GEMEENTE HOORN

Aan de leden van de raad

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

Zaaknummer:1742094

Bijlage: 2

Hoorn, 30 JUNI 2020

Onderwerp: Herontwikkeling locatie oude hockeyvelden en de parkeeropgave

Geachte leden van de raad,

In onze brief van 5 december 2019 hebben wij u geïnformeerd over de stand van zaken van de herontwikkeling oude hockeyvelden. In de brief hebben wij aangegeven welke vier oplossingen het college ziet voor de parkeeropgave die hoort bij de herontwikkeling van de oude hockeyvelden. Daarnaast hebben wij aangegeven dat de organisatie de opdracht krijgt een mobiliteitsplan op te stellen en een integrale visie op parkeren Nieuwe Steen op te stellen. Op 14 april j.l. heeft u informatie over de parkeervisie ontvangen door middel van een informatieve sessie via Teams. Naar aanleiding van de informatieve sessie zijn vragen gesteld over het beoogde programma en de haalbaarheid daarvan.

Op 14 mei 2020 is aan het kernteam kantoren Nieuwe Steen het proces om te komen tot een parkeervisie toegelicht. Het kernteam bestaat uit een afvaardiging van de kantoren in de Nieuwe Steen, een vertegenwoordiger van de VVE de Beeldhouwer en van de bewonersgroep Nieuwe Steen. Door het kernteam zijn duidelijke signalen gegeven over haalbaarheid van de parkeeroplossingen en zijn vraagtekens gezet bij de hoeveelheid woningen in het plangebied. Deze beide signalen hebben ertoe geleid het programma kritisch te bekijken op haalbaarheid en draagvlak.

We zijn tot de conclusie gekomen dat het programma te fors is voor de locatie en de parkeeroplossingen meer uitwerking en toelichting vragen. Door deze stap nu te zetten, willen wij het draagvlak voor de plannen vergroten en gehoor geven aan uw bedenkingen voordat wij verder gaan met het proces van het bestemmingsplan. In deze brief lichten wij aan u toe hoe het programma tot stand is gekomen. Daarna gaan wij in op de mogelijke versobering van het programma en de parkeeroplossingen die wij willen toepassen op het projectgebied. In de bijlage is een uitgebreide toelichting op het programma en een financiële toelichting opgenomen.

Hoe zijn we tot het programma oude hockeyvelden gekomen?
Het programma betreft een integrale ontwikkeling met daarin de realisatie van het IKEC met buitenruimte en drie sportzalen voor 450 leerlingen van het speciaal basisonderwijs en woningbouw (sociaal en middelduur) in een parkachtige omgeving, en parkeergelegenheid voor deze functies.

Deze invulling is tot stand gekomen na ruimtelijke verkenningen naar mogelijkheden op deze locatie. Uit de verkenning kwam naar voren dat een combinatie van een IKEC met woningbouw en/of sport een goede invulling zou zijn voor de locatie oude hockeyvelden.

In de structuurvisie van 2012 is het gebied omschreven als een gebied met woon en werkgebouwen in het groen. In het ontwerpproces is veel aandacht besteed aan een groene inpassing van het plan. Dit heeft geresulteerd in een viertal woongebouwen waarin 80 sociale- en 60 middel dure huur appartementen komen. Deze woningen gaan gepaard met een parkeeropgave welke is ingepast. Om ervoor te zorgen dat niet het hele plangebied bestaat uit woongebouwen en parkeervelden, is de oplossing gezocht in dubbelgebruik van parkeerplekken door het IKEC en de woningbouw. Het resultaat is een gesloten parkeerbalans en een leefbare en groene woonomgeving.

Het college heeft ervoor gekozen het huidige parkeerterrein met 77 parkeerplekken niet op te nemen in het nieuwbouwplan maar deze op te lossen door in te zetten op de parkeeroplossingen zoals deze aan u zijn toegelicht in de brief van 5 december 2019 en de presentatie op 14 april 2020.

Welke versobering in het woningbouwprogramma is haalbaar op de locatie?
Het beoogde programma en de parkeeroplossingen zijn nu aanleiding tot vragen. Het college heeft de opdracht gegeven om te onderzoeken waar het programma teruggebracht kan worden in massa en waar ruimte is voor fysieke parkeeroplossingen. Daarnaast is gevraagd om een nadere uitwerking van de parkeeroplossingen (dubbelgebruik woon- en werklocaties, mobiliteitsplannen)

Een combinatie van het IKEC en woningbouw is noodzakelijk om een sluitende grondexploitatie te kunnen opstellen en geeft de mogelijkheid tot het dubbelgebruik van parkeerplaatsen tussen de functies IKEC en woningbouw op de kavel. In het programma is ruimte om het aantal woningen terug te brengen en daarbij een positieve grondexploitatie en verzekering van het dubbelgebruik te realiseren. Gesprekken met de beoogde partners Intermaris en BPD over een versobering in het bouwprogramma zijn gestart. Een versobering heeft een financieel effect, maar lijkt vooralsnog haalbaar. Door de vermindering in het woonprogramma ontstaat parkeerruimte voor de medewerkers en/of bezoekers van omliggende kantoren binnen het plangebied. We streven naar een compensatie van circa 20 parkeerplekken.

Welke parkeeroplossingen willen wij toepassen?
Elke nieuwe ontwikkeling moet een sluitende parkeerbalans hebben en dit geldt ook voor de herontwikkeling van de oude hockeyvelden. Juridisch gezien is het geen verplichting om de 77 parkeerplekken op het huidige terrein van de oude hockeyvelden te compenseren bij een nieuwe invulling van het gebied. Maatschappelijk gezien vervult het parkeerterrein echter wel een parkeerfunctie binnen het kantorengebied inclusief werknemers van de gemeente Hoorn.

Om de parkeeropgave goed in te passen is het van belang een groter gebied te beschouwen. In het gebied Nieuwe Steen zijn meerdere ontwikkelingen in voorbereiding en zijn een aantal transformaties van werken naar wonen recent gerealiseerd. Het college heeft de opdracht gegeven een parkeervisie voor de Nieuwe Steen op te stellen. Op 14 april 2020 heeft u een toelichting op het proces gekregen. In deze brief lichten wij de inhoud van de parkeervisie en het begrip dubbel gebruik toe.

Parkeervisie Nieuwe Steen
De verschillende ontwikkelingen in de Nieuwe Steen hebben effect op het parkeergedrag in het gebied, waar momenteel al een hoge parkeerdruk wordt ervaren. In de parkeervisie Nieuwe Steen is de huidige situatie onderzocht en de daadwerkelijke omvang van het probleem in kaart gebracht. Het gehele kantorengebied Nieuwe Steen en de aangrenzende woongebieden zijn hierbij in beschouwing genomen.

In principe zijn in het kantoorgebied Nieuwe Steen in totaal voldoende parkeerplaatsen beschikbaar, maar omdat alle functies parkeren op eigen terrein is geen vrij gebruik van alle parkeerplaatsen mogelijk. Zo ontstaat er in het feitelijke gebruik een tekort aan parkeerplaatsen. De parkeerproblemen treden hoofdzakelijk op rond het stadhuis en De Omring. Op basis van de huidige parkeernormen zijn deze parkeerterreinen in aanzienlijke mate te klein. Bij de overige bedrijven is over het algemeen voldoende parkeergelegenheid aanwezig.