Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1840141
Steller: C. Plat
Datum commissie: 23 juni 2022
Datum raadsvergadering: 5 juli 2022

Team: ROWE
Teammanager: T. Plat
Portefeuillehouder: M. van der Ven
E-mail: c.plat@hoorn.nl

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan Bangert en Oosterpolder – woongebouw fase A-west

Agendering
Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Ontwerpbestemmingsplan Bangert en Oosterpolder – woongebouw fase A-west
2	Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Bangert en Oosterpolder – woongebouw fase A-west

---

De raad besluit
1. het bestemmingsplan Bangert en Oosterpolder - woongebouw A West (NL.IMRO.0405.BPBOWoongebouw-on01) ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting
Een initiatiefnemer heeft een plan om woongebouw met twintig appartementen te realiseren in fase A West Bangert en Oosterpolder. Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan Bangert en Oosterpolder – woongebouw fase A West heeft ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk een appartementengebouw (woongebouw) te realiseren. Er is 1 zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De zienswijze gaat over de positionering van het woongebouw. De zienswijze is beoordeeld in de Nota van zienswijzen en wijzigingen. De reactie leidt niet tot een aanpassing in het plan.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Om een woongebouw met twintig appartementen in fase A west Bangert en Oosterpolder te kunnen realiseren, 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
Het realiseren van een appartementengebouw.

Centrale vraag
Op welke wijze is het mogelijk de ontwikkeling van een woongebouw met twintig appartementen in fase A west Bangert en Oosterpolder te realiseren?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat
Het realiseren van een woongebouw met twintig appartementen die ruimtelijk zijn ingepast in de omgeving en bijdraagt 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 (8 februari 2022)
De gemeenteraad heeft besloten het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan voor de realisering van een woongebouw met twintig appartementen in fase A west Bangert en Oosterpolder ter inzage te leggen.

Geldende bestemmingsplannen
Binnen het plangebied is het bestemmingsplan 'Bangert en Oosterpolder, herziening ex artikel 30 WRO' (vastgesteld op 31 januari 2006) geldig. Dit plan wordt ook wel het moederplan Bangert en Oosterpolder genoemd. Binnen dit moederplan heeft het plangebied de bestemming Groenvoorzieningen-1. Binnen deze bestemming is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk.
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) zijn ook geldend.

Woonvisie Hoorn 2020-2025 (20 oktober 2020)
Vanuit de Woonvisie wordt ingezet op groei van de stad. Gestreefd wordt naar een gemengde bevolking naar leeftijd en sociaaleconomische status per wijk. Er wordt gewerkt aan een duurzamer woningvoorraad en ingezet op meer sociale huurwoningen wat moet leiden tot een betere doorstroming in de sociale- en middencategorie. De gemeente werkt toe naar een verdeling per wijk van 30% goedkoop, 30% middelduur en 40% duur, in een mix van koop en huur.

Algemene wet bestuursrecht
In afdeling 3.4 staan procedureregels voor het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan.

Wet ruimtelijke ordening (Wro)
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, 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. Uit jurisprudentie blijkt dat het toevoegen van meer dan 11 woningen wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval is dus sprake van een stedelijke ontwikkeling.

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 Chw is van toepassing op plannen waarbij meer dan 11 woningen worden gerealiseerd.

Grondexploitatiewet
Deze wet stelt 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 met een anterieure overeenkomst.

5. Argumenten

Over het ontwerp is 1 zienswijze ingediend. In de zienswijze wordt gevraagd of het woongebouw tenminste 25 meter ten zuiden van de erfafscheiding kan worden geplaatst zodat de kas en de fruitbomen op het erf geen schaduwoverlast krijgen. Een grotere afstand betekent ook minder hinder richting het woongebouw door schittering van de ramen van de kas.

De kassen en fruitbomen van appellant liggen op een afstand van 17 meter tot het nieuwe woongebouw. Het woongebouw staat aan de zuidoostkant van de kassen gepland. Deze kassen zijn niet meer bedrijfsmatig in gebruik.

Het locatie van het woongebouw binnen het parkgebied in fase A-west is stedenbouwkundig zorgvuldig bepaald. Rondom het betreffende parkgebied is een woonfunctie gepland met grondgebonden woningen die met de voorzijde naar het parkgebied zijn gericht. De bestaande woningen aan het lint zijn met de achtertuinen naar het parkgebied gericht.
De locatie van het woongebouw is om deze reden juist aan de achterzijde van de museale functie (historische kassen) geplaatst, op een zo groot mogelijke afstand van de woonfunctie van bestaande maar ook nieuw te ontwikkelen woningen.

De locatiekeuze heeft ook te maken met de ruimtelijkheid van het parkgebied. Door de voorgenomen locatie van het woongebouw direct aan de achterzijde van de historische kassen blijft het parkgebied zoveel mogelijk een ruimtelijke eenheid en wordt het zo min mogelijk opgedeeld. Dit versterkt de ruimtelijke kwaliteit van het parkgebied. De locatiekeuze is aanleiding geweest om de beeldkwaliteit maar ook de ruimtelijke opzet aan te laten sluiten bij de kwaliteit en de historische context van de kassen.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan.

Woningbouwprogramma
De appartementen van het woongebouw vallen in het dure segment. Als gekeken wordt naar de omgeving (bestaand en nieuw) is beoordeeld dat dit passend is op deze locatie. Voor Bangert en Oosterpolder in zijn geheel wordt gestreefd naar een verhouding van 30% goedkoop, 30% middelduur en 40% duur. De ontwikkelaar van het appartementengebouw heeft ook gesprekken gevoerd met de Stichting Ouderenraad Hoorn. De appartementen zijn niet speciaal bedoeld voor, maar wel geschikt voor bewoning door ouderen.

Exploitatieplan
Gelijktijdig met een besluit over het vaststellen van het bestemmingsplan moet de gemeenteraad besluiten al dan niet een exploitatieplan vast te stellen.
De kosten die verband houden met dit bestemmingsplan worden gedekt uit de gronduitgifte van Bangert en Oosterpolder fase A West. Met het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan voor het woongebouw ontstaat in fase A west een financieel haalbare ontwikkeling die passend is binnen de grondexploitatie Bangert en Oosterpolder.
Op basis daarvan is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar en is het opstellen van een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatie dan ook niet noodzakelijk.

Samenvattend 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 in fase A west Bangert en Oosterpolder geen woongebouw mag worden gebouwd.

6. Maatschappelijk draagvlak

In 2017 hebben bewonersavonden plaatsgevonden waarbij er inspraakmogelijkheden waren voor fase A West. Deze inspraak is verwerkt in de verkaveling en het beeldkwaliteitsplan, wat weer doorwerkt in dit bestemmingsplan. Op dinsdag 30 november en woensdag 1 december 2021 hebben (digitale) informatiebijeenkomsten plaatsgevonden met omwonenden. Op deze momenten werd onder andere de verkaveling en het beeldkwaliteitsplan gepresenteerd en werd aangegeven welke procedure gevolgd zou worden voor dit plan.
Ook was er gelegenheid voor het stellen van vragen en het geven van een reactie aan de gemeente. Er waren tachtig mensen uitgenodigd. Ongeveer dertig mensen zijn bij de informatiebijeenkomsten aangeschoven. Digitaal is het lastig peilen, maar de reacties die gegeven zijn, waren overwegend positief. Algemene zorgen die uitgesproken zijn, hebben te maken met verkeersdrukte op bijvoorbeeld de Koewijzend en de veiligheid voor fietsers op de linten.
Over het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze ingediend.

7. Financiële consequenties

De kosten die verband houden met dit bestemmingsplan worden gedekt uit de gronduitgifte van Bangert en Oosterpolder fase A West. Met het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan voor het woongebouw ontstaat in fase A west een financieel haalbare ontwikkeling die passend is binnen de grondexploitatie Bangert en Oosterpolder.

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

Na bekendmaking van het besluit ligt het bestemmingsplan ligt voor zes weken ter inzage. In 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 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, 24 MEI 2022

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris, de burgemeester