

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1913022
Steller: M. de Waard
Datum commissie:
Datum raadsvergadering:

Team: ROWE
Teammanager: Tom Plat
Portefeuillehouder: M. van der Ven/ A. Helling
E-mail: m.de.waard@hoorn.nl

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Bangert Oosterpolder fase 5a zuid

Agendering

Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Ontwerpbestemmingsplan Bangert Oosterpolder fase 5a zuid
2	Nota vooroverleg, zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Bangert Oosterpolder fase 5a zuid

De raad besluit

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze zoals opgenomen in de Nota vooroverleg, zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Bangert Oosterpolder fase 5a zuid die onderdeel uitmaakt van dit besluit;
2. het bestemmingsplan Bangert Oosterpolder fase 5a zuid gewijzigd vast te stellen (waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de BGT van 26 oktober 2021);
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Bangert Oosterpolder fase 5a zuid heeft ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om 94 woningen met bijbehorende openbare ruimte te realiseren. Over het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. De zienswijze is beantwoord in de Nota vooroverleg, zienswijzen en wijzigingen. De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan. De reacties uit het wettelijk vooroverleg en enkele ondergeschikte aanpassingen zijn ook in genoemde nota opgenomen. Deze betreffen het tekstueel aanpassen van de paragraaf Water in de toelichting, het borgen van de bomennorm in de toelichting en regels, het actualiseren van de toelichting met stikstofberekeningen en een aanvullend ecologisch onderzoek en het wijzigen van een klein deel van de bestemming Verkeer in de bestemming Groen om speelvoorzieningen te kunnen plaatsen.

De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Ook wordt de raad voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Op het bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. De volgende stap in de procedure is de beantwoording van de zienswijze en vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Belang

Het realiseren van woningen is in strijd met de geldende bestemmingsplannen. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Centrale vraag

Hoe kan de gemeenteraad ervoor zorgen dat fase 5a zuid in Bangert Oosterpolder ontwikkeld wordt naar een woningbouwlocatie?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het realiseren van 94 woningen die ruimtelijk zijn ingepast in de omgeving (en die voorzien in de woningbehoefte en bijdragen aan een prettige fysieke leefomgeving).

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

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

4. Kaders

Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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 en bestemmingsplan staan in de Wro genoemd. Het Bro is de nadere uitwerking van de Wro. Er staan bepalingen in over bestemmingsplannen en grondexploitatie.

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.

Crisis- en herstelwet (Chw)

De Crisis- en herstelwet is van toepassing op plannen waarbij meer dan elf woningen worden gerealiseerd. De Chw bevat procedureversnellingen die de beroepsfase inkorten.

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 een andere wijze (bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst) is gegarandeerd.

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 de gemeente waardevol vindt en wil 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

Geldende bestemmingsplannen

De bestemmingsplannen Bangert en Oosterpolder, herziening ex artikel 30 WRO en Landelijk Gebied 1982 gelden op deze locatie. De voorziene ontwikkeling past niet in deze bestemmingsplannen. Aanvullend zijn de paraplubestemmingsplannen Archeologie en Parkeren & laden en lossen en Bangert en Oosterpolder, herziening parkeernormering geldend.

Zaaknummer: 1913022

Raadsbesluit Procedure ontwerpbestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan Bangert en Oosterpolder fase 5a zuid (25 oktober 2022)

De gemeenteraad heeft besloten het ontwerp in procedure te brengen en een ander participatieproces te hanteren.

Afwijkingsbesluit college op paraplubestemmingsplan voor fase 5A Noord en 5B Noord (2 april 2019)

Op basis van tellingen in de eerdere fases van de Bangert en Oosterpolder heeft het college besloten in het uitwerkingsplan fase 5 Noord, de eerdere parkeernormen (registratienummer 12.50703) van toepassing te verklaren.

Afwijkingsbesluit college op paraplubestemmingsplan voor fase 5A Zuid

In afwijking van het geldende paraplubestemmingsplan Parkeren & laden en lossen heeft het college besloten voor fase 5A Zuid Bangert en Oosterpolder de parkeernormen te hanteren zoals die waren opgenomen in de bijlage van het uitwerkingsplan Fase 5B Noord Bangert en Oosterpolder". Hierbij is de voorwaarde gesteld dat bij de duurdere woningen, de vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein gerealiseerd moeten worden.

Anterieuere overeenkomst (22 juni 2022)

Exploitatie Maatschappij Westfriesland (EWF) is eigenaar van de locatie en wenst deze te ontwikkelen. Voor het nieuwe bestemmingsplan moet EWF samenwerken met de gemeente en moet de gemeente kosten maken (zogenoemde plankosten). Voor deze locatie is overeengekomen om de gemaakte afspraken en de te verhalen kosten vast te leggen in een anterieuere overeenkomst.

5. Argumenten

Zienswijze

De zienswijze gaat erover dat de indiener graag mee had willen doen met de ontwikkeling van de woningen in fase 5a zuid. De gemeente kan echter geen overeenkomst tussen ontwikkelaar en indiener van de zienswijze forceren en is verder geen partij. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van de zienswijze.

Actualisatie milieuonderzoeken

Per 26 januari 2023 is de rekenmethode voor stikstofuitstoot landelijk aangepast. Daardoor zijn de Aeriusberekeningen opnieuw uitgevoerd. Daarnaast is het ecologisch onderzoek aangevuld met informatie over de invloed van het plan op het leefgebied van vleermuizen en vogels. Beide onderzoeken zijn positief beoordeeld door de Omgevingsdienst.

Wijzigen bestemming Verkeer in bestemming Groen (in zuidoostelijk deel van het plangebied) t.b.v. speelvoorzieningen

Naar aanleiding van een ruimtelijke opgave om het bouwblok zuidoostelijk in het plangebied beter in te passen in het stedenbouwkundig plan, is ervoor gekozen om de geplande parkeerplaatsen iets anders te positioneren. Dit heeft invloed op de openbare ruimte. Een klein deel van de bestemming Verkeer (in het binnengebied) krijgt de bestemming Groen, waardoor het mogelijk is om speelvoorzieningen te plaatsen.

Aanpassingen

De wijzingen (zoals hierboven aangegeven en zoals verwoord in de Nota vooroverleg, zienswijzen en wijzigingen) in het ontwerpbestemmingsplan zijn:

- Paragraaf 4.3 Waterhuishouding: tekstuele aanpassingen;
- De bomennorm uit het Bomenbeleidsplan wordt conform de uitspraak van de Raad van State d.d. 24 augustus 2022 over het bestemmingsplan Rozenbuurt publiekrechtelijk geborgd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan en uitleg daarvan in de toelichting van het bestemmingsplan;
- De nieuwe Aeriusberekeningen worden als bijlage toegevoegd en verwerkt in paragraaf 4.2.6 (Ecologie) van de toelichting;

- In paragraaf 4.2.6 (Ecologie) wordt het aangevulde ecologisch onderzoek verwerkt. Dit onderzoek wordt ook als bijlage toegevoegd;
- Verbeelding: een klein deel van de bestemming Verkeer (in het binnengebied) krijgt de bestemming Groen.

Beeldkwaliteitsplan

Het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan Bangert Oosterpolder deelgebied 5a zuid lag gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan voor Bangert Oosterpolder fase 5a ter inzage. Besluitvorming over het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan zal gelijktijdig met dit voorstel plaatsvinden.

Exploitatieplan

Gelijktijdig met een besluit over het vaststellen van het bestemmingsplan moment de gemeenteraad besluiten al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Aangezien de kosten voor dit bestemmingplan worden gedragen door de EWF en er een anterieure overeenkomst is gesloten, is het kostenverhaal daarmee anderszins verzekerd. Op basis daarvan is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar en is het opstellen van een exploitatieplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening dan ook niet noodzakelijk.

Alles overwegende staat het college positief tegenover de ontwikkeling van het plangebied. Het college stelt voor om het bestemmingsplan Bangert Oosterpolder fase 5a zuid, met inachtneming van genoemde aanpassingen, gewijzigd vast te stellen.

Hierdoor wordt het mogelijk om in dit gebied woningen met bijbehorende openbare ruimte te realiseren. Met het nieuwe bestemmingsplan heeft de gemeente een actueel juridisch planologisch instrument in handen voor het ruimtelijk beleid in het plangebied.

Het alternatief is dat het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld. Dit betekent dat de voorgenomen ontwikkeling met 94 woningen op deze locatie niet kan worden gerealiseerd.

6. Maatschappelijk draagvlak

Over het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze is beantwoord in de Nota vooroverleg, zienswijzen en wijzigingen. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan. De wettelijke vooroverlegpartners (provincie, waterschap, Omgevingsdienst en Veiligheidsregio) zijn in kennis gesteld van het ontwerpbestemmingsplan en hebben hun reactie gegeven. Zij hebben geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

7. Financiële consequenties

Het vaststellen van het bestemmingsplan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeentelijke begroting.

8. Communicatie

Het besluit over het vaststellen van het bestemmingsplan wordt openbaar bekendgemaakt 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 wordt het plan beschikbaar gesteld via de website van de gemeente. Alle stukken liggen ook fysiek ter inzage.

De indiener van de zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd over het raadsbesluit en de beantwoording van de zienswijze.

9. Realisatie

Na bekendmaking van het besluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt na afloop van de beroepstermijn in werking. Als ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend (schorsing), dan treedt het bestemmingsplan niet eerder in werking totdat op dat verzoek is beslist.



Het bestemmingsplan is het toetsingskader voor de omgevingsvergunning die voor de bouw moet worden aangevraagd. Als de omgevingsvergunning is verleend en onherroepelijk is, kan de bouw van de woningen starten.

Start van de bouw is gepland midden/eind 2024.
De werkzaamheden voor het bouwrijpmaken starten voor die tijd.

Hoorn, - 9 MEI 2023

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris,

de burgemeester