GEMEENTE HOORN

# Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2040531
Steller: N. van Offeren
Datum commissie:
Datum raadsvergadering:

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

**Onderwerp**
Herstelbesluit bouwhoogte bestemmingsplan Pelmolenpad locatie Kometenstraat

**Agendering**
Ter besluitvorming

**Bijlagen**

| | |
|---|---|
| 1 | Uitsnede verbeelding locatie Kometenstraat met aanpassing van de bouwhoogte |
| 2 | Raadsbrief Herstel fout bestemmingsplan Pelmolenpad 30 maart 2023 |
| 3 | |
| 4 | |
| 5 | |

---

**De raad besluit**
Het besluit van 7 februari 2023 tot vaststelling van het bestemmingsplan Pelmolenpad met planid NL.IMRO.0405.BPPelmolenpad-va01 als volgt te wijzigen:

a) ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' op de locatie van de zuidelijke helft van het appartementencomplex in veld E tegenover de bestaande woningen aan de Kometenstraat, wordt de bouwhoogte op de verbeelding gewijzigd van 17 meter naar 14 meter;
b) planid wordt gewijzigd naar NL.IMRO.0405.BPPelmolenpad-va02.

**Samenvatting**
In februari dit jaar is het bestemmingsplan Pelmolenpad vastgesteld. Nu blijkt dat de bouwhoogte van een appartementengebouw in kavel E nabij de Kometenstraat niet goed is verwerkt in het bestemmingsplan. Met bewoners van de Kometenstraat is afgesproken om de bouwhoogte van het appartementengebouw te beperken tot 3 en 4 bouwlagen. Dit komt overeen met een bouwhoogte van 10 en 14 meter. In het bestemmingsplan wordt op deze plek echter 10 en 17 meter bouwhoogte mogelijk gemaakt. Binnen dit aantal meters zijn 3 en 5 bouwlagen te realiseren. Dit is een technische fout, in plaats van 10 en 17 meter had hier 10 en 14 meter moeten staan. Met dit herstelbesluit wordt in het bestemmingsplan de hoogte van de zuidzijde van het appartementengebouw teruggebracht naar maximaal 14 meter. Hiermee brengt de raad het bestemmingsplan in overeenstemming met de communicatie naar de buurt.

## 1. Inleiding: reden van het voorstel

**Aanleiding**
Na vaststelling van het bestemmingsplan Pelmolenpad is geconstateerd dat de maximale bouwhoogte van 17 meter die op de verbeelding in het bestemmingsplan is opgenomen voor de locatie van de zuidelijke helft van het appartementencomplex in veld E tegenover de bestaande woningen aan de Kometenstraat niet juist is. De maximale bouwhoogte die op de verbeelding is aangeduid is 17 meter. Dit had 14 meter moeten zijn, zoals ook is aangegeven in de memo van 3 oktober 2022 over de varianten ter plaatse van de groenstrook langs de Kometenstraat en de voorgestelde voorkeursvariant (variant 1) die behoort bij de nota van beantwoording zienswijzen. Aan omwonenden is binnen de beroepstermijn

vanuit de gemeente en BPD gecommuniceerd dat de raad wordt voorgesteld om de bouwhoogte aan te passen naar 14 meter.

**Belang**
Dit herstelbesluit komt overeen met wat is beoogd tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan Pelmolenpad en wat ook is gecommuniceerd naar omwonenden aan de Kometenstraat. Omwonenden hadden een zienswijze over de bouwhoogte ingediend en rekenden erop dat het gepubliceerde bestemmingsplan zou aansluiten bij de gecommuniceerde 14 meter.

**Centrale vraag**
Hoe wil de raad het bestemmingsplan Pelmolenpad in overeenstemming brengen met wat eerder is gecommuniceerd naar omwonenden?

## 2. Beoogd maatschappelijk resultaat
Het nakomen van een tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan gewekte indruk bij de omwonenden, door in veld E een appartementencomplex te realiseren waarvan de zuidelijke helft niet hoger wordt dan 14 meter.

## 3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie
Dit onderwerp is niet van toepassing bij dit voorstel omdat het voorstel slechts een technische correctie van de bouwhoogte betreft.

## 4. Kaders
*Wet ruimtelijke ordening*
Artikel 3.1: De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken.

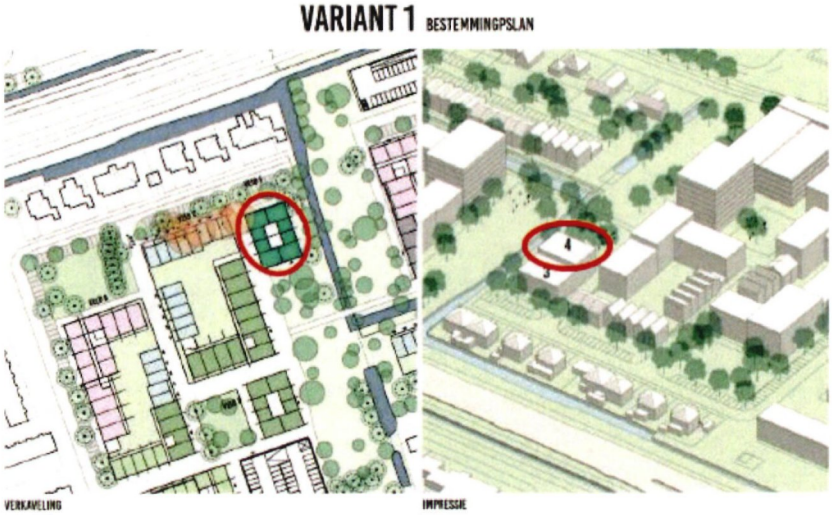
*Algemene wet bestuursrecht*
Artikel 6:19: Het bezwaar of beroep heeft van rechtswege mede betrekking op een besluit tot intrekking, wijziging of vervanging van het bestreden besluit, tenzij partijen daarbij onvoldoende belang hebben.

*Vaststelling bestemmingsplan Pelmolenpad 7 februari 2023*
Het bestemmingsplan Pelmolenpad is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. De zuidelijke helft van het appartementencomplex in veld E tegenover de bestaande woningen aan de Kometenstraat heeft een maximale bouwhoogte gekregen van 17 meter terwijl dit 14 meter moest zijn.

*Memo Kometenstraat en bestemmingsplan (bijlage bij nota van beantwoording bestemmingsplan Pelmolenpad) 3 oktober 2022*
In de memo wordt op de afbeelding bij variant 1 een impressie getoond van het appartementencomplex in veld E dat bestaat uit 3 bouwlagen aan de voorzijde en 4 bouwlagen aan de achterzijde (zuidelijke helft).

## 5. Argumenten
*Wijziging bouwhoogte*
In de memo *Kometenstraat en bestemmingsplan* wordt ingegaan op de varianten met betrekking tot de groenstrook. Op de afbeelding bij variant 1 wordt echter ook een impressie getoond van het appartementencomplex in veld E dat bestaat uit 3 bouwlagen aan de voorzijde en 4 bouwlagen aan de achterzijde (zuidelijke helft). In de memo wordt geconcludeerd dat het advies is om vast te houden aan het conceptbestemmingsplan en geen wijzigingen door te voeren op dit onderdeel (variant 1). De

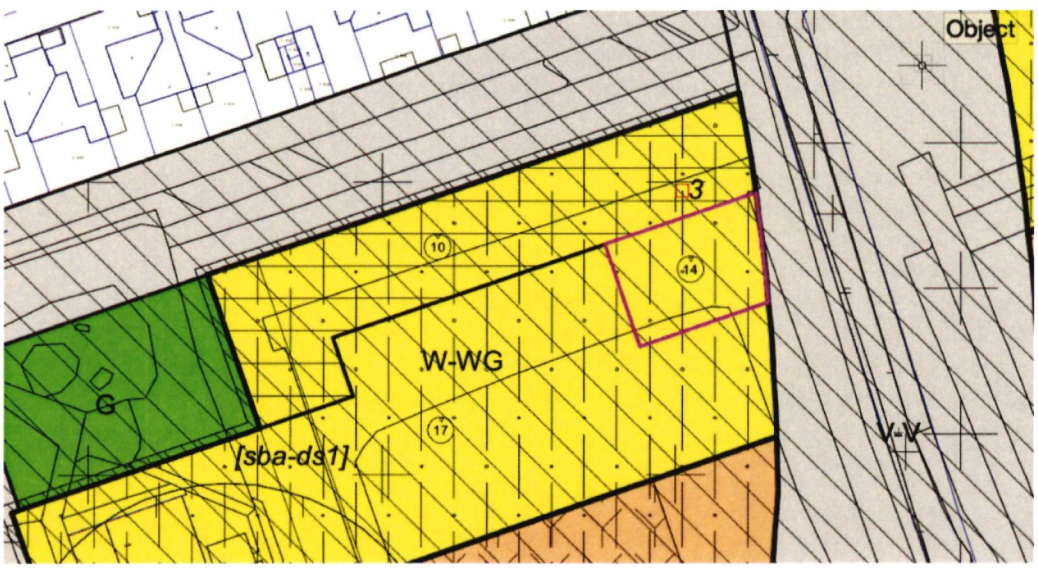
bouwhoogte van 4 bouwlagen betreft echter wèl een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen.




De vertaling van 4 bouwlagen in het bestemmingsplan had plaats moeten vinden door middel van het opnemen van een maximale bouwhoogte van 14 meter. Dit is over het hoofd gezien bij de aanpassing het bestemmingsplan dat op 7 februari 2023 is vastgesteld.

Dit klemt temeer omdat de omwonenden van het toekomstige appartementencomplex zienswijzen hebben ingediend op het ontwerpbestemmingsplan over de bouwhoogte van 17 meter. In de beantwoording van de zienswijzen is de wijziging van 17 meter naar 14 meter abusievelijk niet meegenomen. De wijziging van 17 meter naar 14 meter is abusievelijk ook niet meegenomen in de nota van wijzigingen.

De locatie van de wijziging het roze omkaderde vlak op een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan Pelmolenpad.



*Planid (Imro code)*
Doordat het oorspronkelijk vastgestelde bestemmingsplan wijzigt, verandert het laatste cijfer van de imro-code naar 02 in plaats van 01.

*Procedure*
In beginsel moet een besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden voorbereid met een ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. Hierop zijn uitzonderingen mogelijk, zo blijkt ook uit een uitspraak van 8 april 2015 van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2015:1080). De raad kan na de vaststelling van het plan waarbij de zienswijze niet of niet geheel is gehonoreerd, alsnog besluiten dat deze zienswijze dient te leiden tot een aanpassing van het plan, mits deze aanpassingen naar aard en omvang niet zodanig groot zijn dat een wezenlijk ander plan wordt vastgesteld. Verder wordt als uitzondering aangenomen de situatie dat het besluit als bedoeld in artikel 6:19 van de Awb wijzigingen van ondergeschikte aard bevat die de raad zonder dat de tegen het ontwerpplan ingediende zienswijzen daartoe aanleiding gaven, in het plan wil doorvoeren.

De wijziging betreft een relatief klein deel van het plangebied en betreft het herstel van een technische fout (zie memo Kometenstraat van 3 oktober 2022). Door de voorgestelde wijziging wordt het bestemmingsplan Pelmolenpad niet een wezenlijk ander plan. Het betreft een wijziging van ondergeschikte aard waardoor het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan achterwege kan blijven.

Bij de bekendmaking zal een beroepsclausule worden vermeld. De beroepstermijn bedraagt 6 weken. Ingevolge artikel 6:19, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) heeft een beroep van rechtswege mede betrekking op een besluit tot intrekking, wijziging of vervanging van het bestreden besluit, tenzij partijen daarbij onvoldoende belang hebben.

Het vaststellingsbesluit van 7 februari 2023 is reeds in werking getreden. Het raadsbesluit van 13 juni 2023 treedt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening daags na afloop van de beroepstermijn in werking.

## 6. Maatschappelijk draagvlak
De maximale bouwhoogte van 14 meter is eerder gecommuniceerd aan de omwonenden langs de Kometenstraat. Zij gingen er vanuit dat dit in het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan zou zijn overgenomen. In een brief van 31 maart 2023 is door de portefeuillehouder en BPD gecommuniceerd naar omwonenden dat deze fout wordt hersteld door aan de raad voor te stellen om de maximale bouwhoogte aan te passen naar 14 meter. Naar verwachting bestaat er daarom voldoende maatschappelijk draagvlak voor de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan.

## 7. Financiële consequenties
Dit voorstel heeft geen gevolgen voor de gemeentelijke begroting.

## 8. Communicatie
a) Het besluit wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en het Hoorns Nieuwsblad.
b) De omwonenden langs de Kometenstraat zullen hierover worden geïnformeerd via de omgevingsmanager.
c) Het besluit wordt toegezonden naar de Raad van State in verband met een lopende beroepsprocedure.

GEMEENTE HOORN

**9. Realisatie**

De locatie van het appartementencomplex maakt onderdeel uit van de uitvoering van het project Poort van Hoorn. Start van de bouw van het project is gepland na de bouwvak in de zomer van 2024. De werkzaamheden voor het bouwrijp maken starten voor die tijd.

Hoorn, - 9 MEI 2023

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris, de burgemeester