



Vaststelling bestemmingsplan Maarten Kruytstraat

Openbaar

Zaaknummer	: Z/17/036409 D/11501
Datum opstellen	: 10 december 2018
Agendapunt	:
Portefeuillehouder	: Wethouder J.M.N. Bakker
Steller van het stuk	: F.B.H. Dercksen
Teamleider	: Geen teamleider
Manager	: Manager Ruimte en Samenleving
Datum gewenst besluit	: dinsdag 19 februari 2019
Datum vergadering	: *

Voordracht

Gevraagd besluit:

1. De Nota van Beantwoording Zienswijzen (inclusief de daarin aangegeven wijzigingen) vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Maarten Kruytstraat vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Korte toelichting

Het bestemmingsplan betreft de locatie Bomstraat 19 en het parkeerterrein aan de Maarten Kruytstraat. Het bestemmingsplan maakt een herontwikkeling mogelijk op het parkeerplein aan de Maarten Kruytstraat. Deze herontwikkeling bestaat uit het verplaatsen en vergroten van de supermarkt aan de Bomstraat naar de Maarten Kruytstraat. Op de begane grond mag detailhandel gerealiseerd worden, waaronder een supermarkt. Op de bovenverdiepingen mogen 42 appartementen komen. De maximale bouwhoogte varieert van maximaal 8 tot 17 meter. Het parkeren moet grotendeels ondergronds en op een parkeerdek. Om te voorkomen dat er twee supermarkten mogelijk zijn, is de detailhandel op het perceel van de Bomstraat 19 wegbestemd, dit om te kunnen voldoen aan het detailhandels beleid van provincie en gemeente.

Er is sprake van een gecoördineerde procedure (3.30Wro). Dat besluit is op 25 augustus 2016 gepubliceerd. Op dit plan is ook de Crisis- en herstelwet van toepassing.

De omgevingsvergunning betreft alleen het perceel aan de Maarten Kruytstraat. De aanvraag voorziet in circa 1.650 m² bvo voor een supermarkt en circa 700 m² bvo voor een versmarkt op begane grond met een bijbehorende ondergrondse parkeergarage (96 plekken). Op de verdiepingen komen 42 appartementen met eigen parkeergelegenheid op een parkeerdek (54 plekken).

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, zal het besluit omgevingsvergunning door de ODWH worden genomen.

De gemeente Noordwijk is een anterieure overeenkomst zoals bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangegaan met de kopers van de betreffende percelen. De overeenkomst heeft betrekking op de hierboven beschreven plannen. De overeenkomsten zijn op 28 maart 2017 tussen gemeente Noordwijk (B&W) en Hoorne BV gesloten. Voorafgaand hieraan zijn deze overeenkomsten op 20 januari 2017 ter kennisgeving aan de Raad aangeboden. In aanvulling op en behorend bij de anterieure overeenkomst geldt de bevestigingsbrief d.d. 7 december 2018 van Hoorne BV aan B&W gemeente Noordwijk inzake aanvullende afspraken voor parkeermogelijkheden voor omwonenden in de nieuwe parkeergarage en parkeerdek.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Maarten Kruytstraat' heeft met ingang van 3 oktober tot en met 13 november 2018 ter inzage gelegen. Tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan is de ontwerpomgevingsvergunning Maarten Kruytstraat in procedure gebracht. Dit besluit wordt door de ODWH genomen.

Onderbouwing voorstel(len)

1. De Nota van Beantwoording Zienswijzen (inclusief de daarin aangegeven wijzigingen) vast te stellen.

Argument(en)

- De zienswijzen hebben geleid tot diverse aanvullingen en verbeteringen. Het betreft nergens onoverkomelijke zaken. Inhoudelijk hebben de zienswijzen betrekking op de hoofdpunten.
- de situering en hoogte van het bouwplan.
Het bouwplan behoeft geen aanpassing omdat het bouwvolume stedenbouwkundig acceptabel voor een centrumgebied is. De compositie en inpassing van het bouwplan is hooglijk gewaardeerd door de welstandscommissie.
- de privacy en daglichttoetreding
Het bouwplan verandert de situatie. Een parkeerterrein wordt opgevuld met bebouwing. Daar tegen over staat veel minder autoverkeer, omdat parkeren ondergronds gaat en de Maarten Kruytstraat verkeersluw wordt. De bezonningsstudie (bijlage 14) uit het ontwerpbestemmingsplan is geactualiseerd. Dit heeft geleid tot een aanpassing van het bouwplan op de hoek met de Gasthuissteeg. Qua daglichttoetreding ondervindt de bestaande bebouwing geen overmatige hinder van dit bouwplan, er wordt voldaan aan de TNO-norm.
- de parkeerbalans
Het parkeren voor de deur in de Maarten Kruytstraat is straks niet meer mogelijk. De parkeerbalans uit het ontwerpbestemmingsplan is aangepast, mede op basis van aanvullende gegevens van de parkeerdruk en aanvullende afspraken met de Vomar voor het beschikbaar stellen van de parkeergarage (50 plaatsen, 1 uur vóór sluitingstijd en 1 uur na sluitingstijd), parkeerdek (12 plaatsen, 7 x 24 uur) voor omwonenden met een parkeervergunning. Voor dit bouwplan is sprake van een sluitende parkeerbalans. Het komende parkeerverwijssysteem zal het gebruik van de parkeervoorzieningen optimaliseren en zoekverkeer tegen gaan.
- de bevoorradingsroute
Aanvullend onderzoek heeft plaatsgevonden naar de mogelijke bevoorradingsroutes. Uit oogpunt van verkeersveiligheid is het gewenst dat het bevoorradend verkeer via de Abraham van Royenstraat naar de Grent rijdt in plaats van via het Jan Kroonsplein naar de Parallelboulevard. De inpandige bevoorrading van de supermarkt ligt aan de Abraham van Royenstraat evenals de ingang van de parkeergarage en de ingang naar het parkeerdek



voor de bovengelegen appartementen. De Maarten Kruytstraat wordt duurzaam en verkeerluw ingericht en behoudt de bestaande bevoorradingsplaats (Hof van Blokker).

- de geluidhinder
De appartementen van het bouwplan liggen op voldoende afstand van de bestaande winkels en bedrijvigheid en ondervinden geen geluidhinder. De bevoorrading van de supermarkt gaat met stille vrachtwagens. In het bouwplan is gevelisolatie toegepast. In verband met de bestaande woningen is bevoorrading van de nieuwe supermarkt alleen gedurende de dagperiode toegestaan.
- De zienswijzen en ambtshalve wijzigingen leiden tot een beperkte aanpassing in de verbeelding, regels en toelichting.
 1. De verbeelding is behoudens aanpassing van het stempel (plan en datum) akkoord.
 2. De regels zijn aangescherpt door het toestaan van maximaal 42 appartementen, waarvan 30% sociaal, maximaal 2.350 m² detailhandel, maximaal 96 parkeerplaatsen in de parkeergarage en maximaal 54 parkeerplaatsen op het parkeerdek.
 3. In de toelichting zijn op basis van het bovenstaande aanscherpingen en aanpassingen doorgevoerd met betrekking tot onder meer de stedenbouwkundige uitgangspunten, het realiseren van een duurzaam, gasloos gebouw met een EPC norm van 0,27, de gecorrigeerde parkeerbalans met extra parkeermogelijkheden voor de omwonenden, de geactualiseerde bezonningsstudie en daaruit volgende enkele ondergeschikte aanpassingen van het bouwplan.
- Het plan voldoet hiermee aan een goede ruimtelijke ordening. Uiteindelijk komt het neer op een belangenafweging. De ingediende zienswijzen geven geen wezenlijk andere argumenten om het plan niet vast te stellen.

Kanttekeningen / Risicofactor(en) en eventuele alternatieven

- Geen.

Onderbouwing voorstel

2. Het bestemmingsplan Maarten Kruytstraat vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argument(en)

- Gelet op het gestelde onder punt 1, gezien de beperkte wijzigingen en het voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, kan het bestemmingsplan worden vastgesteld.
- Omdat met de grondeigenaren een anterieure overeenkomst is gesloten, is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.
- Voor de vaststelling van het bestemmingsplan zijn ook de volgende overwegingen van belang.
- De huidige Vomar is slecht bereikbaar en wordt mede om die reden zeer matig bezocht. Het plan draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van het centrumgebied Noordwijk aan Zee en past binnen de versterking van de Ster 6: Sfeervolle dorpscentra van de Omgevingsvisie Noordwijk 2030. Door de verplaatsing van de huidige Vomar wordt een kwaliteitsslag op het Jan Kroonsplein mogelijk.
- Het plan draagt bij aan een versterking van het winkelgebied van Noordwijk aan Zee, van belang voor de lokale economie, voor de ondernemers, voor de inwoners en voor de bezoekers en toeristen.
- Het plan is duurzaam, multifunctioneel grondgebruik (parkeergarage, winkels, appartementen).



- Het bouwplan is gasloos, energiezuinig en heeft een EPC-norm van 0,27.
- Het plan voorziet in een herinrichting van de openbare ruimte, waarbij ook de Maarten Kruytstraat verkeersluw wordt.
- Hoorne is voornemens de appartementen voor 100% te verhuren.
- Het verlies aan openbare parkeerplaatsen wordt gecompenseerd in de Oude Vomargarage (40 plaatsen) en Haakgarage (13 plaatsen). Voor omwonenden zijn er parkeermogelijkheden in de nieuwe parkeergarage (50 plaatsen, 1 uur vóór sluitingstijd en 1 uur na sluitingstijd) en op het parkeerdek (12 plaatsen, 7 x 24 uur).
- In 2019 realiseert de gemeente een parkeerverwijssysteem waarop de nieuwe parkeergarage, de oude parkeergarage van Vomar, het Jan Kroonsplein en andere parkeervoorzieningen worden aangesloten. Hiermee wordt zoekverkeer voorkomen en worden de parkeervoorzieningen meer optimaal benut.
- Het plan is economisch uitvoerbaar.
- In de afgelopen 4 jaar is gewerkt aan deze planontwikkeling. Gestart is met het opstellen van stedenbouwkundige uitgangspunten voor het beoogde bouwplan. Deze uitgangspunten zijn op 12 december 2013 aan de raadscommissie gepresenteerd. Vervolgens zijn gedurende het proces van dit project in de afgelopen jaren B&W en Raad tussentijds geïnformeerd over de voortgang van het project, onder andere ook over de gesloten overeenkomsten.
- Gedurende het project zijn informatiebijeenkomsten gehouden voor omwonenden op achtereenvolgens 26 maart 2015, 29 november 2016, 19 april 2017 en 19 maart 2018. Tussentijds zijn omwonenden via de email op de hoogte gehouden en hebben individuele gesprekken plaatsgevonden. De zorgvuldige beantwoording van de zienswijzen hebben geleid tot belangrijke aanpassingen van het plan in de richting van de omwonenden.

Kanttekeningen / Risicofactor(en) en eventuele alternatieven

- Geen.

Duurzaamheid

Het bouwplan is duurzaam, gezien de EPC-norm van 0,27 en wordt gasloos uitgevoerd.

Consequenties

Financiële consequenties

Geen.

Personele consequenties

Nee

Juridische consequenties

Ja het bestemmingsplan is bindend en treedt in werking als de beroepstermijn voorbij is. Vanaf dat moment geldt het bestemmingsplan als toetsingskader voor omgevingsvergunningaanvragen. Het plan valt onder de Crisis- en herstelwet. Dit betekent dat de beroepsgronden binnen de beroepstermijn ingediend moeten worden. Een beroep zonder gronden is niet-ontvankelijk.

Overige consequenties

Geen

Arhi-toezicht

Besluit is onder voorbehoud van goedkeuring door Gedeputeerde Staten: Nee

Uitvoering



Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, zal het besluit omgevingsvergunning door de ODWH worden genomen. Daarna worden deze besluiten gezamenlijk gepubliceerd en ter inzage gelegd. In deze periode is beroep mogelijk bij de Raad van State. De Crisis- en herstelwet is tevens van toepassing.

Evaluatie

N.v.t.

1. Meegezonden stukken

1. Nota van beantwoording Zienswijzen
2. Aangepast bestemmingsplan Maarten Kruytstraat
 - Toelichting
 - Bijlagenboek
 - Regels
 - Verbeelding
3. Zienswijzen (13 stuks), vertrouwelijk i.v.m. NAW-gegevens
4. Brief Hoorne B.V. met aanvullende afspraken voor parkeren

Extra stukken (géén onderdeel van besluitvorming)

1. Toelichting waarin met geel gearceerd de wijzigingen zijn aangegeven
2. Regels waarin met geel gearceerd de wijzigingen zijn aangegeven



Communicatieparagraaf

Vaststelling bestemmingsplan Maarten Kruytstraat

Openbaar

Doelgroepen extern

- Een ieder.
- Indieners van een zienswijze.
- Overleginstanties.

Communicatiemiddelen extern

- Collegebrief aan betrokkenen.
- Gemeentelijke publicatie.

Doelgroepen intern

N.v.t.

Communicatiemiddelen intern

N.v.t.

Kernboodschap

Bestemmingsplan Maarten Kruytstraat vastgesteld en omgevingsvergunning verleend.
Het plan wordt gecoördineerd én valt onder de Crisis- en herstelwet.
Belanghebbenden kunnen beroep indienen bij de Raad van State.
De beroepsgronden moeten binnen de beroepstermijn van 6 weken ingediend worden. Er kunnen later geen gronden ingediend worden. Een beroep zonder gronden is niet-ontvankelijk.

Wettelijke verplichte publicaties

- Gemeenteberichten
- Staatscourant
- Ruimtelijke plannen.nl

Communicatieplanning

Binnen twee weken na besluit gemeenteraad.

Verdere uitwerking in communicatieplan nodig?

Nee.

