

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1473439
Steller: C.A.A.M. Plat
E-mail: c.plat@hoorn.nl
Team: RO
Teammanager: de heer T.M. Plat
Portefeuillehouder: B. Tap

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Missiehuis e.o.

Agendering

Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Ontwerp bestemmingsplan Missiehuis e.o.
2	Nota van zienswijzen en wijzigingen
3	

Gevraagd besluit

1. de ingediende zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. de Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerp bestemmingsplan Missiehuis e.o. vast te stellen;
3. het bestemmingsplan Missiehuis e.o. (NL.IMRO.0405.BPMissiehuseo-on01) op ondergeschikte technische punten gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Door een initiatiefnemer is een plan ontwikkeld voor het Missiehuis en omgeving. Dit plan voorziet in woningen (deels ook zorgwoningen met aan zorg gerelateerde voorzieningen) en in andere functies in het bestaande Missiehuis. Het gaat onder andere om een horecafunctie in de kapel, een trouwlocatie, vergader- en bijeenkomstruimten en logies. De cultuurhistorische tuin aan de voorzijde van het Missiehuis behoudt een groenfunctie. In plaats van eerder voorziene kantoren op het achterterrein gaat het plan uit van vier appartementengebouwen. Parkeren vindt plaats op het maaiveld. Het plangebied wordt voor het autoverkeer ontsloten via de Westfriese Parkweg.

Omdat onder andere het realiseren van woningen in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Blauwe Berg is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er is één zienswijze over het plan gekomen. Deze is beoordeeld in de Nota van zienswijzen en wijzigingen. De reactie leidt, wat het college betreft, niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan. Wel zijn er enkele (ondergeschikte) technische aanpassingen van het bestemmingsplan. Deze aanpassingen betreffen het aanpassen van de toelichting (over water, geluid, lichthinder, duurzaamheid, ecologie, stedenbouwkundig plan, bedrijven en milieuzonering), de bijlage beeldkwaliteitsplan, de bijlage akoestisch onderzoek en de regels en verbeelding (geluidwaarden, in de bestemming Gemengd toevoegen dat, mits passend binnen de toegestane hoogte van de gebouwen, glazen schermen tot maximaal 1 meter hoogte op de gebouwen zijn toegestaan, het opnemen van de aanduiding dat de footprint van de gebouwen niet groter mag zijn dan respectievelijk 625m² en 1280m², het opnemen van geactualiseerde parkeernormen).

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1473439

Steller: C.A.A.M. Plat

E-mail: c.plat@hoorn.nl

Team: RO

Teammanager: de heer T.M. Plat

Portefeuillehouder: B. Tap

Op basis van deze nota adviseert het college de gemeenteraad om het bestemmingsplan Missiehuis e.o. gewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Missiehuis e.o. heeft ter inzage gelegen. Over het ontwerp is één zienswijze ingediend. Deze dient inhoudelijk te worden beoordeeld.

De volgende stap in de procedure is de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Belang

Het realiseren van woningen is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De gemeenteraad moet binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan beslissen over het vaststellen.

Centrale vraag

Hoe kan de gemeenteraad ervoor zorgen dat het Missiehuis een nieuwe invulling krijgt, met onder meer zorgwoningen en aanvullende functies?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het behouden en renoveren van een monument (het Missiehuis) en het ontwikkelen van woningbouw in en nabij het Missiehuis.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

De nieuwe woningen worden voorzien van individuele warmtepompen en zonnepanelen. Er komen geen gasaansluitingen. De woningen worden levensloopbestendig (drempelloos) gebouwd.

Bij het plan wordt rekening gehouden met klimaatveranderingen. In fysieke zin betekent dit dat rekening gehouden wordt met de opvang van heftig wordende regenbuien. Ook betekent dit dat er voldoende groen in de woonomgeving is om hittestress te voorkomen (bomen, grasdaktuinen).

Verder is in het plan aandacht voor mobiliteit en het inspelen op ontwikkelingen door de aanleg van oplaadpunten voor elektrische auto's, stimuleren van meer fietsen en minder auto's en het stimuleren van de inzet van deelauto's.

Voor de verdere inrichting van de openbare ruimte wordt gebruik gemaakt van duurzame ontwerpen en materialen.

4. Kaders

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Deze wet schrijft voor dat bestemmingsplannen eens in de tien jaar worden herzien.

Onderzoeken

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.

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1473439

Steller: C.A.A.M. Plat

E-mail: c.plat@hoorn.nl

Team: RO

Teammanager: de heer T.M. Plat

Portefeuillehouder: B. Tap

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.

5. Argumenten

De ingediende zienswijze heeft grotendeels betrekking op geluidsaspecten. Deze komen overeen met de ingediende reactie over het ontwerp besluit hogere waarden Wet geluidhinder wegverkeerslawaaï. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan Missiehuis e.o. wordt een besluit genomen over het vaststellen van de hogere waarden. Bij accordering van dit besluit wordt het akoestisch onderzoek op onderdelen aangepast. De reactie die in het kader van het bestemmingsplan is ingediend, leidt wat het college betreft dan ook niet (direct) tot een aanpassing in het bestemmingsplan.

Wel zijn er enkele (ondergeschikte) technische aanpassingen van het bestemmingsplan. Deze aanpassingen betreffen het aanpassen van de toelichting (over water, geluid, lichthinder, duurzaamheid, ecologie, stedenbouwkundig plan, bedrijven en milieuzonering), de bijlage beeldkwaliteitsplan, de bijlage akoestisch onderzoek en de regels en verbeelding (geluidwaarden, in de bestemming Gemengd toevoegen dat, mits passend binnen de toegestane hoogte van de gebouwen, glazen schermen tot maximaal 1 meter hoogte op de gebouwen zijn toegestaan, het opnemen van de aanduiding dat de footprint van de gebouwen niet groter mag zijn dan respectievelijk 625m² en 1280m², het opnemen van geactualiseerde parkeernormen). Deze aanpassingen zijn nodig omdat het bestemmingsplan zonder deze wijzigingen onvolledig is.

De uitgevoerde onderzoeken maken deel uit van het bestemmingsplan. De onderzoeken laten geen belemmeringen zien.

Exploitatieplan

Gelijktijdig met een besluit over het vaststellen van het bestemmingsplan dient de gemeenteraad te 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 deze ontwikkeling en vraagt het college u het bestemmingsplan Missiehuis e.o., gelet op genoemde technische aanpassingen, gewijzigd vast te stellen waardoor het mogelijk wordt om op het Missiehuis en omgeving te (ver)bouwen.

Met het nieuwe bestemmingsplan heeft de gemeente voor de komende tien jaar een actueel juridisch instrument in handen voor het ruimtelijk beleid voor het plangebied. Daarmee kan vorm worden gegeven aan de in de Erfgoedvisie beoogde invulling van de locatie waardoor de kwaliteit van het gebied verbetert.

Het alternatief is dat geen bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het niet vaststellen van een bestemmingsplan betekent mogelijk dat het gebied niet wordt ontwikkeld en dat geen sprake is van

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 14.73439
Steller: C.A.A.M. Plat
E-mail: c.plat@hoorn.nl
Team: RO
Teammanager: de heer T.M. Plat
Portefeuillehouder: B. Tap

behoud en renovatie van een monument (het Missiehuis) en het ontwikkelen van het achterliggende terrein. Het college stelt voor om wel een bestemmingsplan vast te stellen.

6. Maatschappelijk draagvlak

Op 18 juli 2017 heeft de initiatiefnemer het plan aan omwonenden, bedrijven en andere belanghebbenden gepresenteerd. De aanwezigen reageerden positief op de plannen voor het Missiehuis en voor het achterliggende deel. Het verslag van de informatieavond is als bijlage in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

Over het ontwerp bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze is beoordeeld in de nota van zienswijzen en wijzigingen.

7. Financiële consequenties

Het vaststellen van het bestemmingsplan heeft geen financiële consequenties voor de gemeentelijke begroting. 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 het uitvoeren van de daarbij behorende 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 bouwleges.

Het bovenstaande is opgenomen in een privaatrechtelijke overeenkomst. Het voorstel heeft (dus) geen gevolgen voor de gemeentelijke begroting.

8. Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het weekblad Westfriesland op Zondag en in de Staatscourant. 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 indiener van de zienswijze en de initiatiefnemer van het plan worden schriftelijk geïnformeerd over het raadsbesluit.

9. Realisatie

Bij positieve besluitvorming wordt het vastgestelde bestemmingsplan in procedure gebracht. Het bestemmingsplan ligt na de publicatie gedurende een periode van zes weken voor een ieder 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 indien beroep is ingesteld.

Indien echter tijdens de beroepstermijn tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend (schorsing), dan treedt het bestemmingsplan niet in werking totdat op dat verzoek is beslist, c.q. het verzoek is afgewezen.

Hoorn, 02 JAN. 2018

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris,

de burgemeester