Raadsvoorstel

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen en ontwerp-omgevingsvergunning Koninginneweg e.o. (Aminta Hof) te Noordwijkerhout

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 15 oktober 2024
Portefeuillehouder: : Martijn Kortleven
Zaaknummer : 582391

Publiekssamenvatting

In december 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de herontwikkeling van het plangebied Koninginneweg e.o. (Aminta Hof). Het bouwplan bestaat uit 45 woningen, waarvan een groot aantal in de sociale segment. Het bouwplan is op meerdere punten in strijd met het bestemmingsplan 'Victor en Dorp'. Door toepassing van de uitgebreide Wabo-procedure kan het bouwplan mogelijk worden gemaakt. Het college is voornemens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen en de gemeenteraad wordt voorgesteld te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het afwijken van het bestemmingsplan.

Voorgesteld besluit

I) Te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het (voorgenomen) besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning Koninginneweg e.o. (Aminta Hof) te Noordwijkerhout.
II) Indien geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen worden ingediend, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief te beschouwen.

Inleiding

De initiatiefnemer is voornemens aan de Koninginneweg in Noordwijkerhout 45 woningen te ontwikkelen voor woningstichting Padua. Hiertoe worden bestaande woningen en een voormalig kantoorpand met opslagruimtes gesloopt en worden nieuwe woningen in hofvorm gebouwd, rondom een centrale groenvoorziening. Er wordt ook voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Deze aanvraag is vóór 1 januari 2024 ingediend en valt daarom nog onder de oude wetgeving (Wro en Wabo). Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan. Medewerking aan de omgevingsvergunning voor dit bouwplan kan worden verleend door toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo; de uitgebreide procedure. Voorwaarde is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voordat daartoe kan worden besloten, moet de gemeenteraad verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het afwijken van het bestemmingsplan. Deze verklaring van geen bedenkingen (vvgb)

en de ontwerp-omgevingsvergunning worden voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen.

Argument(en) per beslispunt

Beslispunt I: Te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het (voorgenomen) besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning Koninginneweg e.o. (Aminta Hof) te Noordwijkerhout.

Argumenten

1.1 De gemeenraad 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).

1.2 Met het vrijgeven van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad kan de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd.

Na het afgeven van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad zal het plan (de ontwerp-omgevingsvergunning, ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit hogere waarde) gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. In deze periode kunnen er zienswijzen worden ingediend door eenieder. Publicatie zal plaatsvinden in Gemeenteblad en op de site van ruimtelijkeplannen.nl (en in het DSO). Tevens wordt een kennisgeving in de plaatselijke krant geplaatst.

1.2 Het bouwplan is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Het plan sluit qua stedenbouwkundige opzet aan bij de bouwmogelijkheden in de omgeving. Bestaande, verouderde woningen worden vervangen door hoogwaardiger nieuwbouw. Daarnaast krijgt het plangebied een groenere uitstraling. Om deze redenen, en gezien de dringende behoefte aan woningen in Noordwijkerhout is de verwachting dat deze ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is.

1.3 Het bouwplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Onderdeel van de aanvraag is een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO). Uit deze onderbouwing is gebleken dat wordt voldaan aan het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Ook zijn er verschillende onderzoeken m.b.t. milieuaspecten uitgevoerd. Er is een akoestisch en een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit deze onderzoeken is gebleken en aangetoond dat er bij de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, wel dient er een besluit hogere waarde te worden genomen.

1.4 Het bouwplan is akkoord bevonden door de welstandscommissie.

Het bouwplan is op 17 april 2024 behandeld in de Adviescommissie Omgevingskwaliteit. De welstandscommissie heeft akkoord gegeven op het bouwplan en aangegeven dat het bouwplan niet strijdig is met redelijke eisen van welstand.

1.5 Het aspect mobiliteit levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

In het projectgebied zullen 64 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, dan wel worden gebruikt. 40 van deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. 5 parkeerplaatsen worden in openbaar gebied gerealiseerd aan de Koninginneweg. Daarnaast worden 14 bestaande parkeerplaatsen langs de Koninginneweg en 5 bestaande parkeerplaatsen langs de Beatrixstraat gebruikt. Hiermee voorziet het plan in voldoende parkeermogelijkheid.

Kanttekeningen

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 Hiermee wordt voorkomen dat een nieuw raadsbesluit nodig is indien er géén procedurele zienswijzen over de ontwerpverklaring 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 worden ingediend.

Financiën

Aan de planologische medewerking zijn voor de gemeente geen financiële risico's verbonden. In de afgesloten anterieure overeenkomst is het kostenverhaal vastgelegd. Daarnaast is er een overeenkomst voor de verkoop van de grond gesloten. In de anterieure overeenkomst worden de kosten verhaald die de gemeente heeft gemaakt of moet maken, waaronder het verleggen van kabels en leidingen. Een strook grond Gemeente Noordwijk, sectie E 6845 groot 1.100 m² wordt verkocht aan Padua. De opbrengsten komen ten gunste van de reserve grondbedrijf.

Eventuele planschadekosten zullen door initiatiefnemer vergoed worden dat is vastgelegd in de anterieure overeenkomst. En de door de Omgevingsdienst te maken kosten voor de omgevingsvergunning worden vergoed vanuit de door de initiatiefnemer te betalen leges.

Vervolg

Actie	Planning
Ter inzage leggen ontwerpbesluit gedurende 6 weken	Zo spoedig mogelijk na afgeven ontwerpverklaring van geen bedenkingen

Bijlage(n)

A. Ruimtelijke onderbouwing Koninginneweg e.o. (Aminta Hof) in Noordwijkerhout
B. Collegebesluit Koninginneweg e.o. (Aminta Hof) in Noordwijkerhout
C. Raadsbesluit ontwerpverklaring van geen bedenkingen Koninginneweg e.o. (Aminta Hof) te Noordwijkerhout

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

Mw. E.M. Overzier	Mw. W.J.A. Verkleij
secretaris	burgemeester