

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1599623
Stellers: M. de Waard/ H. Koldewijn
E-mail: m.de.waard@hoorn.nl / h.koldewijn@hoorn.nl

Team: ROWE
Teammanager: T. Plat
Portefeuillehouder: A. Helling

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Westerblokker achter 143

Agendering

Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Westerblokker achter 143'
2	Ontwerpbestemmingsplan 'Westerblokker achter 143' incl. bijlagen
3	
4	
5	

De raad besluit:

1. de ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze ongegrond te verklaren;
3. de Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Westerblokker achter 143' vast te stellen;
4. het bestemmingsplan 'Westerblokker achter 143' (NL.IMRO.0405.BPWesterb143achter-on01) ongewijzigd vast te stellen;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

- Er is een bestemmingsplan opgesteld om de realisatie van 2 woningen achter Westerblokker 143 mogelijk te maken.
- Op 30 juni besloot de raad dat het ontwerpbestemmingsplan in procedure kon worden gebracht.
- Het plan heeft zes weken ter inzage gelegen (van 3 augustus tot 13 september 2020).
- Er is één zienswijze ingediend. Indieners zijn van mening dat het plan in strijd is met gemeentelijk beleid, dat de gemeente bij eerdere aanvragen met soortgelijke vraagstukken terughoudend is omgegaan en dat financieel gewin voor de aanvrager een grote rol heeft gespeeld bij het plan. Zij vinden dat het plan negatieve invloed heeft op hun woongenot. Indieners dienen procedurele en inhoudelijke argumenten aan.
- De zienswijze is beoordeeld in de Nota van Zienswijzen en leidt volgens het college niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- Het college stelt daarom voor het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Deze dient inhoudelijk te worden beoordeeld in de Nota van Zienswijzen. De volgende stap in de procedure is de vaststelling van het bestemmingsplan en Nota van Zienswijzen door de gemeenteraad.

Belang

In de gemeente Hoorn is er behoefte aan nieuwe woningen. Voorliggend plan voorziet hier in bescheiden mate in.

Centrale vraag

Geeft de ingediende zienswijze aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Met de bouw van twee woningen wordt op beperkte schaal het belang van volkshuisvesting gediend. Er is behoefte aan nieuwe woningen binnen de gemeente Hoorn.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

Bij nieuwbouwwoningen wordt ingezet op zo duurzaam en energiezuinig mogelijk bouwen. Er wordt gestimuleerd om een lagere EPC (energieprestatiecoëfficiënt) dan wettelijk voorschreven te behalen door optimalisatie van onder andere het isolatieniveau, gebruik van duurzame materialen en het aanwenden van alternatieve energiebronnen voor stroom of warmte. Daarnaast is de initiatiefnemer geïnformeerd over het Duurzaam Bouwloket.

4. Kaders

- *Besluit gemeenteraad d.d. 30 juni 2020*
Op 30 juni 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan 'Westerblokker achter 143'.
- *Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.) d.d. 30 juni 2020*
Het per 7 juli 2017 gewijzigde Besluit m.e.r. heeft tot gevolg dat voor elke vergunningsaanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is onder andere de volgende procedurestappen doorlopen moeten worden:
 - door de initiatiefnemer moet een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
 - het bevoegd gezag moet een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit is genomen op 30 juni 2020.
 - de gemeenteraad heeft besloten dat geen m.e.r. vereist is.
- *Bestemmingsplan Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen –Oost*
Dit is het vigerend planologisch beleid voor het plangebied. Op het perceel Westerblokker 143 is binnen het bestaande beleid alleen de bestaande woning met bijbehorende bouwwerken toegestaan.
- *Wet ruimtelijke ordening (Wro)*
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.
- *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 zogenoemd exploitatieplan maakt verplicht deel uit van het bestemmingsplanproces, tenzij het kostenverhaal op een andere wijze is gegarandeerd.
- *Gemeentelijk standpunt op uitspraak Raad van State dossier Dorpsstraat 17.*
De Raad van State heeft de motivatie van de gemeente Hoorn om geen medewerking te verlenen aan de realisatie van een woning op het achtererf behorende bij een stolpboerderij onderschreven. Bij het voorliggend plan zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding. Eerder heeft de gemeente geen medewerking verleend aan een tweede woning op het perceel Dorpsstraat 17 te Hoorn. Er is toen geen medewerking verleend, omdat een tweede woning achter op het erf van een voormalige stolpboerderij een inbreuk zou opleveren op de cultuurhistorische waarde/ afbreuk zou doen aan de beleving van de stolp als cultuurhistorisch en bouwhistorisch waardevol element. De Raad van State heeft het gemeentelijk besluit op dit onderdeel in stand gelaten. In voorliggend plan is geen sprake van cultuurhistorische bebouwing. Ook worden de twee nieuwe kavels ontsloten via de Ermgardlaan en fysiek en op een natuurlijke manier gescheiden van de lintbebouwing van Westerblokker door een nieuw te graven sloot. Hierdoor vindt er stedenbouwkundig gezien geen nieuwe bebouwing in het lint van Westerblokker plaats.

5. Argumenten

De gemeenteraad heeft op 30 juni besloten om akkoord te gaan met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan om de volgende redenen:

- *Het plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar*
Het plan sluit qua opzet en massa aan op de bebouwingsstructuur van de bestaande bebouwing aan de Ermgardlaan. De ontsluiting van beide percelen zal ook via deze laan plaatsvinden. Tevens wordt met het doortrekken van de nu nog doodlopende sloot een duidelijke natuurlijke grens gecreëerd tussen deze nieuwe woningen aan de Ermgardlaan en het bestaande lint van Westerblokker.
- *De doorstroming van het water wordt verbeterd nu een doodlopende sloot wordt doorgetrokken*
Een bestaande doodlopende sloot wordt conform het beleid van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier doorgetrokken tot de aangrenzende boezem waardoor de doorstroming verbetert.
- *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. In hoofdstuk 3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is alle informatie hierover opgenomen.
- *Er zijn vanuit de omgevingsaspecten geen belemmeringen tegen dit plan te verwachten*
In hoofdstuk 4 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan komen alle relevante omgevingsaspecten aan de orde. Waar nodig zijn aanvullend onderzoeken verricht, die als bijlagen aan de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zijn toegevoegd. Er zijn geen belemmeringen voor deze planontwikkeling.
- *Het plan heeft geen precedent te scheppen*

Bij het voorliggend plan zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding. Eerder heeft de gemeente geen medewerking verleend aan een tweede woning op het perceel Dorpsstraat 17 te Hoorn. Er is toen geen medewerking verleend, omdat een tweede woning achter op het erf van een voormalige stolpboerderij een inbreuk zou opleveren op de cultuurhistorische waarde/afbreuk zou doen aan de beleving van de stolp als cultuurhistorisch en bouwhistorisch waardevol element. De Raad van State heeft het gemeentelijk besluit op dit onderdeel in stand gelaten. In voorliggend plan is geen sprake van cultuurhistorische bebouwing. Ook worden de twee nieuwe kavels ontsloten via de Ermgardlaan en fysiek en op een natuurlijke manier gescheiden van de lintbebouwing van Westerblokker door een nieuw te graven sloot. Hierdoor vindt geen nieuwe bebouwing in het lint van Westerblokker plaats.

- *De gemeenteraad besluit over het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan*
De gemeenteraad is het bevoegd gezag om een bestemmingsplan vast te stellen.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze binnengekomen. Deze is behandeld in de Nota Zienswijzen.

- *Zienswijze*
Er is één zienswijze ingediend, ondertekend door 8 huishoudens. Indieners zijn van mening dat het plan in strijd is met gemeentelijk beleid, dat de gemeente bij eerdere aanvragen met soortgelijke vraagstukken terughoudend is omgegaan en dat financieel gewin voor de aanvrager een grote rol heeft gespeeld bij het plan. Zij vinden dat het plan negatieve invloed heeft op hun woongenot. Indieners dienen procedurele en inhoudelijke argumenten aan. In de Nota Zienswijzen wordt aangegeven dat aanvragers na een mindere start wel zijn betrokken bij de planvorming. Ook worden de volgens indieners vergelijkbare gevallen vergeleken met deze casus en als anders bestempeld. Een belangrijk punt hierbij is dat de gemeente de twee nieuw te bouwen woningen niet ziet als woningen in het lint, maar als woningen die stedenbouwkundig aansluiten bij de Ermgardlaan. Het college ziet voorliggend plan als een goede ruimtelijke ontwikkeling, en is van mening dat het plan niet aangepast hoeft te worden.
- *Exploitatieplan*
Gelijktijdig met een besluit over het vaststellen van het bestemmingsplan dient de gemeenteraad te besluiten al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Aangezien de kosten voor dit bestemmingsplan door de initiatiefnemer worden gedragen (er is een anterieure overeenkomst gesloten), zijn deze daarmee 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.

Alles overwegende staat het college positief tegenover deze ontwikkeling en stelt het college de raad voor het bestemmingsplan Westerblokker achter 143 ongewijzigd vast te stellen. Met het nieuwe bestemmingsplan heeft de gemeente een actueel juridisch instrument in handen voor het ruimtelijk beleid voor dit plangebied. Het alternatief is dat geen bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het niet vaststellen van het bestemmingsplan Westerblokker achter 143 betekent dat de huidige woonbestemming met één woning gehandhaafd blijft en er geen extra woningen worden gebouwd op het perceel.

6. Maatschappelijk draagvlak

Omwonenden hebben moeite met voorliggend plan. Zo hebben zij in 2018 al een brief gestuurd naar de gemeenteraad waarin zij aangeven niet te kunnen instemmen met voorliggend plan.

De omwonenden zijn, na een slechtere start qua communicatie vanuit zowel de gemeente als de aanvrager, op meerdere manieren geïnformeerd over- en betrokken bij het opstellen van het bestemmingsplan. Aanvrager heeft schriftelijke informatie verstrekt aan- en enkele individuele

gesprekken gevoerd met omwonenden. Ook is door de aanvrager een informatiebijeenkomst georganiseerd voor alle omwonenden, waarbij de gemeente ook aanwezig was. Iedereen is hiervoor door middel van een brief uitgenodigd. Alle omwonenden hebben tevens de mogelijkheid gekregen op de conceptplannen te reageren.

Bij het aanbieden van het ontwerpbestemmingsplan aan de gemeenteraad zijn alle bewoners die een inspraakreactie hadden ingediend door de gemeente geïnformeerd over het proces en hebben zij inhoudelijk een beantwoording ontvangen op hun inspraakreacties. Hiernaast is aangegeven op welke wijze de reacties wel of niet in het ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt in de Nota Inspraak.

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is er één zienswijze ingediend, ondertekend door acht huishoudens van de Ermgardlaan. Deze zienswijzen zijn behandeld in de 'Nota van zienswijzen Westerblokker achter 143'. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

7. Financiële consequenties

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. Alle kosten behorende bij de planontwikkeling komen voor rekening van deze initiatiefnemer. Deze kosten bestaan uit de kosten voor het voeren van de planologische procedure, het verlengen van de Ermgardlaan wat nodig is voor de ontsluiting van beide nieuwe kavels, de aankoop van een klein stuk gemeenteground en de afwenteling van eventuele planschade. Dit is geregeld in een anterieure overeenkomst. De ontwikkelaar heeft ook op eigen kosten de 'aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling' en het ontwerpbestemmingsplan laten opstellen. Dit maakt dat het plan economisch uitvoerbaar is en geen gevolgen heeft voor de gemeentelijke begroting.

8. Communicatie

De gemeente zal initiatiefnemer, indieners van de zienswijze en omwonenden via een brief op de hoogte brengen wanneer de commissievergadering plaatsvindt over het bestemmingsplan en de Nota van Zienswijzen meesturen. Het besluit over het bestemmingsplan wordt na behandeling door de gemeenteraad openbaar bekendgemaakt door middel van een publicatie in het Hoorns Nieuwsblad en in de Staatscourant. Ook worden de documenten beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website.

9. Realisatie

Bij positieve besluitvorming wordt het vastgestelde bestemmingsplan in procedure gebracht. Het bestemmingsplan ligt na de publicatie gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage. Gedurende die periode kan tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep worden ingediend bij de Raad van State.

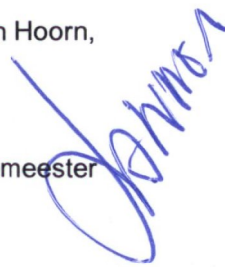
Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, ook als er beroep is ingesteld. Als echter tijdens de beroepstermijn tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend (schorsing), dan treedt het bestemmingsplan niet in werking totdat op dat verzoek is beslist, c.q. het verzoek is afgewezen. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan het college voor de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt omgevingsvergunningen verlenen. Pas nadat deze vergunningen verleend zijn kan tot realisatie van de beoogde woningen worden overgegaan.

Hoorn,

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,



de secretaris,



de burgemeester

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1599623

Stellers: M. de Waard/ H. Koldewijn

E-mail: m.de.waard@hoorn.nl / h.koldewijn@hoorn.nl

Team: ROWE

Teammanager: T. Plat

Portefeuillehouder: A. Helling