Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1983388
Steller: H. Koldewijn
Datum commissie:
Datum raadsvergadering:
Team: ROWE

Teammanager: T. Plat
Programmamanager: R. Jansen
AO: J. van der Putten
Portefeuillehouder: R. Assendelft
E-mail: h.koldewijn@hoorn.nl

Onderwerp
Bestemmingsplan De Vrijheid en beeldkwaliteitsplan Hoorn De Vrijheid

Agendering
Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Ontwerpbestemmingsplan De Vrijheid (bijlagen 1 t/m 26)
2	'Nota van zienswijzen en wijzigingen De Vrijheid' (bijlagen 27 t/m 30)
3	Beeldkwaliteitsplan Hoorn De Vrijheid (bijlage 31)

De raad besluit

1. De zienswijze te beantwoorden zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen De Vrijheid';
2. het bestemmingsplan De Vrijheid gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig de van dit besluit onderdeel uitmakende 'Nota van zienswijzen en wijzigingen', waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt is van een ondergrond ontleend aan de BGT en BRK 2021-02-11;
3. de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;
5. het beeldkwaliteitsplan Hoorn De Vrijheid vast te stellen.

Samenvatting
Voor de percelen Holenweg 6, 8 en 10 is een woningbouwplan ontwikkeld dat bestaat uit 133 appartementen, 153 parkeerplaatsen en openbare ruimte. Omdat het plan in strijd is met geldende bestemmingsplannen is een nieuw bestemmingsplan (met bijbehorende onderzoeken) en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Op 13 december 2022 heeft de gemeenteraad besloten het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan voor deze planontwikkeling in procedure te brengen. Tegen beide ontwerpbesluiten zijn in totaal twaalf zienswijzen ingediend. De meeste zienswijzen zijn gericht tegen de grootte van het plan (aantal woningen en bouwhoogten) en dat het plan niet aansluit op het plan Holenkwartier. De zienswijzen geven geen aanleiding om tot een ander plan te komen. Wel wordt voorgesteld het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aan te passen, waarbij de toelichting wordt aangevuld en de regels worden aangescherpt. De beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde aanpassingen aan het bestemmingsplan zijn opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen De Vrijheid'. Het bestemmingsplan moet door de gemeenteraad gewijzigd worden vastgesteld om in werking te kunnen treden. Het beeldkwaliteitsplan moet worden vastgesteld en wordt daarna onderdeel van de Welstandsnota.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Het ontwerpbestemmingsplan De Vrijheid en ontwerp beeldkwaliteitsplan Hoorn De Vrijheid hebben ter inzage gelegen van 23 december 2022 tot en met 2 februari 2023. Op het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan zijn in totaal twaalf zienswijze ingediend. Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan moeten worden vastgesteld om in werking te kunnen treden.

Belang
Het realiseren van woningen omdat er veel behoefte aan woningen is.

Centrale vraag
Is de gemeenteraad bereid het bestemmingsplan 'De Vrijheid' en beeldkwaliteitsplan Hoorn De Vrijheid vast te stellen?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat
Het realiseren van 133 woningen in een tijd waarin veel vraag naar woningen is. Een appartementencomplex dat qua maatvoering en uitstraling aansluit op het direct aangrenzende woningbouwplan Holenkwartier.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie
De geplande woningen moeten voldoen aan de meest recente duurzaamheidseisen die de gemeente en wetgeving stellen voor nieuwbouw.

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.

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.

Grondexploitatie
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 voor de gehele gemeente Hoorn met nadruk op het fysieke domein.

Hoornse Hoogte, Intensiverings- en Hoogbouwvisie Hoorn 2022
Met deze visie wil de gemeente Hoorn een richting geven aan de groei van de stad. Het gaat erom die groei concreet te maken. Waar (op welke plekken in de stad), wat (met welke bebouwing en openbare ruimte) en hoe (in welk ontwerp- en besluitvormingsproces). Het plangebied ligt binnen het klein stedelijk gebied dat wordt beschouwd als intensiveringsgebied. De gevarieerde stadsbebouwing mag hier tussen 3 en 5 bouwlagen hoog zijn, met accenten tot 8 lagen (30 meter).

Bestemmingsplan Hoorn-Noord en Venenlaankwartier (2017)
De locatie heeft de enkelbestemmingen Bedrijf, Groen, Sport, Verkeer-Verblijf, Water en Wonen en dubbelbestemming Waarde-Archeologie 5.

Nota van uitgangspunten (NvU)
Op 12 januari 2021 heeft het college de NvU vastgesteld. In de nota zijn de kaders aangegeven waarbinnen het bouwplan gerealiseerd kan worden. De kaders zijn zowel technisch- als ruimtelijk.

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.

Bestemmingsplannen Veegplan en Veegplan 2
Met deze bestemmingsplannen is een aantal kleine aanpassingen en correcties gedaan voor geheel of delen van de gemeente.

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

5. Argumenten

Het plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar
Veel zienswijzen zijn gericht op de grootte van het plan en daarmee het aantal woningen. Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied Holenkwartier, een stedelijke woonwijk in ontwikkeling. Het plan De Vrijheid voegt zich in maat en schaal in deze (nieuwe) stedenbouwkundige context. Het plan De Vrijheid heeft een grotere maat en schaal aan de zijde van het spoor en Provincialeweg (regionale structuren) en een kleinere schaal aan de zijde van de Holenweg en de bestaande wijk (Willem de Zwijgerlaan) en het Holenkwartier. Hoogte en maatvoering sluiten aan bij het bestemmingsplan Holenkwartier.

Woningbouwplan sluit aan op de wijk Holenkwartier
Het woningbouwplan en in de inrichting van de buitenruimte en beeldkwaliteit sluiten aan op de direct aangrenzende woonwijk Holenkwartier dat op dit moment wordt ontwikkeld (gebouwd).

Woningbouwplan geeft invulling aan de woningbouwtaakstelling en woningbehoefte
Het plan gaat uit van een woongebouw met 133 appartementen. De voorziene woningbouwontwikkeling is bestuurlijk regionaal afgestemd. Het project bevat 133 woningen in de volgende categorieën:

- 39 sociale koopwoningen;
- 26 middendure koopwoningen;
- 36 dure koopwoningen;

- 32 huurwoningen, waarvan minimaal 13 woningen in de categorie middendure huur worden gerealiseerd.

De gemeente wil de aankomende jaren, verwijzend naar een aantal beleidskaders, duizenden woningen realiseren. Dit plan levert een bijdrage aan deze doelstelling.

Aan mobiliteitseisen wordt voldaan
Veel zienswijzen zijn gericht op de toename van het verkeer en een te kort van parkeerplaatsen. Het plan voorziet in 108 parkeerplaatsen onder het appartementencomplex en 45 op maaiveldniveau in de openbare ruimte. Het plan voldoet hiermee aan het beleid van het paraplubestemmingsplan Parkeren & laden en lossen. De bestaande infrastructuur kan de toename van het aantal verkeersbewegingen aan.

Hoge geluidsbelasting op de woningen is oplosbaar
De planlocatie ligt ten westen van de Provincialeweg, ten zuiden van het spoor Hoorn-Enkhuizen, aan de oostzijde ligt een transformatorstation van Liander en aan de noordzijde van het plangebied ligt een sportcentrum met onder andere tennis- en padelbanen. Het plangebied ondervindt daardoor een hoge geluidsbelasting van genoemde bronnen. Met het voorschrijven van zogenaamde 'dove gevels' (gevels die geluidsoverlast aan de binnenzijde van de woning voorkomen) in het bestemmingsplan en het verlenen van hogere waarden Wet geluidhinder door het college van burgemeester en wethouders is hiervoor een oplossing gevonden.

Zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan op ondergeschikte onderdelen aan te passen
De twaalf ingebracht zienswijzen geven geen aanleiding om tot een ander plan te komen. Wel wordt voorgesteld het bestemmingsplan op een aantal ondergeschikte onderdelen aan te passen, waarbij de toelichting wordt aangevuld en de regels worden aangescherpt. De beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde aanpassingen aan het bestemmingsplan zijn opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen De Vrijheid'.

Crisis- en herstelwet (Chw)
De Chw is van toepassing op de herontwikkeling van de percelen Holenweg 6, 8 en 10 omdat er meer dan erf woningen worden gebouwd. Dit moet formeel ook worden besloten. 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.

Exploitatieplan
Een exploitatieplan is aan de orde wanneer het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is. Voor dit bouwplan is een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd. Op basis daarvan is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar en is het opstellen van een exploitatieplan op grond van de grondexploitatie vanuit de Wro dan ook niet noodzakelijk. De raad moet bij de vaststelling van het bestemmingsplan expliciet besluiten dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Beeldkwaliteitsplan vormt toetsingskader voor de Commissie voor Monumenten en Welstand
Het Beeldkwaliteitsplan Hoorn De Vrijheid wordt na vaststelling onderdeel van de Welstandsnota. Daarmee vormt het een toetsingskader voor de aanvraag om omgevingsvergunning op het gebied van welstand.

Concluderend
Er zijn geen belemmeringen voor de ontwikkeling van woningbouwplan De Vrijheid.

Het alternatief is dat het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan niet worden vastgesteld. Dit betekent dat de percelen Holenweg 6, 8 en 10 niet worden her-ontwikkeld. De gemeente zal vervolgens in overleg treden met de initiatiefnemer voor de financiële afwikkeling van dit dossier.

6. Maatschappelijk draagvlak

Verwijzend naar het aantal en de inhoud van de zienswijzen, kan gesteld worden dat bij direct omwonenden van het plangebied en een aantal toekomstige bewoners van het Holenkwartier er geen draagvlak is voor dit woningbouwplan. Wel heeft een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden, waarbij een aantal aangedragen onderwerpen bij het plan zijn betrokken. In z'n algemeenheid is er wel behoefte aan woningen en daarmee draagvlak voor woningbouwplannen binnen de gemeente.

7. Financiële consequenties

Het voorstel heeft geen gevolgen voor de gemeentelijke begroting. De ontwikkeling is een initiatief van een marktpartij. Deze initiatiefnemer neemt de investeringskosten voor de realisering van het plan voor zijn rekening. De kosten die gemaakt zijn voor het bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan zijn door de initiatiefnemer betaald. De kosten voor het voeren van de planologische procedure en het verlenen van de benodigde vergunning(en) worden gedekt uit de opbrengsten van de (bouw)leges.

8. Communicatie

Degene die een zienswijze heeft ingediend krijgt na besluitvorming door het college de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen De Vrijheid' toegestuurd. Het vastgestelde bestemmingsplan 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.

9. Realisatie

Na besluitvorming wordt het bestemmingsplan opnieuw in procedure gebracht. Dit start twee à drie weken na besluitvorming van de gemeenteraad. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt dan opnieuw zes weken ter inzage. In deze periode kan er beroep tegen dit besluit worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Indien geen beroep wordt ingediend is het bestemmingsplan tevens onherroepelijk.
Nadat een omgevingsvergunning is ingediend en verleend (in overeenstemming met dit nieuwe bestemmingsplan) kan de sloop van de bestaande bebouwing plaatsvinden en kan met de bouw van de appartementen worden gestart.

Hoorn, 02 MEI 2023

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris

de burgemeester