



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	20 juni 2024
Voorstelnummer	D756144
Datum raadsvoorstel	23 april 2024
Portefeuillehouder(s)	Y. Roos-Bakker
Commissie	Algemene raadscommissie
Datum commissie	13 juni 2023
Soort agendering	Ter besluitvorming
Agendapunt	
Team	RO - Plannen en Projecten
Opsteller	R. Fa-Si-Oen
Datum B&W besluit	21 mei 2024
Bijlagen:	Diverse

Onderwerp : Ontwerp VVGB – Rijksweg 47a Schoorl (16 woonstudio's voor het huisvesten van jongeren, spoedzoekers en statushouders met tijdelijk verblijf)

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

1. Een ontwerp Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) conform afdeling 3.4 Awb ter visie te leggen voor de aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van 16 woonstudio's voor het huisvesten van jongeren, spoedzoekers en statushouders met tijdelijk verblijf aan de Rijksweg 47a in Schoorl, kadastraal bekend onder Schoorl sectie D, nrs. 2305 en 2306;
2. Het college mandaat te verlenen om de VVGB te verlenen indien er geen zienswijzen worden ingediend. Indien er wel zienswijzen worden ingediend dan wordt de VVGB ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

Geheimhouding

Geheimhouding Ja Nee

RAADSVORSTEL

INLEIDING

Aan de orde is de aanvraag omgevingsvergunning voor het inpandig verbouwen van het bedrijfsgebouw aan de Rijksweg 47a in Schoorl, ten behoeve van 16 woonstudio's voor het tijdelijk huisvesten van jongeren, spoedzoekers en statushouders. Het uitgangspunt is een verdeling van 1/3e jongeren, 1/3e spoedzoekers en 1/3e statushouders. De wooneenheden zijn bereikbaar via een gezamenlijke entree en er worden diverse gezamenlijke voorzieningen aangeboden. Er komt een gezamenlijke groentetuin, fruittuin en gezamenlijk terras. Eén studio zal in gebruik worden genomen als beheerderswoning.

Zowel voor de statushouders als voor de jongeren en spoedzoekers geldt dat de huisvesting een tijdelijke situatie betreft. De huisvesting voor jongeren is gericht op jongeren tot en met 28 jaar. Wanneer de jongeren deze leeftijd hebben bereikt zullen zij een andere woonruimte moeten zoeken. Onder spoedzoekers worden mensen verstaan die niet binnen de reguliere toewijzingssystematiek op korte termijn in aanmerking komen voor een woning. Uitgangspunt is dat deze spoedzoekers binnen 2 jaar doorstromen naar een volgende woning.

De 16 wooneenheden worden opgenomen in de bestaande bebouwing. Er worden studio's gerealiseerd met een slaapkamer op de entresol. Alleen aan de achterzijde zal een deel van het gebouw (met platte afdekking) worden opgehoogd, waarbij de kap in het ritme van de verschillende kaphoogtes een accent vormt. In de gevels worden ramen toegevoegd voor voldoende daglichttoetreding. De daken worden voorzien van zonnepanelen.

De voorgenomen maatschappelijke ontwikkeling is niet passend binnen de bedrijfsbestemming van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Voor de afwijking van het bestemmingsplan is de uitgebreide procedure Wabo van toepassing. Aangezien hier sprake is van 11 of meer wooneenheden buiten de bebouwde kom en het daarmee een 'groot plan' betreft, is tevens een Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) van uw raad vereist.

Uw raad wordt geadviseerd om een ontwerp Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) ter visie te leggen. Vervolgens kan de ontwerp VVGB tezamen met de ontwerpbesluiten van de omgevingsvergunning en hogere grenswaarde Wet geluidhinder, conform afdeling 3.4 Awb ter visie worden gelegd voor eventuele zienswijzen.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Ons college dient op de aanvraag omgevingsvergunning een besluit te nemen. Ons college is van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Om tot vergunningverlening te komen is een VVGB van uw raad vereist. Uw raad heeft de keuze om de ontwerp VVGB wel of niet af te geven. Indien uw raad besluit om het niet te doen, dan dient dit wel op ruimtelijke gronden te worden gemotiveerd. Een afwijzing van de aanvraag is namelijk aanvechtbaar bij de rechter.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Vanuit maatschappelijk oogpunt is het initiatief gewenst. Vanuit de woonvisie is het bouwplan gewenst, omdat (tijdelijke) woonruimte wordt gerealiseerd voor jongeren /starters en spoedzoekers. Voor deze doelgroep is een tekort in het woningaanbod. Daarnaast levert de opvang van statushouders in een deel van de woonstudio's een bijgedragen aan de taakstelling vanuit het rijk. Het mixen van de genoemde doelgroepen bevordert de integratie en inburgering van statushouders. In het plan is om die reden bewust gekozen voor een opzet waarbij de verbinding wordt gezocht tussen de bewoners onderling en de cliënten van de zorginstelling in de naastgelegen stolpboerderij. Voor de stolpboerderij is eerder een omgevingsvergunning verleend om deze tijdelijk te gebruiken voor de opvang van jongeren die met spoed huisvesting met bijbehorende zorg nodig hebben. Dit wordt uitgevoerd door Stichting Depp Jeugdzorg.

De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Hierin wordt op alle relevante ruimtelijke en milieu-hygiënische aspecten ingegaan. Dit is deugdelijk onderbouwd en er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het plan is voorgelegd aan de omgevingsdienst en de opmerkingen zijn deugdelijk verwerkt.

Wet geluidhinder

De locatie ligt binnen de geluidzone van de Rijksweg en de provinciale weg N9. De Wet geluidhinder verplicht om de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen te toetsen aan de grenswaarden. Door middel van een akoestisch onderzoek is de geluidbelasting op de nieuwe woonstudio's bepaald en getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Uit het onderzoek volgt dat de maximale ontheffingswaarde van 53 dB op delen van de voorgevel van het gebouw wordt overschreden. Om die reden worden deze delen 'doof' (zonder te openen ramen) uitgevoerd en wordt er een doorzichtige vliesgevel geplaatst. Op de zijgevels van het gebouw wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Er wordt hier echter wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB als gevolg van het verkeer op de N9. Voor deze gevels kan volstaan worden met het verlenen van een hogere grenswaarde.

Het beleid omtrent het verlenen van een hogere grenswaarde stelt als voorwaarde dat de woningen minimaal één geluidsluwe zijde moeten hebben (akoestische compensatie). Het is gelet op de indeling en ligging van het gebouw echter niet mogelijk om alle woningen van een geluidsluwe zijde te voorzien waar wel aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Het beleid bepaalt dat indien akoestische compensatie niet mogelijk blijkt, het verlenen van een hogere grenswaarde alsnog mogelijk is indien er sprake is van niet-akoestische compensatie, zoals een ruimtelijk kwalitatief hoogwaardige woonomgeving of een groot maatschappelijk belang. In dit geval weegt het maatschappelijk belang (huisvesten van jongeren, starters, statushouders en spoedzoekers) gezien de grote behoefte, zwaarder dan de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Er zijn binnen de gemeente niet veel locaties beschikbaar voor de opvang van deze doelgroepen, terwijl er een grote behoefte aan is. Daarnaast wordt in overweging genomen dat het gebouw aan de isolatie- eisen van het Bouwbesluit moet voldoen waardoor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd. Om deze reden kan een hogere grenswaarde worden verleend tot 53 dB voor de zijgevels. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde dient eveneens ter inzage te worden gelegd. De bevoegdheid hiervoor ligt bij ons college.

Ruimtelijke beoordeling

Het plan is door de gemeentelijke stedenbouwkundige positief beoordeeld. De gedeeltelijke verhoging van de kap past binnen de bouwregels van het bestemmingsplan. Ook de welstandscommissie is positief. Tot slot heeft de provincie geoordeeld dat het maatschappelijke initiatief aan de provinciale omgevingsverordening voldoet, waaronder de kernkwaliteiten van het Bijzonder Provinciaal Landschap.

Uw raad wordt geadviseerd om een ontwerp VVGB ter inzage te leggen. Indien uw raad hiertoe besluit dan kunnen de ontwerpbesluiten omgevingsvergunning en hogere grenswaarde gelijktijdig ter inzage worden gelegd.

Indien er geen zienswijzen worden ingediend dan mandateert uw raad ons college om de definitieve VVGB af te geven. De reden hiervoor is dat er in dit scenario hiermee proceduretijd wordt bespaard. Uw raad heeft op dat moment immers reeds geoordeeld dat de aanvraag aan een goede ruimtelijke ordening voldoet en op grond daarvan is ook het ontwerp VVGB ter inzage gelegd. Indien er vervolgens geen zienswijzen hiertegen worden ingediend dan moet worden vastgesteld dat er geen gewijzigde omstandigheden zijn ten aanzien van het aspect 'een goede ruimtelijke ordening', waarover uw raad zich reeds eerder heeft uitgesproken. Om deze reden wordt uw raad voorgesteld om ons college te mandateren om de definitieve VVGB te verlenen indien er geen zienswijzen worden ingediend. Indien er wel zienswijzen worden ingediend dan leidt dit tot een nieuwe situatie met een daaraan gekoppelde heroverweging. In dit laatste geval wordt de VVGB wel aan uw raad voorgelegd.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Het bouwplan voorziet in de opvang van statushouders (taaktelling vanuit de rijksoverheid) en de huisvesting van starters/ jongeren/ spoedzoekers. Hiermee wordt in een grote behoefte voorzien, terwijl er een tekort is aan geschikte locaties. Veel alternatieve locaties zijn dan ook niet voorhanden.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

NVT.

RISICO'S

Gedurende de ter visie legging van de ontwerpbesluiten kan een ieder een zienswijze indienen. Tegen het definitieve besluit op de aanvraag omgevingsvergunning staat beroep en hoger beroep open.

FINANCIËN

De kosten van het bouwplan zijn voor rekening van de aanvrager. Eventuele planschade wordt middels een overeenkomst afgewenteld op de aanvrager. Voor het in behandeling nemen van de omgevingsvergunning worden leges in rekening gebracht. Voor de gemeente zijn er geen kosten bij de bouw gemoeid (afgezien van eventueel te betalen en te ontvangen vergoedingen voor de opvang van statushouders).

DUURZAAMHEID

Het bouwplan voldoet aan de wettelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid. Ook worden zonnepanelen op het dak geplaatst.

PARTICIPATIE

Op 5 juli 2022 heeft de initiatiefnemer een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden. De plannen zijn toegelicht en het verslag hiervan is als bijlage opgenomen.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Indien uw raad een ontwerp VVGB afgeeft dan wordt dit vervolgens samen met de ontwerpbesluiten omgevingsvergunning en hogere grenswaarde ter visie gelegd. Binnen 6 weken kan een ieder een zienswijze indienen en deze worden beantwoord in de Nota Van Beantwoording Zienswijzen. Uitsluitend wanneer er zienswijzen worden ingediend wordt de VVGB wederom ter definitieve besluitvorming aan uw raad voorgelegd. Indien er geen zienswijzen worden ingediend dan mandateert uw raad ons college om de VVGB te verlenen. Vervolgens kan gelijktijdig de omgevingsvergunning worden verleend en staat beroep open bij de rechtbank en als laatste hoger beroep bij de Raad van State.



BIJLAGEN

- Raadsbesluit;
- Goede Ruimtelijke onderbouwing (GRO) Rijksweg 47 d.d. 13 mei 2024;
- Externe veiligheid onderzoek Rijksweg 47a;
- Onderzoek huismussen 21 november 2023;
- Verkennend bodemonderzoek Rijksweg 47a;
- Ontwerpbesluit hogere grenswaarde (hg) Rijksweg 47;
- Ontwerpbesluit omgevingsvergunning (ov) Rijksweg 47;
- Ontwerpbesluit VVGB Rijksweg 47;
- Plattegronden Rijksweg 47;
- Situatietekening Rijksweg 47;
- Doorsneden gevels;
- Akoestisch onderzoek.
- Quicksan natuur;
- Notitie Stikstofdepositie;
- Anoniem verslag inloopbijeenkomst Rijksweg 47;

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

NVT.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

mr. M.N. (Martijn) Schroor
secretaris

L.Hj. (Lars) Voskuil
burgemeester

-