GEMEENTE HOORN

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1941168
Steller: N. van Offeren
Datum commissie:
Datum raadsvergadering: 13 april 2023

Team: ROWE
Teammanager: Tom Plat
Portefeuillehouder: A. Helling
E-mail: n.van.offeren@hoorn.nl

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan Keern naast nr. 192

Agendering
Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Bestemmingsplan 'Keern naast nr. 192' toelichting
2	Bestemmingsplan 'Keern naast nr. 192' regels
3	Bestemmingsplan 'Keern naast nr. 192' verbeelding
4	Bestemmingsplan 'Keern naast nr. 192' bijlagen toelichting
5	Bestemmingsplan 'Keern naast nr. 192' bijlagen regels

De raad besluit

1. Het bestemmingsplan 'Keern naast nr. 192' met plan id: NL.IMRO.0405.BPKeernnaast192-va01 vast te stellen, waarbij geldt dat:
   - het bestemmingsplan ongewijzigd is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen;
   - voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) en Basisregistratie Kadaster (BRK) van 28 juni 2022;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting
De eigenaren van het perceel naast Keern 192 hebben een bouwplan ontwikkeld voor één of twee woningen in een stolp. Dit draagt bij aan de versterking van het cultuurhistorische karakter van het lint. Wel is een bestemmingsplanwijziging nodig. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
De eigenaren van het Keern 192 hebben een plan ingediend voor de bouw van een stolp voor maximaal twee woningen. De stolp komt in de plaats van de vervallen schuur op het perceel naast nummer 192. Omdat dit niet in het vigerende bestemmingsplan past, moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld om medewerking aan dit initiatief mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend. De volgende stap is dat de raad een besluit neemt over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Belang
De realisatie van een stolp die het cultuurhistorische karakter van het lint versterkt.

Centrale vraag
Wenst de raad medewerking te verlenen aan het realiseren van een stolp op de locatie Keern naast nummer 192?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat
Het realiseren van woningbouw.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie
Met dit bestemmingsplan wordt ingespeeld op een duurzame woningvoorraad. De woning wordt niet aangesloten op het gas. De uitgangspunten van de BENG-normen ('BENG' staat voor bijna energieneutrale gebouwen') zijn van toepassing, waarbij minimaal 50% energie wordt opgewekt conform de BENG 3 eisen.

4. Kaders
Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- Artikel 3.1 lid 1 De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.
- Artikel 3.8 lid 1 onder d, binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging beslist de gemeenteraad omtrent vaststelling van het bestemmingsplan.
- Artikel 6.12 lid 2 onder a, bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien kostenverhaal anderszins verzekerd is en het stellen van een tijdvak, fasering, eisen, regels of een uitwerking als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, onder b en c, van de Wro niet noodzakelijk is.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
Dit is de nadere uitwerking van de Wro en bevat onder meer bepalingen over bestemmingsplannen en grondexploitatie. Onder andere:
- Artikel 1.2.3 Een bestemmingsplan wordt elektronisch vastgesteld. Van een zodanig elektronisch document wordt tevens een papieren versie gemaakt.
- Artikel 1.2.4 Bij het besluit tot vaststelling wordt aangegeven welke ondergrond is gebruikt.

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.

Omgevingsvisie Hoorn (2022)
Hierin staat het toekomstbeeld dat Hoorn voor de gehele stad voor ogen heeft met name in ruimtelijke zin.

Provinciale Omgevingsverordening NH2020
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 NH2020.

Bestemmingsplan 'Risdam en Nieuwe Steen-West (vastgesteld 4 april 2017)
In het bestemmingsplan "Risdam en Nieuwe Steen-West" hebben de gronden de bestemming 'Wonen'. Het realiseren van zelfstandige woningen in een nieuwe stolp is echter niet toegestaan op deze gronden.

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 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.

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 is een voorwaarde voor het starten van de procedure, samen met het betalen van de bijdrage in de gemeentelijke kosten.

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

5. Argumenten

Beslispunt 1: Het bestemmingsplan 'Keern naast nr. 192' vaststellen.

Procedure
Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Iedereen kon een zienswijze indienen. Niemand heeft een zienswijze ingediend. De initiatiefnemer heeft voor aanvang van de procedure de omgeving betrokken door middel van een informatieve brief en heeft mensen de gelegenheid geboden om op het plan te reageren. Er zijn geen reacties binnengekomen. De geadresseerden zijn in de informatieve brief van initiatiefnemer ook in de gelegenheid gesteld om de gemeente te benaderen met vragen over de procedure van het bestemmingsplan. Hier is geen gebruik van gemaakt. De volgende stap in de procedure is dat de raad een besluit neemt over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Ontsluiting
Binnen de stolp is het mogelijk om één of twee woningen te realiseren. Indien bij realisatie één woning wordt aangevraagd wordt het perceel ontsloten via het Keern. Indien twee woningen worden aangevraagd is een tweede ontsluiting van het perceel noodzakelijk. In het bestemmingsplan is opgenomen dat de tweede ontsluiting via de Zwanebloem moet plaatsvinden. Voor dit plan geldt dat er wordt geparkeerd op de eigen kavel. Door de tweede ontsluiting is daar voldoende ruimte voor. Het is dan niet nodig om op het voorerf te parkeren Het voorerf wordt op deze manier zoveel mogelijk ontzien. Dit faciliteert en stimuleert een groene inrichting van het voorerf.

Parkeren
Op het perceel is ruimte voor twee auto's als er één woning in de stolp komt en ook voor vier auto's als er twee woningen in de stolp komen. Hiermee voldoet het plan aan de parkeernormen uit de parkeernormennota van Hoorn.

Geluid
Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting van de Westfrisiaweg de voorkeursgrenswaarde overstijgt. Het is wel mogelijk om een hogere waarde voor geluid vast te stellen omdat de geluidwaarde beneden de maximale ontheffingswaarde blijft. Het ontwerpbesluit voor het vaststellen van hogere waarden is tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingekomen op het ontwerpbesluit. Zonder een besluit over hogere geluidswaarden kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld en kan de planontwikkeling niet worden uitgevoerd.
Het college heeft de hogere waarde vastgesteld.

Beslispunt 2: Geen exploitatieplan vaststellen.
Op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a Wro kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien:
- kostenverhaal anderszins verzekerend is en:
- het stellen van een tijdvak, fasering, eisen, regels of een uitwerking als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, onder b en c, van de Wro niet noodzakelijk is.
Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarmee kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het stellen van een tijdvak, fasering, eisen, regels of een uitwerking als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, onder b en c, van de Wro is niet noodzakelijk. Om deze reden hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Concluderend
Met het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan krijgt de gemeente actuele regels voor bouw- en gebruiksmogelijkheden op het perceel Keern naast nummer 192.

Het alternatief is dat er geen bestemmingsplan wordt vastgesteld. Dit betekent dat er geen woning wordt gerealiseerd en de sloop van de vervallen schuur mogelijkerwijs niet plaatsvindt. Dan blijft de situatie zoals deze is. De gemeente treedt in overleg met de initiatiefnemer voor de financiële afwikkeling van dit dossier.

6. Maatschappelijk draagvlak
De initiatiefnemer heeft de omgeving betrokken door middel van een informatieve brief. Onder het kopje 'procedure' is dit toegelicht.

7. Financiële consequenties
Dit voorstel heeft geen gevolgen voor het resultaat. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten voor kostenverhaal. Het bouwplan wordt door een derde partij gerealiseerd en bekostigd. Er is daarom geen begrotingswijziging nodig. Het voorliggende bestemmingsplan wordt hiermee uitvoerbaar geacht.

8. Communicatie
Het besluit om het bestemmingsplan vast te stellen 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.

GEMEENTE HOORN

9. Realisatie

Op het besluit over het bestemmingsplan is rechtstreeks beroep bij de Raad van State mogelijk.
Het bestemmingsplan is het toetsingskader voor de omgevingsvergunning die voor de stolp moet worden aangevraagd. Nadat een omgevingsvergunning is verleend en in werking is getreden, kan de bouw van de nieuwe woning starten.

Hoorn, - 7 MRT 2023

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris, de burgemeester