Raadsvoorstel

Opnieuw nemen VBB KWB

Aan	: de gemeenteraad
Van	: College van B&W
Datum	: 19 december 2023
Portefeuillehouder:	: R. ter Hark
Programma	: 9 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en st. vernieuwing
Zaaknummer	: 173124

Voorgesteld besluit

I) Op basis van artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening (Wro) een bestemmingsplan voor te bereiden voor het gebied zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding met de identificatie NL.IMRO.0575.VBKWBoulevard-VAO3;

II) Dat het verboden is in het gebied waar het voorbereidingsbesluit van kracht is het gebruik van de begane grond te wijzigen, voor zover het betreft het wijzigen naar de functie wonen;

III) Dat het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken van het onder II genoemde verbod, mits de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;

IV) Dat het voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag van bekendmaking van dit besluit.

Kern van het voorstel

Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor opnieuw een voorbereidingsbesluit te nemen voor de gronden met de bestemming Wonen binnen het bestemmingsplan “Zeewaardig” gelegen aan de Koningin Wilhelmina Boulevard. Binnen deze gronden is nu transformatie van een publieksgerichte functie (horeca) naar wonen op de begane grond mogelijk. Met het voorbereidingsluit kunnen aanvragen om omgevingsvergunningen, die een dergelijke transformatie beogen, gedurende 1 jaar worden aangehouden.

Aanleiding.

Voor de Koningin Wilhelmina Boulevard (verder: KW Boulevard) zijn in 2021 aanvragen omgevingsvergunning ingediend gericht op het wijzigen van het gebruik van deze panden van horeca naar wonen. De gevraagde wijziging is niet in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Zeewaardig. Naar aanleiding van deze aanvragen omgevingsvergunning is gebleken dat binnen de bestemming Wonen langs de KW Boulevard het mogelijk is panden vergelijkbaar te transformeren, de regels van het bestemmingsplan staan wonen op de begane grond toe. Dit is onwenselijk en dat blijkt uit het volgende.

Retail- en Horeca visie 2021

De Koningin Wilhelmina Boulevard, De Grent en Strand worden in combinatie met de retail in de

Hoofdstraat als toeristisch kerngebied van Noordwijk aan Zee beschouwd. Hierin 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 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 transformeren van bestaande horeca naar wonen druist in tegen deze ambities.

Publiek – privaat
Met name de functieverandering van publiek toegankelijke functies naar een private functie is niet wenselijk. Dat geldt voor alle delen van de boulevard waar wonen via de bestemming 'Wonen' op de begane grond mogelijk is. De publiek toegankelijke functie is op andere delen van de boulevard wel via het bestemmingsplan geborgd via een bestemming 'Gemengd'.

Ook vanuit de Retail- en Horecavisie is het stimuleren van de levendigheid van de boulevard uitgangspunt van het beleid en daar passen private woonfuncties niet in. De gevolgen van omzetting van een enkel pand naar een woonfunctie kunnen groot zijn, gezien de impact (zoals geluid en geur) die de huidige functies op de woonfunctie gaan hebben. Bij grootschalige omzetting moge het duidelijk zijn dat de gewenste levendigheid van een van de belangrijkste toeristische kerngebieden van Noordwijk in het geding kan komen.

Planschade
Een voorbereidingsbesluit is geen besluit dat openstaat voor verzoeken om planschade. Dat geldt wel voor het daar opvolgende bestemmingsplan. Er wordt een planschade risico analyse uitgevoerd die inzicht biedt in de eventuele kans op planschade en zo ja, om welk soort bedragen het dan zou kunnen gaan.

Op dit moment is het wel belangrijk om de voorbereidingsbescherming spoedig te regelen zodat in elk geval gedurende een jaar tijd vergunningen gericht transformatie kunnen worden aangehouden.

Kanttekeningen/Risicofactor(en)

1. Als de raad niet instemt met het voorbereidingsbesluit en er volgen vergelijkbare aanvragen, zijn er weinig middelen om die tegen te gaan. De kans op het verdwijnen van de niet-woonfuncties blijft bestaan.
2. Op lopende aanvragen omgevingsvergunning heeft een nieuw voorbereidingsbesluit geen effect. Dat effect treedt immers pas in werking nadat de gemeenteraad het heeft vastgesteld. Afgelopen jaar zijn geen nieuwe aanvragen ingediend.

Wat willen we bereiken? (Beoogd effect)

Het doel is de functie wonen binnen de bestemming Wonen aan de Koningin Wilhelmina Boulevard, voor zover het de begane grond betreft, uit te sluiten. Dit ter borging van het publieksgerichte karakter van de boulevard en de ambities uit de horecavisie.

Wat gaan we daarvoor doen? (Oplossingsrichtingen/maatregelen/onderbouw per oplossingsrichting met argumenten)

Opnieuw een voorbereidingsbesluit nemen en een zorgvuldige afweging maken inzake een nieuw te nemen planologisch besluit.

Wat zijn de risico's en kanttekeningen
n.v.t.

Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)
Aan het opnieuw nemen van het voorbereidingsbesluit zijn m.u.v. een kleine vergoeding voor het opnieuw aanleveren van tekening en het maken van de voor de publicatie benodigde GML geen kosten verbonden. Deze kosten kunnen worden betaald uit het reguliere bestemmingsplannenbudget.

Betrokken partijen/participatie
Nee, op grond van art. 8.5 Awb (art. 1 van bijlage 2 Awb) is geen bezwaar/beroep mogelijk tegen een voorbereidingsbesluit.

Communicatie
De publicatie wordt op de gebruikelijke wijze gedaan in het Gemeenteblad en op ruimtelijkeplannen.nl.

Verdere procedure en planning
Alvorens een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen, zal de risico-afweging met de raad worden gedeeld.

Bestuurlijk kader
n.v.t.

Bijlage(n)
A. Raadsbesluit Voorbereidingsbesluit Koningin Wilhelmina Boulevard
B. Verbeelding Voorbereidingsbesluit Koningin Wilhelmina Boulevard

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

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