Raadsvoorstel

Vaststellen TAM-omgevingsplan Correctie Zeewaardig, fase 4

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 10 juni 2025
Portefeuillehouder: : M. Kortleven
Zaaknummer : 173124

Publiekssamenvatting

Het vast te stellen TAM-omgevingsplan Correctie Zeewaardig, fase 4 voorziet in het repareren van een omissie in het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) Zeewaardig. Het omgevingsplan Zeewaardig maakt onbedoeld de woonfunctie mogelijk op de begane grond van panden aan de Koningin Wilhelmina Boulevard met de bestemming Wonen en functieaanduiding gemengd. Het betreft gronden met globaal de adressen Koningin Wilhelmina Boulevard 5 tot en met 18. Het gaat hier om de opvolging van het voorbereidingsbesluit van de gemeenteraad van 19 december 2023.

Voorliggend plan repareert de omissie in bestemmingsplan Zeewaardig door het toevoegen van een verbod op wonen in de begane grondlaag. Als gevolg daarvan is transformatie van een publieksgerichte functie (horeca) naar wonen op de begane grond voor de betreffende panden niet langer direct mogelijk. Dit ter borging van het publieksgerichte karakter van de boulevard en de ambities uit de Retail- en horecavisie. Daarnaast biedt het plan beoordelingsregels om onder specifieke voorwaarden middels omgevingsvergunning de woonfunctie in een concreet geval toe te kunnen staan. Het vast te stellen TAM-omgevingsplan bevat een aantal (ondergeschikte) wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-plan dat ter inzage heeft gelegen.

Voorgesteld besluit

I) Kennis te nemen van de negen zienswijzen die over het ontwerp TAM-omgevingsplan zijn ingediend;
II) De zienswijzen overeenkomstig de Nota van beantwoording zienswijzen (tevens Nota van wijzigingen) te beantwoorden en de nota vast te stellen;
III) Het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22A Correctie Zeewaardig, fase 4' met identificatienummer NL.IMRO.0575.TAM22AZeewCorr4-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp, overeenkomstig de van dit besluit deel uitmakende Nota van wijzigingen.

Inleiding

Woord vooraf

Sinds 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. Gemeenten stellen op grond van deze wet één integraal omgevingsplan voor het grondgebied vast. In dit omgevingsplan staan onder meer regels die ontwikkelingen mogelijk maken en tegelijkertijd de fysieke leefomgeving beschermen. Het omgevingsplan vervangt allerlei regelingen, waaronder bestemmingsplannen. De onder oud recht vastgestelde bestemmingsplannen zijn automatisch onderdeel geworden van het omgevingsplan. Er worden geen nieuwe bestemmingsplannen meer gemaakt.

Bestemmingsplannen maken op grond van artikel 4.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet onderdeel uit van het ‘tijdelijk deel van het omgevingsplan’ als bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet. Met het oog op de leesbaarheid wordt in dit voorstel nog de oude term bestemmingsplan Zeewaardig gebruikt.

Aanleiding

Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Zeewaardig vastgesteld. Gebleken is dat dit bestemmingsplan per abuis een omissie bevat voor een deel van de gronden aan de Koningin Wilhelmina Boulevard. Het betreft gronden met de bestemming Wonen en functieaanduiding gemengd. De bedoeling van het bestemmingsplan Zeewaardig was om, overeenkomstig het voorheen geldende bestemmingsplan Noordboulevards uit 1980, de begane grond van de betreffende panden te bestemmen voor de publieksgerichte functies horeca categorie 1 en 2 en detailhandel. Door een omissie in de planregels (artikel 16.1) is onbedoeld ook de woonfunctie op de begane grond mogelijk gemaakt voor gronden met bestemming wonen en functieaanduiding gemengd. Voor de andere delen van de boulevard is de publieksgerichte functie wel al correct geborgd in het bestemmingsplan via de bestemming gemengd.

De gemeenteraad heeft de afgelopen jaren driemaal (december 2021, december 2022 en december 2023) een voorbereidingsbesluit genomen voor gronden met bestemming wonen en functieaanduiding gemengd om te voorkomen dat het publieksgerichte karakter van de Koningin Wilhelmina Boulevard verloren gaat door transformatie naar wonen.

Voorbereidingsbesluit

Uw raad heeft de afgelopen jaren driemaal (december 2021, december 2022 en december 2023) een voorbereidingsbesluit genomen voor gronden met bestemming wonen en functieaanduiding gemengd om te voorkomen dat het publieksgerichte karakter van de Koningin Wilhelmina Boulevard verloren gaat door transformatie naar wonen.

Een voorbereidingsbesluit is een besluit van de raad dat voor een bepaald gebied een bestemmingsplan wordt voorbereid. Een voorbereidingsbesluit heeft als doel om zogenoemde voorbereidingsbescherming te realiseren. Als gevolg van het voorbereidingsbesluit moeten vergunningsaanvragen (voor i.c. transformatie naar wonen) worden aangehouden of geweigerd. Op die manier kan worden voorkomen dat bouw-/transformatieplannen het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan/omgevingsplan doorkruisen. Een voorbereidingsbesluit dat niet tijdig wordt opgevolgd door een ruimtelijk plan verliest zijn werking. Lopende aangehouden, en ook nieuwe vergunningaanvragen moeten dan worden verleend. Er is momenteel geen sprake van dergelijke aangehouden vergunningaanvragen.

Het laatste voorbereidingsbesluit heeft de gemeenteraad genomen op 19 december 2023. Sinds 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. Het voorbereidingsbesluit van 19 december 2023 heeft op grond van het overgangsrecht van de Omgevingswet te gelden als een voorbereidingsbesluit onder de Omgevingswet. Als gevolg daarvan geldt dat binnen een jaar en zes maanden vanaf 1 januari 2024, ofwel vóór 1 juli 2025, een besluit tot vaststelling of wijziging van het omgevingsplan moet zijn bekendgemaakt bij gebreke waarvan de voorbereidingsbescherming vervalt.

Onder de Omgevingswet wordt een voorbereidingsbesluit logischerwijs opgevolgd door een gebiedsgericht deel van het omgevingsplan (genoemd ‘wijzigingsbesluit omgevingsplan’). Het is op dit moment nog niet mogelijk om onderhavig voorbereidingsbesluit op te laten volgen door een omgevingsplan, omdat de transitie binnen gemeente Noordwijk nog niet zover is (gemeenten hebben

tot 2032 de tijd om een gebiedsdekkend integraal omgevingsplan vast te stellen). De mogelijkheid bestaat echter om met zogenoemde TAM plannen te werken.

Wat is een TAM-omgevingsplan

Een TAM-omgevingsplan is kort samengevat een ruimtelijk plan dat inhoudelijk voldoet aan de eisen van de Omgevingswet, maar technisch gezien wordt opgesteld met de voorheen geldende standaarden en software. Het rijk heeft dit instrument als Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) in het leven geroepen om urgente (gebieds)ontwikkelingen geen vertraging te laten oplopen als gevolg van de Omgevingswet. Ook voor deze casus kan de TAM worden gebruikt. Binnen Noordwijk is, net als in veel andere gemeenten, nog geen ervaring opgedaan met het instrument TAM-omgevingsplan.

Een TAM-omgevingsplan moet te zijner worden verwerkt in het permanente omgevingsplan. Het ligt voor de hand om het TAM-omgevingsplan tegelijkertijd met het tijdelijk omgevingsplan (waaronder bestemmingsplannen) om te zetten naar het permanente omgevingsplan. Op dat moment ontstaat (opnieuw) de mogelijkheid voor zienswijzen en beroep. Het is nog niet bekend wanneer dit zal plaatsvinden. Landelijk is bepaald dat dit vóór 2032 moet zijn.

Een TAM-omgevingsplan voor onderhavige situatie zal niet eenvoudig raadpleegbaar zijn; het kan niet zelfstandig worden gelezen, maar alleen in samenhang met het bijbehorende tijdelijk deel omgevingsplan (o.a. voorheen bestemmingsplan Zeewaardig en paraplubestemmingsplan Parkeren). De gebruiker moet dus meerdere plannen in samenhang lezen om het geheel aan regels te doorgronden. Ondanks deze nadelen is een TAM-omgevingsplan de enige manier is om opvolging te kunnen geven aan het voorbereidingsbesluit van 19 december 2023.

Argument(en) per beslispunt

Beslispunt I: Kennis te nemen van de negen zienswijzen die over het ontwerp TAM-omgevingsplan zijn ingediend.

Argumenten

1.1
Het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22A Correctie Zeewaardig, fase 4 heeft vanaf 15 april 2025 tot en met 26 mei 2025 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Over het ontwerp TAM-omgevingsplan zijn in totaal negen schriftelijke zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend.

Kanttekeningen

Geen

Beslispunt II: De zienswijzen overeenkomstig de Nota van beantwoording zienswijzen (tevens Nota van wijzigingen) te beantwoorden en de nota vast te stellen.

Argumenten

2.1
De ontvangen zienswijzen zijn in de Nota van beantwoording zienswijzen (tevens de Nota van

wijzigingen) samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijzen hebben voor een groot deel betrekking op de wens om de woonbestemming van de begane grond van de betrokken percelen zoveel mogelijk te handhaven, in plaats van deze te corrigeren. Als belangrijkste redenen worden hiervoor aangevoerd – kort samengevat - dat de horeca aan de Koningin Wilhelmina Boulevard zeer onder druk staat sinds de komst van de strandpaviljoens, dat publieksgerichte functies niet langer haalbaar en wenselijk zijn, en dat transformatie naar wonen of gemengd gebruik een noodzakelijke economische overlevingsstrategie is.

In de beantwoording van de zienswijzen is toegelicht dat de woonbestemming onbedoeld in bestemmingsplan Zeewaardig is komen te staan, zonder dat daar beleidsmatige doelstellingen of onderzoeken aan ten grondslag lagen. Het is nooit de bedoeling van bestemmingsplan Zeewaardig geweest om wonen op de begane grondlaag rechtstreeks en onbeperkt mogelijk te maken. Bestemmingsplan Zeewaardig is conserverend van aard; het was de bedoeling om net als in het voorheen geldende bestemmingsplan Noordboulevards alleen publieksgerichte functies op de begane grond mogelijk te maken.

Het vast te stellen plan is primair gericht op herstel van de omissie in bestemmingsplan Zeewaardig en is daarmee in lijn met het geldende ruimtelijke beleid. Daarnaast bevat het plan een vergunningplicht met een set beoordelingsregels als gevolg waarvan transformatie naar wonen onder strenge voorwaarden en voor een beperkt deel van de boulevard mogelijk wordt gemaakt. Het publieksgerichte karakter van de boulevard wordt hierdoor niet onevenredig aangetast, terwijl voor de betrokken panden naar verwachting een verbetering qua uitstraling zal plaatsvinden.

Het rechtstreeks en onbeperkt (blijven) toestaan van wonen op de begane grond van de boulevard zou in strijd zijn met het wettelijk criterium ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (artikel 4.2 van de Omgevingswet). Het repareren van de omissie in bestemmingsplan Zeewaardig is daarentegen in lijn met de voorbereidingsbesluiten van de afgelopen jaren, het ruimtelijk beleid van de gemeente en voldoet aan het criterium ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’. Voor de complete beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de bijgevoegde ‘Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen’.

2.2
Het vast te stellen TAM-omgevingsplan is mede naar aanleiding van zienswijzen op een aantal (ondergeschikte) onderdelen gewijzigd. Gebleken is dat in het ontwerp-TAM omgevingsplan onvoldoende rekening is gehouden met de in 2022 verleende vergunningen voor transformatie naar wonen aan de Koningin Wilhelmina Boulevard 15 en 17 A en B. In het voorliggende vast te stellen TAM-omgevingsplan wordt dit hersteld. Wijzigingen van het vast te stellen TAM-omgevingsplan ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan plan worden onder beslispunt III nader toegelicht.

Kanttekeningen

Geen

Beslispunt III: Het ‘TAM omgevingsplan Hoofdstuk 22A Correctie Zeewaardig, fase 4’ met identificatienummer NL.IMRO.0575.TAM22AZeewCorr4-VA01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp, overeenkomstig de van dit besluit deel uitmakende Nota van wijzigingen.

Argumenten

3.1 Wat regelt het plan
Het voorliggend vast te stellen plan regelt een partiële herziening van het bestemmingsplan Zeewaardig. Het plan voegt een verbod om te wonen toe voor de begane grondlaag van de desbetreffende panden aan de Koningin Wilhelmina Boulevard. Op die manier wordt de omissie in bestemmingsplan Zeewaardig dus gerepareerd.

Daarnaast zijn, gekoppeld aan een vergunningplicht, beoordelingsregels opgenomen voor het onder strenge voorwaarden kunnen toestaan van transformatie naar wonen. De beoordelingsregels zien onder meer op de noodzaak van behoefte-onderzoek, de bescherming van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit, de bescherming van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen en een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse van woningen. De beoordelingsregels bieden meer ruimte voor transformatie naar wonen aan achterzijde dan aan de boulevardzijde

3.2 Retail- en horecavisie
In de (nog steeds geldende) Retail- en horecavisie 2021-2023 wordt de ruimtelijk-functionele visie op (o.a.) de Koningin Wilhelmina Boulevard beschreven. De Koningin Wilhelmina Boulevard, De Grent en Strand worden in deze visie in combinatie met de retail in de Hoofdstraat als toeristisch kerngebied van Noordwijk aan Zee beschouwd. Hier is retail en horeca mogelijk en wenselijk. De Koningin Wilhelmina Boulevard huisvest de grootste concentratie van de horecaondernemingen. De hoofduitgangspunten in de Retail- en horecavisie 2021-2023 richten zich met name op het versterken en waarborgen van het bestaande aanbod. Door het te concentreren in de kerngebieden is de overlevingskans het grootst. De unieke kwaliteiten van de boulevard als belangrijkste publiekstrekker in combinatie met openbaar toegankelijke en levendige functies worden onderschreven en daarop wordt ingezet bij ontwikkelingen. Het in algemene zin direct en onbeperkt mogelijk maken van transformeren naar wonen (waar de omissie in bestemmingsplan Zeewaardig onbedoeld toe heeft geleid) druist in tegen deze ambities.

De actualisering van de Retail- en horecavisie wordt momenteel voorbereid. Daarnaast heeft de gemeente bureau Gloudemans ingeschakeld om de knelpunten op de boulevard nader in beeld te krijgen. Op basis van deze knelpuntenanalyse zullen nadere afspraken gemaakt worden over het vervolgproces om tot een gedragen visie en uitvoeringsprogramma te komen. Deze trajecten zijn nog gaande.

3.3 Gewijzigde vaststelling
Gebleken is dat in het ontwerp TAM-omgevingsplan onvoldoende rekening is gehouden met de verleende vergunningen voor Koningin Wilhelmina Boulevard 15 en 17A en B. Voor deze adressen zijn op 16 februari 2022 omgevingsvergunningen verleend, waarmee woningen op de begane grond zijn toegestaan. Het betreft drie woningen aan de Koningin Wilhelmina Boulevard 17A/B en één woning aan de Koningin Wilhelminaboulevard 15.

De wijzigingen ten opzichte van het ontwerp plan zien er ten eerste op dat is vastgelegd dat de vergunde woningen zijn toegestaan ondanks het verbod op wonen op de begane grondlaag, maar maximaal het vergund aantal woningen. De verleende omgevingsvergunningen voor nummers 15 en 17 A en B worden aldus gerespecteerd. De wijzigingen zorgen ervoor dat hierover geen discussie kan ontstaan.

Ten tweede zien de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp plan erop toe dat de gevels ter plaatse van de voor nummers 15 en 17 A en B vergunde woningen op de begane grond niet worden meegeteld bij de voorwaarde dat tenminste 75% van de gevellengte van de naar de boulevard gekeerde zijde dient te zijn ingevuld met de toegestane (publieksgerichte) functies. De

beoordelingsregels voor wonen op de begane grond van artikel 4.2 van het vast te stellen TAM-omgevingsplan zijn hiermee aangevuld.

3.4 Regels over kostenverhaal
Kostenverhaal houdt de verplichting voor de gemeente in om ervoor te zorgen dat de kosten die de gemeente maakt om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken, worden verhaald op de initiatiefnemer. Met het voorliggende TAM-omgevingsplan worden geen nieuwe woningen of andere functies, anders dan wat in de huidige situatie reeds is toegestaan, rechtstreeks mogelijk gemaakt. Kostenverhaal is daarmee niet aan de orde. Het TAM-omgevingsplan bevat in artikel 4.2, aanhef en onder f, een beoordelingsregel op grond waarvan de financiële haalbaarheid van een bouwplan in voorkomend geval dient te worden aangetoond. Op deze manier is geborgd dat in het kostenverhaal kan worden voorzien.

3.5 Conclusie
Het college meent na afweging van alle betrokken belangen dat met voorliggend vast te stellen TAM-omgevingsplan het meest recht wordt gedaan aan de ambitie tot behoud van een levendige en publieksgerichte boulevard en de beheersing van het risico op nadeelcompensatie. Gelet op het voorgaande en na afweging van alle betrokken belangen wordt geconcludeerd dat het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan in overeenstemming is met het wettelijk criterium ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’.

Kanttekeningen

Geen

Financiën
Het opstellen van het TAM-omgevingsplan wordt gedekt vanuit het reguliere omgevingsplanbudget.

Vervolg
[Inclusief communicatie]

Actie	Planning
Bekendmaking en terinzagelegging van TAM-omgevingsplan op de gebruikelijke wijze.	Zo spoedig mogelijk
Plaatsing op www.ruimtelijkeplannen.nl en omgevingsloket.	Zo spoedig mogelijk

Bijlage(n)
A. VERTROUWELIJK Zienswijzen (niet geanonimiseerd)
B. Zienswijzen (geanonimiseerd)
C. VERTROUWELIJK Nota van beantwoording zienswijzen, tevens nota van wijzigingen (niet geanonimiseerd)
D. Nota van beantwoording zienswijzen, tevens nota van wijzigingen (geanonimiseerd)
E. Verbeelding TAM-omgevingsplan
F. Toelichting en regels TAM-omgevingsplan

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

Mw. E.M. Overzier
secretaris

Mw. W.J.A. Verkleij
burgemeester