

Zaaknummer	: 1142943
Steller	: C.A.A.M. Plat
Afdeling	: Stadsontwikkeling

gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 22 maart 2016

betreft: Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Woongebouwen Maelsonstraat

gelet op: afdeling 3.2 Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht en de Woningwet

overwegende dat:

- voor de braakliggende locatie Maelsonstraat (gelegen ten noorden van de Provincialeweg) een nieuw bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan is opgesteld;
- het beeldkwaliteitsplan in welstandsregels specifiek voor deze locatie voorziet;
- het bestemmingsplan de realisering van woningbouw in de vorm van appartementen mogelijk maakt;
- het ontwerp bestemmingsplan Woongebouwen Maelsonstraat van 15 december 2015 tot en met 25 januari 2016 ter inzage heeft gelegen;
- gedurende deze termijn een belanghebbende zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan kon indienen;
- er over het ontwerp bestemmingsplan één zienswijze is ingediend;
- deze zienswijze is beoordeeld in de Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerp bestemmingsplan Woongebouwen Maelsonstraat;
- de zienswijze niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan;
- aan de noordzijde van het plangebied een hoofdwatertransportleiding ligt;
- deze abusievelijk niet als dubbelbestemming Leiding – Water in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen;
- in verband met het collegebesluit tot het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder de tekst van paragraaf 4.2 aangepast moet worden;
- dit leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

De Raad van de gemeente Hoorn besluit:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. de Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerp bestemmingsplan Maelsonstraat en omgeving vast te stellen;
3. het bestemmingsplan Maelsonstraat en omgeving (NL.IMRO.0405.BPWGBMaelsonstraat-on01) gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;
5. het beeldkwaliteitsplan Woongebouwen Maelsonstraat inclusief toelichting vast te stellen;
6. dit beeldkwaliteitsplan inclusief toelichting als onderdeel van de Welstandsnota gemeente Hoorn vast te stellen

Hoorn, 19-4-2016

De griffier,

De voorzitter,

Bekendmaking:

Publicatie in Westfriesland op Zondag en in de Staatscourant

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN

Ontwerp bestemmingsplan Woongebouwen Maelsonstraat

maart 2016

Zaaknummer 1142943

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Zienswijze en beantwoording
3. Aanpassingen in het bestemmingsplan

Bijlagen

1. Publicaties van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan in het Westfries Weekblad en in de Staatscourant
2. Ingediende zienswijze

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan “Woongebouwen Maelsonstraat” maakt het mogelijk op de braakliggende locatie aan de Maelsonstraat, ten noorden van de Provincialeweg, woningbouw in de vorm van appartementen te realiseren.

Ter inzage ligging

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 15 december 2015 tot en met 25 januari 2016 ter inzage gelegen. De kennisgeving daarvan is gepubliceerd in het weekblad Westfriesland op Zondag en in de Staatscourant. Ook is het plan geplaatst op de website van de gemeente en op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl). Aan de overleginstanties is een kennisgeving gestuurd.

2. Zienswijze en beantwoording

Over het ontwerp bestemmingsplan is op 5 januari 2016 een zienswijze ingediend door Vereniging Oud Hoorn. De termijn voor het indienen van een zienswijze liep tot en met 25 januari 2016. De zienswijze is tijdig ingediend. De zienswijze is ontvankelijk.

In deze nota is de zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. Een kopie van de zienswijze is in de bijlagen opgenomen.

Zienswijze

Het versterken van de woonfunctie nabij de binnenstad wordt als positief beschouwd. De maat van de woongebouwen roept vraagtekens op. In de toelichting staat: “De invulling gaat uit van het maken van een fors gebaar aan de Provincialeweg en de Maelsonstraat en het markeren van de stadsentree. Het markeren van de stadsentree is vormgegeven met een markant hoogteaccent van circa 55 m aan de nieuwe vorm te geven laan. Met deze bouwhoogte ontstaat enerzijds een hoogteaccent in relatie tot de direct aangrenzende bebouwing en anderzijds wordt aangesloten bij de bouwhoogte van het ziekenhuis. De schaal van de ruimte is daarbij dusdanig groot, dat deze hoogte op een ontspannen wijze ingepast kan worden (de afstand tot de dichtstbijzijnde bebouwing, het Horizon College, is 50 m).”

In de toelichting wordt niet onderbouwd waarom er in hoogte een zo grote schaa sprong wordt gemaakt. De hoogte van het hoogste deel van het nabij gelegen ziekenhuis bedraagt 34 meter. De voorgestelde 55 meter van het te realiseren woongebouw staat dan ook niet in verhouding tot deze hoogte zoals in de toelichting wordt gesteld. In dit bestemmingsplan wordt bijna een verdubbeling toegestaan. Immers een afwijking van 10% kan tot een hoogte van ruim 60 meter leiden. Voor een accent bij een entree van de stad volstaat het met een accent van 1/3 extra hoogte van de bouw massa om de entree te duiden. Dat zou voor dit bouwplan een hoogte van 24 meter betekenen.

Voor de gekozen 55 meter wordt slechts gewezen op de afstand tot het Horizon college. Hierdoor kan, in combinatie met de gegeven maten voor het bebouwingsoppervlak, op deze hoek een zeer fors en hoog gebouw gerealiseerd worden dat een grote invloed zal hebben op een veel groter gebied dan alleen de Poort van Hoorn en zijn entrees. Het silhouet van de Hoornse binnenstad is voor velen zeer herkenbaar en geliefd. Het toevoegen van een nieuw element mag dan ook niet alleen beoordeeld worden op zijn invloed op de directe omgeving.

Hoorn is grotendeels vorm gegeven op basis van het “Structuurplan Groot Hoorn 1976”. Dit geldt zeker voor het deel rond de binnenstad. Dit plan ging er van uit dat hoogbouw binnen een straal van 600 meter rond de binnenstad gemeden moest worden. Dit om het silhouet voldoende te beschermen. In grote lijnen is dat tot heden volgehouden. Het woongebouw met de

toegestane hoogte van 55 meter binnen dit bestemmingsplan ligt ruimschoots binnen deze grens en gaat dan ook meedoen binnen het silhouet van de binnenstad. Op zich zou een aanvulling op het stadssilhouet tot de mogelijkheden kunnen behoren. Dit vraagt echter een veel bredere studie naar de effecten van dit hoogteaccent op de binnenstad en haar silhouet en vraagt beleidskeuzes die veel verder gaan dan in het kader van dit bestemmingsplan zijn gedaan.

In de "Structuurvisie Hoorn" staat dat de woonwens van de Hoornse bevolking vooral uitgaat naar grondgebonden woningen. Deze woonwens vraagt zeer veel van de positionering van hoogbouw wil deze aansluiten bij deze Hoornse woonwensen. Hoogbouw vraagt niet alleen bijzondere aandacht binnen het stadsilhouet. De vraag die daarnaast gesteld moet worden is, wat draagt het bij aan de woningmarkt. Wonen op grotere hoogte vraagt extra aandacht aan de omgevingsaspecten. Dat zijn vooral een bijzondere ligging van het object en het uitzicht. Deze zijn op deze locatie niet voldoende aanwezig, ook deze onderdelen behoren een onderdeel van een hoogbouweffectrapportage te zijn.

De toren van de Grote Kerk is het meest bepalende en hoogste accent van onze binnenstad. De hoogte van deze toren bedraagt 60 meter, een gelijke hoogte als het bedoelde accent. Met de maximale maten uit het bestemmingsplan kan een grove overheersende pukkel in ons geliefde silhouet ontstaan. Dit kan nooit de bedoeling van dit bestemmingsplan zijn geweest. Er is geen enkele garantie ingebouwd die een slanke nieuwe bijdrage aan het silhouet van de binnenstad garandeert. Voor deze locatie is een beeldkwaliteitsplan geschreven, in dit beeldkwaliteitsplan is er sprake van een slanke toren. De schetsen van het beeldkwaliteitsplan laten echter nog steeds een veel te plompe verschijning zien. De vraag is dan ook gerechtvaardigd of een slank accent binnen een woonprogramma is te realiseren.

Gevraagd wordt, alvorens het bestemmingsplan definitief vast te stellen, een hoogbouweffectrapportage te laten opstellen, waarin de effecten van deze keuzes in beeld wordt gebracht en de keuze wordt onderbouwd. Wanneer uit deze studie blijkt dat het silhouet op een ongewenste wijze wordt aangetast, bevelen wij u dringend aan hoogbouw op deze locatie niet toe te staan.

Reactie

In de zienswijze wordt gerefereerd aan het 'Structuurplan Groot Hoorn 1976'. In dit structuurplan is bepaald dat er geen hoogbouw is toegestaan binnen 600 meter van de historische binnenstad. Sinds het vaststellen van dit structuurplan is er echter bijna een halve eeuw verstreken. In deze periode is de wereld aanzienlijk veranderd. Het structuurplan heeft bovendien geen rechtskracht meer. De vigerende Structuurvisie voor geheel Hoorn is vastgesteld op 10 juli 2012 en daarnaast is op 2 oktober 2012 een structuurvisie voor de Poort van Hoorn vastgesteld. In beide structuurvisies is geen hoogtebeperking voor deze locatie opgenomen.

De afstand van de bouwlocatie tot de rand van de binnenstad (de kop van de Kleine Noord) bedraagt overigens ca. 500 meter. Dat is inderdaad minder dan de in het oude structuurplan genoemde afstand van 600 meter, maar niet heel veel minder. Ondanks het feit dat het structuurplan niet meer geldt (en ca. 40 jaar geleden is vastgesteld) wordt nog steeds redelijk voldaan aan de geest van dit structuurplan. Er wordt immers nog steeds een redelijke afstand in acht genomen tussen de geplande hoogbouw en de historische binnenstad. Weliswaar zal het nieuwe gebouw vanaf een aantal locaties in of rond de binnenstad zichtbaar zijn (bijvoorbeeld vanaf de Westerdijk), maar in verreweg de meeste gevallen zal het gebouw niet zichtbaar zijn doordat het wegvalt achter bestaande bebouwing of begroeiing. Vanuit andere delen van de stad of vanaf het water gaat het nieuwe gebouw deel uitmaken van het silhouet van Hoorn, maar dat komt de 'leesbaarheid' van de stad – inclusief de entree tot de binnenstad – alleen maar ten goede. Hieronder wordt daar nader op ingegaan.

Ook de 'Integrale visie voor de binnenstad' – die in concept op 26 januari 2016 meningvormend is besproken met de algemene raadscommissie en die naar verwachting nog vóór de zomer van 2016 zal worden vastgesteld – gaat in op de relatie tussen het gebied rond de Maelsonstraat en de historische binnenstad. In de versie van 26 januari 2016 staat het als volgt verwoord: 'Het gebied tussen de Provincialeweg en het spoor heeft door deze infrastructuur en de functies zoals het ziekenhuis een grootschalig karakter. Dit kan niet worden ontkend, ook niet bij nieuwe ontwikkelingen. Deze schaal en maat, goed ingekapseld tussen de historische linten Keern en Koepoortsweg, wordt als gegeven beschouwd.' Een bouwhoogte van 55 meter, voor een klein gedeelte van de toekomstige bebouwing, past binnen de beoogde grote schaal van dit gebied.

Enkele jaren geleden is er een beleid ingezet om de belangrijkste toegang tot de stad en de toegangen tot de binnenstad (vanaf de Provincialeweg) te markeren met hoogbouw. Op basis van die beleidlijn is er een hoteltoeren bij de afslag A7 gerealiseerd, met een hoogte van ca. 55 meter. Bij de toegangen tot de binnenstad bij de Willemsweg (locatie Lidl) en de Liornestraat (het voormalige Liornehuis) zijn hoogteaccenten mogelijk gemaakt van respectievelijk 26 en 35 meter. Deze hoogteaccenten zijn (vooralsnog) niet gerealiseerd. Een woontoren bij de Lidl zou alsnog kunnen worden gebouwd. Op de locatie bij de Liornestraat is besloten om het Liornehuis niet te slopen maar te verbouwen tot het huidige appartementencomplex Kaap Hoorn (acht bouwlagen met dakopbouw).

In de toekomst is de (doorgetrokken) Maelsonstraat de belangrijkste toegangsweg tot de binnenstad van Hoorn en het P+ R terrein aan de noordzijde van het station. Zo veel mogelijk bezoekers van de binnenstad moeten worden verleid om hun auto te parkeren in een nieuw te realiseren parkeervoorziening op deze plek, aan de noordzijde van het spoor. Om het belang van deze nieuwe toegangsweg te benadrukken, is gekozen voor een fors hoogteaccent, van dezelfde orde als het hotel langs de A7. Dat het accent bij de Maelsonstraat hoger is dan de huidige c.q. toekomstige accenten bij de Liornestraat en de Willemsweg, doet recht aan het grotere belang van de toekomstige ontsluiting van de Maelsonstraat ten opzichte van die andere toegangsroutes.

Een hoogbouw effectrapportage, zoals in de zienswijze bepleit, wordt niet noodzakelijk geacht. De hoogbouw is gepland in een omgeving waar al veel grootschalige bebouwing voorkomt.

Ook de vrees voor een te plumpe woontoren wordt niet gedeeld. Het bestemmingsplan, in samenhang met het beeldkwaliteitsplan (waarin gesproken wordt over een ranke uitvoering), staat voldoende garant voor een verhoudingsgewijs ranke en slanke woontoren. Het is uiteindelijk aan de welstandscommissie om te toetsen of in voldoende mate wordt tegemoet gekomen aan het beeldkwaliteitsplan.

Tenslotte: de zienswijze stelt dat de woonwens van de Hoornse bevolking vooral uitgaat naar grondgebonden woningen. Ook die conclusie is echter gebaseerd op het structuurplan uit 1976 en daarom niet meer actueel. De huidige woningbehoefteonderzoeken laten zien dat er voor de middellange en lange termijn wel degelijk behoefte is aan significante aantallen appartementen. Diverse onderzoeksrapporten – onder andere het 'Onderzoek vraaggestuurd bouwen' van Companen (2012) en het rapport 'Maak plaats!' van de provincie Noord-Holland (2013) – wijzen erop dat deze appartementen bij voorkeur in de directe omgeving van de historische binnenstad en het station gebouwd moeten worden.

Concluderend kan worden gesteld dat de ingediende zienswijze niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Aanpassingen in het bestemmingsplan

Er zijn enkele ondergeschikte aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan, te weten:

1. Het opnemen van de dubbelbestemming Leiding – Water, in verband met een hoofdwaterttransportleiding die in het noorden door het plangebied loopt. Deze dubbelbestemming was abusievelijk niet opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. De toelichting, regels en verbeelding worden aangevuld;
2. Het aanpassen van paragraaf 4.2 Geluidhinder in verband met het collegebesluit tot vaststelling van hogere waarden Wet geluidhinder.