



Raadsvoordracht

**Vaststelling bestemmingsplan De Zuid**

*Aan de gemeenteraad,*

Op grond van het hiernavolgende stellen wij u voor het volgende besluit te nemen:

***De gemeenteraad van Noordwijk,***

Gezien de voordracht van Burgemeester en Wethouders van dinsdag 12 maart 2013,

***Besluit:***

1. De 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'De Zuid'' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'De Zuid' vast te stellen, met inachtneming van de wijzigingen zoals genoemd in de 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'De Zuid'.
3. Aanvullend voor de niet-gestapelde woningen aan de Koningin Astridboulevard een minimum- en maximum bouwvolume op te nemen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan 'De Zuid' als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

***Amendement: Aanpassen verbeelding kaartblad 1 als volgt:***

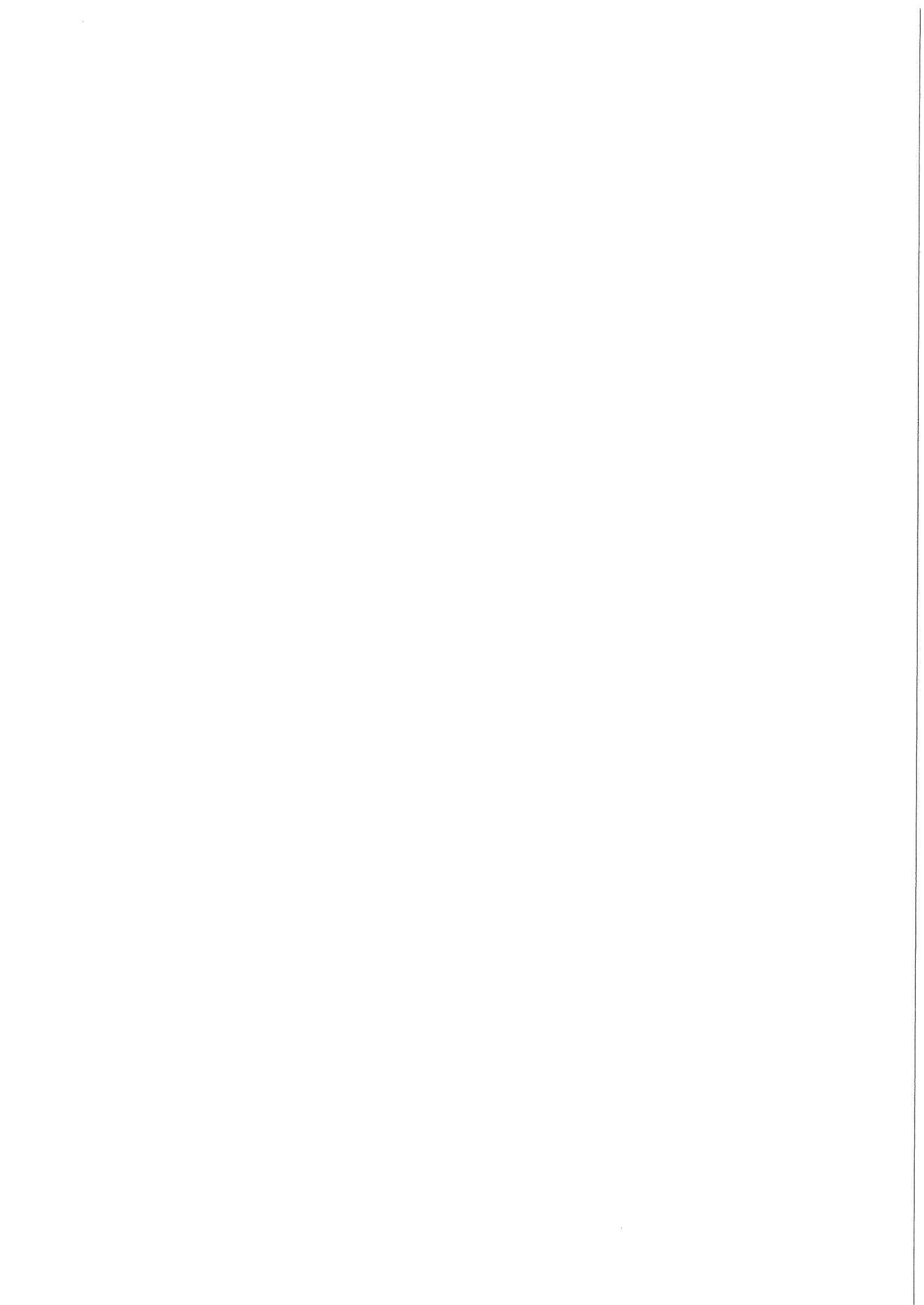
1. ***Oude Zeeweg 63: ter plaatse van het parkeerterrein aan de achterzijde van het hotel Alexander wordt de bestemming Groen- Duinterrein gewijzigd in Horeca met aanduiding 'parkeerterrein'.***
2. ***Het enigszins aanpassen van de regels bij het bestemmingsplan als volgt: Artikel 5.3: nieuw sub toevoegen: "b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' geldt dat de gronden uitsluitend mogen worden gebruikt als parkeerterrein"***

Aldus vastgesteld in de openbare  
Raadsvergadering van 29 mei 2013

H.C.A. Kolen  
griffier

Drs. J.P.J. Lokker  
voorzitter





## Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan De Zuid

### Korte toelichting (bestuurlijke context):

Eén van de gebieden waarvoor volgens het actualiseringskader bestemmingsplannen een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld is De Zuid. Het bestemmingsplan De Zuid vervangt een drietal verouderde bestemmingsplannen inclusief de hierbij behorende herzieningen. Conform de doelstelling van het actualiseringsopgave is het bestemmingsplan De Zuid conserverend van karakter en afgestemd op recente wet- en regelgeving.

Het voorontwerp bestemmingsplan De Zuid heeft van 15 maart tot en met 25 april 2012 in het kader van de inspraak voor een ieder ter visie gelegen. Tevens heeft vooroverleg met betrokken (overheids)instanties plaatsgevonden. Een samenvatting van de ontvangen reacties en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in de 'Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties', waarmee het college op 5 september 2012 heeft ingestemd. Daarna is de nota voorgelegd aan de gemeenteraad. De nota is in de commissie RB&F van 3 oktober 2012 behandeld.

De gegronde inspraak- en overlegreacties en ambtshalve aanpassingen zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan De Zuid heeft gedurende de wettelijke termijn van zes weken (met ingang van 29 november 2012 tot en met 9 januari 2013) ter visie gelegen. In die periode zijn 32 zienswijzen bij de gemeenteraad naar voren gebracht. In de bijgevoegde 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'De Zuid'' wordt door het college aangegeven op welke wijze de zienswijzen zijn beantwoord. De zienswijzen leiden in een aantal gevallen tot wijziging van het bestemmingsplan.

Daarnaast beïnvloed de ontwikkeling van het zomerhuisjesbeleid het bestemmingsplan. Op 2 april is besloten tot een gewijzigde aanpak hiervan, die ertoe leidt dat alleen de zelfstandig te bewonen zomerhuisjes waarvan de eigenaren hier nadrukkelijk voor hebben gekozen, opgenomen blijven in het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'De Zuid' wordt, inclusief de 'Nota beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'De Zuid'' aan uw raad ter vaststelling voorgelegd.

### Onderbouwing gevraagd advies:

1. De 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'De Zuid'' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'De Zuid' vast te stellen, met inachtneming van de wijzigingen zoals genoemd in de 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'De Zuid'.

### Argumenten

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een beslissing te nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan 'De Zuid'. Door de actualisatie van het bestemmingsplan wordt voldaan aan de wettelijke, tienjaarlijkse herzieningsplicht voor een bestemmingsplan.

De zienswijzen leiden in een aantal gevallen tot wijziging van het bestemmingsplan. Daarnaast worden in het kader van de uniformering van de Noordwijkse bestemmingsplannen en ter verbetering van het plan een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

Op 2 april is besloten tot een gewijzigde aanpak van het zomerhuisjesbeleid, die ertoe leidt dat alleen de zelfstandig te bewonen zomerhuisjes waarvan de eigenaren hier nadrukkelijk voor hebben gekozen, opgenomen blijven in het bestemmingsplan.

3. Aanvullend voor de niet-gestapelde woningen aan de Koningin Astridboulevard een minimum- en maximum bouwvolume op te nemen.

### Argumenten

In het vigerende bestemmingsplan is sprake van bouwregels m.b.t. volume van de woningen aan de Koningin Astridboulevard. Deze zijn in het ontwerpbestemmingsplan niet teruggekomen omdat door een andere wijze van vastleggen van de bouwregels (zoals doorzichten) namelijk op de kaart, dit niet meer nodig werd geacht. De commissie RB&F heeft aangegeven wel te hechten aan het vastleggen van de bouwvolumes aan de Koningin Astrid Boulevard. Daarom wordt voorgesteld dit als volgt te regelen:



## Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan De Zuid

Voor de niet-gestapelde woningen aan de Koningin Astrid Boulevard wordt de bestemming Wonen -1 en een nieuwe aanduiding [sba-7] opgenomen. In artikel 13 Wonen-1 wordt dan in de tabel onder 13.2.1.f de kolom [sba-7] toegevoegd waaronder minimale inhoud van 400m<sup>3</sup> en maximale inhoud van 1000m<sup>3</sup> wordt aangegeven, conform de bepaling in het vigerende bestemmingsplan.

4. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan 'De Zuid' als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

### Argumenten

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van het bestemmingsplan, een beheersverordening of een Wabo- afwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is, zijn opgenomen in artikel 6.2.1. van het Besluit Ruimtelijke Ordening.

Er is geen exploitatieplan nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is, er geen fasering en of tijdvak behoeft te worden vastgelegd (artikel 6.12. lid 2 Wro). In de tweede plaats kan de gemeenteraad afzien van het exploitatieplan ingeval voor de bouwplannen, die in het ruimtelijk besluit zijn opgenomen reeds op grond van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 10 of 11 Wro een bouwvergunning (volgens het recht geldend voor de inwerkingtreding van de Wabo) of een omgevingsvergunning (onder de werking van de Wabo) had kunnen worden verleend en waarvoor bij de herziening van het bestemmingsplan geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld. Verder kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan in een aantal expliciet in het Bro (art 6.2.1a Bro) aangegeven gevallen.

Conclusie: Er bestaat op basis van het bovenstaande en het conserverende karakter van het bestemmingsplan geen wettelijke verplichting om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

---

### Kanttekeningen (risicofactoren):

geen

---

### Meegezonden stukken:

- Nota beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'De Zuid'

---

### Ter inzage gelegde stukken:

- Ontwerp bestemmingsplan 'De Zuid'

### Financiële consequenties:

---

### Extern overleg:

Stakeholders, belanghebbenden en bewoners van het plangebied zijn voor de tervisielegging van het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan per brief op de hoogte gesteld van de periodes van tervisielegging. Daarnaast zijn deze periodes ook aangekondigd in het Witte Weekblad en op de gemeentelijke website. De resultaten hiervan zijn weergegeven in de 'Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties' en de 'Nota van beantwoording zienswijzen'.

Gelijktijdig met de tervisielegging van het voorontwerp bestemmingsplan is (conform 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening) overleg gevoerd met betrokken (overheids)instanties. De resultaten van dit overleg zijn weergegeven in de 'Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties'.

---

### Advies commissie:

De commissie RB&F 15 mei jl. adviseert de passage betreffende het volume aan de Koningin Astrid Boulevard aan te passen. Het voorstel wordt als bespreekstuk geagendeerd voor de raadsvergadering 29 mei 2013.



**Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan De Zuid**

---

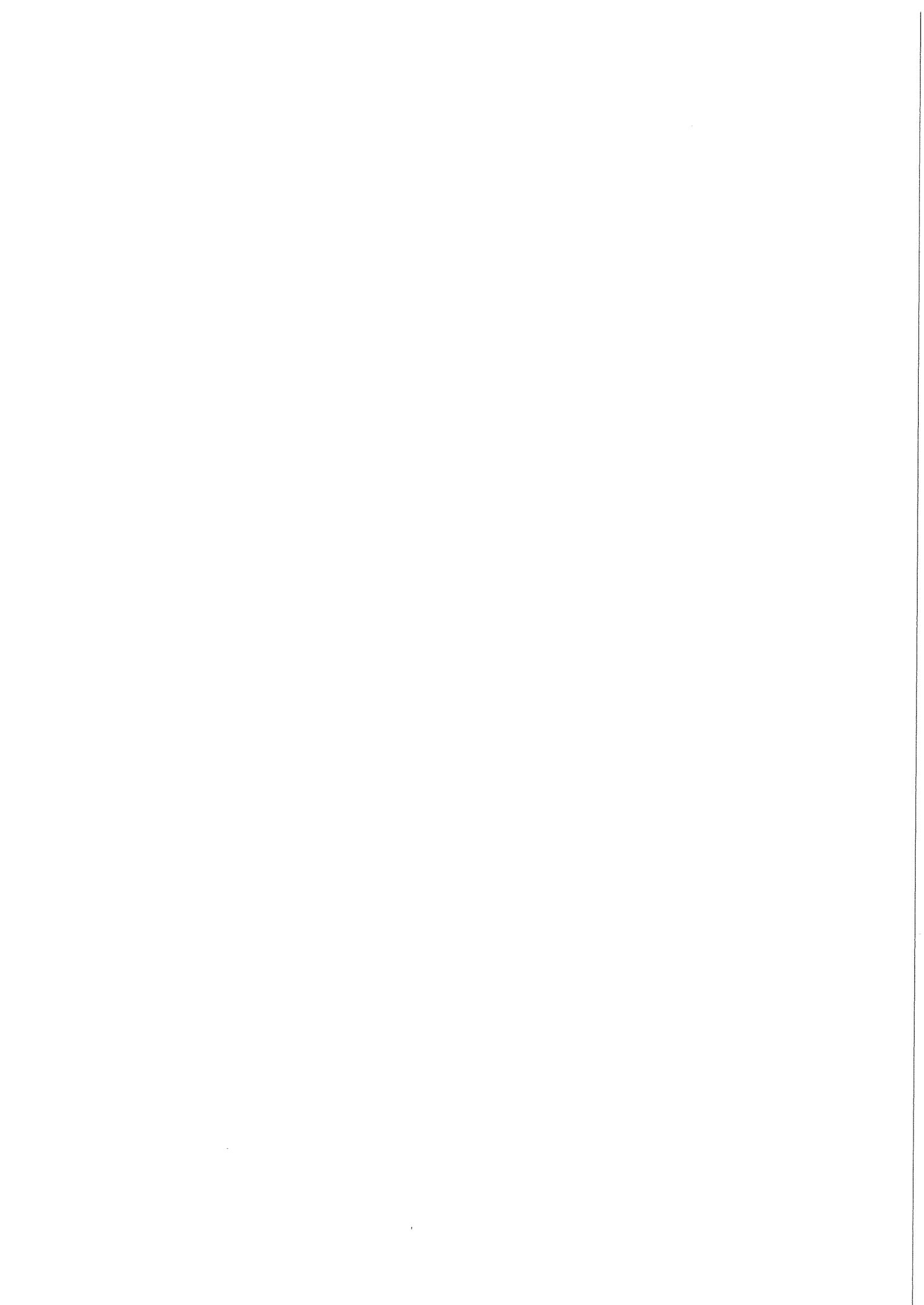
**Behandelend ambtenaar:**

M.C. Koot

**Afdeling:**

Ruimte





### Amendement

Raadsvoordracht het instemmen met het vaststellen van de nota van beantwoording  
zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Zuid en het instemmen met het vaststellen  
van het bestemmingsplan De Zuid

De gemeenteraad van Noordwijk in vergadering bijeen op 29 mei 2013

#### Kennisgenomen hebbende

- van de raadsvoordracht en het bereikte mediation akkoord

#### Constaterende dat

- het goed is dat parkeren achter het Alexander Hotel gelegaliseerd gaat worden voor de bestaande (illegale) 28 parkeerplaatsen
- hiervoor de huidige bestemming Duin+Groen omgezet moet worden in Horeca+P
- hiermee 28 legale parkeerplekken achter het Alexander Hotel ontstaan
- daarmee een lange juridische discussie beëindigd wordt

#### Besluit de raadsvoordracht te amenderen als volgt

- Aanpassen verbeelding kaartblad 1 als volgt:
  1. Oude Zeeweg 63: ter plaatse van het parkeerterrein aan de achterzijde van het hotel Alexander wordt de bestemming Groen-Duinterrein gewijzigd in Horeca met aanduiding 'parkeerterrein'
- Het enigszins aanpassen van de regels bij het bestemmingsplan als volgt:
  1. Artikel 5.3: nieuw sub toevoegen: "b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' geldt dat de gronden uitsluitend mogen worden gebruikt als parkeerterrein"

En gaat over tot de orde van de dag.

Fractie van PUUR NOORDWIJK

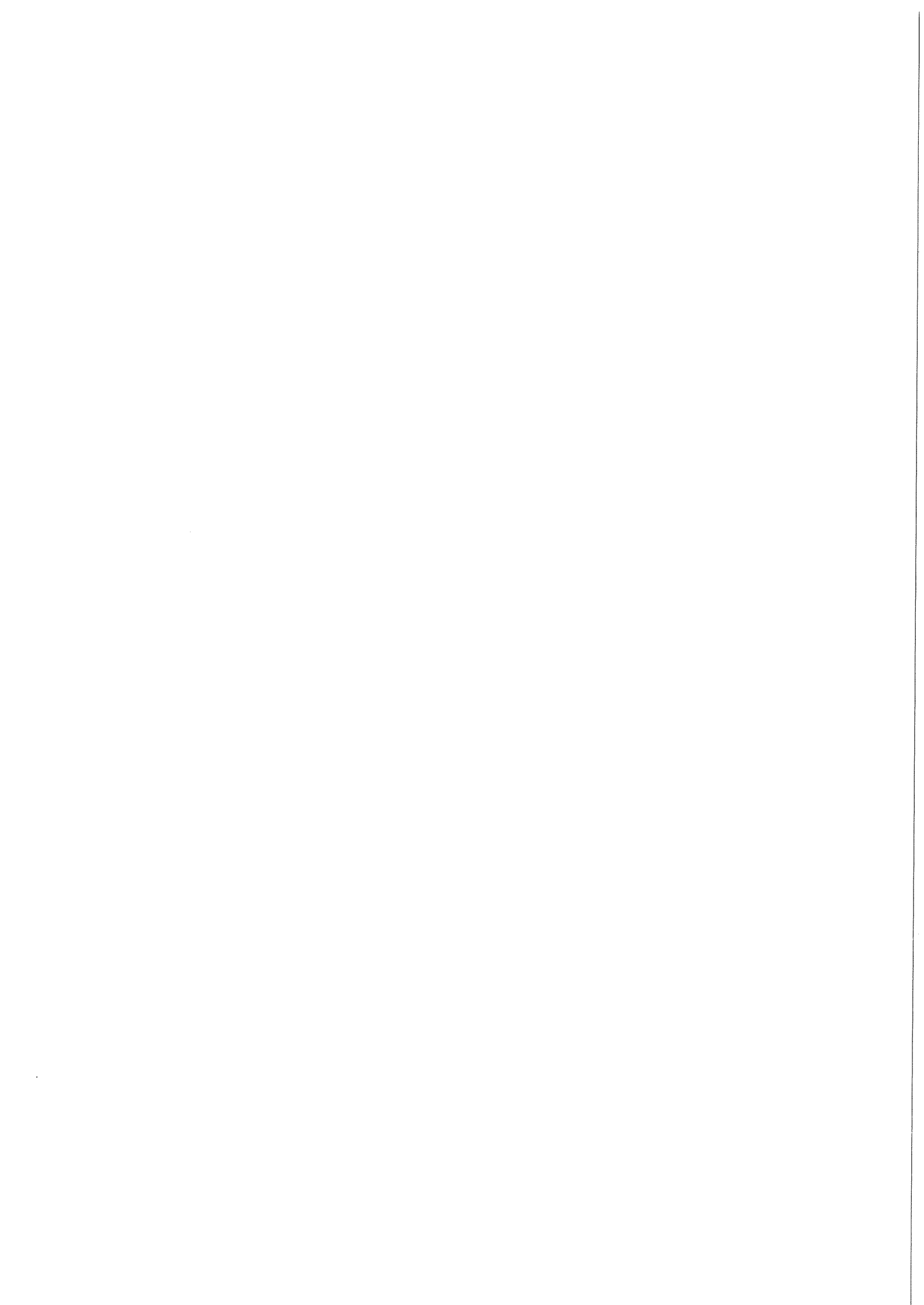
Taetske T. Visser-Danser *[Handwritten signature]*

Fractie van VVD/Jes

Roberto ter Hark *[Handwritten signature]*

Fractie van CDA

Jan L. de Ridder *[Handwritten signature]*





## Staat van Wijzigingen van ontwerp- naar bestemmingsplan De Zuid

### Planregels:

1. Artikel 1.3 en 1.4: samengevoegd tot nieuw begrip: *“1.3 aan huis verbonden beroep en bedrijf: een beroep of bedrijf, dat door de bewoner in of bij de woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat de ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is”*; artikel 1.5 t/m 1.10 doorgenummerd (thans 1.4 t/m 1.9);
2. Artikel 1: nieuw begrip toegevoegd: *“1.10 Begane grondvloer: de vloer direct gelegen achter de hoofdentree van een gebouw.”*;
3. Artikel 1.11: “;” gewijzigd in “.”;
4. Artikel 1.29: “;” gewijzigd in “.”;
5. Artikel 1.35: verwijderd; artikel 1.36 t/m 1.40 doorgenummerd (thans 1.35 t/m 1.39)
6. Artikel 1.37: *“Een als zodanig aangewezen ruimte in een gebouw welke vanwege het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, zoals woon- en slaapkamers.”* vervangen door *“Een in een gebouw gelegen ruimte voor het verblijven van personen, zoals hotel-, woon-, en slaapkamers”*;
7. Artikel 1.40: toegevoegd: *“en die door vorm, afmeting en gebruiksmogelijkheden niet geschikt is of geschikt gemaakt kan worden als verblijfsruimte”*;
8. Artikel 3.2.1: na “... ter plaatse van de aanduiding” toegevoegd: *“ ‘parkeergarage’ ”*;
9. Artikel 5.2.1 onder d.: *“3 m”* gewijzigd in *“2,50 m”*;
10. Artikel 9.2.1: nieuw sub toegevoegd: *“c. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen ondergrondse parkeervoorzieningen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd”*;
11. Artikel 12.1 onder f.: verwijderd; sub g. en h. doorgenummerd (thans f. en g.);
12. Artikel 12.2.1 onder h.: *“3 m”* gewijzigd in *“2,50 m”*;
13. Artikel 12.4 onder a.:  
*“binnen deze bestemming is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:*
  1. *er worden uitsluitend activiteiten uitgevoerd als bedoeld in categorie 1 en 2 van de bijlage ‘Staat van bedrijfsactiviteiten’, dan wel activiteiten die naar hun aard en omvang gelijk te stellen aan de genoemde categorieën;*
  2. *de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;*
  3. *de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 1/3 deel van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;*
  4. *het plaatsen of gebruik van lichtreclame is niet toegestaan;*
  5. *het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;*
  6. *horeca en/of detailhandel is niet toegestaan, behoudens ondergeschikte detailhandel”*

gewijzigd in:

*“voor aan-huis-verbonden beroep en bedrijf geldt:*
  1. *de woonfunctie blijft als hoofdfunctie gehandhaafd;*
  2. *uitsluitend worden activiteiten uitgevoerd als bedoeld in categorie 1 en 2 van de bijlage ‘Staat van Bedrijfsactiviteiten’ dan wel activiteiten die naar hun aard en omvang gelijk te stellen zijn aan de genoemde categorieën;*
  3. *de bedrijfs/beroepsactiviteiten worden door de bewoner(s) uitgeoefend;*
  4. *maximaal 1/3e deel van het totale oppervlak van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, wordt gebruikt ten behoeve van de bedrijfs/beroepsactiviteiten, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;*
  5. *horeca en/of detailhandel zijn niet toegestaan, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel;*
  6. *bed & breakfast en gastouderopvang zijn toegestaan;*
  7. *buitenopslag ten behoeve van de activiteit is niet toegestaan;*
  8. *lichtreclame is niet toegestaan;”*

14. Artikel 12.4 onder d.: verwijderd; sub e. doorgenummerd (thans d.);
15. Artikel 12.5: verwijderd;
16. Artikel 13.2.1 onder f: de kolom [sba-7] toegevoegd met minimale inhoud van 400m<sup>3</sup> en maximale inhoud van 1000m<sup>3</sup>;
- 17.
18. Artikel 13.4 onder a: onder a.:  
*“binnen deze bestemming is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:*
  1. *er worden uitsluitend activiteiten uitgevoerd als bedoeld in categorie 1 en 2 van de bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten', dan wel activiteiten die naar hun aard en omvang gelijk te stellen aan de genoemde categorieën;*
  2. *de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;*
  3. *de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 1/3 deel van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;*
  4. *het plaatsen of gebruik van lichtreclame is niet toegestaan;*
  5. *het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;*
  6. *horeca en/of detailhandel is niet toegestaan, behoudens ondergeschikte detailhandel”*
gewijzigd in:  
*“voor aan-huis-verbonden beroep en bedrijf geldt:*
  1. *de woonfunctie blijft als hoofdfunctie gehandhaafd;*
  2. *uitsluitend worden activiteiten uitgevoerd als bedoeld in categorie 1 en 2 van de bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' dan wel activiteiten die naar hun aard en omvang gelijk te stellen zijn aan de genoemde categorieën;*
  3. *de bedrijfs/beroepsactiviteiten worden door de bewoner(s) uitgeoefend;*
  4. *maximaal 1/3e deel van het totale oppervlak van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, wordt gebruikt ten behoeve van de bedrijfs/beroepsactiviteiten, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;*
  5. *horeca en/of detailhandel zijn niet toegestaan, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel;*
  6. *bed & breakfast en gastouderopvang zijn toegestaan;*
  7. *buitenopslag ten behoeve van de activiteit is niet toegestaan;*
  8. *lichtreclame is niet toegestaan;*
  9. *het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken”*
19. Artikel 13.4 onder c.: verwijderd; sub d. en e. doorgenummerd (thans c. en d.);
20. Artikel 13.5: verwijderd;
21. Artikel 18.1: na “... bij de bepaling” toegevoegd: “van”;
22. Artikel 18: nieuw lid toegevoegd:  
*“18.3 Maximale inhoud*  
*Voor zover in de bouwregels in hoofdstuk 2 ‘Bestemmingsregels’ van deze regels een maximale inhoudsmaat van een bouwwerk is bepaald, geldt dat uitsluitend die bouwdelen gelegen tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen worden meegerekend.”;*
23. Artikel 19.1 onder f.: na “... vrijstaande bijgebouwen voor” toegevoegd: “zelfstandige”;
24. Artikel 20.1 onder aanhef: “afwijking te verlenen” gewijzigd in “af te wijken”;
25. Artikel 20.1 onder e.: “30m<sup>2</sup>” gewijzigd in “30 m<sup>3</sup>”;

#### Verbeelding:

##### Kaartblad 1:

1. Rudolf Tappenbeckweg 3-9: Bestemming Groen gewijzigd in Tuin;
2. Erasmusweg 51 en 59: grenscorrectie bouwvlak;

3. Koningin Astrid Boulevard 16-20, 36-44: bestemming Wonen gewijzigd in Wonen – 1;
4. Koningin Astrid Boulevard 19: bouwvlak opgenomen voor op achtererf gelegen zomerhuis met goot- en bouwhoogte 2,5/7m;
5. Tussen Erasmusweg 20 en 22: bestemming Tuin gewijzigd in Verkeer;
6. Koningin Astrid Boulevard 23: specifieke bouwaanduiding – zolder verwijderd, bouwhoogte 10 m gewijzigd in 13 m, aanduiding h=5 gewijzigd in h=6;
7. Koningin Astrid Boulevard 23a: bestemming Kantoor gewijzigd in Horeca met aanduiding h=6;
8. Rembrandtweg 17: goot- en/of bouwhoogtes gewijzigd, van noord naar zuid: bouwhoogte 6 m gewijzigd in 5,5 m, goot- en bouwhoogte 8/14 m gewijzigd in 7,5/13 m, goot- en bouwhoogte 10/16m gewijzigd in 9,5/15m, aan de oost en zuidzijde is een bouwhoogte opgenomen van 5,5m, op de zuidoostelijke hoek bouwhoogte 2m;
9. Voor Rembrandtweg 26: bestemming Groen gewijzigd in Verkeer;
10. Rembrandtweg 40: bouwvlakgrenscorrectie;
11. Oude Zeeweg 49: aanduiding recreatiewoning verwijderd;
12. Oude Zeeweg 39: Grenscorrectie bestemming Wonen en Tuin;
13. Koepelweg 1: bouwhoogte entreeportaal van 10 m gewijzigd in 4 m;
14. Koepelweg 3a: aanduiding recreatiewoning verwijderd
15. Javaweg 2, 4: bouwvlak verkleind en goothoogte van 5 m gewijzigd in 6 m;
16. Javaweg 8 en Surinameweg 1: goothoogte van 5 m gewijzigd in 6 m;
17. Javaweg 3a: bouwvlak verwijderd en bestemming Wonen gewijzigd in Wonen-1 met aanduiding specifieke bouwaanduiding – 3;

#### Kaartblad 2:

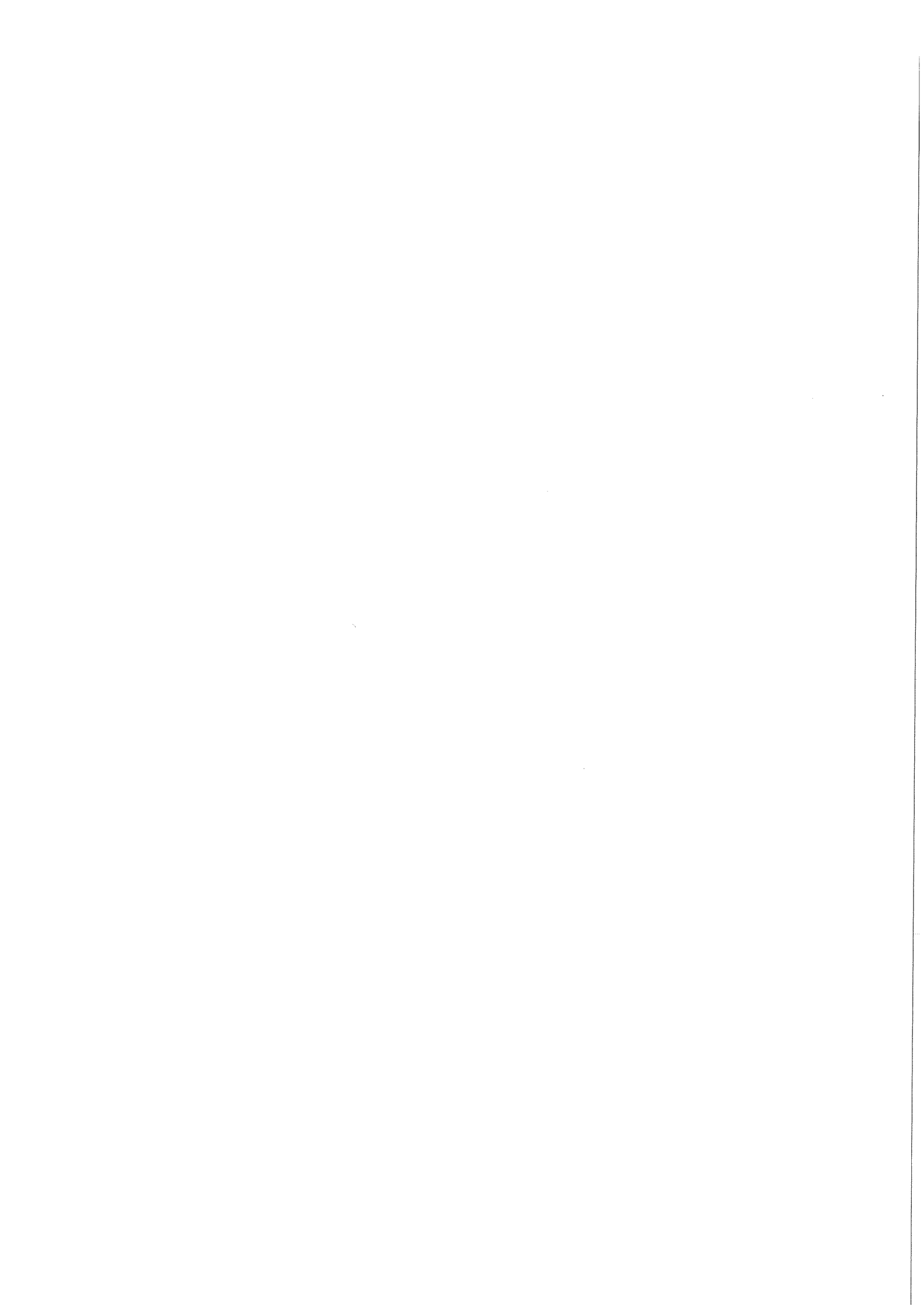
18. Koningin Astrid Boulevard 39-45, 47-49, 52-55, 57 en Beethovenweg 1: bestemming Wonen gewijzigd in Wonen – 1;
19. Koningin Astrid Boulevard 44a, Beethovenweg 2, 2a, 4: aanduiding recreatiewoning verwijderd;
20. Koningin Astrid Boulevard 50: bouwhoogte 13 m gewijzigd in 11 m, met aan de noord- en zuidzijde een strook van 9 m goothoogte;
21. Koningin Astrid Boulevard achter nr. 51: aanduiding recreatiewoning vervangen door bouwvlak met goot- en bouwhoogte 3/4,5 m;
22. Koningin Astrid Boulevard 53: bouwvlak verkleind;
23. Koningin Astrid Boulevard 59 t/m 70: bouw- goothoogten opgenomen conform bouwplan noordelijk en zuidelijk deel: goothoogte 10 m en bouwhoogte 13 m, middendeel: bouwhoogte 4 m;
24. Residence Rembrandt: toegevoegd specifieke bouwaanduiding - zolder;
25. Lingusterweg 10: aanduiding recreatiewoning verwijderd;
26. Boerhaaveweg 11: bouwvlakgrenscorrectie;
27. Dennenweg 12: bouwvlak opgenomen voor zomerhuis met goot- en bouwhoogte 3/6,5 m;
28. Boerhaaveweg tussen 33 en 37: bouwvlakgrenscorrectie;
29. Atjehweg 17 aanduiding recreatiewoning vervangen door bouwvlak met goot- en bouwhoogte 6/7,5 m.

#### Toelichting:

1. Pagina 9, § 2.4 Ontwikkelingen onder 'Belvédère/Clarenwijk': "(nagenoeg)" verwijderd;
2. Pagina 9, § 2.4 Ontwikkelingen onder 'Zeezicht (Erasmusweg 20)': "drie lagen met kap" gewijzigd in "vijf lagen, waarvan twee in de kap";
3. Pagina 10, § 2.4 Ontwikkelingen onder 'Sonnevanc (Koningin Astrid Boulevard 50)': na "...deze ontwikkeling is" toegevoegd: "in 2010" en "Momenteel wordt dit verzoek door de gemeente beoordeeld" gewijzigd in "Hieraan is verder vooralsnog geen gevolg gegeven";
4. Pagina 10, § 2.4 Ontwikkelingen onder 'Villa Bianca/Alexanderhotel': kop: "Rudolph" gewijzigd in "Rudolf", na "... aan appartementen, congresruimte" toegevoegd: "uitbreiding van de hotelcapaciteit" en "dat momenteel door de gemeente wordt beoordeeld" gewijzigd in "waar de

- gemeenteraad in zijn algemeenheid positief tegenover staat, mits dit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing”;*
5. Pagina 10, § 2.4 Ontwikkelingen: nieuwe alinea toegevoegd:  
*“Zorghotel Christina (Rembrandweg 26)  
 Voor de locatie waar nu hotel De Branding staat is een principeverzoek ingediend voor de realisatie van een zorghotel. Hierbij wordt qua beeld teruggerepen op de duinvilla van vroeger. Het gebouw zal bestaan uit drie bouwlagen op een souterrain, met op het dak een serre, techniekruimte en tuin. Het plan is nog onvoldoende uitgekristalliseerd om in dit bestemmingsplan te worden opgenomen”;*
  6. Pagina 15, § 3.2.3 onder “Integrale Ruimtelijke visie Noordwijk Zeewaardig”: *“alleen medewerking”* gewijzigd in *“geen medewerking”*, *“., wanneer er aan strikte voorwaarden wordt voldaan, namelijk:*
    - *Toevoegen van kwaliteit aan de wijk ten opzichte van huidige bebouwing;*
    - *In lijn met het beeldkwaliteitplan en de daartoe behorende bouwstijl, te weten Noordwijkse stijl;*
    - *In lijn zijn met uitgangspunten gesteld in andere relevante beleidsvisies van de gemeente Noordwijk.”* gewijzigd in: *“, in het bijzonder voor wat betreft hotels en appartementencomplexen in deze wijk.”;*
  7. Pagina 15, § 3.2.3 onder “Van zomerhuis naar woning”: document datum toegevoegd, passage aangaande binnengekomen reacties op het ontwerp beleid toegevoegd: *“Vanwege de vele inspraakreacties op het ontwerpbeleid, die leiden tot aanvullend onderzoek dat extra tijd vergt, kan het zomerhuisjesbeleid niet worden vastgesteld voordat de betreffende bestemmingsplannen worden vastgesteld. Daarom is de doorvertaling van dit beleid in de bestemmingsplannen losgelaten. Alleen die goedgekeurde zomerhuisjes waarvan de eigenaren zeker weten dat ze het zomerhuis voor zelfstandige bewoning in het bestemmingsplan opgenomen willen zien, blijven in het bestemmingsplan als zodanig opgenomen.”*, volgende passage over aanduiding zomerhuizen op de verbeelding verwijderd: *“deze zomerhuisjes zijn als ‘recreatiewoning’ aangeduid op de verbeelding van dit bestemmingsplan. Zomerhuisjes die geschikt zijn, komen in aanmerking voor permanente bewoning. Voor de overige zomerhuisjes wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.”;*
  8. Pagina 16, § 3.2.3 onder “Van zomerhuis naar woning”: conclusie als volgt aangepast: *“Het bestemmingsplan De Zuid sluit aan op het gemeentelijk beleid. De natuur en behoud van de specifieke karakteristiek vormen belangrijke onderdelen in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn de zomerhuisjes waarvan de eigenaren nadrukkelijk hebben aangegeven dat ze het zomerhuis voor zelfstandige bewoning in het bestemmingsplan opgenomen willen zien op de verbeelding opgenomen”;*
  9. Pagina 33, § 4.3.2, 2<sup>e</sup> alinea: *“Beethovenweg nr. 10”* gewijzigd in *“Residence Rembrandt 1”;*
  10. Pagina 50, § 5.3.2, onder “Zomerhuisjes”: *“Voor zomerhuisjes wordt binnen de bestemming Wonen of Wonen – 1 in het bestemmingsplan de aanduiding “recreatiewoning” opgenomen ter plaatse van het zomerhuisje. Het zomerhuisje telt mee als erfbebouwing binnen de bestemming Wonen. Wanneer is aangetoond dat voldaan wordt aan de criteria (onder andere het Bouwbesluit, bereikbaarheid) kan de aanduiding “recreatiewoning” via een wijzigingsbevoegdheid worden omgezet naar een bouwvlak voor een woning (zoals ook reguliere woningen zijn geregeld). Hiermee is het permanente gebruik als woning vastgelegd. Een aantal zomerhuisjes is (op aanvraag) reeds onderzocht door de gemeente, indien is voldaan aan alle voorwaarden, is hiervoor een maatbestemming en bouwvlak opgenomen.  
 In bijlage 2 is de adressenlijst van de zomerhuisjes binnen het plangebied opgenomen. Deze adressenlijst is gebaseerd op een inventarisatie die in 2009 is uitgevoerd in het kader van de BAG-registratie. In deze bijlage is aangegeven welke zomerhuisjes reeds zijn onderzocht (en voor permanente bewoning in aanmerking komen. Zomerhuisjes die nog niet onderzocht zijn, of welke (nog) niet voldoen aan de eisen zijn aangeduid als “recreatiewoning.”* Gewijzigd in: *“Een aantal zomerhuisjes is (op aanvraag) onderzocht door de gemeente. Indien is voldaan aan alle voorwaarden en de eigenaren nu al zeker weten dat ze - vooruitlopend op de vaststelling van het zomerhuizenbeleid - het zomerhuis voor zelfstandige bewoning in het bestemmingsplan opgenomen willen zien, is hiervoor een maatbestemming en bouwvlak opgenomen.  
 In bijlage 2 is de adressenlijst van deze zomerhuisjes binnen het plangebied opgenomen.”*

11. Pagina 56, § 7.3: tekst bijgewerkt en alinea toegevoegd: *“Gedurende de termijn van zes weken hebben 32 belanghebbenden een zienswijze ingediend. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een antwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan ‘De Zuid’. In de nota is tevens aangegeven in hoeverre hetgeen dat naar voren is gebracht aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan voor vaststelling. Daarnaast is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, ook deze zijn in de nota van beantwoording aangegeven.”;*
12. Pagina 56, § 7.4 1<sup>e</sup> alinea: tekst bijgewerkt: *“Op 27 mei heeft de gemeenteraad de Nota van beantwoording zienswijzen ‘De Zuid’ en het bestemmingsplan (gewijzigd) vastgesteld”;*
13. Gehele toelichting: diverse (ondergeschikte) redactionele aanpassingen verwerkt.



## Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'De Zuid'

**d.d. 16 april 2013**

### 1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'De Zuid' heeft met ingang van 29 november 2012 tot en met 9 januari 2013 ter visie gelegen. Zowel in het gemeentehuis, als via de gemeentelijke website, als via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) bestond de mogelijkheid om het plan te raadplegen. Gedurende de periode van zes weken heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. In de hoofdstuk 2 worden de zienswijzen voorzien van een beantwoording. In hoofdstuk 3 worden de ambtshalve wijzigingen behandeld.

### 2. Zienswijzen

Gedurende de termijn van zes weken hebben 32 belanghebbenden een zienswijze ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en hiermee ontvankelijk. Dit geldt niet voor de zienswijze van het Hoogheemraadschap van Rijnland (zienswijze 31); deze is op 14 januari ontvangen. Voor de volledigheid is deze zienswijze echter wel in deze Nota van beantwoording meegenomen. In de tabel hieronder worden de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven (kolom 2) en voorzien van een beantwoording van de gemeente (kolom 3). De tabel eindigt met een conclusie waarin inzichtelijke wordt gemaakt in hoeverre hetgeen dat naar voren is gebracht aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan voor vaststelling (kolom 4).

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
1	Appellant vindt dat aan de Atjehweg parkeren in de berm niet toegestaan moet worden vanwege de verkeersveiligheid. Verder ontbreekt de noodzaak hiertoe omdat de omliggende percelen voldoende ruim zijn om te parkeren. Verder tast het parkeren het straatbeeld aan. Appellant vraagt nader onderzoek uit te voeren naar de noodzaak van het parkeren aan de Atjehweg en de gevolgen daarvan voor de verkeersveiligheid.	Het opnemen van parkeren in de bermen is een oplossing voor parkeren op piekmomenten. In feite betreft het hier een reservering. Hiervoor is gekozen vanwege de lange planperiode (10 jaar) van het bestemmingsplan. Bij de feitelijke inrichting van het openbaar gebied biedt deze werkwijze flexibiiliteit, zodat ingespeeld kan worden op de veranderende natuurwaarden en wensen. Gevraagd onderzoek kan in dat kader plaatsvinden.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2	Appellant meldt een zomerhuisje aan de Koningin Astridboulevard 19 aan voor zelfstandige bewoning.	Het betreffende zomerhuis is geïnspecteerd en voldoet aan de eisen die aan een woning worden gesteld. Aan het verzoek wordt voldaan.	De verbeelding wordt aangepast: aanduiding (rw) ter plaatse van het zomerhuis achter Koningin Astridboulevard 19 wordt vervangen door bouwvlak met goothoogte 2,5 en bouwhoogte 7
3	Appellant verzoekt het bouwvlak van Dennenweg 2 te splitsen om de bouw van twee woningen mogelijk te maken.	Binnen de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan die in het ontwerpbestemmingsplan zijn overgenomen is het niet mogelijk om op het bedoelde perceel twee woningen te	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
4	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Appellant heeft geen bezwaar tegen het overnemen van de vigerende regeling voor het perceel naast Boerhaaveweg 37.</li> <li>2. Appellant is van mening dat op de bouwvlakken in de bocht Boerhaaveweg-Dennenweg-Koepelweg de bouw van twee woningen niet mogelijk is gezien de bouwregels m.b.t. minimale breedte van het hoofdgebouw en afstand tot de zijdelingse bouwvlakgrenzen en maakt hier bezwaar tegen.</li> <li>3. Appellant is verheugd dat rekening is gehouden met zijn huidige belangen</li> </ol>	<p>realiseren zonder de huidige woning te slopen. Door nu het bouwvlak te splitsen zou de huidige woning niet meer in het bestemmingsplan passen. Dit is in strijd met het uitgangspunt de huidige situatie te faciliteren. Het ingediende principeverzoek voor splitsing van het perceel geeft onvoldoende zekerheid over de sloop van het huidige pand binnen de planperiode (10 jaar) om dit nu mee te nemen in het bestemmingsplan.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gemeente neemt hiervan kennis.</li> <li>2. Wanneer de woningen met de achterzijden naar elkaar worden geprojecteerd is de bouw van twee woningen hier binnen de bouwregels mogelijk, een en ander conform het vigerende bestemmingsplan.</li> <li>3. Gemeente neemt hiervan kennis</li> </ol>	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Volgens appellant komen de maximaal toelaatbare bouwhoogten niet overeen met de feitelijke situatie aan Koningin Astrid Boulevard 23, waardoor de bestaande rechten worden aangetast.</li> <li>2. Voor genoemde locatie is de aanduiding 'horeca van categorie 5' opgenomen, terwijl het feitelijk gebruik overeenkomt met horecacategorie 6 (hotel).</li> <li>3. Het zuidoostelijk deel van het perceel is bestemd als Kantoor. Dit is inderdaad de huidige situatie, maar het betreffende kantoor is onderdeel van het horecabedrijf en zal worden betrokken bij herontwikkeling op het perceel. Appellant verzoekt de bestemming kantoor te vervangen door Horeca.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het maaiveld aan de voorgevel. Deze is in dit geval gesitueerd aan de Koningin Astrid Boulevard. Nader onderzoek naar de feitelijke bouwhoogten op basis van het voorgaande leidt tot aanpassing van de bouwhoogte aan de westzijde tot 13 meter, dus gelijk aan de noordzijde. Hierbij komt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – zolder te vervallen; ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is een extra bouwlaag gerealiseerd die deze mogelijkheid voor een zolderverdieping ruim compenseert.</li> <li>2. Bij de bestemmingslegging was uitgegaan van het opleidingscentrum als hoofdactiviteit. Gebleken is dat de hotelactiviteit minstens even belangrijk is voor de bedrijfsvoering. Hierbij past inderdaad horecacategorie 6</li> <li>3. Het feitelijk gebruik is inderdaad de reden geweest voor deze bestemming, in afwijking van de woonbestemming in het vigerende bestemmingsplan. Dit kantoor is echter geen zelfstandig kantoor maar onderdeel van het horecabedrijf. Het past in de bestemmingsmethodiek zoals die voor alle horecabedrijven wordt toegepast om een dergelijk kantoor binnen de hoofdbestemming op te</li> </ol>	<p>De <u>verbeelding</u> wordt aangepast: de bouwhoogte aan Koningin Astrid Boulevard 23, boulevard- of westzijde wordt verhoogd tot 13 meter. De aanduiding [sba-zo/] wordt verwijderd.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De <u>verbeelding</u> wordt aangepast: de bouwhoogte aan Koningin Astrid Boulevard 23, boulevard- of westzijde wordt verhoogd tot 13 meter. De aanduiding [sba-zo/] wordt verwijderd.</li> <li>2. De <u>verbeelding</u> wordt aangepast: aanduiding (h=5) worde vervangen door (h=6).</li> <li>3. De <u>verbeelding</u> wordt aangepast: het op het perceel aanwezige kantoor wordt ondergebracht in de bestemming Horeca die ook voor de rest van het perceel geldt.</li> </ol>



Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
	<p>4. In de nabije toekomst is een verbijzondering naar overnachtingsmogelijkheden in de vorm van Appartementen gewenst. Appellant verzoekt hiervoor een aanduiding op te nemen.</p> <p>5. Appellant verzoekt het bouwvlak te verruimen zodat ontwikkeling van het bedrijf mogelijk is.</p>	<p>nemen, in dit geval is dat Horeca van categorie 6, op te nemen. Dit heeft overigens geen gevolgen voor de bouwmogelijkheden ter plaatse, maar betreft uitsluitend het gebruik.</p> <p>4. Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Deze ontwikkeling is nog onvoldoende concreet om in het bestemmingsplan op te nemen. Nieuwe ontwikkelingen volgen een aparte procedure buiten het bestemmingsplan. Deze worden in het bestemmingsplan opgenomen wanneer vergunning is verleend.</p> <p>5. Zie onder 5.4</p>	<p>4. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>5. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
6	<p>Appellant vraagt verduidelijking m.b.t. het mogen bouwen van een bijgebouw tot 60 m<sup>2</sup>: is de regeling nu al van toepassing of pas nadat het nieuwe bestemmingsplan tot stand is gekomen? Appellant heeft de erfbebouwingregeling niet kunnen terugvinden en vraagt om toezending hiervan.</p>	<p>De vragen van appellant zijn inmiddels ook mondeling beantwoord.</p> <p>In artikel 13 Wonen zijn onder 13.2.3. de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken opgenomen. De genoemde 60 m<sup>2</sup> geldt voor alle bijbehorende bouwwerken op het perceel, dus voor bijgebouwen en aan- en uitbouwen. Deze regeling geldt alleen voor de bestemming Wonen, niet voor de bestemming Tuin.</p> <p>Totdat het nieuwe bestemmingsplan definitief is geldt nog het huidige bestemmingsplan.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
7	<p>Appellant verzoekt het bestemmingsplan aan te passen op het in november ingediende principeverzoek voor de bouw van twee vrijstaande woningen nabij Boerhaaveweg 11. Dit verzoek past binnen het vigerende bestemmingsplan.</p>	<p>Een van de uitgangspunten voor bestemmingsplan De Zuid is om de bestaande bouwrechten zoveel mogelijk in stand te houden. Omdat de verkaveling van het principeverzoek past binnen het vigerende bestemmingsplan zal dit worden verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan.</p>	<p>De verbeelding wordt aangepast: de bouwvlakken behorende bij Boerhaaveweg 11 worden in overeenstemming gebracht met het ingediende principeverzoek.</p>
8	<p>1. Appellant constateert dat in afwijking van het voorontwerpbestemmingsplan aan de Boerhaaveweg een 5tal percelen zijn ingetekend welke de ontwikkeling van een woonbestemming mogelijk maken. Deze liggen buiten de rode contour en binnen de Ecologische hoofdstructuur. Dit is in strijd met de Verordening Ruimte (art. 1 lid 2 en art. 5 lid 1); hier dient de bestemming Natuur te worden toegekend.</p> <p>2. Het risico op planschade wordt door appellant ingeschat als erg gering. De provincie zal geen planschade uitkeren aangezien de betreffende bepaling niet aangemerkt wordt als een</p>	<p>1. Voor de betreffende percelen is in het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming met bijbehorende bouwrechten opgenomen. Het gaat hier derhalve niet om een nieuwe ontwikkeling maar om de bestaande planologische situatie en de hierbij behorende bouwrechten. Een van de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan De Zuid is om de bestaande bouwrechten zoveel mogelijk in stand te houden. De bestemming Natuur zou deze rechten ernstig aantasten.</p> <p>2. Elk risico op planschade als gevolg van het wegbestemmen van de bestaande bouwrechten zet de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan onder druk. Omdat de Verordening Ruimte als provinciaal</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
9	<p>specifiek provinciaal belang omdat het gaat om een goede ruimtelijke ordening en Natura 2000, een Europeesrechtelijke verplichting.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Appellant is van mening dat de bestemming 'Kantoor' voor Atjehweg 9 niet passend is in de omgeving en een negatieve invloed heeft op het woon- en leefklimaat.</li> <li>Appellant geeft aan dat de berm aan de overzijde van de Koepelweg niet alleen tijdens piekmomenten maar continu wordt gebruikt voor parkeren. Het aangrenzende perceel met de bestemming 'Natuur' wordt hierbij gebruikt om afval te deponeren.</li> </ol>	<p>instrument hiertoe zou verplichten is de gemeente van mening dat provincie verantwoordelijk is voor de gevolgen; de eventuele planschade.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Het besluit om hier de kantoorfunctie toe te staan is reeds in het verleden genomen, en niet in het kader van dit bestemmingsplan. Destijds is de afweging gemaakt dat dit gebruik passend is in de omgeving. Met de kantoorbestemming is het feitelijke en vergunde gebruik vastgelegd. Het is niet gewenst dit legale gebruik en de bestaande rechten weg te bestemmen. Overigens is in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Kantoor' te wijzigen in 'Wonen-1' wanneer de kantoorfunctie is beëindigd.</li> <li>Het opnemen van parkeren in de bermen betreft in feite een reservering om parkeren niet onmogelijk te maken. Hiervoor is gekozen vanwege de lange planperiode (10 jaar) van het bestemmingsplan en de dynamiek in de natuurlijke omstandigheden. Bij de feitelijke inrichting van het openbaar gebied biedt deze werkwijze flexibiliteit, zodat ingespeeld kan worden op de veranderende natuurwaarden en wensen. Het ongewenste gedrag dat bij het gebruik van deze locatie is signaleerd kan niet via het bestemmingsplan worden voorkomen. Wellicht wel via inrichtingsmaatregelen en handhaving worden bijgestuurd.</li> <li>Dit perceel maakt wel degelijk onderdeel uit van het Natura 2000-gebied Coepelduynen en van de voor dit gebied typerende steilrand met de daarbij behorende natuurlijke en landschappelijke waarden. Om deze waarden evenals in het nu geldende bestemmingsplan te beschermen blijft de bestemming 'Natuur' gehandhaafd. (Zie ook onder 9.2)</li> </ol>	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
10	Appellant vraagt bevestiging van het opnemen van de onherroepelijke omgevingsvergunning voor sloop en nieuwbouw van een woning aan de Atjehweg 13. Verder wordt gevraagd om een nadere concretisering van de bouwmogelijkheden in de vorm van een specifieke bouwaanduiding.	De omgevingsvergunning is inderdaad opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan door een 'strak' bouwvlak voor het hoofdgebouw binnen de bestemming 'Wonen'. In de regels zijn de bepalingen m.b.t. de hoogte van de woning en de erfbebouwing opgenomen (artikel 12 lid 2). De door appellant bedoelde specifieke bouwaanduiding behoort echter bij een andere bestemming: 'Wonen - 1', die een andere methodiek kent.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
11	1. Appellant verzoekt het bouwvlak voor Erasmusweg 51 aan te passen zodat de woning	1. Het bouwvlak wordt zodanig aangepast dat het hoofdgebouw er binnen valt. Ditzelfde geldt voor	1. De verbeelding wordt aangepast: het hoofdgebouw op Erasmusweg

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
	<p>geheel er binnen valt.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Appellant heeft bezwaar tegen de bouwhoogte van 16 meter en de omvang van het bijbehorende bouwvlak van Erasmusweg 20, dat het gehele perceel beslaat.</li> <li>Het ontwerpbestemmingsplan maakt een vergroting van de bouwmassa met 100% mogelijk. Dit is in strijd met de gemaakte afspraken, gemeentelijk beleid en de belangen van cliënten van appellant.</li> <li>Appellant wijst erop dat de vergunning door de bestuursrechter in Den Haag is vernietigd. De bebouwingmogelijkheden van het huidige bestemmingsplan moeten worden gehandhaafd.</li> <li>Het ontwerp is in strijd met de IRV: er zou geen medewerking worden verleend aan uitbreiding van de bouwmassa's ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan.</li> <li>Het ontwerp is in strijd met het beeldkwaliteitsplan: er wordt meer dan 50% van het perceel bebouwd en het doorzicht wordt belemmerd.</li> <li>Het ontwerp is in strijd met de geldende welstandscriteria: het groene karakter van het vilagebied wordt niet behouden, en de doorzichten worden belemmerd.</li> <li>Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de afspraak die met de wijkvereniging De Zuid is gemaakt dat de bouwmogelijkheden uit het huidige bestemmingsplan zouden worden overgenomen.</li> <li>In de planregels is niets opgenomen over een parkeernorm, waardoor het realiseren van</li> </ol>	<p>nummer 59. Uitbouwen in één laag behoren tot de bijbehorende bouwwerken en mogen (tot een bepaald maximum oppervlak) ook buiten het bouwvlak worden opgericht.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Het bouwvlak en de hoogte worden aangepast op de verleende vergunning, die met de recente uitspraak van de Raad van State herleeft. Er wordt naast de bouwhoogte een goothoogte van 9,5 meter geïntroduceerd en het bouwvlak wordt strak om de contouren van het bouwplan gelegd.</li> <li>De afweging en het besluit omtrent deze nieuwbouw heeft reeds in het kader van de vergunning plaatsgevonden. In het ontwerpbestemmingsplan wordt slechts de verleende omgevingsvergunning voor de betreffende locatie opgenomen, dus planologisch gezien de bestaande situatie.</li> <li>De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft deze uitspraak vernietigd voor zover de rechtbank had besloten om de vrijstelling en de bouwvergunning alsnog te weigeren. Hierdoor herleven de vrijstelling en bouwvergunning, die dan ook in het bestemmingsplan gehandhaafd blijven.</li> <li>Zie onder 11.3.</li> <li>Zie onder 11.3.</li> <li>Zie onder 11.3.</li> <li>Zie onder 11.3.</li> <li>Een bestemmingsplan is een vorm van toelatingsplanologie. Het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein is via het bestemmingsplan niet mogelijk bij een (planologisch) bestaande situatie. Zie</li> </ol>	<p>51 en 59 wordt binnen het bouwvlak gebracht.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>De verbeelding wordt aangepast: voor Erasmusweg 20 wordt het bouwvlak strak om het vergunde bouwplan gelegd en er wordt naast de bouwhoogte een goothoogte van 9,5 meter opgenomen.</li> <li>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</li> <li>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</li> <li>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</li> <li>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</li> <li>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</li> <li>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</li> <li>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</li> <li>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</li> </ol>

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
	<p>parkeerplaatsen op eigen terrein niet afdwingbaar is. In de huidige situatie is al sprake van onvoldoende parkeerplaatsen.</p> <p>10. In het huidige bestemmingsplan zijn aan de zijde van het perceel van cliënt op enige afstand slechts 2 lagen toegestaan en in het middelste deel een hoogte van 12 meter. Het ontwerp maakt het mogelijk dat pal tegen de erfgrans tot 16 meter hoog mag worden gebouwd, waardoor uitzicht, (zon)lichttoetreding en privacy worden aangetast.</p> <p>11. Onderzoek ter onderbouwing voor het perceel Erasmusweg 20 op het gebied van verkeer, ecologie, archeologie enz. ontbreekt.</p>	<p>ook onder 11.3.</p> <p>10. In het huidige bestemmingsplan is in afwijking van wat appellant opmerkt voor het middelste deel van de bebouwing een hoogte van 4 lagen opgenomen. De hoogte per laag is niet gelimiteerd. Het bouwvlak en de hoogte worden aangepast op het vergunde bouwplan, planologisch gezien de bestaande situatie. (zie onder 11.2).</p> <p>11. Voor dit bestemmingsplan is de situatie volgens de verleende omgevingsvergunning de bestaande situatie. De onderbouwing hiervan heeft in het kader van het vergunningstraject plaatsgevonden.</p>	<p>10. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>11. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
12	<p>Appellant constateert dat ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan waarin voor Atjehweg 17a de bestemming 'Wonen' was opgenomen (met uniforme goot- en bouwhoogte van 7 en 10 meter), nu de aanduiding 'recreatiewoning' op het pand is gelegd. Inmiddels is het huis gecontroleerd in het kader van het zomerhuisonderzoek en goedgekeurd om de bestemming 'Wonen' te krijgen. Nu wordt in dat kader echter de bestaande goot- en bouwhoogte opgenomen, waardoor een reeds lang gewenste verhoging van de kapverdieping wordt belemmerd. Nu is in een gesprek met de gemeente begin december 2012 toegezegd dat appellant, mede gezien de voorgeschiedenis, nadat dit bestemmingsplan van kracht is geworden gebruik kan maken van de afwijkingsbevoegdheid van 10% om de gewenste kapverhoging te realiseren.</p>	<p>Het door appellant gestelde is correct en wordt hierbij bevestigd. Naar aanleiding van de controle in het kader van het zomerhuisenbeleid wordt de aanduiding 'recreatiewoning' verwijderd en worden conform het beleid de bestaande goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 5 en 6,5 meter. Een verzoek om voor de verhoging van de kap gebruik te maken van de afwijkingsmogelijkheid van 10 % die in het bestemmingsplan is opgenomen zal in principe positief worden ontvangen.</p>	<p>De verbeelding wordt aangepast: voor Atjehweg 17a wordt de aanduiding 'recreatiewoning' verwijderd en worden een goot- en bouwhoogte van 5 respectievelijk 6,5 meter voor de woning opgenomen. In bijlage 2 van de toelichting (Adressenlijst zomerhuisjes) wordt deze aanpassing verwerkt.</p>
13	<p>1. Appellant kan zich niet verenigen met de bestemming van Koningin Astridboulevard 50/51 als Horeca. Het pand wordt al geruime tijd niet gebruikt en voldoet niet aan de eisen van brandveiligheid. Daardoor is de toegekende bestemming niet uitvoerbaar en zal bovendien de verloedering verder toenemen.</p>	<p>1. Het pand is bestemd volgens het bestaande (of laatst bestaande) gebruik dat past binnen het vigerende planologische regime. Om de hotelcapaciteit te behouden en omdat niet is gebleken dat een andere invulling aan de orde is hier de bestemming Horeca opgenomen. De staat van het pand staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan op zich niet in de weg.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
	<p>2. Appellant maakt zich zorgen over de onevenredige (geluids)overlast, de verkeersaantrekkende werking en de parkeerbehoefte die deze horecabestemming in de toekomst met zich mee kan brengen. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>3. Een appartementenhotel is binnen de huidige bestemming 'Vrijstaande woningen en horecabedrijven met bijbehorende erven' niet toegestaan.</p> <p>4. Mede gelet op de ouderdom van het vigerende bestemmingsplan en het feit dat het gebruik voor horecadoeleinden is gestaakt is een hernieuwde planologische afweging van het gebruik van de gronden en hernieuwd onderzoek naar de planologische aanvaardbaarheid van een horecabestemming geboden.</p> <p>5. Volgens appellant zullen door het opnemen van de woonbestemming de huidige en toekomstige eigenaren worden gestimuleerd om de locatie weer passend in de omgeving te maken.</p> <p>6. Appellant geeft aan dat volgens de regels ook horeca in categorie 1 en 2 is toegestaan, in tegenstelling tot het verwoorde in de Nota van beantwoording inspraak. Appellant verzoekt deze aanvullende horecafuncties te schrappen in verband met verwachte overlast.</p> <p>7. Appellant vraagt waarom onderscheid is gemaakt tussen hotel en appartementenhotel. Verder dient in de regels duidelijk te worden gemaakt dat permanente bewoning binnen de bestemming 'Horeca' niet is toegestaan.</p>	<p>2. Het pand heeft in het vigerende bestemmingsplan ook een bestemming Horeca, daarom is er geen verslechtering van het woon- en leefklimaat te verwachten. Van strijdigheid van het plan met een goede ruimtelijke ordening is ons inziens dan ook geen sprake</p> <p>3. Voor het appartementenhotel is in 1992 vrijstelling verleend van het bestemmingsplan. Deze vrijstelling is als bestaande planologische situatie verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan.</p> <p>4. Het gemeentelijk beleid is gericht op het in stand houden van de hotelcapaciteit. De koningin Astridboulevard is in de Nota Hotelbeleid aangewezen als voorkeurlocatie voor hotels. In deze Nota is opgenomen dat de dubbelbestemmingen ter plaatse van hotels in de nieuwe bestemmingsplannen dienen te worden omgezet in een pure horecabestemming om bovengenoemd beleid te faciliteren.</p> <p>5. De gemeente is van mening dat ook een (appartementen)hotel passend in de omgeving is; de koningin Astridboulevard is in de Nota Hotelbeleid aangewezen als voorkeurlocatie voor hotels.</p> <p>6. In de Nota van beantwoording is abusievelijk uitgegaan van de 'standaard' hotelbestemming. Voor bestemmingsplan De Zuid is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan, waarin ook restaurants hier expliciet zijn toegestaan. Alleen bars en dansings worden in het huidige bestemmingsplan als vorm van horeca uitgesloten. Het toestaan van horeca in categorie 1 en 2 in het nieuwe bestemmingsplan is dus conform de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan.</p> <p>7. Een appartementenhotel is een verbijzondering van hotel, omdat hier sprake is van eigen voorzieningen zodat bijvoorbeeld een centrale ontbijtruimte niet nodig is. Zie ook artikel 1 lid 28 van de regels. Dit type vakantieverblijf is ondergebracht binnen de bestemming 'Horeca', juist om permanente bewoning te voorkomen. Expliciet uitsluiten van permanente bewoning is de regels is niet nodig; het gaat hier immers om de bestemming 'Horeca' en niet de bestemming 'Wonen'. Als permanente bewoning binnen een andere bestemming dan 'Wonen' wel is toegestaan moet het juist expliciet worden vermeld.</p>	
14	1. Appellant herhaalt het verzoek in zijn de	1. In de beantwoording van de inspraakreactie is reeds	1. Dit onderdeel van de zienswijze

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
	<p>inspraakreactie om het bouwvlak van Oude Zeeweg 57 5 meter te vergroten in noordelijke richting. Appellant is, onder verwijzing naar jurisprudentie (BR 2012/78) van mening dat in het kader van onderhavig plan een positieve ruimtelijke afweging kan worden gemaakt. Voor de beoordeling van de planologische aanvaardbaarheid acht appellant een concreter bouwvoornemen niet nodig.</p>	<p>aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen pas in het bestemmingsplan worden opgenomen wanneer deze voldoende concreet en onderbouwd zijn. Tot die tijd volgen ze een aparte procedure. Hiertoe kan een principeverzoek worden ingediend. Dit is overigens reeds telefonisch besproken met de eigenaar. Tot op heden is een dergelijk principeverzoek met een ruimtelijke onderbouwing van het voornemen niet ontvangen. Het voornemen blijft hierdoor onvoldoende concreet en onderbouwd om in het bestemmingsplan op te nemen. In de verwijzing naar jurisprudentie wordt waarschijnlijk bedoeld op BR 2012/87. Deze uitspraak is echter niet 1 op 1 toepasbaar op onderhavig geval. De uitspraak betreft afwijkend gebruik dat in vergelijkbare gevallen wel in het betreffende bestemmingsplan is toegestaan. Hier betreft het uitbreiding van bebouwing en zijn geen vergelijkbare gevallen in het bestemmingsplan opgenomen.</p>	<p>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
15	<ol style="list-style-type: none"> <li>Appellant vraagt de trap aan de voorzijde van het gebouw aan de Rembrandtweg 17 binnen</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>De trap wordt binnen het bouwvlak opgenomen met een hoogte van 2 meter.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>De verbeelding wordt aangepast: het bouwvlak van Rembrandtweg</li> </ol>
<ol style="list-style-type: none"> <li>Appellant vraagt een bevestiging van de mogelijkheid een tribune tot 8 meter te kunnen realiseren bij de tennisbanen.</li> <li>Appellant verzoekt de bestaande parkeergarage alsnog binnen een bouwvlak op de verbeelding op te nemen, omdat bijbehorende bouwwerken uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.</li> <li>Appellant verzoekt voor Rembrandtweg 30-32 één aaneengesloten bouwvlak op te nemen om de toekomstige bewoners van de villa's extra vrijheid te bieden om hun perceel in te richten.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Dit is inderdaad mogelijk wanneer de tribune geen gebouw is, dus niet overdekt en (gedeeltelijk) omsloten door wanden. De exacte definitie van gebouw is opgenomen in artikel 1 lid 26 van de regels.</li> <li>De regels worden zodanig aangepast dat de parkeergarage is geregeld. Toegevoegd wordt: artikel 9 lid 2 sub c.: 'in afwijking van het bepaalde onder a. mogen ondergrondse parkeervoorzieningen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.'</li> <li>De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen wijze van bestemmen is een landelijk beproefde methode die als standaard methodiek voor heel Noordwijk wordt toegepast, tenzij dit bestaande rechten uit het vigerende bestemmingsplan aantast. Binnen deze standaardmethodiek is de plek van het (vergunde) hoofdgebouw gefixeerd met een bouwvlak. Via een flexibele erfbebouwingsregeling (zie 12.2.3 en 12.2.4 van de regels) is de overige bebouwing, zoals aanbouwen en bijgebouwen geregeld. Daarnaast zijn nog flexibilitetsbepalingen opgenomen in de algemene afwijkingsregels (artikel 20). Dit stelsel van regels biedt voldoende ruimte om een perceel naar behoeven in te richten waarbij de basiskwaliteit van de vergunde verkaveling in stand blijft.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</li> <li>De <u>bouwregels</u> (9.2.1) worden aangepast; de ondergrondse parkeergarage wordt expliciet opgenomen.</li> <li>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</li> </ol>	

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
	<p>het bouwvlak op te nemen.</p> <p>2. Vroeger was er een buitenzwembad bij het hotel. Appellant verzoekt dit in het nieuwe bestemmingsplan ook mogelijk te maken.</p> <p>3. In verband met verscherpte regelgeving op gebied van bijvoorbeeld brandveiligheid verzoekt appellant om ruimere bouwingsmogelijkheden.</p> <p>4. Appellant verzoekt (legale) erfbebouwing binnen de gronden met bestemming 'Tuin' op te nemen.</p>	<p>2. In 2002 is vergunning verleend voor vernieuwing van het zwembad. In 2006 is aangegeven dat van deze vergunning geen gebruik werd gemaakt en het 'oude' zwembad is omgezet in een terras. Een buitenzwembad bij een hotel kan hinder geven voor de omgeving. Daarom acht de gemeente het zonder concreet plan met ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat een zwembad hier ruimtelijk en maatschappelijk aanvaardbaar is niet wenselijk een dergelijke voorziening nu in het bestemmingsplan mogelijk te maken.</p> <p>3. Het nieuwe bestemmingsplan De Zuid is een conserverend bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat de bestaande situatie uitgangspunt is voor de regeling. Verruiming van bouwmogelijkheden is met het oog hierop niet gewenst.</p> <p>4. Research in het bouwarchief heeft aangetoond dat op het perceel is geen legale erfbebouwing aanwezig is.</p>	<p>17 wordt uitgebreid t.b.v. de trap. Hiervoor wordt een bouwhoogte van 2 meter opgenomen.</p> <p>2. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>3. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>4. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
16	<p>1. Appellant geeft aan dat de toegestane bouwhoogte voor Koningin Astridboulevard 50 hoger is dan de werkelijke situatie. Dit is in strijd met de conserverende aard van het bestemmingsplan.</p> <p>2. Appellant verzoekt de mogelijkheid voor het verhardten, uitvlakken en ophogen van de strook tussen de percelen aan de Ligusterweg en de Koningin Astrid Boulevard te beperken of de bestemming van 'Tuin' te wijzigen in 'Groen'.</p>	<p>1. Dit klopt. De toegestane bouwhoogte wordt teruggebracht naar 11 meter.</p> <p>2. De bestemming en de mogelijkheden voor deze strook komen overeen met de huidige bestemming. Wijziging van 'Tuin' naar 'Groen' heeft geen gevolgen voor het genoemde grondwerk. Bovendien geeft de bestemming 'Tuin' het privé karakter van deze strook beter weer.</p>	<p>1. De verbeelding wordt aangepast: de toegestane bouwhoogte voor Koningin Astridboulevard 50 wordt teruggebracht tot 11 meter.</p> <p>2. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
17	<p>Appellant is het niet eens met het toegestane bouwvolume van 825m<sup>3</sup> voor de woning aan de Erasmusweg 9. De huidige woning is namelijk circa 1000 m<sup>3</sup>. Appellant wil vasthouden aan de bestaande rechten en vraagt om dezelfde bouwmogelijkheden als voor Erasmusweg 5 gelden.</p>	<p>De regeling voor dit perceel is overgenomen uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Spinozaweg'. Volgens de op basis van dit bestemmingsplan verleende bouwvergunning uit 1985 (de enige bouwvergunning voor dit perceel) bedraagt het bouwvolume van de woning 909 m<sup>3</sup>. Dit past binnen de flexibilitetsbepalingen van het bestemmingsplan. De bestaande rechten worden dus niet aangetast. Erasmusweg 5 is bestemd op basis van het daar geldende</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
18	<p>Appellant is het niet eens met het toegestane bouwvolume van 825m<sup>3</sup> voor de woning aan de Rembrandtweg 35. De huidige woning is namelijk circa 1000 m<sup>3</sup>. Appellant wil vasthouden aan de bestaande rechten.</p>	<p>bestemmingsplan 'Zuidduinen'. Daarin zijn andere bepalingen van kracht. Bovendien is dit perceel groter dan dat van appellant.</p> <p>De regeling voor dit perceel is overgenomen uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Spinozaweg'. Volgens de gegevens over de op basis van dit bestemmingsplan verleende bouwvergunning uit 2007 bedraagt het bouwvolume van de woning inclusief uitbouw 824,64 m<sup>3</sup>. Dit past binnen de bepalingen van het bestemmingsplan. De bestaande rechten worden dus niet aangetast.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
19	<ol style="list-style-type: none"> <li>Appellant verzoekt het ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen dat er twee woningen op het perceel Koepelweg 30 kunnen worden gebouwd. Appellant is namelijk van mening dat dit volgens het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. Het betreft hier geen verdichting maar handhaving van bestaande rechten. De totale oppervlakte van het perceel is geschikt voor twee woningen.</li> <li>Het niet opnemen van een tweede bouwmogelijkheid sluit niet aan bij de gangbare praktijk om vrijstellingen te verlenen die dergelijke bouw mogelijk zouden maken.</li> <li>Na sloop van de bestaande woning is het mogelijk het perceel zodanig opnieuw in te delen dat twee woningen mogelijk zijn.</li> <li>Elders in het bestemmingsplan worden ook percelen opgedeeld zodat nieuwe woningen mogelijk zijn.</li> <li>Wanneer er toch maar één woning op het perceel wordt toegestaan zou het consequent zijn als deze twee keer zo groot mag zijn.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>In de woonbestemming zijn bouwregels opgenomen ten aanzien van maatvoering van bebouwing en afstanden. Deze bouwregel zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Met inachtneming van de bouwregels die (dus volgens zowel het huidige als het nieuwe bestemmingsplan) gelden voor het betreffende perceel is het niet mogelijk om twee woningen te realiseren. Het perceel is aan de zijde van de Atjehweg te smal om op maximaal 15 meter van de weg een woning te kunnen bouwen die minimaal 8 meter breed is en voldoet aan de eisen m.b.t.de afstand tot de zijdelingse bouwvlakgrens.</li> <li>Een vrijstelling is een instrument om uitzonderingen op het bestemmingsplan die wel ruimtelijk-planologisch aanvaardbaar zijn te faciliteren, buiten de bestemmingsplanprocedure om. Dit bestemmingsplan is net als de overige actualiseringsplannen conserverend van aard en sluit dus aan op het nu geldende bestemmingsplan.</li> <li>De gemeente deelt deze mening niet. Het perceel is aan de zijde van de Atjehweg te smal. Zie ook 19.1.</li> <li>In de hier bedoelde situaties wordt wel voldaan aan alle bouwregels die ter plaatse gelden zoals maatvoering van bebouwing en aan te houden afstandsmaten.</li> <li>De opgenomen maatvoering is ook gehanteerd bij het opstellen van het nu vigerende bestemmingsplan en de gemeente ziet geen reden daar nu van af te wijken. Dit bestemmingsplan is namelijk conserverend, niet ontwikkelingsgericht.</li> </ol>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
20	<ol style="list-style-type: none"> <li>Appellant verzoekt het ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen dat er twee woningen op het perceel</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Binnen de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan die in het ontwerpbestemmingsplan zijn overgenomen is het niet mogelijk om op het</li> </ol>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>



Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
	<p>Beethovenweg 34 kunnen worden gebouwd. Appellant is namelijk van mening dat dit volgens het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. De grootte en de bebouwingsgrenzen van het perceel in vergelijking met de omliggende percelen is de feitelijke mogelijkheid tot het bouwen van 2 woningen aanwezig.</p> <p>2. Appellant geeft aan dat het perceel meerdere zelfstandige kavels omvat, en dat meer dan de helft kadastraal is omschreven als zelfstandig bouwperceel.</p> <p>3. Het niet opnemen van een tweede bouwmogelijkheid sluit niet aan bij de gangbare praktijk om vrijstellingen te verlenen die dergelijke bouw mogelijk zouden maken.</p> <p>4. Na sloop van de bestaande woning is het mogelijk het perceel zodanig opnieuw in te delen dat twee woningen mogelijk zijn.</p> <p>5. Elders in het bestemmingsplan worden ook percelen opgedeeld zodat nieuwe woningen mogelijk zijn.</p> <p>6. Appellant acht twee woningen op het perceel passend in de stedenbouwkundige setting en de percelsgrootte. Ook de huisnummering (nr 32 ontbreekt) onderstreept dat in het verleden reeds rekening is gehouden met meerdere woningen op het terrein.</p> <p>7. Wanneer er toch maar één woning op het perceel wordt toegestaan zou het consequent zijn als deze twee keer zo groot mag zijn.</p>	<p>bedoelde perceel twee woningen te realiseren zonder de huidige woning te slopen. Door nu het bouwvlak te splitsen zou de huidige woning niet meer in het bestemmingsplan passen. Dit is in strijd met het uitgangspunt de huidige situatie te faciliteren. Het ingediende principeverzoek voor splitsing van het perceel geeft onvoldoende zekerheid over de sloop van het huidige pand binnen de planperiode (10 jaar) om dit nu mee te nemen in het bestemmingsplan.</p> <p>2. Kadastrale informatie en het bestemmingsplan zijn twee verschillende zaken. Het bestemmingsplan schrijft het gebruik voor. De bedoelde benaming in het kadaster is slechts een omschrijving. Het bedoelde kadastraal perceel is in het kadaster overigens omschreven als 'bouwterrein voor bedrijvigheid'. Deze omschrijving is duidelijk niet gericht op woningbouw. Bovendien ligt een groot deel van dit perceel buiten de woonbestemming.</p> <p>3. Een vrijstelling is een instrument om uitzonderingen op het bestemmingsplan die ruimtelijk-planologisch aanvaardbaar zijn te faciliteren. Daarvan is hier geen sprake wanneer de huidige woning in stand blijft.</p> <p>4. Dat is correct. Het bestemmingsplan is echter gericht op het faciliteren van de huidige situatie (zie ook 20.1)</p> <p>5. In de hier bedoelde situaties wordt wel voldaan aan alle bouwregels die ter plaatse gelden.</p> <p>6. Wanneer wordt voldaan aan de bouwregels zijn twee woningen op het perceel inderdaad passend. Dit kan echter niet zonder de bestaande woning te slopen. Huisnummering is niet ruimtelijk relevant, dus niet van belang voor het bestemmingsplan.</p> <p>7. De opgenomen maatvoering is ook gehanteerd bij het opstellen van het nu vigerende bestemmingsplan en de gemeente ziet geen reden daar nu van af te wijken. Dit bestemmingsplan is namelijk conserverend, niet ontwikkelingsgericht.</p> <p>1. De bouwaanduidingen worden conform verzoek aangepast aan de bestaande bebouwing.</p>	
21	<p>1. Appellant constateert dat de opgenomen maatvoering voor Rembrandtweg 17 op een aantal punten onjuist is, waardoor het bouwvolume nog verder kan worden vergroot. Dit betreft de hoogte van de aanbouw aan de</p>	<p>1. De <u>verbeelding</u> wordt aangepast: bouw- en goothoogtes worden aangepast aan de bestaande situatie</p>	

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
	<p>voorzijde (5,5 meter), de trap en entree aan de zijkant (resp. 2 en 5,5 meter), goot- en bouwhoogte van het hoofdvolume (voor 9,5 en 15, achter 7,5 en 13 meter).</p> <p>2. Ook de uitbreidingsmogelijkheid aan de achterzijde is te diep; dit moet 8 meter zijn, conform de uitspraak van de Raad van State. Deze dien de verspringing in de bestaande achtergevel te volgen. Verzocht wordt ook de hoogte aan te passen aan de feitelijke hoogte van de bestaande bouwlaag op het souterrain: 5,5 meter.</p> <p>3. Ook ontbreken aanduidingen voor dakhellingen en nokhoogten, waardoor een volume vergroting kan plaatsvinden ten opzicht van de nu aanwezige schuine kap. Appellant weet dat de welstandscommissie een rol speelt bij de toetsing van bijvoorbeeld dakvormen, maar deze commissie heeft slecht een adviserende rol. Verzocht wordt een dakhelling op te nemen van 45°, conform de huidige situatie.</p> <p>4. In plaats van voorgaande punt zou ook de bouwhoogte gelijkgesteld kunnen worden aan de goothoogte waarboven dan slechts een zolder (via bouwaanduiding) mogelijk gemaakt wordt.</p> <p>5. Tot slot wordt verzocht de Algemene afwijkingsregels aan te scherpen om te voorkomen dat bij herontwikkeling van bijvoorbeeld appartementen op deze locatie volumevergroting plaatsvindt.</p>	<p>2. In de uitspraak van de Raad van State is sprake van een uitbreiding in één lijn met de achtergevel van de aangrenzende woning. De verbeelding wordt hierop aangepast. Daarbij wordt de belijning aangehouden conform het goedkeuringsbesluit van GS, dus zonder de verspringing.</p> <p>3. Het is in de huidige Noordwijkse bestemmingsplanpraktijk niet gebruikelijk om dakhellingen op te nemen. De gemeente acht dakvormen een welstandsaspect, dat dan ook door de welstandscommissie zal worden beoordeeld op basis van de welstandskaders, zoals de welstandsnota en beeldkwaliteitsplannen. Afwijken van het welstandsadvies is inderdaad mogelijk, maar dient altijd gemotiveerd te gebeuren.</p> <p>4. Deze werkwijze doet geen recht aan de bestaande situatie: met de specifieke bouwaanduiding 'zolder' kan slechts een zolderverdieping van 2,5 meter hoog worden gerealiseerd, terwijl de bestaande kap circa 6 meter hoog is. Bovendien legt deze aanduiding beperkingen op aan het gebruik. Overigens hoeft een zolderverdieping niet geheel afgedekt te worden met een schuin of gebogen dak, zodat dit middel niet zal leiden tot het gewenste doel: behoud van het zadeldak.</p> <p>5. De Algemene afwijkingsregels zijn juist opgenomen om flexibiliteit te bieden onder voorwaarden. Deze zijn uniform voor heel Noordwijk. Herontwikkeling naar een andere dan de hotelfunctie past niet in het bestemmingsplan, dus hierbij zal altijd een separate procedure nodig zijn waarbij de ruimtelijke aspecten worden beoordeeld. Een van de randvoorwaarden die hierbij worden gehanteerd is dat bij herontwikkeling naar de woonfunctie het bouwvolume wordt teruggebracht naar het oorspronkelijke volume van het hoofdgebouw.</p>	<p>2. De verbeelding wordt aangepast: de grens van het bouwvlak aan de achterzijde van Rembrandtweg 17 wordt op 8 meter uit de bestaande achtergevel gelegd.</p> <p>3. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>4. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>5. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
22	<p>1. Appellant betwijfelt of er eenduidige recente jurisprudentie is over de maximale hoogte van een zolderverdieping van 3 meter en het</p>	<p>1. Deze jurisprudentie betreft de uitspraak m.b.t. Koningin Astrid Boulevard 27 met kenmerk AWB 08/584 – 604 – 624- 625. Verder nog relevante uitspraken van de Raad</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
	<p>gebruik van de zolder als verblijfsruimte. Verzocht wordt deze beschikbaar te stellen.</p> <p>2. Appellant verzoekt de op 28 november 2012 aangevraagde omgevingsvergunning voor een zolderverdieping op het pand aan Rembrandtweg 7 met een hoogte van 5,5 meter op te nemen in het bestemmingsplan.</p> <p>3. Verzocht wordt art. 5.2.1 aan te passen zodat een zolderverdieping van 5,5 meter mogelijk is.</p> <p>4. Appellant vraagt zich af of alle bestaande rechten van het onderhuis wat betreft maatvoering en gebruik zijn overgenomen.</p> <p>5. Appellant kan niet akkoord gaan met alleen de hotelaanduiding binnen de Horecabestemming. In het huidige bestemmingsplan zijn hotels en restaurants toegestaan.</p>	<p>van State: H01.95.0548 en LJN: AJ3375, Deze zijn op internet na te lezen. Overigens is de regeling voor zolders naar aanleiding van deze (en andere) jurisprudentie verder aangescherpt (zie 29.4 en 29.5).</p> <p>2. Deze vergunning is geweigerd en zal dan ook niet in het bestemmingsplan worden opgenomen</p> <p>3. Dit is in strijd met de genoemde jurisprudentie en het besluit m.b.t. de genoemde aanvraag omgevingsvergunning. De regels worden daarom niet aangepast op dit punt.</p> <p>4. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is de bestaande situatie. In de nieuwe methodiek worden onderhuizen niet apart benoemd maar voor zover boven het maaiveld in de goot- en/of bouwhoogte meegenomen. Ondergronds mag evenveel worden gebouwd als bovengronds, mits dit de archeologische en waterstaatsbelangen niet schaad. Hiermee wordt ruimschoots recht gedaan aan de bestaande mogelijkheden.</p> <p>5. In artikel 5 lid 1 onder a is aangegeven dat horeca-activiteiten tot en met categorie 2 (dus daghoreca en restaurants) zijn toegestaan. Dit staat los van de opgenomen aanduiding en is dus overal binnen de bestemming 'Horeca' toegestaan. Dus zowel hotel als restaurant zijn mogelijk op het perceel van appellant.</p>	
23	<p>1. Appellant heeft bezwaar tegen het niet opnemen van het al vele jaren in gebruik zijnde parkeerterrein achter het Alexander Hotel.</p> <p>2. Appellant constateert dat de strook grond voor Villa Bianca tot om de hoek bij de Oude Zeeweg de bestemming Groen heeft gekregen. In het huidige bestemmingsplan hebben de gronden voor Villa Bianca de bestemming 'Tuin' of onbebouwd erf' en de strook bij de hoek 'Groen en speelvoorzieningen'. In de feitelijke situatie is sprake van complete verharding en een gecultiveerde tuin. Appellant verzoekt de huidige bestemming nu weer op te nemen.</p>	<p>1. Het gebruik van deze gronden als parkeerterrein is niet toegestaan en wordt niet in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Er is dan ook een last onder dwangsom opgelegd m.b.t. dit illegale gebruik.</p> <p>2. De strook voor Villa Bianca is inderdaad ten onrechte aangepast. De bestemming wordt weer terug veranderd naar 'Tuin'. De bestemming van de gronden op de hoek Rudolf Tappenbeckweg/Oude Zeeweg is naar aanleiding van de inspraakreactie van appellant aangepast om de vergunde parkeerplaatsen aan deze zijde mogelijk te maken. De vigerende bestemming laat dit gebruik namelijk niet toe.</p>	<p>1. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>2. De <u>verbeelding</u> wordt aangepast: de gronden voor Villa Bianca krijgen de bestemming 'Tuin'.</p>

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
	<p>3. Appellant verzoekt de tekst in de toelichting m.b.t. de nieuwbouwplannen voor Villa Bianca/Alexander Hotel aan te passen op het (positieve) raadsbesluit rond het ingediende principeverzoek.</p>	<p>3. De betreffende tekst in paragraaf 2.4 zal worden aangepast aan de actuele situatie.</p>	<p>3. De toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangepast: tekst in paragraaf 2.4 m.b.t. Villa Bianca/Alexander Hotel wordt geactualiseerd.</p>
24	<p>1. Appellant geeft aan dat de bouwvlakken voor Rembrandtweg 10 en 12 zijn vergroot ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Met name wordt aandacht gevraagd voor het torentje van nummer 12.</p> <p>2. Appellant verzoekt de toegevoegde 4<sup>e</sup> laag in de vorm van een zolder ongedaan te maken</p> <p>3. Appellant verzoekt de bouwhoogte van het torentje in overeenstemming te brengen met de werkelijke situatie (gothoogte 11 m en nokhoogte 14 m) en de aanduiding zolder te verwijderen.</p> <p>4. Appellant meent dat door de vergroting/verschuiving van de bouwvlakken en het toevoegen van een zolderlaag de privacy en bezonning in het gedrang komen. Misschien is het zelfs mogelijk dat beide gebouwen worden verbonden, waardoor ook het vrije uitzicht tussen de gebouwen door verdwijnt.</p> <p>5. Appellant verzoekt het begrip 'zolderverdieping' zodanig aan te passen dat duidelijk wordt dat functie, omvang en vormgeving afwijken van de ondergelegen bouwlagen, in lijn met de recente uitspraak van de Raad van State.</p> <p>6. Appellant verzoekt om de algemene</p>	<p>1. Alleen het bouwvlak voor nr. 12 is iets vergroot. Dit is een correctie ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan waardoor de bestaande bebouwing nu binnen het bouwvlak past. Ook het torentje valt nu geheel binnen het bouwvlak.</p> <p>2. Deze zolder was reeds in het vigerende plan toegestaan. Het betreft derhalve een bestaand recht.</p> <p>3. Het plan wordt aangepast aan de huidige situatie door het aanpassen van de bouwhoogte naar 11 meter en de koepel te vatten onder zolderverdieping. Op deze wijze wordt recht gedaan aan de bestaande situatie omdat bij een zolderverdieping is vastgelegd dat deze moet worden afgedekt met een schuin of gebogen dak, de hoogte maximaal 3 meter mag zijn en hier geen verblijfsruimten zijn toegestaan.</p> <p>4. De bouwvlakken zijn slechts aangepast op de werkelijke situatie en de zolderverdieping is reeds op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk. Het aan elkaar verbinden van de twee gebouwen zou slechts middels aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogelijk zijn, dus tot een maximum van 4 meter hoog. In het vigerende bestemmingsplan is ook erfbebouwing mogelijk met een maximum gothoogte van 3 meter, waarboven nog een kap kan worden toegevoegd. Het nieuwe bestemmingsplan is dus juist strikter voor wat betreft de hoogte van erfbebouwing.</p> <p>5. De regeling voor de zolderverdieping die nu is opgenomen komt voort uit de bedoelde uitspraak. De regeling bestaat uit drie delen: de definities in de begripsbepalingen (1.1.37 en 1.1.40), in de bestemming Horeca de bouwregels (5.2.1.d.) en de specifieke gebruiksregels (5.3.). Overigens is de regeling voor zolders naar aanleiding van deze en andere jurisprudentie verder aangescherpt (zie 29.4 en 29.5). Met dit stelsel van regels zijn gebruik, afmeting en vormgeving vastgelegd.</p> <p>6. Deze afwijkingsregels worden uniform in heel Noordwijk</p>	<p>1. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>2. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>3. De <u>verbeelding</u> wordt aangepast: de bouwhoogte van het torentje wordt teruggebracht tot 11 meter.</p> <p>4. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>5. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>6. Dit onderdeel van de zienswijze</p>

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
	<p>afwijkingregels aan te passen om vergroting van oppervlakte en hoogte van gebouwen bij met name zogenaamde 'conversies' onmogelijk te maken</p>	<p>toegepast en komen voort uit de vigerende bestemmingsplannen. Er is geen sprake van verruiming ten opzichte van de vigerende regeling, ook hierin is de vrijstelling voor 10% opgenomen voor het wijzigen van de voorgescreven bebouwingnormen.. Conversies zijn binnen het bestemmingsplan niet mogelijk, deze vragen een individuele afweging en volgen in voorkomende gevallen een aparte procedure. Een van de randvoorwaarden die hierbij worden gehanteerd is dat bij herontwikkeling naar de woonfunctie het bouwvolume wordt teruggebracht naar het oorspronkelijke volume van het hoofdgebouw.</p>	<p>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
25	<p>Appellant verzoekt het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen voor Erasmusweg 20:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De bestaande situatie van het zwembad.</li> <li>2. De bestaande situatie van de parkeerplaatsen.</li> <li>3. In de toelichting staat voor de verleende vergunning 'drie lagen met kap'. Deze kap bestaat echter wel uit twee lagen.</li> <li>4. 'Categorie 6 hotel' zou moeten zijn 'appartementenhotel'.</li> <li>5. Terras tussen het gebouw en de parkeerplaatsen is niet benoemd.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De aanduiding voor het zwembad komt overeen met de meest recente luchtfoto en het vergunde bouwplan.</li> <li>2. Parkeerplaatsen kunnen zowel binnen de bestemming 'Horeca' als binnen de bestemming 'Verkeer' worden gerealiseerd, echter niet binnen 'Tuin'. De parkeerplaatsen ter hoogte van het zwembad worden in de bestemming 'Verkeer' opgenomen.</li> <li>3. In paragraaf 2.4 van de toelichting wordt duidelijk gemaakt dat de kap uit twee lagen bestaat.</li> <li>4. Uit het vergunde bouwplan blijkt inderdaad dat het een appartementenhotel betreft. De aanduiding wordt aangepast van 'categorie 6' naar 'appartementenhotel'.</li> <li>5. Een terras kan zowel binnen de bestemming 'Horeca' als binnen de bestemming 'Verkeer' worden gerealiseerd. Hiervoor is geen aparte aanduiding nodig.</li> </ol> <p>De regeling voor dit perceel is overgenomen uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Spinozaweg'. Volgens de gegevens over de op basis van dit bestemmingsplan verleende bouwvergunning uit 1974 bedraagt het bouwvolume van de woning circa 870 m<sup>3</sup> (zie artikel 2 voor wijze van meten). Dit past binnen de flexibiliteitsbepalingen van het bestemmingsplan. De bestaande rechten worden dus niet aangetast.</p> <p>Erasmusweg 5 is bestemd op basis van het daar geldende bestemmingsplan 'Zuidduinen'. Daarin zijn andere bepalingen van kracht. Bovendien is dit perceel veel groter dan dat van appellant.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</li> <li>2. De <u>verbeelding</u> wordt aangepast: de parkeerstrook ter hoogte van het zwembad bij Erasmusweg 20 wordt opgenomen in de bestemming 'Verkeer'.</li> <li>3. De <u>toelichting</u> wordt aangepast: tekst in paragraaf 2.4 wordt aangescherpt.</li> <li>4. De <u>verbeelding</u> wordt aangepast: aanduiding 'categorie 6' wordt gewijzigd in 'appartementenhotel'.</li> <li>5. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</li> </ol>
26	<p>Appellant is het niet eens met het toegestane bouwvolume van 825m<sup>3</sup> voor de woning aan de Erasmusweg 17. De huidige woning is namelijk circa 1000 m<sup>3</sup>. Appellant wil vasthouden aan de bestaande rechten en vraagt om dezelfde bouwmogelijkheden als voor Erasmusweg 5 gelden.</p>	<p>De regeling voor dit perceel is overgenomen uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Spinozaweg'. Volgens de gegevens over de op basis van dit bestemmingsplan verleende bouwvergunning uit 1974 bedraagt het bouwvolume van de woning circa 870 m<sup>3</sup> (zie artikel 2 voor wijze van meten). Dit past binnen de flexibiliteitsbepalingen van het bestemmingsplan. De bestaande rechten worden dus niet aangetast.</p> <p>Erasmusweg 5 is bestemd op basis van het daar geldende bestemmingsplan 'Zuidduinen'. Daarin zijn andere bepalingen van kracht. Bovendien is dit perceel veel groter dan dat van appellant.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
27	<p>Appellant is het niet eens met het toegestane bouwvolume van 825m<sup>3</sup> voor de woning aan de Erasmusweg 11. De huidige woning is namelijk circa 1000 m<sup>3</sup>. Appellant wil vasthouden aan de bestaande rechten en vraagt om dezelfde bouwmogelijkheden als voor Erasmusweg 5 gelden.</p>	<p>De regeling voor dit perceel is overgenomen uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Spinozaweg'. Volgens de gegevens over de op basis van dit bestemmingsplan verleende bouwvergunning uit 1977 bedraagt het bouwvolume van de woning 740 m<sup>3</sup>. Dit past binnen de bepalingen van het bestemmingsplan. De bestaande rechten worden dus niet aangetast.</p> <p>Erasmusweg 5 is bestemd op basis van het daar geldende bestemmingsplan 'Zuidduinen'. Daarin zijn andere bepalingen van kracht. Bovendien is dit perceel veel groter dan dat van appellant.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
28	<ol style="list-style-type: none"> <li>Appellant acht de toevoeging van een goothoogte voor Koning Astrid Boulevard 46 onvoldoende duidelijkheid bieden voor de vormgeving van het bouwdeel tussen de goothoogte en de bouwhoogte, met name ter plaatse van de voorgevel.</li> <li>Appellant constateert dat het bouwvlak richting de Koningin Astrid Boulevard met 2,5 meter is vergroot ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Dit geeft een uitbreidingsmogelijkheid over de volle hoogte van 13 meter waardoor het uitzicht wordt belemmerd.</li> <li>De opgenomen bouwhoogte van 13 meter is geen directe omzetting van het vigerende bestemmingsplan.</li> <li>Appellant geeft aan dat de afstand tussen de percelen is verkleind, wat in tegenspraak is met de in de toelichting beschreven milieueisen met betrekking tot geluid/geur.</li> <li>Appellant is van mening dat bebouwing aan de achterzijde van het hoofdgebouw niet direct tegen de perceelsgrens mag worden gebouwd.</li> <li>Appellant maakt een opmerking over de</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Tussen de goothoogte van 10 meter en de bouwhoogte van 13 meter mag een kap worden opgericht. De vormgeving hiervan wordt niet in het bestemmingsplan geregeld maar wordt beoordeeld door de welstandcommissie. De bouwhoogte mag niet worden overschreden met een kap.</li> <li>Deze vergroting van het bouwvlak is opgenomen om de bestaande bebouwing, die deelt buiten het bouwvlak van het vigerende plan is gesitueerd, te regelen. Dit betreft de lounge aan de voorzijde. Voor dit deel wordt de bouwhoogte in overeenstemming gebracht met de bestaande hoogte: 4 meter.</li> <li>Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is de bestaande bouwrechten zoveel mogelijk te behouden. In de jaren '80 en is op basis van de flexibiliteitsbepalingen van het bestemmingsplan vrijstelling verleend voor een hogere goothoogte. Deze vrijstelling is derhalve een bestaand bouwrecht dat in dit bestemmingsplan is verwerkt. De bouwhoogte blijft 3 meter boven de goothoogte en komt daarmee op 13 meter.</li> <li>In het vigerende bestemmingsplan is de afstand tussen de bebouwing en niet de percelen vastgelegd. Deze afstand tussen de bebouwing blijft in het nieuwe bestemmingsplan hetzelfde: 10,80 meter. Dit is in overeenstemming met de milieueisen en conform het huidige bestemmingsplan.</li> <li>De regeling voor erfbebouwing in het vigerende bestemmingsplan laat de situering van bijgebouwen achter het hoofdgebouw vrij. In het nieuwe bestemmingsplan wordt verdere beperking niet noodzakelijk of wenselijk geacht.</li> <li>Deze afwijkings- en wijzigingsregels zijn een onderdeel</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</li> <li>De verbeelding wordt aangepast: de bouwhoogte van Koningin Astridboulevard 46 wordt voor de 2,5 meter aan de voorzijde teruggebracht naar 4 meter.</li> <li>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</li> <li>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</li> <li>Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</li> <li>Dit onderdeel van de zienswijze</li> </ol>

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
29	<p>algemene afwijkings- en wijzigingsregels en overgangsrecht. Dergelijke afwijkingen tot 10% acht appellant (eventueel met toestemming van de betreffende buur) toelaatbaar.</p> <p>7. Uit voorzorg tekent appellant protest aan tegen een nog te verstrekken bouwvergunning voor zover wordt verwezen naar artikel 18 lid 2 (Bestaande bebouwing) en artikel 19 lid 1 (Strijdig gebruik). Appellant verzoekt eventueel recent ingediende plannen voor Koningin Astrid Boulevard 46 toe te zenden.</p> <p>8. Artikel 20 lid 1 sub b. (overschrijding bouwgrenzen) geeft appellant aanleiding op te merken dat er geen overeenstemming is met betrekking tot de begrenzing van de percelen.</p> <p>1. Appellant is blij met het gekozen uitgangspunt van een conserverend bestemmingsplan dat bestaande bouwrechten handhaaft, geen nieuwe bouwmogelijkheden toevoegt en onvolkomenheden uit het oude bestemmingsplan rechtzet.</p> <p>2. Appellant betreurt het dat er geen wijzigingsdocument beschikbaar is van voorontwerp naar ontwerp en acht het noodzakelijk dat bij het definitieve plan wel een dergelijk document wordt opgesteld.</p> <p>3. Appellant legt zich neer bij de voorgestelde wijze van peilbepaling maar verzoekt de definitie van peil aan te vullen met "zoals vastgelegd in Cyclorama". Verder vraagt men om bevestiging dat de eerder in de vigerende bestemmingsplannen vastgelegde peilen geldig blijven.</p> <p>4. Appellant acht het kenmerk dat geen geluidwering nodig is in de definitie van verblijfsruimte niet relevant. Het gaat om de (on)bewoonbaarheid van zolders in verband met privacy en uitstraling naar de omgeving. Hoogte en aanwezigheid van vensters zijn hierbij de belangrijkste kenmerken.</p>	<p>van de uniformering van de bestemmingsplanregels. Deze komen voort uit de vigerende plannen en worden voor heel Noordwijk toegepast.</p> <p>7. Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen betrekking op het bestemmingsplan en blijft derhalve buiten behandeling.</p> <p>8. Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen betrekking op het bestemmingsplan en blijft derhalve buiten behandeling.</p> <p>1. De gemeente dankt appellant voor deze instemming met de gekozen weg en voor de constructieve inbreng.</p> <p>2. De Nota van beantwoording inspraak en overleg geeft een goed beeld van de doorgevoerde wijzigingen van voorontwerp naar ontwerp. Voor de vaststelling zullen naast deze Nota van beantwoording zienswijzen een staat van wijzigingen en een wijzigingsdocument worden opgesteld.</p> <p>3. De gemeente acht de toevoeging van een verwijzing naar foto's niet gewenst en niet noodzakelijk. Er zijn goede werkafspraken gemaakt over het inmeten van het peil ten tijde van een aanvraag omgevingsvergunning.</p> <p>4. De regeling voor de zolderverdieping die nu is opgenomen wordt verder aangescherpt n.a.v. diverse jurisprudentie over dit onderwerp. De regeling bestaat uit drie delen: de definities in de begripsbepalingen (1.1.37 en 1.1.40), in de bestemmingen Horeca en Woonende bouwregels (5.2.1.d. en 12.2.1.h) en de specifieke gebruiksregels (5.3.a en 12.4.c). Met dit stelsel van regels zijn gebruik, afmeting en vormgeving afdoende vastgelegd. Woonfuncties zijn overigens niet de enige verblijfsfuncties; ook hotelkamers vallen daar</p>	<p>leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>7. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>8. Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen betrekking op het bestemmingsplan en blijft derhalve buiten behandeling.</p> <p>1. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>2. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>3. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>4. De <u>regels</u> (1.37 en 1.40) worden aangepast. De definities van verblijfsruimte en zolderverdieping worden aangescherpt.</p>

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
	<p>5. Appellant bepleit de hoogte van kappen of zolderverdiepingen te beperken tot 2 meter, ook uit oogpunt van handhaving, en dit in de definitie van zolderverdieping toe te voegen en aan te passen in de betreffende bouwregels.</p> <p>6. Appellant constateert op diverse plekken afwijkingen tussen de verbeelding en de feitelijke situatie als het gaat om de bestemming 'Groen' van de berm.</p> <p>7. Appellant verzoekt binnen de bestemming 'Kantoor' een parkeernorm op te nemen.</p> <p>8. Appellant acht het ongewenst volumemaxima voor woningen zoals die tot nu toe golden voor bijvoorbeeld de Koningin Astrid Boulevard en Sole Mio park te laten vervallen. Dit kan leiden tot ongewenste uitbreidingen en is strijdig met het conserverend karakter.</p>	<p>onder.</p> <p>5. Voor een functioneel gebruik voor bijv. opslag is voldoende stahoogte nodig. Volgens jurisprudentie mag een zolder echter geen verblijfsruimte zijn. In het bouwbesluit wordt voor een verblijfsruimte uitgegaan van een vrije hoogte van minimaal 2,60 meter. Door de (buitenwerkse) hoogte van van een zolder aan te passen naar 2,5 meter is het niet mogelijk hier een verblijfsruimte te creëren maar kan wel stahoogte worden gerealiseerd.</p> <p>6. De bestemming 'Groen' voor de berm is het resultaat van een naverkenning ter plekke en een vergelijking met de onderhoudskaart. De feitelijke situatie blijkt een dynamisch geheel. Overigens is binnen de bestemming 'Verkeer' groen toegestaan, zodat het groene karakter ook binnen deze bestemming kan worden ingevuld.</p> <p>7. Dergelijke normen passen in een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan maar horen niet in een conserverend plan. Binnen het bestemmingsplan zijn geen nieuwe kantoren mogelijk en voor de (enkele) bestaande heeft bij de afweging ten tijde van de vergunningverlening het parkeren voldoende meegewogen. Eventuele nieuwe kantoren kunnen alleen buiten het bestemmingsplan om worden vergund en bij de beoordeling in dat kader zullen de dan actuele parkeernormen worden gehanteerd.</p> <p>8. Sole Mio park is gerealiseerd op basis van een vrijstelling; hier is geen passend vigerend bestemmingsplan voor. Daarom zijn deze woningen volgens de nu gangbare strakke bouwvlakmethode bestemd. Deze methode legt de huidige situatie zo strak mogelijk vast. Aan de Koningin Astrid Boulevard, waar sprake was van een bouwstrook en dubbelbestemming, zijn de zijdelingse afstanden tot de perceelsgrens ingetekend, zodat doorzichten zijn vastgelegd. De bouwregels voor horeca en voor woningen binnen deze dubbelbestemming zijn in het vigerend bestemmingsplan verschillend. Voor horeca is geen maximum bouwvolume opgenomen, zodat voor deze functie op basis van het vigerende bestemmingsplan grotere volumes gebouwd kunnen worden. Verder zijn hier ook al een aantal vrijstellingen verleend voor afwijkende bebouwing. Dit overziend leidt het niet opnemen van een maximum volume voor deze locaties niet tot ongewenste</p>	<p>5. De <u>regels</u> worden aangepast: In artikel 5.2.1.d en 12.2.1.h. wordt de maximale bouwhoogte van 3 meter gewijzigd in 2,5 meter.</p> <p>6. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>7. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>8. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>



Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
	<p>9. Appellant verzoekt toe te voegen dat de regels m.b.t. ondergeschikte bouwdelen (artikel 18 lid 1) niet mogen worden toegepast in combinatie met de afwijkingsregels m.b.t. overschrijding van bouwgrenzen (artikel 20 lid 1 sub b. en c.).</p> <p>10. Appellant verzoekt expliciet in artikel 20 lid 1 sub a op te nemen dat de 10% overschrijding geen betrekking heeft op de bouwgrenzen.</p> <p>11. Enkele nieuwe ontwikkelingen zijn vergund met behulp van vrijstellingen en worden nu met de vergunde maatvoering vastgelegd zodat nogmaals de mogelijkheid ontstaat om 10% af te wijken (vergroten).</p> <p>12. Appellant merkt op dat op de verbeelding op een aantal plaatsen nog ruimere bouw mogelijkheden zijn aangegeven dan de vigerende bouwrechten. Het gaat met name om een aantal hotels. Verder wordt aandacht gevraagd voor de relatie bouwvlakken en peilen: per bouwvlak geldt maar één peil.</p> <p>13. Appellant stelt het op prijs dat de aanpassingen in de toelichting met betrekking tot de karakterisering van het gebied en de regel dat bij conversie van horeca naar de woonfunctie het bouwvolume dient te worden teruggebracht naar het oorspronkelijke volume van het hoofdgebouw zoals in de inspraakreactie verzocht zijn overgenomen. De tekstweergave van de IRV is echter niet juist nu deze nog niet is gewijzigd.</p>	<p>uitbreidingen.</p> <p>9. Deze twee onderdelen van de regels staan los van elkaar. Ondergeschikte bouwdelen worden niet meegerekend tot een maat van 1,5 meter. Het gaat hier om meer technische onderdelen van een bouwwerk. Bij toepassing van de afwijkingsregels gaat het om een af te wegen overschrijding van bouwregels waaraan randvoorwaarden zijn verbonden. Deze algemene regels maken onderdeel uit van de uniformering en worden gemeentebreed op dezelfde wijze toegepast.</p> <p>10. Dit is niet nodig omdat overschrijding van bouwgrenzen apart wordt benoemd in artikel 20 lid 1 sub b zonder te verwijzen naar sub a.</p> <p>11. Het toepassen van de afwijkingsregels is geen rechtstreeks recht, er vindt altijd een afweging plaats op basis van de in het plan opgenomen randvoorwaarden.</p> <p>12. De besproken locaties zijn nogmaals nagelopen en worden waar nodig aangepast. Deze locaties zijn bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan nagelopen. Dit heeft reeds geleid tot aanpassing van de hoogtes voor bijvoorbeeld Koepelweg 1 en Rembrandtweg 26. Ook andere zienswijzen leiden tot aanpassing van bouwhoogtes. Aanvullend wordt voor Koepelweg 1 de bouwhoogte van de entree aangepast naar 4 meter en wordt voor Koningin Astrid Boulevard 50 aan beide zijkanten een goothoogte van 9 meter toegevoegd conform het vigerende bestemmingsplan. Het is niet correct dat per bouwvlak één peil geldt. Peil wordt gehanteerd om hoogtes van bouwwerken aan af te meten. Dit gebeurt per bouwwerk aan de voorgevel.</p> <p>13. De passage over de IRV wordt conform de vastgestelde tekst aangepast.</p>	<p>9. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>10. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>11. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>12. De <u>verbeelding</u> wordt aangepast: Voor Koepelweg 1 wordt de bouwhoogte van de entree aangepast naar 4 meter en voor Koningin Astrid Boulevard 50 wordt aan weerszijden een goothoogte van 9 meter toegevoegd.</p> <p>13. De <u>toelichting</u> wordt aangepast: tekst m.b.t. de IRV wordt aangepast.</p>
30	Appellant is het niet eens met het toegestane bouwvolume van 825m <sup>3</sup> voor de woning aan de	De regeling voor dit perceel is overgenomen uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Spinozaweg'. Volgens de	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
	<p>Spinozaweg 4. De huidige woning is namelijk circa 1.100 m<sup>3</sup>. Appellant wil vasthouden aan de bestaande rechten en vraagt om dezelfde bouwmogelijkheden als voor Erasmusweg 5 gelden.</p>	<p>gegevens over de op basis van dit bestemmingsplan verleende bouwvergunning uit 2007 bedraagt het bouwvolume van de woning 896 m<sup>3</sup>. Dit past binnen de flexibiliteitsbepalingen van het bestemmingsplan. De bestaande rechten worden dus niet aangetast. Erasmusweg 5 is bestemd op basis van het daar geldende bestemmingsplan 'Zuidduinen'. Daarin zijn andere bepalingen van kracht. Bovendien is dit perceel veel groter dan dat van appellant.</p>	<p>bestemmingsplan.</p>
31	<p>Het Hoogheemraadschap van Rijnland kan instemmen met het ontwerpbestemmingsplan en geeft een positief wateradvies af.</p>	<p>Gemeente neemt met dank kennis van dit positieve advies</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
32	<p>Appellant acht de bouwhoogte en bouwvlak van Erasmusweg 20 in strijd met de IRV, het Beeldkwaliteitsplan en de afspraken die zijn gemaakt met Wijkvereniging De Zuid over het bouwplan op deze locatie. Verder is in het nieuwbouwplan geen rekening gehouden met extra benodigde parkeerplaatsen en wordt de privacy aangetast. In het ontwerpbestemmingsplan wordt niet beargumenteerd waarom wordt afgeweken van de IRV.</p>	<p>Het bouwvlak en de hoogte worden aangepast op het vergunde bouwplan. Er wordt naast de bouwhoogte een goothoogte van 9,5 meter geïntroduceerd en het bouwvlak wordt strak om de contouren van het bouwplan gelegd. De afweging en het besluit omtrent deze nieuwbouw heeft reeds in het kader van de vergunning plaatsgevonden. In het ontwerpbestemmingsplan wordt slechts de verleende omgevingsvergunning voor de betreffende locatie opgenomen, dus planologisch gezien de bestaande situatie.</p>	<p>De <u>verbeelding</u> wordt aangepast: voor Erasmusweg 20 wordt het bouwvlak strak om het vergunde bouwplan gelegd en er wordt naast de bouwhoogte een goothoogte van 9,5 meter opgenomen.</p>

### 3. Ambtshalve wijzigingen

Voorgestelde aanpassingen voor het bestemmingsplan die ambtshalve worden aangebracht worden in dit hoofdstuk behandeld. Dit zijn wijzigingen die niet voortkomen uit inspraak- of overlegreacties, maar in de loop der tijd door de gemeente zijn ontdekt. Deze wijzigingen houden verband met veranderd of nieuw beleid, verleende vergunningen of omissies in het ontwerp. Daarnaast worden onderschikte tekstaanpassingen doorgevoerd.

#### Wijzigingen op de verbeelding (plankaart)

1. Dennenweg 12:n.a.v. bouwkundige keuring wordt een bouwvlak met goothoogte 3 meter en bouwhoogte 6,5 meter opgenomen.
2. Zomerhuis Koningin Astrid Boulevard 40 a: opgenomen wordt een bouwvlak met goothoogte 2,5 meter en bouwhoogte 5 meter.
3. De functieaanduiding 'recreatiewoning' (rw) voor zomerhuisjes wordt verwijderd in verband met nader onderzoek zomerhuisjesbeleid.
4. Rembrandtweg 40 en 42: de grens tussen de bouwvlakken wordt aangepast aan de eigendomssituatie.
5. Javaweg 2 t/m 8: de goothoogte wordt aangepast aan het vigerend bestemmingsplan; 6 meter. Voor de nummers 2 en 4 worden de bouwvlakken aangepast aan het vigerend bestemmingsplan.
6. Oude Zeeuweg 39-41: conform de standaardregeling wordt de bestemming 'Tuin' uitgebreid tot 1 meter achter de voorgevels van de woningen.
7. Koningin Astrid Boulevard 53: het bouwvlak wordt versmald met 3 meter i.v.m. doorzicht als gevolg van sloopvergunning garage.
8. Splitsing bouwvlak Boerhaaveweg 33 conform de mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan in twee percelen van respectievelijk 36 en 30 meter breed op verzoek van de eigenaren.
9. Koningin Astrid Boulevard 59-70: goot- en bouwhoogten worden opgenomen conform feitelijke situatie.

#### Wijzigingen in de regels

1. Artikel 1 lid 3 en 4 (Begrippen, aan huis verbonden bedrijf en beroep) worden aangepast conform de standaardregeling voor aan huis verbonden beroep of bedrijf.
2. Artikel 1 (Begrippen): toegevoegd wordt het begrip 'begane grondvloer'.
3. Artikel 12 lid 4 sub a en artikel 13 lid 4 sub a ('Wonen en Wonen - 1', Specifieke gebruiksregels) wordt aangepast conform de standaardregeling voor aan huis verbonden beroep of bedrijf.
4. Artikel 18 (Algemene bouwregels: toegevoegd wordt: "18. 3 Maximale inhoud".
5. Enkele ondergeschikte tekstuele en taalkundige correcties worden doorgevoerd.

#### Wijzigingen in de toelichting

1. Paragraaf 2.4 Ontwikkelingen wordt geactualiseerd.
2. In paragraaf 4.3.2 wordt "Beethovenweg nr.10" vervangen door "Residence Rembrandt 1".
3. Paragraaf 7.3 Ontwerpfase en 7.4 Vaststellingsfase wordt geactualiseerd.
4. Bijlage 2 Adressenlijst zomerhuisjes wordt aangepast; alleen de huisje met een bouwvlak (zelfstandig te bewonen) worden opgenomen.

