

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1942696
Steller: C.A.A.M. Plat
Datum commissie: mei 2022
Datum raadsvergadering: 31 mei 2022

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

Onderwerp

Herontwikkeling locatie voormalig postkantoor Huesmolen

Agendering

Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Ontwerpbestemmingsplan Huesmolen Zuid met bijlagen
2	Ontwerp beeldkwaliteitsplan Huesmolen Zuid

De raad besluit

1. akkoord te gaan met het ontwerpbestemmingsplan Huesmolen Zuid en met het ontwerp beeldkwaliteitsplan Huesmolen Zuid
2. de bestaande procedure zoals vermeld in de Inspraakverordening gemeente Hoorn 2005 te wijzigen door het voorontwerpbestemmingplan te vervangen door het ontwerpbestemmingsplan;
3. het ontwerpbestemmingsplan Huesmolen Zuid en ontwerp-beeldkwaliteitsplan Huesmolen Zuid in procedure te brengen.

Samenvatting

Baetland Vastgoed Ontwikkeling B.V. heeft een bouwplan ontwikkeld voor de locatie van het voormalige postkantoor in de Huesmolen. Het plan is om een woongebouw met 30 appartementen met ruimte voor maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en commerciële dienstverlening op de begane grond te realiseren. Omdat de woonfunctie in strijd is met het geldende bestemmingsplan is een nieuw bestemmingsplan (met bijbehorende onderzoeken) opgesteld. Het plan is getoetst aan rijks-, provinciaal-, regionaal- en lokaal beleid. Uit onderzoeken blijkt dat er geen nadelige gevolgen voor het milieu zijn. Het opgestelde beeldkwaliteitsplan gaat in op de bebouwing en de omgeving. De gemeente vindt inspraak en participatie belangrijk. Daarom heeft de initiatiefnemer de omgeving betrokken bij de voorgenomen ontwikkeling. Vanuit de omgeving zijn geen bezwaren naar voren gekomen. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Om op de locatie van het voormalig postkantoor in de Huesmolen woningbouw mogelijk te maken, moet de gemeenteraad besluiten of de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan kan starten.

Omdat in een vroeg stadium een uitgebreid participatieproces is gevolgd door de initiatiefnemer met de omgeving, sluit dit helemaal aan bij de filosofie van de Omgevingswet.

Belang

Het vlot doorlopen van de planologische procedure waardoor de locatie kan worden ontwikkeld.

Centrale vraag

Wil de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan Huesmolen Zuid ter inzage leggen?



2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het ontwikkelen van (betaalbare) woningbouw met ruimte voor maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en commerciële dienstverlening op de begane grond.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

De ambitie is om de beste bouwkundige technieken en installatietechnieken toe te passen om het gebouw zo energiezuinig mogelijk te maken, waarbij minimaal voldaan moet worden aan de wettelijke eisen. De elektrische energie kan worden opgewekt met zonnepanelen. Voor de terreininrichting zal aandacht zijn voor een natuurvriendelijke inrichting. Met deze inrichting wordt gestreefd naar een grote biodiversiteit.

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 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. Het toevoegen van meer dan elf woningen wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Algemene wet bestuursrecht (Awb)

In afdeling 3.4 staan procedureregels voor het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan.

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.

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.

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 zijn 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



Bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen - west (2017)

De locatie heeft de bestemming Kantoor.

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.

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.

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

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.

Collegebesluit 8 maart 2022 - Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling van het voormalige postkantoor in de Huesmolen is vastgesteld. Dit geeft concreet richting aan deze ontwikkeling.

Anterieure overeenkomst

Baetland Vastgoed Ontwikkeling B.V is eigenaar van de locatie en wenst deze te ontwikkelen. Voor het nieuwe bestemmingsplan moet Baetland Vastgoed Ontwikkeling B.V samenwerken met de gemeente en moet de gemeente kosten maken, zogenoemde plankosten. Voor deze locatie is overeengekomen de gemaakte afspraken en de te verhalen kosten vast te leggen in een anterieure overeenkomst. De overeenkomst is 11 maart 2022 door partijen getekend. Dit vormt, tezamen met het betalen van de bijdrage in de gemeentelijke kosten, voorwaarde voor het starten van de procedure.

5. Argumenten

Het plan is getoetst aan de geldende beleidskaders. Het plan niet strijdig is rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. De voor het nieuwe bestemmingsplan relevante milieuaspecten zijn onderzocht. Uit de onderzoeken worden geen belemmeringen verwacht worden.

Participatie

Baetland Vastgoed Ontwikkeling B.V heeft de omgeving vroegtijdig en intensief betrokken bij de voorgenomen ontwikkeling. In twee informatieavonden zijn de omwonenden geïnformeerd over de ontwikkeling. De indruk bestaat dat omwonenden heel positief op het plan hebben gereageerd. Door enkele bewoners zijn zorgen geuit over privacy, schaduw en bouwoverlast. Bij de uitwerking van het bouwplan wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met deze zorgen. Door het uitgebreide participatieproces is het voor de omgeving duidelijk wat de ontwikkeling gaat betekenen.

Woningbouwprogramma en -differentiatie

Het plan gaat uit van een woongebouw met 30 appartementen. De voorziene woningbouwontwikkeling wordt op 7 april 2022 bestuurlijk regionaal afgestemd. Binnen het plangebied dient te worden voldaan aan de volgende woningdifferentiatie:

- minimaal 80% van het totaal aantal maximum toegestane wooneenheden in de categorie middenhuur laag;
- minimaal 20% van het totaal aantal maximum toegestane wooneenheden in de categorie middenhuur hoog.

Dit staat in de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Hoorn.

Beeldkwaliteitsplan

Voor deze ontwikkeling is een ontwerpplan gemaakt waarin wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit. Hierin wordt ingegaan op richtlijnen en wensbeelden voor architectuur, materiaalkeuze en de inrichting van de openbare ruimte. Met dit plan wordt de gewenste ruimtelijke kwaliteit geborgd. Het beeldkwaliteitsplan wordt een formeel toetsingskader voor bebouwing en inrichting van het plangebied voor de Commissie voor Monumenten en Welstand.

Concluderend

Met het nieuwe bestemmingsplan heeft de gemeente een actueel juridisch instrument in handen voor het ruimtelijk beleid in het plangebied.

Het alternatief is dat er geen bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

Dit betekent dat in het betreffende gebied geen woningen kunnen worden gerealiseerd.

6. Maatschappelijk draagvlak

Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet is ervoor gekozen om voor deze ontwikkeling een uitgebreide participatie in het voorproces van de planvorming te doen. Hiervoor zijn twee informatieavonden gehouden. 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.

De ontwikkeling betreft 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 planologische procedure en het verlenen van de benodigde vergunning(en) worden gedekt uit de opbrengsten van de (bouw)leges.

Dit is vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst.

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

8. Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan wordt openbaar gemaakt door een publicatie in het Hoorns Nieuwsblad en in het Gemeenteblad.

9. Realisatie

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan worden in procedure gebracht. De ontwerpen liggen na de publicatie voor zes weken ter inzage. In die periode kunnen zienswijzen worden ingediend. Na afloop daarvan besluit de gemeenteraad over vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

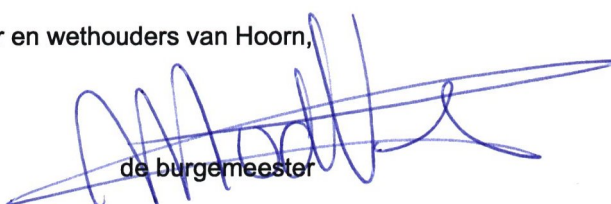
Op het besluit over het bestemmingsplan is rechtstreeks beroep bij de Raad van State mogelijk. Tegen het besluit over de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan staat geen beroep open.

Hoorn, 19 april 2022

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,



de secretaris,



de burgemeester