Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1913022
Steller: M. de Waard
Datum commissie: 11 oktober 2022
Datum raadsvergadering: 25 oktober 2022

Team: ROWE
Teammanager: Tom Plat
Portefeuillehouder: M. van der Ven/ A. Helling
E-mail: m.de.waard@hoorn.nl

Onderwerp
Procedure bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Bangert en Oosterpolder fase 5a zuid

Agendering
Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Ontwerpbestemmingsplan Bangert en Oosterpolder fase 5a zuid
2	Ontwerp beeldkwaliteitsplan Bangert en Oosterpolder deelgebied 5a zuid
3	Stedenbouwkundig plan Bangert en Oosterpolder 5a zuid
4	
5	

De raad besluit

1. Akkoord te gaan met het ontwerpbestemmingsplan 'Bangert en Oosterpolder fase 5a zuid en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Bangert en Oosterpolder deelgebied 5a zuid en kennis te nemen van het Stedenbouwkundig plan Bangert en Oosterpolder 5a zuid
2. Een aanpassing te doen op de bestaande procedure zoals vermeld in de inspraakverordening gemeente Hoorn 2005 en daarmee het voorontwerpbestemmingsplan te vervangen door het ontwerpbestemmingsplan;
3. Het ontwerpbestemmingsplan Bangert en Oosterpolder fase 5a zuid en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Bangert en Oosterpolder deelgebied 5a zuid in procedure te brengen.

Samenvatting
Er ligt een plan om 94 woningen te realiseren binnen deelgebied fase 5a zuid in Bangert en Oosterpolder. Hier is een wijziging van het moederbestemmingsplan voor nodig. Omdat niet volledig wordt voldaan aan de uitwerkingseisen uit het moederbestemmingsplan is ervoor gekozen om een nieuw bestemmingsplan op te stellen en die voor te leggen aan de gemeenteraad. Een klein deel van het plangebied ligt namelijk niet binnen het moederbestemmingsplan en de rug-aan-rugwoningen voldoen niet aan de uitwerkingseisen. Het bestemmingsplan is stedenbouwkundig aanvaardbaar en past binnen de beleidskaders van het Rijk, provincie en de gemeente. Uit onderzoeken blijkt dat er geen nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. De omgeving is (en blijft) betrokken bij de voorgenomen ontwikkeling. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Het stedenbouwkundig plan is door het college vastgesteld vóór de raadsbehandeling.
Het opgestelde beeldkwaliteitsplan gaat in op bebouwing en uitstraling van de ontwikkeling van dit deelgebied. Het college stelt voor het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen samen met het ontwerp beeldkwaliteitsplan.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Er is een grote vraag naar woningen. Om in het gebied fase 5a zuid woningbouw mogelijk te maken, moet de gemeenteraad besluiten of de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan kan starten. Ook moet worden beoordeeld of het stedenbouwkundig plan in procedure kan worden gebracht. De participatie met de omgeving is in een vroeg stadium verzorgd zoals de Omgevingswet aangeeft. In het moederplan was al een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen om woningbouw op deze locatie te realiseren.

Belang
Het vlot doorlopen van de planologische procedure waardoor de woningbouw op zo kort mogelijke termijn kan starten.

Centrale vraag
Wil de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan Bangert en Oosterpolder fase 5a zuid en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Bangert en Oosterpolder deelgebied 5a zuid ter inzage leggen om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat
Het realiseren van 94 woningen die ruimtelijk zijn ingepast in de omgeving, voorzien in de woningbehoefte en bijdragen aan een prettige fysieke leefomgeving.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie
De geplande woningen moeten voldoen aan de meest recente duurzaamheidseisen die de gemeente en wetgeving stellen voor nieuwbouw. Ook worden er voorwaarden gesteld om natuurinclusief te bouwen. Dit houdt in dat er voorzieningen worden ingebouwd voor vleermuizen, vogels en insecten.

4. Kaders
Algemene wet bestuursrecht
Afdeling 3.4 van de Awb, de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, wordt toegepast bij het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Wet ruimtelijke ordening (Wro)
In deze wet staan regels over het maken van bestemmingsplannen. De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet worden onderzocht. Dit betreft onderzoeken op het gebied van geluid, externe veiligheid, bodem, luchtkwaliteit, ecologie, water, archeologie, cultuurhistorie, duurzaamheid en kabels en leidingen.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
Dit is de nadere uitwerking van de Wro en bevat onder meer bepalingen over bestemmingsplannen en grondexploitatie. In het Bro staat de zogenoemde 'ladder voor duurzame verstedelijking' genoemd. De ladder is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat het toevoegen van meer dan 11 woningen wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval is dus sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Crisis- en herstelwet (Chw)
Deze wet vereenvoudigt, versnelt en verruimt de mogelijkheden om een ruimtelijk plan of innovatief project tot stand te brengen. In het kader van de gewenste versnelling is de rechtsbescherming van burgers en overheden en de toegang tot de rechter gewijzigd. Het beroepsrecht is op onderdelen beperkt. De Crisis- en herstelwet is van toepassing op plannen waarbij meer dan 11 woningen worden gerealiseerd.

Grondexploitatiewet
Deze wet stelt als onderdeel van de Wro een gegarandeerd kostenverhaal als eis aan bestemmingsplannen. Een zogenoemd exploitatieplan maakt verplicht deel uit van het bestemmingsplanproces, tenzij het kostenverhaal op een andere wijze is gegarandeerd. Dit kan met een anterieure overeenkomst.

Omgevingsvisie Hoorn (2022)
De Omgevingsvisie gaat uit van 'Meer stad worden'. De gemeente gebruikt de Omgevingsvisie als zogenoemde 'stip op de horizon 'bij het uitwerken van plannen en ideeën. De gemeente maakt keuzes over zijn omgeving. De keuzes gaan over wat de gemeente waardevol vindt en wil beschermen. De keuzes gaan ook over wat voor nieuwe ontwikkelingen ze willen en waar deze moeten komen. Om te komen tot een gewenst ideaalbeeld voor de gemeente zijn er vijf opgaven voor Hoorn uitgewerkt:

1. Aantrekkelijke stads- en woonwijken (nieuw en bestaand)
2. Voortbouwen op economische en toeristische kansen
3. Bereikbaarheid via weg, spoor en water verbeteren
4. Werken aan een socialere, gezondere en veiligere omgeving
5. Verder verduurzamen en vergroenen

Geldende bestemmingsplannen

- Binnen het plangebied is het bestemmingsplan Bangert en Oosterpolder, herziening ex artikel 30 WRO geldig. Dit plan wordt ook wel het moederplan Bangert en Oosterpolder genoemd. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Woondoeleinden (uit te werken). Binnen deze bestemming is bouwen nog niet mogelijk.
- Paraplubestemmingsplan Archeologie (vastgesteld op 7 maart 2017)
- Paraplubestemmingsplan Parkeren & laden en losse' (vastgesteld op 13 november 2018)
- Bangert en Oosterpolder, herziening parkeernormering (vastgesteld op 10 september 2013)
- Een klein deel van het plangebied valt in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1992. Hier geldt de bestemming Agrarische Doeleinden II'met de aanduiding 'zone rondom LPG-installatie'. Het is hier niet toegestaan om woningbouw te realiseren.

Inspraakverordening gemeente Hoorn (2005)
Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening is het nodig om inspraak te verlenen bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gebruikelijk is om de inspraak op bestemmingsplannen te doen via de terinzagelegging van een voorontwerpbestemmingsplan.

Raadsbesluit 6 juni 2019- Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Hoorn
Met deze verordening kan de gemeente in ruimtelijke plannen en exploitatieplannen eisen opnemen voor het realiseren van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middenhuurwoningen.

Raadsbesluit 20 oktober 2020- Woonvisie 2020-2025
Op 20 oktober 2020 heeft de gemeenteraad de Woonvisie vastgesteld. De krapte op de Hoornse woningmarkt en de ambitie om meer stad te worden vraagt om een nieuwe koers. Kernpunten uit de visie zijn: inzetten op de groei van de stad, een gemengde bevolking naar leeftijd en sociaal-economische status per wijk, een duurzamer woningvoorraad, meer sociale huurwoningen en betere doorstroming in de sociale- en middencategorie.

Woonakkoord Westfriesland 2020-2025
Het woonakkoord is een akkoord tussen de provincie en de zeven gemeenten in Westfriesland. De Westfriese woningmarkt heeft prioriteit. Door de enorme krapte op de woningmarkt is de urgentie groot. Ook de huidige vergrijzing en ontgroening (jongeren die de regio verlaten) hebben een negatief effect op de leefbaarheid en vitaliteit van de regio en daarmee een negatief economisch effect. De regio wil zich blijven ontwikkelen. De regio zet stevig in op het extra bouwen van woningen. Met voorliggend

woonakkoord wordt met de provincie overeengekomen hiervoor gerichte acties uit te voeren. Hierbij wordt ook de samenwerking met de marktpartijen (ontwikkelaars en corporaties) gezocht.

Afwijkingsbesluit college op paraplubestemmingsplan voor fase 5A Noord en 5B Noord
Op basis van tellingen in de eerdere fases van de Bangert en Oosterpolder heeft het college besloten in het uitwerkingsplan fase 5 Noord, de eerdere parkeernormen (registratienummer 12.50703) van toepassing te verklaren.

Afwijkingsbesluit college op paraplubestemmingsplan voor fase 5A Zuid
In afwijking van het geldende paraplubestemmingsplan Parkeren & laden en lossen heeft het college besloten voor fase 5A Zuid Bangert en Oosterpolder de parkeernormen te hanteren zoals die waren opgenomen in de bijlage van het uitwerkingsplan Fase 5B Noord Bangert en Oosterpolder". Hierbij is de voorwaarde gesteld dat bij de duurdere woningen, de vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein gerealiseerd moeten worden.

Anterieure overeenkomst
Exploitatie Maatschappij Westfriesland (EWF) is eigenaar van de locatie en wenst deze te ontwikkelen. Voor het nieuwe bestemmingsplan moet EWF samenwerken met de gemeente en moet de gemeente kosten maken, zogenoemde plankosten. Voor deze locatie is overeengekomen de gemaakte afspraken en de te verhalen kosten vast te leggen in een anterieure overeenkomst. De overeenkomst is door partijen getekend op 22 juni 2022. Dit vormt samen met het betalen van de bijdrage in de gemeentelijke kosten, een voorwaarde voor het starten van de procedure.

Woningwet (artikel 12a en artikel 12 lid 4)
De Woningwet schrijft voor dat de gemeenteraad een welstandsnota vaststelt.

Beeldkwaliteitsplan fase 5 Bangert en Oosterpolder:
Hierin staan de ruimtelijke hoofdstructuren en stedenbouwkundige uitgangspunten voor fase 5 Bangert en Oosterpolder. De verschillende ruimtelijke uitgangspunten zijn overgenomen in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen B&O 5A Zuid van oktober 2021.

Collegebesluit 4 februari 2020, ondertekening 6 februari 2020 Intentieovereenkomst gemeente Hoorn – EWF
In de intentieovereenkomst spreken de partijen mede de intentie uit een SPvE op te stellen. De afspraken en het bijbehorende kostenverhaal zijn opgenomen in de overeenkomst.

Collegebesluit 19 oktober 2021 Stedenbouwkundigprogramma van Eisen
Hiermee zijn de kaders vastgelegd waarbinnen fase 5A Zuid ontwikkeld kan worden, zodat het op passende wijze aansluit bij de ontwikkeling van de overige plandelen binnen fase 5 van Bangert en Oosterpolder.

5. Argumenten

Inspraakverordening
Binnen de reguliere procedure voor het opstellen en vaststellen van een bestemmingsplan bestaan voor belanghebbenden diverse momenten voor het geven van een inspraakreactie en het indienen van (schriftelijke) zienswijzen. Ook bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen als het bestemmingsplan is vastgesteld. Hier wordt niet aan getornd. De gemeentelijke inspraakverordening schrijft voor dat bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid inspraak moet worden verleend. Bij ruimtelijke plannen is het gebruikelijk dit te doen door terinzagelegging van een voorontwerpbestemmingsplan

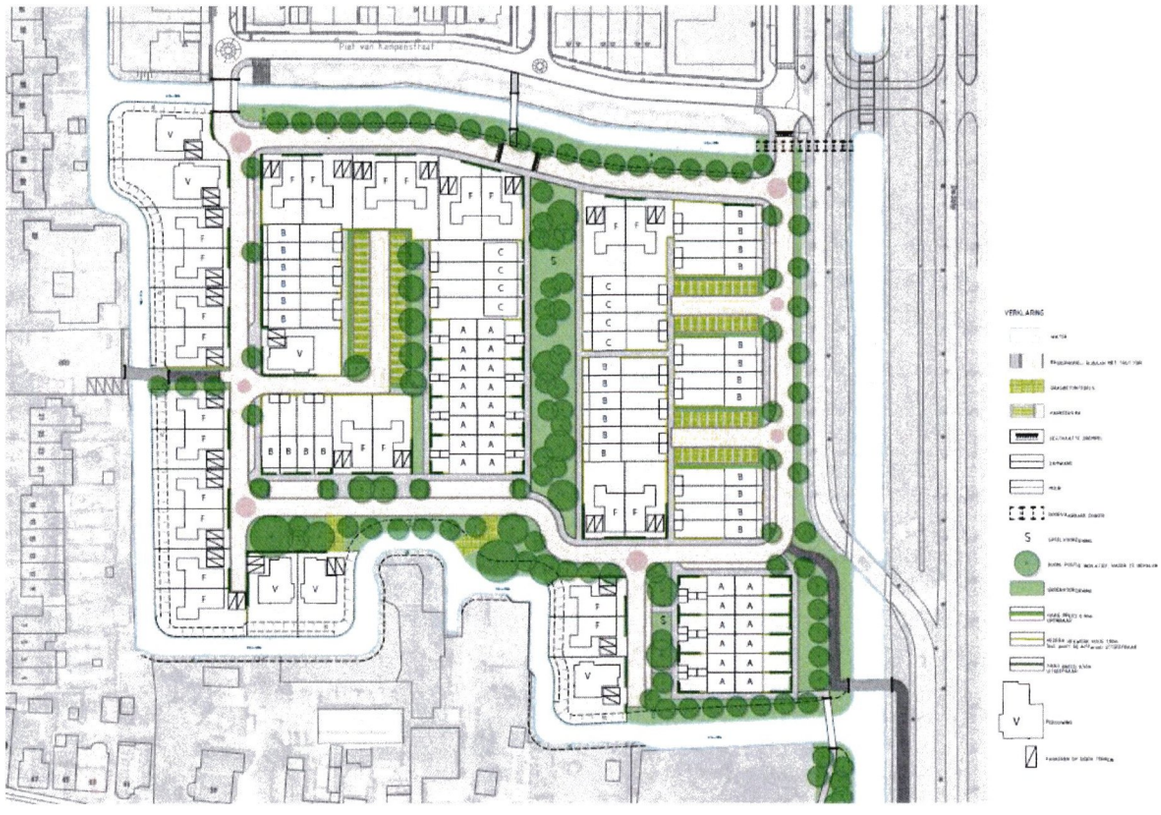
Participatie
De initiatiefnemer heeft voor de participatie het bureau De Wijde Blik ingeschakeld. Er is een informatiebijeenkomst geweest op 25 januari 2022 waarbij een presentatie is gegeven en een online peiling is gehouden via Mentimeter. De concept verkaveling is met omwonenden, belanghebbenden en

belangstellenden besproken. De indruk bestaat dat omwonenden positief zijn over het plan. Door enkele bewoners zijn o.a. zorgen geuit over de hoofdontsluiting van het plan. Bij de uitwerking van het plan wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met deze zorgen. Zo is er een tweede ontsluiting gepland voor deze fase.
Belanghebbenden kunnen in een latere fase meedenken over de inrichting van het openbaar groen, wat als positief is ervaren. Daarnaast zijn nieuwsbrieven verstuurd op 28 maart 2022 en 1 juli 2022. In het vervolgproces zullen meer bijeenkomsten en nieuwsbrieven volgen.

Aanpassing procedure
Voorgesteld wordt om een aanpassing te doen op de bestaande procedure zoals vermeld in de Inspraakverordening gemeente Hoorn 2005, waarbij het voorontwerp bestemmingplan wordt vervangen door het ontwerpbestemmingsplan. Dit omdat er vanuit het moederplan al woningbouw beoogd was op deze locatie en omdat de buurt is geïnformeerd via een bijeenkomst en nieuwsbrieven. Iedereen kan op het plan reageren door het indienen van een zienswijze.

Stedenbouwkundig plan
Het stedenbouwkundig plan voor fase 5a zuid wordt door het college vastgesteld en wordt ter kennisgeving met de gemeenteraad gedeeld als bijlage bij dit ontwerpbestemmingsplan. Een kleine afbeelding van het stedenbouwkundig plan is hieronder opgenomen:

Stedenbouwkundig plan



Beeldkwaliteitsplan
Voor deze ontwikkeling is een ontwerpplan gemaakt waarin de gewenste beeldkwaliteit staat. Hierin wordt ingegaan op richtlijnen en wensbeelden voor architectuur, materiaalkeuze en de inrichting van de openbare ruimte. Met dit plan wordt de gewenste ruimtelijke kwaliteit geborgd. Het beeldkwaliteitsplan

wordt een formeel toetsingskader voor bebouwing en inrichting van het plangebied voor de Commissie voor Monumenten en Welstand. Het ontwerp-beeldkwaliteitsplan wordt tegelijkertijd in procedure gebracht met het ontwerpbestemmingsplan. De gemeenteraad stelt het beeldkwaliteitsplan vast.

Bestemmingsplan in plaats van uitwerkingsplan
In het moederbestemmingsplan heeft het plangebied grotendeels de bestemming Woondoeleinden (uit te werken). Toch is voor voorgenomen ontwikkeling een bestemmingsplan nodig en moet de gemeenteraad worden betrokken. Dit komt omdat:

- Het realiseren van de in het voorgenomen woningbouwprogramma opgenomen rug-aan-rug woningen niet kan binnen de uit te werken bestemming.
- Een klein deel van het plangebied in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1992 ligt. Hier geldt de bestemming Agrarische Doeleinden II'met de aanduiding 'zone rondom LPG-installatie'. Het is hier niet toegestaan om woningbouw te realiseren. Het moederplan is op dit deel van het plangebied dus niet van toepassing. Daarom mag er ook niet uitgewerkt worden door het college.

Het plan is niet strijdig met rijks-, provinciaal en overig gemeentelijk beleid
Het plan is (op strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan na) niet strijdig met rijks-, provinciaal of ander gemeentelijk beleid.

Vanuit de omgevingsaspecten zijn geen belemmeringen te verwachten
De uitgevoerde onderzoeken tonen aan dat er geen belemmeringen voor deze planontwikkeling te verwachten zijn.

Woningbouwprogramma
Met voorliggend plan wordt ingezet op een rustige woonwijk geschikt voor gezinnen. Er wordt aangesloten bij de Doelgroepenverordening. Er wordt een verdeling gehanteerd van 30% goedkoop, 30% middelduur en 40% duur. Dit komt neer op 28 woningen in de sociale sector, bestaande uit 14 sociale huurwoningen en 14 sociale koopwoningen.
Er worden 28 middeldure rijwoningen in de huursector gerealiseerd. Daarnaast worden 8 rijwoningen, 6 vrijstaande woningen en 24 twee-onder-een-kapwoningen in de vrije koopsector gerealiseerd. Dit is geborgd in de anterieure overeenkomst.

Concluderend
Met het nieuwe bestemmingsplan heeft de gemeente een actueel juridisch instrument in handen voor het ruimtelijk beleid in het plangebied. Het alternatief is dat er geen bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Dit betekent dat er in het gebied geen woningen met bijbehorende openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd.

6. Maatschappelijk draagvlak

Het plan is op 24 augustus 2022 voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners, de Omgevingsdienst Noord Holland Noord, de Veiligheidsregio en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Hun reactie wordt meegenomen bij het vaststellen van het bestemmingsplan.

Het plan is gepresenteerd aan omwonenden waarbij vragen zijn beantwoord. Omwonenden blijven betrokken door nieuwsbrieven en presentaties. Het kan alsnog wel zo zijn dat mensen bezwaren zien tegen de woningbouwontwikkeling. Dan kunnen zij een zienswijze indienen.

7. Financiële consequenties

Het voorstel heeft geen gevolgen voor de gemeentelijke begroting. De ontwikkeling betreft een initiatief van een marktpartij. Deze initiatiefnemer neemt de investeringskosten voor de realisering van het plan

voor zijn rekening. De kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan en het uitvoeren van de benodigde onderzoeken komen ook voor zijn rekening. De kosten voor het voeren van de planologische procedure worden ook betaald door de initiatiefnemer, dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst evenals de kosten voor het verleren van de benodigde vergunning(en) uit de leges.

8. Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan wordt openbaar gemaakt door een publicatie in het Hoorns Nieuwsblad en in het Gemeenteblad.

9. Realisatie

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan worden in procedure gebracht. De ontwerpen liggen na de publicatie voor zes weken ter inzage. In die periode kunnen zienswijzen worden ingediend. Na afloop daarvan besluit de gemeenteraad over vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Op het besluit over het bestemmingsplan is rechtstreeks beroep bij de Raad van State mogelijk. Tegen het besluit over de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan staat geen beroep open.

Hoorn. 20 SEP. 2022

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris

de burgemeester