

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2216353
Steller: H. Koldewijn
Datum commissie: 18 maart 2025
Datum raadsvergadering: 8 april 2025

Team: ROB
Teammanager: Ronald Stöcker
Portefeuillehouder: A. Helling
E-mail: h.koldewijn@hoorn.nl

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning aanvraag perceel Nieuwe Steen 6 Hoorn

Agendering

Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Aanvraagformulier
2	Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen

De raad besluit

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aanvraag om omgevingsvergunning Nieuwe Steen 6 ten behoeve van het realiseren van 81 appartementen, parkeervoorzieningen en twee commerciële ruimtes zoals aangeduid in de aanvraag;
2. de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief te beschouwen 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

Eind 2023 is door een initiatiefnemer een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor de locatie Nieuwe Steen 6 in Hoorn. De aanvraag omvat het realiseren van 81 appartementen, parkeervoorzieningen en 2 commerciële ruimtes. Ook wordt een nieuw fiets- en voetgangerspad gerealiseerd tussen de locatie Nieuwe Steen 6 en Nieuwe Steen 8. Uit de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan goed inpasbaar is op deze locatie en voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Omdat het plan niet past binnen de huidige stedenbouwkundige- en ruimtelijke structuur, moet door de raad een verklaring van geen bedenkingen worden afgegeven. Deze verklaring is nodig zodat het college de benodigde omgevingsvergunning kan verlenen. Met de aanvrager is eerder een anterieure overeenkomst gesloten voor onder meer het kostenverhaal.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

De initiatiefnemer van Nieuwe Steen 6 heeft eind 2023 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van het realiseren 81 woningen, parkeervoorzieningen en 2 commerciële ruimtes. Het plan bestaat uit vier verschillende woongebouwen, waarbij een deel van de parkeerplaatsen verdiept worden aangelegd. Tevens wordt een nieuw fiets- en voetgangerspad gerealiseerd tussen de locatie Nieuwe Steen 6 en Nieuwe Steen 8. Als onderdeel van het plangebied is een stuk gemeentegrond betrokken waar voorheen een fietspad was gelegen (tussen Nieuwe Steen 4 en Nieuwe Steen 6). Daarnaast wordt een stuk gemeentegrond ter plaatse van de entree naar de nieuwe half verdiepte parkeergarage en Nieuwe Steen 4 heringericht voor 6 openbare parkeerplaatsen. De bestaande parkeerkoffer aan de Nieuwe Steen met 30 parkeerplaatsen wordt van privéterrein een openbaar toegankelijk terrein.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) schrijft voor dat de raad een besluit moet nemen over een verklaring van geen bedenkingen alvorens het college een besluit kan nemen op de aanvraag. De aanvraag wordt afgehandeld onder de Wabo en niet onder de Omgevingswet (Ow) omdat 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). Om deze reden wordt verder in dit voorstel ook gesproken over het bestemmingsplan in plaats van het omgevingsplan.

Belang

Het initiatief draagt bij aan het realiseren van diverse huur- en koopwoningen waar een grote behoefte aan is.

Centrale vraag

Is de raad bereid om een verklaring van geen bedenkingen af te geven zodat het college een omgevingsvergunning kan verlenen voor de realisatie van een nieuw bouwplan aan de Nieuwe Steen 6?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het realiseren van vier gebouwen met huur- en koopappartementen voor diverse doelgroepen.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

Het plan voldoet aan de wettelijke eisen die worden gesteld aan duurzaamheid. De Handreiking Duurzaamheid Bouwontwikkeling (augustus 2022) is toegepast voor dit bouwplan

4. Kaders

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.

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.

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.

Nota van uitgangspunten

Op 20 december 2022 heeft het college een nota van uitgangspunten vastgesteld voor de ontwikkeling. Hierin is een aantal raadsaders opgenomen. Op 22 december 2022 is deze ter kennisgeving naar de raad gestuurd.

5. Argumenten

Toelichting op besluitpunt 1: de ontwerpverklaring van geen bedenkingen

A. Toelichting 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).

Met een verklaring van geen bedenkingen geeft de raad aan geen bedenkingen te hebben tegen de beoogde ontwikkeling bestaande uit nieuwe functies (wonen en commerciële ruimtes), een ander bouwvolume en een verplaatsing van het fiets- en voetgangerspad. 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 vier nieuwe gebouwen waarbij de hoogste ongeveer 26 meter betreft en een functiewijziging naar wonen en enkele commerciële ruimtes, 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 om omgevingsvergunning is vergezeld van een ruimtelijke onderbouwing. Hierin is gemotiveerd dat het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Enkele aandachtspunten worden hieronder benoemd.

1) Bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Risdam en Nieuwe Steen-West' dat is vastgesteld op 4 april 2017. De locatie Nieuwe Steen 6 heeft de enkelbestemmingen 'Kantoor' en 'Verkeer en Verblijf' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. De maximale toegestane bouwhoogte op gronden met de kantoorbestemming bedraagt 10 meter, waarbij 50% van het perceel mag worden bebouwd. De aanvraag is in strijd met de bestemmingen 'Kantoor' en 'Verkeer en Verblijf'.

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. De aanvraag voldoet aan niet deze parkeernormen omdat in dit beleid gewerkt wordt met een bezoekersnorm van 0,3 pp per woningen. Omdat landelijke cijfers

inmiddels uitgaan van een bezoekersnorm van 0,15 pp wordt met dit plan daarop geanticipeerd. De aanvraag voorziet in 104 parkeerplaatsen.

2) Plangebied

Het plangebied Nieuwe Steen 6 betreft twee percelen in eigendom van de initiatiefnemer en een stuk gemeentegrond aan de westzijde van dit plangebied. Met de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over de verkoop van deze grond. Het terrein dat nu al 30 parkeerplaatsen kent, oorspronkelijk in eigendom van de initiatiefnemer, wordt eigendom van de gemeente. Het nieuw aan te leggen fiets- en voetgangerspad tussen Nieuwe 6 en Nieuwe Steen 8 zal als openbaar gebied na realisatie worden overgedragen aan de gemeente. Tenslotte worden nog zes parkeerplaatsen aangelegd in de openbare ruimte nabij de entree van Nieuwe Steen 4. De genoemde grondtransacties zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst.

3) Adviezen andere overheden

De concept ruimtelijke onderbouwing is voorgelegd aan overlegpartners in het kader van het wettelijk vooroverleg. Er aantal partners heeft gereageerd. De adviezen zijn betrokken bij de planuitwerking.

4) Hoornse Hoogte Visie op stedelijke groei en hoogbouw

Het plangebied valt zowel onder de gebieden gemengd stedelijk als klein stedelijk. Hierbinnen is ruimte voor gebouwen van vijf en zes bouwlagen met een accent tot en met acht bouwlagen. Het plan voldoet aan deze bouwhoogten en is daarmee in overeenstemming met deze visie.

5) Programma

- Wonen

De aanvraag omvat de realisatie van 81 appartementen.

Het programma bestaat uit:

- 25 sociale huurappartementen
- 8 middeldure huurappartementen
- 12 middeldure koopappartementen
- 2 dure huurappartementen
- 34 dure koopappartementen

Ten opzichte van de Nota van Uitgangspunten is het aantal woningen (81) ongewijzigd gebleven. Wel zijn middeldure huurwoningen omgezet in middeldure koopwoningen en dure huurwoningen. Het aantal sociale huurwoningen is gelijk gebleven. De naar koop omgezette middeldure huurwoningen zijn qua grootte in m² in de planontwikkeling eerder voorbereid zonder rekening te houden met de betaalbaarheidsgrens en het woningwaarderingstelsel voor de middeldure huurwoningen vanuit de Wet Betaalbare Huur (juli 2024). Tevens is met het aantal woningen rekening gehouden met de maximale ruimte die beschikbaar is in het plangebied voor het autoparkeren conform de Parkeernormennota. Uit de gesprekken met de ontwikkelaar is geconstateerd dat het aangepaste woonprogramma het maximaal haalbare is om het plan te kunnen realiseren.

- Overige functies

Het plan bevat tevens twee commerciële ruimtes, opgeteld ongeveer 260m². Deze zijn bedoeld voor wijk-ondersteunende functies, waarbij geen sprake is van een baliefunctie. Dit heeft te maken met de berekende parkeernormen.

- 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.

6) Ontsluiting, parkeren auto en fiets

Het plangebied voor het autoverkeer wordt ontsloten via de Nieuwe Steen, op de locatie waar voorheen het fietspad lag (tussen Nieuwe Steen 4 en Nieuwe Steen 6). Daarnaast komt er aan de oostzijde van de woongebouwen een nieuw fiets- en voetgangerpad tussen de Nieuwe Steen 6 en Nieuwe Steen 8 met een verbinding naar het Steenpad. Het plangebied gaat uit van 104 parkeerplaatsen. Er worden 38 parkeerplaatsen verdiept onder 2 gebouwen aangelegd. Deze zijn niet openbaar toegankelijk (32 plaatsen gereserveerd voor de appartementenkopers van gebouw A + 6 plaatsen gereserveerd voor de appartementenkopers van gebouw C). De overige parkeerplaatsen worden op maaiveld aangelegd en zijn op 8 parkeerplaatsen na (gereserveerd voor de kopers van gebouw C) openbaar toegankelijk.

Door deze ligging van de parkeerplaatsen is er ruimte voor een kwalitatief goede openbaar toegankelijke ruimte tussen de gebouwen, die tevens als verblijfsruimte geschikt is.

Alle woningen krijgen een eigen berging waarin fietsen kunnen worden gestald. In de buitenruimte is ruimte voor de stalling van fietsen voor bezoekers.

7) Geluid

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat een hogere geluidbelasting optreedt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (wegverkeer) op diverse plekken op het gebouw. De berekende geluidbelasting blijft echter net onder de wettelijke grenswaarde waar hogere waarden voor geluid kunnen worden vastgesteld. Het college heeft het ontwerpbesluit voor de hogere waarden voor geluid genomen op 25 februari 2025. Het ontwerpbesluit voor de hogere waarden voor geluid zal gelijktijdig met de ontwerpomgevingsvergunning ter visie worden gelegd.

8) 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, op 25 februari 2025 besloten dat geen mer behoeft te worden gemaakt voor deze aanvraag.

9) Openbare ruimte en bomen

Voor de inrichting van de openbaar toegankelijke ruimte is een inrichtingstekening opgesteld die deel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing en de omgevingsvergunning. Het aantal bomen op het terrein en dat ter compensatie in de omgeving wordt geplant, betreft 12 bomen. Aanvullend daarop is in de anterieure overeenkomst rekening gehouden met de bomennorm volgens het Bomenbeleidsplan en het bijdragen aan het bomenfonds.

D. Welstand

Voor het plangebied is een afzonderlijk Beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit plan zitten onder andere concrete toetsingscriteria die door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit gebruikt zullen worden voor de beoordeling van het bouwplan. Daarnaast is de inrichting van de buitenruimte onderdeel van het Beeldkwaliteitsplan.

Toelichting op besluitpunt 2: definitieve verklaring bij geen zienswijzen

Als er zienswijzen worden ingediend, zal de raad opnieuw worden betrokken bij de besluitvorming op deze aanvraag. 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 beslispoint 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 beroepsschrift 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 participatiebijeentkomsten georganiseerd. De participatienota waarin ook de verslagen van de diverse bijeenkomsten zijn opgenomen, is als bijlage toegevoegd bij de ruimtelijke onderbouwing. De inbreng van de participanten is betrokken bij de planvorming en heeft geleid tot een aantal wijzingen ten opzichte van het oorspronkelijke plan.

7. Financiële gevolgen

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor het begrotingsresultaat.. Voor het in procedure brengen van de omgevingsvergunningaanvraag is via de gesloten anterieure overeenkomst een exploitatiebijdrage overeengekomen ten behoeve van de dekking van de ambtelijke uren. Daarnaast is met dit plan tussen de initiatiefnemer en gemeente ook een transactie van percelen grond aan de orde. Deels gaat het om ruiling van stukken grond met een openbare bestemming. Maar er is ook gemeentelijke grond betrokken in een deel van het bouwplan. Voor dat deel ontvangt de gemeente een bedrag onder aftrek van de koopsom voor het bestaande parkeerterrein aan de Nieuwe Steen welke aan de gemeente zal toekomen. Het overeengekomen te betalen bedrag door de initiatiefnemer zal worden toegevoegd aan de Algemene Bedrijfsreserve (ABR) Grondzaken.

8. Communicatie

Het besluit wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en in het Hoorns Nieuwsblad. De stukken behorende bij de ontwerpomgevingsvergunning en de verklaring van geen bedenkingen worden gedurende zes weken digitaal ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder een zienswijze indienen.

9. Realisatie

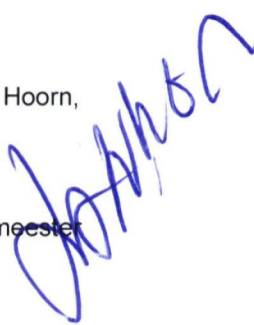
Wanneer de gemeente besluit een omgevingsvergunning te verlenen kan na afloop van de bezwarentermijn hiervan gebruik worden gemaakt.

Hoorn, **25 FEB. 2025**

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,



de secretaris



de burgemeester



Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2216353
Steller: H. Koldewijn
Datum commissie: 18 maart 2025
Datum raadsvergadering: 8 april 2025

Team: ROB
Teammanager: Ronald Stöcker
Portefeuillehouder: A. Helling
E-mail: h.koldewijn@hoorn.nl