

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1861073
Steller: H. Koldewijn
Datum commissie:
Datum raadsvergadering:

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

Onderwerp

Bestemmingsplan Dorpsstraat 155

Agendering

Ter besluitvorming

Bijlagen

Ontwerpbestemmingsplan Dorpsstraat 155

De raad besluit

1. het bestemmingsplan Dorpsstraat 155 (NL.IMRO.0405.BPDorpsstraat155-on01) vast te stellen.
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

De eigenaar van het agrarisch bedrijf aan de Dorpsstraat 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 5 juli 2022 heeft de gemeenteraad besloten het ontwerpbestemmingsplan voor deze planontwikkeling in procedure te brengen. Tegen dit ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan moet door de gemeenteraad worden vastgesteld om in werking te kunnen treden.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Voor de bouw van een extra woning op het perceel Dorpsstraat 155 in Zwaag is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter visie gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend. De vraag ligt nu voor of het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

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 bestemmingsplan 'Dorpsstraat 155' vast te stellen?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het realiseren van één extra woning die ruimtelijk is ingepast in de omgeving en draagt bij 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 bestemmingsplan 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)

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.

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.

Bestemmingsplannen Veegplan en Veegplan 2

Met deze bestemmingsplannen 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, een voorwaarde om het bestemmingsplan te kunnen vaststellen.

Welstandsnota 2020

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

5. Argumenten

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 locatie 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 bestemmingsplan.

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 liggen.

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 college neemt het besluit tot vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder 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 bestemmingsplan. Er zijn geen milieukundige belemmeringen voor de realisatie van dit plan.

Geen exploitatieplan nodig

De ontwikkeling is een particulier initiatief. Alle kosten die horen bij de planontwikkeling zijn of worden in rekening gebracht bij 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. Daardoor is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

Concluderend

Met het vaststellen 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 nieuwe bestemmingsplan wordt vastgesteld. Dit betekent dat er geen woning wordt gerealiseerd en de sloop van het agrarisch bedrijfsgebouw niet plaatsvindt. Dan blijft de situatie zoals deze is. De gemeente treedt vervolgens in overleg met de initiatiefnemer voor de financiële afwikkeling van dit dossier.

6. Maatschappelijk draagvlak

De initiatiefnemer heeft bij de start van de planontwikkeling alle direct omwonenden persoonlijk geïnformeerd over zijn plan. Daaruit bleek dat er geen weerstand is tegen dit plan. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Daardoor mag verwacht worden dat er voldoende maatschappelijk draagvlak is voor het huidige plan.

7. Financiële consequenties

Het voorstel heeft geen gevolgen voor de gemeentelijke begroting.

8. Communicatie

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. Aan de initiatiefnemer wordt gevraagd de direct omwonenden te informeren.

9. Realisatie

Na besluitvorming wordt het bestemmingsplan opnieuw in procedure gebracht. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt dan opnieuw zes weken ter inzage. In deze periode kan er beroep tegen dit besluit worden ingediend bij de Raad van State. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Indien geen beroep wordt ingediend is het bestemmingsplan ook onherroepelijk.

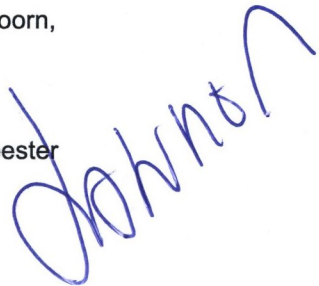
Nadat een omgevingsvergunning is ingediend en verleend (in overeenstemming met dit nieuwe bestemmingsplan) start de sloop van het voormalige agrarische bedrijfsgebouw en de bouw van de nieuwe woning.

Hoorn, 13 SEP. 2022

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,



de secretaris,



de burgemeester