Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1840774
Steller: H. Koldewijn
e-mail: h.koldewijn@hoorn.nl
Datum commissie:
Datum raadsvergadering:

Team: Ruimtelijke ontwikkeling, Wonen en Economie
Teammanager: T. Plat
Portefeuillehouder: A. Helling

Onderwerp
Afwijken van de inspraakverordening en het ontwerpbestemmingsplan Dorpsstraat 155 Zwaag in procedure brengen

Agendering
Ter besluitvorming

Bijlage

1	(Concept) ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 155 Zwaag'

De raad besluit

1. In afwijking van de bestaande procedure uit de Inspraakverordening gemeente Hoorn 2005 het voorontwerpbestemmingplan te vervangen door het ontwerpbestemmingsplan;
2. het ontwerpbestemmingsplan Dorpsstraat 155 Zwaag in procedure te brengen;

Samenvatting
De eigenaar van het agrarisch bedrijf aan de Dorpstraat 155 in Zwaag heeft gevraagd om een burgerwoning (hierna: woning) te realiseren tussen de agrarische bedrijfswoning op nummer 155 en de woning op nummer 155A. Onderdeel van dit verzoek is ook de sloop van een agrarisch bedrijfsgebouw op nummer 155. Op basis van een positief advies vanuit het Hoornse Initiatieven Platvorm is een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld voor deze nieuwe woning. Hiermee past de nieuwe woning binnen de lintbebouwing. Met een nieuw bestemmingplan wordt zowel de bouw van één extra woning planologisch mogelijk gemaakt en het agrarisch bouwperceel verkleind. Hierdoor is geen nieuwe agrarische bebouwing meer mogelijk. Het agrarische bedrijf blijft wel bestaan, maar met één bedrijfsgebouw minder.
Volgens de gemeentelijke inspraakverordening moet bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid inspraak worden verleend. 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. Hiermee wordt het voorontwerp bestemmingplan vervangen door een vroegtijdig participatieproces. Daarna kan het 'ontwerpbestemmingsplan Dorpsstraat 155 Zwaag' in procedure worden gebracht.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Voor de bouw van een extra woning op het perceel Dorpsstraat 155 in Zwaag is een concept ontwerpbestemmingsplan opgesteld. De vraag ligt nu voor of het plan in procedure kan worden gebracht. 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.

Belang
Een kwaliteitsverbetering van de Dorpsstraat nabij nummer 155 door de sloop van een agrarisch bedrijfsgebouw en de toevoeging van een woning die aansluit op het lint van de Dorpsstraat te Zwaag.

Centrale vraag

Is de gemeenteraad bereid het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 155 Zwaag' in procedure te brengen?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het realiseren van één extra woning die ruimtelijk is ingepast in de omgeving en bijdraagt aan een goede fysieke leefomgeving.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

De geplande woning moet 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.

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.

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.

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.

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

Bestemmingsplan Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen-Oost
De locatie heeft de enkelbestemming Agrarisch-Bebouwd. De bouw van een nieuwe woning 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.

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

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. 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 betrokken bij de voorgenomen ontwikkeling (zie verder onder maatschappelijk draagvlak). 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 Dorpsstraat 155 Zwaag in procedure kan worden gebracht.

Het plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar en voldoet aan het beeldkwaliteitsplan van De Linten
Het plan voor de nieuwe woning is beoordeeld door een stedenbouwkundige van de gemeente. Er is voor de nieuwe woning een aantal uitgangspunten opgesteld, waaronder de plek van de woning en maximale goot- en bouwhoogte. Mede daardoor voldoet het plan ook aan het beeldkwaliteitsplan van De Linten. Deze kaders zijn ruimtelijk vertaald in het ontwerpbestemmingsplan.

Agrarisch bouwperceel wordt aangepast
De nieuw te bouwen woning is geprojecteerd op een agrarisch perceel, gedeeltelijk op het bijbehorend bouwperceel. Een bestaand agrarisch bedrijfsgebouw wordt gesloopt om de bouw van de woning mogelijk te maken. Nu het agrarisch bedrijf een bedrijfsgebouw inlevert zijn geen nieuwe bedrijfsgebouwen meer nodig. Met dit bestemmingsplan wordt het agrarisch bouwperceel verkleind, zodanig dat alleen de bestaande bedrijfsgebouwen (inclusief bedrijfswoning) binnen het bouwperceel gelegen zijn.

Hoge geluidsbelasting op nieuwe woning
De planlocatie ligt tussen de agrarische bedrijfswoning aan de Dorpsstraat 155 en de woning op nummer 155A in Zwaag. Uit een akoestisch onderzoek blijkt dat op de voorgevel van de nieuwe woning de hoogste geluidsbelasting van 56 dB van toepassing is en daarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Om te kunnen voorzien in een voldoende woon- en leefklimaat zijn maatregelen nodig. Gezien de omvang van dit project is het aanbrengen van een ander wegdek een dure maatregel en is het terugbrengen van de snelheid niet gewenst op deze doorgaande weg. Ook het aanbrengen van schermen binnen de bebouwde kom is vanuit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt niet gewenst. De Wet geluidhinder biedt 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 neemt op 24 mei 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 Dorpsstraat 155. Dit geldt zowel voor het gevestigde agrarische bedrijf als voor de nieuwe woning.

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

6. Maatschappelijk draagvlak
De initiatiefnemer heeft alle direct omwonende persoonlijk geïnformeerd over zijn plan. Hij heeft de resultaten daarvan op papier gezet. Daaruit bleek dat er geen weerstand is tegen dit plan. Ook heeft de gemeente geen negatieve reacties ontvangen. De verwachting is dat er voldoende maatschappelijk draagvlak is voor het huidige plan.

Van de vaste overlegpartners hebben de Veiligheidsregio, de Omgevingsdienst en de Provincie Noord-Holland advies uitgebracht. De adviezen zijn waar nodig overgenomen en 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 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. Nadat een omgevingsvergunning is verleend (in overeenstemming met dit nieuwe bestemmingsplan) en onherroepelijk is geworden, kan de bouw van de nieuwe woning starten.

Hoorn, 17 MEI 2022

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris, de burgemeester