

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1840141
Steller: M. de Waard/ M. Visser
Datum commissie:
Datum raadsvergadering:

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

Onderwerp

Aanpassing procedure bestemmingsplan 'Bangert en Oosterpolder- woongebouw A West' en het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan A West.

Agendering

Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Ontwerpbestemmingsplan 'Bangert en Oosterpolder- woongebouw'
2	Ontwerp Beeldkwaliteitsplan A West
3	Verkaveling A West
4	
5	

De raad besluit

1. een aanpassing te doen op de bestaande procedure zoals vermeld in de inspraakverordening gemeente Hoorn 2005 en daarmee het voorontwerpbestemmingsplan te vervangen door het ontwerpbestemmingsplan;
2. het ontwerpbestemmingsplan 'Bangert en Oosterpolder- woongebouw A West' en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan A West in procedure te brengen.

Samenvatting

Er ligt een plan om twintig appartementen te realiseren binnen fase A West van Bangert en Oosterpolder. Omdat de nieuwe functies in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

In het moederplan Bangert Oosterpolder is een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen om een appartementengebouw te realiseren op deze plek. Er wordt niet volledig voldaan aan de voorwaarden vanuit het moederplan bij het voorliggende stedenbouwkundig ontwerp. Het ontwerp wordt wel als het best passend gezien in de omgeving, namelijk lager en iets groter door de balkons en toerit naar een half verdiepte parkeerbak. Dit is de reden waarom de keuze is gemaakt voor een bestemmingsplan en dit voor te leggen aan de gemeenteraad. Het ontwerpbestemmingsplan is stedenbouwkundig dus aanvaardbaar en past binnen de beleidskaders van het Rijk, provincie en gemeente. Het opgestelde beeldkwaliteitsplan gaat in op bebouwing en uitstraling van de hele ontwikkeling van fase A West. Het college stelt voor het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen samen met het ontwerp-beeldkwaliteitplan

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Voor de ontwikkeling van de percelen zijn een concept ontwerpbestemmingsplan en een ontwerp beeldkwaliteitsplan opgesteld door de gemeente. Ook is een verkaveling voor fase A West opgesteld. Beoordeeld moet worden of deze in procedure kunnen worden gebracht. De participatie met de omgeving is in een vroeg stadium verzorgd zoals de Omgevingswet aangeeft. Ook was er al een

wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan waardoor een appartementengebouw op deze plek al voorzien was.

Belang

Het vlot doorlopen van de planologische procedure waardoor de woningbouw op zo kort mogelijke termijn kan starten.

Centrale vraag

Welke procedure wil de gemeenteraad hanteren voor het bestemmingsplan 'Bangert en Oosterpolder-woongebouw A West' en het beeldkwaliteitsplan A West om ervoor te zorgen dat zo snel mogelijk gestart kan worden met de bouw van woningen?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het realiseren van twintig appartementen die ruimtelijk zijn ingepast in de omgeving, 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

Geldende bestemmingsplannen

- Binnen het plangebied is het bestemmingsplan 'Bangert en Oosterpolder, herziening ex artikel 30 WRO' geldig. Dit plan wordt ook wel het moederplan Bangert en Oosterpolder genoemd. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Groenvoorzieningen-1'. Binnen deze bestemming is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk.
- 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (vastgesteld op 7 maart 2017)
- 'Paraplubestemmingsplan Parkeren & laden en lossen' (vastgesteld op 13 november 2018)
- 'Veegplan' (vastgesteld op 8 december 2020).

Inspraakverordening gemeente Hoorn (2005)

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening is het nodig om inspraak te verlenen bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gebruikelijk is om de inspraak op bestemmingsplannen te doen via de terinzagelegging van een voorontwerpbestemmingsplan.

Algemene wet bestuursrecht

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.

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 Crisis- en herstelwet is van toepassing op plannen waarbij meer dan 11 woningen worden gerealiseerd.

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 met een anterieure overeenkomst.

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 sociaal-economische 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.

Woningwet (artikel 12a en artikel 12 lid 4)

De Woningwet schrijft voor dat de gemeenteraad een welstandsnota vaststelt.

5. Argumenten

Besluitpunt 1: een aanpassing te doen op de bestaande procedure zoals vermeld in de inspraakverordening gemeente Hoorn 2005 en daarmee het voorontwerpbestemmingsplan te vervangen door het ontwerpbestemmingsplan.

Inspraakverordening/participatie

Binnen de reguliere procedure voor het opstellen en vaststellen van een bestemmingsplan bestaan voor belanghebbenden diverse momenten voor het geven van een inspraakreactie en het indienen van (schriftelijke) zienswijzen. Ook bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen als het bestemmingsplan is vastgesteld. Hier wordt niet aan getornd. De gemeentelijke inspraakverordening schrijft voor dat bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid inspraak moet worden verleend. Bij ruimtelijke plannen is het gebruikelijk dit te doen door terinzagelegging van een voorontwerpbestemmingsplan.

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 voorliggend ontwerpbestemmingsplan. 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 voorliggend plan. Ook was er gelegenheid voor het stellen van vragen en het geven van een reactie aan de gemeente. Er waren 80 mensen uitgenodigd door middel van een brief. Circa 30 mensen zijn aangeschoven bij de informatiebijeenkomsten. Digitaal is het lastig peilen, maar de reacties die gegeven zijn waren overwegend positief. Er wordt een document opgesteld met vragen en antwoorden en dit wordt met de aanwezigen gedeeld. Algemene zorgen die uitgesproken zijn hebben te maken met verkeersdrukke op bijvoorbeeld de Koewijzend en de veiligheid voor fietsers op de linten. Dit hoort niet bij dit plan thuis, maar dit willen wij de gemeenteraad wel meegeven.

Voorgesteld wordt dan ook een aanpassing te doen op de bestaande procedure zoals vermeld in de Inspraakverordening gemeente Hoorn 2005, waarbij het voorontwerp bestemmingplan wordt vervangen door het ontwerpbestemmingsplan. Dit omdat er in het moederplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen naar een appartementengebouw op deze locatie, waar in bescheiden mate van wordt

afgeweken, en omdat de buurt inspraak heeft gehad door informele inspraakavonden in 2017 en is geïnformeerd op bijeenkomsten op 30 november en 1 december 2021. Formele inspraak is voor iedereen uiteraard nog mogelijk door het indienen van een zienswijze.

Besluitpunt 2: het ontwerpbestemmingsplan 'Bangert en Oosterpolder- woongebouw A West' en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan A West in procedure te brengen;

Verkaveling en beeldkwaliteitsplan

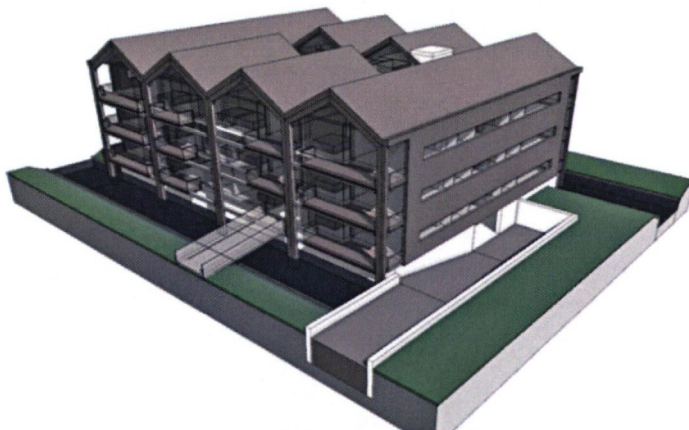
De verkaveling voor fase A West is door het college vastgesteld en wordt ter kennisgeving met de gemeenteraad gedeeld als bijlage bij dit plan. Een kleine afbeelding van deze verkaveling is hieronder opgenomen:



Belangrijk is te vermelden dat het appartementengebouw dat is opgenomen in de verkaveling voorziet in een woningbehoefte, maar ook nodig is om de verkaveling voor fase A West financieel haalbaar te krijgen. Het ontwerp beeldkwaliteitsplan wordt tegelijkertijd in procedure gebracht met het ontwerpbestemmingsplan. De gemeenteraad stelt het beeldkwaliteitsplan vast.

Het plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar

Het plan is getoetst door de stedenbouwkundigen van de gemeente. De stedenbouwkundigen beoordelen het achterliggende ontwerp als goed passend op deze locatie.



Afbeelding: Sfeerimpressie appartementengebouw

De keuze voor een bestemmingsplan in plaats van een wijzigingsplan

In het moederplan Bangert en Oosterpolder is een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen om een appartementengebouw te realiseren. Met het voorliggend stedenbouwkundig plan wordt er niet volledig voldaan aan de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid. Een van de voorwaarden is namelijk dat 'bebouwing' maximaal 800 m² mag bedragen. De definitie van bebouwing houdt in deze gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde in. De parkeerbak van het appartementengebouw valt binnen de 800 m². Door de overhangende balkons en de inrit naar de parkeerbak wordt de 800m² bebouwing overschreden. Deze overschrijding is niet heel groot, maar zorgt ervoor dat de college niet meer bevoegd is maar de gemeenteraad.

Binnen de wijzigingsbevoegdheid mag er een gebouw komen van maximaal 16,5 meter hoog.

Voorliggend ontwerp is 12,70 hoog. In het ontwerpbestemmingsplan wordt een maximale hoogte van 13 meter opgenomen, in plaats van 16,5 meter hoog zoals aangegeven in de wijzigingsbevoegdheid uit het moederplan.

Voorliggend stedenbouwkundig plan is van dusdanige kwaliteit dat dit plan de voorkeur heeft boven een plan dat past binnen het wijzigingsplan.



Afbeeldingen: mogelijkheden uitwerkingsplan + voorliggend ontwerpbestemmingsplan

Het plan is niet strijdig met rijks-, provinciaal en overig gemeentelijk beleid

Het plan is (op strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan na) niet strijdig met rijks-, provinciaal of ander gemeentelijk beleid.

Vanuit de omgevingsaspecten zijn geen belemmeringen te verwachten

De uitgevoerde onderzoeken tonen aan dat er geen belemmeringen voor deze planontwikkeling te verwachten zijn.

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 er 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.

Concluderend

Met het nieuwe bestemmingsplan heeft de gemeente een actueel juridisch instrument in handen voor het ruimtelijk beleid voor dit plangebied. Het alternatief is dat het bestemmingsplan niet in procedure wordt gebracht, of uiteindelijk vastgesteld. Dan mag voorliggend stedenbouwkundig plan niet worden gebouwd. Zeer waarschijnlijk wordt dan een plan opgesteld dat past binnen de wijzigingsbevoegdheid, waardoor er

een smaller, maar hoger gebouw komt. Voorliggend plan heeft echter sterk de voorkeur en wordt gezien als best passend op deze locatie. Onze indicatie van de informatiemomenten met de omgeving is dat de omgeving dit ook vindt. Er zijn positieve reacties gekomen op het verlagen van het gebouw.

6. Maatschappelijk draagvlak

Het plan is 6 december 2021 voorgelegd aan de wettelijk vooroverlegpartners, de Provincie, Omgevingsdienst Noord Holland Noord en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Hun reactie wordt meegenomen bij het vaststellen van het bestemmingsplan.

Het plan is zoals hierboven gesteld gepresenteerd aan omwonenden op drie verschillende momenten. Op deze momenten is er positief gereageerd op de gepresenteerde plannen. Het kan alsnog wel zo zijn dat mensen bezwaren zien tegen het appartementengebouw en een zienswijze indienen.

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 appartementengebouw, ontstaat in fase A west een financieel haalbare ontwikkeling, passend binnen de grondexploitatie Bangert en Oosterpolder.

8. Communicatie

Het besluit om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan in procedure te brengen wordt gepubliceerd in het Hoorns Nieuwsblad en het Gemeenteblad. Het plan is digitaal in te zien op de website van de gemeente en op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl). Ook ligt het plan ter inzage in het stadhuis. De initiatiefnemer wordt schriftelijk over het besluit geïnformeerd.

9. Realisatie

Na besluitvorming wordt het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan ligt dan zes weken voor een ieder ter inzage. In deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend. Ook moeten de reacties van de vooroverlegpartners nog verwerkt worden in het plan evenals de watertoets. Na afloop daarvan besluit de gemeenteraad over vaststelling van het plan.

Hoorn, 21 DEC 2021

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,



de secretaris,



de burgemeester