Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1942696
Steller: C. Plat
Datum commissie: 13 september 2022
Datum raadsvergadering: 27 september 2022

Team: ROWE
Teammanager: T. Plat
Portefeuillehouder: A. Helling
E-mail: c.plat@hoorn.nl

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan Huesmolen Zuid (locatie voormalig postkantoor Huesmolen)

Agendering
Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Ontwerpbestemmingsplan Huesmolen Zuid
2	Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Huesmolen-Zuid

---

De raad besluit
1. de ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze ongegrond te verklaren;
3. de Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Huesmolen Zuid vast te stellen;
4. het bestemmingsplan Huesmolen Zuid (NL.IMRO.0405.BPHuesmZuid-on01) ongewijzigd vast te stellen;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting
Baetland Vastgoed Ontwikkeling B.V. heeft een bouwplan ontwikkeld voor de locatie van het voormalige postkantoor in de Huesmolen. Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan Huesmolen Zuid heeft ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een woongebouw met dertig appartementen met ruimte voor maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en commerciële dienstverlening op de begane grond te realiseren. Er is 1 zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De zienswijze gaat over het toevoegen van detailhandel. Deze is beoordeeld in de Nota van zienswijzen en wijzigingen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Het college stelt de gemeenteraad voor om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. De volgende stap in de procedure is de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Belang
Het realiseren van een woongebouw.

Centrale vraag
Op welke wijze wil de raad de ontwikkeling van een woongebouw met dertig appartementen op de locatie van het voormalig postkantoor in de Huesmolen mogelijk maken?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het realiseren van een woongebouw dat ruimtelijk is ingepast in de omgeving en bijdraagt 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 stelt voor nieuwbouw.

4. Kaders

Algemene wet bestuursrecht
In afdeling 3.4 staan procedureregels voor het vaststellen van een bestemmingsplan.

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 structuurvisie, 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 zogenoemde ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ genoemd. 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 dus sprake van een stedelijke ontwikkeling.

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 Chw is van toepassing op plannen waarbij meer dan elf woningen worden gerealiseerd.

Grondexploitatiewet
Deze wet stelt een gegarandeerd kostenverhaal als eis aan bestemmingsplannen. Een zogenoemd exploitatieplan maakt verplicht deel uit van het bestemmingsplanproces, tenzij het kostenverhaal op een andere wijze is gegarandeerd. Dit kan met een anterieure overeenkomst.

Omgevingsvisie Hoorn (2022)
De Omgevingsvisie gaat uit van Meer stad’ worden. De gemeente gebruikt de Omgevingsvisie als zogenoemde ‘stip op de horizon’ bij het uitwerken van plannen en ideeën. De gemeente maakt keuzes over haar omgeving. De keuzes gaan over wat ze waardevol vinden en willen beschermen. De keuzes gaan ook over wat voor nieuwe ontwikkelingen ze willen en waar deze moeten komen. Om te komen tot een gewenst ideaalbeeld voor de gemeente zijn er vijf opgaven voor Hoorn uitgewerkt:
1. Aantrekkelijke stads- en woonwijken (nieuw en bestaand)
2. Voortbouwen op economische en toeristische kansen
3. Bereikbaarheid via weg, spoor en water verbeteren
4. Werken aan een socialere, gezondere en veiligere omgeving
5. Verder verduurzamen en vergroenen

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

Detailhandelsnota Hoorn 2020 – 2025 (2021)
De gemeente streeft naar een leefbaar stedelijk milieu, met een goed, gevarieerd voorzieningenaanbod, een dynamisch hoofdcentrum met een goede aantrekkingskracht, het bieden van een compleet dagelijks winkelaanbod in de nabijheid van bewoners en het beschermen van de vitaliteit in centrumgebieden door het beperken van leegstand. Het winkelaanbod wordt zoveel mogelijk geconcentreerd in de reguliere winkelgebieden.
In deze nota is het (toen al bestaande) plan als uitgangpunt meegenomen voor revitalisering van winkelcentrum De Huesmolen door ontwikkeling van de postkantoorlocatie en van de noordelijk gelegen versmarktlocatie.
De verplaatsing van supermarkt Lidl naar de noordzijde van het winkelcentrum past in het realiseren van sterke trekkers aan de noord- en de zuidzijde van het winkelcentrum. In die visie past ook het realiseren van beperkte winkelmeters aan de zuidzijde.

Geldende bestemmingsplannen
Het bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen - West (2017) is geldend. De locatie heeft hierin de bestemming Kantoor. Wonen is niet toegestaan.
Het paraplubestemmingsplan Parkeren & laden en lossen (2018) geldt ook voor deze locatie. Dit 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.

Raadsbesluit 6 juni 2019 - Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Hoorn
Met deze verordening kan de gemeente in ruimtelijke plannen en exploitatieplannen eisen opnemen voor het realiseren van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middenhuurwoningen.

Raadsbesluit 20 oktober 2020 - 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.

Raadsbesluit ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan (21 juni 2022)
De gemeenteraad heeft besloten het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan voor de realisering van een woongebouw met dertig appartementen op de locatie van het voormalig postkantoor in de Huesmolen ter inzage te leggen.

5. Argumenten

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Op het plan is 1 zienswijze ingediend.
De zienswijze gaat over het toevoegen van detailhandel. In de Nota van zienswijzen en wijzigingen is een reactie gegeven op de zienswijze.

Gelet op de terugloop in vraag naar winkelmeters en de leegstand in de Huesmolen is het niet zonder meer mogelijk om extra vierkante meters winkelvloer toe te voegen. In beginsel is er vanuit het beleid alleen ruimte voor (beperkte) uitbreiding van de supermarkten binnen het winkelcentrum.

Met het oog op het functioneren van het winkelcentrum en het haltermodel dat nagestreefd wordt, is het wel uitermate wenselijk dat er op de zuidoosthoek van het nieuw te realiseren gebouw een ruimte voor

een winkel wordt gesitueerd. Enerzijds omdat alleen dan de zuidelijke ‘monding’ van de centrale winkelstraat tweezijdig ‘bewinkeld’ is. Anderzijds omdat daarmee een aantrekkelijk winkelfront zichtbaar is vanaf de zuidelijke entree van het winkelcentrum.

Met het oog op het voorgaande is in dit bestemmingsplan een beperkt aantal meters winkeloppervlak toegevoegd. Dit betreft detailhandel in de oostelijke helft van de plint met een oppervlak van maximaal 260 m2 WVO.
De andere helft van de plint is bestemd voor inpandige bergingen, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, kantoren en maatschappelijke voorzieningen.

In de Detailhandelsnota Hoorn 2020 – 2025 is het (toen al bestaande) plan als uitgangspunt meegenomen voor revitalisering van winkelcentrum De Huesmolen door ontwikkeling van de postkantoorlocatie en van de noordelijk gelegen versmarktlocatie.
De verplaatsing van supermarkt Lidl naar de noordzijde van het winkelcentrum past binnen dit beleid om sterke trekkers aan de noord- en de zuidzijde van het winkelcentrum te realiseren. In die visie past ook het realiseren van beperkte winkelmeters aan de zuidzijde.
Supermarkten zijn sterke trekkers van wijkwinkelcentra. Indien de Lidl daadwerkelijk verplaatst naar de noordzijde van het winkelcentrum komt de huidige locatie van de Lidl vrij. Te zijner tijd zal dan zorgvuldig worden gekeken naar een invulling van deze vrij ruimte, zodat het winkelcentrum ook aan de westzijde voldoende aantrekkelijk blijft voor winkelend publiek.

Dit sluit ook aan bij het regionale beleid. De regio West-Friesland zet in op het versterken van de bestaande winkelgebieden. Daar kunnen ontwikkelingen plaatsvinden ten behoeve van kwalitatieve verbetering. Voor wijkcentra zoals De Huesmolen geldt dat hier wordt gericht op het behoud en zo nodig beperkte versterking van een zo gevarieerd mogelijk winkelaanbod. Daarbij moet de omvang van het aanbod passen bij de functie van het wijkcentrum. De ontwikkeling maakt maximaal 260 m2 aan detailhandel mogelijk. Deze beperkte uitbreiding van het aanbod draagt bij aan een kwalitatieve versterking van het winkelaanbod in De Huesmolen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Exploitatieplan
Gelijktijdig met een besluit over het vaststellen van het bestemmingsplan moet de gemeenteraad een besluit nemen over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan.
De ontwikkeling is een initiatief van een marktpartij. Deze initiatiefnemer neemt de investeringskosten voor de realisering van het plan voor zijn rekening. De kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan en het uitvoeren van de benodigde onderzoeken komen ook voor zijn rekening. De kosten voor het voeren van de ruimtelijke procedure en het verlenen van de benodigde vergunning(en) worden gedekt uit de opbrengsten van de (bouw)leges.
Met de initiatiefnemer is hiervoor een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten. Hiermee zijn de kosten dan ook anderszins verzekerd.
Op basis daarvan is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar en is het opstellen van een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatie dan ook niet noodzakelijk.

Samenvattend staat het college positief tegenover de ontwikkeling van het plangebied. Het college vraagt u dan ook het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Met het nieuwe bestemmingsplan heeft de gemeente een actueel juridisch instrument in handen voor het ruimtelijk beleid voor dit plangebied.

Alternatief
Het alternatief is dat het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld. Dit houdt in dat op de locatie van het voormalig postkantoor in de Huesmolen geen woongebouw mag worden gebouwd.
Dan mogen, volgens het geldende bestemmingsplan op deze locatie, kantoren en dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen worden gevestigd.

6. Maatschappelijk draagvlak

Voor deze ontwikkeling is een uitgebreid participatietraject uitgevoerd. Op 8 en 21 september 2021 zijn informatiebijeenkomsten gehouden. Hierin werden onder andere het plan, de verkaveling van het omliggende terrein en het beeldkwaliteitsplan gepresenteerd.
Er was gelegenheid voor het stellen van vragen. De reacties die gegeven zijn, waren overwegend positief. Een verslag van beide avonden is opgenomen in de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin staan de gestelde vragen en de reacties daarop. Door het gevoerde participatieproces is het voor de omgeving duidelijk wat de ontwikkeling gaat betekenen.

7. Financiële consequenties

Het voorstel heeft geen gevolgen voor de gemeentelijke begroting.

Het aanhelen van de openbare ruimte wordt gedekt en betaald uit een door de raad beschikbaar gesteld krediet.

8. Communicatie

Het besluit over het bestemmingsplan wordt na behandeling door de gemeenteraad openbaar bekend gemaakt door een publicatie in het Hoorns Nieuwsblad en in het Gemeenteblad. Het plan is dan digitaal in te zien op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl). Ook worden de documenten beschikbaar gesteld via de website van de gemeente.

9. Realisatie

Na bekendmaking van het besluit ligt het bestemmingsplan ligt voor zes weken ter inzage. In die periode kan tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep worden ingediend bij de Raad van State.
Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, ook als er beroep is ingesteld. Als tijdens de beroepstermijn ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend (schorsing), dan treedt het bestemmingsplan niet in werking totdat op dat verzoek is beslist.

Hoorn, 23 augustus 2022

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris, de burgemeester