Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1983388
Steller: H. Koldewijn
Datum commissie:
Datum raadsvergadering: 13 december 2022

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

Onderwerp
Herontwikkeling locatie Holenweg 6, 8 en 10, plan De Vrijheid

Agendering
Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Ontwerpbestemmingsplan Hoorn De Vrijheid met bijlagen
2	Ontwerp beeldkwaliteitsplan Hoorn De Vrijheid

De raad besluit

1. akkoord te gaan met het ontwerpbestemmingsplan De Vrijheid en met het ontwerp beeldkwaliteitsplan Hoorn De Vrijheid
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 De Vrijheid (NL.IMRO.0405.BPHolenweg6-on01) en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Hoorn De Vrijheid in procedure te brengen.

Samenvatting
Een initiatiefnemer heeft een bouwplan ontwikkeld voor de percelen Holenweg 6, 8 en 10 in Hoorn. Het bouwplan betreft een woongebouw met 133 appartementen, voldoende parkeergelegenheid en de inrichting van de openbare ruimte. Binnen het geldende bestemmingsplan is dit bouwplan niet toegestaan. Voor de locatie is daarom een nieuw bestemmingsplan (met bijbehorende onderzoeken) opgesteld. Het plan is getoetst aan rijks-, provinciaal-, regionaal- en lokaal beleid. Uit de onderzoeken blijkt dat er geen nadelige gevolgen voor het milieu zijn en dat voldaan kan worden aan 'goede ruimtelijke ordening'. Het opgestelde beeldkwaliteitsplan gaat in op de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.
Participatie vormde een belangrijk onderdeel van de voorbereiding. Nadat de eerste plannen werden gepresenteerd aan de buurt en aan de raad, heeft de raad verzocht om een hernieuwd participatietraject. Daarom heeft de initiatiefnemer de omgeving betrokken bij de voorgenomen ontwikkeling. Het eindverslag van het participatieproces is opgenomen in een bijlage behorende bij het ontwerpbestemmingsplan.
Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Om de ontwikkeling op de locatie Holenweg 6, 8 en 10 in Hoorn mogelijk te maken is een bestemmingswijziging op de locatie nodig. Hiervoor zijn een ontwerpbestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan opgesteld. Om deze documenten in procedure te kunnen brengen is de instemming van de gemeenteraad noodzakelijk.

Belang
De voorbereidingen voor de ruimtelijke procedure om de bestemmingsplanwijziging op de locatie mogelijk te maken zijn afgerond. Met een positief raadsbesluit kan het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan ter inzage worden gelegd en start daarmee de ruimtelijke procedure.

Centrale vraag
Wil de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan De Vrijheid en ontwerp beeldkwaliteitsplan Hoorn De Vrijheid ter inzage leggen?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat
Het ontwikkelen van woningen met parkeervoorzieningen en een kwalitatief goede buitenruimte.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie
In het ontwerpbestemmingsplan zijn eisen op het gebied van duurzaamheid vastgelegd. Deze eisen zijn minimale vereisten. In het beeldkwaliteitsplan is invulling gegeven aan de duurzame leefomgeving. Met het bouwplan voldoet de initiatiefnemer aan de wettelijke eisen.

4. Kaders
Wet ruimtelijke ordening (Wro)
Hierin staat hoe ruimtelijke plannen tot stand komen en welke bestuurslaag (Rijk, provincie, gemeente) waar verantwoordelijk voor is. De gemeentelijke instrumenten voor ruimtelijke ordening, zoals het 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 bestemmingsplan en 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. Voor dit bouwplan is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal verzekerd is.

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

Hoornse Hoogte, Intensiverings- en Hoogbouwvisie Hoorn 2022
Met deze visie wil de gemeente Hoorn een richting geven aan de groei van de stad. Het gaat erom die groei concreet te maken. Waar (op welke plekken in de stad), wat (met welke bebouwing en openbare ruimte) en hoe (in welk ontwerp- en besluitvormingsproces). Het plangebied ligt binnen het klein stedelijk gebied dat wordt beschouwd als intensiveringsgebied. De gevarieerde stadsbebouwing mag hier tussen 3 en 5 bouwlagen hoog zijn, met accenten tot 8 lagen (30 meter).

Bestemmingsplan Hoorn-Noord en Venenlaankwartier (2017)
De locatie heeft de enkelbestemmingen Bedrijf, Groen, Sport, Verkeer-Verblijf, Water en Wonen en dubbelbestemming Waarde-Archeologie 5.

Nota van uitgangspunten (NvU)
Op 12 januari 2021 heeft het college de NvU vastgesteld. In de nota zijn de kaders aangegeven waarbinnen het bouwplan gerealiseerd kan worden. De kaders zijn zowel technisch- als ruimtelijk.

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.

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 dit woonakkoord is 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.

Anterieure overeenkomst
De anterieure overeenkomst is een private overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. In de overeenkomst zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot het kostenverhaal en afspraken die niet in het bestemmingsplan geborgd kunnen worden. Op 8 november 2022 heeft het college besloten om een anterieure overeenkomst te sluiten met de initiatiefnemer, waarna beide partijen de overeenkomst zullen ondertekenen. Deze ondertekening en de betaling van de plankosten is voorwaardelijk voor het starten van de ruimtelijke procedure.

5. Argumenten

Passend binnen de Nota van Uitgangspunten
Met de nota zijn uitgangspunten en kaders vastgesteld waarbinnen het bouwplan voorbereid kan worden. De Nota van Uitgangspunten behorende bij dit bouwplan is besproken met de Algemene raadscommissie en is door het college vastgesteld. Het onwerpbestemmingsplan sluit aan op de uitgangspunten en kaders uit deze nota.

Woningbouwplan sluit aan op de wijk Holenkwartier
Het woningbouwplan en in het bijzonder de inrichting van de buitenruimte en beeldkwaliteit sluiten aan op de direct aangrenzende woonwijk Holenkwartier dat op dit moment wordt ontwikkeld (gebouwd).

Woningbouwplan geeft invulling aan de woningbouwtaakstelling en woningbehoefte
Met dit plan worden 133 appartementen gerealiseerd. De gemeente wil de aankomende jaren, verwijzend naar een aantal beleidskaders, duizenden woningen realiseren. Dit plan levert een bijdrage aan deze doelstelling.

Woningbouwprogramma en -differentiatie
Het plan gaat uit van een woongebouw met 133 appartementen. De voorziene woningbouwontwikkeling wordt bestuurlijk regionaal afgestemd.
Het Project bevat 133 woningen in de volgende categorieën:
- 39 sociale koopwoningen;
- 26 middendure koopwoningen;
- 36 dure koopwoningen;
- 32 huurwoningen, waarvan minimaal 13 woningen in de categorie middendure huur worden gerealiseerd.

Beeldkwaliteitsplan vormt toetsingskader voor de Commissie voor Monumenten en Welstand
Het Beeldkwaliteitsplan Hoorn De Vrijheid wordt na vaststelling onderdeel van de Welstandsnota. Daarmee vormt het een toetsingskader voor de aanvraag om omgevingsvergunning op het gebied van welstand.

Exploitatieplan
Een exploitatieplan is aan de orde wanneer het kostenverhaal niet anderszins verzekerd zijn. Voor dit bouwplan is een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Hiermee is het kostenverhaal 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. De raad moet bij de vaststelling van het bestemmingsplan expliciet besluiten dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Alternatief
Het alternatief is dat het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan niet wordt vastgesteld. Dit houdt in dat op de locatie Holenweg 6, 8 en 10 geen woongebouw mag worden gebouwd. De bestaande regels uit het vigerende bestemmingsplan blijven dan van kracht.

GEMEENTE HOORN

6. Maatschappelijk draagvlak

Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet is ervoor gekozen om voor deze ontwikkeling een uitgebreid participatietraject te doorlopen. Hiervoor is door de initiatiefnemer een deskundig bureau ingeschakeld. Het gehele participatieproces is vastgelegd in een uitgebreid verslag en betreft één van de bijlagen behorende bij het ontwerpbestemmingsplan. Het oorspronkelijke woningbouwplan is op basis van de participatie op een aantal onderdelen aangepast. Zo is het aantal woningen verminderd van 144 naar 133, is een deel van het benodigd aantal parkeerplaatsen verplaatst naar een ondergrondse parkeergarage en de maximale bouwhoogte van het hoogste gebouwdeel is verlaagd van 10 naar 8 bouwlagen. Op een aantal punten is verschil van mening blijven bestaan tussen de partijen. De raad is hierover afzonderlijk geïnformeerd per brief.
Over het concept beeldkwaliteitsplan is een afzonderlijk participatietraject doorlopen met de direct omwonenden van het plangebied.

7. Financiële consequenties

Het voorstel heeft geen gevolgen voor de gemeentelijke begroting. De ontwikkeling is 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.

8. Communicatie

Het besluit over het bestemmingsplan wordt na behandeling door de gemeenteraad openbaar bekend gemaakt door een publicatie in het Hoorns Nieuwsblad en in het Gemeenteblad. Het plan is dan digitaal in te zien op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl). Ook worden de documenten beschikbaar gesteld via de website van de gemeente.

9. Realisatie

Realisatie van het woningbouwplan kan pas plaatsvinden nadat er een omgevingsvergunning voor het woningbouwplan is verleend. Deze vergunning kan worden afgegeven nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en in werking is getreden.

Hoorn, 8 november 2022

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris, de burgemeester,