

Raadsvoorstel

Herontwikkeling Locatie Viaductweg Noordwijkerhout; RO-procedure, Ontwerpverklaring van geen bedenkingen, GREX en voorbereiden start bouw

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 11 juli 2024
Portefeuillehouder: : M. Kortleven
Zaaknummer : 672646

Voorgesteld besluit

- I. te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het (voorgenomen) besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het realiseren van de uitbreiding van De Prinsenhof en een appartementencomplex van 17 huurappartementen (te weten: 13 sociale huur- en 4 middeldure huurappartementen);
- II. indien geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen worden ingediend, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief te beschouwen;
- III. de grondexploitatie voor de Bouwgrond In Exploitatie (BIE) Viaductweg vast te stellen met een geprognosticeerd negatief eindresultaat van € 681.526,- op eindwaarde per 31 december 2026.
- IV. het vaststellen van een voorziening ter hoogte van € 681.526,- ten laste van de Reserve winst uit grondbedrijf.
- V. in te stemmen met een bijdrage uit de reserve sociale huurwoningen van €200.000,- ten behoeve van de realisatie van het plan voor de bouw van 17 huurappartementen;

Publiekssamenvatting

De planlocatie is gelegen in de kern van Noordwijkerhout.

De gemeenteraad heeft op 27 juni 2023 de ontwikkelingsvisie Herontwikkeling locatie Viaductweg vastgesteld als basis voor de herontwikkeling van deze locatie (zie bijlage 1)

Inmiddels is het plan nader uitgewerkt; is de RO-procedure voorbereid, zijn de nodige onderzoeken uitgevoerd, zijn het bouwplan en de maaiveldinrichting uitgewerkt en zijn kosten en opbrengsten definitief vastgesteld.

Uit de onderzoeken blijkt dat het plan als geheel voldoet aan het criterium van goede ruimtelijke ordening.

Er is sprake van een samenhangend plan waarin naast een schoolvoorziening ook 17 huurappartementen (te weten: 13 sociale huur- en 4 middeldure huurappartementen) worden voorzien. De maaiveldinrichting zal de verschillende plandelen verbinden: er zal samenhang ontstaan tussen het openbaar groen, het (openbare) speelplein van de school en de tuinen behorende bij de appartementen.

Nu ook het plandeel wonen nader is uitgewerkt, wordt de gemeenteraad gevraagd in te stemmen met voorliggend plan en de bijbehorende grondexploitatie (kosten en opbrengsten), zodat het totaalplan definitief kan worden afgerond. De benodigde vergunningen kunnen worden aangevraagd respectievelijk verleend, de bouw kan worden voorbereid en met de bouw kan worden gestart.

Inleiding

Aanleiding

De planlocatie is gelegen in de kern van Noordwijkerhout.

Op 27 juni 2023 heeft de gemeenteraad de ontwikkelingsvisie Herontwikkeling locatie Viaductweg vastgesteld en is met de nadere planuitwerking gestart.

De nadere planuitwerking heeft geresulteerd in:

- a. Het voorbereiden van een omgevingsvergunning 'ruimtelijke activiteiten' (lees: ruimtelijke onderbouwing conform WABO 1^e fase) op grond waarvan in een later stadium de omgevingsvergunningen 'bouwen' kunnen worden aangevraagd.
- b. een uitgewerkt plan voor de te realiseren appartementen dat werd opgesteld door Padua. Het plan voorziet in de bouw van 17 huurappartementen (te weten: 13 sociale huur- en 4 middeldure huurappartementen).

Door Sophia Scholen wordt op basis van eerdergenoemd raadsbesluit thans gewerkt aan een voorlopig ontwerp voor de permanente uitbreiding van De Prinsenhof. Over de voortgang van dit plandeel wordt de raad separaat geïnformeerd in een nader te bepalen beeldvormende raadsvergadering.

Op basis van het plan voor de appartementen en de schoolvoorziening werden de kosten voor de maaiveldinrichting verkend; doel daarbij is dat de openbare ruimte als een (1) geheel wordt ontworpen zodat er sprake is van samenhang tussen het openbaar gebied, het (openbare) speelplein van de school en de tuin behorend bij de appartementen.

Het bouw- en woonrijp maken van de grond geschiedt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente.

Bovenstaande beslispunten vloeien voort uit deze nadere planuitwerking.

NB: De aanvraag omgevingsvergunning waarop dit raadsvoorstel betrekking heeft, is ingediend voor 1 januari 2024 en valt daarmee onder het oude recht. Deze omgevingsvergunning is de eerste fase en ziet alleen toe op het planologische deel van het plan. De tweede fase, waarin het bouwtechnische deel wordt behandeld, wordt aangevraagd zodra de eerste fase is afgerond. De afhandeling van de eerste fase geschiedt op basis van de WABO en nog niet volgens de Omgevingswet. De tweede fase gaat wel onder de Omgevingswet vallen. Hierdoor zal daarbij geen sprake zijn van de een tweede fase WABO, maar van een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Beoogd effect

Voorliggend plan voorziet in de bouw van huurappartementen en een dislocatie voor RK basisschool De Prinsenhof.

De 17 huurappartementen (te weten: 13 sociale huur- en 4 middeldure appartementen) sluiten aan bij de actuele woningbehoefte in de gemeente Noordwijk; ten opzichte van de Woonvisie 2020-2030 worden in voorliggend plan een groter aantal sociale huurappartementen gebouwd.

De nieuwe schoolvoorziening voorziet in de actuele ruimtebehoefte van De Prinsenhof.

Bij voorliggend plan staat maatwerk centraal: het onderwijs en de woningen zijn afgestemd op de actuele behoefte, voor het definitieve maaiveldinrichtingsplan zal overleg met de buurtbewoners worden gezocht.

Voor de uitvoering van voorliggend plan is het schoolgebouw leidend: in gebruik name van het schoolgebouw staat nu voor Q1, 2026 op de rol. Om de overlast voor de buurt zoveel als mogelijk te beperken wordt uitgegaan van gelijktijdige bouw van de woningen.

Verwacht wordt dat het totale plan, inclusief de maaiveldinrichting, eveneens in Q1, 2026 gereed zal zijn.

Argument(en) per beslispunt

Beslispunt I: te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het (voorgenomen) besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het realiseren van de uitbreiding van De Prinsenhof en een appartementencomplex van 17 huurappartementen (te weten: 13 sociale huur- en 4 middeldure huurappartementen)

Argumenten

1.1 Het planvoornemen sluit aan bij de door de gemeenteraad vastgestelde kaders voor de herontwikkeling van de locatie aan de Viaductweg

Op 30 november 2021 heeft de gemeenteraad de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor deze locatie vastgesteld (zie bijlage 2). Daaruit vloeide de ontwikkelingsvisie voort die op 27 juni 2023 door de raad is vastgesteld. Het planvoornemen is dan ook een uitwerking van deze beide documenten en is er niet mee in strijd. Deze stukken zijn openbaar en met de buurt besproken. Het planvoornemen bevat daardoor ook geen verrassingen voor de raad en voor belanghebbenden.

1.2 Het bouwen van de schoolvoorziening is ruimtelijk aanvaardbaar overeenkomstig het bestemmingsplan 'Victor en Dorp'

De uitbreiding van De Prinsenhof wordt gerealiseerd op een perceel aan de Viaductweg met de bestemming 'maatschappelijk'. Een basisschool past binnen deze bestemming. Op dit perceel heeft tot 2014 de Ireneschool gestaan. Vandaag de dag bevindt zich op dit perceel de tijdelijke dependance van basisschool De Prinsenhof.

1.3 De nieuwbouw voor schooluitbreiding voorziet in de te verwachten ruimtebehoefte voor het basisonderwijs in Noordwijkerhout

Als gevolg van de realisatie van Landgoed 'In den Houte' groeit het aantal kinderen in de basisschoolleeftijd in Noordwijkerhout. Hierdoor is extra onderwijscapaciteit nodig.

1.4 Het bouwen van het appartementencomplex is ruimtelijk aanvaardbaar

Het appartementencomplex wordt gerealiseerd op het deel van het perceel aan de Viaductweg waar het voormalige politiebureau gevestigd was. Net als de rest van het perceel, heeft ook dit stuk de bestemming 'maatschappelijk'. Om het appartementencomplex te realiseren moet worden afgeweken van deze bestemming.

Op 30 november 2021 heeft de gemeenteraad een stedenbouwkundige visie opgesteld voor dit gebied. Daarin is een appartementencomplex op deze locatie opgenomen. Uit de Goede Ruimtelijke Onderbouwing (bijlage 3) blijkt dat dit appartementencomplex ruimtelijk aanvaardbaar is.

1.5 De nieuwbouw van de appartementen voorziet in de realisatie van huurwoningen in het betaalbare/sociale segment

De gemeente streeft op basis van de Woonvisie 2020-2030 naar het toevoegen van voldoende en juiste woningen aan de woningvoorraad. Het plan levert hieraan een bijdrage door nieuwbouw van sociale huur- en middeldure huurappartementen en voldoet hiermee aan de Woonvisie 2020-2030.

1.6 Het planvoornemen als geheel geeft een impuls aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied

Door de nieuwe schoolvoorziening worden de tijdelijke lokalen vervangen en wordt een braakliggend gedeelte van het perceel ingericht als schoolgebied. Verder wordt het voormalige politiebureau gesloopt en wordt er een nieuw appartementencomplex geplaatst. Dit alles gebeurt in lijn met de stedenbouwkundige visie zoals vastgesteld op 30 november 2021 en de ontwikkelingsvisie zoals vastgesteld op 27 juni 2023. Het gebied wordt ingericht naar hedendaagse maatstaven: in het plan is veel ruimte voor groen en wordt terreinverharding vermeden. Dit alles heeft een klimaatadaptieve werking waardoor het gebied goed bestand is tegen verschillende soorten extreme weersomstandigheden.

1.7 De gemeenteraad is bevoegd gezag voor het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen

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 bedenkingen).

Kanttelingen/Risicofactor(en)

Nvt.

Beslispunt II: indien geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen worden ingediend, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief te beschouwen.

Argumenten

2.1 Dit bespoedigt de procedure indien er geen zienswijzen worden ingediend

Zienswijzen over de procedure (de ontwerpverklaring zelf) worden samen met de ontwerpreactie ter beoordeling aan de gemeenteraad voorgelegd. In die situatie volgt er dus een hernieuwde beoordeling door de gemeenteraad. Doordat de raad nu reeds besluit een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven kan een nieuw raadsvoorstel en raadsbesluit achterwege

blijven indien geen (procedurele) zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen worden ingediend.

Kanttekeningen/Risicofactor(en)

Nvt

**Beslispunt III: De grondexploitatie voor de Bouwgrond In Exploitatie (BIE)
Viaductweg vast te stellen met een geprognosticeerd negatief eindresultaat van € 681.526,- op eindwaarde per 31 december 2026.**

Argumenten

3.1 De gemeenteraad heeft de bevoegdheid voor het openen van de grondexploitatie, jaarlijks opnieuw vast te stellen en het sluiten van de grondexploitatie.

3.2 De gemeente is verantwoordelijk voor het Bouw- en Woonrijp maken van de locatie. Door het vaststellen van de grondexploitatie kan het project verder worden uitgewerkt.

Bij het vaststellen van de grondexploitatie door de gemeenteraad worden de kredieten beschikbaar gesteld voor de werkzaamheden. Met het vaststellen van de Bouwgrond In Exploitatie wordt deze opgenomen in het Boek Grondbedrijf en wordt jaarlijks over gerapporteerd over de voortgang van het project. Hierdoor kan er uitvoering worden gegeven aan het realiseren van een appartementencomplex van 17 huurappartementen: 13 sociale huurappartementen en 4 middeldure huurappartement en een onderwijspand.

Kanttekeningen/Risicofactor(en)

3.1 Het niet vaststellen van de grondexploitatie brengt een risico met zich mee. Het risico is dat er een separaat krediet moet worden aangevraagd voor de te maken kosten.

Er kunnen geen kosten geactiveerd worden op het complex. Deze kosten moeten dan gedekt worden uit de algemene dienst.

Beslispunt IV: Het vaststellen van een voorziening ter hoogte van € 681.526,- ten laste van de Reserve winst uit grondbedrijf.

Argumenten

4.1 Volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) moet voor bovenstaande verwacht negatief eindresultaat (voorzienbaar tekort) direct een voorziening worden getroffen.

Dit voorzienbaar tekort komt ten laste van de Reserve winst uit Grondbedrijf.

Kanttekeningen/Risicofactor(en)

4.1 Onderzocht wordt of dit project in aanmerking komt voor subsidie inzake de provinciale stimuleringsregeling;

Het bouwproject betreft 13 sociale huurappartementen en 4 middeldure huurappartementen en een onderwijspand. Er wordt onderzocht of het project in aanmerking komt voor de (Provinciale) stimuleringsregelingen.

4.2 Grondexploitatie geeft een vooruitzicht, maar de kans bestaat op afwijkingen van de gemaakte prognoses;

Jaarlijks worden de grondexploitaties en het meerjarenprogramma grondbedrijf herzien. Afwijkingen op de grondexploitatie worden in het Boek Grondbedrijf vastgelegd.

4.3 Vertraging kan gevolgen hebben voor de grondexploitatie.

Deze grondexploitatie is relatief van korte duur, maar binnen de grondexploitatie wordt gerekend met rente. Hierdoor kan vertraging financiële gevolgen hebben voor de grondexploitatie. Gezien de korte duur en lage rente zal eventuele vertraging maar een beperkt effect hebben.

Beslispunt V: in te stemmen met een bijdrage uit de reserve sociale huurwoningen van € 200.000,- ten behoeve van de realisatie van het plan voor de bouw van de 17 huurappartementen

Argumenten

5.1 De woonvisie 2020-2030 vormt de basis voor de segmentering

Op basis van de woonvisie 2020-2030 moeten er in een plan van in totaal 17 appartementen 70% (d.i. 12 appartementen) gerealiseerd worden in het betaalbare segment. De overige 5 appartementen mogen in het vrije segment worden gerealiseerd.

Op basis van de woonvisie 2020-2030 moeten er tenminste 6 sociale huurappartementen en 6 appartementen in het middeldure segment gerealiseerd worden. Het middeldure segment mag worden omgezet naar sociale huur.

5.2 Het planvoornemen bevat meer sociale huurwoningen dan verplicht

Bij dit project kan voor de 5 sociale huurappartementen, die extra i.p.v. het vrije segment gerealiseerd worden, een bijdrage uit de Reserve sociale huurwoningen worden gevraagd; de bijdrage bedraagt € 40.000 per gestapelde woning (lees: appartement), de totale bijdrage uit de Reserve sociale huurwoningen bedraagt €200.000,-.

Uitname uit de reserve sociale huurwoningen kan alleen wanneer boven het totale percentage van 70% sociale huur en/of middeldure huur en middeldure koop extra sociale huur en/of middeldure huur wordt gerealiseerd.

De corporaties kunnen op basis van artikel 6, lid 4, geen bijdrage uit de Reserve sociale huurwoningen verkrijgen. De gemeente kan voor de Grex van een nieuw project i.v.m. het realiseren van 100% sociale huur voor 30% een bijdrage uit de Reserve sociale huurwoningen (artikel 6, lid 3) verzoeken middels een gemeenteraadsbesluit.

Artikel 6 Reserve sociale huurwoningen, leden:

- **3. De gemeenteraad besluit op het verzoek om een bijdrage uit de Reserve sociale huurwoningen. Daarbij zal per extra te realiseren sociale huurwoning maximaal €75.000,- (prijspeil 2022) worden verstrekt uit de Reserve sociale huurwoningen, per extra te realiseren**

middeldure huurwoning wordt maximaal €50.000,- (prijspeil 2022) verstrekt uit de Reserve sociale huurwoningen, waarbij het berekende aantal extra gerealiseerde sociale en middeldure woningen naar beneden wordt afgerond op een heel getal.

- **4.** Er wordt geen bijdrage uit de Reserve sociale huurwoningen verstrekt indien de Ontwikkelende Partij ingevolge de Grondprijzenbrief grond van de gemeente tegen een sociale grondprijs aankoopt of anderszins reeds is gecompenseerd voor de onrendabele top.

Kanttekeningen/Risicofactor(en)

Nvt

Gevolgen

Financieel

De kosten en opbrengsten zijn in de grondexploitatie (GREX, zie bijlage 6) opgenomen. De Bouwgrond In Exploitatie Viaductweg heeft een geprognosticeerd negatief eindresultaat van € 681.526,- op eindwaarde per 31 december 2026. Voor het negatieve eindresultaat moet een voorziening worden getroffen ten laste van de Reserve Winst uit Grondbedrijf. Dit voorzienbare tekort is mede-oorzaak van een hoog aantal sociale huurappartementen.

De huidige stand van de 'Reserve sociale huurwoningen' bedraagt € 1.072.100. Op het moment is er € 200.000 van de reserve al gelabeld (gebaseerd op 'Raadsvoorstel Bijdrage Volkshuisvestingsreserve 2020 en 2021 en Bestemmingsreserve sociale huurwoningen' betreft de locatie Julianahofje, aan de Albertus van Velzenstraat/Pickestraat in Noordwijk Binnen, en daarmee nog € 872.100, - beschikbaar. Voor de in dit document voorgestelde uitname van € 200.000,- is daarom nog voldoende ruimte in het fonds. De stand na deze uitname is € 672.100,-.

Procesvoorbereiding

Door betrokken partijen (Sophia Scholen, Padua en de gemeente) is gewerkt aan de nadere planuitwerking, waarbij partijen zich niet alleen hebben gericht op hun 'eigen' primaire onderdeel maar ook de samenhang hebben bewaakt in de daarvoor ingestelde 'regiegroep'. De regiegroep komt eenmaal in de vier weken bijeen, de gemeentelijk projectleider is voorzitter.

Intern overleg

Voorliggende nadere planuitwerking kwam tot stand in nauwe samenwerking met de afdeling onroerende zaken, ruimtelijke projecten, wonen en onderwijs/samenleving; periodiek werd overlegd in het daarvoor ingestelde projectteam Viaductweg.

Juridisch advies

Voorliggende nadere planuitwerking kwam tot stand in nauwe samenwerking met de afdeling onroerende zaken; de anterieure overeenkomst werd door de afdeling onroerende zaken opgesteld.

Financieel advies

Ja, overleg met financiën.

Communicatieadvies

De communicatie met omwonenden zullen Sophia Scholen, Padua en de gemeente in samenhang ontwikkelen, hiervoor zal een communicatieplan worden ontwikkeld.

Zodra een eerste mijlpaal daar is, denk aan het definitief vaststellen van de ontwerpen van de school en de appartementen, zal er een informatieve bijeenkomst georganiseerd worden voor omwonenden. De voorliggende plannen zullen dan worden getoond en toegelicht. De op de planlocatie aanwezige tijdelijke dependance biedt een prima mogelijkheid voor het organiseren van bedoelde informatieve bijeenkomsten.

Partijen zijn ieder voor zich verantwoordelijk voor hun 'eigen' onderdeel: Sophia Scholen voor de bouw van de school, Padua voor de bouw van de appartementen en de gemeente voor de RO-procedure en de realisatie van de maaiveldinrichting (openbare ruimte).

Extern overleg/participatie

Nadat de gemeenteraad op 27 juni 2023 de ontwikkelingsvisie Herontwikkeling locatie Viaductweg heeft vastgesteld als basis voor de herontwikkeling van de locatie, zijn omwonenden hiervan per brief in kennis gesteld.

Procesvervolg

Gemeenteraad

- 11 juli 2024 gemeenteraad

Extern overleg/participatie

Omwonenden zullen worden uitgenodigd voor een informatieve bijeenkomst waar de actuele stand van zaken en de plannen zullen worden getoond en toegelicht.

Omwonenden zullen worden betrokken bij het definitieve plan voor de maaiveldinrichting; naast het delen van de uitgangspunten op hoofdlijnen, zal aan omwonenden worden gevraagd in hoeverre er specifieke wensen zijn voor de maaiveldinrichting. De informatie die wordt verzameld in de bijeenkomst(en) met bewoners zal worden getoetst op haalbaarheid.

Bijzondere communicatie

Nee.

Bestuurlijk kader

Nota grondbeleid en de grondprijzenbrief.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

Mw. E.M. Overzier
secretaris

Mw. W.J.A. Verkleij
burgemeester