Raadsvoorstel

bestemmingsplan Herenweg 151 te Noordwijk

Aan	: de gemeenteraad
Van	: College van B&W
Datum	: 16 juli 2024
Portefeuillehouder:	: M. Kortleven
Zaaknummer	: 70298

Publiekssamenvatting

Voorliggend bestemmingsplan maakt het mogelijk voor de eigenaar van een paardenatribuutbedrijf op het perceel Herenweg 151 om een zgn. 'greenportwoning' te realiseren. Hiertoe wordt de huidige oude schuur waarin de winkel is gevestigd gesloopt en in de plaats daarvan zal een woning met een nieuwe schuur worden opgericht. De bedrijfsbestemming van het perceel zal worden omgezet naar een woonbestemming met een bouwvlak. Het ontwerp van het plan heeft vanaf 20 december 2023 samen met het ontwerpbesluit hogere waarde zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorgesteld besluit

I) het bestemmingsplan Herenweg 151, Noordwijk' (NL.IMRO.0575.BPLGHerenweg151-ON01) vast te stellen;

Inleiding

Aanleiding

In 2020 is door de eigenaar van het perceel het voorstel gedaan voor de bouw van een zgn. 'greenportwoning' op zijn perceel in ruil voor de sloop van een oud bedrijfspand dat in gebruik was voor de handel in paardenattributen. Tevens zou daarmee een eind worden gemaakt aan de rommelige situatie op zijn perceel dat deels voor opslag in gebruik was.

Beoogd effect

Met de sloop van het oude bedrijfspand en de het verdwijnen van de opslag op de achterzijde van het perceel wordt een einde gemaakt aan de rommelige situatie ter plekke.

Argument(en) per beslispunt

Beslispunt I: I. In te stemmen met het bestemmingsplan ‘Herenweg 151, Noordwijk’ (NL.IMRO.0575.BPLGHerenweg151-ON01)

Argumenten

1.1 Met het plan wordt een einde gemaakt aan de rommelige situatie op het perceel: de oude bedrijfsbebouwing met daarin de winkel wordt gesloopt en de opslag op de achterzijde wordt beëindigd.

1.2 Het verdwijnen van de winkel geeft een vermindering van de verkeersdruk ter plaatse.

1.3 Voor Herenweg 151 zijn drie contracten met GOM gesloten, die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Uitgangspunt is dat het betreffende perceel op dit moment een bedrijfsbestemming heeft en dat het de bedoeling van de initiatiefnemer is dat het wordt omgevormd tot een woonbestemming met tuinbestemming. Omdat de woonbestemming uitsluitend kan worden gerealiseerd in de vorm van een Greenportwoning (het gaat immers om het ISG buitengebied) is hiervoor een bouwtitelovereenkomst gesloten. De bedrijfsbestemming en de aanwezige bedrijfsopstallen worden opgeruimd. Hiervoor is een bijdrageovereenkomst gesloten. De regelingen voorzien er echter in dat het perceel dan wordt afgewaardeerd tot/omgezet in bollenteeltgrond. Dat is hier echter niet het geval. Dientengevolge vindt er weer een verrekening plaats doordat ten behoeve van de grond die uiteindelijk de tuinbestemming krijgt een bollengrondcompensatieovereenkomst is gesloten. De ondertekening van alle drie de contracten door de initiatiefnemer heeft plaatsgevonden.

1.4 Door het vergroten van de afstand tot de bron bestaat de mogelijkheid om de nieuwe woningen op een grotere afstand van de bron te realiseren zodat in elk geval aan de maximaal toelaatbare grenswaarde van 53 dB kan worden voldaan. De woning dient dan ten minste 3 meter verder van de weg af te worden geplaatst. Echter zal de gevel van de nieuwe woning niet meer op de gevelrooilijn liggen met de naastgelegen woningen. Gelet op het voorgaande wordt overwogen dat het treffen van verdere maatregelen aan de wegen zelf of in de vorm van een afscherming redelijkerwijs niet mogelijk zijn. Daarmee resteert het vaststellen van hogere waarden, het toepassen van een dove gevel aan de noordwestzijde en het zorgen voor voldoende geluidswering zodat in de woningen sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau qua geluidsbelasting.

Kanttekeningen/Risicofactor(en)

Geen.

Gevolgen

Financieel

Aan de planologische medewerking zijn voor de gemeente geen financiële risico’s verbonden.
De door de gemeente te maken kosten voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan worden vergoed vanuit de door initiatiefnemer te betalen leges. Eventuele planschadekosten zullen door initiatiefnemer vergoed moeten worden conform de te sluiten planschadeovereenkomst.

Procesvoorbereiding

Juridisch advies
Nee.

Financieel advies
Nee.

Communicatie advies
Nee.

Extern overleg/participatie
Nee.

Procesvervolg

Gemeenteraad
N.v.t.

Extern overleg/participatie
Geen

Bijzondere communicatie
Nee.

Bijlage(n)

- Bestemmingsplan ‘Herenweg 151, Noordwijk’: toelichting, regels en verbeelding
- Bestemmingsplan: bijlagen (9x): (1) beeldkwaliteitsplan (2) archeologie (3) bodem (4) natuur (5) akoestiek (6 a+b+c) stikstof (7) Staat van bedrijfsactiviteiten
- Besluit hogere waarde

[Aanleiding. Waarom nu? Maatschappelijke context of bestuurlijke kader/historische context]

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

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