Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1833425
Steller: C.A.A.M. Plat
E-mail: c.plat@hoorn.nl

Team: RO
Teammanager: Tom Plat
Portefeuillehouder: M. van der Ven / A. Helling

Onderwerp
Procedure bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Rozenbuurt

Agendering
Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Ontwerpbestemmingsplan Rozenbuurt
2	Ontwerp-beeldkwaliteitsplan Rozenbuurt

Gevraagd besluit

1. een aanpassing te doen op de bestaande procedure zoals vermeld in de Inspraakverordening gemeente Hoorn 2005 en daarmee het voorontwerpbestemmingplan te vervangen door het ontwerpbestemmingsplan;
2. het ontwerpbestemmingsplan Rozenbuurt en ontwerp-beeldkwaliteitsplan Rozenbuurt in procedure te brengen.

Samenvatting
VOF Rozenbuurt heeft een plan ontwikkeld voor de invulling van de locatie Rozenbuurt. Het plan voorziet in grondgebonden woningen, appartementen (langs de Oostergouw) en maatschappelijke voorzieningen. De ontsluiting voor autoverkeer gaat via de Oostergouw. In het plan zijn ook parkeerplaatsen voor sportvereniging De Westfriezen opgenomen. Omdat de nieuwe functies in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan is een nieuw bestemmingsplan (met bijbehorende onderzoeken) opgesteld. Het opgestelde beeldkwaliteitsplan gaat in op de bebouwing en de omgeving.
De gemeentelijke inspraakverordening schrijft voor dat bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid inspraak moet worden verleend. De initiatiefnemer heeft de omgeving betrokken bij de voorgenomen ontwikkeling. Dit is in lijn met de ambities van bestuurlijke vernieuwing over participatie en loopt vooruit op de Omgevingswet. Vanuit de omgeving zijn geen grote bezwaren naar voren gekomen. Het college stelt voor een aanpassing te doen op de bestaande procedure zoals vermeld in de Inspraakverordening gemeente Hoorn 2005, waarmee het voorontwerp bestemmingplan is vervangen door een vroegtijdig en zorgvuldig participatieproces en het ontwerpbestemmingsplan Rozenbuurt en ontwerp-beeldkwaliteitsplan Rozenbuurt in procedure te brengen. Opgemerkt wordt dat dit pas kan na wederzijdse ondertekening van de anterieure overeenkomst en nadat de plankostenbijdrage aan de gemeente is overgemaakt.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Voor de ontwikkeling van de Rozenbuurt zijn een ontwerpbestemmingsplan en een ontwerp-beeldkwaliteitsplan opgesteld. Beoordeeld moet worden of deze in procedure kunnen worden gebracht. Vooruitlopend op invoering van de Omgevingswet is ervoor gekozen om een uitgebreide participatie in het voorproces van de planvorming te doen. De initiatiefnemer heeft de participatie met de omgeving in een vroeg stadium verzorgd zoals de Omgevingswet aangeeft.

In de informatieve sessies op 7 mei 2020 en 18 augustus 2020 en met onze brieven van 24 december 2019, 26 juni 2020 en 9 juli 2020 bent u eerder geïnformeerd over de ontwikkeling van de Rozenbuurt.

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

Centrale vraag
Welke procedure wil de gemeenteraad hanteren voor het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor de Rozenbuurt, om ervoor te zorgen dat zo snel mogelijk gestart kan worden met de bouw van woningen?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat
Het ontwikkelen van (betaalbare) woningbouw en maatschappelijke voorzieningen.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie
De doelen ten aanzien van de gemeentelijke duurzaamheidsambitie zijn nadrukkelijk onderdeel van het plan. De Rozenbuurt zal aardgasloos worden gerealiseerd. De opzet van de wijk is gebaseerd op een diversiteit van woningen. Het aanbod van woningen komt tegemoet aan de brede maatschappelijke vraag van betaalbare tot duurdere woningtypes. Alle woningen en woongebouwen worden voorzien van een kap waarop zonnepanelen geïnstalleerd kunnen worden. Dit wordt al meegenomen in het woningontwerp.
In aansluiting op het "Plan van Aanpak Klimaatadaptatie Westfriesland" en de bijhorende stresstest worden de volgende maatregelen toegepast:
- De openbare tuinen/het gebied/de parkeerplaatsen worden alleen noodzakelijk verhard. Waar mogelijk/nodig wordt waterdoorlatende verharding toegepast;
- Het openbaar profiel wordt zoveel mogelijk groen ingericht. Dit is goed voor het waterafvoer;
- In het plan komen veel bomen. Dit draagt bij aan gezonde leefomgeving. Ze kunnen bijdragen aan afkoeling door schaduw en bomen houden het (grond)water vast;
- Er worden naast de bermengreppels aangelegd. Deze wateren af op omliggend oppervlaktewater waardoor het gemeentelijk rioleringsstelsel wordt ontlast;
- In de oeverzone aan de Oostergouw wordt ruimte geboden aan een rijke biodiversiteit.

4. Kaders
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.

Woningwet (artikel 12a en artikel 12 lid 4)
De Woningwet schrijft voor dat de gemeenteraad een welstandsnota vaststelt.

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

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 exploitatieplan maakt verplicht deel uit van het bestemmingsplanproces, tenzij het kostenverhaal op andere wijze is gegarandeerd. Dit kan in de vorm van een anterieure overeenkomst.

Structuurvisie Hoorn (2012)
Hierin staat het toekomstbeeld dat Hoorn per wijk voor ogen heeft met name in ruimtelijke zin.

Bestemmingsplan Blokker, Zwaag en Nieuwe Steen-oost (2011)
De locatie heeft de bestemmingen Agrarisch-Onbebouwd en Water.

Paraplubestemmingsplan Parkeren & laden en lossen (2018)
Het bestemmingsplan regelt dat nieuwe bouw- of gebruiksactiviteiten waarbij sprake is van een (toenemende) behoefte aan parkeergelegenheid volgens de gemeentelijke parkeernormen moeten worden gerealiseerd. Voor deze parkeernormen wordt in de planregels verwezen naar het gemeentelijke parkeerbeleid.

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.

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.

Anterieure overeenkomst
VOF Rozenbuurt is eigenaar van de locatie en wenst deze te ontwikkelen. Voor het nieuwe bestemmingsplan moet de VOF samenwerken met de gemeente en moet de gemeente kosten maken: de zogenaamde plankosten. Voor de Rozenbuurt is overeengekomen de gemaakte afspraken en de te verhalen kosten vast te leggen in een anterieure overeenkomst. De overeenkomst wordt eind februari/begin maart 2021 door partijen getekend. Dit vormt, tezamen met het betalen van de bijdrage in de gemeentelijke kosten, voorwaarde voor het starten van de procedure.

5. Argumenten

Inspraakverordening
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.
Bij de ontwikkeling van de Rozenbuurt heeft de initiatiefnemer de omgeving vroegtijdig en intensief betrokken bij de voorgenomen ontwikkeling. Dit is gedaan door een onlinebijeenkomst voor direct en indirect omwonenden en door keukentafelgesprekken met de direct omwonenden van het nieuwe plan. Hierdoor is het voor de omgeving duidelijk wat de ontwikkeling gaat betekenen. Vanuit de omgeving zijn geen grote bezwaren naar voren gekomen.
De VOF heeft de reacties van de omwonenden, voor zover mogelijk, meegenomen in de planvorming. Door bewoners aan de Dorpsstraat is aandacht gevraagd voor bebouwing achter de nieuw aan te leggen sloot achter hun woningen. In het stedenbouwkundig plan is opgenomen dat een beplantingsstrook langs de sloot wordt aangelegd en waarbij de te realiseren woningen daarachter één verdieping met kap zullen worden. Hier was eerder een appartementengebouw gepland. Het aantal appartementengebouwen is verminderd van zeven naar zes. De in eerste instantie geplande calamiteitenroute aan de Dibbitsstraat is uit het plan gehaald. De calamiteitenroute ligt nu in het verlengde van de Kerkelaan, aan de westzijde van de kerk. Het zicht op de kerk is gegarandeerd door de 'specifieke bouwaanduiding - zichtlijn' in het bestemmingsplan. Sportvereniging De Westfriezen is ook nauw betrokken bij de planvorming. De vereniging heeft aangegeven akkoord te zijn met de parkeeroplossing.

Vooruitlopend op invoering van de Omgevingswet is ervoor gekozen om een uitgebreide participatie in het voorproces van de planvorming te doen. De initiatiefnemer heeft de participatie met de omgeving in een vroeg stadium verzorgd zoals de Omgevingswet aangeeft. Dit is geheel in lijn met de ambities van bestuurlijke vernieuwing en vooruitlopend op en in lijn met de Omgevingswet.

Voorgesteld wordt dan ook een aanpassing te doen op de bestaande procedure zoals vermeld in de Inspraakverordening gemeente Hoorn 2005, waarmee het voorontwerp bestemmingplan is vervangen door een vroegtijdig en zorgvuldig participatieproces en het ontwerpbestemmingsplan Rozenbuurt en ontwerp-beeldkwaliteitsplan Rozenbuurt in procedure te brengen, waardoor snel woningbouw in de Rozenbuurt kan worden gerealiseerd.

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan
Voor de Rozenbuurt is een stedenbouwkundig plan gemaakt met een voorbeeldverkaveling met hoogten, doorsneden, zonnestudie, parkeren en bebouwing. Op basis van het stedenbouwkundig plan is het ontwerpbestemmingsplan Rozenbuurt opgesteld.

In de informatieve sessie op 18 augustus 2020 is gesproken over de hoogbouw in de Rozenbuurt. Er lagen toen 2 alternatieven voor: een variant met zes bouwlagen, met minder woningen in het goedkope segment. En een variant met zes tot acht bouwlagen met 30% goedkope woningvoorraad. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan, is gekozen voor een ontwerp waarin de 30% goedkope woningvoorraad gerealiseerd wordt.

Het stedenbouwkundig plan is besproken in de Commissie voor Monumenten en Welstand. De opmerkingen en tips zijn grotendeels verwerkt in de plannen. Dit betreft het verplaatsen van het slootprofiel met elzenbeplanting die als laan wordt uitgevoerd waardoor zicht blijft op de kerktoren. Ook is er sprake van woningen met een lage goot achter de Dorpsstraat.
De woningen langs de (cultuurhistorische) Koewijzend zullen vooraf ontworpen worden met een vriendelijke uitstraling naar de Koewijzend.

In een bestemmingsplan kan de beeldkwaliteit niet worden geregeld en in de Welstandsnota 2017 zijn voor deze locatie geen concrete welstandscriteria aangegeven. Daarom is voor het plangebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat de gewenste relatie aangeeft tussen de bebouwing en hun omgeving. Met het beeldkwaliteitsplan wordt de in dit gebied gewenste ruimtelijke kwaliteit geborgd. Het beeldkwaliteitsplan wordt een formeel toetsingskader voor bebouwing en inrichting van het plangebied

voor de Commissie voor Monumenten en Welstand. Voor de vrije kavels worden kavelpaspoorten opgesteld.

Enkele opmerkingen zijn in de plannen (nog) niet overgenomen. Dit betreft onder andere de inrichting voor wat betreft parkeren. In de verdere uitwerking van het plan wordt definitief gemaakt of schuin dan wel haaks wordt geparkeerd op de Dubbele Laan (centrale toegangsweg met daarin de parkeerplaatsen voor sportvereniging De Westfriezen).
Voor wat betreft de parkeernormen moet voldaan worden aan het paraplubestemmingsplan Parkeren & laden en lossen, waarbij getoetst wordt aan de gemeentelijke parkeernormennota. Voor de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen geldt dat er twee parkeerplaatsen op eigen erf moeten worden gerealiseerd.
Voor de uitwerking van het openbare gebied heeft VOF Rozenbuurt een landschapsarchitect ingeschakeld. Daarbij worden de straatprofielen uitgewerkt waarin een rustig woonmilieu en mooie groene straten centraal staan.

Woningbouwprogramma
Het plan gaat uit van realisering van maximaal 180 grondgebonden woningen en maximaal 270 appartementen. Hierbij geldt de volgende woningdifferentiatie:
- minimaal 20% van het totaal aantal maximum toegestane wooneenheden (450) is in de categorie sociale huurwoning, dit zijn minimaal 90 woningen;
- minimaal 10% van het totaal aantal maximum toegestane wooneenheden (450) is in de categorie sociale koopwoning, dit zijn mimimaal 45 woningen;
- minimaal 10% van het totaal aantal maximum toegestane wooneenheden (450) is in de categorie middenhuur, dit zijn minimaal 45 woningen.

Het plan draagt bij aan betaalbaar wonen. In het plan is een toevoeging van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middenhuur woningen voorzien. Er is ook aandacht voor de huisvesting van ouderen. Minimaal 30% van de woningen is levensloopbestendig.
Dit programma is op 11 februari 2021 regionaal afgestemd en akkoord bevonden.

Hoogbouwvisie
Bij het vaststellen van de Woonvisie heeft de gemeenteraad besloten tot het uitwerken van een hoogbouwvisie. In een kennissessie over hoogbouw met de raad is gesproken over het opstellen van kaders hiervoor.
Ambtelijk wordt een visie over hoogbouw voorbereid. Het is de bedoeling om in april van dit jaar een globaal kader daarvoor te hebben waarop via een participatietraject kan worden gereageerd. Besluitvorming door de gemeenteraad is aan het einde van dit jaar gepland. Het initiatief voor de Rozenbuurt raakt de hoogbouwvisie. Het voorgenomen plan gaat uit van appartementengebouwen langs de Oostergouw.

Op 28 januari 2021 heeft een informatieve sessie over de hoogbouwvisie plaatsgevonden. Daar is de vraag gesteld om, vooruitlopend op de hoogbouwvisie, alvast een zogenoemde SWOT-analyse op te willen nemen in voorstellen over nieuwe woningbouwplannen. Voor de Rozenbuurt is deze analyse uitgevoerd.
De ontwikkeling van de Rozenbuurt is door de supervisor (stedenbouwkundig adviseur) getoetst aan de concept kaders over hoogbouw. Deze kaders worden te zijner tijd vastgelegd in een HER (Hoogbouw Effect Rapportage). In deze rapportage worden toetsbare effecten gemeten en kansen en bedreigingen benoemd. De kansen en bedreigingen zijn in eerdere presentaties met de raad gedeeld.
De toetsbare effecten zijn hieronder benoemd:

-Stedenbouw
De gestapelde woongebouwen worden gebouwd aan de hoofdstructuur Oostergouw en staan in een brede groen/water strook. Het plan draagt significant bij aan regenwateropvang, klimaatadaptatie en andere aspecten van duurzaamheid.

De gebouwen worden voorzien van voldoende stallingsgelegenheid voor auto's en fietsen, conform de gelende parkeernormen. De toename van verkeer op de Oostergouw is onderzocht en kan, zonder grote aanpassingen, worden afgewikkeld op het bestaande kruispunt.

-Erfgoed
De hoge bebouwing staat zo ver mogelijk van het bestaande kerkgebouw en de bestaande slootprofielen af en blokkeert geen zichtlijnen.

-Participatie
Met de omgeving heeft een uitgebreide participatieronde plaatsgevonden. In het plangebied wordt parkeren voor sportvereniging De Westfriezen opgelost, waardoor het bestaande dorp wordt ontlast. Naar aanleiding van de participatie worden de appartementengebouwen op grotere afstand van de bestaande woningen van Zwaag geplaatst en loopt de hoogte van de bebouwing af tot 1 laag met kap richting de Dorpsstraat. Daarmee zal voor bestaande woningen geen inkijk vanuit de appartementen mogelijk zijn. De overzijde van de Oostergouw is een bestaand bedrijventerrein dat geen hinder van de woningen zal ondervinden (toets milieucategorieën heeft plaatsgevonden).
-Technische aspecten
Van de gebouwen is een bezonningsstudie gemaakt waaruit blijkt dat alleen nieuwe woningen in het onderhavige plan (beperkt) door schaduw van de appartementen gehinderd worden.
Omdat de gebouwen lager zijn dan 30 meter is geen windhinderonderzoek noodzakelijk. De combinatie met bestaande bomen en de afstand naar de langzaam verkeersroutes zullen eventuele hinder tot een minimum beperken.

De in de Rozenbuurt geplande woongebouwen vertonen daarmee geen overschrijding van de effecten voor hoogbouw.

Geluid
Uit onderzoek blijkt dat op de gevels van de nieuw te bouwen woningen/ appartementen de geluidbelasting ten gevolge van de Oostergouw de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Ook de interne ontsluitingsstructuur zorgt voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.
Om te kunnen voorzien in een voldoende woon- en leefklimaat zijn maatregelen nodig.
Uit het maatregelenonderzoek blijkt dat het toepassen van geluidreducerend asfalt een mogelijke maatregel is om de geluidbelasting op de nieuwe woningen langs de Oostergouw te verlagen. Deze maatregel levert echter onvoldoende geluidreductie op. Overige maatregelen zijn niet doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren van verkeerskundige, stedenbouwkundige, of praktische aard. Voor het kunnen realiseren van de nieuwe woningen/appartementen zijn hogere grenswaarden nodig.
Omdat beide woonvormen (appartementen en grondgebonden woningen) separaat van elkaar gerealiseerd kunnen worden, zijn voor de grondgebonden woningen hogere waarden nodig voor de situatie zonder appartementen. Ook voor de nieuwe appartementen zijn hogere waarden nodig.

De Wet geluidhinder biedt het college de mogelijkheid een hogere waarde voor de geluidbelasting op de gevels van woningen vast te stellen. Het ontwerpbesluit voor het vaststellen van hogere waarden moet gelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Het definitieve besluit over het vaststellen van de hogere waarden moet worden genomen vóór de vaststelling van het bestemmingsplan. Zonder een besluit hogere waarden kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld en kan de planontwikkeling niet worden uitgevoerd.

Ladder van duurzame verstedelijking
Binnen Hoorn zijn mogelijkheden voor nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied. In dit geval wordt een in onbruik geraakt glastuinbouwgebied midden in het verstedelijkte gebied van Hoorn en Zwaag getransformeerd naar een nieuw woongebied. Deze ontwikkeling is getoetst aan het relevante provinciale, regionale en gemeentelijke beleid.

Het plan tot realisering van (maximaal) 450 woningen in de Rozenbuurt is passend in dit beleid en de daarmee samenhangende afwegingskaders.

Om een aantrekkelijk woongebied te realiseren is er ook behoefte aan ondersteunende voorzieningen, levendigheid en ontmoetingsplekken in de nieuwe buurt. De aanwezigheid van enkele voorzieningen draagt bij aan de aantrekkingskracht voor inwoners en bezoekers in het gebied. Het bestemmingsplan maakt daarom in de plint van de woongebouwen in totaal maximaal 500 m² maatschappelijke functies mogelijk. Er wordt bijvoorbeeld gedacht aan de vestiging van een kinderopvang of een huisarts.
De ondersteunende functies zullen vooral een lokale functie vervullen voor de nieuwe bewoners en gasten in het gebied. In het ontwerp bestemmingsplan Rozenbuurt is daarom ruimte opgenomen voor ondersteunende voorzieningen.

Crisis- en herstelwet (Chw)
De Chw is van toepassing op de ontwikkeling Rozenbuurt. Dit betekent dat vaste regels voor het verloop van beroepsprocedures vereenvoudigd zijn en dat de procedure sneller verloopt. Het gaat om de toegang tot de beroepsprocedure, de toetsing door de rechter en de termijn voor de uitspraak. In de praktijk betekent dit dat na afloop van de beroepstermijn geen beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd en dat de bestuursrechter (in geval van beroep) binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak doet.

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

Het alternatief is dat er geen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan in procedure worden gebracht. Dit betekent dat in het betreffende gebied geen woningen worden gerealiseerd. Het niet in procedure brengen van het beeldkwaliteitsplan betekent dat voor dit gebied alleen de basiskwaliteit kan worden gehandhaafd.

6. Maatschappelijk draagvlak

VOF Rozenbuurt heeft in juni 2020 een onlinebewonersavond georganiseerd. Omwonenden zijn hierbij geïnformeerd over de nieuwe ontwikkeling. Ook is informatie opgehaald. Daarnaast hebben keukentafelgesprekken plaatsgevonden met de direct omwonenden van het nieuwe plan.
De VOF heeft de reacties van de omwonenden voor zover mogelijk meegenomen in de planvorming. Sportvereniging De Westfriezen is ook nauw betrokken geweest bij de planvorming. Zij hebben laten weten akkoord te zijn met de gekozen parkeeroplossing.
Het opgestelde participatieplan en de gespreksverslagen zijn onderdeel van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan Rozenbuurt.
Het stedenbouwkundig plan, uitgewerkt in het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan Rozenbuurt zijn een resultaat van het doorlopen participatietraject, toetsing in de Commissie voor Monumenten en Welstand en getoetst langs de onderdelen zoals die staan vermeld bij de argumenten.

7. Financiële consequenties

De ontwikkeling betreft een initiatief van een marktpartij. Deze initiatiefnemer neemt de investeringskosten voor de realisering van het plan voor zijn rekening. De kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan en het uitvoeren van de benodigde onderzoeken komen ook voor zijn rekening.
De kosten voor het voeren van de planologische procedure en het verlenen van de benodigde vergunning(en) worden geacht te worden gedekt uit de opbrengsten van de (bouw)leges.
Het bovenstaande is opgenomen in een privaatrechtelijke overeenkomst.
Het voorstel heeft (dus) geen gevolgen voor de gemeentelijke begroting.

8. Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan wordt openbaar gemaakt door middel van een publicatie in het Hoorns Nieuwsblad en in de Staatscourant.
De initiatiefnemer zal, na besluitvorming door de raad over het ontwerpbestemmingsplan, in maart van dit jaar opnieuw een bewonersbijeenkomst organiseren.
Er vindt nog een persmoment plaats voor de ondertekening van de anterieure overeenkomst.

9. Realisatie

Na ondertekening van de anterieure overeenkomst door de initiatiefnemer worden het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan in procedure gebracht. De ontwerpen liggen na de publicatie voor zes weken ter inzage. In die periode kunnen over de ontwerpen zienswijzen worden ingediend. Na afloop daarvan besluit de gemeenteraad over vaststelling van de plannen.
Op het besluit over het bestemmingsplan is rechtstreeks beroep bij de Raad van State mogelijk.
Het besluit over het beeldkwaliteitsplan treedt na vaststelling en publicatie daarvan in werking. Omdat het hier om beleidsregels gaat, zijn er geen beroepsmogelijkheden.

Hoorn, 23 februari 2021 23 FEB. 2021

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris, de burgemeester