

Raadsvoorstel

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen bouw twee woningen Douzastraat 2 te Noordwijk

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 5 maart 2024
Portefeuillehouder: : M. Kortleven
Zaaknummer : 375348

Publiekssamenvatting

De vergunningsaanvraag betreft de herontwikkeling van de grond van de voormalige dorpsboerderij Douzastraat 2, te Noordwijk. De voormalige melkschuur en verouderde bollenschuur zijn inmiddels gesloopt. De vergunningaanvraag betreft de bouw van twee woningen. 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 bedenken te hebben tegen het (voorgenomen) besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van twee woningen aan de Douzastraat 2 te Noordwijk;**
- II) **Indien geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen worden ingediend, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief te beschouwen.**

Inleiding

De vergunningsaanvraag d.d. 23-12-2022 betreft de herontwikkeling van de gronden van de voormalige dorpsboerderij aan de Douzastraat 2 te Noordwijk. Het bouwplan bestaande uit de realisatie van twee woningen. Het beoogde gebruik is niet in strijd met het vigerende bestemmingsplan, 'Noordwijk Binnen'. Omdat de woningen deels buiten het bouwvlak zijn gesitueerd is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan. Deze aanvraag is vóór 1 januari 2024 ingediend en valt daarom nog onder de oude wetgeving (Wro en Wabo). Om het bouwplan mogelijk te maken, kan met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning worden verleend, indien 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 tegen het afwijken van het bestemmingsplan geen bezwaren te hebben.

In het plangebied zijn de oude opstallen (melk- en bollenschuur met opslagplaatsen) reeds gesloopt. Daarnaast voorziet het plan in het vergroten van de tuinen van een aantal woningen aan de Voorstraat. Dit is mogelijk door de grond die vrijkomt na de sloop van de bebouwing. De nieuwe woningen worden ingebreed binnen het bestaand stads- en dorpsgebied Noordwijk Binnen.

Argument(en) per beslispunt

Beslispunt I: te verklaren geen bedenken te hebben tegen het (voorgenomen) besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van twee woningen aan de Douzastraat 2 te Noordwijk.

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 afgeven 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 de Staatscourant, Gemeentebled en op de site van ruimtelijkeplannen.nl (en in het DSO). Tevens wordt een kennisgeving in de plaatselijke krant geplaatst.

1.3 Het bouwplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd, hierin wordt aangetoond dat de toevoeging van de twee woningen voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Het plan is getoetst aan wet- en regelgeving van zowel Rijk, provincie, regio en gemeente. Ook is het plan beoordeeld en akkoord bevonden op alle milieuaspecten. Er zijn verschillende milieutechnische onderzoeken uitgevoerd die aantonen dat het plan uitvoerbaar is. Deze onderzoeken met betrekking tot geluid, stikstof, asbest, archeologie en Wet natuurbescherming tonen aan dat het plan milieutechnisch uitvoerbaar is.

Wel dient er tijdens de bouw archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Dit wordt als voorwaarde verbonden aan de omgevingsvergunning en de uitvoering ervan is vastgelegd in het Programma van Eisen (PvE).

1.4 Het planvoornemen voldoet aan redelijke eisen van welstand

Op de locatie geldt het beschermde dorpsgezicht Noordwijk Binnen (gebied 4). De initiatiefnemer heeft daarom de Erfgoedcommissie Noordwijk in een vroeg stadium betrokken bij de verdere uitwerking van het plan. Het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De commissie is van mening dat de architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik voldoende hoogwaardig en verzorgd zijn en afgestemd op het gebouw en de omgeving. De welstandscommissie heeft geconstateerd dat de monumentale waarden van het Beschermde dorpsgezicht Noordwijk Binnen voldoende worden gerespecteerd.

1.5 De nieuwe bebouwing zorgt voor een reconstructie van het straatbeeld en de contouren van de voormalige boerderij

Het is zeer gewenst om het bestaande 'gat' in het staatbeeld te herstellen. De nieuwe woningen hebben een overeenkomend volume en verschijningsvorm als de voormalige melk- en bollenschuur, maar worden gespiegeld gebouwd. Hierdoor zijn de contouren van de oude boerderij nog te herkennen en past het bouwplan bij de bestaande identiteit van het gebied. Ter plaatse van de voormalige bijbehorende opslagplaatsen is in het bouwplan ruimte gemaakt voor tuinen van een aantal woningen aan de Voorstraat.

1.6 Het plan is geïnitieerd door de buurt/omwonenden

Het plan is geïnitieerd door drie families wonende en grenzende aan het te ontwikkelen perceel. De eigenaren van de Voorstraat 88, 86, en 82 zijn direct betrokken geweest bij de ontwikkeling van het plan. Tezamen hebben deze partijen in een vroeg stadium plannen voorgelegd aan de gemeente welke hebben geresulteerd in de aanvraag van de omgevingsvergunning. Initiatiefnemers geven aan dat zij met het plan de leefomgeving en het wooncomfort voor alle directe en indirecte betrokken willen verbeteren en daarnaast de leegstand en verpaupering van het perceel Voorstraat 88 / Douzastraat 2 tegen willen gaan.

Kanttelingen/Risicofactor(en)

-

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 tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

Kanttelingen

-

Financiën

Aan de planologische medewerking zijn voor de gemeente geen financiële risico's verbonden. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten om kosten te verhalen. Eventuele planschadekosten zullen door initiatiefnemer vergoed moeten worden conform de gesloten planschadeovereenkomst.

Vervolg

Actie	Planning
-------	----------

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

Bijlage(n)

- Raadsbesluit ontwerpverklaring van geen bedenkingen Douzastraat 2 te Noordwijk
- Ruimtelijke onderbouwing Douzastraat 2 te Noordwijk
- Bijlagen Ruimtelijke onderbouwing Douzastraat 2 te Noordwijk (5x)

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

Mw. E.M. Overzier
secretaris

Mw. W.J.A. Verkleij
burgemeester