

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1880181
Steller: C. Plat
Datum commissie: 17/24 mei 2022
Datum raadsvergadering: 31 mei 2022

Team: ROWE
Teammanager: Tom Plat
Portefeuillehouder: Helling
E-mail: m.de.waard@hoorn.nl

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Koewijzend 7 en perceel achter Koewijzend 3

Agendering

Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Ontwerpbestemmingsplan Koewijzend 7 en perceel achter Koewijzend 3
---	--

De raad besluit

1. het bestemmingsplan Koewijzend 7 en perceel achter Koewijzend 3 (NL.IMRO.0405.BPKoewijzend3en7-on01) ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Door een initiatiefnemer is een verzoek ingediend om een bouwvlak toe te voegen op het perceel Koewijzend 7 en om een bouwvlak toe te voegen op het perceel achter Koewijzend 3 waardoor in totaal twee woningen gerealiseerd kunnen worden. De gemeenteraad heeft op 26 oktober 2021 besloten het hiervoor opgestelde ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen over het ontwerp ingediend. Het college stelt de gemeenteraad voor om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Dit initiatief komt voort uit een intentieovereenkomst die bij de grondverwerving voor de woningbouwontwikkeling van Bangert Oosterpolder (fase 4a) tussen gemeente en grondeigenaar is gesloten. Omdat woningbouw in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan is een nieuw bestemmingsplan (met bijbehorende onderzoeken) opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. De volgende stap in de procedure is de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Belang

Met het nieuwe bestemmingsplan heeft de gemeente een actueel juridisch instrument in handen voor het ruimtelijk beleid voor dit plangebied.

Centrale vraag

Op welke wijze is het mogelijk de ontwikkeling van twee woningen aan de Koewijzend 7 en 3 te realiseren?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het realiseren van twee woningen die ruimtelijk zijn ingepast in de omgeving 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 stelt voor nieuwbouw.

4. Kaders

Raadsbesluit ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan (26 oktober 2021)

De gemeenteraad heeft besloten het ontwerpbestemmingsplan Koewijzend 7 en perceel achter Koewijzend 3 ter inzage te leggen.

(Getekende) intentieovereenkomst (juni 2018)

Tussen initiatiefnemer en gemeente is in 2018 een intentieovereenkomst gesloten. Deze is tot stand gekomen naar aanleiding van de verwerving van de grond achter Koewijzend 3 ten behoeve van de realisatie van een voetgangersontsluiting van de Bangert en Oosterpolder (fase 4A) naar het Hoogewoud. De gemeente en de initiatiefnemer zijn hier minnelijk uitgekomen. Het college heeft in de intentieovereenkomst een principemedewerking toegezegd aan het bouwen van twee woningen, zoals uitgewerkt in voorliggend bestemmingsplan.

De geldende bestemmingsplannen

Voor een deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen- Oost (vastgesteld op 11 april 2021). Op basis van een gerechtelijke uitspraak is dit plan deels vernietigd voor het perceel Koewijzend 7. Op dit perceel is het daarvoor geldende bestemmingplan nog van toepassing, namelijk Landelijk gebied 1992. Binnen dit bestemmingsplan is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk. Ook zijn het Paraplubestemmingsplan Archeologie (vastgesteld op 7 maart 2017), het Paraplubestemmingsplan Parkeren & laden en lossen (vastgesteld op 13 november 2018) en het Veegplan (vastgesteld op 8 december 2020) geldend.

Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Afdeling 3.4 van de Awb, de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, wordt toegepast bij het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

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.

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. Dit kan in de vorm van een anterieure overeenkomst.

5. Argumenten

Bij de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan is al beargumenteerd waarom het bestemmingsplan past binnen een goede ruimtelijke ordening. Toen is aangegeven dat:

- het plan stedenbouwkundig aanvaardbaar is;

(Het plan is getoetst door de stedenbouwkundige van de gemeente. De woningen worden op de juiste wijze ruimtelijk ingepast. Koewijzend 7, de woning in het lint, sluit qua positie en maat- en vormgeving aan op de bestaande lintwoningen. De woning op het perceel achter Koewijzend 3 sluit aan op de achterliggende straten Hoogewoud en Krommewoud. Tweedelijns bebouwing in het lint is namelijk onbespreekbaar. De manier waarop laatstgenoemde woning wordt ingepast, volgt de lijn zoals gevolgd is bij bijvoorbeeld Westerblokker achter 143 en Bangert achter 6. De woning hoort, als wordt gekeken

naar de positie en vormgeving, niet bij de lintwoningen, maar bij de woningen in de achterliggende woonwijk.)

- het plan niet strijdig is rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid;
- er geen belemmeringen verwacht worden uit omgevingsaspecten;
- de omgeving vroegtijdig en intensief is betrokken bij de voorgenomen ontwikkeling;
- de wettelijk vooroverlegpartners geen bezwaren zien;
- er een intentieovereenkomst is gesloten met initiatiefnemer waarin een principemedewerking is toegezegd.

Participatie

Initiatiefnemer heeft de direct omwonenden uitgenodigd om via twee informatieavonden kennis te nemen van de plannen om twee woningen te realiseren. Daarnaast zijn de direct omwonenden door de initiatiefnemer geïnformeerd over het concept ontwerpbestemmingsplan. De omwonenden hebben geen bezwaren tegen de nieuwe ontwikkeling.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Exploitatieplan

Gelijktijdig met een besluit over het vaststellen van het bestemmingsplan moet de gemeenteraad 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 de ontwikkeling van het plangebied. Het college vraagt u dan ook het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Met het nieuwe bestemmingsplan heeft de gemeente een actueel juridisch instrument in handen voor het ruimtelijk beleid voor dit plangebied.

Alternatief

Het alternatief is dat het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld. Dit houdt in dat er geen woningen mogen worden gebouwd op het perceel Koewijzend 7 en het perceel achter Koewijzend 3. Ook houdt dit in dat de gemeente zich niet aan de gemaakte afspraken houdt met de initiatiefnemer. Hier kunnen juridische of financiële gevolgen aan zitten voor de gemeente.

6. Maatschappelijk draagvlak

Er zijn geen negatieve reacties uit het participatieproces gekomen of uit het wettelijk vooroverleg.

7. Financiële consequenties

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. Alle kosten die horen bij de planontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit gaat om de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, het voeren van een planologische procedure en het afwentelen van eventuele planschade. Dit is geregeld in de intentieovereenkomst die is gesloten over de grondverwerving. Het kostenverhaal is op deze manier verzekerd. Het voorstel heeft dus geen gevolgen voor de gemeentelijke begroting.

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 gemeentelijke website.

9. Realisatie

Na besluitvorming wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd. Het bestemmingsplan ligt na de publicatie gedurende een periode van zes weken 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 ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend (schorsing), dan treedt het bestemmingsplan niet in werking totdat op dat verzoek is beslist.

Hoorn,

31 MAART 2022

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,



de secretaris,



de burgemeester