

Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan Maarten Kruytstraat

Datum raadsvergadering : 19 maart 2019
Zaaknummer : 1250
Griffienummer :

De raad van de gemeente Noordwijk,
gelezen het voorstel van het college van 12 maart 2019,
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

- I. De Nota van Beantwoording Zienswijzen vast te stellen, met dien verstande dat de in Bijlage 8 vermelde aanpassingen worden doorgevoerd.
- II. Het bestemmingsplan Maarten Kruytstraat vast te stellen, met dien verstande dat de in de Bijlage 8 vermelde aanpassingen worden doorgevoerd.
- III. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19 maart 2019

J.H.M. Hermans-Vloedveld

,voorzitter

M.R. Fabbriotti

,griffier

Raadsvoorstel

Vaststelling bestemmingsplan Maarten Kruytstraat

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 12 maart 2019
Portefeuillehouder : H.W.M. de Jong
Programma :
Zaaknummer : 1250
Griffienummer :

Voorgesteld besluit:

- I. De Nota van Beantwoording Zienswijzen vast te stellen, met dien verstande dat de in Bijlage 8 vermelde aanpassingen worden doorgevoerd.
- II. Het bestemmingsplan Maarten Kruytstraat vast te stellen, met dien verstande dat de in Bijlage 8 vermelde aanpassingen worden doorgevoerd.
- III. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Kern van het voorstel

Aanleiding

In de loop van het bestemmingsplantraject is het inwinnen van juridisch advies noodzakelijk gebleken over de onderwerpen burendrecht en erfdienstbaarheid in relatie tot de woningen Gasthuissteeg 9A en 9B alvorens tot vaststelling van het bestemmingsplan kan worden overgegaan. Uit deze juridische adviezen blijkt dat er geen belemmering is om het bestemmingsplan vast te stellen, maar dat het verstandig is bij vaststelling van bestemmingsplan als voorwaarde op te nemen dat een privacy scherm op het parkeerdek wordt gerealiseerd.

Aan de Raad wordt gevraagd het bestemmingsplan vast te stellen. Met deze vaststelling kan de beoogde ontwikkeling worden gerealiseerd.

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).

Wat willen we bereiken? (Beoogd effect)

De vaststelling van het bestemmingsplan, zodat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

Wat gaan we daarvoor doen?

I. De Nota van Beantwoording Zienswijzen vaststellen.

- 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 tot 1 uur na openingstijd), parkeerdek (12 plaatsen, 7 x 24 uur) voor omwonenden met een parkeervergunning. Voor dit bouwplan is sprake van een sluitende parkeerbalans. Het komende parkeerverwijssystem 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 Parrallelboulevard. 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 bovengelige appartementen. De Maarten Kruytstraat wordt duurzaam en verkeersluw 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.
- De in de Bijlage 8 onder punt b) vermelde aanpassingen ten aanzien van de punten 8.11 en 8.12 van de Nota van beantwoording zienswijzen moeten nog worden verwerkt.
 - Deze extra wijzigingen komen voort uit het nieuwe gegeven dat op 18-01-2019 door de eigenaar van de woningen Gasthuissteeg 9A en 9B een bouwvergunning is overlegd, waarmee aangetoond werd dat deze woningen vergund zijn.
 - 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.

II. Het bestemmingsplan Maarten Kruytstraat vaststellen.

- Gelet op het gestelde onder punt 1, gezien de beperkte wijzigingen en het voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, kan het bestemmingsplan worden vastgesteld.
- 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 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 de garage in het verlengde van de Haakgarage (13 plaatsen). Voor omwonenden zijn er parkeermogelijkheden in de nieuwe parkeergarage (50 plaatsen, 1 uur vóór sluitingstijd tot 1 uur na openingstijd) 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.
- De in de Bijlage 8 onder punt a) vermelde toevoeging van een voorwaardelijke verplichting in verband met het gebruik van het parkeerdek moet nog worden verwerkt.
- Deze extra wijziging komt voort uit het nieuwe gegeven dat op 18-01-2019 door de eigenaar van de woningen Gasthuissteeg 9A en 9B een bouwvergunning is overlegd, waarmee aangetoond werd dat deze woningen vergund zijn. De nieuwe voorwaardelijke verplichting borgt dat de privacy en lichtinval van deze woningen gewaarborgd blijft.
- De in de Bijlage 8 onder punt c) vermelde aanpassing van de toelichting was al verwerkt.

III. Geen exploitatieplan vaststellen.

Omdat met de grondeigenaar een anterieure overeenkomst is gesloten, is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

Wat zijn de risico's en kanttekeningen

Kanttekening bij punt II invoeging in de planregels van voorwaardelijke verplichting gebruik parkeerdek:

Is een verplicht privacyscherm op het parkeerdek inderdaad noodzakelijk?

Nee, er wordt in de formulering van de voorwaardelijke verplichting ook voorzien in eventuele alternatieve mogelijkheden. Nieuw (in te voegen) artikel 4.5.2 lid b luidt: "b. Als uitzondering op a. is de toepassing toegestaan van juridisch gelijkwaardige alternatieven." In dit kader heeft de ontwikkelaar zich bereid verklaard in gesprek te gaan met de eigenaar van de woningen Gasthuissteeg 9A en 9B over het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen ter verbetering van de privacy en/of lichtopbrengst dan wel beperking van schaduwwerking. Ten gevolge van dit soort aanpassingen zou een privacyscherm overbodig kunnen blijken.

Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)

De gemeente Noordwijk is een anterieure overeenkomst zoals bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangegaan met de koper van de betreffende percelen. De overeenkomst heeft betrekking op de hierboven beschreven plannen. In aanvulling op en behorend bij de anterieure overeenkomst zijn met de aanvrager op 7 december 2018 aanvullende afspraken gemaakt in verband met te realiseren parkeermogelijkheden voor omwonenden in de nieuwe parkeergarage en op het parkeerdek.

Betrokken partijen/participatie

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. Het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen wordt door de ODWH genomen.

De omwonenden zijn tijdens de opstelling van het bouwplan en bestemmingsplan op verschillende momenten geïnformeerd. Voorts hebben de indieners van de zienswijzen en andere belangstellenden gebruik gemaakt van het inloopspreekuur

van de Raad. Daarnaast zijn de technische vragen van de raadsleden beantwoord.

Communicatie

Na besluit gemeenteraad vindt publicatie plaats in:

- Gemeenteberichten
- Staatscourant
- Ruimtelijke plannen.nl

De indieners van een zienswijze en betreffende overleginstanties worden geïnformeerd.

Kern van de boodschap is: 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.

Verdere procedure

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.

Bestuurlijk kader

Op grond van artikel 3.1 van de wet ruimtelijke ordening (Wro) is de raad het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen.

Het bestemmingsplan 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.

Bijlage(n):

1. Nota van beantwoording Zienswijzen
2. 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
5. Juridisch advies erfdienstbaarheid M Kruytstraat Legaltree d.d. 05-03-2019;
6. Juridisch advies burenrrecht Legaltree d.d.06-03-2019
7. Juridisch advies Van Koppen en Jager advocaten d.d. 06-03-2019
8. Bijlage Aanpassingen bestemmingsplan Maarten Kruytstraat

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
3. Aangepast Raadsvoorstel met geel gearceerd de wijzigingen ten opzichte van raadsvoorstel d.d. 18 december 2019

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Noordwijk,

J.H.M. Hermans-Vloedveld ,burgemeester

C. Hof ,secretaris

Bijlage: Aanpassingen bestemmingsplan Maarten Kruytstraat

De inhoud van de aanpassingen

Het bestemmingsplan Maarten Kruytstraat kan worden vastgesteld, mits de volgende aanpassingen nog worden doorgevoerd:

- a) Invoeging in de planregels van voorwaardelijke verplichting gebruik parkeerdek:
- “4.2.5 Voorwaardelijke verplichting gebruik parkeerdek
- a. Het gebruik van een parkeerdek, voor zover gelegen binnen 2 meter loodrecht gemeten vanaf het dakterras en/of de vensters en/of de andere muuropeningen van de woningen aan de Gasthuissteeg 9A en 9B, is uitsluitend toegestaan indien tussen het parkeerdek en genoemd(e) dakterras, vensters en muuropeningen een ondoorzichtig scherm (eventueel wel lichtdoorlatend) van minimaal 2 meter hoog (gemeten vanaf bovenzijde parkeerdek) wordt geplaatst en in stand gehouden.
- b. Als uitzondering op a. is de toepassing toegestaan van juridisch gelijkwaardige alternatieven.”
- b) Aanpassing Nota van Beantwoording Zienswijzen in verband met de woningen Gasthuissteeg 9A en 9B.

De aangepaste punten 8.11 en 8.12 luiden als volgt:

Zienswijze	Antwoord gemeente	Gevolgen bestemmingsplan
8.11 <i>Het appartement op de begane grond 7a moet zijn 9a.</i>	<i>Dit klopt.</i>	<i>De toelichting is op dit punt aangepast.</i>
8.12 <i>Voor de appartementen op de begane grond en verdieping is 1987 een vergunning verleend, inclusief de aanwezige raam- en deuropeningen (bijlage 3 van de zienswijze).</i>	<i>Naar aanleiding van de brief van appellant 8 van 18 januari 2019, heeft een uitgebreid en indringend archief- en dossieronderzoek uitgewezen dat de woningen Gasthuissteeg 9A en 9B zijn vergund. De conclusie is dat het gestelde door appellant 8 terecht is.</i>	<i>De toelichting is op dit punt aangepast.</i>

- c) aanpassing van de tekst plantoelichting over woningen Gasthuissteeg 9A en 9B.

Dit heeft betrekking op de volgende twee zinnen in de toelichting (in paragraaf 4.12, pagina 68, in het derde tekstblok): “Daarbij wordt opgemerkt dat dit appartement strijdig is met de vigerende bestemming ‘Centrum’, waarbij wonen alleen op de verdieping is toegestaan. Naast genoemde strijdigheid met het bestemmingsplan wordt opgemerkt dat ook de vergunning voor wonen op de begane grond op Gasthuissteeg 9a destijds is geweigerd.” Deze zinnen worden geschrapt (is al verwerkt).

Reden voor de aanpassingen

In de loop van dit bestemmingsplantraject is het inwinnen van juridisch advies noodzakelijk gebleken over de onderwerpen burenenrecht en erfdienstbaarheid (zoals hierboven vermeld onder het kopje ‘Aanleiding’). Deze adviezen (Legaltree d.d. 05-03-2019 en 06-03-2019) en (Van Koppen en Jager advocaten d.d.06-03-2019) zijn als bijlagen bij dit raadsvoorstel gevoegd.

Uit deze juridische adviezen blijkt dat het bestemmingsplan Maarten Kruytstraat niet zal leiden tot onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de eigenaar (c.q. bewoners) van de woningen aan de Gasthuissteeg 9A en 9B. Alhoewel van de betreffende woningen Gasthuissteeg 9A en 9b de vensters, deuropeningen en het dakterras (plat dak) vergund zijn, is de afstand van 1,40 m tot het bouwplan aanvaardbaar. Ten tijde van de verjaring stond namelijk op een afstand van minder dan twee meter een schutting en de hoekwoning op meer dan twee meter.

Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld, mits in het bestemmingsplan de verplichting wordt opgenomen om een mat privacyscherm op het parkeerdek te realiseren. Hierdoor wordt voorkomen dat vanaf het parkeerdek uitzicht op de vensters en het dakterras van de woningen Gasthuissteeg 9A en 9B mogelijk is. Deze verplichting dient ook in de omgevingsvergunning te worden opgenomen.

Wat betreft de erfdienstbaarheid blijkt uit het juridisch advies dat als de brandgang aan de openbaarheid is onttrokken de ontwikkelaar (c.q. nieuwe eigenaar) recht van overpad dient te verlenen aan de huidige eigenaar (c.q. bewoners) van de woningen aan de Gasthuissteeg 9A en 9B. Het is aan partijen om de inhoud van de erfdienstbaarheid te bepalen. Dit geldt ook bij de uitvoering van het bouwplan voor het treffen van schadebeperkende maatregelen.

Om de brandgang aan de openbaarheid te kunnen onttrekken is een onttrekkingsbesluit van de gemeenteraad nodig. Dit is een apart besluit dat na vaststelling van het bestemmingsplan kan worden genomen.