

Raadsvoorstel

Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Correctie Zeewaardig fase 3

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 23 maart 2021
Portefeuillehouder : T.C.W.M Alkemade
Programma : Ruimte
Zaaknummer : 17314

Voorgesteld besluit:

- I. de Nota van Uitgangspunten voor bestemmingsplan Correctie Zeewaardig fase 3 vast te stellen.

Kern van het voorstel

Uw raad wordt gevraagd de kaders voor het op te stellen bestemmingsplan 'Correctie Zeewaardig fase 3' te bepalen. Deze kaders (keuzes) staan in de Nota van Uitgangspunten. De voorgestelde keuzes komen overeen met de (later toegevoegde) stedenbouwkundige variant 4B.

Samengevat zijn de keuzes en de voorstellen (nummering zoals in Nota):

- 1) Gebruik van Gat van Palace als openbare ruimte → positief bestemmen
- 2) Bouwmassa Esplanade → Huidige rooilijnen volgen, max. bouwhoogte 19m aan Parallelboulevard, getrapt oplopend tot 22m richting de Koningin WilhelminaBoulevard.
- 3) Bouwmassa voor Gat van Palace → rooilijnen Parallelboulevard, Koningin Wilhelmina Boulevard en Noordelijk ingang Hoofdstraat volgen. Max. hoogte 16 aan de Parallelboulevard, max. 23m aan de Koningin Wilhelmina Boulevard, met een mogelijk accent tot 26m.
- 4) Olieburg → breedte conform huidige Verkeersbestemming
- 5) Functies voor Gat van Palace → horeca cat. 1 en 2 en detailhandel uitsluitend op begane grond, wonen en hotelappartementen uitsluitend op verdiepingen, Horeca categorie 5 en 6, 6 en 8)
- 6) Ten aanzien van de plint → Geen gesloten wanden langs het plein, de Koningin Wilhelminaboulevard en de Parallel Boulevard.
- 7) Functies Esplanade → maatschappelijk en dienstverlening uitsluitend op begane grond, wonen en hotelappartementen uitsluitend op de verdiepingen, Horeca cat. 5 en 6.
- 9) woningsegmentering van het nieuwe beleid overnemen.

NB: cat. 1 = daghoreca, 2= restaurant/cafetaria, 5=zaalaccomodaties, 6= hotel

Aanleiding

Uw raad heeft op 21-09-2017 besloten over te gaan tot herziening van het bestemmingsplan Zeewaardig. Hiertoe heeft u op 24-11-2020 een voorbereidingsbesluit genomen. Om een bestemmingsplan op te kunnen stellen dienen er kaders gesteld te worden. Uw raad wordt nu gevraagd de Nota van Uitgangspunten vast te stellen. In deze Nota staan 9 keuzes, die tezamen de

kaders voor het op te stellen bestemmingsplan 'Correctie Zeewaardig fase 3' vormen.

Wat willen we bereiken?

Het uiteindelijke doel is om op de bebouwing tussen Parallel Boulevard en Koningin Wilhelmina Boulevard stedenbouwkundig goed af te ronden en daarbij recht te doen aan het scharnierpunt tussen Hoofdstraat en Koningin Wilhelmina Boulevard.

Door het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten geeft uw raad de ruimtelijke kaders mee voor het opstellen van een bestemmingsplan 'Correctie Zeewaardig fase 3'.

Dit bestemmingsplan biedt vervolgens de regels om omgevingsvergunningen aan te toetsen.

Ons college heeft in de Nota van Uitgangspunten de verschillende vraagstukken en mogelijkheden op een rij gezet. In de Nota wordt bij elk vraagstuk een voorstel gedaan.

Wat gaan we daarvoor doen?

De Nota van Uitgangspunten is gebaseerd op een stedenbouwkundige studie, die in eerste instantie vijf scenario's bevatte. Na bestudering van deze vijf en na overleg met verschillende vakdisciplines, is de studie aangevuld met een scenario dat tussen scenario 4 en 5 in zit en een scenario dat het overkluizen dan wel het bebouwen van de Olieburg verkent.

In de Nota van Uitgangspunten wordt gekozen voor het scenario tussen 4 en 5 in (dus de toegevoegde variant 4B). Dit scenario doet het meest recht aan de verbinding tussen Hoofdstraat en Koningin Wilhelmina Boulevard. Bovendien geeft dit scenario ruimte aan de verkeerskundige functie die Olieburg heeft en kan krijgen.

Wat zijn de risico's en kanttekeningen

- Het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten is geen besluit in de zin van de Awb. De gemaakte keuzes worden verwerkt in een bestemmingsplan. In de procedure van dat bestemmingsplan kunnen inspraakreacties en/of zienswijzen worden ingediend.

- In de Nota van Uitgangspunten is ingegaan op de planschaderisico's van de keuzes. Deze lijken zeer beperkt te zijn.

- Als de grondeigenaar na de vaststelling van deze Nota of gedurende de bestemmingsplanprocedure komt met een concreet plan, zullen wij de door u vastgestelde keuzes als uitgangspunt hanteren. Als het plan op onderdelen of nuances afwijkt van de Nota, maar wel goed bij de doelstellingen van de Nota past en het plan de kwaliteit biedt, die op die plek nodig is, zal ons college, zoals dat bij elk groot bouwplan gebeurt, dit op zijn merites beoordelen. Het doel is immers dat er goed functionerende en mooie gebouwen neergezet worden die een meerwaarde voor die locaties vormen. Uiteraard zal ons college uw raad dan informeren en daarbij betrekken.

- Vanuit de Woningvisie (d.d. 26-01-2021) en de Verordening 'Bestemmingsreserve sociale woningbouw' bestaat ook de mogelijkheid om goed gemotiveerd (bijvoorbeeld vanuit stedenbouwkundig oogpunt) op een bepaalde locatie van de verplichte segmentering af te wijken, mits er gecompenseerd wordt op een andere locatie, dan wel er afdracht plaatsvindt. Dat is een raadsbesluit. Dat kan echter alleen door éérst sociale woningbouw te verplichten. Het is aan de grondeigenaar om een en ander te motiveren.

- Gelet op het voorbereidingsbesluit (geldig tot en met 28-12-2021) en de (mogelijke) inwerkingtreding van de Omgevingsvisie dient het ontwerpbestemmingsplan voor 28 december 2021 ter inzage gelegd te worden. Als dit niet gebeurt, zal de Nota van uitgangspunten dienen als opmaat voor een omgevingsplan.

Wat mag het kosten?

De kosten van het bestemmingsplan passen binnen het budget.

Betrokken partijen/participatie

Er is een stedenbouwkundige massastudie gemaakt. De vakafdelingen Wonen, Economie, Verkeer en stedenbouw hebben input geleverd voor de Nota van Uitgangspunten en hebben ingestemd met de geadviseerde keuzes.

Communicatie

Geen.

Verdere procedure en planning

De Nota van Uitgangspunten wordt verwerkt in een voorontwerpbestemmingsplan. Dat voorontwerp zal, zoals gebruikelijk, door het college vrij gegeven worden voor inspraak. Daarna zal een ontwerpbestemmingsplan met de ingekomen inspraakreacties aan uw raad worden voorgelegd.

Bestuurlijk kader

Op 21-09-2017 heeft uw raad besloten over te gaan tot herziening van bestemmingsplan Zeewaardig. Uitgangspunt was terug te gaan naar de rechten zoals in het voorheen geldende bestemmingsplan Noordboulevards. Fase 2 zou na één jaar opgestart worden, zodat eigenaren één jaar de tijd hadden om hun rechten te gebruiken.

Op 23-01-2019 is voor deze (en andere locaties) het voorontwerpbestemmingsplan Correctie Zeewaardig Correctie Fase 2 ter inzage gelegd.

Naar aanleiding van de inspraakreactie en het feit dat er nog geen jaar verstreken was, is besloten Gat van Palace en Esplanade over te hevelen naar fase 3.

Per brief d.d. 27-11-2020 is uw raad geïnformeerd over fase 3.

Op 24-11-2020 heeft uw raad een voorbereidingsbesluit genomen voor deze twee locaties. Dit voorbereidingsbesluit is op 30-12-2020 in werking getreden.

Bijlage(n)

- A. Nota van Uitgangspunten
- B. Stedenbouwkundige studie (deel 1 en 2)

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Noordwijk,

Mw. W.J.A. Verkleij ,burgemeester

F.G. Mencke ,secretaris