

Raadsvoorstel

Vorbereidingsbesluit Koningin Wilhelmina Boulevard

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 16 november 2021
Portefeuillehouder: : Th. Alkemade
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-VAO1;
- 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 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 transformatie van een publieksgerichte functie (horeca) naar wonen op de begane grond mogelijk. Met het voorbereidingsbesluit kunnen aanvragen om omgevingsvergunningen, die een dergelijke transformatie beogen, worden aangehouden. Ook wordt de gemeenteraad voorgesteld voor deze gronden een bestemmingsplan op te stellen dat wonen op de begane grond uitsluit.

Aanleiding

Voor de Koningin Wilhelmina Boulevard (verder: KW Boulevard) nummer 15 en 17 zijn 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 Greut 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. Om dat te bereiken kent de visie de ambitie dat de plinten langs deze boulevard openbaar moeten zijn. Het transformeren van bestaande horeca in de plint c.q. de begane grond naar een woonfunctie druist in tegen deze ambitie. En dat past dan ook niet binnen het kader van de Retail- en Horecavisie 2021.

Publiek – privaat

Met name de functieverandering van publiek toegankelijke functies naar een private functie is niet wenselijk. Dat geldt niet alleen voor Koningin Wilhelmina Boulevard 15- 17 maar eigenlijk 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 komt.

Planschade

Een voorbereidingsbesluit is geen besluit dat openstaat voor verzoeken om planschade. Dat geldt wel voor het 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.

De resultaten van deze analyse zullen met het college worden gedeeld. Indien deze dermate hoog uitvallen dient te worden afgewogen of dat risico kan worden genomen. Als het risico te hoog is, dan stellen we voor de raad hiervan op de hoogte te stellen en de keuze voor te leggen het risico te accepteren of door te gaan met een bestemmingsplan.

Op dit moment is het wel belangrijk om de voorbereidingsbescherming spoedig te regelen zodat in elk geval voor een jaar tijd transformatie kan 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. De raad kan vragen om het planschade risico mee te nemen in hun overweging tot het nemen van het voorbereidingsbesluit. We verwachten dat de uitkomsten van het onderzoek bekend zijn op het moment dat besluitvorming in de raad zal plaats zal vinden.
3. Op de lopende aanvragen omgevingsvergunning heeft het voorbereidingsbesluit geen effect. Dat effect treedt immers pas in werking nadat de gemeenteraad het heeft vastgesteld. Deze

aanvragen kunnen in principe niet worden geweigerd. Dit betekent dat deze transformatie van deze twee panden naar alle waarschijnlijkheid zal doorgaan.

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)

Een voorbereidingsbesluit nemen en het vervolgens het in procedure brengen van een ontwerpbestemmingsplan.

Wat zijn de risico's en kanttekeningen

n.v.t.

Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)

n.v.t.

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 ter visielegging wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in het Gemeenteblad en de lokale krant.

Verdere procedure en planning

Nadat het voorbereidingsbesluit is genomen zal zo spoedig mogelijk daarop het ontwerpbestemmingsplan aan de raad worden aangeboden.

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

F.G. Mencke
secretaris

Mw. W.J.A. Verkleij
burgemeester