kijken. Een beweging van beheer naar ontwikkelgemeente is nodig. In dit raadskader is de ambitie uitgesproken en zijn uitgangspunten geformuleerd.

- Raadsbesluit 6 juni 2019.

Uitgangspunten:

- Binnen de 1200 meter cirkels vanaf het station verdichten.
- Ruimte maken voor een stedelijk milieu
- Inzetten op het openbaar vervoer en gebruik van fietsen.

De Woonvisie 2020-2025

De gemeentelijke woonvisie geeft aan waar het woonbeleid zich de komende jaren op richt en worden de ambities aan belangrijke opgaven gegeven.

- *De wettelijke kaders en de ambitie op het gebied van duurzaamheid en klimaatverandering*

Omgevingsvisie Hoorn 2022

De Omgevingsvisie van de gemeente Hoorn beschrijft de keuzes die we vandaag moeten maken, om in 2040 als stad nog sterker, mooier en duurzamer te zijn.

Uit de visie:

- Verdichten rondom de Provincialeweg met een gemengd stedelijk milieu.
- Appartementen voor jong en oud.
- Auto's zoveel mogelijk uit het straatbeeld
- Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan het vergroenen en verduurzamen van het gebied.
- Zone langs de Provincialeweg, accenten van 8 bouwlagen
- Zone langs de Provincialeweg, gemengd stedelijk
- Kleinstedelijk gebied

Visie Hoornse Hoogte

In de visie zijn vier verschillende gebieden onderscheiden waarvan er twee relevant zijn voor Hoorn-Noord

- *Provincialeweg en stations*: gemengd stedelijk In deze gebieden is ruimte voor een meer stedelijk gebied, waar in gebouwen tot 6 bouwlagen hoog gewoond en gewerkt kan worden. Accenten tot 8 lagen worden toegestaan.
- *Wijken rond binnenstad en stationsgebied*: klein stedelijk bij veranderingen, bijvoorbeeld als een of meer panden vernieuwd moeten worden, kunnen deze gebieden iets dichter bebouwd worden, met een menging van gezinswoningen en appartementen tot 5 lagen

in een vriendelijke woonsfeer. Accenten tot 8 lagen kunnen eventueel worden toegestaan.

5. Argumenten

Nieuw woningaanbod toevoegen

Het stedenbouwkundig schetsontwerp sluit naadloos aan op de coalitiedoelstelling om het woningaanbod in Hoorn uit te breiden en voorziet in de bouw van 692 nieuwe woningen, waarvan 323 bestemd zijn voor sociale huur- en zorgwoningen. Dit project speelt in op de huidige en toekomstige vraag naar diverse woningtypen en levert een concrete bijdrage aan de gemeentelijke ambitie om de woningbouwopgave van 6000 nieuwe woningen tot 2030 te realiseren. Door de sloop van 255 oude sociale huurwoningen ontstaat de kans om op deze locatie verdichting en diversiteit in het woningaanbod te onderzoeken en te verwezenlijken. De gemeente richt zich op de verkoop van woningen in verschillende categorieën, terwijl Intermaris zorgt voor de realisatie van sociale huurwoningen, waardoor een gevarieerd aanbod ontstaat dat aansluit bij de behoeften van zowel de huidige als toekomstige bewoners. Dit plan draagt bij aan een inclusieve en evenwichtige woningmarkt in Hoorn, waarbij verschillende doelgroepen een passende woning kunnen vinden.

Doorstroming bevorderen

Het ontwerp ondersteunt de coalitiedoelstelling om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Door een gevarieerd aanbod van woningen in verschillende prijsklassen en typen mogelijk te maken, biedt het ontwerp kansen voor zowel starters als doorstromers. Dit zorgt ervoor dat inwoners binnen dezelfde wijk kunnen doorgroeien naar een andere woning, wat de dynamiek op de woningmarkt versterkt en ruimte creëert voor nieuwe instroom.

Verdringing op de woningmarkt tegengaan

Het schetsontwerp geeft invulling aan de coalitiedoelstelling om verdringing op de woningmarkt tegen te gaan. Door de toevoeging van 323 sociale huurwoningen naast koopwoningen in diverse segmenten, wordt een evenwichtige woningmarkt bevorderd. Dit voorkomt dat lagere inkomensgroepen worden verdrongen door hogere inkomens. Dit draagt bij aan een inclusieve woonomgeving waarin iedereen een plek kan vinden.

Lekker blijven wonen

Het ontwerp draagt direct bij aan de coalitiedoelstelling om een woonomgeving te creëren waar bewoners zich thuis voelen en lang willen blijven wonen. Door het realiseren van een diverse mix van woningen, waaronder zorgwoningen, maakt het schetsontwerp het mogelijk dat mensen in verschillende levensfasen in dezelfde buurt kunnen blijven wonen. Dit ondersteunt een stabiele en verbonden gemeenschap, waar bewoners zich voor langere tijd kunnen vestigen.

Groeien, met oog voor kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid

Het schetsontwerp geeft uitvoering aan de coalitiedoelstelling om de gemeente te laten groeien met aandacht voor kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid. Door de sloop van 255 verouderde sociale huurwoningen en de bouw van 692 nieuwe, energie-efficiënte woningen, draagt het ontwerp bij aan een duurzame en toekomstbestendige woonomgeving. De nieuwe woningen voldoen aan hogere kwaliteitsnormen en zijn ontworpen met aandacht voor energie-efficiëntie en milieuvriendelijke materialen, wat de leefbaarheid in de wijk aanzienlijk verbetert.

Wijken verbeteren en verduurzamen

Het ontwerp sluit naadloos aan bij de coalitiedoelstelling om wijken te verbeteren en te verduurzamen. Door verouderde woningen te vervangen met moderne, energiezuinige bouw en door verbeteringen aan de infrastructuur en voorzieningen, wordt de wijk niet alleen fysiek opgewaardeerd, maar ook toekomstbestendig gemaakt. Dit verhoogt de kwaliteit van leven voor de huidige en toekomstige bewoners.

Aantrekkelijke openbare ruimte en groen

Het schetsontwerp geeft uitvoering aan de coalitiedoelstelling om aantrekkelijke openbare ruimtes en groenvoorzieningen te creëren. Door groen en openbare ruimtes een centrale plaats te geven in de nieuwe wijk, wordt niet alleen de esthetische waarde verhoogd, maar ook de leefbaarheid. Bewoners krijgen toegang tot groene, openbare plekken die uitnodigen tot recreatie en sociale interactie, wat bijdraagt aan een gezonde en aangename woonomgeving.

Bouwen voor de toekomst

Een belangrijk doel van het project is om binnenstedelijk te bouwen, vooral rondom stations en andere knooppunten van openbaar vervoer. Dit is belangrijk voor de toekomst, omdat mensen wonen in een gebied waar het OV goed bereikbaar is. Door te bouwen bij station Hoorn versterken we de wijk Hoorn-Noord als een goed bereikbare en toekomstbestendige woonplek.

Het stedenbouwkundig schetsontwerp weerspiegelt en ondersteunt de coalitiedoelstellingen door concrete en doordachte maatregelen te bieden die de groei, kwaliteit, duurzaamheid, en leefbaarheid van de gemeente bevorderen. Daarbij is dit project cruciaal voor de toekomst van Hoorn. De stad vergrijsst, wat betekent dat het aantal ouderen toeneemt en het aantal jongeren afneemt. Hierdoor krimpt de beroepsbevolking. Dit heeft gevolgen voor voorzieningen zoals scholen, zorginstellingen en maatschappelijke diensten. Als er minder mensen zijn om gebruik te maken van deze voorzieningen, kan het moeilijk worden om deze in stand te houden. Door dit project uit te voeren, geven we invulling aan de wijkvisie Hoorn-noord/Venenlaankwartier, versterken we de stad en zorgen we ervoor dat Hoorn ook in de toekomst aantrekkelijk blijft om in te wonen en werken.

6. Maatschappelijk draagvlak en participatie

Op 27 november 2023 heeft de gemeenteraad van Hoorn informatie ontvangen over het initiatief van de gemeente en woningcorporatie Intermaris om twee deelgebieden in Hoorn-Noord te herontwikkelen. Het plan omvat het verkennen van mogelijkheden voor de bouw van sociale en (middel)dure huurwoningen, zorgwoningen en koopwoningen.

Op 30 april 2024 bent u op de hoogte gebracht van de voortgang van dit project. In samenwerking met Intermaris is een stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen ontwikkeld voor de deelgebieden Noord van Noord en Hart van Noord. Dit plan werd verder uitgewerkt en op 13 juni 2024 bent u tijdens een informatiesessie geïnformeerd over de eerste uitkomsten.

Daarnaast zijn er op 28 en 29 november 2023 informatiebijeenkomsten gehouden in wijkcentrum De Zaagtand. Tijdens deze bijeenkomsten hebben de gemeente en Intermaris de eerste plannen en het proces toegelicht. In juni 2024 zijn alle bewoners van de betrokken deelgebieden uitgenodigd om het nieuwe schetsontwerp te bekijken en feedback te geven. De reacties van deze bijeenkomsten zijn gepubliceerd op de websites van Intermaris en de gemeente Hoorn en als bijlage toegevoegd aan dit voorstel.

Tijdens deze bijeenkomsten hebben bewoners hun zorgen geuit over de mogelijke gevolgen van de plannen voor hun leefomgeving. Specifieke zorgen gingen over de bouwhoogtes, veranderingen in de openbare ruimte en parkeeroplossingen. Het College erkent dat naast positieve reacties, voor een groep bewoners deze veranderingen ingrijpend zijn en gevoelens van onzekerheid en onrust veroorzaken. Deze reacties hebben deels geleid tot aanpassingen in het nu voorliggende ontwerp en geven aandachtspunten in de nog uit te werken detaillering in de volgende fase.

Het is belangrijk te benadrukken dat deze plannen nog steeds op hoofdlijnen zijn. Ze vormen een basis voor verdere optimalisatie, waarbij de ruimte om tegemoet te komen aan de wensen van bewoners echter beperkt is. Het gezamenlijk standpunt van het college van B en W en Intermaris is dat dit stedenbouwkundig plan het meest optimale plan voor het gebied is. Het afwaarderen van het bouwplan

ondermijnt de haalbaarheid van het plan zowel financieel als qua kwaliteit. Tegelijkertijd moet het College erkennen dat bouwen in een bestaande woonomgeving altijd enige nadelige gevolgen met zich meebrengt. Dit blijft een moeilijk punt en kan pijn doen voor de betrokkenen.

Het college erkent dat de druk op de openbare ruimte in Hoorn-Noord en Venelaankwartier toeneemt met de geplande woningbouwontwikkeling. Dit brengt complexe uitdagingen met zich mee. Bij dit soort stedelijke opgaven waarin wordt 'verdicht' moet rekening gehouden worden met thema's zoals klimaatadaptatie en energietransitie, die ook ruimte eisen binnen de bestaande ruimte. Deze ruimte is echter al vol, wat betekent dat we onvermijdelijk keuzes moeten maken tussen bijvoorbeeld wonen, parkeergelegenheid, vergroening en wateropvang. Hierdoor kan de indruk ontstaan dat de beoogde veranderingen de leefbaarheid in de wijk onder druk zetten.

Als onderdeel van de haalbaarheidsstudie zullen naast bewoners ook commissies, zoals de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK), worden geconsulteerd. Dit biedt de mogelijkheid om verdere input te verzamelen en gezamenlijk naar optimalisaties te zoeken.

7. Financiële gevolgen

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor het begrotingsresultaat. Na de afronding van het haalbaarheidsonderzoek komen we bij u terug met de resultaten en financiële consequenties voor het vervolg. De afronding van de haalbaarheidsfase wordt gedekt uit de middelen die zijn toegewezen in het programma Hoorn-Noord/ Venelaankwartier. Het College is zich ervan bewust dat het plan, zelfs met optimalisaties, zichzelf financieel niet kan dragen. Daarom zal de ontwikkelstrategie ook ingaan op het vinden van aanvullende (rijks)middelen om het plan sluitend te maken.

8. Communicatie

Het projectteam informeert omwonenden via brief en per mail over deze commissievergadering en de inhoud hiervan. Toegelicht wordt wat het doel van de vergadering is, waar omwonenden de stukken kunnen vinden en dat ze de mogelijkheid hebben om in te spreken en de vergadering bij te wonen in het stadhuis of online.

Tot slot wordt gedeeld dat na de bijeenkomst een link komt op de projectsite [initiatief Hoorn-Noord](#) waar de vergadering nagekeken kan worden.

9. Realisatie

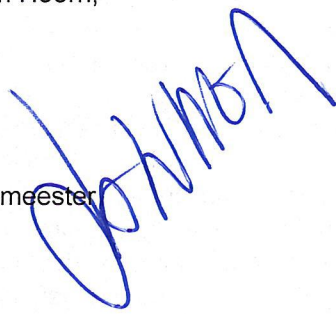
Mede op basis van de inbreng vanuit de omgeving en de raadscommissie werkt het college samen met Intermaris een aanpak voor het vervolgproces uit. De reacties en aandachtspunten worden betrokken bij het nadere onderzoek naar de haalbaarheid en de verdere uitwerking van de plannen.

Hoorn, 10 september 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,



de secretaris,



de burgemeester