

Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan Van de Mortelstraat -Gooweg en beeldkwaliteitsplan Zilverenkruis-locatie

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 16 januari 2024
Portefeuillehouder: :
Zaaknummer : 306378

Publiekssamenvatting

Door Syntrus Achmea, eigenaar en ontwikkelaar, is een plan gemaakt voor de (her)ontwikkeling van de zogenoemde Zilveren Kruis-locatie aan de Van de Mortelstraat-Gooweg te Noordwijk. Het plan voorziet in de bouw van 166 appartementen met behoud van het huidige parkeerterrein aan de overzijde van de Gooweg. Om het plan te realiseren dient de bestemming 'Kantoor' van de betreffende gronden in het huidige bestemmingsplan gewijzigd te worden naar de bestemming 'Wonen'.

Van 28 juni 2023 tot en met dinsdag 8 augustus 2023 heeft het ontwerp bestemmingsplan en het bijbehorende hogere waarden (geluid) besluit ter inzage gelegen. Tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan en het hogere waarden besluit heeft ook het ontwerp beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegen.

Er zijn meerdere zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijzen staan weergegeven in een 'Nota van beantwoording zienswijzen'. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van beantwoording. Per zienswijze is aangegeven of het bestemmingsplan is gewijzigd naar aanleiding van deze zienswijze. Er zijn geen zienswijzen binnen gekomen op het ontwerp beeldkwaliteitsplan en/of het ontwerp hogere waarden besluit.

Voorgesteld besluit

- I) De "Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Van de Mortelstraat-Gooweg" vast te stellen;
- II) Het bestemmingsplan Van de Mortelstraat - Gooweg met planidentificatiecode NL.IMRO.0575.BPvdMortelstrGoowg-VA01 ongewijzigd vast te stellen;
- III) Geen exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 2, onder a, van de Wet ruimtelijk ordening, vast te stellen
- IV) Het beeldkwaliteitsplan Zilverenkruis-locatie als beleidsregel vast te stellen zoals bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet;
- V) Het bestemmingsplan Van de Mortelstraat - Gooweg en het beeldkwaliteitsplan Zilverenkruis-locatie te publiceren en ter inzage te leggen;
- VI) De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren.

Inleiding

De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Van de Mortelstraat - Gooweg en het beeldkwaliteitsplan Zilverenkruis locatie ongewijzigd vast te stellen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met het beeldkwaliteitsplan van 28 juni 2023 tot en met dinsdag 8 augustus 2023 ter inzage gelegen.

Er zijn meerdere zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijzen staan weergegeven in een 'Nota van beantwoording zienswijzen'. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van beantwoording. Per zienswijze is aangegeven of het bestemmingsplan is gewijzigd naar aanleiding van deze zienswijze. Er zijn geen zienswijzen ingediend naar aanleiding van het ontwerp beeldkwaliteitsplan.

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 166 woningen juridisch-planologisch mogelijk. Na vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan kan de eigenaar en ontwikkelaar een omgevingsvergunning voor de bouw van de appartementen aanvragen.

Na de bouw zijn er 166 nieuwe woningen (appartementen) beschikbaar in de gemeente Noordwijk. Waaronder 50 woningen beschikbaar voor sociale huur.

De huidige welstandsnota bevat geen criteria voor dit herontwikkelingsproject. Daarom is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin specifieke welstandscriteria zijn opgenomen voor deze ontwikkeling.

Argument(en) per beslispunt

Beslispunt I: De "Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Van de Mortelstraat-Gooweg" vast te stellen

Argumenten

1.1 De gemeenteraad is het bevoegd gezag om de "Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Van de Mortelstraat-Gooweg" vast te stellen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende de wettelijke zienswijzeperiode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze ter inzage termijn zijn zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn in de Nota van beantwoording samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

1.2 Hiermee wordt juridisch status gegeven aan de zienswijzen.

Iedereen heeft zijn mening kunnen geven over het ontwerp bestemmingsplan. Met de beantwoording van de zienswijzen in een nota wordt juridisch status gegeven aan de zienswijzen. Het indienen van een zienswijze kan bovendien van belang zijn om later tegen het besluit in beroep te kunnen gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit is in artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregeld.

Kanttelingen

Geen.

Beslispunt II: Het bestemmingsplan Van de Mortelstraat - Gooweg met planidentificatiecode NL.IMRO.0575.BPvdMortelstrGoowg-VA01 ongewijzigd vast te stellen

Argumenten

2.1. Het ontwerpbestemmingsplan heeft onder de oude wetgeving (Wro) ter inzage gelegen (2023). Het vaststellen gebeurt daarom ook nog onder de oude wetgeving.

2.2. Een vastgesteld bestemmingsplan maakt de realisatie van woningen (appartementen) op de locatie Van de Mortelstraat-Gooweg juridisch planologisch mogelijk.

Eén van de voorwaarden om tot woningbouw te kunnen overgaan is het vaststellen van een juridisch planologisch beleidskader. Woningbouw is met de huidige bestemming (kantoor) in het geldende bestemmingsplan 'Noordwijk-Binnen' op deze locatie niet mogelijk. De initiatiefnemer heeft een initiatief ingediend voor de bouw van 166 woningen en de gemeente verzocht het bestemmingsplan hierop aan te passen. Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld en in werking is getreden, kan de initiatiefnemer een omgevingsvergunning voor de woningbouw aanvragen.

2.3. De gemeenteraad is bevoegd gezag.

De gemeenteraad is bevoegd tot het (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet Ruimtelijke ordening.

2.4. De ingediende zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Beslispunt III: Geen exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 2, onder a, van de Wet Ruimtelijke ordening, vast te stellen

Argumenten

3.1 Er wordt op een andere wijze in het kostenverhaal voorzien

Op basis van de wet (art. 6.12.Wro) moet bij ieder bestemmingsplan dat een bouwplan mogelijk maakt een exploitatieplan vastgesteld worden. De gemeenteraad kan hiervan af zien indien de kosten anderszins verzekerd zijn. Op 21 december 2023 is met de eigenaar en ontwikkelaar Achmea Interne Diensten N.V. een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over de organisatie, verantwoordelijkheden en kosten van de benodigde procedures en ontwikkeling.

Kantttekeningen

Geen.

Beslispunt IV: Het beeldkwaliteitsplan Zilverenkruis-locatie als beleidsregel vast te stellen zoals bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet

Argumenten

4.1. Nadat de Omgevingswet in werking is getreden, is de welstandsnota een beleidsregel, als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

Nadat de Omgevingswet in werking is getreden, vervallen de artikelen over welstand in de Woningwet. Voor de welstandsnota geldt overgangsrecht. De regels voor een welstandstoets zijn opgenomen in artikel 22.7 en 22.29 van de bruidsschat.

4.2. Door het beeldkwaliteitsplan als beleidsregel vast te stellen zoals bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet vormt dit het kader waaraan de ontwikkeling wordt getoetst.

Dit artikel regelt dat als regels over het uiterlijk van bouwwerken uitleg behoeven, de gemeenteraad beleidsregels vaststelt. Bij behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning wordt aan deze beleidsregels getoetst.

4.3. Er zijn geen zienswijzen binnen gekomen op het ontwerp beeldkwaliteitsplan.

Het ontwerp beeldkwaliteitsplan heeft tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend naar aanleiding van het ontwerp beeldkwaliteitsplan.

4.4. Een beeldkwaliteitsplan is nodig omdat een bestemmingsplan alleen geen uitspraken doet over de ruimtelijke kwaliteit, de architectonische invulling en stedenbouwkundige aspecten.

Kantttekeningen

Geen.

Beslispunt V: Het bestemmingsplan Van de Mortelstraat - Gooweg en het beeldkwaliteitsplan Zilverenkruis-locatie te publiceren en ter inzage te leggen

Argumenten

5.1 De wettelijke procedures schrijven dit voor

Het vastgestelde bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zullen worden gepubliceerd in de Staatscourant, in het digitale gemeenteblad, de site van ruimtelijkeplannen.nl en in de plaatselijke krant. Zes weken lang liggen de stukken ter inzage. Gedurende deze termijn bestaat de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Kanttelingen

Geen.

Beslispunt VI: de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren

Argumenten

6.1 Het betreft een project waarop de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Op het bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing omdat de ontwikkeling waarin het plan voorziet is aan te merken als een project als bedoeld in categorie 3.1 van bijlage I bij die wet (onder andere de bouw van 11 woningen of meer). Bij deze projecten die gerealiseerd worden door ruimtelijke besluiten van de Wro en de daarop gebaseerde uitvoeringsbesluiten gelden procedurele versnellingen. Onder andere behandelt de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het mogelijke beroep versneld en is het bijvoorbeeld niet mogelijk een pro forma beroepschrift in te dienen en later de beroepsgronden aan te vullen. Tot slot doet de bestuursrechter binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak.

Financiën

Het kostenverhaal is verzekerd middels een anterieure overeenkomst.

Vervolg

Actie	Planning
Commissie Ruimte – beeldvormend	15 februari 2024
Commissie Ruimte - meningsvormend	29 februari 2024
Gemeenteraad	14 maart 2024

Bijlage(n)

Bijlage A – Raadsbesluit - 'Vaststellen bestemmingsplan Van de Mortelstraat-Gooweg en beeldkwaliteitsplan Zilverenkruis-locatie'

Bijlage B - Nota van beantwoording zienswijzen 22 december 2023

Bijlage C - Bestemmingsplan Van de Mortelstraat - Gooweg, inclusief alle bijlagen

Bijlage D - Anterieure overeenkomst inclusief bijlagen 21 december 2023 (Woo/AVG proof)

Bijlage E - Beeldkwaliteitsplan Zilverenkruis locatie versie april 2023

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

Mw. E.M. Overzier
secretaris

Mw. W.J.A. Verkleij
burgemeester