

Raadsvoorstel

Bestemmingsplan 'Susanna van Ettenstraat 2, Noordwijk'

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 17 september 2024
Portefeuillehouder: : M. Kortleven
Zaaknummer : 424089

Publiekssamenvatting

Aan de Susanna van Ettenstraat 2 in Noordwijk staat een oud KPN-gebouw dat vroeger een telefooncentrale was. Dit gebouw is niet langer nodig en kan worden vervangen door een kleiner gebouw aan de noordkant van het terrein. De rest van de grond kan gebruikt worden om nieuwe woningen te bouwen. Het plan is om 24 appartementen te maken. Dit past echter niet binnen het huidige bestemmingsplan 'Noordwijk Binnen', dat het terrein als bedrijfsgrond met een nutsfunctie aanduidt. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt woningbouw op deze plek mogelijk gemaakt.

Voorgesteld besluit

1. **het bestemmingsplan 'Susanna van Ettenstraat 2, Noordwijk' (NL.IMRO.0575.BPNBSEttenNW-ON01) vast te stellen;**
2. **het bestemmingsplan 'Susanna van Ettenstraat 2, Noordwijk' te publiceren en ter inzage te leggen.**

Inleiding

Aanleiding

Aan de Susanna van Ettenstraat 2 in Noordwijk staat een oud KPN-gebouw dat vroeger een telefooncentrale was. Dit gebouw is niet langer nodig en kan vervangen worden door een kleiner gebouw aan de noordkant van het terrein. Dit nieuwe gebouw valt buiten het bestemmingsplan. De rest van de grond kan gebruikt worden om 24 appartementen te bouwen, met een gemiddelde grootte tussen de 40m² en 70m².

Dit plan past niet in het huidige bestemmingsplan 'Noordwijk Binnen', dat het terrein als bedrijfsgrond met een nutsfunctie aanduidt. Ook de toegestane bouwhoogte van 10 meter wordt overschreden in het nieuwe plan. Het aangepaste bestemmingsplan maakt de bouw van 24 appartementen mogelijk door de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'. Het bouwvlak wordt iets groter, waarbij het gebouw aan de westkant maximaal 10 meter hoog wordt (drie bouwlagen) en het gebouw aan de zuidoostkant maximaal 13 meter hoog (vier bouwlagen). Parkeren wordt geregeld op eigen terrein en maakt deel uit van de woonbestemming.

Beoogd effect

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 24 appartementen mogelijk. Het bouwplan moet voldoen aan de regels van de Woonvisie Noordwijk 2020-2030, waardoor er appartementen beschikbaar komen voor sociale huur, middeldure huur en middeldure koop.

Argument(en) per beslispunt

Beslispunt I: Het bestemmingsplan 'Susanna van Ettenstraat 2, Noordwijk' (NL.IMRO.0575.BPNBSEttenNW-ON01) vast te stellen.

Argumenten

1.1. Door het bouwen van 24 appartementen komt er meer aanbod op de woningmarkt voor sociale huur, middeldure huur en middeldure koop

Aan de Susanna van Ettenstraat worden 24 appartementen gebouwd. Deze appartementen moeten voldoen aan de Woonvisie Noordwijk 2020-2030. In de woonvisie is de segmentering bij de bouw van meer dan drie woningen als volgt:

- Minimaal 30% sociale huur tot € 808,06 (prijsspeil 2023);
- Minimaal 15% middeldure huur van € 808,06 tot € 1000, – op basis van de nieuwe Regionale woonagenda en nieuwe Rijkswetgeving en de Doelgroepenverordening Noordwijk 2022;
- Minimaal 25% middeldure koop vastgesteld op de NHG grens tot € 355.000,- (prijsspeil 2022 aangehouden op basis van regionale woonvisie en rijksbeleid) en € 376.300,- inclusief energiebesparende maatregelen (prijsspeil 2022).

Het ontwerpbestemmingsplan voor deze ontwikkeling is vóór 1 januari 2024 ter inzage gegaan. Daarom is op dit bestemmingsplan de Verordening doelgroepen woningbouw Noordwijk 2022 van toepassing en niet de meest actuele versie van 2024. Dit betekent onder meer dat middeldure huurwoningen gedurende 10 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar moeten blijven, en niet 20 jaar, zoals in de Verordening van 2024. Sociale huurwoningen moeten minimaal 30 jaar beschikbaar blijven voor de doelgroep. Daarin verschilt de Verordening 2022 niet van de Verordening 2024.

In Noordwijk is het toevoegen van extra sociale huurwoningen gewenst.

1.2. Doordat de woningbouwontwikkeling binnenstedelijk plaatsvindt wordt deze ruimte optimaal benut

Het gebouw van de KPN-telefooncentrale wordt gesloopt en vervangen door een kleiner gebouw aan de noordkant van het terrein. Hierdoor ontstaat ruimte voor woningbouw op dit terrein. Deze locatie ligt in de woonwijk Boerenburg in Noordwijk. De nieuwe ontwikkeling wordt in de bestaande stedenbouwkundige structuur van de buurt ingepast. Hierbij houdt de initiatiefnemer zich aan de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten:

- het gebouw sluit aan op de vierlaagse bebouwing aan de Montessoristraat en het Rederijkersplein. Hierdoor ontstaat ook een accent op de hoek van het Rederijkersplein en de Adriaan Mouriszweg;
- het gebouw sluit aan op de twee-lagen-met-kap woningen aan de Susanna van Ettenstraat middels een drie-laagse bebouwing;
- het Rederijkersplein wordt door het nieuwe gebouw 'afgemaakt';
- alle woningen op de begane grond krijgen een voordeur aan de straat ten behoeve van levendigheid in het straatbeeld;
- alle parkeerplaatsen conform de parkeernorm worden opgelost op eigen terrein;
- er wordt ruimte rondom het gebouw gereserveerd voor groen en voortuinen.

Met deze uitgangspunten wordt deze ontwikkeling goed ingepast in de buurt.

1.3. De ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Uit verschillende onderzoeken blijkt dat de woningen kunnen voldoen aan de beleids- en milieuaspecten. De geplande ontwikkeling is stedenbouwkundig inpasbaar. Daarnaast tonen milieuonderzoeken aan dat de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kunnen bieden, zoals ook uit akoestisch onderzoek blijkt.

1.4. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Daardoor kan het definitieve bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Kantttekeningen/Risicofactor(en)

Geen

Beslispunt II: Het bestemmingsplan 'Susanna van Ettenstraat 2, Noordwijk' te publiceren en ter inzage te leggen.

Argumenten

2.1 In de Wro is bepaald dat het vastgestelde plan moet worden gepubliceerd en opnieuw zes weken ter inzage moet worden gelegd.

Het vastgestelde plan wordt gepubliceerd in de Staatscourant, in de plaatselijke krant, op de site en in het DSO. Gedurende deze termijn hebben belanghebbenden die eerder een zienswijze hebben ingediend, of op bepaalde gronden daarvoor geen gelegenheid hebben gehad, de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Kantttekeningen/Risicofactor(en)

Geen.

Financiën

Aan de planologische medewerking zijn voor de gemeente geen financiële risico's verbonden. De door de gemeente te maken kosten voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan wordt vergoed vanuit de door initiatiefnemer te betalen leges. Eventuele planschadekosten zullen door initiatiefnemer vergoed moeten worden conform de te sluiten planschadeovereenkomst. De kosten zijn hiermee geborgd, daarom wordt er geen exploitatieplan opgesteld.

Vervolg

Actie	Planning
Publicatie besluit in de Staatscourant, de plaatselijke krant en op de site van ruimtelijkeplannen.nl (en DSO)	Z.s.m. na vaststelling bestemmingsplan
Terinzagelegging vastgesteld plan	Na publicatie gedurende zes weken na vaststellingsbesluit

Bijlage(n)

- A. Bestemmingsplan 'Susanna van Ettenstraat 2, Noordwijk' - toelichting;
- B. Bestemmingsplan 'Susanna van Ettenstraat 2, Noordwijk' - regels;
- C. Bestemmingsplan 'Susanna van Ettenstraat 2, Noordwijk' - verbeelding;
- D. Bijlagen (8x) bij toelichting bestemmingsplan: (1) Verkennend bodemonderzoek; (2) Watertoets; (3) Quickscan Flora en Fauna; (4) Nader ecologisch onderzoek; (5) Stikstofdepositie berekening; (6) Akoestisch onderzoek; (7) Quickscan externe veiligheid; (8) Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

Mw. E.M. Overzier
secretaris

Mw. W.J.A. Verkleij
burgemeester