

Advies aan B&W

Bouw 37 gestapelde woningen van de Mortelstraat

Voorgesteld besluit:

- I. Een uitgebreide procedure (UOV) te starten en daarbij het voornemen te uiten vergunning te willen verlenen voor een bouwplan voor het realiseren van 37 gestapelde woningen op een perceel aan de van de Mortelstraat tussen de Adriaan Mouriszweg en de Sartoriusstraat te Noordwijk.
- II. De gemeenteraad in het kader van de te volgen procedure voorstellen in de debatraad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te laten vrijgeven voor terinzagelegging.

Besluit: [Vult de notulist in]

Aldus vastgesteld in de vergadering van d.d. [Vult de notulist in]

Publiekssamenvatting

Er is een plan ontwikkeld voor de bouw van 37 gestapelde woningen op een deel van de voormalige dierenweide aan de van de Mortelstraat tussen de Adriaan Mouriszweg en de Sartoriusstraat te Noordwijk. Het plan omvat 8 zorgwoningen, 24 sociale huurwoningen en 5 vrije sector woningen. Het plan wordt met een positieve grondhouding in procedure gebracht en de gemeenteraad wordt gevraagd een verklaring van geen bedenkingen af te geven en het ontwerp daarvan voor terinzagelegging vrij te geven.

Samenvatting

Er is een plan ontwikkeld voor de bouw van 37 gestapelde woningen op een deel van de voormalige dierenweide aan de van de Mortelstraat tussen de Adriaan Mouriszweg en de Sartoriusstraat te Noordwijk. Het plan voorziet in een complex met 5 lagen met op de begane grond 8 zorgwoningen voor jong volwassenen met een beperking in het autistisch spectrum. De lagen 2 tot en met 4 herbergen in totaal 24 woningen in de sociale huursector en op de 5^e laag ter afronding van het gebouw 5 woningen in de vrije huursector.

De totstandkoming van het plan kent een lange voorgeschiedenis en vindt zijn oorsprong in een besluit uit 2010, waarbij de gemeenteraad te kennen heeft gegeven *het bouwvolume op gemeentegrond aan de van de Mortelstraat te bestemmen ten behoeve van sociale zorgwoningen (± 10 woningen), aangevuld met een woon/leefgemeenschap voor kinderen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking en/of stoornis in het autistisch spectrum (volume ± 14 woningen).*

Ondanks pogingen daartoe is er in de periode daarna geen partij gevonden die binnen deze kaders tot een planontwikkeling kon komen, waarna er is besloten onder strikte voorwaarden met betrekking tot het bouwprogramma de grond te verkopen. Letterlijk is in de overeenkomst de inspanningsverplichting overeengekomen om een omgevingsvergunning aan te vragen voor een bouwplan/programma van 37 woningen, waarvan 8 zorgwoningen, 24 sociale huurwoningen en 5 vrije sector huurwoningen.

Het thans voorliggende plan is de uitwerking van hetgeen is overeengekomen en heeft tot doel om te komen tot het daadwerkelijk realiseren van de woningen.

Openbaar

Argument(en) per beslispoint

Beslispoint I: Een uitgebreide procedure (UOV) te starten en daarbij het voornemen te uiten vergunning te willen verlenen voor een bouwplan voor het realiseren van 37 gestapelde woningen op een perceel aan de van de Mortelstraat tussen de Adriaan Mouriszweg en de Sartoriusstraat te Noordwijk.

Argumenten

Het perceel waarop de woningen zijn gepland ligt in het bestemmingsplan Noordwijk Binnen. De bestemming ter plaatse is 'Maatschappelijk' (M) met een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (WR-A3). Tevens is het Paraplu Bestemmingsplan Parkeren van toepassing.

De bouw van de 37 gestapelde woningen is niet passend binnen deze bestemming. Binnen het bestemmingsplan is het niet mogelijk om voor het plan af te wijken en evenmin is de zogenoemde Kruimelgevallenregeling in combinatie met het Kruimelgevallenbeleid van toepassing. Medewerking kan uitsluitend worden verleend na herziening van het bestemmingsplan of met toepassing van de zogenoemde buitenplanse afwijkingsprocedure (Uniforme Openbare Voorbereiding – UOV). Het herzien van het bestemmingsplan is niet dringend noodzakelijk, omdat er na het realiseren van het bouwplan fysiek geen ruimte meer is om de huidige bestemming (dat wil zeggen 'Maatschappelijk') alsnog tot uitvoering te brengen. In deze situatie kan worden volstaan om met een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan af te wijken.

De omgevingsvergunning kan in dit geval slechts worden verleend indien de activiteit waarvoor de vergunning wordt gevraagd niet in strijd is met en goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Met betrekking tot het voorliggende plan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hierin is een goede beschrijving gegeven van de bestaande en toekomstige (planologische) situatie en is het plan getoetst aan het nationaal, provinciaal, regionaal en lokaal (planologisch) beleid. Tevens is het plan getoetst aan de relevante omgevingsaspecten.

Op basis van de ruimtelijke onderbouwing wordt geconcludeerd, dat het voorliggende plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er wordt nog wel bijzondere aandacht gevraagd voor de segmentering van de woningen, de duurzaamheidsaspecten en het parkeren.

Segmentering woningen

In de nadere overeenkomst behorende bij de koopovereenkomst is letterlijk het volgende bouwplan/programma overeengekomen en vastgelegd:

Aantal woningen:	37
Begane grond:	8 zorgwoningen met een maximale huurprijs binnen de gereguleerde sector doch nimmer lager dan € 710,68 per maand. Steunpunt toegelaten (zorg)instelling c.q. gemeenschappelijke ruimte Fietsenstalling (1 voor zorgwoningen en 1 voor sociale huurwoningen) en 5 bergingen voor de vrije sectorwoningen.
Eerste verdieping:	8 huurwoningen met een maximale huurprijs binnen de gereguleerde sector doch nimmer lager dan € 710,68 per maand.
Tweede verdieping:	8 huurwoningen met een maximale huurprijs binnen de gereguleerde sector doch nimmer lager dan € 710,68 per maand.
Derde verdieping:	8 huurwoningen met een maximale huurprijs binnen de gereguleerde sector doch nimmer lager dan € 710,68 per maand.
Vierde verdieping:	5 (terugliggende) huurwoningen in de vrije sector.

Verder is overeengekomen, dat afspraken over het woonruimte-verdeelsysteem en prioritering in een later stadium door de partijen worden uitgewerkt. De vergunninghouder is verplicht gedurende tien jaar na eerste

Openbaar

ingebruikneming van de woningen van het bouwplan, welke woningen zich op basis van het Woningwaarderingssysteem kwalificeren als sociale huurwoningen, als sociale huurwoningen aan te bieden met dien verstande dat de aanvangsprijs bij een nieuw huurcontract (mutatie) nimmer lager zal zijn dan € 710,68 per maand. Indien de Huurliberalisatiegrens ten tijde van (verhuur)mutatie(s) lager is/zijn dan € 710,68 per maand, dan komt de instandhoudingstermijn voor desbetreffende woning(en) gedurende die huurperiode(n) automatisch te vervallen.

Inmiddels gelden er met name voor wat de instandhoudingstermijn betreft andere uitgangspunten, maar aangezien de overeenkomst dateert van vóór de aangepaste regelgeving, geldt hetgeen is overeengekomen.

In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven, dat de ontwikkeling in deze segmentering aansluit op de vraagdruk van de regionale en lokale woonagenda's.

Duurzaamheid

De Omgevingsdienst West Holland adviseert om het aspect duurzaamheid aan de hand van de Omgevingsvisie Noordwijk 2030 nader uit te werken en de paragraaf (in de ruimtelijke onderbouwing) met betrekking tot het gemeentelijk beleid in overeenstemming te brengen met het actuele gemeentelijke beleid ten aanzien van de omgevingsvisie, dat wil zeggen aardgasloos bouwen en de duurzaamheidsprestatie van gebouwen door middel van een GPR-gebouw score. Er wordt zelfs geadviseerd geen medewerking te verlenen aan het voorliggende plan, tenzij er een aangepast plan komt ten aanzien van de genoemde duurzaamheidsaspecten. Hier geldt, dat de aanvraag om een omgevingsvergunning ruimschoots is ingediend vóór het van kracht worden van de regelgeving rond het aardgasloos bouwen en de actualisering van de Omgevingsvisie Noordwijk 2030. Het kan de aanvrager niet worden aangerekend het plan hier alsnog op aan te passen. Overigens is het plan door het toepassen van geavanceerde technieken wel voorbereid om op termijn geheel gasloos te worden.

Overigens is bij de ruimtelijke onderbouwing een rapport inzake de Energie- en milieuprestatie overgelegd. Door middel van een berekening is aangetoond, dat het gebouw voldoet aan de eisen met betrekking tot energiestaat.

Parkeren

In de meergenoemde overeenkomst is vastgelegd, dat de parkeerbalans kloppend moet zijn. Indien deze niet kloppend is, treden de partijen met elkaar in overleg en wordt gezocht naar een passende oplossing. Een kloppende parkeerbalans is een verantwoordelijkheid van de aanvrager van de vergunning.

In overleg is onderzocht wat de (toekomstige) parkeerbehoefte zal zijn. Teneinde te voldoen aan het Paraplu Bestemmingsplan Parkeren is aan de hand van de Nota Parkeren en Stallen 2013 de parkeerbehoefte berekend. Op basis van het aanwezigheidspercentage is de parkeerbehoefte berekend op 45 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in de aanleg van 46 parkeerplaatsen bij het te bouwen complex c.q. in de onmiddellijke nabijheid daarvan. Als zodanig is er sprake van een kloppende parkeerbalans, waarmee niet alleen wordt voldaan aan de overeenkomst, maar ook aan het Paraplu Bestemmingsplan Parkeren.

Welstand

Het plan is voorgelegd aan de Welstandscommissie. De Welstandscommissie heeft verklaard, dat het plan niet in strijd is met de welstandsnota, mits de liftschacht in metselwerk (en niet wit gekeimd/gestuct) wordt uitgevoerd. Het plan wordt op dit onderdeel aangepast.

Kanttekeningen / Risicofactor(en)

Met inachtneming van dit collegebesluit wordt een ontwerp-beschikking opgesteld. Deze ontwerp-beschikking wordt ter kennis gebracht van de aanvrager, bekend gemaakt en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen de inzagetermijn kunnen belanghebbenden tegen het voorgenomen verlenen van de omgevingsvergunning zienswijzen inbrengen. Met inachtneming van de ingebrachte zienswijzen wordt een definitief besluit genomen.

De voorkeursgrenswaarde op de gevel van het complex wordt overschreden. Hierover is overleg gevoerd met de Omgevingsdienst West Holland en is er tot overeenstemming gekomen over de te treffen maatregelen. Het verlenen van een hogere waarde en het daarvoor voeren van de procedure is gemandateerd aan de Omgevingsdienst West Holland. De ontwerp-beschikking hogere waarde zal gelijktijdig met de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen bekend worden gemaakt en ter inzage worden gelegd.

Openbaar

Beslispunt II: [De gemeenteraad in het kader van de te volgen procedure voorstellen in de debataad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te laten vrijgeven voor terinzagelegging.

Argumenten

Op grond van het bepaalde in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht wordt een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft (verklaring van geen bedenking – vvgb). Bij besluit van 31 augustus 2011 heeft de gemeenteraad van de bevoegdheid gebruik gemaakt categorieën van gevallen aan te wijzen waarin een dergelijke verklaring niet is vereist.

Zo is een verklaring van geen bedenkingen niet vereist als het plan past binnen de door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden, een stedenbouwkundige visie of een daarmee te vergelijken (ruimtelijk) kader, niet in strijd is met de provinciale ruimtelijke structuurvisie, niet in strijd is met de provinciale verordening ruimte, de woningbouw past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma en het plan geen ingrijpende gevolgen heeft voor de gemeente.

Met betrekking tot het betreffende perceel zijn door de gemeenteraad geen stedenbouwkundige c.q. ruimtelijke randvoorwaarden dan wel kaders gesteld waaraan het plan kan worden getoetst. Er moet worden getoetst aan het ter plaatse vigerende bestemmingsplan en daar is het plan mee in strijd.

Kanttekeningen / Risicofactor(en)

Het niet vragen van een verklaring van geen bedenkingen kan in het vervolgtraject de consequentie hebben, dat de omgevingsvergunning moet worden geweigerd dan wel in beroep zal worden vernietigd.

Gevolgen

Financieel

Alvorens een omgevingsvergunning definitief te verlenen zullen de eventuele kosten en planschade door middel van een anterieure overeenkomst worden afgedekt. Het team Onroerende Zaken stelt de anterieure overeenkomst op en zal daartoe een afzonderlijk voorstel doen.

Overig

Geen

Procesvoorbereiding

Intern overleg

Team Ruimtelijke Ontwikkeling
Team Regie, Beleid en Ruimte
Team Projecten Ruimte
Team Onroerende Zaken
Team Projecten Civiel
Team Beheer Openbare Ruimte Civiel
Team Beheer Openbare Ruimte GWA

Extern overleg/participatie

De Omgevingsdienst West Holland voet de procedure met de betrekking tot de voorliggende vergunningaanvraag en heeft geadviseerd met betrekking tot de omgevings-/milieuaspecten van de ruimtelijke onderbouwing.

De provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn van de voorliggende aanvraag in kennis gesteld. Van de zijde van de provincie is geen reactie ontvangen en valt in redelijkheid ook niet te verwachten. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft verklaard geen bezwaren te hebben tegen het verlenen van de omgevingsvergunning. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding en voor de werkzaamheden is geen watervergunning nodig.

Procesvervolg

Gemeenteraad

24 september 2019

Extern overleg/participatie

Het ontwerp van de omgevingsvergunning alsmede de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen worden ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen daarover binnen de ter inzagetermijn zienswijzen inbrengen.

Bijzondere communicatie: [ja/nee]

Nee

Bijlage(n)

- A. Aanvraagformulier
- B. Ruimtelijke onderbouwing
- C. Situatietekeningen
- D. Perspectiefschetsen 1 tot en met 4
- E. RO – milieuvadeis Omgevingsdienst West Holland
- F. Concept-raadsvoorstel verklaring van geen bedenkingen
- G. Concept-raadsbesluit verklaring van geen bedenkingen