

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Deelactiviteit

Planologisch strijdig gebruik artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo

Vergunning nr.	CLZ-00001888	Datum besluit
OLO nr.	8116799	Datum verzending
Intern nr.	12530	

Gegevens van de aanvrager / aanvraag

Naam:

Contactpersoon:

Adres:

Gemachtigde:

Contactpersoon:

Adres:

Datum aanvraag:

Omschrijving aanvraag:

12 oktober 2023

het bouwen van een woongebouw met 134 appartementen en overige ruimten, zoals een lunchroom, ontmoetingsruimte en fietsenreparateur

Gegevens van het perceel waarop de aanvraag is gericht

Ligging:

Kadastrale gegevens:

Dampten 4-6, Koopvaarder 1, 1624 NR Hoorn
Hoorn, sectie C nummer 1311

Burgemeester en wethouders van Hoorn hebben op 12 oktober 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning fase 1 ontvangen voor het bouwen van een woongebouw met 134 appartementen en overige ruimten, zoals een lunchroom, ontmoetingsruimte en fietsenreparateur op de locatie Dampten 4-6 te Hoorn met de activiteit:

- planologisch strijdig gebruik artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Aan deze beschikking zijn de volgende overwegingen verbonden.

OVERWEGINGEN

Planologisch strijdig gebruik

Ontvankelijk

De aanvraag voor een omgevingsvergunning fase 1 (planologisch strijdig gebruik) is in behandeling genomen omdat deze compleet is ingediend.

Bestemmingsplannen

- *Bestemmingsplan 'Plandelen Dampten, Keern, De Weel en Pelmolenpad'*
De gronden zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Gemengd' en 'Waarde - Archeologie 5'. Daarnaast zijn er nog twee functieaanduidingen van toepassing te weten 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf' voor het gehele perceel en 'bedrijfswoning' voor een deel van het perceel. Binnen deze aanduiding is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan. Daarnaast kent het perceel een maximum bebouwingspercentage van 60% en een maximum bouwhoogte van 16 meter. De aanvraag is in strijd met deze regels omdat de afmeting van het gebouw niet in de bouwregels past en wonen niet is toegestaan.
- *Bestemmingsplannen 'Veegplan', 'Veegplan 2' en 'Veegplan 3'*
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 in voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeervoorzieningen zijn aangebracht. Van voldoende mate van parkeervoorzieningen is sprake indien is voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in het beleid 'Parkeernormen-nota Hoorn' zoals vastgesteld op 28 juni 2018 dan wel het vastgestelde parkeerbeleid zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag voor het bouwen. De aanvraag voldoet niet aan de parkeernormen die zijn opgenomen in de 'Parkeernormennota Hoorn'. De locatie valt in de zone 'Schil'. Kolom ML is van toepassing. De parkeernorm is 0,6 pp per woning voor bewoners plus 0,3 pp per woning voor bezoekers. Dit levert een parkeerbehoefte op van $120,6 = 121$ parkeerplaatsen. De aanvraag voorziet in slechts 39 parkeerplaatsen en is daarom in strijd met de 'Parkeernormennota Hoorn' zoals vastgesteld op 28 juni 2018.

Beschrijving aanvraag

De aanvraag ziet op het planologisch mogelijk maken van de realisatie van een gebouw van maximaal 30 meter hoog, voor 134 appartementen (minimaal 30% sociale huur, minimaal 20% gemeubileerde huur en minimaal 50% huur of koop in de middencategorie) met in de plint commerciële activiteiten met daarbij behorende gemeenschappelijke binnen- en buitenruimten en inrichting. De aanvraag heeft betrekking op de activiteit handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening (het planologisch strijdig gebruik).

De aanvraag is ingediend vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Ruimtelijke onderbouwing

De aanvraag om omgevingsvergunning is vergezeld van een ruimtelijke onderbouwing. Hierin is gemotiveerd dat het initiatief in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Voor een volledige uiteenzetting van de onderbouwing wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing van Bugel Hajema van 5 december 2024. Bij de motivering zijn onder meer de volgende aspecten onderbouwd:

- *Woonprogramma*

De aanvraag omvat de realisatie van 134 appartementen. Het programma bestaat uit minimaal 30% sociale huur, minimaal 20% gemeubileerde huur en minimaal 50% huur of koop in de middencategorie. Deze afspraken zijn ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Het plan draagt hiermee bij aan de 'WOW'-aanpak ('Wonen Opleiden Werken') om het vestigingsklimaat voor jongeren en young professionals in de stad en regio te verbeteren. De gemeente Hoorn is in 2021 gestart met verbetering van het vestigingsklimaat voor jongeren en young professionals in Hoorn en de regio. De WOW-aanpak richt zich op het vestigingsklimaat voor de jongeren, opleiders en werkgevers. De WOW-aanpak stimuleert, faciliteert de ontwikkeling van passende huisvesting, scholingsmogelijkheden en werkgelegenheid.

De ruimtelijke onderbouwing bevat tevens een toets aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' waarin de behoefte voor het programma is aangetoond. Het woonprogramma is bovendien regionaal afgestemd conform het regionale afwegingskader wonen.

- *Stedenbouwkundig*

Gelet op de omvang van de aanvraag is een Hoogbouweffectrapportage ('HER') opgesteld. In de Visie Hoornse Hoogte zijn onder andere eisen aan verdichting gesteld. Dit initiatief voldoet niet aan een aantal van die eisen zoals is gebleken uit het overleg met het Hoogbouwexpertteam ('HET') van 24 juni 2024. De afwijkingen hebben betrekking op parkeren, groenontwikkeling en bomennorm en de breedte van het hoogteaccent. Deze zijn gemotiveerd in de HER. Gezien de bijzondere doelgroep en de corridorwoningtypologie voor starters, is het in deze specifieke situatie toegestaan marginaal af te wijken van de breedte van het appartementencomplex (18 meter in plaats van 16 meter). Een gebouwde parkeervoorziening is gezien de woningtypologie en de doelgroep in deze situatie financieel niet haalbaar. Het parkeren wordt echter door een pergola en hagen aan het zicht onttrokken en is daarmee zorgvuldig ingepast. Op **XX** heeft het HET een positief advies uitgebracht.

- *Geluid*

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat een hogere geluidbelasting optreedt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (wegverkeer) en 55 dB (railverkeer) op diverse plekken op het gebouw. De berekende geluidbelasting blijft echter 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 **7 januari 2025**. Het ontwerpbesluit voor de hogere waarde voor geluid is gelijktijdig met de ontwerpomgevingsvergunning ter visie gelegd. Er zijn **WEL/GEEN** zienswijzen ingekomen.

- *Parkeren*

Er is grote behoefte aan nieuwe woningbouw in Hoorn, met name voor starters en studenten. De gemeente Hoorn ziet deze behoefte en werkt aan de WOW aanpak: Werk – Opleiden – Wonen. Dit project geeft concreet invulling aan het onderdeel Wonen van de WOW aanpak. Initiatiefnemer heeft een mobiliteitstoets opgesteld dat als bijlage is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Daarin staat dat de auto geen vanzelfsprekendheid is in de mobiliteit van de toekomstige bewoners. Mobiliteit voor de bewoners van dit project richt zich voornamelijk op de fiets, lopen, deelauto's en openbaar vervoer. De doelgroep "Jongeren en studenten" hebben gering eigen auto bezit. Daarnaast zijn er zeer goede fietsvoorzieningen met een ruime inpandige fietsenstalling.

De gehanteerde parkeernormen voor dit plan zijn als volgt:

- parkeernorm voor studenten en jongerenhuisvesting = 0
- parkeernorm starterswoningen = 0,4 voor huur / koop "Etagé – Goedkoop"
- parkeernorm voor bezoekers = 0,1

Gezien de doelgroep en de locatie dichtbij het station wordt afgeweken van de parkeernormen-nota. Dit is overeenkomstig in de eerder aangenomen amendement door de raad op 6 juni 2019 (meer stad worden, zie bijlage 1 ruimtelijke onderbouwing). In het nieuwe "Durven. Doen! Dromen Coalitieakkoord 2022 - 2026" is vastgesteld dat voor jongerenwoningen in de Poort van Hoorn de parkeernorm wordt verlaagd. Daarmee wijkt de parkeernorm af van de Parkeernormennota Hoorn.

Op basis van de gehanteerde parkeernormen uit de mobiliteitstoets van initiatiefnemer, komt de parkeerbehoefte op 39 parkeerplaatsen. Op eigen terrein worden in totaal 39 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het plan is akkoord voor wat betreft parkeren.

- *Omgevingsaspecten milieu*

De ruimtelijke onderbouwing besteed uitgebreid aandacht aan milieuaspecten en is vergezeld van diverse onderzoeksrapporten in de bijlage. Uit deze milieuonderzoeken zijn geen knelpunten naar voren gekomen die aan vergunningverlening in de weg staan.

De initiatiefnemer beschikt bovendien een ontheffing voor de Wet natuurbescherming met het oog op de gewone dwergvleermuis, die tot en met 31 december 2026 loopt. Het aspect natuur is daarom geen belemmering voor deze aanvraag.

- *Milieueffectrapportage*

De aanvraag valt onder onderdeel D11.2 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.). Onderdeel D11.2 betreft: 'uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Om deze reden dient een vormvrije mer beoordeling gemaakt te worden. Hiervoor heeft initiatiefnemer een aanmeldnotitie vormvrije mer aangeleverd bij de ruimtelijke onderbouwing. Uit de aanmeldnotitie kan worden opgemaakt dat er geen sprake is van relevante effecten. Een m.e.r.-procedure wordt niet noodzakelijk geacht. Het college van burgemeester en wethouders van Hoorn heeft in haar vergadering van **7 januari 2025** besloten dat er geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft te worden, omdat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen die aanleiding geven tot het opstellen van een nadere milieueffectbeoordeling.

Op **DATUM** is in het Hoorns Nieuwsblad en in het Gemeenteblad gepubliceerd dat het besluit en de daarbij behorende notitie van **DATUM** tot en met **DATUM** ter inzage zouden worden gelegd. Dit is ook bekend gemaakt op de websites www.hoorn.nl en www.officielebekendmakingen.nl. Gedurende de periode van tervisielegging kon geen bezwaar of beroep ingediend worden, omdat het m.e.r.-beoordelingsbesluit een voorbereidingsbeslissing is in de zin van artikel 6.3 van de Algemene wet bestuursrecht. Een uitzondering hierop is als een belanghebbende door het besluit rechtstreeks in zijn belang wordt getroffen. Na de periode van terinzagelegging blijkt dat er tegen het besluit **WEL/GEEN** bezwaren zijn ingediend.

- *Natuur*

De initiatiefnemer heeft een ontheffing voor de Wet natuurbescherming die tot die tot en met 31 december 2026 loopt. Het aspect natuur is daarom geen belemmering voor deze aanvraag.

- *Openbare ruimte en bomen*

Voor de inrichting van de openbare ruimte is een inrichtingstekening opgesteld en een Visie op het groen die deel uitmaken van de ruimtelijke onderbouwing en de omgevingsvergunning. Het aantal bomen op het terrein en dat ter compensatie in de omgeving wordt geplant, zal in nader overleg met de gemeente worden bepaald. De aanvraag haalt niet de volledige opgave om bomen te planten. Hiervoor is een financiële vergoeding afgesproken met de aanvrager in de anterieure overeenkomst. In de vervolgfase (DO fase) zal de inrichtingstekening en de Visie op het groen verder worden uitgewerkt en zal een tuinontwerp worden opgesteld in combinatie met een beheerplan. Om deze reden zal aan de omgevingsvergunning een voorschrift worden verbonden dat bij de planuitwerking voor het gebouw een tuinontwerp in combinatie met een beheerplan dient te worden opgesteld dat voldoet aan de uitgangspunten op de inrichtingstekening en het document Visie op het groen die als bijlage 3 en 4 bij de ruimtelijke onderbouwing zijn gevoegd.

Te verbinden voorschrift aan omgevingsvergunning ten aanzien van tuinontwerp

Aan de omgevingsvergunning wordt het volgende voorschrift verbonden:

- Bij de planuitwerking voor het gebouw dient een tuinontwerp in combinatie met een beheerplan te worden opgesteld dat voldoet aan de uitgangspunten op de inrichtingstekening en het document Visie op het groen die als bijlage 3 en 4 bij de ruimtelijke onderbouwing zijn gevoegd.

Verklaring van geen bedenkingen

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is in beginsel een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig (artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Bor). De gemeenteraad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. De gemeenteraad van Hoorn heeft in zijn besluit van 15 maart 2011 een lijst van categorieën van gevallen vastgesteld, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Het bouwen van een nieuw gebouw van maximaal 30 meter en functiewijziging naar wonen en enkele voorzieningen wordt opgevat als een aanpassing van de ruimtelijke danwel stedenbouwkundige structuur. In zo'n geval is de algemene verklaring van geen bedenkingen niet van toepassing en moet apart een verklaring van geen bedenkingen worden gevraagd aan de raad. De gemeenteraad heeft op 4 februari 2025 de verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor deze aanvraag.

Procedure

Het college van burgemeester en wethouders van Hoorn heeft in haar vergadering van 7 januari 2025 besloten om in beginsel medewerking te verlenen aan het plan door het voeren van de benodigde planologische procedure. Op DATUM is in het Hoorns Nieuwsblad en in het Gemeenteblad gepubliceerd dat de ontwerpomgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, met bijbehorende stukken van DATUM tot en met DATUM ter inzage zouden worden gelegd. Dit is ook bekend gemaakt op de websites www.hoorn.nl en www.officielebekendmakingen.nl. Gedurende de periode van tervisielegging kon eenieder een zienswijze indienen tegen de ontwerpomgevingsvergunning en ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Tijdens deze periode zijn er WEL/GEEN zienswijzen ingediend.

Exploitatieplan

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 heeft op 4 februari 2025 besloten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet 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 Crisis- en herstelwet 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. De raad heeft op 4 februari 2025 besloten dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is op de procedure van deze aanvraag.

Juridisch kader

- Ingevolge artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet geldt overgangsrecht dat luidt dat als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een aanvraag om een besluit is ingediend, het oude recht van toepassing blijft tot het besluit onherroepelijk wordt;
- Ingevolge artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.
- Ingevolge artikel 2.10, lid 2 Wabo wordt de aanvraag voor een activiteit welke in strijd is met het bestemmingsplan mede aangemerkt als een aanvraag om omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.
- Ingevolge artikel 3.10, lid 1, sub d Wabo is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning, indien de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c en f Wabo, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo.
- Ingevolge artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
- Ingevolge artikel 2.12, lid 2 Wabo kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing, bedoeld in het eerste lid, onder a, onder 3°.
- Ingevolge artikel 6.5, lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo, de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, aanhef, onder a, onder 3° Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project zal worden uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.
- Ingevolge artikel 6.12 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad 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 indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is.
- Ingevolge artikel 1.1 lid 1 onder a jo. bijlage I onder categorie 3.1 Crisis en herstelwet gelden procedureversnellingen uit de Crisis- en herstelwet op alle besluiten die krachtens enig wettelijk voorschrift zijn vereist voor de ontwikkeling of verwezenlijking van de onder andere meer dan 11 woningen.

B E S L U I T

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens

- I. De gevraagde omgevingsvergunning gelet op
 - artikel 2.1 lid 1 onder c
 - § 3.3van de Wabo, behoudens rechten van derden, te verlenen met de activiteit:
 - planologisch strijdig gebruik
- II. De omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de bij deze beschikking behorende voorwaarden en mededelingen, welke worden toegevoegd in de definitieve omgevingsvergunning.
- III. De omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de bij deze beschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlagen.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Als gedurende deze termijn tevens bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Verzending

Dit besluit wordt gezonden aan adressant(e) en in kopie aan Team Vergunningen en Bouwtoezicht, Team Informatiebeheer & Beleid/Gegevensbeheer van de gemeente Hoorn en de Belastingdienst Alkmaar.

Algemene verordening gegevensbescherming

Op basis van de Algemene verordening gegevensbescherming delen wij mee, dat de persoonsgegevens van partijen, voor zover nodig, worden verwerkt in een registratiesysteem.

Leges

Overeenkomstig de Legesverordening is voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning legeskosten verschuldigd. De verschuldigde legeskosten zijn als volgt gespecificeerd:

<i>Opgegeven bouwsom</i> €.....	
Legeskosten planologisch strijdig gebruik	€
Totaal	€

Betaling

Bij de definitieve omgevingsvergunning ontvangt u de nota om de legeskosten te voldoen.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van Hoorn,

Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling en Bouwen
(voorheen team Vergunningen en Bouwtoezicht)

Beroepsmogelijkheid

Gedurende de periode van ter inzage ligging kan tegen deze beschikking beroep worden ingesteld door een ieder die:

- een zienswijze heeft ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning;
- redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig of geen zienswijze tegen de ontwerp-omgevingsvergunning heeft ingediend.

Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Noord-Holland, Sector Bestuur, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Het ondertekende beroepschrift bevat: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep.

Voor het in behandeling nemen van het beroep is griffierecht verschuldigd.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw bezwaarschrift in behandeling is. Als u dit niet wilt, bijvoorbeeld omdat het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, dan kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland vragen een voorlopige voorziening te treffen om het besluit te schorsen.

Het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening kan alleen als u binnen de termijn een bezwaarschrift heeft ingediend. Het adres van de rechtbank is: Sector Bestuur, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Als u een voorlopige voorziening aanvraagt, bent u griffierecht verschuldigd. U ontvangt hiervoor automatisch een rekening.