GEMEENTE HOORN

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2030905
Steller: H. Koldewijn
Datum commissie:
Datum raadsvergadering:

Team: ROWE
Teammanager: Tom Plat
Portefeuillehouder: A. Helling
E-mail: h.koldewijn@hoorn.nl

Onderwerp
Herontwikkeling voormalig kantoorgebouw Koopvaarder 1 in Hoorn

Agendering
Ter besluitvorming

Bijlagen

-	Ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken
-	Ingekomen zienswijzen
-	Verslag hoorzitting (exclusief bijlagen)
-	Nota van zienswijzen Koopvaarder 1 met bijlagen

De raad besluit
1. de zienswijze te beantwoorden zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen Koopvaarder 1';
2. een definitieve 'verklaring van geen bedenkingen (vvgb)' af te geven voor het bouwplan op perceel Koopvaarder 1;
3. de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting
Het plan Koopvaarder 1 gaat over de transformatie en uitbreiding van het bestaande gebouw naar 26 appartementen. Op 11 juli 2023 heeft de gemeenteraad ingestemd met de start van de ruimtelijke procedure door de afgifte van de 'ontwerpverklaring van geen bedenkingen'. Ook is besloten het beeldkwaliteitsplan in procedure te brengen. Tegen de ontwerp-omgevingsvergunning is één zienswijze ingediend die door 27 bewoners van het aangrenzende wooncomplex is ondertekend. In deze zienswijze is aangegeven dat met het verhogen van het gebouw Koopvaarder 1 er sprake is van extra schaduwwerking naar een deel van het aangrenzende wooncomplex. Daarnaast hebben de bewoners van acht woningen, in de periode medio november tot eind januari, wanneer de zon schijnt, minder of zelfs geen direct zonlicht meer in hun huis.
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan aan te passen. De uitleg hierop is te vinden onder de argumenten en bij de beantwoording van de zienswijzen. De beantwoording van de zienswijze is opgenomen in de 'Nota van zienswijzen Koopvaarder 1'. Geadviseerd wordt om een definitieve 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven, zodat het college de omgevingsvergunning kan verlenen.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor perceel Koopvaarder 1 voor het realiseren van 26 appartementen. Het college kan alleen een omgevingsvergunning verlenen als de gemeenteraad een 'verklaring van geen bedenkingen' afgeeft.

Belang
Door het afgeven van definitieve 'verklaring van geen bedenkingen' geeft de raad aan medewerking te willen verlenen aan het plan. Het college kan dan de omgevingsvergunning verlenen. Zonder omgevingsvergunning kunnen de 26 appartementen niet worden gebouwd.

Centrale vraag
Is de raad bereid om voor het plan met 26 woningen aan de Koopvaarder 1 een definitieve 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat
Met dit woningbouwplan wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie
Het bestaande gebouw wordt hergebruikt. Waar het kan, wordt het pand in aansluiting op de regels voor nieuwbouw uit het Bouwbesluit aangepast. Daarnaast wordt er, waar het kan en verantwoord is, materiaal uit de stripping van het pand hergebruikt. Nieuw bouwmateriaal heeft een zo laag mogelijk milieuprofiel en/of beschikt over duurzaamheidscertificaten zoals het PEFC- of FSC-certificaat. De woningen krijgen geen gasaansluiting.

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

Wet ruimtelijke ordening (Wro)
In de Wro is het kostenverhaal opgenomen waaronder het verhalen van mogelijke planschade. Ook is het nodig dat de aanvraag in afwijking van het bestemmingsplan moet zijn gemotiveerd. Dit is bij de aanvraag gebeurd door het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing met de bijbehorende onderzoeken. Daarnaast behoort de beantwoording van de zienswijzen tot een onderbouwing van het plan.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
Het plan moet een beschrijving bevatten waaruit de behoefte van het plan blijkt, de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking.

Crisis- en herstelwet (Chw)
Omdat het plan uitgaat van meer dan elf woningen, is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit heeft gevolgen voor het indienen van een beroepsschrift en kan de beroepsprocedure versnellen.

Regionale kaders
Woonakkoord 2020-2025 regio West-Friesland en Provincie Noord-Holland
Opgaven uit het woonakkoord zijn onder andere:
- Ontwikkelingen in de kwantitatieve vraag volgen/ 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
Omgevingsvisie
Hierin staat het toekomstbeeld voor de hele gemeente Hoorn met nadruk op het fysieke domein. In deze visie is ook een woningbouwopgave opgenomen.

Visie Hoornse hoogte
Met deze visie geeft de gemeente Hoorn richting aan de groei van de stad. Het gaat erom die groei concreet te maken. Waar (op welke plekken in de stad), wat (met welke bebouwing en openbare ruimte) en hoe (in welk ontwerp- en besluitvormingsproces). Het plangebied ligt binnen een gebied dat als 'klein

stedelijk gebied' is weergegeven. De gevarieerde stadsbebouwing mag hier tussen drie en vijf bouwlagen hoog zijn, met accenten tot acht lagen (30 meter).

Woonvisie 2020-2025
Op 20 oktober 2020 heeft de gemeenteraad de Woonvisie vastgesteld. Kernpunten uit de visie zijn: inzetten op de groei van de stad, een gemengde bevolking naar leeftijd en sociaaleconomische status per wijk, een duurzamer woningvoorraad, meer sociale huurwoningen en betere doorstroming in de sociale- en middencategorie.

Bestemmingsplan Risdam en Nieuwe Steen-West (2017)
De locatie heeft de enkelbestemming Kantoor met een maximale toegestane bouwhoogte van 12 meter. Dit woningbouwplan is daarmee in strijd.

Paraplubestemmingsplan Parkeren & laden en lossen
Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is dat er voor nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd.

Verklaring van geen bedenkingen
Omdat een uitgebreide afwijkingsprocedure van toepassing is, moet de gemeenteraad op grond van artikel 2.27 Wabo een 'verklaring van geen bedenkingen' afgeven. Het plan behoort namelijk niet tot de door de raad aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen 'verklaring van geen bedenkingen' nodig is. Dit omdat met het plan de stedenbouwkundige structuur van de locatie wijzigt.

Nota van Uitgangspunten
Op 26 juli 2022 heeft het college de Nota van Uitgangspunten voor de plan Koopvaarder 1 vastgesteld. De inhoud daarvan is besproken in een algemene raadscommissie.

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

Anterieure overeenkomst
Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Hoorn is een anterieure overeenkomst gesloten voor de ambtelijke kosten en capaciteit voor het vervolgtraject. Ook is hierin de zelfbewoningsplicht en afwenteling van mogelijke planschade geregeld.

5. Argumenten

Woningbouwplan levert een bijdrage aan de woningbouwtaakstelling en woningbehoefte
Met dit plan worden 26 appartementen gerealiseerd. De gemeente wil dat er de aankomende jaren duizenden woningen worden gebouwd. Dit plan levert een bijdrage aan deze doelstelling.

Woningbouwprogramma en -differentiatie
Het plan gaat uit van een woongebouw met 26 appartementen. De voorziene woningbouwontwikkeling is regionaal afgestemd.
Het project bevat:
- zes sociale huurappartementen;
- minimaal twee goedkope koopappartementen;
- maximaal elf middeldure koopappartementen
- zeven dure koopappartementen.

Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Afwijken van Paraplubestemmingsplan Parkeren & laden en lossen is mogelijk
Het Paraplubestemmingsplan Parkeren & Laden en Lossen regelt het benodigde aantal parkeerplaatsen bij nieuwe bouwplannen. Het plangebied ligt in het gebied 'Rest bebouwde kom' en kent een parkeerdruk in de categorie midden. Met een bouwplan dat bestaat uit 26 appartementen leidt dit tot een parkeerbehoefte van 40 parkeerplaatsen. In de parkeernorm is een percentage van 0,3 parkeerplaats per appartement opgenomen voor bezoekers. Dit kencijfer is al sinds de invoering in 2004 een schatting geweest.
Door de introductie van digitale bezoekersregelingen in diverse gemeenten is het mogelijk het feitelijke bezoekersgedrag beter in beeld te brengen, en blijkt 0,3 te hoog te zijn. Vooruitlopend op de aanpassing in de Parkeernormennota wordt bij dit plan de bezoekersnorm bijgesteld naar 0,2 parkeerplaats per appartement. Bij dit plan zijn hierdoor in totaal in 37 parkeerplaatsen nodig.
Ook bij een aangrenzend perceel, gebouw De Kluis, konden vanwege de lage parkeerdruk onlangs nog 2 parkeerplaatsen worden opgeheven, zodat daar ruimte ontstond voor een fietsenberging.
Een verlaging van de bezoekersnorm biedt de mogelijkheid om wat minder parkeerplaatsen aan te leggen, zodat er meer ruimte is voor groen. Het fiets parkeren voor bewoners wordt in dit plan inpandig opgelost. Dit resulteert in een kwalitatief betere buitenruimte bij dit woningbouwplan.
Met het afwijken van de bezoekersnorm voor parkeerplaatsen wordt geanticipeerd op een aanpassing van de parkeernorm voor bezoekers voor de gehele gemeente.

Zienswijzen geven geen aanleiding om het plan aan te passen en/of de procedure te stoppen
Een kopie van de zienswijze is aan de stukken toegevoegd, aangevuld met het verslag van een hoorzitting die op 4 oktober 2023 heeft plaatsgevonden. In de zienswijze en ook tijdens de hoorzitting hebben de omwonenden opnieuw hun bezwaren geuit tegen de verhoging van het gebouw. Het plan zorgt door de verhoging voor meer schaduwwerking naar het daarnaast gelegen wooncomplex.
Over extra schaduwwerking bij bouwplannen bestaat geen wet- en regelgeving. Veel gemeenten gebruiken hiervoor de zogenaamde lichte en zware TNO-normen. In de 'Visie Hoornse hoogte' is opgenomen dat bouwplannen moeten voldoen aan de lichte TNO-norm. Uit de bezonningsstudie van dit bouwplan blijkt dat deze voldoet aan deze lichte TNO-norm. Een samenvatting van alle zienswijzen en de beantwoording hierop is opgenomen in de 'Nota van zienswijzen Koopvaarder 1'.
Er is geen aanleiding om het plan aan te passen en/of de planologische procedure hiervoor te stoppen.

Plan voldoet aan goede ruimtelijke ordening
De aanvraag om omgevingsvergunning is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing en een aantal onderzoeken. Daarnaast kunnen de zienswijzen worden weerlegd, omdat het bouwplan voldoet aan de lichte TNO norm die de gemeente ook als norm gebruikt. Opgeteld zijn er hierdoor geen belemmeringen voor dit bouwplan en voldoet het aan goede ruimtelijke ordening.

Positionering van Hoorn
Het bouwplan draagt bij aan de positionering van Hoorn als aantrekkelijke stad voor jongeren en jonge gezinnen. Dit omdat de goedkoopste woningen in het plan starterswoningen voor jongeren kunnen zijn.

Crisis- en herstelwet (Chw)
De Chw is van toepassing op de ontwikkeling Koopvaarder 1 omdat er meer dan 11 woningen worden gebouwd. Dit moet formeel ook worden besloten. Dit betekent dat vaste regels voor het verloop van beroepsprocedures vereenvoudigd zijn en dat de eventuele beroepsprocedure sneller verloopt. Het gaat om de toegang tot de beroepsprocedure, de toetsing door de rechter en de termijn voor de uitspraak. In de praktijk betekent dit dat na afloop van de beroepstermijn geen beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd en dat de bestuursrechter (in geval van beroep) binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak doet.

Geen exploitatieplan nodig
De ontwikkeling is een particulier initiatief. Alle kosten die horen bij de planontwikkeling zijn of worden in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Dit gaat om de kosten voor het opstellen van de aanvraag om

omgevingsvergunning, bijbehorende onderzoeken, het voeren van een planologische procedure en het afwentelen van eventuele planschade. Dit is geregeld in de anterieure overeenkomst. Het kostenverhaal is op deze manier verzekerd. Daardoor is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

Alternatief
De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als de gemeenteraad de benodigde verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Als de raad besluit om de verklaring van geen bedenkingen niet af te geven, kan de omgevingsvergunning niet worden verleend en worden er geen 26 appartementen gebouwd. Tegen het besluit om een omgevingsvergunning te weigeren kan de initiatiefnemer beroep indienen.

6. Maatschappelijk draagvlak en participatie

De aanvrager heeft voorafgaand aan het indienen van de aanvraag een participatieproces doorlopen. Het participatieverslag is als bijlage 9 aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Omwonenden aan de oostzijde hebben geen bezwaar tegen het maken van appartementen in het bestaande gebouw. Wel zijn deze omwonenden tegen de verhoging van het gebouw, omdat hierdoor meer schaduwwerking ontstaat naar hun wooncomplex. Voor een aantal woningen, vooral de onderste 6 woningen die het meest nabij gelegen zijn, is in de periode medio november tot eind januari, wanneer de zon schijnt, sprake van minder of zelfs geen direct zonlicht meer in hun huis. Hierdoor is er voor de verhoging van het gebouw niet bij iedereen maatschappelijk draagvlak. Dit blijkt uit de ingekomen zienswijzen. Vanuit het wooncomplex aan de westzijde zijn geen zienswijzen ontvangen.

7. Financiële gevolgen

Het voorstel heeft geen gevolgen voor de gemeentelijke begroting.
De ontwikkeling is een bouwplan van een initiatiefnemer. Deze initiatiefnemer betaalt de investeringskosten van het plan. De kosten die gemaakt zijn voor de aanvraag om omgevingsvergunning met alle bijbehorende onderzoeken zijn door de initiatiefnemer betaald. De kosten voor het voeren van de planologische procedure en het verlenen van de benodigde vergunning(en) worden gedekt uit de opbrengsten van de (bouw)leges.

8. Communicatie

De personen die een zienswijze hebben ingediend, worden geïnformeerd over de besluitvorming door de gemeenteraad en het college. De omgevingsvergunning wordt gepubliceerd en ter inzage gelegd met de mogelijkheid om een beroepsschrift in te dienen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
De documenten worden beschikbaar gesteld op de website van de gemeente en kunnen bij de publieksbalie van het stadhuis worden ingezien. Het plan is ook digitaal in te zien op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl).

9. Realisatie

Wanneer tegen de verleende omgevingsvergunning geen beroep wordt aangetekend, is de omgevingsvergunning definitief en onherroepelijk. De initiatiefnemer kan dan de 26 woningen realiseren.

Hoorn, 24 OKT. 2023

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris, de burgemeester

Zaaknummer: 2030905