Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1943887
Afgestemd met P&C: Ja
Steller: A. de Vries en M. Bakelaar
Team: PM
Teammanager: H. de Bruijn

Portefeuillehouder: R. Assendelft
Programma: Hoorn – Noord / Venenlaankwartier
Project: Ontwikkeling Jan Willemszstraat 18
BOG: R. Assendelft
AOG: J. van der Putten
Projectmanager: M. Bakelaar

Onderwerp
Ontwerp verklaring van geen bedenkingen Jan Willemszstraat 18.

Agendering
Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Ruimtelijke onderbouwing met onderzoeken
2	Beeldkwaliteitsplan JWS18

De raad besluit
1. In beginsel medewerking te verlenen aan het plan voor het bouwen van een woongebouw op de locatie Jan Willemszstraat 18 te Hoorn door het afgeven van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb).
2. Indien er geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen de definitieve vvgb af te geven.
3. Indien er wel zienswijzen worden ingediend, zij betrokken wil worden bij de afhandeling en weging van deze zienswijzen.
4. Het voor de locatie ontwikkelde Beeldkwaliteitsplan vast te stellen en deze onderdeel te laten uitmaken van de welstandsnota.

Samenvatting
U bent bij brief van 1 december 2023 geïnformeerd over de stand van zaken rond dit project, namelijk dat het plan na meningsvormend in uw raad te zijn besproken en nadat een inloopbijeenkomst voor omwonenden had plaatsgevonden de nota van uitgangspunten definitief door het college is vastgesteld. Hiermee werd de volgende fase in het traject ingegaan. In deze fase is door de initiatiefnemer een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend met een ruimtelijke onderbouwing (rob) en de benodigde onderzoeken. Uit de rob blijkt dat het plan goed inpasbaar is op de locatie, voorziet in een behoefte en niet in strijd is met wet- en regelgeving en gemeentelijke kaders. Uit de Aanmeldnotitie blijkt dat het plan geen nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat het plan wel in strijd is met het bestemmingsplan, dient een planologische procedure (zogenaamde uitgebreide afwijkingsprocedure) gevoerd te worden. Het opstarten van deze procedure is een bevoegdheid van het college en het college is bereid om deze procedure op te starten. In het kader van de procedure dient door de raad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) te worden afgegeven waarmee de raad aangeeft in beginsel mee te willen werken aan het plan. De raad is tevens bevoegd tot het vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Om de planologische procedure voor het plan voor het bouwen van een woongebouw op de locatie Jan Willemszstraat 18 te kunnen opstarten dient door uw raad een concept verklaring van geen bedenkingen te worden afgegeven.

Belang
Door het afgeven van de concept vvgb geeft de raad aan in beginsel medewerking te willen verlenen aan het plan. Indien de concept vvgb niet wordt afgegeven kan de planologische procedure niet worden opgestart en kan de benodigde omgevingsvergunning niet worden verleend.

Centrale vraag
Is uw raad bereid om voor dit plan een concept verklaring van geen bedenkingen af te geven?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat
Door de komst van het woongebouw krijgt de locatie weer een zinvolle invulling. Er is behoefte aan woningen. De omwonenden zijn meerdere malen geïnformeerd over de planvorming en hebben hun instemmende visie over het plan gegeven.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie
Het gaat om een woningbouwontwikkeling binnen stedelijk gebied; de locatie krijgt een zinvolle invulling. Tevens voldoet het plan aan de duurzaamheidsambities zoals verwoord in het beleid van de gemeente Hoorn en in de nota van uitgangspunten. Deels betreft dit een eis en deels zijn dit wensen die bijdragen aan de gemeentelijke ambitie. De ontwikkelaar voldoet aan de gestelde eisen uit de nota van uitgangspunten en heeft aanvullend een aantal ambities verwerkt in het bouwplan, zoals 70% hernieuwbare energie uit zonnepanelen en warmtepompen, waterdoorlatende verharding en vertraagde afvoer van regenwater middels infiltratiekoffers. In de binnentuin komt een voorziening voor het opvangen van regenwater voor later gebruik.

4. Kaders
Wettelijke kaders
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
In de Wabo is de planologische procedure beschreven om af te wijken van het bestemmingsplan.

Ruimtelijke onderbouwing (Rob)
In het kader van de planologische procedure is ter onderbouwing van het uitgewerkte plan en ruimtelijke onderbouwing aangeleverd met de bijbehorende onderzoeken.

Wet ruimtelijke ordening (Wro)
Hierin is het kostenverhaal opgenomen, waaronder planschade.

Crisis- en herstelwet (Chw)
Omdat het om de bouw gaat van meer dan 11 woningen is de Crises en herstelwet van toepassing.

Aanmeldnotitie
Voor stedelijke ontwikkelingen is een vormvrije m.e.r. beoordeling noodzakelijk. Deze beoordeling is opgenomen in een Aanmeldnotitie.

Milieuwetgeving
Het plan dient getoetst te worden aan de van toepassing zijnde milieuwetgeving. Hiertoe dienen de benodigde milieuonderzoeken te worden aangeleverd.

Watertoets
De watertoets is een verplicht onderdeel van een ruimtelijke procedure. Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Het plan dient een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling te bevatten.

Regionaal beleid

Structuurschets West- Friesland

De ambitie van dit plan is prettig wonen in een aantrekkelijke omgeving.

Regionale woonvisie West- Friesland 2017- 2021

De regio heeft tot doel om de inwoners van West-Friesland naar wens en tevredenheid te laten wonen en een breed scala aan woonwensen binnen de regio te realiseren.

Woonakkoord 2020-2025 regio West Friesland en Provincie Noord-Holland

Opgaven uit het woonakkoord zijn onder andere:

- Ontwikkelingen in de kwantitatieve vraag volgen en opvoeren van de woningbouwproductie;
- Ruimte voor nieuwe, duurzame en betaalbare plannen;
- Stedelijke vernieuwing inzetten.

Afwegingskader wonen West Friesland 2021

Hierin is een afwegingskader vastgelegd waaraan nieuwe plannen moeten voldoen.

Gemeentelijke kaders

Bestemmingsplan 'Hoorn Noord- Venenlaankwartier'

De locatie heeft in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Hoorn - Noord / Venenlaankwartier' de bestemming 'Maatschappelijk'. Een woongebouw is functioneel gezien in strijd met de bestemming.

Paraplubestemmingsplan Parkeren & laden en lossen

Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is dat er voor nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd.

Nota van Uitgangspunten (NvU)

Nadat de NvU meningsvormend in de gemeenteraad is besproken, is deze op 29 november 2022 door het college vastgesteld. In de NvU zijn de voorwaarden opgenomen waaraan bij de uitwerking van het plan moet worden voldaan.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie is een verplicht instrument onder de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking treedt. Het centrale doel van deze visie is een stad die op langere termijn vitaal en leefbaar is, bijvoorbeeld door het aantrekkelijk maken van bestaande en nieuwe wijken.

Verklaring van geen bedenkingen

Omdat een uitgebreide afwijkingsprocedure van toepassing is, dient op grond van artikel 2.27 Wabo door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen te worden afgegeven. Het plan behoort namelijk niet tot de door de raad aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is, omdat door het realiseren van het plan de stedenbouwkundige structuur van de locatie wijzigt.

Nota kostenverhaal

Gemeenten zijn verplicht kosten te verhalen bij initiatieven van derden. De methodiek en afspraken zijn vastgelegd in de nota kostenverhaal.

Anterieure overeenkomst (AOK)

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Hoorn dient een AOK te worden aangegaan i.v.m. kostenverhaal ten behoeve van ambtelijke capaciteit voor het vervolgtraject. Tevens is hierin planschade geregeld en een bijdrage in het fonds bovenwijks.

Zelfbewoningsplicht
Op 20 april 2021 is een motie over de zelfbewoningplicht door de raad aangenomen. De raad heeft het college de opdracht gegeven een artikel op te nemen in de AOK om de zelfbewoningsplicht door private partijen in de verkoopvoorwaarden op te nemen. In het artikel is een termijn van vijf jaar opgenomen en een mogelijkheid om ontheffing van de zelfbewoningsplicht te vragen. Op 13 juli 2021 heeft het college het artikel middels een collegebesluit aangenomen. De plicht is sinds 13 juli 2021 als artikel opgenomen in de AOK.

Beeldkwaliteitsplan (BKP)
Het BKP wordt ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad en is onderdeel van de welstandsvisie. Dit BKP vormt vervolgens een toetsingskader voor de commissies bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning. In het BKP zijn de concrete kaders opgenomen en richtlijnen opgenomen voor de uitwerking van de bebouwing en de openbare ruimte.

Woonvisie
Hierin wordt ingezet op de groei van de stad, te streven naar een gemengde bevolking naar leeftijd en sociaaleconomische status per wijk, te werken aan een duurzame woningvoorraad en in te zetten op meer sociale huurwoningen en een beter doorstroming in de sociale – en midden categorie.

5. Argumenten

- Het voormalige schoolgebouw werd al enige jaren niet meer als zodanig gebruikt en stond leeg, omdat de voormalige eigenaar, een jeugd hulpverleningsorganisatie, geen passende invulling meer kon geven aan de locatie.
- Het gebouw en het omliggende terrein verkeren niet in goede staat van onderhoud.
- De locatie grenst aan een woonbuurt.
- Er is een groot tekort aan woningen.
- Het plan voorziet in de bouw van een woongebouw met 29 appartementen. De ontwikkeling draagt bij aan de woningbehoefte. Het betreft een binnenstedelijk inbreidingsplan. Het plan is regionaal afgestemd.
- De ontwikkeling draagt bij aan een divers samengestelde groep bewoners in de wijk.
- De opzet van het plan met veel groen en gelijkvloers draagt bij aan de mogelijkheden voor bewoners van middelbare leeftijd en ouderen om langer zelfstandig te blijven wonen.
- Doorstroom van deze doelgroepen naar de appartementen zorgt er ook voor dat die grondgebonden woningen weer beschikbaar komen voor jonge gezinnen.
- Voor deze appartementen worden er voldoende parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd.
- De bebouwing wordt voor het grootste deel binnen het bestaande bouwvlak gerealiseerd.
- In het relatief kleine plangebied neemt de verharding ten opzichte van de huidige situatie niet toe. Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan oppervlaktewater, waterkeringen en wegen in beheer bij het hoogheemraadschap is een watervergunning van het hoogheemraadschap nodig.
- Het plan heeft geen nadelige effecten op het milieu: er is geen aanleiding voor het opstellen van een milieueffectrapportage.
- Omdat gevolgen van sloop op de aangetroffen verblijfplaatsen van beschermde diersoorten niet zijn uit te sluiten, is het noodzakelijk om aan de hand van het Activiteitenplan Jan Willemszstraat ontheffing aan te vragen als bedoeld in artikel 3,8 van de Wet natuurbescherming.
- Voor de herontwikkeling is een project specifiek beeldkwaliteitsplan opgesteld en akkoord bevonden door de welstandsommissie MOOI NOORD-HOLLAND. De planuitwerking is hieraan getoetst en (op hoofdlijnen) akkoord bevonden.
- Omdat het om de bouw gaat van meer dan 11 woningen is de Crisis en herstelwet van toepassing.
- Met inzamelaar HVC zijn afspraken gemaakt over afvalinzameling.
- Het plan sluit aan op de opgaven zoals verwoord in het Woonakkoord 2020-2025 regio West Friesland en de Provincie Noord- Holland.
- Het plan past binnen de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte en wordt binnen bestaande stedelijk gebied gerealiseerd. Het planvoornemen voldoet aan het afwegingskader wonen.
- Door herontwikkeling van de wijken ontstaat er geen nieuw ruimtebeslag.

- Uit de rob blijkt dat het plan goed inpasbaar is op de locatie en past binnen de uitgangspunten van rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid en de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Het plan voldoet hiermee aan een goede ruimtelijke ordening.
- In de ruimtelijke onderbouwing zijn de omgevingsaspecten opgenomen, waaronder milieuaspecten. Hieruit blijkt dat het plan voldoet aan de milieuwetgeving. De Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord is akkoord met de milieuparagraaf zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Met de initiatiefnemer is een intentieovereenkomst aangegaan in verband met kostenverhaal in de ontwikkelingsfase van het plan. In verband met kostenverhaal voor het vervolg van het traject is tussen initiatiefnemer en de gemeente Hoorn een AOK aangegaan. Met het voldoen van het bedrag uit deze overeenkomst worden de gemaakte plankosten en de nog te maken plankosten door de gemeente gedekt. Planschade is ook geregeld in deze AOK, evenals een bijdrage in het op te richten fonds bovenwijks en de inrichtingskosten voor de speelvoorziening.

6. Maatschappelijk draagvlak

In de voorbereidingsfase is een uitgebreid participatietraject doorlopen voor de ontwikkeling. Het initiatief hiervoor lag grotendeels bij de ontwikkelaar. Voor de bewoners uit de omgeving vonden inloopbijeenkomsten plaats. De inbreng uit het participatieproces is verwerkt, waardoor het draagvlak in de omgeving groot is. De omgeving is eind 2022 door de gemeente geïnformeerd over de vaststelling van de nota van uitgangspunten en ontvangt in het voorjaar bericht van de ontwikkelaar over het laatste ontwerp en de voortgang. Ook is het project opgenomen in het wijknieuws Hoorn – Noord / Venenlaankwartier.
Vervolgens vindt tijdens de planologische procedure met de omgeving nog overleg plaats over het inrichtingsplan groen. Tijdens de bouw overlegt de gemeente met de omgeving over de aanleg van een speelvoorziening.
Het woongebouw voorziet in een woonbehoefte.

7. Financiële consequenties

Dit voorstel heeft geen effect op het resultaat.

8. Communicatie

Zie ook onder punt 6: er zijn verschillende inloopbijeenkomsten geweest voor de omgeving en omwonenden zijn meermalen per brief geïnformeerd.
In het kader van de uitgebreide afwijkingsprocedure worden het ontwerp van de omgevingsvergunning en het ontwerp van de vvgb gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijzen indienen tegen beiden. Mochten er zienswijzen worden ingediend, dan wordt de raad betrokken bij de afhandeling van deze zienswijzen.

9. Realisatie

Bij een onherroepelijke omgevingsvergunning in het 3e kwartaal 2023 kunnen de sloopwerkzaamheden in het 4e kwartaal 2023 starten en de bouw begin 2024. De verwachting is dat de oplevering dan eind 2024 is.

Hoorn, 18 APR 2023

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris, de burgemeester