

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2137145
Steller: A.T. de Vries
Datum commissie: 02-07-24
Datum raadsvergadering: 09-07-24

Team: ROWE
Teammanager: R. Stöcker
Portefeuillehouder: A. Helling
E-mail: a.de.vries@hoorn.nl

Onderwerp

Realiseren van een bouwvlak op de Westerblokker 20a te Blokker en een bouwvlak op de Westerblokker 22a te Blokker.

Agendering

Ter besluitvorming

Bijlagen

- | | |
|---|---|
| 1 | Ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken |
|---|---|

De raad besluit

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een bouwvlak voor een woning op de locatie Westerblokker 20a te Blokker en het realiseren van een bouwvlak voor een woning op de locatie Westerblokker 22a te Blokker.
2. Indien er geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerpverklaring de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een bouwvlak voor een woning op de locatie Westerblokker 20a te Blokker en het realiseren van een bouwvlak voor een woning op de locatie Westerblokker 22a te Blokker
3. Indien er wel zienswijzen worden ingediend betrokken te willen worden bij de afhandeling van deze zienswijzen.

Samenvatting

In 2023 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van twee bouwvlakken voor woningen op de locaties Westerblokker 20a en 22a te Blokker. Omdat op deze kavels geen bouwvlakken aanwezig zijn, is het plan in strijd met het bestemmingsplan. Daarom is een afweging gemaakt of kan worden afgeweken van het bestemmingsplan met toepassing van een uitgebreide afwijkingsprocedure. Door aanvrager is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Deze is door de interne en externe adviseurs beoordeeld en de conclusie is dat het plan goed inpasbaar is op de locatie en voldoet aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. De aangeleverde kavelpaspoorten waarin de massa en situering van de woningen zijn aangegeven zijn stedenbouwkundig akkoord. Er is dan ook een basis om medewerking te verlenen aan het plan. Omdat het plan niet past binnen de stedenbouwkundige- of ruimtelijke structuur moet de raad een verklaring van geen bedenkingen afgeven.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Er is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van twee bouwvlakken voor twee woningen op de locaties Westerblokker 20a en 22a te Blokker. Hierop moet een besluit worden genomen. Onderdeel van dit besluit is het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen.

Belang

Voor de woningbouwontwikkeling in de Bangert en Oosterpolder heeft de gemeente Hoorn gronden aangekocht van aanvrager voor de bouw van de woningen en verbreding van de Westerblokker grenzend aan fase 5b en fase A-Zuid. Aanvrager heeft de wens om twee vrijstaande woningen te ontwikkelen aan weerszijden van de Westerblokker 22 te Blokker.

Centrale vraag

Om de bouw van de woningen mogelijk te maken moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeven. Indien deze verklaring niet wordt afgegeven kan de omgevingsvergunning niet worden verleend.

Is de raad bereid om voor de bouw van twee woningen op de locaties Westerblokker 20a en 22a te Blokker een verklaring van geen bedenkingen af te geven?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het verbreden van een deel van de Westerblokker en de bouw van woningen.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

Uit de aangeleverde onderzoeken blijkt dat het plan voldoet aan alle van toepassing zijnde milieuwet- en regelgeving.

4. Kaders

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Het plan is ingediend in 2023 voor inwerkingtreden van de Omgevingswet. Op de aanvraag is derhalve de Wabo van toepassing. In de Wabo is de procedure opgenomen rond het afwijken van het bestemmingsplan.

Verklaring van geen bedenkingen

Omdat een uitgebreide afwijkingsprocedure van toepassing is, moet op grond van artikel 2.27 Wabo door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen worden afgegeven. Het plan behoort namelijk niet tot de door de raad aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is, omdat door het realiseren van het plan de stedenbouwkundige structuur van de locaties wijzigen.

Bestemmingsplannen

De volgende bestemmingsplan gelden voor onderhavige locatie

- 'Landelijk Gebied 1992', vastgesteld door de raad op 09-02-93; locaties hebben hierin de bestemming 'Agrarische doeleinden';
- 'Archeologie, vastgesteld door de raad op 07-03-17; hierin heeft de locatie de bestemming 'Waarde Archeologie-2';
- 'Veegplan', 'Veegplan 2' en 'Veegplan 3': deze bestemmingsplannen hebben geen impact op het plan.

Rijks-, provinciaal en regionaal ruimtelijk beleid

Op rijks-, provinciaal en regionaal niveau is beleid ontwikkeld waaraan gemeentelijke plannen dienen te voldoen.

Milieunormen

Zaaknummer: 2137145

Plannen dienen te voldoen aan de van toepassing zijnde milieunormen.

Akte van Ruiling/ Ruilovereenkomst

De gemeente Hoorn en aanvrager hebben overeenstemming bereikt over de ruil van gronden. Hierdoor kan de gemeente de Westerblokker verbreden en woningen bouwen en kan aanvrager twee woningen bouwen.

5. Argumenten

- De gemeente Hoorn en aanvrager hebben overeenstemming bereikt over de ruil van gronden. Hierdoor kan de gemeente de Westerblokker verbreden en woningen bouwen en kan aanvrager twee woningen bouwen.
- Op 21 december 2023 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend, deelvergunning planologisch strijdig gebruik, voor het inrichten van een tweetal bouw kavels voor het mogelijk maken van de bouw van twee vrijstaande woningen op de vrije ruimte langs het lint om en nabij de locaties Westerblokker 20a en 22a te Blokker.
- Gelet op het tijdstip van het indienen van de aanvraag valt deze onder de werking van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
- Het plan is in strijd met het bestemmingsplan omdat op deze nu nog onbebouwde kavels geen bouwvlak is opgenomen zodat de bouw van woningen hier niet is toegestaan.
- Op beide kavels is gezien de beschikbare ruimte de bouw van een woning mogelijk.
- Aan dit deel van de Westerblokker bevinden zich meer woningen.
- Het plan is niet in strijd met Rijks-, provinciaal en regionaal ruimtelijk beleid en voldoet aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.
- Voor de verschijningsvorm van de nog te bouwen woningen en voor de situering op de kavels zijn kavelpaspoorten ontworpen.
- Na verlening van de omgevingsvergunning, deelvergunning planologisch strijdig gebruik, is het vervolgens mogelijk om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' aan te vragen. Deze aanvraag moet passen binnen de uitgangspunten van de voorliggende aanvraag en binnen de voorwaarden zoals opgenomen in de kavelpaspoorten.
- In het kader van de te voeren planologische procedure, zogenaamde uitgebreide afwijkingsprocedure, dient door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen te worden afgegeven.

6. Maatschappelijk draagvlak en participatie

Participatie heeft een prominente plaats gekregen onder de Omgevingswet. Echter het plan is ingediend voor het inwerkingtreden van de Omgevingswet en valt nog onder de werking van de Wabo. De uitgebreide afwijkingsprocedure zoals die op grond van de Wabo op het plan van toepassing is, voorziet er in dat het plan zes weken ter inzage wordt gelegd en dat gedurende deze periode een ieder een zienswijze kan indienen. Worden er zienswijzen ingediend dan worden het college en de raad betrokken bij de afhandeling van deze zienswijzen. Aanvrager geeft aan dat de buurpercelen ingelicht zijn over het voornemen tot wijziging van het gebruik van de bouw van de woningen.

7. Financiële gevolgen

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor het begrotingsresultaat.

Tussen de gemeente Hoorn en initiatiefnemer is reeds een Akte van Levering en een ruilovereenkomst aangegaan waarin de grondoverdracht en de plankosten zijn geregeld. Met aanvrager zal voor aanvang van de het voeren van de planologische procedure een planschadeovereenkomst worden aangegaan.

8. Communicatie

Het afgeven van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt gepubliceerd in het lokale weekblad en in de Staatscourant en ligt aansluitend zes weken ter visie en is ook digitaal in te zien. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze indienen tegen het plan.

9. Realisatie

De aanvraag is gedaan voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' voor het realiseren van twee bouwkavel waarop woningen kunnen worden gebouwd. Na verlening van deze omgevingsvergunning is het vervolgens mogelijk om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' aan te vragen. Deze aanvraag moet passen binnen de uitgangspunten van de voorliggende aanvraag en binnen de voorwaarden zoals opgenomen in de kavelpaspoorten. Nadat deze omgevingsvergunning is verleend kan hiervan gebruik worden gemaakt. Er kan bezwaar en beroep worden ingediend tegen de besluiten op de verschillende aanvragen om omgevingsvergunning.

Hoorn,

20 AUG 2024

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris,

de burgemeester