

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 3011866
Steller: H. Koldewijn
Datum commissie: 25 augustus 2026
Datum raadsvergadering: 22 september 2026

Team: ROB
Teammanager: Ronald Stöcker
Portefeuillehouder: Y. Yousufi
E-mail: h.koldewijn@hoorn.nl
Projectleider: R. van der Meij

Onderwerp

Bindend advies en vaststellen beeldkwaliteitsplan bouwplan Scheldeweg 2 in Hoorn.

Agendering

Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Publiceerbare aanvraag
2	ETFAL onderbouwing
3	Bijlagen bij ETFAL onderbouwing
4	Concept beeldkwaliteitsplan
5	Memo over het adviesrecht

De raad besluit

1. een positief bindend advies af te geven voor het realiseren van een appartementengebouw met 52 woningen op het adres Scheldeweg 2 in Hoorn;
2. het beeldkwaliteitsplan Scheldeweg 2 vast te stellen en onderdeel te maken van de Welstandsnota 2020.

Samenvatting

Op 18 december 2025 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 52 huurappartementen in een gebouw van 3 tot en met 5 bouwlagen op het perceel Scheldeweg 2 in Hoorn. In de reeds afgesloten anterieure overeenkomst is voorzien dat minimaal 50% van deze appartementen in het sociale huursegment worden aangeboden en maximaal 50% in het middeldure huursegment. Het gebouw is ook voorzien van een collectieve huiskamer met buitenterras en kent 46 parkeerplaatsen op eigen terrein in het groen. De doelgroep betreft senioren die met (beperkte) zorgondersteuning nog zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. De gemeenteraad is eerder over deze planontwikkeling geïnformeerd met twee raadsbrieven, d.d. 5 juni 2024 en 19 juni 2026. Omdat de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur wordt doorbroken geldt het adviesrecht van de gemeenteraad. Ook is de raad bevoegd het beeldkwaliteitsplan vast te stellen en onderdeel te maken van de Welstandsnota 2020.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 52 sociale en middeldure huurappartementen voor bewoners met een zorgbehoefte, op het adres Scheldeweg 2 in Hoorn. Op de aanvraag dient een besluit te worden genomen door het college. Voordat het college een besluit kan nemen moet de gemeenteraad een advies hebben uitgebracht en moet het bijbehorende Beeldkwaliteitsplan zijn vastgesteld en onderdeel zijn gemaakt van de Welstandsnota 2020.

Belang

Het initiatief draagt bij aan het realiseren van diverse sociale en middeldure huurappartementen voor bewoners met een zorgbehoefte. Daar is veel vraag naar. De woningen worden gerealiseerd voor Woningstichting Het Grootslag die een samenwerking is aangegaan met zorgorganisatie Omring.

Centrale vraag

Wat voor advies wil de raad geven over de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de locatie Scheldeweg 2?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het beoogd maatschappelijk resultaat is het realiseren van 52 nieuwe woningen, opgedeeld in sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen, voor bewoners met een zorgbehoefte.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

De beoogde woningen worden gasloos en volgens de 'bijna energie neutrale gebouwen' (BENG-) methodiek gebouwd. Aanvullend is ingezet op een groene buitenruimte, zowel binnen de galerijen en het parkeerhof, als aan de randen van het plangebied. Het plan voldoet daarmee aan de duurzaamheidsambities uit de Omgevingsvisie Hoorn.

4. Kaders

Omgevingswet

- Artikel 5.1 lid 1 sub a: Het is verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten.
- Artikel 16.15a onder b1: De gemeenteraad is adviseur bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor in door de gemeenteraad aangewezen gevallen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Artikel 8.0a lid 2: Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Omgevingsverordening NH2022

In hoofdstuk 6 van de provinciale omgevingsverordening is een aantal instructieregels opgenomen waaraan het plan moet voldoen.

Omgevingsvisie Hoorn

In de Omgevingsvisie is de ambitie opgenomen om in een bepaalde periode 10 tot 12 duizend woning te realiseren binnen de gemeente Hoorn. In een uitwerking van deze visie, de 'visie Hoornse hoogte', is aangegeven tot welke bouwhoogte kan worden gebouwd.

Woonvisie Hoorn 2020-2025

In deze visie geeft de gemeente inzicht in de ambitie op het gebied van woningbouw.

Verordening doelgroepen sociale/middeldure huur en sociale koop Gemeente Hoorn 2023

Deze verordening heeft als doelstelling betaalbare woningen te realiseren en te behouden.

Omgevingsplan gemeente Hoorn

Het omgevingsplan regelt op welke locatie bepaalde activiteiten zijn toegestaan. De aanvraag is in strijd met het Omgevingsplan gemeente Hoorn omdat op de locatie waarop het appartementencomplex gewenst is een bedrijfsbestemming van toepassing is en hoger wordt gebouwd dan de bouwregels nu toestaan.

Raadsbesluit bindend adviesrecht (8 februari 2022)

Met dit besluit heeft de raad aangegeven in welke gevallen het adviesrecht van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning.

Participatienota (8 februari 2022, herzien 28 oktober 2025)

Met het vaststellen van deze nota heeft de gemeenteraad besloten dat participatie verplicht is bij plannen waarbij het adviesrecht van de raad van toepassing is.

5. Argumenten

Plan in overleg met gemeente ontwikkeld en voldoende gemotiveerd

De aanvraag, mede tot stand gekomen door inzet van de grote omgevingstafel, is in strijd is met het omgevingsplan gemeente Hoorn. Uit de stukken die onderdeel zijn van de aanvraag blijkt dat het plan goed inpasbaar is op deze locatie en voldoet aan de geldende wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid. Het college moet een beslissing nemen op de aanvraag.

Het woningbouwprogramma is in overeenstemming met de Woonvisie

Het woningbouwprogramma, waarmee het aantal en de typologie van de woningen wordt bedoeld, is vastgelegd in de anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en de initiatiefnemer is gesloten. In deze overeenkomst is opgenomen dat minimaal 50% van de huurappartementen in het sociale segment worden aangeboden en maximaal 50% in het middeldure huursegment. Deze verdeling is in overeenstemming met de Woonvisie en doelgroepenverordening.

Het plan is in overeenstemming met instructieregels van het Rijk en de provincie

Omdat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (meer dan 11 woningen) is de instructieregel artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving van toepassing, de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. In het document 'ETFAL-onderbouwning' is in alinea 4.1.2. onderbouwd dat er voldoende kwantitatieve en kwalitatieve behoefte is aan de beoogde woningen. Het bouwplan is regionaal afgestemd volgens de provinciale instructieregel, artikel 6.13 uit de provinciale omgevingsverordening.

Het plan voldoet aan de Parkeernormennota

Als onderdeel van de 'ETFAL-onderbouwning' is een parkeerberekening opgenomen. Ook is er een aparte bijlage bijgevoegd met een parkeermotivering. Er worden 46 parkeerplaatsen gerealiseerd. In de bijlage komt naar voren dat dit aantal parkeerplaatsen voldoende is. Op basis van de Parkeernormennota zijn er maximaal 45 parkeerplaatsen benodigd wanneer wordt uitgegaan van het woningtype 'Aanleunwoning/serviceflat'. In de motivering wordt ingegaan op de toepasbaarheid van deze norm op het type woningen dat wordt gerealiseerd. Denk aan de geclusterde woningen, de afnemende mobiliteit van de doelgroep en de aanwezigheid van ondersteunende voorzieningen. Hiermee voldoet het plan aan de Parkeernormennota.

Het plan voldoet aan de Omgevingsvisie en de uitwerking daarvan de visie 'Hoornse Hoogte', visie op stedelijke groei en hoogbouw.

Het projectgebied is gelegen op het snijvlak van de gebieden "groene woonbuurt" en "oude dorpslint". Maar in de visie 'Hoornse hoogte' is aanvullend aangegeven dat er meer ruimte voor bebouwing is bij winkelcentra en doorgaande ontsluitingswegen. De Scheldeweg is een doorgaande ontsluitingsweg. Het bouwplan bestaat uit 3 tot en met 5 bouwlagen en ligt in een groen setting. Het bouwplan voldoet qua hoogte en mate van intensivering aan deze visie.

Er zijn geen milieubeperkende aspecten, geluid is maatwerkoplossing.

Voor het plan is een beoordeling opgesteld of een milieueffectrapportage nodig is. Deze beoordeling bestaat uit diverse omgevingsaspecten, mede tot stand gekomen door onderzoeken. Geen van de onderzochte thema's vormt een belemmering voor de planontwikkeling, een milieueffectenrapportage is niet nodig. De geluidsbelasting door verkeerslawai van zowel de Scheldeweg als de Provincialeweg is relatief hoog. Om tot een aanvaardbare situatie te komen wordt voor een aantal gevels afgeweken van de standaardwaarden door een hogere waarde tot maximaal de grenswaarden vast te stellen. De hogere waarden worden opgenomen in de omgevingsvergunning. Aanvullend is de binnenzijde van het complex juist geluidsluw. Op deze wijze ontstaat een aanvaardbaar geluidsniveau voor bewoners.

Beeldkwaliteitsplan moet worden vastgesteld door de raad.

Voor het plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Naast eisen voor de inrichting van de buitenruimte staan hier ook concrete criteria in die de ruimtelijke adviescommissie (RAC) gebruikt bij de beoordeling van het bouwplan. De RAC is betrokken bij de opstelling van dit beeldkwaliteitsplan. Juridisch is het nodig dat de gemeenteraad het beeldkwaliteitsplan vaststelt en onderdeel laat uitmaken van de Welstandsnota 2020.

Alternatief

De raad is in de ruimtelijke procedure uitsluitend bevoegd om advies te geven op de ingekomen aanvraag. Het advies kan dus positief of negatief zijn. Indien de raad geen positief advies wil afgeven en daarmee negatief adviseert, kan het college de aanvraag om omgevingsvergunning alleen weigeren. Dan blijft de huidige situatie in stand en worden er op deze locatie geen woningen op basis van het nu voorliggende bouwplan gerealiseerd.

6. Maatschappelijk draagvlak en participatie

Het plan is mede tot stand gekomen door het proces van de grote omgevingstafel. In dit proces zijn diverse participatiemomenten ingebouwd. Er hebben bij dit plan twee participatiebijeenkomsten plaatsgevonden. Het plan is positief door omwonenden ontvangen. Echter, tijdens de tweede bijeenkomst heeft één omwonende zich kritisch uitgelaten over de locatie van de nieuwe in- en uitrit van het plan tegenover zijn woning aan het Reaal in relatie tot verkeersveiligheid en mogelijke lichtoverlast (van koplampen). Een verkeersonderzoek heeft onderbouwd dat de positie van de in- en uitrit qua verkeersveiligheid voldoet en dat voor de lichtoverlast groenmaatregelen getroffen zouden kunnen worden. De initiatiefnemer heeft getracht op verschillende manieren hierover in gesprek te gaan met de betreffende omwonende, maar dat is tot op heden niet gelukt.

7. Financiële gevolgen

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor het begrotingsresultaat. De ontwikkeling is een plan 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. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld en mogelijke nadeelcompensatie kan worden afgewenteld. Tevens zijn in de anterieure overeenkomst de (financiële) afspraken voor boomcompensatie geborgd. De kosten voor het besluiten op de aanvraag om omgevingsvergunning worden gedekt uit de opbrengsten van de leges.

8. Communicatie

Nadat een besluit is genomen op de aanvraag (verlenen van de omgevingsvergunning met een positief advies van de raad of een weigering met een negatief advies) wordt het besluit openbaar bekendgemaakt door een publicatie in het online Gemeenteblad en in het Nieuwsblad Hoorn. Binnen zes weken na bekendmaking van het besluit bestaat de mogelijkheid tot het indienen van bezwaar. De aanvrager van de vergunning wordt afzonderlijk schriftelijk geïnformeerd door het toezenden van het besluit.

9. Realisatie

Wanneer een omgevingsvergunning wordt verleend is deze van kracht nadat de bezwaartermijn is afgelopen. Dan kan van de vergunning gebruikt worden gemaakt en de bouw worden gestart.

11 AUG 2026

Het college van burgemeester en wethouders van Hoorn

De secretaris

Zaaknummer: 3011866

de burgemeester