Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1880181
Steller: M. de Waard
Datum commissie:
Datum raadsvergadering:

Team: ROWE
Teammanager: Tom Plat
Portefeuillehouder: Helling
E-mail: m.de.waard@hoorn.nl

Onderwerp
Aanpassing procedure bestemmingsplan Koewijzend 7 en perceel achter 3 in Blokker en het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan

Agendering
Ter besluitvorming

Bijlage

1	(Concept) ontwerpbestemmingsplan 'Koewijzend 7 en perceel achter Koewijzend 3'

De raad besluit

1. een aanpassing te doen op de bestaande procedure zoals vermeld in de inspraakverordening gemeente Hoorn 2005 en daarmee het voorontwerpbestemmingsplan te vervangen door het ontwerpbestemmingsplan.
2. Het ontwerpbestemmingsplan Koewijzend 7 en perceel achter Koewijzend 3 in procedure te brengen

Samenvatting

- Er is een verzoek ingediend om bouwvlakken toe te voegen op het perceel Koewijzend 7 en op het perceel achter Koewijzend 3 waardoor er in totaal twee woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit verzoek komt voort uit de intentieovereenkomst die bij de grondverwerving voor de wontwikkeling van Bangert oosterpolder (fase 4a) tussen gemeente en grondeigenaar is gesloten.
- Omdat de nieuwe functies in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan is een nieuw bestemmingsplan (met bijbehorende onderzoeken) opgesteld.
- De gemeentelijke inspraakverordening schrijft voor dat bij gemeentelijk beleid inspraak moet worden verleend. Bij ruimtelijke plannen is het gebruikelijk dit te doen door terinzagelegging van een voorontwerpbestemmingsplan. De initiatiefnemer heeft de omgeving betrokken bij de voorgenomen ontwikkeling. Dit is in lijn met de ambities van bestuurlijke vernieuwing over participatie en loopt vooruit op de Omgevingswet. Er zijn geen negatieve reacties uit het participatieproces naar voren gekomen. Het college stelt daarom voor een aanpassing te doen op de bestaande procedure zoals vermeld in de inspraakverordening gemeente Hoorn 2005 en daarmee het voorontwerpbestemmingsplan te vervangen door het ontwerpbestemmingsplan.
- Het ontwerpbestemmingsplan is stedenbouwkundig aanvaardbaar en past binnen de beleidskader van het Rijk, provincie en gemeente. Het college stelt dan ook voor het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Voor de ontwikkeling van de percelen is een concept ontwerpbestemmingsplan opgesteld. De vraag ligt nu voor of het plan in procedure kan worden gebracht. Vooruitlopend op invoering van de Omgevingswet is ervoor gekozen om een participatie in het voorproces van de planvorming te doen. De initiatiefnemer heeft de participatie met de omgeving in een vroeg stadium verzorgd zoals de Omgevingswet aangeeft.

Belang
Het vlot doorlopen van de planologische procedure waardoor de woningbouw op zo kort mogelijke termijn kan starten.

Centrale vraag
Welke procedure wil de gemeenteraad hanteren voor het bestemmingsplan voor het perceel Koewijzend 7 en het perceel achter Koewijzend 3 om het realiseren van in totaal twee vrijstaande woningen mogelijk te maken?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat
Het realiseren van twee woningen die ruimtelijk zijn ingepast in de omgeving en bijdragen aan een prettige fysieke leefomgeving.

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

4. Kaders
De getekende intentieovereenkomst (juni 2018)
Tussen initiatiefnemer en gemeente is in 2018 een intentieovereenkomst gesloten. Deze is tot stand gekomen naar aanleiding van de verwerving van de grond achter Koewijzend 3 voor de realisatie van een voetgangersontsluiting van de Bangert en Oosterpolder (fase 4A) naar de bestaande wijk. De gemeente en de initiatiefnemer zijn hier minnelijk uitgekomen. Het college heeft in de intentieovereenkomst een principemedewerking toegezegd aan het bouwen van twee woningen, zoals uitgewerkt in voorliggend concept ontwerpbestemmingsplan.

De geldende bestemmingsplannen
Binnen het plangebied gelden meerdere bestemmingsplannen. Voor een deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen- Oost' (vastgesteld op 11 april 2021). Op basis van een gerechtelijke uitspraak is dit plan deels vernietigd voor het perceel Koewijzend 7. Op dit perceel is daardoor het daarvoor geldende bestemmingplan nog van toepassing, namelijk 'Landelijk gebied 1992'. Binnen beide geldende bestemmingsplan is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk.
Ook zijn het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (vastgesteld op 7 maart 2017), het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren & laden en lossen' (vastgesteld op 13 november 2018) en het 'Veegplan' (vastgesteld op 8 december 2020) geldend.

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.

Algemene wet bestuursrecht
Afdeling 3.4 van de Awb, de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, wordt toegepast bij het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Wet ruimtelijke ordening
In deze wet staan regels over het maken van bestemmingsplannen. De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet worden onderzocht. Dit betreft onderzoeken op het gebied van geluid, externe veiligheid, bodem, luchtkwaliteit, ecologie, water, archeologie, cultuurhistorie, duurzaamheid en kabels en leidingen.

Grondexploitatiewet
Deze wet stelt als onderdeel van de Wro 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 in de vorm van een anterieure overeenkomst.

Concept beeldkwaliteitplan voor de linten
Er is een beleidsstuk in de maak over de linten en de hiervoor gewenste beeldkwaliteit. Dit beleidsstuk is nog een concept. Bij de vakgroep Stedenbouw is nagevraagd hoe dit bestemmingsplan zich verhoudt tot het concept beeldkwaliteitplan. Hierbij is aangegeven dat dit ontwerpbestemmingsplan niet in strijd is met de concept stukken tot nu toe.

5. Argumenten

Inspraakverordening/participatie
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. Hier wordt niet aan getornd. 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 en intensief betrokken bij de voorgenomen ontwikkeling. In het kader van de participatie heeft initiatiefnemer in 2017 twee informatieavonden gehouden. Daarnaast zijn er 29 brieven naar omwonenden gestuurd. Daarvan hebben circa 15 geadresseerden de downloadlink van het bestemmingsplan opgevraagd. Er heeft niemand inhoudelijk op het concept gereageerd. 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 dan ook een aanpassing te doen op de bestaande procedure zoals vermeld in de Inspraakverordening gemeente Hoorn 2005, waarmee het voorontwerp bestemmingplan is vervangen door een vroegtijdig en zorgvuldig participatieproces en het ontwerpbestemmingsplan Koewijzend 7 en perceel achter Koewijzend 3 in procedure te brengen.

Het plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar
Het plan is getoetst door de stedenbouwkundige van de gemeente. De woningen worden op de juiste wijze ruimtelijk ingepast. Koewijzend 7, de woning in het lint, sluit qua positie en maat- en vormgeving aan op de bestaande lintwoningen. De woning op het perceel achter Koewijzend 3 sluit aan op de achterliggende straten Hoogewoud en Krommewoud. Tweedelijns bebouwing in het lint is namelijk onbespreekbaar. De manier waarop laatstgenoemde woning wordt ingepast, volgt de lijn zoals gevolgd is bij bijvoorbeeld Westerblokker achter 143 en Bangert achter 6. De woning hoort, als wordt gekeken

naar de positie en vormgeving, niet bij de lintwoningen, maar bij de woningen in de achterliggende woonwijk. Als toelichting over de opzet is onderstaande afbeelding opgenomen.



Het plan is niet strijdig met rijks-, provinciaal en overig gemeentelijk beleid

Het plan is (op strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan na) niet strijdig met rijks-, provinciaal of ander gemeentelijk beleid.

Vanuit de omgevingsaspecten zijn geen belemmeringen te verwachten

De uitgevoerde onderzoeken tonen aan dat er geen belemmeringen voor deze planontwikkeling zijn. Wel moet er een besluit over het verlenen van hogere grenswaarden (Wet geluidhinder)worden genomen voor de geluidsbelasting op de gevel van de woning Koewijzend 7.

Minder verharding

Door de sloop van een groot deel van de kassen verdwijnt een groot deel van de verharding op de percelen.

Er zijn geen negatieve reacties teruggekomen uit het wettelijk vooroverleg

Het plan is voorgelegd aan onder andere de provincie Noord Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Zij hebben ingestemd met het plan.

De gemaakte afspraken in de intentieovereenkomst

Zoals bij het kopje Kaders aangegeven is, is een intentieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin een principemedewerking is toegezegd.

Concluderend

Met het nieuwe bestemmingsplan heeft de gemeente een actueel juridisch instrument in handen voor het ruimtelijk beleid voor dit plangebied.
Het alternatief is dat het bestemmingsplan niet in procedure wordt gebracht, of uiteindelijk vastgesteld. Dit houdt in dat er geen woningen mogen worden gebouwd op het perceel Koewijzend 7 en het perceel achter Koewijzend 3. Ook houdt dit in dat de gemeente zich niet aan de gemaakte afspraken houdt met de initiatiefnemer. Hier kunnen juridische of financiële gevolgen aan zitten voor de gemeente.

6. Maatschappelijk draagvlak

Er zijn geen negatieve reacties uit het participatieproces gekomen of uit het wettelijk vooroverleg. De Omgevingsdienst Noord Holland Noord, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de

provincie Noord Holland zijn al bij het plan betrokken. Dit geldt ook voor de omwonenden. Er is niet inhoudelijk gereageerd door de omwonenden. Zij zijn zoals aangegeven wel op verschillende manieren geïnformeerd.

7. Financiële consequenties

De ontwikkeling betreft 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 intentieovereenkomst die is gesloten over de grondverwerving. 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.

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.

Hoorn,

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris, de burgemeester