Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1941168
Steller: N. van Offeren
Datum commissie:
Datum raadsvergadering:

Team: ROWE
Teammanager: Tom Plat
Portefeuillehouder: A. Helling
E-mail: n.van.offeren@hoorn.nl

Onderwerp
Ontwerpbestemmingsplan Keern naast nr. 192

Agendering
Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Ontwerpbestemmingsplan 'Keern naast nr. 192' toelichting
2	Ontwerpbestemmingsplan 'Keern naast nr. 192' regels
3	Ontwerpbestemmingsplan 'Keern naast nr. 192' verbeelding
4	Ontwerpbestemmingsplan 'Keern naast nr. 192' bijlagen toelichting
5	Ontwerpbestemmingsplan 'Keern naast nr. 192' bijlagen regels

---

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. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Keern naast nr. 192' met identificatienummer NL.IMRO.0405.BPKeernnaast192-on01;
3. In te stemmen met het vrijgeven voor terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Keern naast nr. 192'.

Samenvatting
De eigenaren van het perceel naast Keern 192 hebben een bouwplan voor één of twee woningen ontwikkeld. Dit draagt bij aan de versterking van het cultuurhistorische karakter van het lint. Wel is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. In principe moet eerst een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld worden. Echter, de initiatiefnemer heeft de direct omwonenden vroegtijdig over het plan geïnformeerd. Hieruit zijn geen negatieve reacties naar voren gekomen. Het college stelt daarom voor af te wijken van de Inspraakverordening gemeente Hoorn 2005 en het voorontwerp te vervangen door het ontwerp bestemmingsplan.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
De eigenaren van het Keern 192 hebben een plan ingediend voor de bouw van woningen in een stolp in de plaats van de vervallen schuur op het perceel naast nummer 192. Een stolp past binnen de visie van de linten en draagt bij aan de versterking van het cultuurhistorische karakter van het lint. Binnen de stolp zijn maximaal twee woningen toegestaan. Omdat in het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is om de stolp te bouwen, is door initiatiefnemer een nieuw bestemmingplan opgesteld.

Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet is ervoor gekozen om de participatie in het voorproces van de planvorming te doen. Dit wijkt af van de huidige Inspraakverordening. Vanuit de omgeving zijn geen reacties naar voren gebracht.

Belang
De realisatie van een stolp die het cultuurhistorische karakter van het lint versterkt.

Centrale vraag
Op welke wijze is het mogelijk af te wijken van de Inspraakverordening om het ontwerpbestemmingsplan 'Keern naast nr. 192' zo snel mogelijk in procedure te brengen?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat
Het bestemmingsplan draagt bij aan een goede fysieke leefomgeving.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie
Met dit bestemmingsplan wordt ingespeeld op een duurzame woningvoorraad. De woning wordt gasloos gerealiseerd. De uitgangspunten van de BENG-normen zijn van toepassing, waarbij minimaal 50% energie opgewekt conform de BENG 3 eisen.

4. Kaders
Wet ruimtelijke ordening (Wro)
Artikel 3.1, eerste lid jo artikel 3.8: alvorens een bestemmingsplan vast te stellen wordt een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
Dit is de nadere uitwerking van de Wro en bevat onder meer bepalingen over bestemmingsplannen en grondexploitatie.

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.

Omgevingsvisie Hoorn (2022)
Hierin staat het toekomstbeeld dat Hoorn voor de gehele stad voor ogen heeft met name in ruimtelijke zin.

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 organiseren door de terinzagelegging van een voorontwerpbestemmingsplan.

Provinciale Omgevingsverordening
De gemeente Hoorn kan binnen haar gemeentegrenzen nieuwe woningen realiseren zolang deze regionaal zijn afgestemd. Voor plannen van minder dan twaalf woningen is regionaal bepaald dat afzonderlijke afstemming niet nodig is. Elke nieuwe woning wel wordt meegenomen bij de totale woningbouwopgave. Daarmee voldoet het plan aan de Provinciale omgevingsverordening.

Bestemmingsplan 'Risdam en Nieuwe Steen-West (vastgesteld 4 april 2017)
In het bestemmingsplan "Risdam en Nieuwe Steen-West" hebben de gronden de bestemming 'Wonen'. Het realiseren van zelfstandige woningen in een nieuwe stolp is echter niet toegestaan op deze gronden.

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.

Bestemmingsplan Veegplan 1
Met dit bestemmingsplan is een aantal kleine aanpassingen en correcties gedaan voor geheel Hoorn.

Bestemmingsplan Veegplan 2.
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.

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.

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

5. Argumenten

Beslispunt 1: In afwijking van de bestaande procedure zoals vermeld in de Inspraakverordening gemeente Hoorn 2005 het voorontwerpbestemmingplan te vervangen door het ontwerpbestemmingsplan.
De gemeentelijke inspraakverordening schrijft voor dat inspraak moet worden verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Bij ruimtelijke plannen is het gebruikelijk dit te doen door terinzagelegging van een voorontwerpbestemmingsplan. Bij voorliggende ontwikkeling heeft de initiatiefnemer de omgeving vroegtijdig betrokken bij de voorgenomen ontwikkeling. De omgeving is op de hoogte van wat de ontwikkeling gaat betekenen. De initiatiefnemer heeft de omgeving betrokken door middel van een informatieve brief en heeft mensen de gelegenheid geboden om op het plan te reageren. Er zijn geen reacties binnengekomen. De geadresseerden zijn ook in de gelegenheid gesteld om de gemeente te benaderen met vragen over de procedure van het bestemmingsplan. Hier is geen gebruik van gemaakt. De participatie is in lijn met de bestuurlijke ambities over participatie en ook in lijn met de beoogde werkwijze vanuit de Omgevingswet. Er heeft vroegtijdige en zorgvuldige participatie plaatsgevonden waardoor het ontwerpbestemmingsplan in procedure kan worden gebracht.

Binnen de wettelijke procedure voor het opstellen en vaststellen van een bestemmingsplan bestaan voor een ieder diverse momenten voor het geven van een reactie door het indienen van (schriftelijke) zienswijzen. Ook bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen als het bestemmingsplan is vastgesteld.

Beslispunt 2 en 3: In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Keern naast nr. 192' met identificatienummer NL.IMRO.0405.BPKeernnaast192-on01, dat voorziet in de bouw van een stolp

waarbinnen maximaal twee woningen mogelijk zijn en het vrijgeven voor terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Keern naast nr. 192'.

Procedure
Het wettelijk vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro met andere overheden heeft plaatsgevonden. De Veiligheidsregio heeft gereageerd. Er zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft geen opmerkingen op het plan.

Nadat de raad het ontwerpbestemmingsplan heeft vrijgegeven voor terinzagelegging, wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Een ieder kan een zienswijze indienen. Omdat de terinzagelegging nog in 2022 plaatsvindt, valt de procedure onder de Wro. Als de Ow per 1 januari 2023 in werking treedt, wordt het bestemmingsplan toch afgerond onder de Wro en niet onder de Ow. Dit komt omdat het bestemmingsplan onder het overgangsrecht valt als het nog vóór de inwerkingtreding van de Ow ter inzage wordt gelegd.

Ontsluiting
Binnen de stolp is het mogelijk om één of twee woningen te realiseren. Indien bij realisatie één woning wordt aangevraagd wordt het perceel ontsloten via het Keern. Indien niet één, maar twee woningen worden aangevraagd, is er een tweede ontsluiting van het perceel noodzakelijk. In het bestemmingsplan is opgenomen dat de tweede ontsluiting via de Zwanebloem moet plaatsvinden. Door de tweede ontsluiting is er voldoende ruimte om het parkeren voor twee woningen op de kavels op te lossen zonder dat het nodig is om op het voorerf te parkeren. Het voorerf wordt op deze manier zoveel mogelijk ontzien. Dit faciliteert en stimuleert een groene inrichting van het voorerf.

Parkeren
Op het perceel is ruimte voor twee auto's in geval dat er één woning in de stolp komt en ook voor vier auto's in geval er twee woningen in de stolp komen. Hiermee voldoet het plan aan de parkeernormen uit de parkeernormennota van Hoorn.

Geluid
Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting van de Westfrisiaweg de voorkeursgrenswaarde overstijgt. Het is wel mogelijk om een hogere waarde voor geluid vast te stellen omdat de geluidwaarde beneden de maximale ontheffingswaarde blijft. Aan het college is een separaat voorstel aangeboden om hogere waarden voor geluid vast te stellen. Het ontwerpbesluit voor het vaststellen van hogere waarden moet gelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Het college neemt op 8 november 2022 een besluit hierover. 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
Een aantal overige milieuaspecten is ook onderzocht en het resultaat daarvan is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen milieukundige belemmeringen voor de realisatie van dit plan. Over de geluidsbelasting moet afzonderlijk besluitvorming plaatsvinden.

Concluderend
Met het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan krijgt de gemeente actuele regels voor bouw- en gebruiksmogelijkheden op het perceel Keern naast nummer 192.

Het alternatief is dat er geen bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Dit betekent dat er geen woning wordt gerealiseerd en de sloop van de vervallen schuur mogelijkerwijs niet plaatsvindt. Dan blijft de situatie zoals deze is. De gemeente zal vervolgens in overleg treden met de initiatiefnemer voor de financiële afwikkeling van dit dossier.

GEMEENTE HOORN

6. Maatschappelijk draagvlak

De initiatiefnemer heeft de omgeving betrokken door middel van een informatieve brief en mensen de gelegenheid geboden om op het plan te reageren. Hier is geen gebruik van gemaakt.

7. Financiële consequenties

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten voor kostenverhaal. De ontwikkeling zal door een derde partij worden gerealiseerd en bekostigd. Er is daarom geen begrotingswijziging nodig voor deze ontwikkeling. Het voorliggende bestemmingsplan wordt hiermee uitvoerbaar geacht.

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 wordt schriftelijk over het besluit geïnformeerd. Aan de initiatiefnemer wordt gevraagd de direct omwonenden te informeren.

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. Het bestemmingsplan (dat na inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege onderdeel uitmaakt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan) is het toetsingskader voor de omgevingsvergunning die voor de stolp moet worden aangevraagd. Nadat een omgevingsvergunning is verleend (in overeenstemming met dit nieuwe bestemmingsplan) en onherroepelijk is geworden, kan de bouw van de nieuwe woning starten.

Hoorn, 27 OKT 2022

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris, de burgemeester