

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2043266
Steller: J. de Rijke
Datum commissie:
Datum raadsvergadering:

Team: ROWE
Teammanager: Tom Plat
Portefeuillehouder: A. Helling
E-mail: j.de.rijke@hoorn.nl

Onderwerp

Bestemmingsplan oude hockeyvelden Nieuwe Steen

Agendering

Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Bestemmingsplan oude hockeyvelden Nieuwe Steen toelichting
2	Bestemmingsplan oude hockeyvelden Nieuwe Steen regels
3	Bestemmingsplan oude hockeyvelden Nieuwe Steen verbeelding
4	Bestemmingsplan oude hockeyvelden Nieuwe Steen bijlagen bij de toelichting
5	Beeldkwaliteitsplan oude hockeyvelden
6	Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan oude hockeyvelden Nieuwe Steen

De raad besluit

1. dat er voor de herontwikkeling van de oude hockeyvelden aan de Nieuwe Steen geen exploitatieplan wordt opgesteld;
2. kennis te nemen van, en in te stemmen met, de Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan oude hockeyvelden Nieuwe Steen;
3. het beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen;
4. het beeldkwaliteitsplan onderdeel uit te laten maken van de Welstandsnota Gemeente Hoorn 2020 als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet;
5. het bestemmingsplan oude hockeyvelden Nieuwe Steen met plan-id NL.IMROPMPM-VA01 als volgt gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen:
6. in artikel 7.2.1 wordt, onder vernummering van de overige leden, een nieuw lid b toegevoegd, luidend: "*b. maximaal 85% van het bouwvlak mag worden benut ten behoeve van de bouw van het hoofdgebouw*";
7. in artikel 7.2.1. wordt in lid d (na vernummering lid e) de maximale diepte van balkons gesteld op 2,25 m;
8. de verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen;
9. in de toelichting van het bestemmingsplan en in de bijlagen bij de toelichting de geactualiseerde akoestische onderzoeken en het geactualiseerde onderzoek luchtkwaliteit op te nemen;
10. dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt is van een ondergrond ontleend aan de BGT en BRK 2022-10-04.

Samenvatting

Het ontwerp bestemmingsplan oude hockeyvelden Nieuwe Steen heeft ter visie gelegen. Er zijn in totaal negen zienswijzen ingediend. Die geven geen aanleiding om het plan aan te passen. Er zijn wel enkele technische wijzigingen. Het bestemmingsplan moet daarom gewijzigd worden vastgesteld door de raad. Daarna is het mogelijk vergunning te verlenen voor de bouw van vier appartementenblokken.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Het ontwerp bestemmingsplan oude hockeyvelden Nieuwe Steen heeft, samen met het ontwerp besluit hogere grenswaarden en het ontwerp beeldkwaliteitsplan, ter visie gelegen vanaf vrijdag 24 maart tot en met donderdag 4 mei 2023. Het bestemmingsplan moet nu worden vastgesteld door de raad. Daarna is het mogelijk vergunning te verlenen voor de bouw van vier appartementenblokken. Verder biedt dit bestemmingsplan de basis voor de bouw van de halfverdiepte parkeergarage, de inrichting van het maaiveld en de gedeeltelijke herinrichting van de waterlopen in en rond het plangebied.

De procedure voor een omgevingsvergunning voor het Integraal Kind en Expertise Centrum (IKEC) is afgerond. De omgevingsvergunning is verleend. In het bestemmingsplan is het IKEC ook opgenomen, omdat het logisch is om voor het hele gebied één bestemmingsplan op te stellen.

Belang

Het correct en tijdig doorlopen van de planologische procedure, waardoor op de oude hockeyvelden woningen kunnen worden gebouwd.

Centrale vraag

Op welke wijze wil de gemeenteraad woningbouw op de oude hockeyvelden mogelijk maken?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

In de omgevingsvisie van Hoorn is opgenomen dat er binnen de gemeentegrenzen tot 2040 ongeveer 10.000 tot 12.000 woningen worden gerealiseerd. Daarbij is per wijk aangegeven hoeveel nieuwe woningen kunnen worden gebouwd. Voor de wijk Nieuwe Steen is opgenomen dat er tussen de 500 en 1000 nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden door de transformatie van het kantorengedebied naar een meer gemengde buurt met wonen, kantoren en voorzieningen. Dit bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om 140 woningen en het IKEC te realiseren en helpt daarmee om dat doel te bereiken.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

In de Nota van Uitgangspunten zijn de eisen en ambities voor de ontwikkeling van het gebied opgenomen. Die gaan over energietransitie, mobiliteit, circulaire economie, materiaalgebruik, klimaatadaptatie en biodiversiteit. De geplande woningen moeten voldoen aan de nieuwste duurzaamheidseisen voor nieuwbouw. Bij het ontwerp van de openbare ruimte (w.o. het terrein rondom het IKEC) wordt goed gekeken naar klimaatadaptatie, groen, ecologie en biodiversiteit. In het bestemmingsplan zijn deze eisen en ambities in de plantoelichting uitgelegd.

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 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.

Wet geluidhinder (Wgh)

De Wgh bepaalt dat bij het voorbereiden van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd naar geluidsbelasting op gevoelige functies zoals woningen en scholen. De wet biedt de mogelijkheid tot het vaststellen van hogere waarden als de voorkeursgrenswaarde niet gehaald kan worden.

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. Dit betekent dat dit bestemmingsplan onder de Chw valt.

Woningwet (artikel 12a en artikel 12 lid 4)

De Woningwet bepaalt dat de gemeenteraad een welstandsnota vaststelt. De gemeenteraad moet de burgers en belanghebbenden betrekken bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van de welstandsnota. De manier waarop dit moet is geregeld in de Inspraakverordening.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Dit is de nadere uitwerking van de Wro en bevat onder meer bepalingen over de inhoud van bestemmingsplannen, zoals de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Activiteitenbesluit

Het Activiteitenbesluit geeft standaardeisen voor geluid dat wordt veroorzaakt door 'inrichtingen'. Het IKEC is een 'inrichting' die valt onder het Activiteitenbesluit, maar ook bedrijven en kantoren.

Inspraakverordening (i.v.m. beeldkwaliteitsplan)

In de Inspraakverordening staat dat op inspraak de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is.

Welstandsnota Gemeente Hoorn 2020 (raadsbesluit 4 februari 2020)

De Welstandsnota geeft de mogelijkheid om bij grotere (her)ontwikkelingsprojecten extra of aanvullende welstandseisen op te leggen. Deze worden dan opgenomen in een beeldkwaliteitsplan (BKP).

Woonvisie (2020)

Nieuwe Steen biedt mogelijkheden voor transformatie door de bouw van extra woningen.

Omgevingsvisie Hoorn (2022)

In de omgevingsvisie is het plangebied aangewezen als 'kleinstedelijk gebied'. Daarover wordt het volgende gezegd: "In de 'Klein stedelijke' gebieden voegen we ook nieuwe woningen, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven toe. We ontwikkelen hier meer woningen, bedrijven en voorzieningen per vierkante meter dan in de omliggende woonwijken. [...] Hier bieden we dus ruimte voor het mengen van functies. We zorgen ook hier dat we met nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het vergroenen en verduurzamen van het gebied."

Hoornse Hoogte, Visie op stedelijke groei en hoogbouw (2022)

Het plangebied ligt binnen het klein stedelijk gebied waar meer woningen worden gebouwd (geïntensiveerd). De bebouwing mag hier tussen de 3 en 5 bouwlagen zijn, met accenten tot maximaal - acht lagen (30 meter).

Bestemmingsplannen

Het plangebied is nu bestemd in het consolidatieplan 'Risdam, Nieuwe Steen-west, Blauwe Berg en Missiehuis' en heeft de bestemming 'Sport'. Er ligt ook een archeologische bestemming. Verder geldt het paraplubestemmingsplan 'Parkeren en laden& lossen'.

Nota van Uitgangspunten (2022)

Er is een Nota van Uitgangspunten (NvU) opgesteld. Deze is op 26 juli 2022 vastgesteld door het college. De raad is op 9 juni 2022 over de NvU geconsulteerd en, na vaststelling, geïnformeerd.

Aanvulling Nota van Uitgangspunten (2022)

Vanwege het half verdiept parkeren binnen het plangebied is een aanvulling op de Nota van Uitgangspunten opgesteld. Deze is op 1 november 2022 vastgesteld door het college. De raad is op 27 september 2022 over deze aanvulling geconsulteerd en, na vaststelling, geïnformeerd.

Natuurbeschermingswet (Nbw) ontheffing sloop oude hockeygebouw en kap bomen (22 juni 2022)

Op 22 juni 2022 heeft de Omgevingsdienst Noord- Holland Noord (ODNHN) een ontheffing verleend op basis van de Wnb. Deze ontheffing is bedoeld om de kap van een aantal bomen mogelijk te maken. De sloop van het oude hockeygebouw is hiermee ook mogelijk. De vergunning onherroepelijk. Het oude hockeygebouw is inmiddels gesloopt.

Hogere waarden appartementen oude hockeyvelden (20 december 2022)

De woningen zijn geluidgevoelige functies. Dit is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Door het verkeer op de Blokmergouw worden de voorkeursgrenswaarden niet gehaald. Maatregelen aan de bron (weg), of bij het overdrachtsgebied (tussen de weg en de woningen) zijn niet gewenst. Daarom is het noodzakelijk hogere waarden vast te stellen. Het college heeft de hogere waarden vastgesteld. Het besluit hogere waarden wordt tegelijk met het bestemmingsplan Oude Hockeyvelden bekend gemaakt en ook gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Milieueffectrapportage beoordelingsbesluit omgevingsvergunning IKEC (1 november 2022)

Op 5 augustus 2022 is een omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor de bouw van het Integraal kind- en expertisecentrum (IKEC) op de oude hockeyvelden aan de Nieuwe Steen. De herontwikkeling van de oude hockeyvelden aan de Nieuwe Steen is een 'stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Het bevoegd gezag bepaalt of een milieueffectrapportage (m.e.r.) nodig is. Voor de omgevingsvergunningaanvraag is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Daarin is een vormvrije m.e.r. beoordeling opgenomen. Er zijn geen nadelige milieueffecten. Er is geen m.e.r. nodig. Het college heeft besloten dat er geen m.e.r. nodig is voor de herontwikkeling van de oude hockeyvelden aan de Nieuwe Steen. Dit besluit betekent dat ook voor de woningbouw op de oude hockeyvelden geen m.e.r. nodig is.

Eigendom

De oude hockeyvelden aan de Nieuwe Steen zijn in eigendom van de gemeente. Daarmee is de uitvoering gegarandeerd.

5. Argumenten

Woningbouwprogramma

Op 15 juni 2021 heeft de raad besloten dat op de locatie Oude Hockeyvelden 140 appartementen komen. Van deze 140 woningen worden er 80 in de sociale huur en 60 in het middel dure segment gebouwd. Dit past in het doelgroepenbeleid van de gemeente.

Verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid

Uit onderzoek van Goudappel Coffeng van 23 mei 2022 blijkt dat het verkeer op en rond het plangebied veilig blijft en dat het verkeer blijft doorstromen. Bij de kruising Blokmergouw/ Zwaagmergouw moet het rechtsaf vak vanaf de Zwaagmergouw richting de Blokmergouw worden verlengd van 25 naar minimaal 40 tot 50 meter. Deze verlenging wordt voor 2030 uitgevoerd, zodat er geen onnodige files ontstaan bij deze kruising.

Parkeren

In het plangebied moeten minimaal 167 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In het stedenbouwkundig plan zijn uiteindelijk rond de 190 parkeerplaatsen opgenomen bij de woongebouwen en in een parkeercoffer bij de entree van het plangebied. Op het terrein van het IKEC worden 75 parkeerplaatsen voor het brengen en halen van kinderen en 36 minibus parkeerplaatsen aangelegd. De 75 parkeerplaatsen worden in de avonden gebruikt voor de sporthal. Overdag zijn deze parkeerplaatsen gereserveerd voor de school.

Er komt een halfverdiepte parkeergarage voor 60 parkeerplaatsen voor de middeldure woningen. Deze half verdiepte parkeergarage kan onder de woonbebouwing en onder het maaiveld worden aangelegd. De bovenkant van de garage wordt met groen en paden ingericht en is openbaar. In het openbaar gebied zullen circa 130 openbare parkeerplaatsen worden aangelegd, voor bewoners, bezoekers en medewerkers van het IKEC. Er wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

Omgevingsgeluid

Er is onderzocht of de bedrijven in de omgeving hinder veroorzaken voor het IKEC of de woningen. Dat is niet het geval.

Het IKEC ligt dicht bij de nieuwe woningen. Het parkeerterrein ligt op ongeveer tien meter afstand van de dichtstbijzijnde nieuwe woning. Geluid van spelende kinderen en van verkeer kan hinder veroorzaken. Bij de vergunningaanvraag voor het IKEC is dit onderzocht. Het speelterrein is enkele meters verschoven. Door deze maatregelen is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de bewoners in de omgeving van het IKEC. Voor de bestaande woningen rondom het IKEC wordt voldaan aan de richtlijnen voor geluid (op basis van het Activiteitenbesluit) van spelende kinderen. Het gaat dan om de bedrijfswoningen aan de Nieuwe Steen en de woningen aan de Saffier.

Hogere waarden wegverkeerslawaaï

De appartementen aan de Blokmergouw krijgen een geluidbelasting van maximaal 56 dB door geluid van het wegverkeer. De voorkeursgrenswaarde wordt met 8 dB overschreden, maar blijft onder de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. De wet biedt het college van B&W de mogelijkheid tot het vaststellen van hogere waarden als de voorkeursgrenswaarde niet gehaald kan worden. Het ontwerpbesluit hogere waarden heeft tegelijk met het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het college heeft het hogere waardenbesluit inmiddels vastgesteld.

Beeldkwaliteitsplan (BKP)

In de welstandsnota zijn de welstandscriteria voor de kantorenlocatie Nieuwe Steen geformuleerd. Deze criteria zijn alleen voor kantoren en niet voor de transformatie van het gebied naar wonen en voorzieningen. Daarom is het nodig voor het plangebied welstandseisen te stellen voor een kwalitatief hoogwaardige architectuur die past bij een woongebied. Daarom is ervoor gekozen om een beeldkwaliteitsplan op te stellen. De commissie voor Monumenten en Welstand was positief over het ontwerp beeldkwaliteitsplan. Het BKP wordt tegelijk met bestemmingsplan vastgesteld. Zo vormt het BKP, samen met de gemeentelijke welstandsnota, het welstandskader voor vergunningverlening.

Geen exploitatieplanplicht

Omdat de gronden van het IKEC volledig in eigendom van de gemeente zijn hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan oude hockeyvelden Nieuwe Steen

Kort voordat het ontwerpbestemmingsplan oude hockeyvelden Nieuwe Steen bekend werd gemaakt, is de omgevingsvergunning voor het IKEC verleend.

Op de ontwerp omgevingsvergunning voor het IKEC zijn 5 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen tijdens de vergunningprocedure voor het IKEC behandeld. Dat heeft niet geleid tot aanpassingen van de

definitieve omgevingsvergunning voor het IKEC. Omdat het IKEC in dit bestemmingsplan is opgenomen is ervoor gekozen deze vijf zienswijzen op de ontwerp omgevingsvergunning voor het IKEC ook mee te nemen als zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan oude hockeyvelden Nieuwe Steen.

Op het ontwerpbestemmingsplan oude hockeyvelden Nieuwe steen zijn vier zienswijzen ingediend. Samen met de vijf zienswijzen op de ontwerpvergunning van het IKEC zijn er dus negen zienswijzen ingediend. Deze zijn anoniem samengevat weergegeven in de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan oude hockeyvelden Nieuwe Steen. Geen van de zienswijzen geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Gewijzigde vaststelling

In de Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan oude hockeyvelden Nieuwe Steen worden de wijzigingen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan beschreven.

Wijziging van de planregels

Het ontwerpbestemmingsplan zijn ruime bouwvlakken voor de vier woongebouwen aangegeven. Het gaat om 1 meter aan alle zijde van het woongebouw. Dat is niet om de woongebouwen groter te maken. De ruimere bouwvlakken geven wat flexibiliteit bij het ontwerp en het plaatsen van de woongebouwen. Het bestemmingsplan wordt aangevuld met de bepaling dat maximaal 85% van het bebouwingsvlak bebouwd mag worden, waardoor het grondvlak van de gebouwen niet groter worden dan in de NvU is beschreven.

Op verzoek van Intermaris, de ontwikkelaar en verhuurder van de 80 sociale huurwoningen, wordt de diepte van het balkon iets verruimd van 2,0m naar 2,25m. Dit heeft te maken met de standaardmaat van balkons die wordt geleverd door de door hen geselecteerde bouwer. Er is geen bezwaar om deze beperkte verruiming toe te staan.

Wijziging van de verbeelding en actualisatie onderzoeken

Het blijkt dat gebouw 4, dat uitzielt op de Blokmergouw, deels op gronden van het Hoogheemraadschap Noordhollands Noorderkwartier (HHNK) staat. Dit is uiteraard niet de bedoeling. Daarom wordt gebouw 4 enkele meters opgeschoven. De geluidsonderzoeken en het luchtkwaliteitonderzoek zijn daarom geactualiseerd. De uitkomsten wijzigen niet. De geactualiseerde onderzoeken worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Wijziging van het beeldkwaliteitsplan

De wijzigingen in het beeldkwaliteitsplan zijn niet inhoudelijk. Het gaat om spelling en lay-out. Een aantal wijzigingen zijn bedoeld voor een betere uitleg.

Conclusie

Met het nieuwe bestemmingsplan heeft de gemeente een actueel juridisch instrument in handen voor het ruimtelijk beleid in het plangebied. Als er geen bestemmingsplan wordt vastgesteld kunnen in het gebied geen woningen met de bijbehorende openbare ruimte kunnen worden gebouwd. De verleende vergunning voor het IKEC kan dan ook planologisch worden vastgelegd.

6. Maatschappelijk draagvlak

Op 23 november 2022 is opnieuw een inloopavond georganiseerd voor de buurt en andere geïnteresseerden. Tijdens de avond zijn de plannen voor het IKEC getoond en de stedenbouwkundige plannen voor de woningbouw getoond.

Het plan voor de woningen is in 2021 al een keer aangepast naar aanleiding van zorgen. De tweede woontoren achter de woningen aan de Saffier is lager geworden (van zes naar vijf woonlagen) en verder van de Saffier afgeschoven. Door de verschuiving kunnen de bomen langs het water blijven staan. Deze bomen bieden privacy tussen de woningen van de Saffier en dit nieuwe wooncomplex.

Daarnaast is het plan aangepast vanwege het parkeren. In 2021 werd aangegeven dat er zorgen bestaan over voldoende parkeergelegenheid in het gebied. In het plan is daarom nu opgenomen dat er 60 half verdiepte parkeerplaatsen in het gebied komen. In totaal worden hierdoor 23 extra parkeerplaatsen gerealiseerd én is er veel meer ruimte voor groen ontstaan.

In 2022 is opnieuw bekeken of de woonbebouwing nog anders kan worden gepositioneerd ten opzichte van bijvoorbeeld de Saffier. Wij hebben geconcludeerd dat een verdere verschuiving van de gebouwen te veel ten koste zal gaan van de kwaliteit van het bouwplan en de woningen zelf. Bij de bespreking en vaststelling van de Nota van Uitgangspunten in juni en oktober 2022 in de meningvormende raadscommissie is dit onderwerp ook uitgebreid en nadrukkelijk aan de orde geweest.

Advies supervisor

Naar aanleiding van de blijvende zorgen van direct omwonenden is begin 2023 onafhankelijk deskundig advies gevraagd aan de supervisor van het plangebied. Hem is advies gevraagd over het stedenbouwkundig plan en dan met name over bouwhoogte en situering bebouwing. De supervisor is voorzitter van de welstandscommissie van Hoorn. In een schriftelijk advies heeft de supervisor aangegeven positief te adviseren over de stedenbouwkundige opzet van het plan, zowel de woongebouwen ten opzichte van elkaar als ten opzichte van de omliggende bebouwing (zie bijlage 8). De supervisor wijst op een aantal belangrijke kwaliteitseisen ten aanzien van bijvoorbeeld de architectuur. Deze zullen in de uitwerking van de bouwplannen worden meegenomen.

Overleg bewoners Saffier over extra groen

Met een aantal direct omwonenden van de Saffier vindt overleg plaats over de aanplant van bomen en struiken in en net buiten het plangebied. Zo wordt op dit moment onderzocht of er op korte termijn al extra bomen geplant kunnen worden langs de spoorlijn. Tevens wordt besproken of er aan de randen van het plangebied wat meer struiken en bomen geplant kunnen worden om daarmee het zicht op de oude hockeyvelden (zowel woningen als IKEC) te verminderen.

7. Financiële consequenties

Voor van plan de Oude Hockeyvelden is op 13 december 2022 de grondexploitatie vastgesteld in de gemeenteraad. Het ontwerpbestemmingsplan sluit helemaal aan op de grondexploitatie en is daarmee financieel uitvoerbaar. De grondexploitatie wordt jaarlijks herzien en aan de gemeenteraad voorgelegd.

8. Communicatie

De vaststelling van het beeldkwaliteitsplan, het bestemmingsplan en het besluit hogere waarden voor de appartementen wordt openbaar gemaakt door middel van een publicatie in het Hoorns Nieuwsblad en het Gemeenteblad. Bezoekers van de inloopavond(en) en indieners van zienswijzen worden tevens per mail geïnformeerd over de besluitvorming.

Belanghebbenden mogen binnen zes weken beroep instellen bij de rechter tegen het bestemmingsplan indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS). De welstandsnota en het beeldkwaliteitsplan zijn niet vatbaar voor beroep. Het beeldkwaliteitsplan kan wel worden aangevochten in bezwaar of beroep tegen besluiten over omgevingsvergunningen waarin de welstandscriteria zijn meegewogen.

9. Realisatie

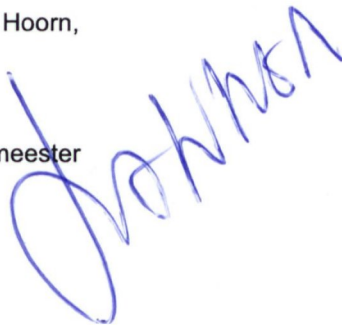
Het bestemmingsplan zal na vaststelling in de gemeenteraad zes weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden hebben dan de gelegenheid beroep in te dienen.

Hoorn,

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,



de secretaris,



de burgemeester