

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2191540
Steller: A.T. de Vries
Datum commissie: 19 november 2024
Datum raadsvergadering: 10 december 2024

Team: ROWE
Teammanager: T. Plat
Portefeuillehouder: A. Helling
E-mail: a.de.vries@hoorn.nl

Onderwerp

Ontwerp-verklaring van geen bedenkingen voor een gebouw met 18 zorgappartementen aan de Reaal-Lageweg.

Agendering

Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken
2	Informatieve brief raad anterieure overeenkomst project Bloesem d.d. 26-09-2024 (zn. 1768475).
3	Brief raad over Plantontwikkeling project Bloesem d.d. 27-07-23 (zn. 1768475).

De raad besluit

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven voor het bouwen van een gebouw met 18 zorgappartementen aan de Reaal- Lageweg te Hoorn.
2. De definitieve VVGB af te geven als er geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp-VVGB.
3. Betrokken te willen worden bij de afhandeling van eventuele zienswijzen.

Samenvatting

Met een informatieve raadsbrief van 27 juli 2023 is de raad geïnformeerd over een plan voor een gebouw met 18 gelijkvloerse zorgappartementen op de locatie Reaal/ Lageweg. Inmiddels heeft deze uitwerking plaatsgevonden en is door Woningstichting Het Grootslag (WHG) in 2023, dus voor de Omgevingswet, een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Uit de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing (rob) 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- of ruimtelijke structuur past moet door de raad een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) worden afgegeven. Deze verklaring is nodig zodat het college de benodigde omgevingsvergunning kan verlenen.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Er is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een gebouw met 18 gelijkvloerse zorgappartementen met bijbehorende gemeenschappelijke ruimtes en parkeerplaatsen aan de Reaal - Lageweg te Hoorn. Het college moet hierover een besluit nemen. Dit besluit kan alleen genomen worden nadat de raad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

Belang

Hoorn wil voldoende passende woonmogelijkheden realiseren voor iedere (woon)doelgroep. Eén daarvan is de doelgroep mensen met een specifieke zorgvraag. Met het nu voorliggende voorstel wordt deze doelgroep bediend in moderne op maat gemaakte zorgwoningen.

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 woon-zorggebouw aan de Reaal – Lageweg?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bijdragen aan de realisatie van woonmogelijkheden voor iedere (woon)doelgroep in de gemeente Hoorn. Concreet met dit voorstel gaat het om 18 gelijkvloerse zorgappartementen met bijbehorende gemeenschappelijke ruimtes en parkeerplaatsen voor mensen met een verstandelijke en/of fysieke beperking.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

Het plan voldoet aan de wettelijke eisen die worden gesteld aan duurzaamheid. Het plan draagt niet meetbaar bij aan de aanvullende duurzaamheidsambities van de gemeente. Dit komt omdat de Handreiking Duurzaamheid Bouwontwikkelingen is vastgesteld op 2 augustus 2022 nadat de intentieovereenkomst voor deze ontwikkeling is getekend (maart 2022).

4. Kaders

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Het plan is ingediend in 2023 voor het inwerkingtreden van de Omgevingswet. Op de aanvraag is derhalve de Wabo van toepassing. In de Wabo is de procedure opgenomen voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Verklaring van geen bedenkingen

Omdat een uitgebreide afwijkingsprocedure van toepassing is, moet op grond van artikel 2.27 Wabo door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen worden afgegeven. Bij Raadsbesluit d.d. 15 maart 2011 heeft de gemeenteraad van Hoorn besloten dat voor de volgende categorieën van gevallen geen "verklaring van geen bedenkingen" van de raad nodig is:

1. projecten waarvoor al een Nota van Uitgangspunten, Stedenbouwkundige visie of daarmee vergelijkbaar ruimtelijk kader door de raad is vastgesteld;
2. projecten die een herontwikkeling van een bestaande locatie inhouden maar waarbij geen aanpassing van de ruimtelijke dan wel stedenbouwkundige structuur plaatsvindt;
3. projecten waarvoor het ontwerp van de "verklaring van geen bedenkingen" al door de raad is afgegeven. En er zijn over die ontwerpverklaring en het ontwerp van de omgevingsvergunning tijdens de periode van de terinzagelegging geen zienswijzen ingediend waardoor er geen feiten aan het dossier zijn toegevoegd die om een nieuwe afweging vragen.

Dit plan behoort niet tot de door de raad aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Dit komt omdat door het realiseren van het plan de stedenbouwkundige structuur van de locatie wijzigt.

Bestemmingsplannen

De volgende bestemmingsplannen gelden voor onderhavige locatie:

- 'Kersenboogerd', vastgesteld door de raad op 15-12-2009; hierin heeft de locatie de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn geen woningen toegestaan zodat het plan in strijd is met dit bestemmingsplan.
- 'Archeologie', vastgesteld door de raad op 07-03-17; hierin heeft de locatie de bestemming 'Waarde Archeologie-5'. Zie onder paragraaf 4.7 van de bij deze vergunning behorende ruimtelijke onderbouwing.
- 'Parkeren & laden en lossen', vastgesteld door de raad op 13-11-18. Plan moet voldoen aan de geldende parkeernorm.
- 'Veegplan' (vastgesteld op 08-12-20), 'Veegplan 2' (18-10-23) en 'Veegplan 3' (09-04-24): deze bestemmingsplannen hebben geen impact op het plan.

Rijks-, provinciaal en regionaal ruimtelijk beleid

Op rijks-, provinciaal en regionaal niveau is beleid ontwikkeld waaraan gemeentelijke plannen dienen te voldoen.

Crisis en herstelwet

Gelet op het aantal te bouwen woningen van meer dan 11 is de Crisis- en Herstelwet van toepassing.

Milieunormen

In het Besluit m.e.r. (milieueffectrapportage) is voorgeschreven dat onderzocht moet worden of het voorgenomen plan belangrijke nadelige milieugevolgen kan veroorzaken en of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Hiertoe is een aanmeldnotitie opgesteld. Uit de aanmeldnotitie (milieueffectbeoordeling) komt naar voren dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu op de locatie. Daarom heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoorn op 18 april 2023 besloten dat voor het plan geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld.

5. Argumenten

- Het plan biedt ruimte voor 18 gelijkvloerse woningen/ zorgappartementen met bijbehorende gemeenschappelijke ruimtes en parkeerplaatsen voor mensen met een verstandelijke en/of fysieke beperking. De vraag voor woningruimte voor deze doelgroep is groot en de gemeente Hoorn wil alle en dus ook deze woninggroep plek(ken) bieden.
- Het plan past niet in het huidige bestemmingsplan Kersenboogerd omdat de betreffende gronden een bedrijfsbestemming hebben waarop geen woningen zijn toegestaan. Uit de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing (rob) blijkt dat het plan goed inpasbaar is op deze locatie en voldoet aan de geldende wet- en regelgeving.
- Er is veel aandacht aan de openbare ruimte en parkeren besteed. Van de benodigde 11 parkeerplaatsen komen er negen op eigen terrein en twee aan de Reaal.
- Wat betreft het aspect milieuzonering is het plan uitvoerbaar. Op het aangrenzende terrein, aan de Lageweg, is het bedrijf BBH Sierbestrating gevestigd. Een woonfunctie is gevoelig voor milieuhinder van omliggende bedrijven. Zorgwoningen kunnen een belemmering vormen voor deze bedrijven. Er is onderzoek verricht naar de impact van de woningen op BBH. Met het plaatsen van een geluidsscherm van 4,0 meter boven maaiveld en uitvoering van de zuidgevel van het woongebouw als dove gevel, wordt voldaan aan de toelaatbare waarden van het Activiteitenbesluit en zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van nieuwbouw van appartementen.
- Indien de raad geen verklaring van geen bedenkingen afgeeft, dan zal het college ook geen omgevingsvergunning kunnen afgeven waarmee het plan niet gerealiseerd zal kunnen worden.

6. Maatschappelijk draagvlak en participatie

Participatie heeft een prominente plaats gekregen onder de Omgevingswet. Het plan is ingediend voor het inwerkingtreden van de Omgevingswet en valt nog onder de werking van de Wabo. Echter er heeft op meerdere manieren en op verschillende tijdstippen bewonersparticipatie plaatsgevonden; enerzijds op initiatief van de Woningstichting Het Grootslag en anderzijds op aanvraag van de gemeente Hoorn. In de Ruimtelijke Onderbouwing is in paragraaf 5.2 en in bijlage 14 is het resultaat van de participatie opgenomen.

7. Financiële gevolgen

Er zijn geen financiële gevolgen voor de gemeente. Gemeente en ontwikkelaar zijn een anterieure overeenkomst aangegaan. Op grond daarvan komen alle kosten voor rekening van de ontwikkelaar.

8. Communicatie

Het afgeven van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt, samen met het afgeven van de ontwerp omgevingsvergunning, de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken gepubliceerd in het lokale weekblad en online in het Gemeentebblad. De ontwerpen worden met de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken aansluitend zes weken ter visie gelegd en zijn ook digitaal in te zien. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze indienen tegen het plan. Indien er zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen wordt de raad betrokken bij de afhandeling van deze zienswijzen.

9. Realisatie

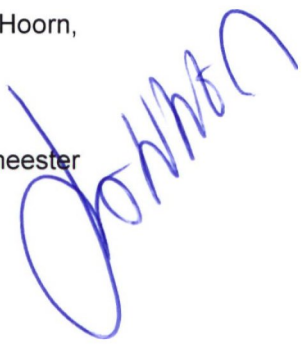
Het plan wordt gerealiseerd nadat de omgevingsvergunning definitief is.

Hoorn, 05 NOV. 2024

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,



de secretaris,



de burgemeester