

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1779875
Steller: H. Koldewijn
e-mail: h.koldewijn@hoorn.nl
Datum commissie:
Datum raadsvergadering:

Team: Ruimtelijke ontwikkeling, Wonen en Economie
Teammanager: T. Plat
Bestuurlijke opdrachtgever: A. Helling
Ambtelijke opdrachtgever: P. Entius
Portefeuillehouder: A. Helling
Projectmanager: R. van der Meij

Onderwerp

Af te wijken van de inspraakverordening en het ontwerpbestemmingsplan Keern 39 Hoorn in procedure te brengen

Agendering

Ter besluitvorming

Bijlage

1	(Concept) ontwerpbestemmingsplan 'Keern 39 Hoorn'
---	---

De raad besluit

1. In afwijking van de bestaande procedure zoals vermeld in de Inspraakverordening gemeente Hoorn 2005 het voorontwerpbestemmingplan te vervangen door het ontwerpbestemmingsplan;
2. het ontwerpbestemmingsplan Keern 39 Hoorn in procedure te brengen;
3. de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren.

Samenvatting

De eigenaar van het perceel Keern 39 te Hoorn heeft voor dit perceel een woningbouwplan ontwikkeld in de vorm van 32 appartementen en enkele gemeenschappelijke ruimtes en parkeerplaatsen. Het plan sluit in hoofdzaak aan op het advies van de Algemene raadscommissie van 19 november 2019 over de locatie en maximale bouwhoogte van de toekomstige bebouwing. Omdat het plan in strijd is met geldende bestemmingsplannen is een nieuw bestemmingsplan (met bijbehorende onderzoeken) opgesteld.

De gemeentelijke inspraakverordening schrijft voor dat bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid inspraak moet worden verleend. De initiatiefnemer heeft de direct aanwonenden in de planontwikkeling goed betrokken. Er is een aantal afspraken gemaakt tussen de initiatiefnemer en direct aanwonenden en deze zijn vastgelegd in een bijlage van de participatienota. De afspraken die ruimtelijk relevant zijn, zijn vertaald in het ontwerpbestemmingsplan. Deze vorm van participatie is in lijn met de ambities van bestuurlijke vernieuwing over participatie en loopt vooruit op de Omgevingswet.

Het college stelt voor af te wijken van de Inspraakverordening gemeente Hoorn 2005. Hiermee wordt het voorontwerp bestemmingplan vervangen door een vroegtijdig en zorgvuldig participatieproces. Vervolgens kan het ontwerpbestemmingsplan Keern 39 Hoorn in procedure worden gebracht.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Voor de ontwikkeling van het perceel Keern 39 te Hoorn is een concept ontwerpbestemmingsplan opgesteld. De vraag ligt nu voor of het plan in procedure kan worden gebracht. Vooruitlopend op invoering van de Omgevingswet is ervoor gekozen om de participatie in het voorproces van de planvorming te doen. De initiatiefnemer heeft de participatie met de omgeving in een vroeg stadium verzorgd zoals de Omgevingswet aangeeft.



Belang

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

Centrale vraag

Is de gemeenteraad bereid het ontwerpbestemmingsplan 'Keern 39 Hoorn' in procedure te brengen?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het realiseren van 32 woningen die ruimtelijk zijn ingepast in de omgeving 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. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zijn deze concreet benoemd.

4. Kaders

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Hierin staat hoe ruimtelijke plannen tot stand komen en welke bestuurslaag (Rijk, provincie, gemeente) voor wat verantwoordelijk is. De gemeentelijke instrumenten voor ruimtelijke ordening, zoals Omgevingsvisie, bestemmingsplan en het afwijken van het bestemmingsplan staan in de Wro genoemd.

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 "ladder voor duurzame verstedelijking". 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 elf woningen wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval is er dus sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Afdeling 3.4 van de Awb, de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, wordt toegepast bij de voorbereiding van het vaststellen van het bestemmingsplan.

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 elf woningen worden gerealiseerd.

Grondexploitatiewet

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

Omgevingsvisie Hoorn (2022)

Hierin staat het toekomstbeeld dat Hoorn voor de gehele stad voor ogen heeft met name in ruimtelijke zin.

Bestemmingsplan Van Aalstweggebied (2011)

De locatie heeft de enkelbestemming Bedrijf. Een woningbouwplan is daarmee in strijd.

Paraplubestemmingsplan Parkeren & laden en lossen (2018)

Het bestemmingsplan regelt dat nieuwe bouw- of gebruiksactiviteiten waarbij sprake is van een (toenemende) behoefte aan parkeergelegenheid volgens de gemeentelijke parkeernormen moeten worden gerealiseerd. Voor deze parkeernormen wordt in de planregels verwezen naar het gemeentelijke parkeerbeleid.

Paraplubestemmingsplan Archeologie (2017)

De locatie heeft de bestemming Waarde-Archeologie 2. Dit houdt in dat er een bepaalde archeologische verwachting aanwezig is en mogelijk onderzoek moet plaatsvinden.

Bestemmingsplan Veegplan 1

Met dit bestemmingsplan is een aantal kleine aanpassingen en correcties gedaan voor geheel Hoorn.

Woonvisie Hoorn 2020-2025 (20 oktober 2020)

Vanuit de Woonvisie wordt ingezet op groei van de stad. Gestreefd wordt naar een gemengde bevolking naar leeftijd en sociaaleconomische status per wijk. Er wordt gewerkt aan een duurzamer woningvoorraad en ingezet op meer sociale huurwoningen wat moet leiden tot een betere doorstroming in de sociale en midden categorie. De gemeente werkt toe naar een verdeling per wijk van 30% goedkoop, 30% middelduur en 40% duur, in een mix van koop en huur.

Beeldkwaliteitsplan De Linten 2004

In dit beeldkwaliteitsplan zijn uitgangspunten over de gewenste beeldkwaliteit van de linten binnen de gemeente Hoorn benoemd.

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.

Anterieure overeenkomst

Met de initiatiefnemer van het woningbouwplan is een anterieure overeenkomst gesloten. Dit vormt, tezamen met het betalen van de bijdrage in de gemeentelijke kosten, voorwaarde voor het starten van de procedure.

Bruikleenovereenkomst

Met de initiatiefnemer van het woningbouwplan is een bruikleenovereenkomst gesloten voor een stuk gemeentegrond dat direct grenst aan het plangebied (zuidkant). Dit kan voorlopig om niet worden gebruikt. Na aanpassing van het kruispunt Keern/Provincialeweg (onderdoorgang voor langzaam verkeer) wordt dit omgezet in een huurovereenkomst.

Welstandsnota 2020

De welstandsnota 2020 wordt gebruikt om te bepalen of de planontwikkeling voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Groenvisie

De Groenvisie bestaat uit vijf pijlers en benoemd een aantal doelen voor de toekomst.

Leidraad inrichting openbare ruime gemeente Hoorn (LIOR)

Voor de aansluiting op het openbaar gebieden gelden de regels uit de LIOR, versie 5 maart 2020.

5. Argumenten

Er wordt afgeweken van de inspraakverordening maar er is wel geparticipeerd

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.

Bij voorliggende ontwikkeling heeft de initiatiefnemer de omgeving vroegtijdig en intensief betrokken bij de voorgenomen ontwikkeling. De meest recente afspraken tussen initiatiefnemer en direct aanwonenden zijn vastgelegd in een aanvulling op het participatieplan en is toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast zijn in de maand februari van 2022 twee informatiebijeenkomsten gehouden. De omgeving is op de hoogte van wat de ontwikkeling gaat betekenen.

Vooruitlopend op invoering van de Omgevingswet is ervoor gekozen om participatie in het voorproces van de planvorming te doen. Initiatiefnemer heeft de participatie met de omgeving in een vroeg stadium verzorgd zoals de Omgevingswet aangeeft. Dit is geheel in lijn met de ambities van bestuurlijke vernieuwing en vooruitlopend op en in lijn met de Omgevingswet.

Voorgesteld wordt om in afwijking van de Inspraakverordening gemeente Hoorn 2005 inspraak op het ontwerpbestemmingsplan te laten plaatsvinden in plaats van op een voorontwerpbestemmingsplan. Er heeft vroegtijdige en zorgvuldige participatie plaatsgevonden waardoor het ontwerpbestemmingsplan Keern 39 Hoorn in procedure kan worden gebracht.

Het plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar en voldoet aan het beeldkwaliteitsplan van De Linten

Het plan voldoet in hoofdzaak aan de kaders uit de Nota van Uitgangspunten die op 1 december door het college is vastgesteld. De concrete afwijking zijn benoemd in de volgende alinea. De Nota van Uitgangspunten is vlak voor de kerst van 2020 naar de gemeenteraad toegestuurd. De raad heeft indertijd geen aanleiding gezien de inhoud van deze nota te bespreken. Het plan is ook getoetst door de stedenbouwkundige van de gemeente en akkoord bevonden. Het plan voldoet aan het stedenbouwkundige kaders van de Nota van Uitgangspunten. De afscheiding van het parkeerterrein, een haag van 1 meter hoog, voldoet aan het beeldkwaliteitsplan van De Linten. De aan te leggen vlonder/beschoeiing voldoet aan de eisen voor bouwwerken grenzend aan (toekomstige) vaarroutes. De inrichting van de groene buitenruimte voldoet aan de Groenvisie.

Het plan wijkt beperkt af van het advies dat de Algemene raadscommissie over de maximale bouwhoogte en locatie van de nieuwe bebouwing heeft uitgebracht

Het plan wijkt af van het advies dat de Algemene raadscommissie over de maximale bouwhoogte en locatie van de nieuwe bebouwing heeft uitgebracht. Zo wordt het hoofdgebouw in hoofdzaak 9,35 meter hoog in plaats van 9 meter. Tevens wordt er een berging gerealiseerd op gronden waar eerder was geadviseerd geen bebouwing op te richten. Deze afwijkingen zijn echter in goed overleg met de direct aanwonenden besproken en door hen akkoord bevonden. Dit is opgenomen in de bijlage die aan het participatieplan is toegevoegd.

Aanvullend, op verzoek van de Monumenten en welstandscommissie, verkrijgt het gebouw aan de zuidzijde een verhoogde dakrand en op de zuidoosthoek een kleine extra verhoging. Ook dit is afgestemd met de direct omwonenden en akkoord bevonden.

De exacte maatvoering van de toekomstige bebouwing is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Woningen in eerste instantie bedoeld voor mensen met zorgvraag

De initiatiefnemer gaat het hele complex voor minimaal tien jaar verhuren aan de Stichting ZVZ-Wonen. Zij huisvesten in het woningbouwcomplex mensen met een bepaalde zorgvraag. Ook dit is afgestemd met de direct omwonenden. Het college van burgemeester en wethouders (hiervoor het bevoegd gezag) sluit met ZVZ-wonen een convenant met de strekking dat de nieuwe bewoners met voorkeur uit de gemeente Hoorn en de regio West-Friesland komen.

Aantal parkeerplaatsen is maatwerk

Bij de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten is bepaald dat de parkeernormen behorende bij het gebied 'Schil' van toepassing zijn in plaats van 'Rest bebouwde kom'. Deze gebieden en de parkeernormen komen uit het paraplubestemmingsplan 'Parkeren & laden en lossen'. Nu het complex voor minimaal tien jaar verhuurd wordt aan mensen met een zorgvraag, die in de praktijk niet over een auto beschikken, is maatwerk geleverd in de vorm van negentien parkeerplaatsen. Indien de woningen in de toekomst worden bewoond door mensen zonder zorgvraag, geldt de eerder besloten parkeernorm. Het parkeren dient ten alle tijden plaats te vinden op eigen terrein.

Plan is afgestemd met mogelijk toekomstige ontwikkelingen in de direct omgeving

In de directe omgeving, met name aan de zuid- en westkant van het plangebied, vinden in de toekomst (mogelijk) een aantal ontwikkelingen plaats. Het betreft het realiseren van een vaarroute en de aanleg van een onderdoorgang voor langzaam verkeer onder de Provincialeweg door ter hoogte van het Keern. De planontwikkeling op Keern 39 staat deze ontwikkelingen niet in de weg.

Woningbouwprogramma

Het woningbouwplan bestaat uit 32 relatief kleine woningen. De woningen kunnen worden aangemerkt als sociale en middel-dure huur woningen. Het plan is regionaal afgestemd en akkoord bevonden. Daarmee voldoet het plan aan de Provinciale omgevingsverordening.

Hoge geluidsbelasting op de woningen

De planlocatie ligt aan het kruispunt Provincialeweg/Keern waar veel verkeersbewegingen zijn. Uit onderzoek blijkt dat op de gevels van de nieuw te bouwen appartementen de geluidbelasting door de Provincialeweg en het Keern de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Om te kunnen voorzien in een voldoende woon- en leefklimaat zijn maatregelen nodig.

Uit het maatregelenonderzoek blijkt dat het toepassen van geluid reducerend asfalt een mogelijke maatregel is om de geluidbelasting op de nieuwe woningen langs de Provincialeweg te verlagen. Deze maatregel levert echter onvoldoende geluidreductie op. Overige maatregelen zijn niet doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren van verkeerskundige, stedenbouwkundige, of praktische aard. Voor het kunnen realiseren van de nieuwe appartementen zijn zowel zogenaamde 'dove gevels' als hogere grenswaarden nodig.

Het realiseren van 'dove gevels' is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast biedt de Wet geluidhinder het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid een hogere waarde voor de geluidbelasting op de gevels van woningen vast te stellen. Het ontwerpbesluit voor het vaststellen van hogere waarden moet gelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Het college zal op 19 april 2022 een besluit hierover nemen. Het definitieve besluit over het vaststellen van de hogere waarden moet door het college worden genomen vóór de vaststelling van het bestemmingsplan. Zonder een besluit hogere waarden kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld en kan de planontwikkeling niet worden uitgevoerd.

Overige milieuaspecten

Alle overige milieuaspecten zijn ook onderzocht en het resultaat daarvan is zowel opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan als in de 'Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Keern 39 Hoorn'. Over zowel de geluidsbelasting als de meldnotitie moet afzonderlijk besluitvorming plaatsvinden. Over de Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling zal door de gemeenteraad afzonderlijk een besluit worden genomen.

Crisis- en herstelwet (Chw)

De Chw is van toepassing op de ontwikkeling Keern 39, maar dit dient formeel ook besloten te worden. Dit betekent dat vaste regels voor het verloop van beroepsprocedures vereenvoudigd zijn en dat de eventuele beroepsprocedure sneller verloopt. Het gaat om de toegang tot de beroepsprocedure, de toetsing door de rechter en de termijn voor de uitspraak. In de praktijk betekent dit dat na afloop van de

beroepstermijn geen beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd en dat de bestuursrechter (in geval van beroep) binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak doet.

Concluderend

Met het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan verkrijgt de gemeente actuele regels voor bouw- en gebruiksmogelijkheden op de locatie Keern 39 te Hoorn.

Het alternatief is dat er geen bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Dit betekent dat in het betreffende gebied geen woningen worden gerealiseerd. Ook houdt dit in dat de gemeente zich niet aan de gemaakte afspraken houdt met de initiatiefnemer zoals vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Hier kunnen juridische of financiële gevolgen aan zitten voor de gemeente. Ook worden de afspraken die met de direct aanwonenden van het plangebied zijn gemaakt dan niet nagekomen.

6. Maatschappelijk draagvlak

De initiatiefnemer heeft meerdere gesprekken gevoerd met de direct aanwonenden van het plangebied. De afspraken die zijn gemaakt tussen de initiatiefnemer en direct aanwonenden zijn vastgelegd in een aanvulling op het participatieplan (onderdeel van de Nota van Uitgangspunten) en wordt toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan. Deze afspraken zijn, indien dit ruimtelijke aspecten betreft, direct vertaald in het ontwerpbestemmingsplan.

Tevens is inspraak verleend op het concept ontwerpbestemmingsplan. Hoewel er nog een aantal opmerkingen is geplaatst op de voorgenomen regels en verbeelding blijkt niet uit deze reactie dat er weerstand is tegen de planontwikkeling.

Daarnaast zijn in de maand februari 2022 door de initiatiefnemer twee informatiebijeenkomsten georganiseerd. Dit heeft niet geleid tot reacties naar de gemeente. De verwachting is dat er voldoende maatschappelijk draagvlak is voor het huidige plan.

Van de vaste overlegpartners hebben de Veiligheidsregio en de Omgevingsdienst advies uitgebracht. De adviezen zijn overgenomen en zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

7. Financiële consequenties

De ontwikkeling is een particulier initiatief. Alle kosten die horen bij de planontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Dit gaat om de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, het voeren van een planologische procedure en het afwentelen van eventuele planschade. Dit is geregeld in de anterieure overeenkomst. Het kostenverhaal is op deze manier verzekerd.

Het voorstel heeft (dus) geen gevolgen voor de gemeentelijke begroting.

8. Communicatie

Het besluit om het bestemmingsplan in procedure te brengen wordt gepubliceerd in het Hoorns Nieuwsblad en in het Gemeenteblad. Het plan is digitaal in te zien op de website van de gemeente en op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl). Ook ligt het plan ter inzage in het stadhuis. De initiatiefnemer en de direct omwonenden worden schriftelijk over het besluit geïnformeerd.

9. Realisatie

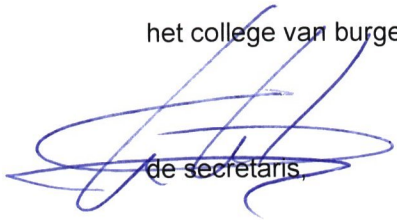
Na besluitvorming wordt het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan ligt dan zes weken voor een ieder ter inzage. In deze periode kunnen er zienswijzen worden ingediend. Na afloop daarvan besluit de gemeenteraad over vaststelling van het plan. Op het besluit over het bestemmingsplan is rechtstreeks beroep bij de Raad van State mogelijk.

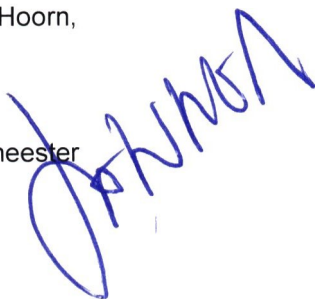


Nadat een omgevingsvergunning is verleend (in overeenstemming met dit nieuwe bestemmingsplan) en onherroepelijk is geworden, kan de realisatie van het woningbouwplan plaatsvinden.

Hoorn, 19 april 2022

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,


de secretaris,


de burgemeester