

Contactpersonen

Ingrid Jufferrmans

M 06025561330

ingrid.jufferrmans@rijksoverheid.nl

Ilse Lubrun

M 0611350088

i.lubrun@hoorn.nl

Datum

12 september 2023

memo

Uitkomsten onderzoek versnellen woningbouw De
Compagnie 1 in Hoorn

Inleiding

Tussen het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Hoorn is op 11 juni 2020 een overeenkomst gesloten ten aanzien van de voormalig PI Zwaag in Hoorn, hierna "Overeenkomst PI Zwaag". In de Overeenkomst PI Zwaag is afgesproken dat het Rijksvastgoedbedrijf overgaat tot (circulaire) sloop van de voormalig PI en dat de gemeente Hoorn en het Rijksvastgoedbedrijf medio 2022 in gesprek zullen gaan over de herontwikkeling van de kavel van de voormalig PI Zwaag (hierna: "Plangebied").

Ter uitvoering van de Overeenkomst PI Zwaag zijn de gemeente Hoorn en het Rijksvastgoedbedrijf sinds 2022 in gesprek met elkaar over een definitieve invulling van de kavel van de voormalig PI Zwaag. In dat kader is recent een intentieovereenkomst gesloten. Daarmee is het proces gestart om te komen tot een nota van uitgangspunten en vervolgens een stedenbouwkundig plan dat zal voorzien in woningbouw in alle segmenten met ondersteunende voorzieningen.

In bedoelde intentieovereenkomst is onder meer afgesproken dat de gemeente Hoorn en het Rijksvastgoedbedrijf de mogelijkheden zullen onderzoeken om het aandeel sociale huur zo spoedig mogelijk te realiseren. Het is de wens van de gemeente Hoorn om deze woningen eind 2024 op te leveren. Het is verder de bedoeling van de gemeente om het aandeel sociale huur (voor een deel) tijdelijk in te zetten voor opvang van vluchtelingen uit Oekraïne. Daarnaast kunnen de woningen ingezet worden voor bijzondere en reguliere woningzoekenden. Uitgangspunt van de gemeente Hoorn voor het aandeel sociale huur is modulaire bouw met een flexibele invulling.

Om tot versnelling van de realisatie van het aandeel sociale huur te komen zijn verschillende elementen onderzocht. Hieronder wordt eerst de stedenbouwkundige invulling voor het gehele plangebied uiteengezet. Vervolgens worden de verschillende onderzoekselementen uitgewerkt en toegelicht. Tot slot is een conclusie uit al deze deelonderzoeken opgenomen.

Stedenbouwkundige uitwerking volledig plangebied

De nieuwbouw zal bestaan uit drie deelgebieden. Deelgebied 1 betreft de eerste fase van de herontwikkeling en voorziet in twee woonblokken met in totaal 100 sociale huurwoningen met bijbehorende fietsenbergingen. Daarnaast is er ruimte voor maximaal 340 m² bvo ondersteunende voorzieningen, waaronder in ieder geval een huismeesterruimte. Deelgebieden 2 en 3 betreffen de tweede fase in de herontwikkeling en voorzien in respectievelijk één woonblok met 61 middeldure huurwoningen (deelgebied 2) en twee woonblokken met 94 dure woningen (koop of huur) (deelgebied 3).

Datum
12 september 2023

De woonblokken vormen samen met het landschappelijke kader een sterke gebiedsidentiteit; ze vormen een samenhangend ensemble.



De boomgaard en de centrale groenzone zijn volledig autovrij. Dit betekent dat er alleen ruimte is voor langzaam verkeer (fiets en voetganger), met uitzondering van hulp- en nooddiensten. De auto-ontsluiting ligt aan de noord- en oostzijde. Het parkeren voor bewoners en bezoekers van de sociale huurwoningen wordt op maaiveld gerealiseerd, aan de randen van het plangebied en binnen de bouwblokken. Voor het middeldure en dure woonprogramma wordt er in principe vanuit gegaan dat het parkeren voor bewoners en bezoekers in de hoven van de betreffende bouwblokken (half)ondergronds wordt opgelost, waarmee de ruimtelijke kwaliteit van de binnenhoven kan worden verbeterd. Indien dit aantoonbaar niet mogelijk blijkt te zijn, is parkeren voor bewoners en bezoekers van het middeldure en dure woonprogramma ook op maaiveld toegestaan in de hoven.

Aan de buitenzijde zijn parkeerplaatsen opgenomen in het landschappelijke kader, met een concentratie van parkeerplaatsen in de noordwesthoek van het terrein.

Het voornemen is om het aandeel sociale huur versneld te laten realiseren. In dat geval zal de invulling van het plangebied in twee fasen gerealiseerd worden:

- **Eerste fase:**

Versneld te realiseren sociale huur; in te zetten voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen en bijzondere en reguliere woningzoekenden.

Tweede fase:

Realisatie middeldure huurwoningen en vrije sector koopwoningen volgens reguliere planproces van de gemeente Hoorn.

Er zal derhalve gebouwd gaan worden in twee fasen, door verschillende partijen en voor verschillende doelgroepen (segmenten). De deelfaseringen zullen zo goed mogelijk op elkaar aangesloten moeten worden. De eerste (versnelde) bouwfase zal naar alle waarschijnlijkheid gebouwd worden in een modulaire of conceptuele bouwwijze. Dit moet op een goede manier aansluiten op de tweede fase in de gebiedsontwikkeling die zowel traditioneel als wederom modulair kan worden gebouwd. De eerste fase en de tweede fase moeten ook voldoende samenhang hebben, zowel in beeldkwaliteit als in stedenbouwkundige configuratie. Het streven naar een krachtige buurt met samenhang zal daarom geborgd moeten worden door middel van een nota van uitgangspunten, het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsrichtlijnen. Het ontwerp voor de openbare ruimte speelt hierin een belangrijke rol. Deze moet naast de architectuur de nodige samenhang in het gebied brengen.

Uitwerking onderzoekselementen

Om te beoordelen of versnelling van de realisatie van het aandeel sociale huur binnen bovenvermelde invulling van het plangebied mogelijk is zijn de volgende elementen onderzocht:

- a. stedenbouwkundige inpassing van de bouwfaserings;
- b. kwaliteit te realiseren woningen;
- c. beeldkwaliteitsprincipes plangebied;
- d. bouwrijp maken en aanleg nutsvoorzieningen;
- e. ecologie en verkeer;
- f. inpassing versnelling in verkoopproces Rijksvastgoedbedrijf;
- g. inpassing versnelling in publiekrechtelijk proces gemeente;
- h. planning;
- i. financiën.

Per onderzoekselement wordt hieronder uitgewerkt wat is onderzocht en tot welke deelconclusie dit onderzoek heeft geleid.

a. Stedenbouwkundige inpassing van de bouwfaserings

De keuze voor welk segment in welke bouwblokken wordt gesitueerd, hangt mede af van de meest logische bouwlogistiek en bijbehorende veiligheid, de benodigde fasering in (ondergrondse) infra en de mogelijkheid om het aantal bij de sociale huur behorende parkeerplaatsen te kunnen realiseren.

Het aantal benodigde eenheden sociale huur is opgenomen in twee bouwblokken. Als gevolg van de gefaseerde realisatie is ervoor gekozen om de sociale huurwoningen niet te mengen met de overige woonsegmenten. Deze woonblokken zijn geclusterd aan de zijde van de Oostergouw, zo dicht mogelijk tegen De Compagnie aan. Zodoende zijn de sociale huurwoningen eenvoudig te ontsluiten en goed af te kaderen van het overige deel van het plangebied met het oog op de bouw van de tweede fase. De parkeerplaatsen behorend bij de sociale huur kunnen deels binnen een bouwblok worden gerealiseerd, deels langs de rand van het plangebied aan de zijde van De Compagnie en deels langs de rand van het plangebied aan de zijde van de Oostergouw.

b. Kwaliteit te realiseren woningen & voorzieningen

De eerste fase kent een versnelde bouw, maar betreft geen tijdelijke bebouwing. Het gekozen bouwsysteem zal van dusdanig hoge kwaliteit moeten zijn dat het niet onder doet voor traditionele bouw. De intentie is immers dat het er voor lange tijd zal staan.

Gezien het vorenstaande zullen de woningen in ieder geval aan de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit 2012 (danwel de rechtsopvolger onder de Omgevingswet) moeten voldoen. In beredeneerde gevallen kan hiervan afgeweken worden, mits de afwijking een meerwaarde met zich meebrengt en er sprake is van een, ten opzichte van de nieuwbouweisen gestelde, gelijkwaardige toepassing.

Daarnaast is gewenst dat gebouwd wordt in overeenstemming met de Amsterdamse Bouwbrief (kleinere bergingen en een gezamenlijke fietsenberging).

In de *Nota van Uitgangspunten De Compagnie 1* worden ambities geformuleerd ten aanzien van duurzaamheid. In overleg met de ontwikkelaar van de sociale huurwoningen kunnen afspraken gemaakt worden om deze ambities waar mogelijk over te nemen. Te denken valt bijvoorbeeld aan klimaat adaptieve maatregelen op en rond de bouwblokken en afspraken over circulariteit (hergebruikte materialen).

c. Beeldkwaliteitsrichtlijnen plangebied

Beeldkwaliteitsplan en beeldkwaliteitsrichtlijnen

Er zijn vanwege de huidige bestemming geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten. Een nieuw toetsingskader voor aspecten van welstand is daarom noodzakelijk. De beeldkwaliteitsrichtlijnen die opgenomen zijn in de *Nota van Uitgangspunten* geven hier invulling aan.

In samenhang met het hierna te melden kwaliteitsteam is daarmee de kwaliteit voldoende geborgd en is vooralsnog geen verdere uitwerking in een beeldkwaliteitsplan noodzakelijk.

Kwaliteitsteam

Voorgesteld wordt om een supervisor/kwaliteitsteam aan te stellen, dat de bouwplannen toetst aan de beeldkwaliteitsrichtlijnen. Deze route heeft het voordeel dat er snellere besluiten mogelijk zijn, omdat er naast een toetsende rol ook aan inhoudelijke planbegeleiding kan worden gedaan (intervisie). Die inhoudelijke rol betekent tevens dat er geen beeldkwaliteitsplan nodig is, doordat er sturing is op kwaliteit. Daarnaast is men minder afhankelijk van de vergadercyclus van de Commissie voor Monumenten en Welstand.

Overigens gaan de plannen uiteindelijk wel naar de Commissie, maar dan is er al grondig gekeken naar de kwaliteit door de supervisor/kwaliteitsteam en komt men in een laat stadium van planontwikkeling niet voor verrassingen te staan bij bespreking van de plannen in de Commissie.

Borging van kwaliteit in openbare verkoopprocedure

Een aanvullende wijze van kwaliteitsborging is om in de openbare verkoopprocedure naast te selecteren op prijs eerst te beoordelen op kwaliteit. Alleen de partijen die voldoen aan minimumscores mogen door naar de biedingsfase. In de biedingsfase geldt het hoogste bod.

Voor een dergelijke uitgebreide selectieprocedure is een beeldkwaliteitsparagraaf noodzakelijk waarin de beoogde kwaliteit en de intentie erachter op hoofdlijnen beschreven wordt. Partijen worden hierbij beoordeeld op een visie.

Dit is alleen mogelijk voor het sociale deel als openbaar verkocht wordt en voor de overige segmenten uit de Nota van Uitgangspunten duidelijk wordt dat een visie nog een toegevoegde waarde heeft.

d. Bouwrijp maken en aanleg nutsvoorzieningen

Het tijdig bouwrijp maken van de locatie is van groot belang om de gewenste planning voor de bouw van de sociale huurwoningen te kunnen halen. Ten behoeve van de sociale huurwoningen zullen een riool en andere nutsvoorzieningen moeten worden aangelegd. Bij de keuze voor de ligging van een tracé moet al zekerheid bestaan over de toekomstige inrichting van het gehele plangebied.

Het is gebruikelijk dat de initiatiefnemer/ontwikkelaar een plangebied bouw- en woonrijp maakt. In deze specifieke situatie worden de sociale huurwoningen waarschijnlijk verkocht aan Intermaris (zie onder g.). Vanwege de snelheid waarmee gestart moet worden met bouwrijp maken en de bouw van de woningen is het wenselijk dat de gemeente al start met de voorbereidende werkzaamheden voor bouwrijp maken voor dat deel van het plangebied dat noodzakelijk is voor de sociale huurwoningen. De rest van het plangebied kan in tweede instantie door de ontwikkelaar van de middeldure en dure woningen bouwrijp gemaakt worden.

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft door bureau Fugro sonderingen en peilbuizen laten plaatsen. Uit het onderzoek van Fugro blijkt dat het ook noodzakelijk is om het terrein voor te belasten. Het is mogelijk om alvast dat deel van het plangebied voor te belasten dat noodzakelijk is voor de realisatie van de sociale huurwoningen.

Er moet nog een keuze gemaakt worden of Intermaris of de gemeente zorgdraagt voor het bouwrijp maken van fase 1. Zodra het Rijksvastgoedbedrijf afspraken heeft kunnen maken met Intermaris kan de gemeente een anterieure overeenkomst met Intermaris sluiten en worden afspraken vastgelegd over (de kosten van) bouw- en woonrijp maken. De gemeente start in ieder geval nu al met de onderzoeken die nodig zijn voor het bouw- en woonrijp maken, zodat er geen tijd verloren gaat.

De gemeente start met het opstellen van een matenplan voor de hele ontwikkeling. Op basis van dit plan zal een raming worden opgesteld voor bouw- en woonrijp maken, zodat snel inzicht wordt verkregen in deze kosten. Uitgangspunt is dat de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf niet bijdragen aan deze kosten en dat alle kosten voor bouw- en woonrijp worden verhaald. Het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente zien voldoende mogelijkheden om de kosten op bovengenoemde wijze te dekken, maar pas als de raming bekend is en de afspraken zijn vastgelegd is hier definitief zekerheid over. Onder i. wordt toegelicht hoe de kosten voor de voorbereidende werkzaamheden en de uitvoering gedekt kunnen worden.

e. Ecologie en verkeer

Voor de publiekrechtelijke procedure voor het bouwplan voor de sociale huurwoningen zullen alle noodzakelijke ruimtelijke onderzoeken worden uitgevoerd. Dat geldt voor onderzoek naar bedrijven en milieuzonering, bodemonderzoek, geluidsonderzoek, onderzoek naar stikstofdepositie etc. Twee onderzoeken hebben naar verwachting grote invloed op het plan: de onderzoeken naar verkeer en het natuurwaardenonderzoek (ecologie). Beide rapportages zijn daarom al vroegtijdig opgesteld.

Verkeer

Eerste verkeersonderzoek van bureau Goudappel naar de invloed van de nieuwe buurt op de drukte op de kruispunten van de Oostergouw, toont aan dat het verkeer op de kruispunten Oostergouw-De Compagnie en Oostergouw Dorpsstraat in 2030 vooral in de avondspits niet meer goed kan worden afgewikkeld.

De ontwikkeling zelf zorgt volgens het onderzoek slechts voor een beperkte verslechtering van de verkeersafwikkeling, doordat de drukste richtingen nauwelijks extra belast worden. De kruispunten staan feitelijk door autonome groei van het verkeer onder druk.

Op grond van het huidige bestemmingsplan is een gevangenis op de kavel mogelijk. Deze bestemming brengt ook de nodige verkeersbelasting mee. Het aanpassen van de bestemming naar wonen betekent geen verslechtering van de verkeerssituatie ten opzichte van de 'juridische referentie situatie'. De 'nieuwe plansituatie' is zelfs iets gunstiger voor de verkeersbelasting.

Desondanks is deze toekomstige verkeerssituatie voor Hoorn geen wenselijke situatie. De kruispunten zouden wel moeten worden aangepast of ontlast. Hiervoor is nader onderzoek nodig. Het is wenselijk om bij het nader onderzoek niet alleen naar deze kruispunten te kijken, maar ook op een hoger schaalniveau naar het verkeersnetwerk van Hoorn te kijken en daarmee te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om door middel van ingrepen in het netwerk het verkeer beter te spreiden. Denk daarbij bijvoorbeeld aan een knip in het netwerk, waardoor verkeer anders wordt gespreid over de verschillende invalsroutes van Hoorn. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van het nieuwe verkeersmodel Hoorn dat eind 2023 beschikbaar komt.

Gelet op bovenstaande hoeven de aanpassingen aan de kruispunten nog niet te zijn uitgevoerd als de woningbouw wordt vergund. De aanpassingen dienen uiterlijk in 2030 plaats te vinden.

De toekomstige woonbuurt wordt voor gemotoriseerd verkeer alleen ontsloten via De Compagnie. Daarom is een tweede ontsluiting als calamiteitenroute een eis. In het plan zijn twee extra langzaam verkeerroutes opgenomen. Een van deze routes kan ook worden ingericht als calamiteitenroute. De fietsroute over het spoor richting de Klagerstuin in Risdam (zie nota van uitgangspunten voor uitleg en locatie) is een wenselijke verbinding, maar gelet op de technische eisen en de hoge kosten is nog niet zeker of deze verbinding op korte termijn kan worden gerealiseerd. De langzaam verkeersverbinding aan de zuidzijde van het plangebied met de Oostergouw kan wel direct worden aangelegd en kan worden aangewezen als

calamiteitenroute. Hiervoor dienen er verschillende aanpassingen gedaan te worden aan het bestaande fietspad en moet een voetpad toegevoegd worden.

Ten behoeve van de sociale huurwoningen zal een deel van de parkeerplaatsen al worden aangelegd bij de oplevering van deze woningen. Een deel van de parkeerplaatsen wordt binnen een van de bouwblokken aangelegd, de rest van de parkeerplaatsen kan worden aangelegd aan de rand van het plangebied, zoals is voorgesteld in de nota van uitgangspunten. In overleg met Rijksvastgoedbedrijf, de gemeente en Intermaris kan een keuze worden gemaakt welk deel van de parkeerplaatsen al wordt aangelegd, uiteraard moet worden voldaan aan de normen uit de NvU. De rest van de parkeerplaatsen zal pas worden aangelegd na/bij de bouw van de overige woningen.

Natuurwaardenonderzoek

In opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf is een quickscan ecologie uitgevoerd. Daaruit blijkt dat negatieve effecten van de plannen op beschermde soorten (indien aanwezig) zijn uit te sluiten, mits er rekening wordt gehouden met enkele voorschriften. Er wordt aanbevolen:

- de werkzaamheden in het plangebied uit te voeren buiten de broedperiode (grofweg half maart – half juli) óf het plangebied voor de broedperiode ongeschikt te maken voor broedvogels;
- het plangebied af te blijven schermen met hekken, of liever water, om mogelijke toekomstige verstoring voor jaarrond beschermde nesten in de bomen rondom het plangebied te voorkomen. Waar dit niet mogelijk is en verstoring niet kan worden uitgesloten, dient er een onderzoek gedaan te worden naar mogelijk aanwezige jaarrond beschermde nesten in de bomen rondom het plangebied;
- werkzaamheden met zware trillingen rondom eventueel aanwezige actieve nesten van vogels (jaarrond beschermd of anderszins) te voorkomen. Dergelijk werk moet buiten het vogelbroedseizoen worden gepland;
- in de plannen rekening te houden met de mogelijke verstoring van de aanwezige vleermuiskasten door de werkzaamheden door zwaar constructiewerk buiten de gevoelige periode (globaal april-oktober of eventueel na voorcheck van de kasten) uit te voeren. Tevens mogen de vleermuispalen niet verplaatst worden zonder toestemming van het bevoegd gezag.

Aangezien het de bedoeling is dat de versneld te realiseren woningen eind 2024 opgeleverd kunnen worden, is het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode en buiten de voor vleermuizen gevoelige periode niet mogelijk. In dat kader is toestemming gevraagd én gekregen van het bevoegd gezag om de twee vleermuispalen die zich het dichtst bij de te realiseren sociale huurwoningen bevinden, te verplaatsen.

Daarnaast moet tijdig onderzocht worden of:

- trillingsarm geheid kan worden (schroeven); en/of
- welke maatregelen er nodig zijn om het plangebied voor de broedperiode ongeschikt te maken voor broedvogels.

f. Inpassing versnelling in verkoopproces Rijksvastgoedbedrijf

Verkoop aan enige gegadigde/openbare verkoop

Uitgangspunt van de regelgeving van het Rijksvastgoedbedrijf is dat de kavel wordt verkocht op basis van een openbare verkoopprocedure. Op grond van de Regeling Beheer onroerende zaken Rijk 2017 kan er slechts in drie situaties overwogen worden om van deze openbaarheid af te wijken.

Als gevolg van het los verkopen van het aandeel sociale huur is hier geen marktpartij voor te verwachten. De onrendabele top van de sociale huur is, ondanks de mogelijkheid tot het verkrijgen van subsidie onder de nieuwe lancerende Stimuleringsregeling versnelling flex- en transformatiewoningen, aanzienlijk. Dit brengt met zich mee dat naar alle verwachting alleen een woningbouwcorporatie, vanuit haar taakstelling, interesse heeft om het aandeel sociale huur te realiseren.

In dit geval heeft de gemeente prestatieafspraken gemaakt met één specifieke woningbouwcorporatie in de Prestatieafspraken Intermaris, Verenigde Huurdersorganisaties De Boog en gemeente Hoorn 2021-2025, jaarschijf 2023. In Bijlage 1 bij die Prestatieafspraken is onder meer opgenomen dat Intermaris toewerkt naar 10.000 huurwoningen in Hoorn in 2030 om zo maximaal bij te dragen aan de behoefte aan sociale huisvesting (hoofdstuk 2 p.2). Verder is in hoofdstuk 2 focusafpraak 3.6 een expliciete afspraak opgenomen tussen de gemeente Hoorn en deze woningbouwcorporatie over deze kavel (zie bijlage).

In dit specifieke geval zal voor de verkoop van het aandeel sociale huur daarom op grond van één van de uitzonderingen in voormelde Regeling afgezien kunnen worden van een openbare verkoopprocedure. Het appartementsrecht dat ziet op de sociale huurwoningen kan onderhands verkocht worden aan de lokale woningbouwcorporatie Intermaris, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de gemeenteraad stelt de Nota van Uitgangspunten voor het totale plot vast;
- Intermaris gaat (snel) akkoord met de uitgangspunten waaronder het Rijksvastgoedbedrijf verkoopt;
- de overige woningbouwcorporaties die een vergunning hebben binnen de gemeente Hoorn hebben schriftelijk bevestigd akkoord te gaan met verkoop van het sociale woningbouwdeel aan Intermaris;
- het voornemen tot overeenkomst wordt conform het Didam-arrest gepubliceerd.

Splitsing in appartementsrechten

De gefaseerde ontwikkeling zal een grote verwevenheid en wisselwerking tussen de beide delen kennen. Hierdoor is het onvermijdelijk dat regelingen en afspraken, zoals erfdienstbaarheden en kettingbedingen, tussen deze beide delen vastgelegd moeten worden. Als gevolg daarvan is een splitsing in appartementsrechten van de kavel grond het meest logisch. In de splitsingsakte kan de juridische samenhang en wisselwerking tussen beide percelen op natuurlijke wijze worden vastgelegd zonder dat er een veelvoud aan erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen gevestigd moeten worden. Ook geeft het op eenvoudige wijze de mogelijkheid

om voorzieningen die uiteindelijk voor beide delen noodzakelijk zijn gemeenschappelijk te maken. Het sociale deel kan als los appartementsrecht al worden verkocht en ontwikkeld, wat aansluit bij de wens te versnellen.

Openbaar gebied

Aandachtspunt is het toekomstig openbaar gebied. Dit zal na realisatie en inrichting overgedragen moeten worden aan de gemeente. Het is onwenselijk dat de gemeente een appartementsrecht verwerft als gevolg waarvan zij lid wordt van de VVE. Dit kan voorkomen worden door het openbaar gebied buiten de in de splitsing betrokken percelen te laten.

Het is mogelijk dat de contouren van de gebouwen na oplevering niet exact overeenstemmen met de vooraf vastgestelde kadastrale grenzen van de in de splitsing betrokken percelen. Dit kan relatief eenvoudig worden hersteld door de splitsingstekening na de oplevering te rectificeren. Het verdient aanbeveling om in de splitsingsakte een volmacht tot rectificatie op te nemen.

g. Inpassing versnelling in publiekrechtelijk proces gemeente

Huidige regelgeving

Op basis van de zogenaamde kruimelafwijking kan een tijdelijke afwijking van de huidige bestemming gevraagd worden voor de duur van 10 jaar. De reguliere procedure is hierop van toepassing. De beslistermijn bedraagt acht weken en kan eenmaal met 6 weken worden verlengd. Er is geen sprake van tervisielegging van een ontwerpbesluit of zienswijzefase. De termijn voor het indienen van een bezwaarschrift bedraagt zes weken. Na de bezwaarfase staat beroep open bij de rechtbank en hoger beroep bij de Raad van State.

Om de reguliere procedure te kunnen volgen, zijn een aantal zaken van belang.

1. Het moet feitelijk mogelijk en aannemelijk zijn dat de activiteit zonder onomkeerbare gevolgen kan worden beëindigd.
Uitgaande van modulaire bouw door middel van eenvoudig te verplaatsen units, waarvan kan worden aangetoond dat deze zonder onomkeerbare gevolgen te verwijderen zijn, zal de tijdelijkheid voldoende kunnen worden onderbouwd.
2. Er mag geen sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject. Er is nergens een definitie gegeven voor de term "stedelijk ontwikkelingsproject". In de Memorie van Toelichting worden wel een aantal voorbeelden gegeven, zoals de bouw van woningen of kantoorgebouwen of de aanleg van een parkeerterrein. Deze voorbeelden hebben gemeen dat zij een "verstening" of urbanisering van een gebied betreffen. In de jurisprudentie is bepaald dat moet worden gekeken naar de concrete omstandigheden van het geval. De aard, de omvang en de milieugevolgen van het project zijn hierbij van belang.
Aangezien de locatie van de versneld te realiseren woningen zich in bestaand stedelijk gebied bevindt, op een locatie die is bestemd voor een penitentiare inrichting, omringd wordt met diverse stedelijke functies, de versnelde woningbouw een relatief beperkt aantal woningen betreft (ca 101 eenheden) en de oppervlakte van de versneld te realiseren woningbouw ruim onder de bebouwingsmogelijkheden op basis van het huidige bestemmingsplan blijft, kan beargumenteerd worden dat er in dit geval geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Risico's

Het toepassen van de versnelde kruimelgevallenprocedure is niet zonder risico's. De procedure kan ter discussie worden gesteld bij de rechter. Een procedure bij de rechter kan lang duren en kan voor grote vertraging zorgen.

Omgevingswet

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet (Ow) in werking. Vanaf dat moment hebben alle gemeentes een omgevingsplan 'van rechtswege': het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Tijdens de overgangsfase tot 2032 werkt de gemeente aan het nieuwe deel van het omgevingsplan, dat voldoet aan alle inhoudelijke en vormvereisten van de Ow.

De kruimelafwijking is niet meer van toepassing onder de Ow. Hiervoor in de plaats komt de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). De beslistermijn bedraagt acht weken en kan eenmaal met zes weken worden verlengd. Er is geen sprake van tervisielegging van een ontwerpbesluit of zienswijzefase. De termijn voor het indienen van een bezwaarschrift bedraagt zes weken.

De gemeenteraad kan gevallen aanwijzen waarin zij advies uitbrengt over de aanvraag (verzwaard adviesrecht). Op 8 februari 2022 heeft de raad besloten dat zij gebruik wenst te maken van het verzwaard adviesrecht bij een aanvraag om omgevingsvergunning die in strijd is met het omgevingsplan en:

- a) die niet past in een door de gemeenteraad vastgesteld ruimtelijk kader;
- b) die voorziet in een ingrijpende wijziging van de stedenbouwkundige of ruimtelijke structuur.

Doordat de raad advies moet uitbrengen, is de beslistermijn van de reguliere procedure (te) krap. De uitgebreide procedure kan van toepassing worden verklaard in overleg met de aanvrager of de aanvraag moet zodanig worden voorbereid dat bestuurlijke besluitvorming en het aan te vragen advies bij de raad binnen de reguliere beslistermijn alsnog haalbaar is.

Nvu vaststellen door gemeenteraad

Om te voorkomen dat na de invoering van de Omgevingswet een advies moet worden ingewonnen bij de gemeenteraad en eventueel daarom een uitgebreide procedure moet worden doorlopen of beslistermijnen niet goed kunnen worden nageleefd, kan ervoor worden gekozen om, vooruitlopend op de aanvraag van de omgevingsvergunning, de nota van uitgangspunten door de gemeenteraad vast te laten stellen als ruimtelijk kader. Op die manier is het verzwaarde adviesrecht niet meer van toepassing, mits de aanvraag omgevingsvergunning past in dat ruimtelijk kader.

Participatie

Onder de Ow kan de gemeenteraad gevallen aanwijzen waarbij het verplicht is om participatie te organiseren voor een ontwikkeling. Op 8 februari 2022 heeft de raad besloten dat participatie een verplicht onderdeel van de aanvraag voor een omgevingsvergunning is bij een activiteit die niet in het omgevingsplan past en:

- a) waarvoor de raad het adviesrecht van toepassing heeft verklaard;
- b) waarvoor een nota van uitgangspunten dient te worden opgesteld.

Als het adviesrecht toch van toepassing is, zal om die reden ook sprake zijn van verplichte participatie als onderdeel van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Los van een eventuele verplichting daartoe, wordt een participatietraject doorlopen voor de ontwikkeling van het plangebied.

Conclusie ruimtelijke procedure

Gezien de huidige planning, zoals hierna onder i. besproken, en de risico's die gesignaleerd worden bij een beroep op de kruimelgevallenregeling wordt geadviseerd om onder de Omgevingswet een BOPA aan te vragen. Omdat de procedures onder de Ow in beginsel allemaal met een reguliere procedure worden voorbereid, maakt eventuele tijdelijkheid geen verschil voor de proceduredtijd. Vanwege dit feit en dat het wenselijk is om woningen van kwaliteit te realiseren, zal met de BOPA permanente toestemming aan worden gevraagd om de sociale huurwoningen te realiseren.

h. Planning

In de huidige, aangehechte, planning wordt voorzien dat de nota van uitgangspunten (NvU) na het zomerreces wordt besproken door de raadscommissie en vervolgens door de gemeenteraad vastgesteld kan worden in oktober 2023. Op basis van die vastgestelde NvU kan de verkoop van het gedeelte dat ziet op de versneld te realiseren sociale huur worden ingezet en vervolgens kan de koper overgaan tot het maken van een ontwerp voor de woningen. De verwachting is daarmee dat een aanvraag van een omgevingsvergunning zal plaatsvinden na inwerkingtreding van de Omgevingswet. Gezien de risico's die hiervoor onder h. gesignaleerd worden bij een beroep op de kruimelgevallenregeling onder de oude wetgeving is het aanvragen van een BOPA ook de aanbevolen route.

i. Financiën

Los van de plankosten waarover in de intentieovereenkomst tussen de gemeente en het RVB afspraken gemaakt zijn, zijn er kosten gemoeid met het bouwrijp en woonrijp maken van het plot en de realisatie en exploitatie van de sociale huurwoningen.

Het Rijksvastgoedbedrijf verkoopt grond in de staat waarin deze zich op dat moment bevindt. Het is aan de koper om de grond bouw- en woonrijp te maken en na oplevering over te dragen aan de gemeente, voor zover het openbare ruimte betreft. In onderhavige situatie kan het logisch zijn dat de gemeente zorgdraagt voor het bouw- en woonrijp maken van de gronden voor de sociale huurwoningen. Enerzijds beschikt de gemeente over veel kennis van de LIOR en bouw- en woonrijp maken, anderzijds kan eerder gestart worden met de noodzakelijke (voorbereidende) werkzaamheden, waardoor geen onnodig tijd wordt verloren.

Kostenverhaal

Zoals aangegeven levert het Rijksvastgoedbedrijf de grond in de huidige staat aan Intermaris. De gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf hebben geen budget om investeringen doen in het bouw- en woonrijp maken. Deze kosten zijn altijd een onderdeel van een project en moeten daarom bekostigd worden door de initiatiefnemer en/of ontwikkelaar van het project. Dat betekent dat de kosten voor bouw- en woonrijp maken via een intentie- en anterieure overeenkomst met Interimaris) verhaald zullen worden. Met Interimaris moeten goede afspraken gemaakt worden over de kosten en eventuele meerkosten die kunnen ontstaan bij de voorbereiding en aanleg. Overigens

bestaat ook nog de mogelijkheid dat Intermaris het bouw- en woonrijp zelf verzorgd.

Subsidie

Er heeft afstemming plaatsgevonden met de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting. Op basis daarvan is de verwachting dat de gemeente een beroep kan doen op de nieuwe Stimuleringsregeling voor flex- en transformatiewoningen. Deze regeling zal per 1 oktober 2023 van kracht worden en tot en met 2026 zal daarvoor elke 4 maanden een nieuwe tranche opengesteld worden.

De gemeente kan binnen voormelde regeling aanspraak maken op maximaal € 7.800 per woning. Uitgaande van 100 woningen is dit een maximaal bedrag van € 780.000. De gemeente is vrij om dit bedrag in te zetten voor de realisatie van de woningen. Deze subsidie kan bijvoorbeeld ingezet worden om de plankosten voor derden te verminderen of voor het bouwrijp maken van de locatie. Overigens moet de subsidie nog worden aangevraagd. Dus genoemde bedragen zijn maximaal en het is pas na een beschikking op de aanvraag om subsidie zeker of er een bijdrage beschikbaar komt via deze regeling.

Aandachtspunt is verder dat de gelden worden overgemaakt aan de gemeente op het moment van start fysieke bouw van de woningen. De kosten voor bouwrijp maken zullen derhalve mogelijk voorgefinancierd moeten worden. Voordat de kosten daarvoor gemaakt worden, is de beschikking waaruit blijkt voor welk bedrag de gemeente exact de subsidie krijgt toegekend wel al afgegeven.

Voorfinanciering onderzoekskosten bouw- en woonrijp maken

Op dit moment zijn er nog geen afspraken gemaakt met Intermaris en is er ook nog geen zekerheid over de subsidie. Daarom wordt op korte termijn onderzocht of het mogelijk is om via de Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne een bijdrage aan te vragen.

VREX

Intermaris zal een vastgoedexploitatie opstellen voor de bouw en exploitatie van de sociale huurwoningen.

Conclusie

Uit de onderzoeken blijkt dat versnelde realisatie van de sociale huurwoningen in beginsel mogelijk is. Daarvoor zijn een aantal punten noodzakelijk:

- In de nota van uitgangspunten worden beeldkwaliteitsprincipes opgenomen om de kwaliteit en de samenhang tussen de verschillende bouwfases te waarborgen.
- De nota van uitgangspunten wordt door de gemeenteraad voor het gehele plangebied als ruimtelijk kader vastgesteld.
- Door middel van een buitenplanse omgevingsactiviteit wordt het permanent mogelijk om de woningen te realiseren in strijd met de huidige bestemming.
- Twee vleermuiskasten worden verplaatst.
- Er wordt tijdig gestart met het voorbelasten van het plangebied voor zover dat nodig is voor de realisatie van de sociale huurwoningen.
- Het plangebied wordt onklaar gemaakt voor het broedseizoen van broedvogels.
- Intermaris gaat akkoord met aankoop van het appartementsrecht dat recht zal geven op de sociale huurwoningen inclusief parkeerplaatsen, bergingen en voorzieningen, onder de voor het Rijksvastgoedbedrijf gebruikelijke voorwaarden.
- Er melden zich bij de publicatie van het voornemen tot overeenkomst tussen Rijksvastgoedbedrijf en Intermaris geen andere gegadigden.
- Alle overige binnen de gemeente Hoorn actieve woningbouwcorporaties gaan akkoord met verkoop van de sociale huurwoningen aan Intermaris.
- Intermaris gaat akkoord met de kosten (van de gemeente) voor bouwrijp maken.

Nader onderzoek zal gedaan moeten worden naar:

- De aanvraag van subsidie op basis van de nieuwe Stimuleringsregeling voor flex- en transformatiewoningen en de aanvraag voor een bijdrage in de kosten via de Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne.
- De mogelijkheden om aanpassingen te doen om de verkeersdruk op de kruispunten te verminderen.
- De aanleg van een spoorwegovergang naar de Klagerstuin in Risdam.