

Fractie Tonnaer
R. Tonnaer

Gemeente Hoorn

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

Contactpersoon
I.L. Lubrun

Zaaknummer: 1954402
Bijlagen: 2

Hoorn, **25 MEI 2022**

**Onderwerp: Beantwoording art. 36 vragen over Onderhandse
grondverkoop voormalige hockeyvelden en omdraaien bouw van 40
appartementen en IKEC**

Geachte heer Tonnaer,

U heeft vragen gesteld over een onderhandse grondverkoop van de voormalige hockeyvelden en het omdraaien van de bouw van 40 appartementen en IKEC. In deze brief leest u de antwoorden op uw vragen.

Vraag 1 *Initiatiefgroep Bewoners Woonwijk Nieuwe Steen heeft het college voorgesteld om de bouwplannen om te draaien en het IKEC te bouwen tegen de Blokmergouw en de 40 appartementen te bouwen in de richting van de wijk. Het IKEC-verkeer (leerlingen en medewerkers) kan dankzij het omdraaien rechtstreeks aansluiten op de Blokmergouw en hoeft niet door de Nieuwe Steen. Wilt u de ideeën van de wijkbewoners voor het omdraaien van de bouw overnemen en uitvoeren?*

Antwoord

Wij hebben onlangs een alternatief plan ontvangen van genoemde initiatiefgroep. Dit plan is beoordeeld op verkeer, stedenbouw, woningprogramma en financiën.

In genoemd plan waren 10 eengezinswoningen opgenomen ipv 40 appartementen. Genoemd plan en de beantwoording hiervan voegen we als bijlage bij deze brief.

De beantwoording van de brief is ook met de initiatiefgroep besproken en toen werd inderdaad aangegeven dat 40 woningen wat hen betreft ook bespreekbaar zou zijn.

Uit de bijlage kunt u opmaken dat een voorstel met 10 eengezinswoningen een negatieve grondexploitatie oplevert. Bij een plan met 40 appartementen zal dit ook het geval zijn.

Na een uitgebreide locatiestudie heeft de gemeenteraad op 15 juni 2021 het besluit genomen om op de locatie van de Oude Hockeyvelden het IKEC te realiseren. Tevens is besloten dat er op de locatie 140 appartementen moeten komen. Over het woningbouwprogramma is destijds uitgebreid in de raad gesproken. Met het besluit voor 80 sociale huurwoningen en 60 middeldure huurwoningen kan het plan een goede bijdrage leveren aan meer betaalbare woningen in Hoorn. Voorts sluit dit besluit aan op verschillende beleidsvisies die in de afgelopen periode door de raad zijn vastgesteld, zoals de Omgevingsvisie en de Hoornse Hoogte.

De afgelopen periode hebben we het raadsbesluit uitgewerkt en een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Wij zijn daarbij niet afgeweken van het raadsbesluit en gaan uit van het vastgestelde programma.

De Nota van Uitgangspunten hebben we voor de raadscommissie van 9 juni as. geagendeerd om daar meningvormend te behandelen.

Het voorstel om de ontsluiting van de wijk aan de Blokmergouw te maken en niet aan de Nieuwe Steen is voorgelegd aan de verkeersdeskundigen. Het verplaatsing van de ingang naar Blokmergouw is erg onwenselijk. Doorstroming op de Blokmergouw is van groot belang en als ontsluitingsroute voor de omliggende wijken is deze weg gebaat bij zo min mogelijk aansluitingen. Bovendien zouden de kruispunten Nieuwe Steen en de nieuwe ontsluiting van het plangebied erg dicht bij elkaar te liggen. Dit draagt niet bij aan de verkeersveiligheid van de Blokmergouw.

In het Programma van Eisen is opgenomen dat de ontsluiting van het plangebied op de Nieuwe Steen zal komen. Automobilisten van en naar de Oude Hockeyvelden zullen bij het verlaten van het plangebied direct richting de Blokmergouw gaan of via de Nieuwe Steen voor het gemeentehuis langs naar de Zwaagmergouw rijden. Een route via de Nieuwe Steen richting het Copernicuscollege zal een enkele keer voorkomen, maar slechts in beperkte mate.

Bureau Goudappel Coffeng heeft al eerder (bij stukken raadsbesluit 15 juni 2021) een voorstel gedaan voor een herinrichting van de aansluiting van het plangebied op de Nieuwe Steen. Hier zal een middenberm worden aangelegd, zodat er opstelruimte is voor afslaand verkeer. Dit zorgt voor een veilige aansluiting van het plangebied op de Nieuwe Steen.

Vraag 2 *IBWNS wil maximum 40 woningen voor ouderen op de locatie van de voormalige hockeyvelden. Begrijpt u dat de bouw van een IKEC in combinatie met 140 appartementen negatieve gevolgen heeft voor de realisering van een IKEC, terwijl dit niet de intentie is van de wijkbewoners?*

Antwoord

Uit de vraagstelling komt niet naar voren waarom 140 appartementen negatieve gevolgen zouden hebben voor de realisering van een IKEC.

Mogelijk doelt u erop dat de bouw van het IKEC mogelijk in gevaar komt, doordat er bezwaren leven tegen de woningbouw.

Wij hechten er heel veel belang aan dat het IKEC zo snel mogelijk gerealiseerd zal worden. Zowel ouders van kinderen als het schoolbestuur hebben ons al veelvuldig laten weten hoe belangrijk het is dat we deze school realiseren en alle leerlingen straks in één gebouw gehuisvest kunnen worden.

De planvorming van het IKEC is bijna afgerond en wij hopen voor 1 juli aanstaande een aanvraag Omgevingsvergunning voor de school in te dienen. Met een uitgebreide WABO-procedure kan dan in ongeveer 6 maanden een omgevingsvergunning worden verleend. Op die manier zal de bouw van de school tijdig kunnen starten en worden opgeleverd.

Parallel hieraan wordt een bestemmingsplan voor het hele plangebied opgesteld. Wij verwachten het ontwerpbestemmingsplan Oude Hockeyvelden in het najaar 2022 aan de raad voor te leggen.

Vraag 3 *In 2019 en 2020 heeft u met Intermaris en BPD een grondprijs en een intentieovereenkomst vastgesteld. In strijd met de uitspraak van de Hoge Raad heeft u de grond onderhands verkocht aan BPD en Intermaris. Wat is in deze grondverkoop geregeld en welke toezeggingen zijn hierbij door de gemeente aan de kopers gedaan?*

Antwoord

De gemeente heeft nog geen gronden verkocht in het plangebied.

Vanwege het Didam-arrest zal de ontwikkeling van de woningen in het plangebied door middel van een openbare selectieprocedure moeten worden gegund aan een commerciële marktpartij.

Met Intermaris is al 8 mei 2020 een IOK gesloten over de bouw van de 80 sociale huurwoningen. Op dat moment werd er van uit gegaan dat er geen andere serieuze gegadigde zou zijn. Op dit moment wordt nog steeds van dit standpunt uitgegaan en zal op het moment dat het plan voldoende is uitgekristalliseerd een publicatie plaatsvinden, waarna gegadigden die menen dat dit niet aan de orde is, zich aan kunnen melden.

Ten behoeve van de middeldure huurwoningen zal worden gezocht naar een commerciële marktpartij. Met BPD zijn in eerste instantie gesprekken gevoerd, maar met hen is nu afgesproken dat zij geen exclusief ontwikkelrecht krijgen.

De selectieprocedure wordt verder uitgewerkt en naar verwachting vindt de publicatie van de selectie plaats na de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan (eind 2022).

Ten behoeve van genoemde selectie worden selectiedocumenten opgesteld waarin de randvoorwaarden uit dit programma van eisen zijn opgenomen, aangevuld met een bouwenvolop en concretere eisen ten aanzien van beeldkwaliteit, duurzaamheid en grondprijzen.

In het IKEC zullen ook enkele externe partijen worden gehuisvest. Deze ruimten komen niet vrij op de markt aangezien ze een sterke afhankelijkheidsrelatie hebben met het IKEC. Desondanks zullen wij dit – conform het Didam arrest - met een onderbouwing publiceren.

Vraag 4 *Om een lang en kostbaar juridisch traject te voorkomen adviseren wij het (voorlopig) koopcontract te beëindigen en de grond via marktconsultatie aan te bieden. Welke 'extra processtap' wilt u zetten voor de hernieuwde grondverkoop? Is deze 'extra processtap' in overeenstemming met de uitspraak van de Hoge Raad?*

Antwoord

Zoals hierboven aangegeven gaan we er nog steeds van uit dat er geen andere serieuze gegadigden zullen zijn die de sociale huurwoningen op deze locatie willen realiseren. Echter wordt in de overeenkomsten met Intermaris wel een voorbehoud gemaakt voor het geval dat er wel een (of meerdere) partij is die ook als serieus kan worden aangemerkt. Door het publiceren van de voorgenomen verkoop, kan deze partij zich aanmelden.

Ten aanzien van de middeldure huurwoningen zijn de gesprekken met BPD afgebroken naar aanleiding van het Didam-arrest. Voor deze woningen zullen we een selectieprocedure starten om uiteindelijk een marktpartij te selecteren.

Vraag 5 *Welke gemeentelijke gronden heeft u de afgelopen vijf jaar onderhands verkocht en aan wie? Hoe verhoudt deze onderhandse verkoop zich tot de uitspraak van de Hoge Raad en welke conclusies trekt u daaruit?*

Antwoord

Ten aanzien van gronden die onderhands zijn verkocht ten behoeve van locatieontwikkeling geldt dat hiervoor geen andere serieuze gegadigde is, omdat ofwel de gronden dusdanig onlosmakelijk met de gronden van de ontwikkelaar zijn verbonden, dat zij niet zelfstandig te ontwikkelen zijn; ofwel dat in de verkoopprocedure geen andere gegadigde zich heeft aangediend, ofwel dat andere serieuze gegadigden gedurende het proces zijn afgevallen. Deze verkopen zijn inmiddels geëffectueerd en in meeste gevallen heeft de herontwikkeling en bebouwing al plaatsgevonden.

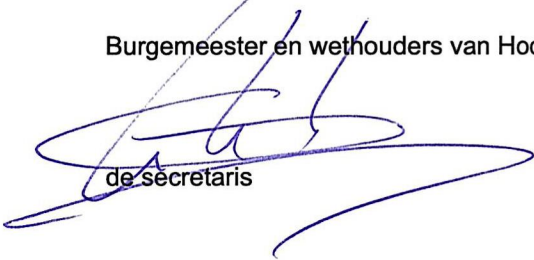
Ten aanzien van de gronden die onderhands zijn verkocht in het kader van snippergroen wordt er van uit gegaan dat hiervoor geen andere serieuze gegadigde is dan degene aan wie het verkocht is. Ten aanzien van de uitgifte van bedrijfskavels, standplaatsen en woningbouwkavels is wel sprake geweest van een bepaalde mate van openbare verkoop.

Wij verwijzen u voor een overzicht van verkochte gemeentelijke percelen naar de jaarrekeningen waarin dit (per hoofdonderwerp) is opgenomen.

Het college gaat ervanuit dat zij ook in het verleden rechtmatig heeft gehandeld in lijn van de uitspraak van de Hoge Raad.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Hoorn



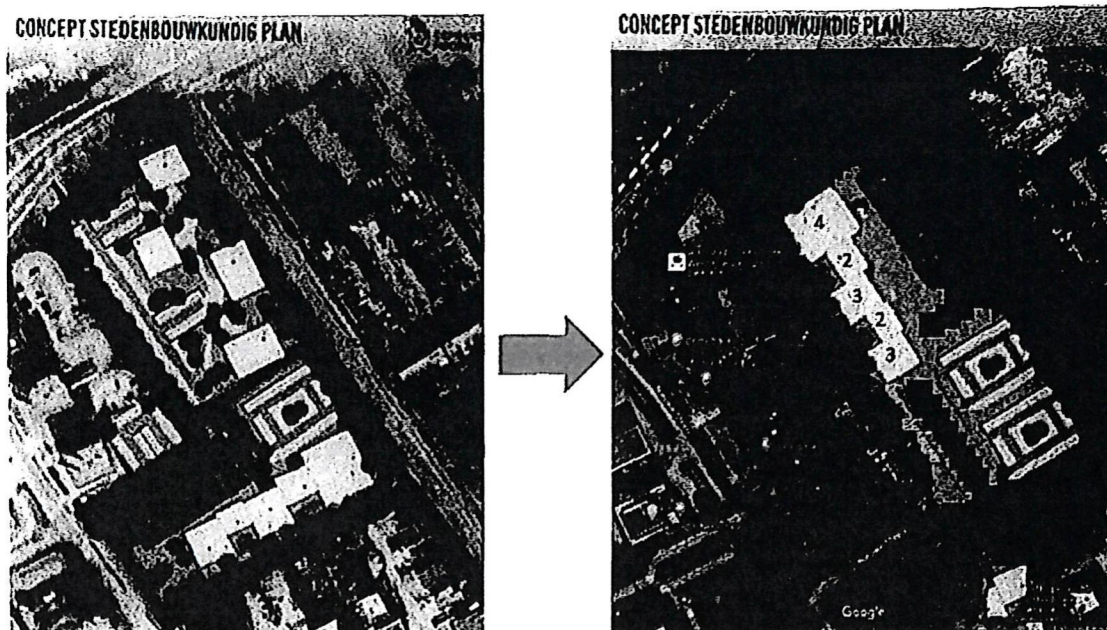
de secretaris



de burgemeester

Buurtgenoten,

We hebben allemaal, voor wie er waren, de concept tekeningen gezien van het IKEC en 140 woningen op 25 Oktober 2021 op de Nieuwe Steen 9. Er waren toen 100 man. Een heel goede opkomst! We hebben als kerngroep de gemeente gesproken op 19 Januari 2022 met daarin aanwezig de Wethouders Bashara en Helling ondersteund door 4 ambtenaren. Als kerngroep hebben wij het volgende voorstel aan de gemeente:



Wat hebben we gedaan:

- We hebben de ingangen verplaatst. De ingang is van de Nieuwe Steen naar de Blokmergouw gegaan. Die ingang heeft 36 parkeerplaatsen voor de busjes. Dat levert verminderde verkeersdruk;
- We hebben het IKEC verplaatst en links/rechts gespiegeld (De gebouwhoogte is weergegeven);
- De speelplaats is nu voor het gebouw en niet "onder de auto's én voor het gebouw";
- We hebben de parkeerplaatsen van onder naar boven geschoven en gedraaid (geen dubbelgebruik én verdubbeld);
- We hebben de oude parkeergelegenheid behouden;
- We hebben de 10 "grondgebonden woningen" ingetekend en geen 140 woningen.

Er is overigens **nog geen** bestemmingsplan verandering.

15 Juni 2021 is de beslissing genomen maar we zijn niet meegenomen in de buurtparticipatie en hebben **geen betrokkenheid** gehad. De woningen zijn "erbij getrokken" om de plaatsing van het IKEC mogelijk te maken. We zijn het dus niet eens met de 140 woningen én het IKEC. We willen wel gaan voor het IKEC en een beschaafd aantal grondgebonden woningen. 10 in totaal.

Er is plaats voor 450 leerlingen in het IKEC. Het IKEC plan staat groei toe (Een extra 2 én 3 hoog gebouw) én extra parkeerplaatsen (van begane grond naar een tweede etage boven het maaiveld) en is dus behoorlijk toekomst vast. Met die uitbreiding is **geen rekening** gehouden in de plannen van de gemeente.

Het financieel overzicht ontbreekt maar er zijn wel wat kernpunten over. Er is een schatting gemaakt van het totaal kostenoverzicht. 20.800.000 Euro. Wat er is uitgerekend is een negatief resultaat van 2.750.000 Euro als er alleen een IKEC komt. Met de 10 grondgebonden woningen kan dit weer een eind uit het slop getrokken worden (275.000 euro + bouwkosten van 100.000-150.000 euro = 375.000-425.000 euro en daar moet het toch een heel eind mee lukken). Dan komt er nog een inplandige garage bij (Op de locatie Nieuwe Steen 1, 1.365.000 Euro) en die kan ook vervallen. Dat levert een basis positief resultaat op van 2.365.000-2.865.000 euro.

Dan de vrijgevallen 5 locaties:

Achterblijvende IKEC locaties	
Wilhelminastraat 1	€ 498.406,00
Eikstraat 36	€ 4.907,00
Abbingstraat 1A	IKC
Scheerder 2	€ -
Tweeboomlaan 102A	IKC

Daar moet toch iets meer uit te halen zijn? Ook dat kan weer in het zakje van de "meevallers". Bij elkaar levert dat al minimaal 2.863.313-3.363.313 euro op *inclusief* het surplus van de meevallers.


 Secretaris IBWNS
ibwns@outlook.com

Voor de onderbouwing: Agenda Hoorn - Gemeenteraad dinsdag 15 juni 2021 19:00 - 23:00 - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl) <https://hoorn.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Index/ad87574d-cb2e-4068-8de0-71b845043610>

—

Memo

7 april 2022

Onderwerp: Reactie op alternatief plan Oude Hockeyvelden

Zaaknummer:

Steller: I. Lubrun

Team: Projectmanagement

Reden: Op verzoek

Op 8 februari jl heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen een aantal leden van het projectteam Oude Hockeyvelden en enkele bezorgde omwonenden van het plangebied

Het plan Oude Hockeyvelden is in oktober 2021 gepresenteerd aan de omwonenden van het terrein. Bewoners hebben aangegeven niet betrokken te zijn in het raadsbesluit van 15 juni 2021 om op de locatie 140 appartementen en het IKEC te bouwen.

Een van de bewoners heeft vlak voor genoemde raadsvergadering wel een brief aan de raad gezonden, maar deze is niet voorgelezen tijdens de vergadering. Dit was wel de verwachting.

Bij navraag hierover bij de griffie is gebleken dat er geen verzoek was ontvangen om de brief voor te lezen, maar dat de brief wel is doorgestuurd naar alle raadsleden.

De 3 omwonenden informeren de buurt actief over de plannen van de gemeente en over een mogelijk alternatief plan voor de Oude Hockeyvelden. 30 bewoners zijn actief benaderd en 28 bewoners hebben laten weten geen voorstander te zijn van de huidige plannen, maar zich wel te kunnen vinden in het door de 3 omwonenden gemaakte alternatieve plan.

Tijdens genoemd overleg hebben de projectteamleden toegelicht dat het projectteam een opdracht van de gemeenteraad heeft om een plan te maken met 140 woningen en het IKEC.

De woningnood in Hoorn is net als elders in de provincie ongekend hoog. Binnen de regio worden afspraken gemaakt om vele nieuwe woningen te realiseren en dat betekent dat sommige locaties intensief bebouwd worden. Het plan voor de Oude Hockeyvelden richt zich op de lage en midden inkomens. Voor deze doelgroepen is het heel moeilijk om woonruimte te vinden.

De nieuwbouw van het IKEC is een grote wens van het gemeentebestuur. Hiermee kunnen alle leerlingen onder een dak worden gehuisvest samen met zorg en opvang, hetgeen voor de leerlingen en het personeel veel voordelen zal bieden.

Alternatieve plan

Tijdens genoemd overleg is afgesproken dat de gemeente – op ambtelijk niveau – het alternatieve plan zal beoordelen.

Het alternatieve plan bestaat op hoofdlijnen uit het IKEC, veel ruimte voor parkeren en groen, een apart speelterrein en 10 eengezinswoningen. Het IKEC is verschoven richting de Blokmergouw en de woningen liggen meer richting de Nieuwe Steen. Het woningbouwprogramma is veel kleiner dan het plan van de gemeente en dat is bewust. Bewoners ervaren nu al veel parkeerdruk en verkeersoverlast. Met het door de gemeente voorgestelde plan wordt het volgens bewoners te druk. Met het vrijkomen van de andere schoollocaties van het IKEC kan geld verdient worden, dat hoeft niet perse in dit plan te gebeuren.

Ook is de entree van het plangebied verplaatst naar de Blokmergouw.

Het plan is besproken met collega's van stedenbouw, volkshuisvesting, verkeer en planeconomie.

Stedenbouw

In het alternatieve plan wordt de woningbouw en de school 'omgedraaid', zodat er meer ruimte is voor de school.

Tijdens onderzoek naar de indeling van het gebied is gezocht naar een logische inpassing van de verschillende volumes en functies. De Nieuwe Steen kenmerkt zich door (forse) gebouwen in het groen. Er zit een hiërarchie in de bebouwing. Gebouwen worden hoger richting en langs de Blokmergouw, achter de Omring is sprake van wat lagere kantoorvilla's.

Door in het alternatieve plan de school en de woningbouw om te draaien en te kiezen voor een tiental eengezinswoningen blijft de bebouwing in het gebied laag en sluit deze niet aan bij de bebouwing aan de Nieuwe Steen.

Er is in het stedenbouwkundig plan voor de oude hockeyvelden bewust voor gekozen om de school met sporthal aan deze zijde van het plangebied te leggen. Deze vormt qua massa en hoogte een mooie overgang tussen de lagere kantoorvilla's en de hogere woongebouwen richting de Blokmergouw. Aan de Blokmergouw staat het hoogste gebouw als stedenbouwkundig accent aan een hoofdontsluitingsweg.

De keuze voor eengezinswoningen op deze locatie is onwenselijk. Dit type woningen wordt vooral gerealiseerd in andere delen van Hoorn zoals de Rozenbuurt en Bangert & Oosterpolder. Aan de Nieuwe Steen is het logisch om te kiezen voor een hogere dichtheid: appartementen in het groen, zoals ook al aan de Koopvaarder en Zandsteen is gebeurd.

Volkshuisvesting

Het bestuur wil in Hoorn jaarlijks 500 woningen bouwen. De opgave tot 2040 is 12.000 woningen. Zo'n 6.000 daarvan moet voor 2030 worden gebouwd. De woningen aan de Oude Hockeyvelden zijn geprogrammeerd en dragen bij aan deze doelstelling. Als de woningen niet op deze locatie worden gebouwd moet er elders in Hoorn plek voor worden gevonden. Dat is lastig, want op alle andere bouwlocaties wordt ook al gezocht naar een optimalisatie in woningaantallen. In de visie Hoornse Hoogte en de omgevingsvisie wordt het kantorengedebied aan de Nieuwe Steen benoemd als klein stedelijk. Juist in die gebieden wil de gemeenteraad intensiveren. Het programmeren van slechts 10 grondgebonden woningen past daar niet in.

Verkeer en parkeren

Het verplaatsing van de ingang naar Blokmergouw is erg onwenselijk. Doorstroming op de Blokmergouw is van groot belang en als ontsluitingsroute voor de omliggende wijken is deze weg gebaat bij zo min mogelijk aansluitingen. Bovendien zouden de kruispunten Nieuwe Steen en de nieuwe ontsluiting van het plangebied erg dicht bij elkaar te liggen. Dit draagt niet bij aan de verkeersveiligheid van de Blokmergouw.

De gekozen parkeeroplossing in het alternatieve plan past ruimschoots. Door een lager programma is er meer ruimte voor een schoolplein en parkeren. Echter in het gemeentelijke plan is er door de gestapelde bouw ook veel ruimte voor groen en buitenspelen en is de parkeerbalans op orde.

In het plangebied liggen nu 78 parkeerplaatsen die horen bij de voormalige hockeyvelden. Deze worden dagelijks gebruikt door personeel van omliggende kantoren, zoals het gemeentehuis en de Omring. Deze parkeerplaatsen zullen (conform het raadsbesluit van 15 juni 2021) niet worden teruggebracht in het plangebied.

Om te voorkomen dat deze parkeervraag toch naar het plangebied of aangrenzende straten verschuift, dient het parkeervraagstuk rondom het gemeentehuis tijdig opgelost te worden. Op dit moment vindt er daarom een

uitgebreide analyse plaats van deze parkeerbehoefte en wordt een voorstel voorbereid hoeveel en waar (extra) parkeerplaatsen buiten het plangebied, maar rondom het gemeentehuis kunnen worden aangelegd.

Planeconomie

Uit het alternatieve plan komt niet duidelijk naar voren hoe groot de woningen en bijbehorende kavels zijn. Daarom is een aanname gedaan. De gehanteerde kosten en opbrengsten van de woningen in het alternatieve plan lijken wel wat laag. Om de haalbaarheid te toetsen is uitgegaan van vrije sector woningen met 180 m² uitgeefbare grond en een inhoud van 400 m³ per woning. Deze woningen genereren maximaal 30 tot 35% van de huidige begrote grondopbrengst.

Er worden met het alternatieve plan meer parkeerplaatsen aangelegd, dus er zullen meer kosten gemaakt moeten worden voor de aanleg van openbare ruimte.

De inschatting is dat het alternatieve plan zal leiden tot een grondexploitatie negatief zal zijn. Gedacht moeten worden aan een tekort van enkele miljoenen. Dat tekort moet gedekt worden in de gemeentelijke begroting en het is niet aannemelijk dat het bestuur dit wenselijk vindt.

Doordat het gebied van de school groter is in dit plan zullen de totale (grond)kosten voor het IKEC ook toenemen. De gehanteerde cijfers van de vrijkomende bestaande schoollocaties komen niet bekend voor, maar deze locaties zullen over het algemeen, per saldo, niet goed maken wat met het alternatieve plan verloren gaat aan opbrengsten. Bovendien is een dergelijke benaderingswijze wettelijk niet toegestaan en strijdig met het grondbeleid van de gemeente (opbrengst van de ene locatie mag niet verrekend worden met opbrengst van een andere locatie).. In principe moet iedere locatie zelfstandig ontwikkeld kunnen worden, zonder financieel afhankelijk te zijn van resultaten van andere ontwikkelingen.

Conclusie

Het voorgestelde plan gaat uit van een lagere intensiteit. Dit leidt tot minder verkeersbewegingen en biedt ruimte aan meer parkeerplaatsen en een speelplein. Voor direct omwonenden zal het plan met laagbouw prettig zijn. Echter het plan botst wel met een aantal belangrijke beleidsuitgangspunten en de ambitie van de gemeente. 10 Vrije sectorwoningen zullen in veel beperktere mate bijdragen aan het woningtekort en de woningbouwopgave. Daarnaast is de gekozen ontsluiting aan de Blokmergouw vanuit de doorstroming zeer onwenselijk. Hoe minder afslagen deze weg kent, hoe minder sprake er zal zijn van dichtslibbing.

Tot slot zal het alternatieve plan een financieel negatief resultaat kennen en is het verrekenen van dit resultaat met andere ontwikkelingen niet toegestaan. Het is niet aannemelijk dat het gemeentebestuur haar besluit gaat heroverwegen en zo'n groot tekort op het plan neemt. De raad heeft op 15 juni 2021 gekozen voor de optie met de meeste woningbouw en het IKEC terwijl ook opties voorlagen met minder en zelfs geen woningbouw en het IKEC.