

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2216353
Steller: H. Koldewijn
Datum commissie:
Datum raadsvergadering:

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	Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen
2	Nota van zienswijzen Nieuwe Steen 6-Maansteen 1-83 met bijlagen

De raad besluit

1. de zienswijzen te beantwoorden zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen Nieuwe Steen 6-Maansteeg 1-83';
2. een definitieve 'verklaring van geen bedenkingen (vvgb)' af te geven voor het bouwplan op de percelen Maansteeg 1-83 (voorheen Nieuwe Steen 6);
3. de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing te verklaren;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;
5. het Beeldkwaliteitsplan vast te stellen en onderdeel te maken van de Welstandsnota 2020.

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. Voor dit plan zijn de adressen Maansteeg 1-83 uitgegeven. Aanvullend 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 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.

Op 8 april 2025 heeft de raad een voorlopige verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Tegen de ontwerp omgevingsvergunning zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in de 'Nota van zienswijzen Nieuwe Steen 6-Maansteen 1-83'. De zienswijzen geven geen aanleiding het plan aan te passen.

Nu is een definitieve verklaring van geen bedenkingen 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 voor het realiseren 81 woningen, parkeervoorzieningen en 2 commerciële ruimtes. Voor dit plan zijn de adressen Maansteeg 1-83 uitgegeven. Het plan bestaat uit vier verschillende woongebouwen, waarbij een deel van de parkeerplaatsen verdiept worden aangelegd. Ook 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 voordat het college een besluit kan nemen op de aanvraag. Op 8 april 2025 heeft de raad een voorlopige verklaring van geen bedenkingen afgegeven, waarbij de raad wordt betrokken bij de afhandeling van de zienswijzen.

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 definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven zodat het college een omgevingsvergunning kan verlenen voor de realisatie van het bouwplan voor de nieuwe adressen Maansteen 1-83?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

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

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 verleend als 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 als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Crisis- en herstelwet (Chw)

- 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 op grond van enig wettelijk voorschrift zijn vereist voor de ontwikkeling of verwezenlijking van de onder andere meer dan 11 woningen.

Raadsbesluit van 8 april 2025

Op 8 april heeft de raad een (voorlopige) verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Wanneer er zienswijzen zijn ingediend wordt de raad betrokken bij de afhandeling daarvan.

5. Argumenten

Toelichting op besluitpunt 1: Nota van zienswijzen Maansteeg 1-83-Nieuwe Steen 6

Er zijn vanuit vijf verschillende adressen aan de Leisteek twee zienswijzen op het plan ingediend. De inhoud van deze zienswijzen zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen Nieuwe Steen 6 - Maansteeg 1-83. De zienswijzen gaan vooral over de grootte/bouwhoogte van het plan, de ontsluiting en gebruikte parkeernorm en de hoeveelheid groen met bomennorm. De zienswijzen zijn beantwoord en geven geen aanleiding om het bouwplan aan te passen.

Toelichting op besluitpunt 2: Verklaring 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).

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 valt onder de regels van 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 er voldoende parkeervoorzieningen moeten worden gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Van voldoende parkeervoorzieningen is sprake als is voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in het beleid 'Parkeernormennota Hoorn' zoals vastgesteld op 28 juni 2018. De aanvraag voldoet niet aan deze parkeernormen omdat in dit beleid gewerkt wordt met een bezoekersnorm van 0,3 pp per woningen. Omdat landelijke cijfers opgesteld voor de CROW 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 west- en zuidzijde 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) 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.

4) 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 woningwaarderingsstelsel voor de middeldure huurwoningen vanuit de Wet Betaalbare Huur (juli 2024). Ook is met het aantal woningen rekening gehouden met de maximale ruimte die beschikbaar is in het plangebied voor het autoparkeren volgens 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 volgens het regionale afwegingskader wonen. Daarmee is het plan ook in overeenstemming met de omgevingsverordening van de provincie.

-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 ook 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.

5) 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 is tegelijk met de ontwerp omgevingsvergunning ter visie voorgelegd. Het college besluit hier definitief over voordat de omgevingsvergunning wordt verleend.

6) 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, bedraagt in totaal 12. Aanvullend daarop is in de anterieure overeenkomst rekening gehouden met de bomennorm volgens het Bomenbeleidsplan en het bijdragen aan het bomenfonds.

D. Definitieve verklaring van geen bedenkingen

In het raadsbesluit van 8 april 2025 is opgenomen dat de raad opnieuw bij de besluitvorming wordt betrokken als er een zienswijze tegen het ontwerpbesluit is ingediend. Verwijzend naar de onderbouwing van besluitpunt 1, waarin de zienswijzen zijn beantwoord, vraagt het college nu aan de raad een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Toelichting op besluitpunt 3 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.

Toelichting op besluitpunt 4: 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 5 Beeldkwaliteitsplan en Welstandsnota 2020

Voor het plangebied is een afzonderlijk Beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit plan zitten onder andere concrete toetsingscriteria die door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn gebruikt voor de beoordeling van het bouwplan. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Daarnaast is de inrichting van de buitenruimte onderdeel van het Beeldkwaliteitsplan. Bij vaststelling van het Beeldkwaliteitsplan wordt deze onderdeel van de Welstandsnota 2020.

6. Maatschappelijk draagvlak en participatie

De initiatiefnemer heeft een aantal participatiebijeenkomsten 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 wijzigingen ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Een aantal bewoners aan de Leisteen hebben echter een zienswijze ingediend tegen de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen. Zij zijn tegen het bouwplan in de huidige vorm. Van direct aangrenzende percelen is geen reactie ontvangen.

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 voor de dekking van de ambtelijke uren. Daarnaast wordt met dit plan tussen de initiatiefnemer en gemeente ook een transactie van percelen grond geregeld. 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 dat gemeentelijk eigendom wordt. Het overeengekomen te betalen bedrag door de initiatiefnemer wordt gestort in de Algemene Bedrijfsreserve (ABR) Grondzaken.

8. Communicatie

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

9. Realisatie

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

Hoorn,

. 11 NOV 2025

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris

de burgemeester