Aan de gemeenteraad

Voorstraat 42
2201 HW Noordwijk

Postbus 298
2200 AG Noordwijk

T +31 (0)71 36 60 000

gemeente@noordwijk.nl
www.noordwijk.nl

Noordwijk, 23 november 2023

Zaaknummer	: 466333
Behandeld door	: [redacted]
Verzenddatum	: 23 november 2023
Onderwerp	: Verklaring van geen bedenkingen Leidsevaart 229 te Noordwijk
Bijlage(n)	: Relevant deel Kadernota bestemmingsplannen Buitengebied

KvK nummer 73538469
BTW NL8257.92.150.B01
IBAN NL34BNGH0285044621
BIC BNGHNL2G

Geachte leden van de raad,

Inleiding

Op 14 november 2023 is in de commissie Ruimte het voorstel aan de orde geweest inzake het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen voor het omzetten van een bedrijfswoning op het perceel Leidsevaart 229 – 230 te Noordwijk naar een burgerwoning. Naar aanleiding van de behandeling in de commissie berichten wij u het volgende.

Bestemmingsplan vs omgevingsvergunning

Aan een plan voor het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning kan op twee manieren medewerking worden verleend, te weten:

1. door een partiële herziening van het bestemmingsplan (zogenaamd postzegelplan) of
2. een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening.

Met het herzien van het bestemmingsplan wordt de bestemming van het betreffende perceel veranderd van een bedrijfsbestemming in een woonbestemming. Hiervoor wordt gekozen als een bestemming ook in de toekomst niet (meer) wenselijk is. Gedacht kan worden aan een bedrijfsbestemming in of nabij een woonwijk waar ook in de toekomst bedrijfsactiviteiten niet meer wenselijk zijn. In het voorliggende plan is dit niet aan de orde. Omwille van de doorlooptijd en de daaraan verbonden kosten is in dit specifieke geval niet gekozen voor een herziening van het bestemmingsplan om een toekomstig gebruik voor bedrijfsdoeleinden niet uit te sluiten.

Met een omgevingsvergunning wordt medewerking verleend aan een gebruik in afwijking van het bestemmingsplan. Ongelukkigerwijs is in het commissieoverleg gesproken over een ontheffing waar is bedoeld, dat met de gevraagde omgevingsvergunning de bewoner wordt ontheven van de plicht om te voldoen aan de bepalingen van het bestemmingsplan. Het gaat hier om een vergunning en niet om een ontheffing.

Rol gemeenteraad

Voordat door ons college de omgevingsvergunning kan worden verleend moet uw raad door middel van een verklaring van geen bedenkingen instemmen met het afwijken van het bestemmingsplan. Het al dan niet verlenen van de verklaring van geen bedenkingen is een zelfstandig besluit waartegen bezwaar kan worden gemaakt en beroep kan worden ingesteld. Samen met de ontwerpvergunning moet het besluit van uw raad bekend worden gemaakt en voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Het is aan uw raad om te oordelen of het afwijken van het bestemmingsplan in het belang is van een goede ruimtelijke ordening.

Plattelandswoning

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Landelijk gebied met de enkelbestemming Bedrijf en de functieaanduiding 'hovenier'. Een plattelandswoning is evenwel gerelateerd aan een (voormalig) agrarisch bedrijf. In het bestemmingsplan is daarom het begrip plattelandswoning als volgt omschreven:

een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf, die niet meer wordt bewoond door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is en die voor de toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daarop rustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van dat agrarisch bedrijf.

Aangezien het hier niet gaat om een agrarische bedrijfswoning, is omzetting naar een plattelandswoning niet aan de orde.

Persoonsgebonden vergunning

Een omgevingsvergunning is in de regel een zogenaamde zaakgebonden vergunning. De vergunning volgt het object (de zaak) en niet de persoon. Na het verlenen van de omgevingsvergunning staat het de vergunninghouder dus vrij om de woning als burgerwoning te verkopen. De wet kent wel de persoonsgebonden omgevingsvergunning, maar uitsluitend en alleen voor een permanente bewoning van recreatiewoningen. Onder strikte voorwaarden kan een bewoner van een recreatiewoning een omgevingsvergunning krijgen voor het permanent bewonen daarvan. Als deze bewoner vertrekt, dan vervalt de omgevingsvergunning en een opvolgend eigenaar/gebruiker van de recreatiewoning kan aan de persoonsgebonden omgevingsvergunning geen rechten ontlenen.

Daarnaast bestaat ook de figuur van de persoonsgebonden gedoogbeschikking, waarmee tegen een in strijd met de wet- en regelgeving bestaande situatie niet handhavend wordt opgetreden. Wij zijn absoluut geen voorstander van een dergelijke gedoogbeschikking, te meer daar het mogelijk is om in het voorliggende geval aan een afwijken van het bestemmingsplan al dan geen medewerking te verlenen.

Kadernota bestemmingsplannen Buitengebied

Zoals gezegd, is het perceel gelegen in het bestemmingsplan Landelijk gebied. In de toelichting op dit bestemmingsplan staat in paragraaf 1.4 het volgende.

Om richting te geven aan een economisch en landschappelijk vitaal buitengebied is in december 2009 de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (ISG) vastgesteld. De ISG richt zich op het gehele buitengebied van de zes Greenportgemeenten met uitzondering van het duingebied. De ambities en hoofdlijnen van deze Structuurvisie dienen onder andere vertaald te worden in de bestemmingsplannen voor het landelijk gebied. Na vaststelling van de ISG hebben de 6 Greenportgemeenten Hillegom, Katwijk, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen de handen ineengeslagen om te bevorderen dat het opstellen van de nieuwe bestemmingsplannen zoveel mogelijk op dezelfde wijze zal plaatsvinden. Samen hebben de gemeenten een Intergemeentelijke Kadernota bestemmingsplannen Buitengebied (hierna Kadernota) opgesteld. Deze Kadernota vormt de basis voor het nieuwe bestemmingsplan. Daarnaast geldt de Kadernota als toetsingskader voor ontwikkelingen die niet in dit bestemmingsplan, maar via een afzonderlijke procedure mogelijk gemaakt worden. De Kadernota betreft een gereedschapskist waarvan gemotiveerd afgeweken kan worden. Omdat het

een niet bindend document is, is de Kadernota niet vastgesteld door burgemeester en wethouders en/of de gemeenteraad.

In hoofdzaak is de Kadernota opgebouwd uit richtlijnen, aanbevelingen en procesafspraken. Richtlijnen worden in principe toegepast tenzij daarvan gemotiveerd wordt afgeweken. Aanbevelingen zijn wenselijke uitgangspunten en procesafspraken zijn van toepassing op onzekere toekomstige ontwikkelingen welke passen binnen het Greenportbeleid. De Kadernota richt zich in hoofdzaak op de agrarische bedrijfsactiviteiten.

Het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied is indachtig de Kadernota opgesteld. Het voor het voorliggende plan relevante deel van de Kadernota treft u bijgaand aan. Daarbij wordt opgemerkt, dat PVR staat voor Provinciale Verordening Ruimte (thans Omgevingsverordening Zuid-Holland).Op verzoek wordt de integrale tekst van de Kadernota toegezonden of voor uw raad ter inzage gelegd.

Het voorliggende plan is getoetst aan de in de Kadernota vastgelegde afspraken en met name de afspraken over de vervolgfunctie. De vervolgfunctie als burgerwoning is naar ons oordeel ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar. Omliggende bedrijven worden niet onevenredig beperkt in hun bedrijfsvoering en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden. Nu het perceel niet meer gebruikt wordt voor bedrijfsmatige (opslag)activiteiten maar in hoofdzaak als erf en tuin, wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aanmerkelijk verbeterd. De op het perceel aanwezige en voormalige schuur zal uitsluitend worden gebruikt voor privédoeleinden.

Verkleinen voormalige bedrijfsruimte

Met betrekking tot de voormalige bedrijfsruimte wordt nog het volgende opgemerkt. Ook hier geldt het beginsel, dat de bedrijfsruimte moet worden verkleind zoals bij de behandeling van de 2e herziening Bestemmingsplan Buitengebied 2015 (veegplan) aan de orde is geweest. Dit met in hoofdzaak de achtergrond, dat hierdoor de ruimtelijke kwaliteit zal worden verbeterd en met name de zichtlijnen worden versterkt. In dit specifieke geval zal door het verkleinen van de voormalige bedrijfsruimte aan deze doelstellingen niet tegemoet worden gekomen. De positie van de voormalige bedrijfsruimte op het perceel is zodanig, dat door het verkleinen daarvan ruimtelijke geen winst wordt behaald. In het bestemmingsplan is overeenkomstig de Kadernota weliswaar de oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen gemaximaliseerd op 50 m2, maar daarnaast mag vanwege de grootte van het perceel nog een aanzienlijk aantal vierkante meters vergunningsvrij worden gerealiseerd. De voormalige bedrijfsruimte heeft een oppervlakte van circa 110 m2, maar dit aantal vierkante meters mag op dit perceel vergunningsvrij vrijwel geheel worden gerealiseerd.

Wij hopen met deze aanvullende informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Noordwijk

De secretaris, De burgemeester,

[redacted]

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