

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2134852
Steller: R. van der Meij
Datum commissie:
Datum raadsvergadering:

Team: PM
Teammanager: Henk de Bruijn
Portefeuillehouder: A. Helling
E-mail: r.vd.meij@hoorn.nl

Onderwerp

Vorbereidingskrediet voor de ontwikkeling Knarrenhof op de locatie Dovenetel 78 te Zwaag

Agendering

Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Begrotingswijziging
2	
3	
4	
5	

De raad besluit

1. Een aanvullend voorbereidingskrediet van € 100.000 beschikbaar te stellen voor de dekking van de kosten voor de voorbereiding van de planologische procedure, voor de uitwerking van het bouwplan Knarrenhof op de locatie Dovenetel 78 in samenwerking met de Stichting Knarrenhof.
2. De bij dit besluit behorende begrotingswijziging vast te stellen.

Samenvatting

Op 23 maart 2021 besloot u een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor de uitwerking van een plan voor een Knarrenhof op locatie Dovenetel 78. U onderschreef dat dit initiatief als een bijzonder woonconcept voor Hoornse senioren kan worden beschouwd. Het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet is niet toereikend om ook de planuitwerking en de voorbereiding van de planologische procedure uit te voeren. Deze procedure is nodig om te komen tot een aanvraag omgevingsvergunning. Dit is een publieke taak die de gemeente uitvoert. De initiatiefnemer draagt zorg voor het verder uitwerken van het ontwerp bouwplan en maaiveldinrichting.

Het schetsontwerp wat aan het voorstel van het eerste voorbereidingskrediet ten grondslag lag, is inmiddels uitgewerkt in een nota van uitgangspunten. In de nota van uitgangspunten is geconcludeerd dat een Knarrenhof met 25 woningen tezamen met een gemeenschappelijk tuin en hofhuis voor de seniorendoelgroep ruimtelijk, stedenbouwkundig en economisch haalbaar wordt geacht. Om de planologische procedure te kunnen voorbereiden moet een voorbereidingskrediet beschikbaar worden gesteld van € 100.000.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Uit onderzoek blijkt dat een Knarrenhof met 25 woningen tezamen met een gemeenschappelijk tuin en hofhuis voor de seniorendoelgroep ruimtelijk, stedenbouwkundig en economisch haalbaar is op de locatie Dovenetel 78. Om verder te kunnen gaan moet de voorbereiding van de planologische procedure plaats gaan vinden. Hiervoor is een aanvullend voorbereidingskrediet noodzakelijk wat een logische vervolgstap is in de huidige fase van de planontwikkeling.

Wanneer een aanvullend voorbereidingskrediet niet beschikbaar wordt gesteld, stopt het project en komen er geen betaalbare seniorenwoningen volgens het huidige plan. De samenwerking met de Stichting Knarrenhof, die is vastgelegd in een intentieovereenkomst wordt voor deze locatie dan ontbonden. De gemaakte kosten komen dan ten laste van de Algemene Bedrijfsreserve Grondzaken.

Belang

Het plan biedt de mogelijkheid om een aantal sociale en (middel)dure huurwoningen voor de seniorendoelgroep toe te voegen aan de woningvoorraad. Een Knarrenhof is voor Hoorn een innovatief woonconcept.

Centrale vraag

Wil de raad aanvullend krediet beschikbaar stellen voor de voorbereiding van de planologische procedure voor de herontwikkeling van Dovenetel 78 naar een Knarrenhof?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Een bouwplan ontwikkelen binnen de gestelde kaders waarbij huisvesting wordt gerealiseerd voor een senioren doelgroep waarvoor weinig woonruimte beschikbaar is. Deze ontwikkeling bevordert de doorstroming.

Vanaf september 2024 komt het schoolgebouw leeg te staan, waarna herontwikkeling gewenst is. Met een tijdige sloop van het schoolgebouw en herontwikkeling naar woningbouw wordt het risico op verpaupering van dit gebied middenin de bestaande woonwijk voorkomen.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

Het bouwplan zal voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan en de maaiveldinrichting, wordt nog gezien welke duurzaamheidsmaatregelen bovenop de wettelijke eisen kunnen worden gerealiseerd.

De totale verharde oppervlakte neemt met het nieuwe bouwplan ten opzichte van de huidige situatie in ieder geval af waardoor voldoende ruimte ontstaat voor een grote binnentuin.

4. Kaders

Raadsbesluit herontwikkeling van de locatie Dovenetel 78 te Zwaag d.d. 23 maart 2021

Het raadsbesluit betreft het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet voor de uitwerking van een nota van uitgangspunten gebaseerd op een verkenningsstudie, schetsplan en concept-stedenbouwkundige uitgangspunten van de Stichting Knarrenhof.

Collegebesluit vaststellen nota van uitgangspunten locatie Dovenetel 78 inclusief raadsinformatiebrief d.d. 6 februari 2024

Het collegebesluit betreft de vaststelling van het ruimtelijk, stedenbouwkundig en economisch kader om het bouwplan verder te kunnen uitwerken naar een definitief ontwerp inclusief het ontwerp voor de maaiveldinrichting ten behoeve van de omgevingsvergunningaanvraag.

Intentieovereenkomst gemeente Hoorn – Stichting Knarrenhof Nederland d.d. 9 juni 2020

In deze overeenkomst spreken de partijen de intentie uit te onderzoeken of voor beide partijen tot een gewenst, ruimtelijk inpasbaar en economisch haalbaar plan kan worden gekomen waartoe een nota van uitgangspunten wordt opgesteld.

Intentieovereenkomst gemeente Hoorn – Stichting Knarrenhof Nederland en Ontwikkelbedrijf Knarrenhof 12 BV d.d. 6 februari 2024

In deze overeenkomst spreken de partijen de intentie uit om tot overeenstemming te komen voor een voor alle partijen gewenst, ruimtelijk passend en economisch uitvoerbaar bouwplan. Als dit zo is dan zullen de nadere verplichtingen en voorwaarden voor de verdere ontwikkeling en realisatie van het bouwplan in een koop- en realisatieovereenkomst worden vastgelegd.

Deze intentieovereenkomst is gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de raad het tweede voorbereidingskrediet verstrekt. Op deze wijze wordt geregeld dat er door de gemeente nog geen kosten ter uitvoering van deze intentieovereenkomst worden gemaakt zonder dat hier dekking voor is.

Nota Grondbeleid 2016 en Nota kostenverhaal 2020

Hierin zijn de grondslagen bepaald voor het opstellen van de grondexploitaties die voor dit plan van toepassing zullen zijn.

Omgevingsvisie

Het perceel bevindt zich in een gebied dat in de Omgevingsvisie is aangewezen als bestaande rustige woonwijk waar dit initiatief goed op aan sluit. De beoogde ontwikkeling van het Knarrenhof past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie en sluit aan bij de gekozen uitgangspunten voor deze wijk.

5. Argumenten

Rol en taakverdeling planuitwerkingsfase

In de planuitwerkingsfase zal de initiatiefnemer in samenspraak met de gemeente het stedenbouwkundig ontwerp conform de Nota van Uitgangspunten uitwerken naar een definitief ontwerp en een plan maaiveldinrichting voor de aanvraag van de omgevingsvergunning. De gemeente Hoorn is conform de gemaakte afspraken verantwoordelijk voor de planologische procedure om tot een bestemmingswijziging voor de locatie te komen. Om deze procedure te kunnen voorbereiden, moeten de nodige onderzoeken en rapportages uitgevoerd en opgesteld worden inclusief de bijbehorende ambtelijke begeleiding.

Transformatie is in lijn van de Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie is het gebied, waar de Dovenetel 78 ligt, aangewezen als 'bestaande rustige woonwijk'. In zo'n gebied is sprake van een rustige en groene woonomgeving met minder ruimte voor functiemenging. Voor dit deel van Risdam-Noord betekent dit, dat een bestaande leegstaande schoollocatie wordt getransformeerd naar Wonen met veel aandacht voor inpassing in de aanwezige groene omgeving (onder andere de Natuurspeeltuin Risdam) en de bestaande bebouwing (waaronder de aansluiting op het jongerencomplex van Intermaris). Ook wordt extra groen aan de locatie toegevoegd met de realisatie van een hofuin (binnenterrein op de uitgeefbare kavel).

Innovatief woonconcept voor ouderen

De Stichting Knarrenhof is opgericht voor het realiseren van hofjes voor en door senioren. De betaalbaarheid van wonen is hierin een belangrijk uitgangspunt. Daarnaast staan onderwerpen als burenhulp, samen verantwoordelijk zijn voor het hof (de hofuin en het hofhuis) en het vormen van een sociale gemeenschap in de hofjes centraal. In het Knarrenhof-concept wordt privacy en veilig wonen gecombineerd met alle voordelen van samenwonen.

Het beoogde woonprogramma omvat zeven sociale huur appartementen, zestien middeldure koopappartementen en twee dure koopappartementen waarmee wordt bijgedragen aan een evenwichtigere woonvoorraadsamenstelling van de wijk Risdam-Noord. De appartementen worden gerealiseerd in twee woongebouwen van respectievelijk twee en drie bouwlagen. Daarnaast voorziet het plan in een gemeenschappelijk groen binnenterrein (hofuin) en een gemeenschappelijke ruimte (hofhuis) waarin bewoners met elkaar activiteiten kunnen ondernemen.

Voor Hoorn zou bij realisatie dit een eerste type ouderen woonconcept zijn dat aansluit bij de ambities van het Coalitieakkoord 2022-2026.

Relatie met het omliggende gebied

Met het plan dat nu voorligt, liggen er voldoende stedenbouwkundige kansen om met deze nieuwe ontwikkeling kwalitatief goed aan te sluiten op de al in de wijk aanwezige bebouwing met een goede oriëntatie naar het openbare gebied. De locatie wordt aan de westzijde omsloten door water. Aan weerszijden van het water staan rijen bomen. Deze groene boomstructuur loopt verder via de Dovenetel. Aan de noordzijde grenst de locatie aan Natuurspeeltuin Risdam met onder meer een belangrijke fiets-

en voetgangersroute die in verbinding staat met het winkelcentrum Korenbloem. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich woonbebouwing en ligt een erftoegangsweg die ontsloten is op de Dovenetel.

De nieuwe bebouwing sluit qua situering aan op het jongerencomplex van Intermaris met voldoende zicht richting het park. Met de ruimte tussen de twee woongebouwen richting het jongerencomplex voor de hofuin, ontstaat een belangrijke verbinding met de bestaande omgeving. Door het introduceren van nieuwe wandelpaden langs de bebouwing, vouwt het park zich als het ware om het gebouw heen. Op deze manier worden het park, het Knarrenhof en de rest van de wijk met elkaar verbonden.

Financiële gevolgen

Dit voorbereidingskrediet van € 100.000 wordt zoals de BBV (Besluit Begroten en Verantwoorden) voorschrijft tijdelijk als immateriële vaste activa geadministreerd.

Net als het eerste voorbereidingskrediet dat beschikbaar is gesteld op 23 maart 2021 worden deze kosten opgenomen in op te stellen grondexploitatiebegroting medio 2024. Deze wordt aan de raad voor opening en besluitvorming voorgelegd wanneer sprake is van een definitief bouwplan.

Het uiteindelijk te verwachte tekort op de definitief vast te stellen grondexploitatiebegroting wordt ten laste van de Algemene Bedrijfsreserve Grondzaken (ABG) gebracht. In de ABG is rekening gehouden met een negatief resultaat op de grondexploitatie tot € 700.000. In de geactualiseerde haalbaarheidsanalyse met prijspeil 1-1-2024 bedraagt het tekort € 538.000, met een eindwaarde van € 606.000 prijspeil 31-12-2029. De ABG heeft voldoende ruimte om dit tekort te dragen.

Voor dit plan is sprake van kostenverhaal via de grondexploitatiebegroting.

Consequenties niet doorgaan Knarrenhof bouwplan

Indien het Knarrenhof plan geen doorgang vindt, zal er hernieuwde besluitvorming moeten plaatsvinden over de nota van uitgangspunten met extra kosten en tijd voor nieuwe planvorming. Daarnaast vervalt de dekking voor het eerder beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet. Een analyse moet worden gemaakt over welke voorbereidende kosten wel en welke niet kunnen worden verrekend met een mogelijk nieuwe ontwikkeling.

De tot nu toe gemaakte kosten worden ten laste van de ABG gebracht. De ABG heeft ruimte om deze afschrijving te dragen.

6. Maatschappelijk draagvlak en participatie

Uit een woonwensenenquête van de Stichting Knarrenhof is gebleken dat in Hoorn en omgeving veel belangstelling is voor dit woonconcept. Over het concept stedenbouwkundig plan als resultaat van de nota van uitgangspunten heeft de eerste participatiebijeenkomst met de directe omgeving plaatsgevonden op 28 maart 2023. Geconcludeerd kan worden dat bezoekers enthousiast zijn over dit plan op deze locatie. Een enkele omwonende vroeg aandacht voor de hoogte van met name het drielaagse woongebouw in relatie tot mogelijke schaduwwerking op de tuinen van de bestaande woningen en de mogelijke parkeerdruk op de wijk. Beide aandachtspunten zullen bij de verdere planuitwerking aan de orde komen.

In de verdere planuitwerking voorafgaand aan de start van de planologische procedure vindt nog een participatiebijeenkomst door de initiatiefnemer met direct omwonenden plaats.

7. Financiële consequenties

Dit voorstel heeft geen effect op het begrotingsresultaat.

8. Communicatie

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over het genomen raadsbesluit.

9. Realisatie

Als de raad akkoord gaat met dit voorstel, werkt de initiatiefnemer het bouwplan verder uit en stelt een inrichtingsplan op maaiveldniveau op. De gemeente draagt zorg voor de uitvoering van de nodige omgevingsonderzoeken en bereidt de planologische procedure voor.

Zodra het inrichtingsplan en het bouwplan zijn afgerond en afstemming met omwonenden heeft plaatsgevonden, wordt voor het plangebied een omgevingsvergunningaanvraag ingediend. Omdat het plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan zal een reguliere BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) worden gevolgd met adviesrecht van de gemeenteraad.

Naar verwachting zal de grondexploitatiebegroting voor deze ruimtelijke ontwikkeling in het vierde kwartaal 2024 ter besluitvorming aan de raad worden aangeboden. Dit onder voorbehoud dat de vastgoedontwikkeling Knarrenhof aan de Dovenetel 78 binnen de afgesproken financiële kaders kan worden uitgevoerd.

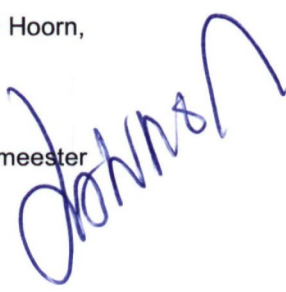
Het streven is tevens om in het vierde kwartaal van 2024 de omgevingsvergunning te kunnen verlenen. Daarnaast wordt een koop- en realisatieovereenkomst gesloten met Ontwikkelbedrijf Knarrenhof 12 BV waarin onder andere de afspraken over de grondverkoop en de realisatie van het bouwplan worden geregeld (kostenverhaal). Pas nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is verleend mag tot realisatie van het plan worden overgegaan.

Hoorn, 26 maart 2024

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,



de secretaris,



de burgemeester