Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2136728
Steller:
Datum commissie:
Datum raadsvergadering: 4 februari 2025

Team: SO
Teammanager: Ronald Stocker
Portefeuillehouder: A. Helling
E-mail: n.van.offeren@hoorn.nl

Onderwerp
Verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning perceel Dampten 4-6 Hoorn woningen voor jongeren en young professionals

Agendering
Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Aanvraagformulier met bijlagen inclusief tekeningen
2	Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen
3	Ontwerpomgevingsvergunning
4	
5	

De raad besluit
1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning eerste fase Dampten 4-6 ten behoeve van het realiseren van 134 appartementen met gemeenschappelijke voorzieningen en enkele commerciële voorzieningen zoals aangeduid in de aanvraag;
2. dat de ontwerpverklaring van geen bedenkingen definitief is indien er tijdens de tervisielegging geen zienswijzen zijn ingediend;
3. geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van deze aanvraag omgevingsvergunning;
4. dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Samenvatting
Er is een aanvraag ingediend om omgevingsvergunning voor de locatie Dampten 4-6 in Hoorn om in strijd met het bestemmingsplan woningen te realiseren voor een doelgroep die met name bestaat uit jongeren, studenten en young professionals. De aanvraag houdt in het realiseren van 134 appartementen met ruimte voor collectieve voorzieningen, een fietsenstalling en enkele commerciële ruimtes in de plint van het gebouw. Het plan draagt bij aan de WOW-aanpak (Werken, Onderwijs en Wonen). Deze aanpak is gericht op het binden en aantrekken van deze doelgroep en stimuleert de ontwikkeling van scholingsmogelijkheden, werkgelegenheid en passende huisvesting. Om de planologische procedure te kunnen starten is het nodig dat de raad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. De ontwerpomgevingsvergunning en de verklaring van geen bedenkingen kunnen daarna ter inzage worden gelegd. Met de aanvrager is een anterieure overeenkomst gesloten voor het kostenverhaal.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
De initiatiefnemer van Dampten 4-6 heeft op 12 oktober 2023 een aanvraag ingediend om omgevingsvergunning ten behoeve van het realiseren 134 appartementen met ruimte voor collectieve voorzieningen, een fietsenstalling en enkele commerciële ruimtes in de plint van het gebouw.

Belang
Het initiatief draagt bij aan het realiseren van woningen in het goedkope segment voor een doelgroep die met name bestaat uit jongeren, studenten en young professionals.

Centrale vraag
Welke overwegingen geeft de gemeenteraad mee om te omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor de bouw van woningen in het goedkope segment?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat
Het realiseren van een gebouw met appartementen voor jongeren, starters en mensen die werkzaam zijn in Hoorn.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie
Het gebouw wordt gerealiseerd conform de huidige BENG normen (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Hierin is ook het gebruik van duurzame materialen gewaarborgd. Dit draagt bij aan de duurzaamheidsambitie.

4. Kaders
Wet ruimtelijke ordening
- Artikel 6.12 lid 1 sub a – besluit over exploitatieplan:
De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In afwijking van deze regel kan de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° of 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen of indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° - strijd bestemmingsplan:
De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
- Artikel 2.27 - verklaring van geen bedenkingen:
In aangewezen categorieën gevallen wordt een omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Invoeringswet Omgevingswet
- Artikel 4.3 – overgangsrecht:
Als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een aanvraag om een besluit is ingediend, blijft het oude recht van toepassing tot het besluit onherroepelijk wordt.

Crisis en herstelwet
- Artikel 1.1 lid 1 onder a jo. bijlage I onder categorie 3.1
De procedureversnellingen uit de Crisis- en herstelwet zijn van toepassing op alle besluiten die krachtens enig wettelijk voorschrift zijn vereist voor de ontwikkeling of verwezenlijking van de onder andere meer dan 11 woningen.

Toekomst van de stad - Meer stad worden
Het door de raad aangenomen amendement op 6 juni 2019 bevat uitgangspunten voor meer stad worden. Het plan draagt hieraan bij.

5. Argumenten

Toelichting op besluitpunt 1: de ontwerpverklaring van geen bedenkingen

A. Toelichting aanvraag fase 1 & overgangsrecht

De aanvraag wordt afgehandeld onder de Wabo en niet onder de Omgevingswet (Ow). De aanvraag is ingediend voordat de Ow in werking trad. In het overgangsrecht van de Ow is bepaald dat in zo'n geval de aanvraag wordt afgewikkeld onder het oude recht (Wabo).

Onder de werking van de Wabo kan een aanvraag omgevingsvergunning gefaseerd worden aangevraagd. Daar is in dit geval gebruik van gemaakt. De aanvraag omvat slechts het 'planologisch strijdig gebruik' voor de gebruiksfunctie en het afwijken van bouwregels. Dit is fase 1.

Het onderdeel waarin toestemming wordt gegeven voor het onderdeel bouwen, dat onder andere de technische toetsing omvat, zit niet in deze aanvraag en zal nog moeten worden aangevraagd. De aanvraag voor het onderdeel bouwen zal wel onder de werking van de Ow vallen. Dit onderdeel werd onder de Wabo fase 2 genoemd. Onder de Ow wordt echter niet meer gewerkt met de termen fase 1 en fase 2. Het onderdeel waarin straks toestemming wordt gegeven voor het onderdeel bouwen wordt getoetst aan de vergunning voor fase 1 en betreft een collegebevoegdheid.

Met een verklaring van geen bedenkingen geeft de raad aan dat het beoogd gebruik en het beoogde bouwvolume dat afwijkt van de regels uit het bestemmingsplan niet leidt tot bedenkingen vanuit de raad. De verklaring van geen bedenkingen biedt het college de mogelijkheid om de omgevingsvergunning te verlenen.

Voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend dient eerst de wettelijke procedure met tervisielegging van het ontwerpbesluit te worden doorlopen. Tijdens de tervisielegging kan een ieder een zienswijze indienen.

B. Algemene verklaring van geen bedenkingen niet toereikend

Op 15 maart 2011 heeft de raad een besluit genomen over de 'algemene verklaring van geen bedenkingen' (algemene vvgb). Daarbij zijn gevallen aangewezen die onder de algemene vvgb vallen. Een herontwikkeling van een bestaande locatie waarbij aanpassing van de ruimtelijke danwel stedenbouwkundige structuur plaatsvindt valt niet onder de algemene vvgb. Het bouwen van een nieuw gebouw van maximaal 30 meter en functiewijziging naar wonen en enkele voorzieningen wordt opgevat als een aanpassing van de ruimtelijke danwel stedenbouwkundige structuur. In zo'n geval is de algemene vvgb niet van toepassing en moet apart een verklaring van geen bedenkingen worden gevraagd aan de raad.

C. Ruimtelijke onderbouwing

De aanvraag komt tegemoet aan de grote behoefte aan nieuwe woningbouw in Hoorn, met name voor starters en studenten. Juridisch is het verplicht om bij deze procedure een ruimtelijke onderbouwing op te stellen en deze is ook opgesteld door initiatiefnemer. In de ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Enkele onderwerpen worden hieronder benoemd.

1) Bestemmingsplannen
   Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Plandelen Dampten, Keern, De Weel en Pelmolenpad' dat is vastgesteld op 24 september 2019. De locatie Dampten 4-6 heeft een enkelbestemming 'Gemengd' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. De maximale toegestane bouwhoogte bedraagt 16 meter, waarbij 60% van het perceel mag worden bebouwd. De aanvraag is in strijd met deze regels.

   Daarnaast zijn op deze locatie de paraplubestemmingsplannen 'Veegplan', 'Veegplan 2' en 'Veegplan 3' van kracht. In Veegplan 3 is in artikel 39.1 sub a onder 1, bepaald dat bij de verlening van een

omgevingsvergunning voor het bouwen in voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeervoorzieningen zijn aangebracht. Van voldoende mate van parkeervoorzieningen is sprake indien is voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in het beleid 'Parkeernormennota Hoorn' zoals vastgesteld op 28 juni 2018 dan wel het vastgestelde parkeerbeleid zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag voor het bouwen. De aanvraag voldoet niet aan de parkeernormen die zijn opgenomen in de 'Parkeernormennota Hoorn'. De locatie valt in de zone 'Schil' en kolom ML is van toepassing. De parkeernorm bedraagt dan parkeerbehoefte komt dan uit op 0,6 pp per woning voor bewoners plus 0,3 pp per woning voor bezoekers. Dit levert een parkeerbehoefte op van 120,6 = 121 parkeerplaatsen. De aanvraag voorziet in 39 parkeerplaatsen en is in strijd met de 'Parkeernormennota Hoorn' zoals vastgesteld op 28 juni 2018.

2) Adviezen andere overheden
De concept ruimtelijke onderbouwing is voorgelegd aan overlegpartners in het kader van het wettelijk vooroverleg. Reactie zijn ingekomen van de Provincie Noord-Holland, Prorail, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord. Deze reactie zijn beantwoord en vormen geen belemmering voor de aanvraag. In de ruimtelijke onderbouwing is hier dieper op ingegaan in hoofdstuk 5.

3) Hoornse Hoogte Visie op stedelijke groei en hoogbouw
Dit initiatief voldoet niet aan een aantal van die eisen uit de visie Hoornse Hoogte. De afwijkingen hebben betrekking op parkeren, groenontwikkeling en bomennorm en de breedte van het hoogteaccent. Deze zijn gemotiveerd in de HER. Gezien de bijzondere doelgroep en de corridorwoningtypologie voor starters, is het in deze specifieke situatie toegestaan marginaal af te wijken van de breedte van het appartementencomplex (18 meter in plaats van 16 meter). Een gebouwde parkeervoorziening is gezien de woningtypologie en de doelgroep in deze situatie financieel niet haalbaar. Het parkeren wordt echter door een pergola en hagen aan het zicht onttrokken en is daarmee zorgvuldig ingepast. Op 2 december 2024 heeft het Hoogbouwexpertteam (HET) een positief advies uitgebracht.

4) Programma
- Wonen
De aanvraag omvat de realisatie van 134 appartementen. Het programma bestaat uit minimaal 30% sociale huur, minimaal 20% gemeubileerde huur en minimaal 50% huur of koop in de middencategorie. Deze afspraken zijn ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Het plan draagt hiermee bij aan de 'WOW'- aanpak ('Wonen Opleiden Werken') om het vestigingsklimaat voor jongeren en young professionals in de stad en regio te verbeteren. De gemeente Hoorn is in 2021 gestart met verbetering van het vestigingsklimaat voor jongeren en young professionals in Hoorn en de regio. De WOW-aanpak richt zich op het vestigingsklimaat voor de jongeren, opleiders en werkgevers. De WOW-aanpak stimuleert, faciliteert de ontwikkeling van passende huisvesting, scholingsmogelijkheden en werkgelegenheid.

- Overige functies
Het plan bevat tevens een gemeenschappelijk binnen- en buitenruimte en commerciële activiteiten: werkplaats voor fietsenherstel, wasruimte en een lunchroom.

- Ladder duurzame verstedelijking
De ruimtelijke onderbouwing bevat een bijlage met een toets aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' waarin de behoefte voor het programma is aangetoond. Het woonprogramma is bovendien regionaal afgestemd conform het regionale afwegingskader wonen. Daarmee is het plan tevens in overeenstemming met de regels van de provincie.

5) Parkeren auto en fiets
Er is grote behoefte aan nieuwe woningbouw in Hoorn, met name voor starters en studenten. De gemeente Hoorn ziet deze behoefte en werkt aan de WOW aanpak: Werk – Opleiden – Wonen.

Dit project geeft concreet invulling aan het onderdeel Wonen van de WOW aanpak. Initiatiefnemer heeft een mobiliteitstoets opgesteld. Daarin staat dat de auto geen vanzelfsprekendheid is in de mobiliteit van de toekomstige bewoners. Mobiliteit voor de bewoners van dit project richt zich voornamelijk op de fiets, lopen, deelauto's en openbaar vervoer. De doelgroep "Jongeren en studenten" hebben gering eigen auto bezit. Daarnaast zijn er zeer goede fietsvoorzieningen met een ruime inpandige fietsenstalling.

De gehanteerde parkeernormen voor dit plan zijn als volgt:

- parkeernorm voor studenten en jongerenhuisvesting = 0
- parkeernorm starterswoningen = 0,4 voor huur / koop "Etage – Goedkoop"
- parkeernorm voor bezoekers = 0,1

Gezien de doelgroep en de locatie dichtbij het station wordt afgeweken van de parkeernormennota. Dit is overeenkomstig in de eerder aangenomen amendement door de raad op 6 juni 2019 (meer stad worden, zie bijlage 1 ruimtelijke onderbouwing). In het nieuwe "Durven. Doen! Dromen Coalitieakkoord 2022 - 2026" is vastgesteld dat voor jongerenwoningen in de Poort van Hoorn de parkeernorm wordt verlaagd. Daarmee wijkt de parkeernorm af van de Parkeernormennota Hoorn.

Op basis van de gehanteerde parkeernormen uit het mobiliteitsplan van initiatiefnemer, komt de parkeerbehoefte op 39 parkeerplaatsen. Op eigen terrein worden in totaal 39 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het plan is akkoord voor wat betreft parkeren.

6) Geluid
Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat een hogere geluidbelasting optreedt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (wegverkeer) en 55 dB (railverkeer) op diverse plekken op het gebouw. De berekende geluidbelasting blijft echter onder de wettelijke grenswaarde waar hogere waarden voor geluid kunnen worden vastgesteld. Het college heeft ingestemd met het ontwerpbesluit voor de hogere waarden voor geluid. Het ontwerpbesluit voor de hogere waarde voor geluid zal gelijktijdig met de ontwerpomgevingsvergunning ter visie worden gelegd.

7) Milieueffectrapportage
De aanvraag valt onder onderdeel D11.2 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.). Onderdeel D11.2 betreft: '*uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen*'. Om deze reden dient een vormvrije mer beoordeling gemaakt te worden. Hiervoor heeft initiatiefnemer een aanmeldnotitie vormvrije mer aangeleverd bij de ruimtelijke onderbouwing. Uit de aanmeldnotitie kan worden opgemaakt dat er geen sprake is van relevante effecten. Een m.e.r.-procedure wordt niet noodzakelijk geacht. Het college heeft op basis van de aanmeldnotitie besloten dat geen mer behoeft te worden gemaakt voor deze aanvraag.

8) Natuur
De initiatiefnemer heeft een ontheffing voor de Wet natuurbescherming met het oog op de gewone dwergvleermuis, die tot en met 31 december 2026 loopt. Het aspect natuur is daarom geen belemmering voor deze aanvraag.

9) Openbare ruimte en bomen
Voor de inrichting van de openbare ruimte is een inrichtingstekening opgesteld en een Visie op het groen die deel uitmaken van de ruimtelijke onderbouwing en de omgevingsvergunning. Het aantal bomen op het terrein en dat ter compensatie in de omgeving wordt geplant, zal in nader overleg met de gemeente worden bepaald. Er is geen sprake van het kappen van gemeentelijke bomen. Het beoogde aantal bomen van 1,3 per woning is bij dergelijke kleine appartementen niet haalbaar. De aanvraag haalt daarom niet de volledige opgave om bomen te planten. Ter compensatie hiervoor is in de anterieure overeenkomst een financiële vergoeding afgesproken met de aanvrager voor het bomenfonds, een en ander conform de norm van 1.3 boom per gerealiseerde woning zoals opgenomen in de LIOR. In de vervolgfase (DO fase) zal de inrichtingstekening en de Visie op het

groen verder worden uitgewerkt en zal een tuinontwerp worden opgesteld in combinatie met een beheerplan. Wel worden er zoveel mogelijk bomen, struiken en hagen aangeplant op het terrein en in de nabijheid van het plangebied. Er is overleg met WerkSaam om de groenstructuur door te zetten op het perceel van WerkSaam nabij de rijbaan langs het spoor.

Gelet hierop zal aan de omgevingsvergunning een voorschrift worden verbonden dat bij de planuitwerking voor het gebouw een tuinontwerp in combinatie met een beheerplan dient te worden opgesteld dat voldoet aan de uitgangspunten op de inrichtingstekening en het document Visie op het groen die als bijlage 3 en 4 bij de ruimtelijke onderbouwing zijn gevoegd.

D. Welstand
Omdat de aanvraag een fase 1 aanvraag onder de Wabo betreft, omvat deze aanvraag formeel gezien geen toetsing aan welstand. De toetsing aan welstand komt aan bod bij het onderdeel bouwen. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over beeldkwaliteit. Bij de aanvraag voor het onderdeel bouwen zal dit in acht genomen moeten worden.

Toelichting op besluitpunt 2: definitieve verklaring bij geen zienswijzen
Als er zienswijzen worden ingediend, zal opnieuw aan de raad gevraagd worden om een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Op deze wijze wordt de gemeenteraad betrokken bij de afhandeling van de zienswijzen. Als er geen zienswijzen worden ingediend, is de verklaring van geen bedenkingen definitief en wordt het plan niet opnieuw voorgelegd aan de raad. Dit komt ook overeen met de 'algemene verklaring van geen bedenkingen', zie toelichting onder beslispunt 1, onderdeel B.

Toelichting op besluitpunt 3: geen exploitatieplan vaststellen
Er is geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal en locatie-eisen zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de aanvrager. Het kostenverhaal is daarmee 'anderszins verzekerd'. De raad moet wel expliciet besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting op besluitpunt 4 Crisis-en herstelwet
De Crisis- en herstelwet (Chw) is van toepassing, omdat in bijlage I van de Chw als categorie van gevallen onder andere is genoemd de ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden waarmee met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken, ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden. De werking van de Chw dient bij het besluit te worden aangegeven en brengt onder meer met zich mee dat bij een eventueel beroep alle beroepsgronden in het beroepschrift dienen te worden opgenomen, en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Verder verloopt de behandeling van het beroep versneld.

6. Maatschappelijk draagvlak en participatie
De initiatiefnemer heeft een aantal participatiebijeenkomsten georganiseerd. De verslagen zijn als bijlage toegevoegd bij de ruimtelijke onderbouwing. Hieruit blijkt dat het plan positief wordt ontvangen door de omgeving.

7. Financiële gevolgen
Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor het begrotingsresultaat.

8. Communicatie
Het besluit wordt bekendgemaakt op wettelijk voorgeschreven wijze. De stukken behorende bij de ontwerpomgevingsvergunning en de verklaring van geen bedenkingen worden gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder een zienswijze indienen.

GEMEENTE
HOORN

9. Realisatie

Na afronding van de procedure dient de aanvrager de overige benodigde vergunningen aan te vragen alvorens gestart kan worden met de bouw.

Hoorn, – 7 JAN. 2025

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris, de burgemeester