

Wijzigingsplan Dorpsstraat 3a Noordwijkerhout

Toelichting

Status: vastgesteld



Hoogesteger Projectmanagement & Advies
Dordrecht

Maart 2014

NL.IMRO.0576.WP201300013-0003

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doelstelling	4
1.2 Leeswijzer	4
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Huidige situatie	5
2.3 Toekomstige situatie	6
3. Juridische planopzet	7
3.1 Inleiding	7
3.2 Wijzigingsplan	7
4. Beleidskader	8
4.1 Algemeen	8
4.2 Gemeentelijk beleid	8
5. Milieu, Water en Natuur	9
5.1 Bodem	9
5.2 Geluid	9
5.3 Luchtkwaliteit	9
5.4 Bedrijven en milieuzonering	10
5.5 Externe veiligheid	10
5.6 Waterhuishouding	10
5.7 Flora en fauna	11
6. Overige aspecten	12
6.1 Verkeer	12
6.2 Archeologische waarden en cultuurhistorie	12
6.3 Kabels en leidingen	12
7. Uitvoering	13
7.1 Economische uitvoerbaarheid	13
7.2 Planschade	13

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De heren W.M.G. Aanhane en W.J.G. Aanhane en de besloten vennootschap Majoco Holding B.V. te Noordwijkerhout, hierna te noemen 'initiatiefnemers', wensen op het perceel, plaatselijk bekend Dorpsstraat 3a te Noordwijkerhout, deel uitmakend van het plan Bouwmeester, een licht horecabedrijf te doen exploiteren.

Volgens het geldende bestemmingsplan 'Centrum Noordwijkerhout' (30 mei 2013) is de vestiging van een horecabedrijf op genoemd perceel niet mogelijk; het perceel heeft thans geen aanduiding 'horecacategorie'. Wel biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid dat burgemeester en wethouders voor de nieuwvestiging van een horecagelegenheid het plan kunnen wijzigen. Initiatiefnemers willen daarvan gebruik maken.

Het genoemde restaurant, dat in het pand is/wordt gevestigd, valt onder de begripsomschrijving van artikel 1.43 horecacategorie 1. Voorts wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 4.5, onder c, van de regels van het bestemmingsplan.

Initiatiefnemers willen tevens de mogelijkheid tot het plaatsen van een terras grenzend aan of direct gelegen vóór de gevel van het pand Dorpsstraat 3a te Noordwijkerhout. Het beoogde terras draagt een 'permanent karakter', dat wil zeggen dat het mogelijk moet zijn de terrasinrichting dag en nacht, zeven dagen per week, te laten staan.

Het voorliggende wijzigingsplan dient het voorgenomen bouwplan mogelijk te maken. Dit wijzigingsplan is gebaseerd op de RO standaarden 2012, zoals SVBP, IMRO, STRI. Het wijzigingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart)
- Planregels

Het wijzigingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

1.2 Leeswijzer

Deze toelichting bevat een verwijzing naar het vigerende bestemmingsplan waar de hoofdlijnen van beleid ten aanzien van de planlocatie zijn weergegeven. De wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is dermate gering dat om reden van efficiency geen sprake is van een volledig zelfstandig plan met alle beleidsaspecten die daar bij horen.

Hoofdstuk 2 beschrijft het plan; zowel de huidige als toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 beschrijft de juridische planopzet. De aspecten Milieu, Water en Natuur worden in hoofdstuk 4 beschreven. In hoofdstuk 5 van deze toelichting wordt een beschrijving gegeven van de overige omgevingsaspecten. In hoofdstuk 6 worden de overige aspecten beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid aangetoond.

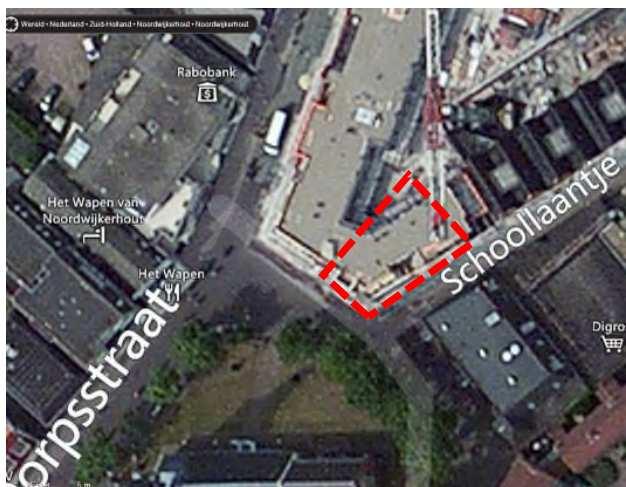
2. Beschrijving plangebied en bouwplan

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Er wordt ingegaan op de huidige situatie en de toekomstige situatie.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied behoort tot een in het centrum van Noordwijkerhout gelegen gebied dat vrij recent is herontwikkeld en bekend is onder de naam Bouwmeester. Het gebied grenst in het zuiden aan de Dorpsringweg en ligt tussen de Dorpsstraat en het Schoollaantje. De planlocatie ligt op de hoek van de Dorpsringweg en het Schoollaantje. Onderstaand plaatje geeft een beeld van de ligging van plangebied.



planlocatie (globaal met rode pijl en omlijning aangegeven)

2.4 Toekomstige situatie

De toekomstige situatie is gelijk aan de huidige. Op de planlocatie wordt op de begane grond een horecagelegenheid (restaurant) gevestigd. De gewenste wijziging betreft enkel de toevoeging aan de bestemming Centrum van de aanduiding 'horecacategorie 1' op de verbeelding van het bestemmingsplan. Hiermee wordt op deze locatie ook de mogelijkheid van een horecagelegenheid in categorie 1 toegestaan. Het bestaande gebouw krijgt een andere functie, alleen op de begane grond; aan het gebouw wijzigt verder niets.

Het plangebied is groot ongeveer 250 m² en maakt deel uit van het perceel kadastraal bekend gemeente Noordwijkerhout, sectie E, nummer 6697 en is eigendom van de initiatiefnemers.

3. Juridische planopzet

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven; deze vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en voorschriften.

3.2 Wijzigingsplan

Voor onderhavig wijzigingsplan 'Dorpsstraat 3a Noordwijkerhout' is gebruik gemaakt van de in artikel 4.5 lid c van de planregels van het bestemmingsplan 'Centrum Noordwijkerhout' opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Bij het opstellen van het wijzigingsplan wordt aangesloten bij het vigerende plan 'Centrum Noordwijkerhout' (30 mei 2013). Voor het perceel waar de aanduiding 'horeca van categorie 1' gewenst is zijn verder de regels behorende bij de bestemming 'Centrum' onverkort van toepassing.

Per 1 januari 2010 is het verplicht ruimtelijke plannen geheel digitaal op te stellen en vast te stellen. Het wijzigingsplan is opgesteld naar de richtlijnen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

4. Beleidskader

4.1 Algemeen

Het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat op dit wijzigingsplan van toepassing is, is beschreven in het geldende bestemmingsplan Centrum Noordwijkerhout. Het wordt geacht mede van toepassing te zijn op dit wijzigingsplan. Hierna wordt enkel ingegaan op het gemeentelijk beleid en dan voornamelijk op het aspect horeca, omdat het plan de functiewijziging van de planlocatie naar horeca mogelijk wenst te maken.

4.2 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid ten aanzien van de planlocatie is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan Centrum Noordwijkerhout, vastgesteld op 30 mei 2013. Volgens dat bestemmingsplan is aan de planlocatie de bestemming 'Centrum' toegekend met daarop tevens de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsbevoegdheid 2'.

De voor Centrum aangewezen gronden zijn bestemd voor (citaat bestemmingsplan):

- a. woningen met aan huis verbonden beroepen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 15.1;
 - b. detailhandel, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - bakkerij" tevens ambachtelijke bakkerijen zijn toegestaan;
 - c. horeca, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 1", uitsluitend horecacategorie 1 is toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 2a", uitsluitend horecacategorie 2a is toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 2b", uitsluitend horecacategorie 2b is toegestaan;
 4. ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 3", uitsluitend horecacategorie 3 is toegestaan;
 - d. dienstverlenende bedrijven;
 - e. maatschappelijke voorzieningen;
 - f. een meubelmakerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - meubelmakerij";
 - g. een verenigingsgebouw, met dien verstande dat:
 1. een verenigingsgebouw uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - verenigingsleven" is toegestaan;
 2. een verenigingsgebouw niet mag worden gebruikt voor particuliere nevenactiviteiten, zoals feesten en partijen;
 - h. parkeervoorzieningen, uitsluitend ondergronds, op de begane grond en op maaiveld;
 - i. straten en paden;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, erven en tuinen.

Aangezien de initiatiefnemers een (dag)restaurant op de planlocatie willen vestigen/exploiteren, is de aanduiding 'horeca van categorie 1' nodig.

De planlocatie heeft binnen het vigerende bestemmingsplan niet de aanduiding 'horeca van categorie 1'. Onder 'horeca van categorie 1' wordt volgens het plan verstaan (citaat, art. 1.43): een licht horecabedrijf, niet zijnde zalencentrum of zaalaccommodatie, waar hoofdzakelijk overdag dranken en/of etens-

waren worden verstrekt aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven.

Op de planlocatie is niet eerder sprake geweest van een horecavestiging; gesproken kan daarom worden van een zgn. 'nieuwvestiging'.

Artikel 4.5 van het bestemmingsplan geeft, voor zover relevant, aan (citaat):

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a. ...
- b. ...
- c. het toestaan van nieuwvestiging van een horecagelegenheid, met dien verstande dat:
 - 1. de bevoegdheid betrekking heeft op maximaal twee nieuwe horecagelegenheden van horecacategorie 1;
 - 2. een nieuwe horecagelegenheid uitsluitend is toegestaan binnen het gebied met de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 2";
 - 3. een horecagelegenheid zich moet oriënteren op de Dorpsringweg;
 - 4. een horecagelegenheid uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- d. ...

De planlocatie

- is de eerste nieuwe horecagelegenheid van horecacategorie 1;
- ligt binnen het gebied met de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2';
- oriënteert zich op de Dorpsringweg;
- komt alleen horeca op de begane grond.

Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden als genoemd in artikel 4.5 lid c van de planregels van het vigerende bestemmingsplan.

De planlocatie maakt deel uit van een gebied met een archeologische verwachting. Omdat het plan geen bouw betreft worden geen archeologische waarden geschaad. Daarom is het niet nodig nader op dit punt in te gaan. Qua archeologische aspecten wordt verwezen naar het bepaalde in de toelichting op het vigerende bestemmingsplan.

5. Milieu, Water en Natuur

5.1 Bodem

De planlocatie betreft een reeds bebouwd perceel. Er wordt niet in de bodem 'geroerd'. Het betreft enkel de toevoeging van een functie (horeca van categorie 1). Als gevolg van de toevoeging van deze functie zal geen sprake zijn van activiteiten die de bodemkwaliteit nadelig beïnvloeden.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de functie-uitbreiding en de vaststelling van het wijzigingsplan.

5.2 Geluid

Verkeerslawaaï

De planlocatie grenst weliswaar aan de openbare weg, maar de beoogde functie(uitbreiding) betreft geen geluidsgevoelige functie in de zin van de Wet Geluidhinder.

Omgevingslawaaï

De beoogde horeca betreft lichte horeca (restaurant, categorie 1). Overlast, nadelige effecten van betekenis voor het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen is op voorhand niet te verwachten. Het gaat om een accommodatie die past binnen binnenstedelijke functies, zijnde daghoreca met een uitloop naar de (vroeg) avond. De horecagelegenheid is georiënteerd op de Dorpsringweg.

Conclusie

Vanuit oogpunt van geluid zijn er geen belemmeringen van betekenis die het vaststellen van het plan in de weg staan.

5.3 Luchtkwaliteit

Het plan behelst geen bijzondere voor binnenstedelijk gebied geldende functies. Langs de Dorpsringweg en de Dorpsstraat zijn meerdere horecagelegenheden gevestigd. Het gaat om een normale centrumfunctie. Er ontstaat geen verkeerstoename van betekenis. Het plan draagt 'niet in betekenisvolle mate' bij aan de concentratie van schadelijke stoffen in de buitenlucht. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenisvolle mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling maakt een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk. De Wet milieubeheer staat de uitvoering van het wijzigingsplan niet in de weg.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot milieu in voldoende mate mee te nemen is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009).

Volgens genoemde publicatie geldt voor restaurants een richtafstand tot gevoelige functies van 10 meter vanwege geur en geluid. Boven het restaurant zijn centrumfuncties gevestigd, waaronder woningen met aan huis verbonden beroepen. Genoemde richtafstand geldt daarom in principe voor deze woningen. De planlocatie bevindt zich echter in het centrum van Noordwijkerhout grenzend aan en deel uitmakend van een gebied waar zich detailhandel en horeca bevindt. Het restaurant zal in zeer beperkte mate geluid produceren. In dergelijke restaurants is geen sprake van harde/luidruchtige muziek. Verder zal het restaurant voldoende worden geïsoleerd en de afzuigapparatuur zal aan de meest moderne eisen van de techniek voldoen. Bovendien is het restaurant alleen overdag ('s middags) en een deel van de avond open.

Conclusie

Het aspect milieuzonering staat de vaststelling van het wijzigingsplan niet op voorhand in de weg.

5.5 Externe veiligheid

In de nabijheid van de planlocatie zijn geen inrichtingen aanwezig die van overwegende invloed zijn op de planlocatie en de beoogde functie. De planlocatie kent bovendien voldoende en verschillende vluchtwegen. Er is geen sprake van verminderde zelfredzaamheid.

Conclusie

Vanuit oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor het vaststellen van het wijzigingsplan.

5.6 Waterhuishouding

Aangezien het plan geen bouwontwikkeling beoogt, doch slechts een functiewijziging, is het aspect 'waterhuishouding' geen issue voor het plan. Voor het overige blijft gelden hetgeen het vigerende bestemmingsplan over de waterhuishouding weergeeft.

Conclusie

Het plan voldoet aan de beleidsuitgangspunten van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

5.7 Flora en fauna

Het aspect flora en fauna speelt geen rol; er wordt niet gebouwd. Er is ook geen functiewijziging aan de orde die van nadelige invloed is op bestaande natuurwaarden.

Conclusie

Er zijn geen ecologische belemmeringen die het plan en het vaststellen van het wijzigingsplan in de weg staan.

6. Overige aspecten

6.1 Verkeer

Ontsluiting

De planlocatie wordt ontsloten via de Dorpsstraat, de Dorpsringweg en het Schoollaantje. De Dorpsstraat (deels) en de Dorpsringweg zijn voor gemotoriseerd verkeer beperkt toegankelijke wegen. De Dorpsstraat is grotendeels woonerf. Het Schoollaantje is een langzaam verkeersverbinding. De ontsluiting voor voetgangers en langzaam verkeer is goed.

Parkeren

Een restaurant is een normale binnenstedelijke centrumfunctie. In en rond het centrum van Noordwijkerhout zijn, op vrij korte, beloopbare afstand van de planlocatie verschillende openbare parkeergarages/terreinen (Victoriberg, de Coremolen en Landbouwplein). De planlocatie zelf biedt geen parkeerplaatsen. Verder is er in en rondom het centrum veel gratis parkeren, al dan niet door middel van blauwe zones.

Conclusie

Zowel voor wat betreft de ontsluiting als het parkeren zijn geen problemen te verwachten.

6.2 Archeologische waarden en cultuurhistorie

De planlocatie maakt deel uit van een gebied met een archeologische verwachtingswaarde en heeft daarom de dubbelbestemming 'Waarde – archeologische verwachting -1'. Omdat het plan enkel de functiewijziging c.q. –aanvulling betreft en er niet gebouwd of verbouwd wordt, wordt de archeologische verwachtingswaarde door het plan niet geschaad c.q. is niet in het geding en blijft op dit gebied rusten.

Conclusie

Er is geen strijd met de bescherming van archeologische belangen.

7. Uitvoering

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een functieaanvulling van een bestaand pand, nl. voor (lichte) horeca (horeca van categorie 1). De gemeente Noordwijkerhout heeft met de initiatiefnemers een zogenoemde anterieure (exploitatie)overeenkomst gesloten. Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro te worden vastgesteld. De realisering van het plan wordt verzorgd door de initiatiefnemers. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

7.2 Planschade

Tussen de gemeente en de initiatiefnemers is ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro afgesloten.