

Collegeadvies



Zaaknummer	202872
Portefeuillehouder	Lyda Sneevliet
Advies van	Arno Voskamp
I.o.m.	Walter Weessies, Wim Jager
Beslissing d.d.	13 december 2022 Nummer
Conform voorstel.	
Besluit	Openbaar

Onderwerp

Ontwerp Stedenbouwkundig plan, Stedenbouwkundige visie en Beeldkwaliteitsplan Hokseberg 't Harde.

Te nemen besluit

1. In te stemmen met het ontwerp van de Stedenbouwkundige Visie en Beeldkwaliteitsplan voor fase 1 en 2 van Hokseberg 't Harde en deze voor een periode van zes weken ter inzage te leggen.
2. In te stemmen met het ontwerp stedenbouwkundig plan en het ontwerp verkavelingsplan voor fase 1 van Hokseberg 't Harde.
3. Planologische medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan voor fase 2 van Hokseberg 't Harde.
4. De gemeenteraad te informeren met bijgevoegde raadsbrief.

Inleiding

Op 31 januari 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan voor fase 1 van Hokseberg 't Harde vastgesteld. Zoals destijds ook vermeld is het bestemmingsplan voor fase 1 van Hokseberg 't Harde flexibel van aard. De maximale bouw mogelijkheden (woningbouwaantallen, categorieën, bouwhoogtes etc.) zijn in het bestemmingsplan geregeld, maar de exacte stedenbouwkundige invulling is daarbij niet vastgelegd. Hetzelfde gold voor de beeldkwaliteit. De hoofdlijnen qua beeldkwaliteit (kaphellingen etc.) zijn opgenomen in de regels en de toelichting van het bestemmingsplan, maar een uitgewerkt beeldkwaliteitsplan volgt in een later stadium, omdat hier ook een samenhang ligt met het op te stellen definitief stedenbouwkundig plan. Het bestemmingsplan voor fase 1 van Hokseberg 't Harde en de verschillende onderzoeken zijn destijds gebaseerd op een voorbeeldverkaveling. Wel was een voorlopige versie van de Stedenbouwkundige Visie als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan voor fase 1.

Het afgelopen jaar heeft de initiatiefnemer, in samenwerking met verschillende gemeentelijke disciplines en ketenpartners (provincie, waterschap, VNOG, ODNV en Het Oversticht) de Stedenbouwkundige Visie en Beeldkwaliteitsplan voor de wijk Hokseberg (fase 1 en 2) op 't Harde opgesteld. Tevens is als concrete uitwerking hiervan een stedenbouwkundig plan en bijbehorend verkavelingsplan voor de wijk opgesteld.

Fase 1 bestaat uit kamer 1 (noordelijke kamer) en kamer 2 (oostelijke kamer). Fase 2 bestaat uit de kamer 3 (westelijke kamer) en kamer 4 (zuidelijke kamer).

Beoogd effect

Met de realisatie van de nieuwe woonwijk Hokseberg op 't Harde wordt voorzien in een deel van de woon- en zorgbehoefte in de gemeente en specifiek op 't Harde. Enerzijds dienen het stedenbouwkundig plan, het verkavelingsplan, de Stedenbouwkundige Visie en het Beeldkwaliteitsplan voor de wijk Hokseberg als basis voor de (architectonische en civieltechnische) uitwerking en realisatie van fase 1 (waarvoor dus al een bestemmingsplan is vastgesteld). En anderzijds voor het opstellen van een (ontwerp)bestemmingsplan voor fase 2 van de wijk.

In het verlengde daarvan wordt uw college hierbij ook gevraagd om planologische medewerking te verlenen voor het opstellen en in procedure brengen van een bestemmingsplan voor fase 2 van de wijk.

Argumenten

1.1 De Stedenbouwkundige Visie en Beeldkwaliteitsplan is in een uitvoerig afstemmingsproces met de stakeholders tot stand gekomen en is daarmee een integraal plan waarin alle belangen zijn afgewogen.

De Stedenbouwkundige Visie en Beeldkwaliteitsplan is opgesteld in samenwerking en/of afstemming met verschillende relevante gemeentelijke disciplines (o.a. verkeer, beheer, groen, civiel, duurzaamheid, volkshuisvesting en RO). Tevens zijn alle relevante ketenpartners (provincie, waterschap, VNOG, ODNV en Het Oversticht) uitvoerig betrokken bij de totstandkoming van de visie en het plan. Het is een integraal plan waar alle belangen zijn afgewogen en zo goed als mogelijk zijn verwerkt.

Met name de welstandcommissie (Het Oversticht) heeft een grote rol gehad in de totstandkoming en beoordeling van de Stedenbouwkundige visie en Beeldkwaliteitsplan. Meerdere keren is overleg gevoerd over de inhoud, aangezien dit het toetsingskader voor welstand gaat vormen, zie argument 1.2. Dit heeft geresulteerd in een overwegend positief advies van Het Oversticht.

Tevens zijn waar mogelijk aspecten van de zienswijzen uit de bestemmingsplanprocedure voor fase 1 verwerkt in het plan, o.a. de groene afscherming langs de randen van plangebied en versterking van de waardevolle houtwallen.

1.2 De Stedenbouwkundige Visie en Beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor welstand.

De regels en richtlijnen in de Stedenbouwkundige Visie en het Beeldkwaliteitsplan zijn een aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota. Nadat de Stedenbouwkundige Visie en Beeldkwaliteitsplan is vastgesteld, dient het dus als toetsingskader voor de welstandcommissie (Het Oversticht) bij de verdere uitwerking van de plannen voor de Hokseberg. Dit geldt zowel voor de bouwplannen voor de woningen en het zorggebouw als voor het inrichtingsplan voor de private en openbare ruimte.

1.3 Op de Stedenbouwkundige Visie en het Beeldkwaliteitsplan is een inspraakmogelijkheid vereist.

In artikel 12 en 12a van de Woningwet is geregeld dat de gemeenteraad voor het vaststellen van welstandsbeleid inspraak toepast. Op grond van artikel 150 van de Gemeentewet heeft de gemeenteraad een inspraakverordening vastgesteld. Daarin is geregeld dat aan belanghebbenden of ingezetenen van de gemeente Elburg inspraak wordt verleend voor de vaststelling van gemeentelijk beleid en dat op de inspraak de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Het ontwerpbesluit en bijbehorende documenten worden daarom 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

1.4 Het vaststellen van de Stedenbouwkundige Visie en Beeldkwaliteitsplan is een raadsbevoegdheid.

Op grond van de artikelen 12 en 12a van de Woningwet is het vaststellen van de Stedenbouwkundige Visie en Beeldkwaliteitsplan als aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota de bevoegdheid van de gemeenteraad.

2.1 Het stedenbouwkundig plan en bijbehorende verkavelingsplan is in een uitvoerig afstemmingsproces met de stakeholders tot stand gekomen en is daarmee een integraal plan waarin alle belangen zijn afgewogen.

Voor het voorlopige stedenbouwkundig plan en daarbij behorende verkavelingsplan voor Hokseberg geldt dat deze, net de Stedenbouwkundige Visie en het Beeldkwaliteitsplan, in samenwerking en/of afstemming met verschillende relevante gemeentelijke disciplines en ketenpartners tot stand zijn gekomen. Het is een integraal plan waar alle belangen zijn afgewogen. Veel adviezen en opmerkingen

zijn verwerkt in het ontwerp stedenbouwkundig plan en verkavelingsplan, daarnaast worden een aantal opmerkingen (waaronder van de VNOG en het waterschap) meegenomen bij de civieltechnische uitwerking in o.a. een inrichtingsplan en waterhuishoudkundig plan.

Tevens zijn waar mogelijk aspecten van de zienswijzen uit de bestemmingsplanprocedure voor fase 1 verwerkt in het plan. Zo is bijvoorbeeld het 'hofje' aan de noordoostkant in kamer 1 conform één van de destijds ingebrachte zienswijzen anders gesitueerd.

2.2 Het stedenbouwkundig plan en bijbehorende verkavelingsplan is de voorlopige concrete uitwerking van de Stedenbouwkundige Visie en Beeldkwaliteitsplan en dient later nog definitief te worden vastgesteld door uw college.

Het stedenbouwkundig plan en bijbehorende verkavelingsplan is een concrete uitwerking (collegebevoegdheid) van de Stedenbouwkundige visie en Beeldkwaliteitsplan voor de wijk. Er ligt een duidelijke relatie tussen deze documenten. Zoals beschreven onder argument 1.3 en 1.4 wordt het ontwerp van de Stedenbouwkundige visie en Beeldkwaliteitsplan nog ter inzage gelegd voor zienswijzen en is de definitieve vaststelling een raadsbevoegdheid. De Stedenbouwkundige Visie en Beeldkwaliteitsplan kan daarmee nog wijzigen. Vanwege de onderlinge relatie kan dat ook gevolgen hebben voor stedenbouwkundig plan en bijbehorende verkavelingsplan. Het definitieve stedenbouwkundig plan en bijbehorende verkavelingsplan kan daarom pas worden vastgesteld door uw college als de Stedenbouwkundige visie en Beeldkwaliteitsplan onherroepelijk zijn.

2.3 Het ontwerp stedenbouwkundig plan en bijbehorende verkavelingsplan dient als basis voor de (civieltechnische) uitwerking voor fase 1 van Hokseberg en het opstellen van een (ontwerp)bestemmingsplan voor fase 2.

Zie 'beoogd effect'. Instemming met de ontwerpdocumenten, waarbij geldt dat initiatiefnemer bekend is met hetgeen beschreven onder argument 2.2, biedt voor initiatiefnemer voldoende basis om de (civieltechnische) uitwerking van fase 1 en het opstellen van een (ontwerp)bestemmingsplan voor fase 2 te vervolgen. Hierdoor blijft er voortgang in de ontwikkeling.

2.4 Fase 2 is op het stedenbouwkundig plan en bijbehorende verkavelingsplan nog indicatief.

Fase 2 is op het stedenbouwkundig plan en bijbehorend verkavelingsplan indicatief weergegeven, zodat het totaalbeeld van de wijk inzichtelijk is. Fase 1 is namelijk alleen goed te beoordelen als op hoofdlijnen (de ruimtelijke structuur) het grotere geheel bekend is. Fase 2 is nog indicatief, omdat het woningbouwprogramma voor de tweede fase nog niet definitief is vastgesteld. Dit wordt op basis van het dan geldende woonbeleid vastgelegd in de anterieure exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer. Het woningbouwprogramma voor fase 2 in het voorliggende stedenbouwkundig plan en bijbehorende verkavelingsplan is gebaseerd op de beleidsuitgangspunten die voor fase 1 van Hokseberg golden. Andere uitgangspunten kunnen leiden tot een bijstelling van het woningbouwprogramma, waardoor het stedenbouwkundig plan en verkavelingsplan voor fase 2 nog enigszins kan wijzigen, bijvoorbeeld om te voldoen aan een wijziging van de parkeernorm. De vaststelling van het definitieve stedenbouwkundige plan en bijbehorende verkavelingsplan voor fase 2 kan bij het bestemmingsplan voor fase 2 worden meegenomen.

3.1 De gewenste (woningbouw)ontwikkeling moet voor fase 2 nog planologisch verankerd worden in een bestemmingsplan.

Het stedenbouwkundig plan moet planologisch vertaald worden in een bestemmingsplan om daadwerkelijk een bouwtitel te verkrijgen voor de geplande (woningbouw)ontwikkeling. Hiervoor moeten ook een verschillende (ruimtelijke en milieutechnische) onderzoeken uitgevoerd worden.

3.2 De voorbereiding van het bestemmingsplan moet aangekondigd worden.

Conform artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt in de vorm van een vooraankondiging bekendgemaakt dat de gemeente een bestemmingsplan voorbereidt.

4.1 Het vaststellen van de definitieve Stedenbouwkundige Visie en Beeldkwaliteitsplan is t.z.t. een bevoegdheid van de raad.

Uiteindelijk zal de gemeenteraad de definitieve Stedenbouwkundige Visie en Beeldkwaliteitsplan vaststellen. Om de raad op de hoogte te houden van de voortgang en de ontwikkeling, informeren we de raad per raadsbrief.

Kanttekeningen

1.1 De toepassing van gedeeltelijk half open verharding op de secundaire wegen is nog niet eerder toegepast in de gemeente en vraagt een ander onderhoud dan gebruikelijk.

Op de secundaire wegen wil de initiatiefnemer conform het Beeldkwaliteitsplan gedeeltelijk half open verharding toepassen. Vanuit het oogpunt van beheer zijn kanttekeningen geplaatst op de toepassing hiervan. Het product is op dit moment redelijk nieuw en de ervaringen zijn nog beperkt. De ervaringen die er zijn geven aan dat toepassing van half open verharding enige geluidshinder kan geven bij autoverkeer en minder gebruikscomfort voor de gebruiker (met name fietsers en voetgangers) van de weg. Tevens is er meer onkruiddruk, dit vraagt om een specifieke onderhoudswijze en een andere benadering vanuit de bewoners van de wijk.

De welstandscommissie (Het Oversticht) heeft positief geadviseerd over de toepassing van deze materialen in het openbaar gebied. Het toepassen van half open verharding op de secundaire wegen geeft de wijk ruimtelijke kwaliteit door de groenere uitstraling en een exclusiever karakter. Tevens draagt de toepassing van dit materiaal bij aan een klimaat adaptieve wijk.

De ervaring dat het enige geluidshinder kan geven en minder comfort biedt voor de gebruiker geldt vooral bij toepassing van de half open verharding over de totale breedte van de weg. Zoals beschreven in het Beeldkwaliteitsplan wordt de half open verharding in de wijk Hokseberg alleen op de secundaire wegen (de nevenwegen naar de parkeerhofjes) toegepast middels het principe van een 'karrenspoor'. Dat betekent dat alleen aan de randen van de nevenweg en een strook in het midden van de nevenwegen half open verharding krijgt. Daardoor rijden de auto's grotendeels over dichte verharding, waardoor de eventuele geluidstoename beperkt blijft. Tevens kunnen fietsers en voetgangers ook over de dichte klinkerstroken voortbewegen. Het betreft enkel de nevenwegen naar de parkeerhofjes, op alle primaire wegen door het plan (hoofdontsluitingsweg door het pan) en alle primaire wandelpaden wordt dichte verharding toegepast.

Op basis van een integrale afweging wordt voorgesteld in te stemmen met de toepassing van de gedeeltelijke half open verharding op de secundaire wegen. Daarbij is het van belang dat initiatiefnemer aan de toekomstige bewoners van de wijk hierover goed communiceert, zodat zij van tevoren bekend zijn met de toepassing van de gedeeltelijke half open verharding om eventuele klachten (geluid, onkruid, gebruikscomfort) achteraf hierover zoveel mogelijk te beperken.

2.1 Het vastgestelde bestemmingsplan voor fase 1 dient op onderdelen te worden aangepast als fase 2 wordt gerealiseerd.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor fase 1 is nog niet geanticipeerd op de tweede fase van Hokseberg. Om t.z.t. bij realisatie van de tweede fase de rondweg door het plangebied mogelijk te maken, moet het vastgestelde bestemmingsplan op onderdelen aangepast worden. De houtwallen uit het bestemmingsplan voor fase 1 moet daarvoor op twee extra plekken doorkruist worden. Deze reparatie van het bestemmingsplan kan goed worden meegenomen in het bestemmingsplan voor fase 2.

2.2 De welstandscommissie heeft geadviseerd minder appartementen te realiseren mits de gemeentelijke parkeernorm leidend is.

De welstandscommissie (Het Oversticht) kan zich over het algemeen goed vinden in het stedenbouwkundig plan, het verkavelingsplan, de Stedenbouwkundige Visie en Beeldkwaliteitsplan voor Hokseberg 't Harde. Wel heeft Het Oversticht de opmerking gemaakt dat zij adviseren om minder appartementen in het appartementencomplex van fase 1 te realiseren, omdat met toepassing van de gemeentelijke parkeernormen de openbare ruimte rondom het appartementencomplex erg vol wordt. In afstemming tussen verschillende gemeentelijke disciplines (verkeer, groen, beheer openbare ruimte) en de stedenbouwkundige van initiatiefnemer is tot een integrale oplossing hiervoor gekomen met de aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein achter het appartementencomplex.

Vanwege de druk op de woningmarkt wordt voorgesteld om met toepassing van deze integrale oplossing het maximum toegestane aantal woningen en appartementen (op basis van het vastgestelde bestemmingsplan) in fase 1 van Hokseberg te realiseren.

Financiën

De gemeente heeft met de initiatiefnemer reeds een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten voor fase 1 van de wijk. Onderdeel daarin is het verhalen van alle gemeentelijke kosten (planbegeleiding,

bestemmingsplanprocedure, noodzakelijke civieltechnische ingrepen, eventuele planschade etc.) op de initiatiefnemer. Ook voor fase 2 sluit de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst alvorens een ontwerpbestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Ook in die exploitatieovereenkomst voor fase 2 wordt het verhalen van alle gemeentelijke kosten geregeld.

Communicatie/burgerparticipatie

Door de initiatiefnemer is de afgelopen 2 jaar veel aandacht besteed aan participatie. Direct omwonenden van het plangebied zijn door de initiatiefnemer bezocht en hebben een toelichting gekregen op de plannen. Daarnaast is geïnformeerd over de planvorming en voortgang via de projectenwebsite www.wonenopdehokseberg.nl. De website biedt ook de mogelijkheid om een mening over de plannen achter te laten en/of aan te geven of er interesse bestaat in een woning in de nieuwe wijk. Geïnteresseerden die zich gemeld hebben via de website hebben een enquête over de woonwensen kunnen invullen.

Op het ontwerpbestemmingsplan voor fase 1 zijn destijds een aantal zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn voor zover nodig en mogelijk ook verwerkt in het stedenbouwkundig plan, de Stedenbouwkundige Visie en het Beeldkwaliteitsplan, zie argument 1.1 en 1.2.

Het ontwerp van de Stedenbouwkundige Visie en het Beeldkwaliteitsplan voor Hokseberg worden na besluitvorming door uw college voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. De ter inzagelegging van de ontwerpstukken wordt via de gebruikelijke weg bekendgemaakt en gepubliceerd.

Op het bestemmingsplan voor fase 2 van wijk is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Awb) van toepassing. Dit betekent dat t.z.t. een ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd en dat een ieder gedurende die termijn zienswijzen kan indienen. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het definitieve bestemmingsplan wederom 6 weken ter inzage gelegd.

Vervolg

Het ontwerp van de Stedenbouwkundige Visie en Beeldkwaliteitsplan wordt na besluitvorming door uw college gepubliceerd en 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Na afloop van de ter inzage legging wordt de Stedenbouwkundige Visie en Beeldkwaliteitsplan, inclusief zienswijzennota, ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

Na besluitvorming door uw college vervolgt initiatiefnemer tevens de (civieltechnische) uitwerking voor fase 1, in samenwerking met de gemeente. Met als doel om in 2023 te starten met het bouw- en woonrijp maken en de start verkoop van fase 1.

Voor fase 2 van de wijk vervolgt initiatiefnemer na uw besluitvorming over de planologische medewerking het opstellen van een concept ontwerpbestemmingsplan en de uitvoering van de benodigde ruimtelijke-/milieuonderzoeken. De gemeente plaatst hiervan een vooraankondiging conform artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het streven is om in de eerste helft van 2023 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Voordat een ontwerpbestemmingsplan voor fase 2 in procedure wordt gebracht, dient een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten te zijn.

Bijlage(n)

- Bijlage 1: Ontwerp Stedenbouwkundige visie en Beeldkwaliteitsplan Hokseberg 't Harde, d.d. 6 december 2022, opgesteld door Lengkeek Architecten en Ingenieurs
- Bijlage 2: Ontwerp Stedenbouwkundig plan Hokseberg 't Harde, d.d. 2 december 2022, opgesteld door Lengkeek Architecten en Ingenieurs
- Bijlage 3: Ontwerp Verkavelingsplan Hokseberg 't Harde, d.d. 2 december 2022, opgesteld door Lengkeek Architecten en Ingenieurs
- Bijlage 4: Ontwerp raadsbesluit vaststelling Stedenbouwkundige visie en Beeldkwaliteitsplan Hokseberg 't Harde.
- Bijlage 5: Raadsinformatiebrief Hokseberg 't Harde.