

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Middengebied'

d.d. 7 november 2017

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Middengebied' heeft met ingang van 12 september 2013 tot en met 23 oktober 2013 ter inzage gelegen. Zowel in het gemeentehuis, als via de gemeentelijke website, als via 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.

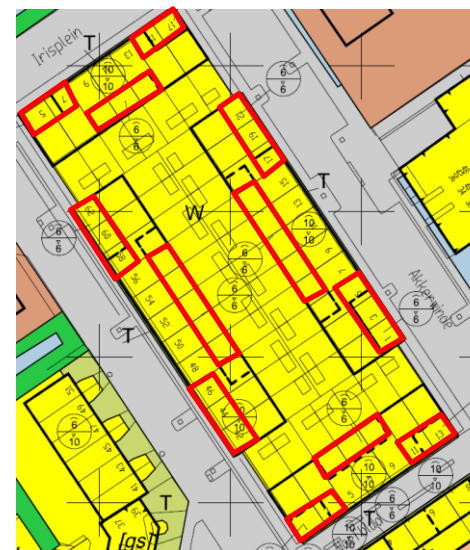
Gedurende de termijn van zes weken hebben vijf belanghebbenden een zienswijze ingediend. Deze zienswijzen worden inhoudelijk behandeld in hoofdstuk 2. Eén belanghebbende heeft zijn zienswijze ingetrokken. Eén belanghebbende heeft buiten de termijn een zienswijze ingediend. Ook hier wordt kort op ingegaan.

Ten slotte bevat hoofdstuk 3 nog ambtelijke wijzigingen die zijn in het bestemmingsplan voor de gewijzigde vaststelling.


2. Zienswijzen

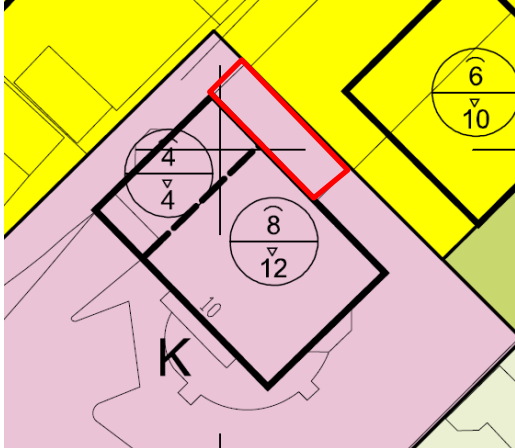
In de tabel hieronder worden de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven (kolom 2) en voorzien van een beantwoording van de gemeente (kolom 3). De tabel eindigt met een conclusie waarin inzichtelijke wordt gemaakt in hoeverre hetgeen dat naar voren is gebracht aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan voor vaststelling (kolom 4).


Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
1.	<p>De woning van reclamanten is gelegen binnen het zogenaamde 'Morgensterproject'. Reclamanten merken op dat uit het ontwerpbestemmingsplan kan worden opgemaakt dat wat nu aan bebouwing en bouwmogelijkheden aanwezig is één op één in het nieuw op te stellen bestemmingsplan wordt opgenomen. Reclamanten maken uit de verbeelding op dat de aanwezige dakterrassen niet mogen worden bebouwd: de bouw- en goothoogte van de zijde van de dakterrassen van alle woningen is beperkt tot 6 meter. Reclamanten geven verder aan dat ook uit de planvoorschriften kan worden opgemaakt dat er geen andere mogelijkheden tot het bebouwen van het dakterras met toepassing van een binnenplanse ontheffing worden geboden. Aansluitend geven reclamanten aan dat in de Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan 'Middengebied', onder reactie 10, deze stelling wordt bevestigd.</p> <p>Reclamanten wensen nogmaals nadrukkelijk aan te geven dat zij niet kunnen en zullen instemmen met het bebouwen van de dakterrassen.</p> <p>Ter bevestiging van het standpunt van reclamanten inzake het niet bebouwen van de dakterrassen hebben reclamanten de visie van de architect van de woningen, ir. J. Splinter, bijgevoegd.</p>	<p>In de Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 28 mei 2013, is de volgende gemeentelijke reactie gegeven: <i>"Voor wat betreft het 'Morgensterproject' wordt de bestaande bebouwing inderdaad conserverend en strak vastgelegd middels dit bestemmingsplan. Gelet op het vorenstaande mogen de dakterrassen op grond van het voorontwerp en het ontwerp van het bestemmingsplan niet worden bebouwd. Ook worden er in de planregels, op grond van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, geen andere mogelijkheden tot het bebouwen van het dakterras geboden."</i></p> <p>Naar aanleiding van deze zienswijze is nogmaals gekeken naar de bebouwingmogelijkheden van de dakterrassen. Het blijkt dat de verbeelding niet overeenkomt met de bestaande en vergunde situatie. De vlakken met goot- en nokhoogte 6m komen niet overeen met de locatie van de terrassen (roodomlijnd). Daarom wordt dit aangepast. In de regels zijn geen mogelijkheden opgenomen om de dakterrassen te kunnen bebouwen.</p>	De verbeelding wordt aangepast.
2.1	De zienswijze heeft betrekking op het perceel Oude Zeeweg 10. Reclamant geeft aan dat het pand voornamelijk in gebruik is als kantoor, echter dat deze bestemming in de toekomst moeilijk te continueren zal zijn.	In 1972, 1992 en 1999 zijn er bouwvergunningen verleend in het kader van de kantoorfunctie van het pand aan de Oude Zeeweg 10. Dit gebruik en deze bouwmassa's worden dan ook als zodanig bestemd (zie onder 2.3).	Geen aanpassing.

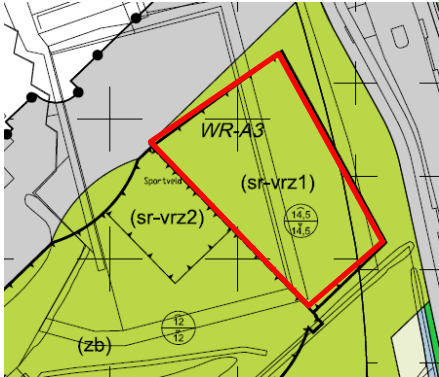
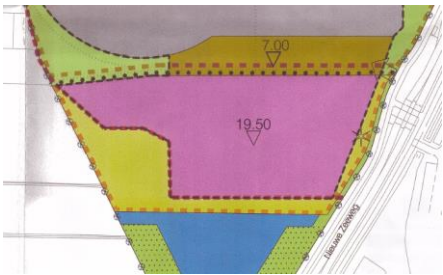
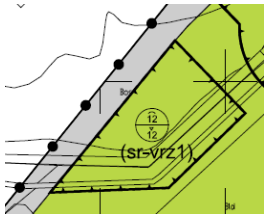


Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
	<p>Reclamant verzoekt de mogelijkheid in het bestemmingsplan op te nemen om de oorspronkelijke bestemming weer te kunnen invullen.</p> <p>Daarbij kan gedacht worden aan een dubbelbestemming of een wijzigingsbevoegdheid voor dit plandeel van bestemming "kantoren" naar "wonen".</p>	<p>De gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan 'Oude Zeeweg en omgeving' uit 1975, de bestemming 'BDA (Bijzonder doeleinden, klasse A, met bijbehorende erven)' en een bebouwingspercentage van 40% ten opzichte van het gehele bouwperceel. Deze gronden zijn bestemd voor gebouwen van bijzondere aard, zoals scholen, politiebureau, aula, verenigingsgebouwen en gebouwen voor sociale en culturele doeleinden.</p> <p>Het vigerende bestemmingsplan kent ter plaatse geen woonfunctie. Een functiewijziging naar wonen, al dan niet met een wijzigingsbevoegdheid, is dus een nieuwe ontwikkeling. In het voorliggende bestemmingsplan worden in principe geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen, die niet vergund zijn. Gezien het conserverend karakter van het bestemmingsplan, worden ontwikkelingen pas meegenomen in het bestemmingsplan als daarover expliciet besluitvorming heeft plaatsgevonden, bijvoorbeeld door het verlenen van een aangevraagde omgevingsvergunning.</p> <p>In dit geval is er geen concreet (bouw)plan. Er is niet duidelijk aangegeven welke vorm van 'wonen' (appartementen, een vrijstaande dan wel geschakelde woning) of welk aantal woningen gedacht dient te worden. Er kan geen goede ruimtelijke afweging gemaakt worden en geen besluitvorming over plaatsvinden. Gelet op het vorenstaande is het binnen de procedure van het bestemmingsplan Middengebied niet mogelijk om een dergelijke toekomstige ontwikkeling mee te nemen.</p> <p>Conclusie: Gelet op het vorenstaande behoort een dubbelbestemming 'kantoren' en 'wonen' in ieder geval niet tot de mogelijkheden. Een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'wonen' is op dit moment planologisch en ruimtelijk gezien geen reële optie. In een wijzigingsbevoegdheid dienen namelijk regels te worden opgenomen onder welke voorwaarden de wijzigingsbevoegdheid door het college kan worden toegepast. Omdat er op dit moment geen concreet (bouw)plan beschikbaar is (met bijbehorende onderbouwing en onderzoeken), kan een dergelijke wijzigingsbevoegdheid planologisch en ruimtelijk gezien op deze wijze niet zorgvuldig worden vorm gegeven.</p>	
2.2	<p>In het kader van 2.1 verwijst reclamant naar de locaties waar voorheen de bedrijven Eurocross en het Zilveren Kruis waren gehuisvest en waar volgens reclamant de bestemming van "kantoor" naar "wonen" wordt omgezet.</p>	<p>Voor wat betreft de verwijzing van reclamant naar de locaties waar voorheen de bedrijven Eurocross en het Zilveren Kruis waren gehuisvest, dient te worden opgemerkt dat beide (mogelijke) ontwikkelingen op deze locaties naar 'wonen' eveneens niet zijn opgenomen in het op 27 juni 2013 vastgestelde bestemmingsplan</p>	Geen aanpassing.

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
2.3	<p>Reclamant geeft aan dat het gebied aan de oostzijde op de verbeelding groen is ingekleurd (bestemming Tuin). Op zich is de bestemming niet bezwaarlijk volgens reclamant. Echter, dan dient wel vast te staan dat de woningen via de bestemming tuin ontsloten kunnen worden voor verkeer. Een strook van maximaal circa 3 meter ter hoogte en aansluitend aan de voorgevels van de betreffende woningen zou hierin de oplossing kunnen bieden.</p>	<p>'Noordwijk Binnen'. Voor de locatie Eurocross is overigens inmiddels een omgevingsvergunning verleend.</p> <p>Overeenkomstig de verleende vergunning wordt een strook van 4 meter aan de rand van het perceel bestemd als 'Verkeer' om de ontsluiting (en bermen) van de percelen planologisch vast te leggen. Dit is ook overeenkomstig de huidige vergunde situatie.</p> 	<p>Er wordt een strook Verkeer opgenomen t.b.v. de ontsluiting van de woningen langs de rand van het perceel.</p>
2.4	<p>Reclamant wijst erop dat ten aanzien van de bouwhoogtes er eveneens enige onduidelijkheid is. De gegeven hoogtes zijn correct met dien verstande dat het uitgangspunt voor het meten de bovenkant van de begane grond van het kantoorgebouw dient te zijn, conform de reeds verleende omgevingsvergunning.</p>	<p>De op de verbeelding opgenomen hoogtematen zijn conform de bouwen goothoogte zoals die zijn opgenomen in de verleende bouwvergunning. In artikel 2 'Wijze van meten' wordt beschreven op welke wijze de goot- en bouwhoogte van een bouwwerk wordt gemeten.</p>	<p>Geen aanpassing.</p>
2.5	<p>Reclamant geeft aan dat het opgenomen bouwvlak van het kantoorgebouw afwijkt van het toegekende bouwvlak zoals</p>	<p>Het bouwvlak, zoals dat is opgenomen in de verleende omgevingsvergunning voor het kantoorgebouw, wordt één op één</p>	<p>Aanpassen plankaart door</p>

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
	<p>is verleend in de omgevingsvergunning. Volgens reclamant ontbreekt een gedeelte tussen de "erfgrens" en het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwvlak.</p>	<p>overgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan 'Middengebied'. Het bouwvlak wordt vergroot met een deel goothoogte 4m en bouwhoogte 4m.</p> 	<p>vergroten bouwvlak met goot- en bouwhoogte 4m.</p>
	<p>Reclamant heeft nog een (aanvullende) zienswijze ingediend.</p>		

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
2.6	<p>De zienswijze ziet op het gebruik van en de bebouwing op het perceel Dompad 31. Reclamant geeft aan dat de eigenaar het perceel gebruikt voor het houden van een privémanege en dat een illegale paardenstal (schuur) op het perceel is gesitueerd.</p> <p>Reclamant verzoekt het bouwvlak te verwijderen. Hij voert daarvoor diverse gronden aan.</p> <p>Het huidige en toekomstige gebruik van het toegekende bouwvlak op het perceel is strijdig met de bestemming van het perceel;</p>	<p>Op 19 september 2012 is door het college van burgemeester en wethouders besloten om voor het perceel Dompad 31 de omgevingsvergunning te verlenen voor de onderdelen bouwen ex artikel 2.1 lid 1 a Wabo: het wijzigen van het dak van een paardenstal en het strijdig gebruik ex artikel 2.1 lid 1 c Wabo. De betreffende omgevingsvergunning is onherroepelijk geworden.</p> <p>De inhoud van de omgevingsvergunning wordt dan ook in het bestemmingsplan Middengebied opgenomen.</p> <p>Het vergunde gebruik van de schuur en het perceel t.b.v. hobbymatige paardenstalling, niet zijnde agrarisch volwaardig bedrijf is inderdaad niet bestemd in het ontwerpbestemmingsplan. Uit een inventarisatie uit 1985, voor inwerkingtreding van het bestemmingsplan Middengebied Zuid, blijkt dat het perceel al als zodanig in gebruik is. Dat bestemmingsplan kende een overgangsrecht waarbij een bestaande afwijking mocht worden voortgezet. Het gebruik zal nu alsnog bestemd worden als hobbymatige paardenstalling door een specifieke aanduiding 'speciale vorm van agrarisch-paardenstalling', waarbij bijbehorende bouwwerken uitsluitend gebouwd mogen worden binnen het bouwvlak.</p> <p>De bouwhoogten in het ontwerpbestemmingsplan zijn gecontroleerd en het blijkt dat deze onvoldoende overeenkomen met hetgeen vergund is. De bouwhoogte wordt daarom aangepast van 6 naar 5,5m.</p> 	<p>Het perceel krijgt een aanduiding 'speciale vorm van agrarisch-paardenstalling' op de verbeelding. Tevens zal deze aanduiding ingevoegd worden onder art. 3.1.</p> <p>De bouwhoogte wordt aangepast van 6 naar 5,5m.</p> <p>In de regels worden bijbehorende bouwwerken beperkt tot het bouwvlak.</p>
2.7	<p>Het opnemen van een bouwvlak op het perceel is strijdig met het feit dat het in casu gaat om een conserverend bestemmingsplan;</p> <p>Het opnemen van een bouwvlak op het perceel is strijdig met specifieke beleidsuitgangspunten die gelden voor het specifieke perceel.</p>	<p>Een conserverend bestemmingsplan betekent dat verleende omgevingsvergunningen ook verwerkt worden in het nieuwe bestemmingsplan, zoals ook bij Oude Zeeweg 10 gebeurd is. Een van de uitgangspunten is dat legale situaties bestemd worden.</p>	Geen aanpassing.
2.8	De paardenstal (schuur) staat op een plaats en heeft afmetingen die nimmer zijn vergund;	Het bouwvlak is/wordt opgenomen overeenkomstig de vergunning (zie 2.6). De omgevingsvergunning zelf is onherroepelijk en kan daarom	Geen aanpassing.

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
	De vergunning is onterecht verleend door oneigenlijk gebruik van het overgangsrecht, doordat er een opeenstapeling van overgangsrecht heeft plaatsgevonden;	niet ter discussie staan.	
2.9	Het mogelijk maken van een bouwvlak op het perceel kadastraal bekend sectie G nummer 1320 heeft ook schade tot gevolg ten aanzien van het perceel kadastraal bekend sectie G nummer 3546, het perceel van reclamant.	Op grond van artikel 6.1 Wro kan reclamant verzoeken om een tegemoetkoming in planschade, voor zover daar sprake van is.	Geen aanpassing.
3.			
3.1	Reclamanten zijn van mening dat ten aanzien van paviljoen C ten onrechte is voorzien in een toegestane bouw- en goothoogte van 14,5 meter. In voorgaande plannen en 'artists impressions' had dit dezelfde hoogte als het zwembad. Een bouwhoogte van 14,5m vinden reclamanten niet passend. De bouwhoogte zou moeten aansluiten op het zwembad, met een maximum van drie bouwlagen.	<p>Dit bouwvlak zal verwijderd worden, wegens gewijzigde omstandigheden en planvorming t.a.v. Bloemenzee. De gemeenteraad heeft dat al eerder besloten. De ruimte is nodig t.b.v. parkeervoorzieningen.</p>  <p>Het roodomrande bouwvlak (met aanduidingen etc) wordt verwijderd.</p> <p>Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat reclamanten aan eerdere artist-impressions geen rechten kunnen ontleen. Deze gaven slechts een impressie van een mogelijk toekomstige beeld en waren slechts illustratief.</p>	Het bouwvlak tussen zwembad en Nieuwe Zeeweg wordt verwijderd.
3.2	Reclamanten zijn van mening dat ten aanzien van paviljoen B ten onrechte is voorzien in een bouw- en goothoogte van 12 meter. Een dergelijke hoogte zou afbreuk doen aan het open karakter van het Middengebied. Zij achten een bouwwerk van maximaal twee bouwlagen passen en verzoeken het bestemmingsplan daarop aan te passen.	<p>Ter plaatse geldt een onherroepelijke vrijstelling ex art. 19-1 WRO (d.d. 9-03-2010) die reeds voorziet in een bouwhoogte van max. 19,5m +NAP. De hoogte van 12m ligt ruim lager en sluit aan op de gerealiseerde hoogte van het naastgelegen gebouw (zwembad). Deze hoogte is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar en doet geen afbreuk aan het open karakter van het Middengebied.</p>  <p>Desondanks is de raad naar aanleiding van deze zienswijzen bereid om reclamanten op dit punt tegemoet te komen en ter plaatse een bouwwerk toe te staan met een bouw- en goothoogte van beide maximaal 8 meter.</p>	 <p>De goot- en bouwhoogte van het bouwvlak wordt aangepast van 12m naar 8m.</p>
3.3	Reclamanten geven aan te vrezen dat op gronden met de	Omdat het bouwvlak aan de wegzijde vervalt t.b.v. parkeerruimte (zie	Geen aanpassing.

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
	<p>bestemming Recreatie op het perceel grenzend aan het Middengebied parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Dit doet afbreuk aan het open landschapskarakter, aldus reclamanten. Zij verzoeken dan ook om een deel van de grond met de bestemming Recreatie buiten het plangebied te houden, dan wel hieraan de bestemming Groen toe te kennen, dit met het oog om te voorkomen dat hier wordt geparkeerd.</p>	<p>onder 3.1), is de vrees voor een grootschalige parkeervoorziening ongegrond. Een parkeervoorziening hoeft overigens geen afbreuk te doen aan het landschappelijk karakter. Dit hangt immers samen met de inrichting van het terrein. Verder kan niet uitgesloten worden dat bij het nog te realiseren pand (hetzelfde als bij 3.2) voorzieningen nodig zijn, zoals bijvoorbeeld een (speel)tuin, terras, invalideparkeerplaats(en), laden en lossen etc. Dit past niet binnen de voorgestelde bestemming Groen. De gekozen Recreatiebestemming is dan ook de meest logische keus.</p>	
4.			
4.1	<p>De zienswijze betreft perceel Achterzeeweg 94. Volgens reclamanten is slechts een deel van de woning bestemd als hoofdgebouw. De keuken en het toilet zijn onterecht buiten het hoofdgebouw geplaatst.</p> <p>Verder is het naastgelegen deel middels erfpacht in gebruik als tuin. Verzocht wordt dit gebruik als zodanig te bestemmen.</p>	<p>Het ontwerpbestemmingsplan 'Middengebied' heeft met ingang van 12 september 2013 tot en met 23 oktober 2013 ter inzage gelegen. In die periode kon door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad worden ingediend. De zienswijze van reclamant is gedateerd op 6 maart 2014 en bij de gemeenteraad ingekomen op 7 maart 2014. De zienswijze van reclamant is buiten de termijn ingediend. De zienswijze is niet-ontvankelijk.</p> <p>Ambtshalve wordt overigens het volgende opgemerkt. Het dubbele woonhuis nrs 92/94 is in 1930 gebouwd met een kleine uitbouw aan de achterzijde met een plat dak. In 1938 is dit bijgebouw vergroot naar de situatie, zoals die nog steeds zo is. Dit laatste bouwdeel is geen onderdeel van het oorspronkelijk hoofdgebouw.</p> <p>Het verschil in gebruik en bestemming van het naastgelegen perceel is ambtelijk opgemerkt en staat bij de ambtelijke wijzigingen.</p>	Niet ontvankelijk.
5.			
5.1	De reclamant heeft op 20-4-2017 zijn zienswijze ingetrokken.	n.v.t.	n.v.t.

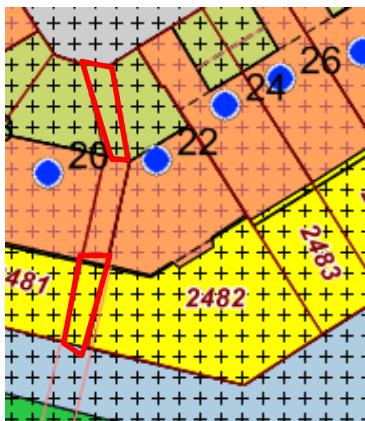
3. Ambtshalve wijzigingen

De voorgestelde aanpassingen voor het vast te stellen bestemmingsplan die ambtshalve worden aangebracht worden in dit hoofdstuk behandeld. Dit zijn wijzigingen die in de regel niet voortkomen uit zienswijzen, maar die in de loop van de procedure door de gemeente zijn geconstateerd. Deze wijzigingen houden verband met veranderd of nieuw beleid, verleende vergunningen of omissies in het ontwerp. Daarnaast worden onderschikte tekstaanpassingen doorgevoerd.

3.1 Wijzigingen op de verbeelding (plankaart)

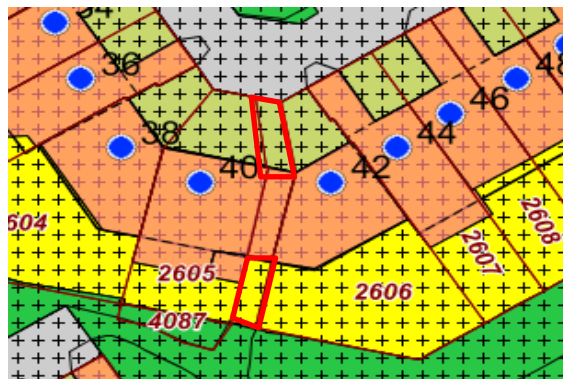
Rietkant 20/22

Deel Tuin en Wonen moet zijn Verkeer
Het is een openbare onderdoorgang.



Binnenkant 40/42

Deel Tuin moet zijn Verkeer
Deel Wonen moet zijn Groen
Het is een openbare onderdoorgang.
Perceel 4087 moet Wonen zijn



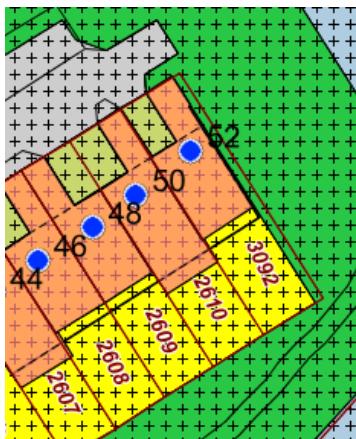
Binnenkant 14/16 en 30

Deel Tuin moet zijn Verkeer
Deel Wonen moet zijn Groen
Het is een openbare onderdoorgang.
Naast 30 is verkocht. Moet Wonen zijn



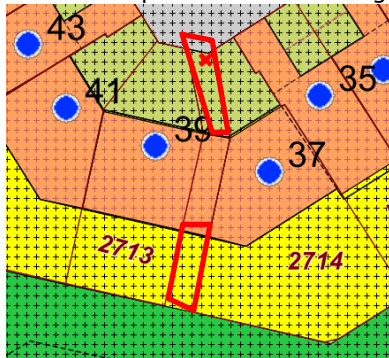
Binnenkant 52

Strookje opzij moet Wonen zijn ipv Groen,
cf. kadastrale lijnen



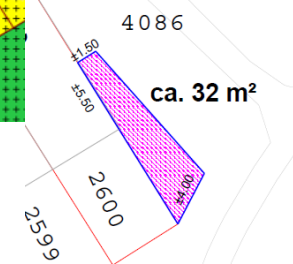
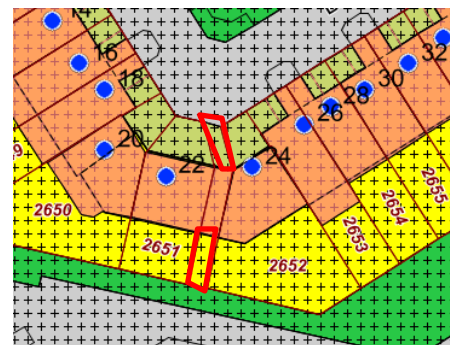
Zonnekant 37/39

Deel Tuin moet zijn Verkeer
Deel Wonen moet zijn Groen
Het is een openbare onderdoorgang.



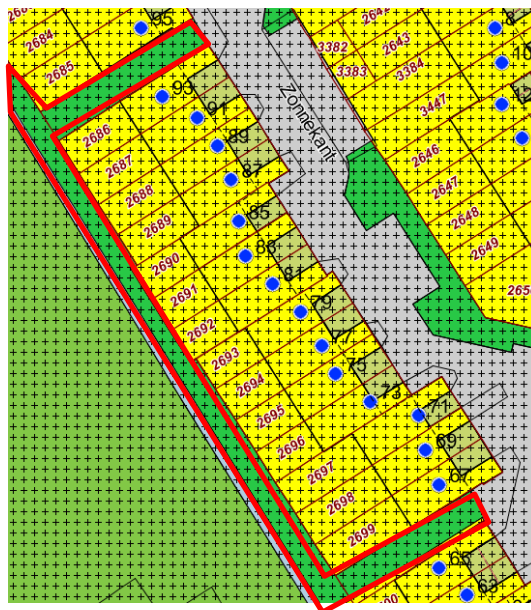
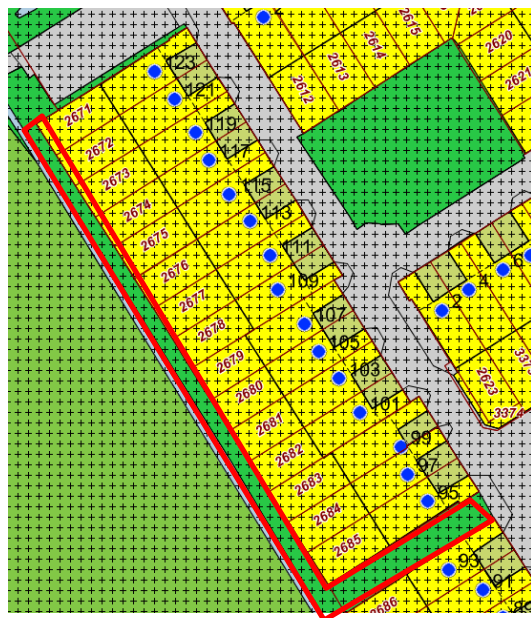
Bremkant 22/24

Deel Tuin moet zijn Verkeer
Deel Wonen moet zijn Groen
Het is een openbare onderdoorgang.



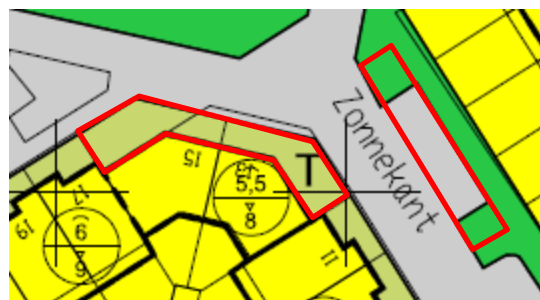
Zonnekant 39 t/m 123

Achterzijde is in gebruik als erf bij Wonen.
Tussen water en Wonen moet ook wonen zijn
Ook tussen 65 en 67 en tussen 93 en 95

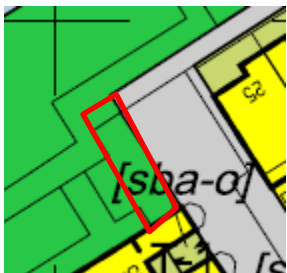


Zonnekant 13 / 15

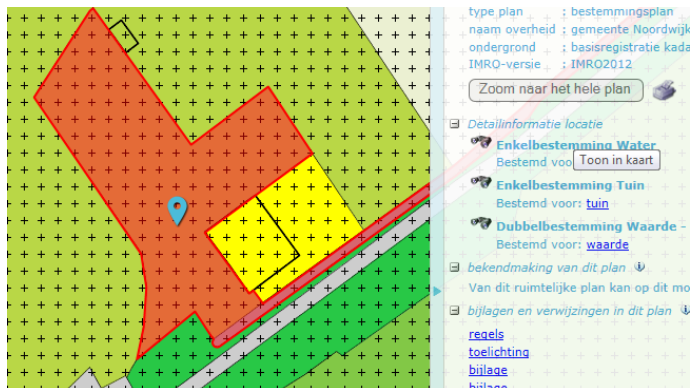
Tuin moet Tuin-1 zijn, er wordt geparkeerd.
Groen moet Verkeer zijn



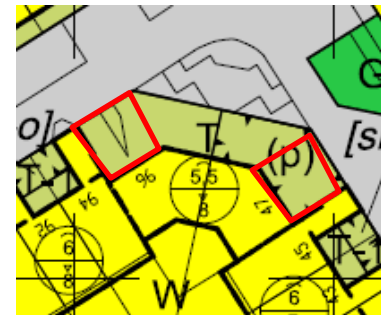
Nabij Waterkant 25
 Groen moet Verkeer zijn,
 het zijn parkeerplaatsen



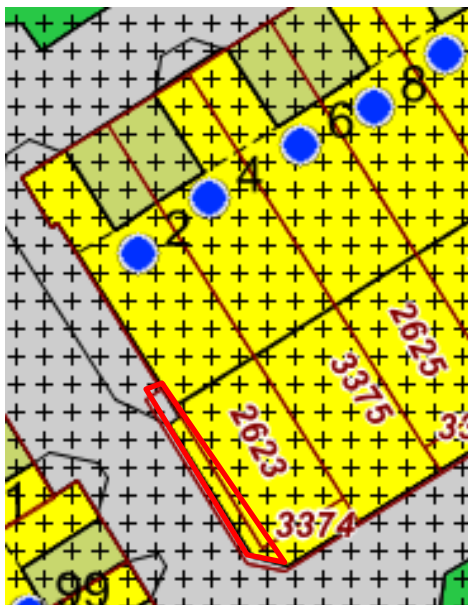
Van Panhuysstraat 76
 Tuin is tevens enkelbestemming Water,
 moet alleen Tuin zijn.



Duinkant 96/ Dreefkant 47
 Tuin moet Tuin-1 zijn
 Middenstuk is Tuin zonder (p)



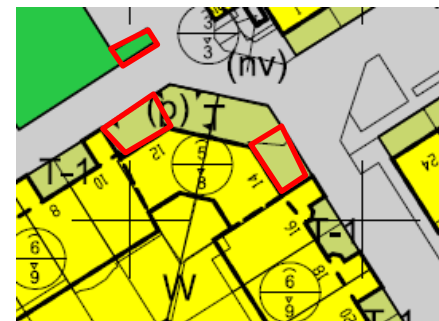
Zonnekant 2
 Zijkant moet Wonen zijn, cf kadastrale lijn



Waterkant 7/9
 Deel Tuin moet zijn Verkeer
 Deel Wonen moet zijn Verkeer;
 het is een openbare onderdoorgang



Duinkant 12/14
 2x veranderen Tuin in Tuin-1
 Middendeel Tuin zonder (p)
 Groen moet verkeer zijn



Elzenkant 2-14

Verkeer moet Tuin-1 zijn



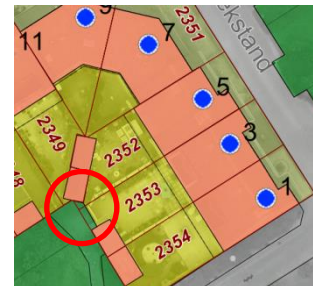
Elzenkant 58

Stukje Groen moet Wonen zijn,
Cf. kadastrale grens



Hoekstand 3 en 5

Groen moet Wonen zijn,
Cf. kadastrale grens



Boven Duinkant

Aanduiding 'kas' aan linkerszijde
op kadastrale grens leggen.



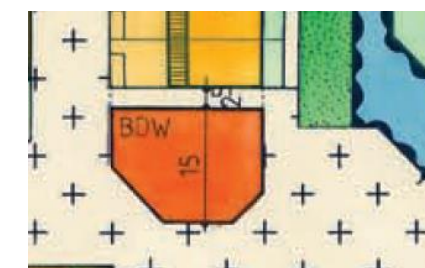
Duinkant 33

hoekje aanpassen aan kadastrale grens



Wilgenrand 56

Bouwvlak onterecht wegbestemd. Opnieuw
bestemmen als Maatschappelijk.
Goothoogte 4,5m, bouwhoogte 8m.

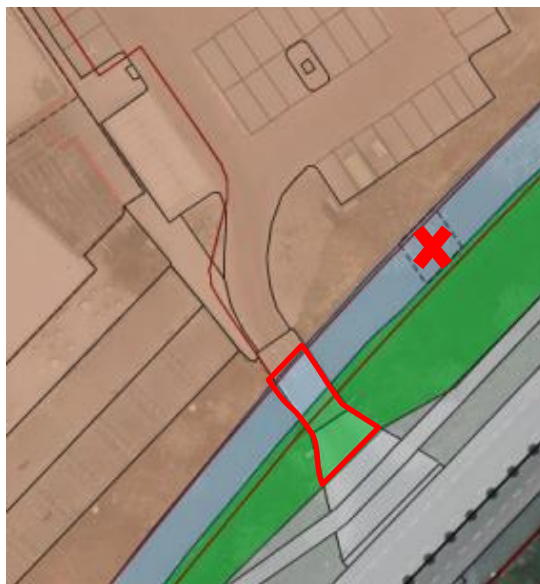


Sportvelden

Water naast sportvelden
Bestemmen als Water



Aanduiding brug moet weggehaald worden.
Water en Groen moet Verkeer worden



Parkeerterrein moet Verkeer zijn
Fietsenstalling moet ook Verkeer zijn
Aanduiding 'brug' weghalen (pijl)



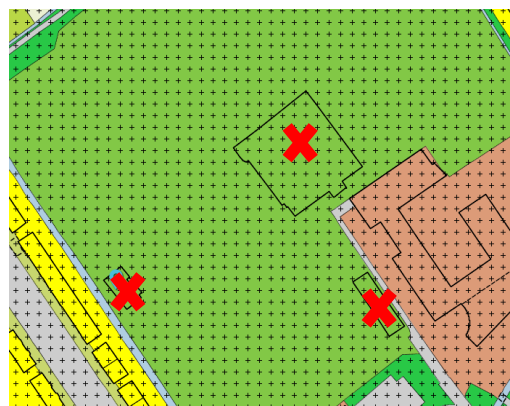
Sportvelden linksonder

Deel Verkeer en Groen moet zijn Sport



Sportvelden bouwvlakken

Bouwvlakken zijn niet correct:
de drie ingetekende bouwvlakken weghalen



Sportvelden; bouwvlakken

Nieuw bouwvlak toevoegen van het hoofdgebouw (goot- en bouwhoogte 11m).
Tevens toevoegen: aanduiding (nso) linksonder in bouwvlak

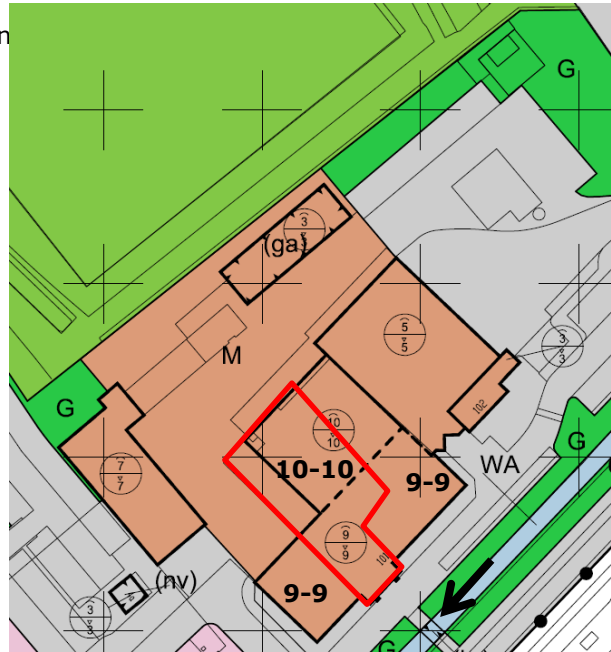
Bouwvergunning 2012-0388

2014-203 vergunning voor BSO in kantine van sportcomplex.



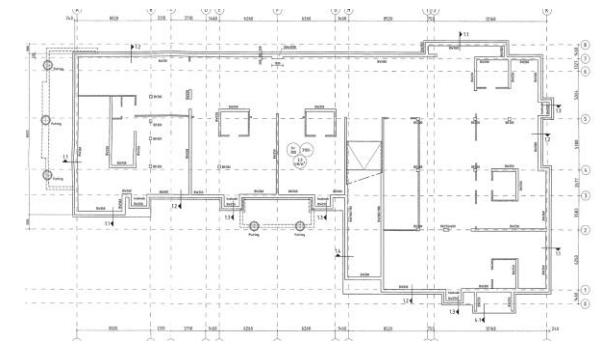
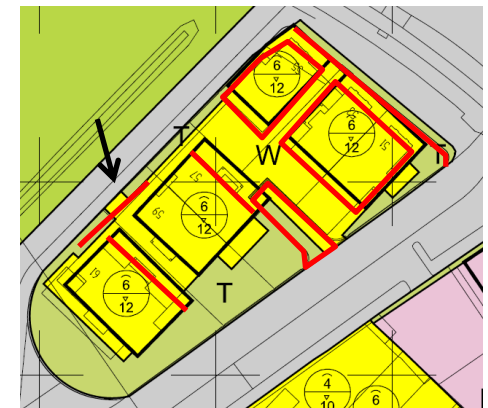
Duinwetering 101 / 102

Aanpassing bouwvlak, bouwaanduidingen en hoogten
Aanduiding garageboxen verwijderen.
Is bijbehorend bouwwerk.
Aanduiding 'brug' (pijl) moet weggehaald worden



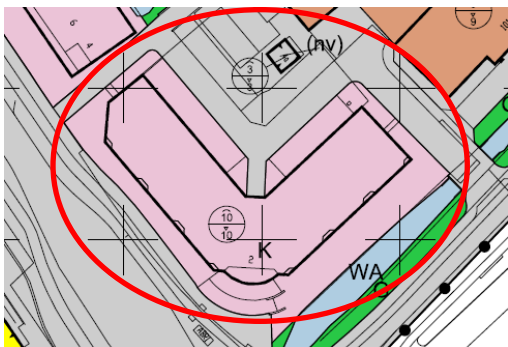
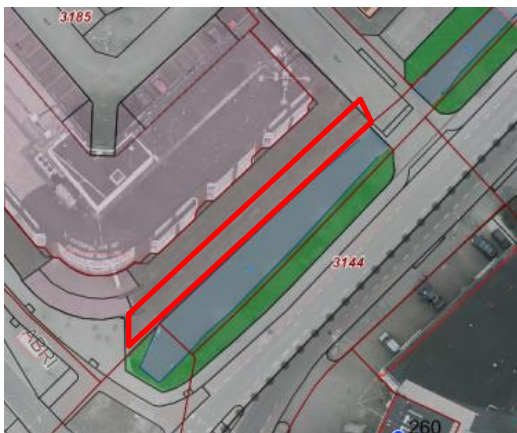
Van Panhuysstraat 51-61

Oprit geheel bestemmen als Wonen.
Bouwvlakken 51-55 aanpassen
Cf bestaande en vergunde situatie
Grens Verkeer-Tuin aanpassen cf
kadastrale grens
Bouwvlak 57 en 61 versmallen
cf bestaande en vergunde situatie.
Wonen moet Tuin zijn bij nr 59 (pijl)
Onder geheel ligt p-kelder.
Aanduiding 'parkeergarage'
opnemen op gehele vlak Wonen.



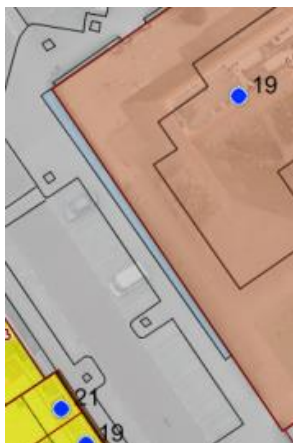
Van Panhuysstraat 2

Strook Kantoor moet Groen zijn
net als gehele strook langs Water
Kantoor moet Wonen zijn
Aanduiding 34 woningen
Bouwaanduiding gestapeld



Van Panhuysstraat 19

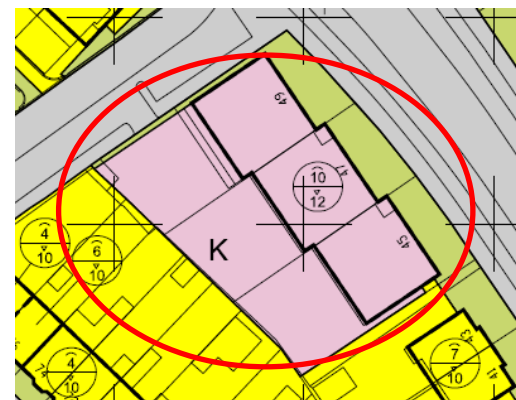
strookje Water moet Verkeer zijn.
Hoogten ontbreken (uit 2003-358)
Goothoogte 3,5m, bouwhoogte 10m



Van Panhuysstraat 45

Bestemming Kantoor moeten Wonen zijn
plus aanduiding 17 woningen
en bouwaanduiding 'gestapeld'.
Goot- en bouwhoogte is 10,5
(cf bouwvergunning 1988-345)

In 2017 vergunning verleend voor omzetting
van gehele kantoor naar 17 woningen.



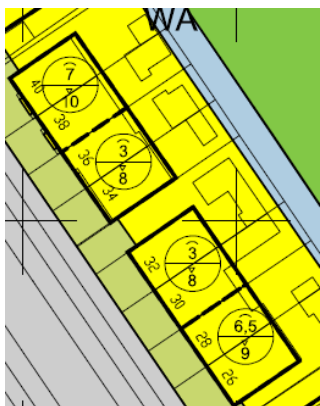
Nwe Zeeweg nabij 48

Water moet Groen zijn (pijlen).
Strookje 3284 moet Tuin zijn.



Van Panhuysstraat 26-36

Zijn blokken met dezelfde goot/bouwhoogten.
Moet zijn 6m en 8m
Ivm achterzijde (1977-350)



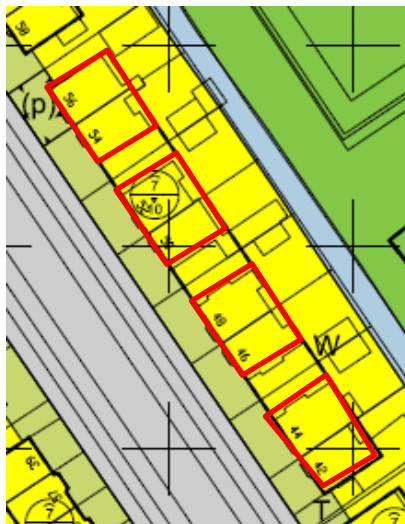
Van Panhuysstraat 24 en 20-22

24 is vrijstaande woning.
Bouwvlak aanpassen; 3m van erfgrenzen
goot/bouwhoogte beide 7m en 10m



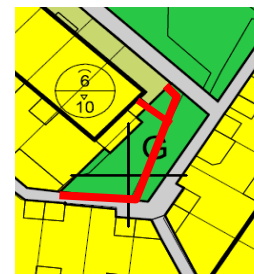
Van Panhuysstraat 42-56

Zijn 4 x Zondereen kap woningen.
Volgens BP Grashoek vrijstaand of tweeaaneen,
geen rij, minimaal 3m van erfgrens.
Bebouwingsvlak aanpassen naar 4 bouwvlakken,
op 3m van perceelsgrens, cf vigerend plan.



Fluitekruid 30

Perceel 6450 is verkocht snippergroen
eerste deel moet Tuin zijn
andere deel Wonen



Parkeren in de voortuin

In de wijk Grashoek is gekozen voor de bestemming Tuin-1. Dat heeft o.a. te maken met het parkeren in de voortuin.
Bij de volgende straten in Middengebied Noord is dat niet gebeurd, terwijl de feitelijke situatie en de wijkopbouw hetzelfde is.
Om het parkeren correct te regelen wordt de bestemming Tuin alsnog omgezet in Tuin-1.

Zeewinde 1-13, 15-19, 33-37 en 39-51

Tuin moet zijn Tuin-1

Zeewinde 2-16 en 22-36

Tuin moet zijn Tuin-1

Fluitekruid 2-22

Tuin moet zijn Tuin-1

Zilverschoon 1-23 en 41-51

Tuin moet zijn Tuin-1

Zilverschoon 2-14

Tuin moet zijn Tuin-1

Morgenster 1-23

Tuin moet zijn Tuin-1

Morgenster 2-24

Tuin moet zijn Tuin-1

Morgenster 41-51

Tuin moet zijn Tuin-1

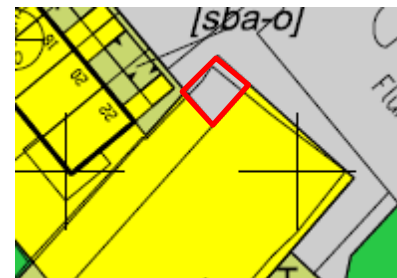
Duizendblad 2-22

Tuin moet zijn Tuin-1

Bij Duizendblad 4 vervalt de aanduiding (p)
Die wordt overbodig.

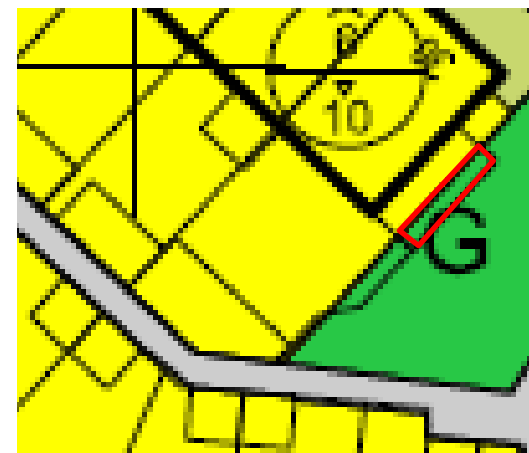
Fluitekruid nabij 22

hoekje moet Wonen zijn, cf gebruik.
Behoort bij particulier perceel.



Fluitekruid 8

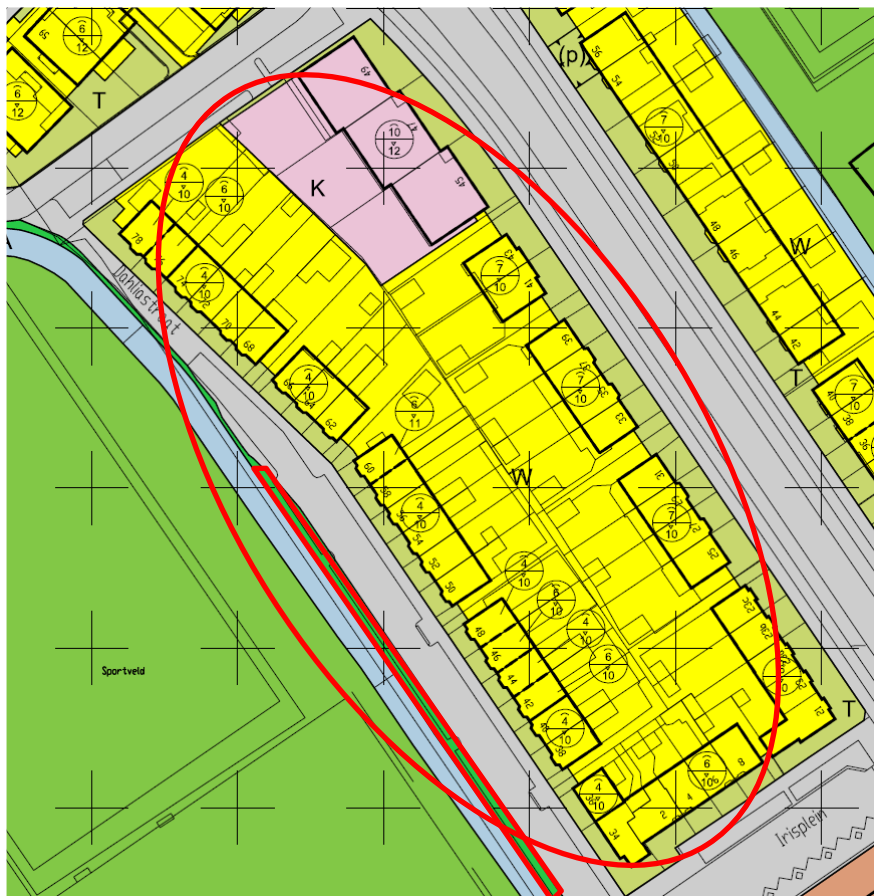
Groen moet Wonen zijn
Cf kadastrale en feitelijke situatie
Staat aanbouw op



Dahliastraat e.o.

Volgens huidige BP Middengebied Noord is goothoogte 6m van alle woningen.
Alle woningen in het blok dus 6 / 10 maken.

Groen moet Verkeer zijn, het zijn parkeerplaatsen.



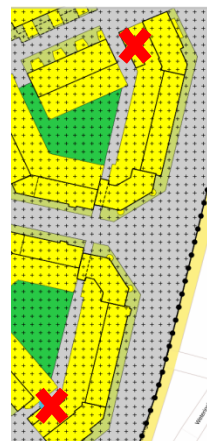
Zilverschoon 13

Perceel 6308 moet ook Wonen zijn.



Achter Haagwinde 39-53 en 40-54

Aanduiding 'garage' is onjuist. Het zijn geen garageboxen,
maar bergingen, oftewel bijgebouwen.
Bouwvlak moet weggehaald worden.



Akkerwinde

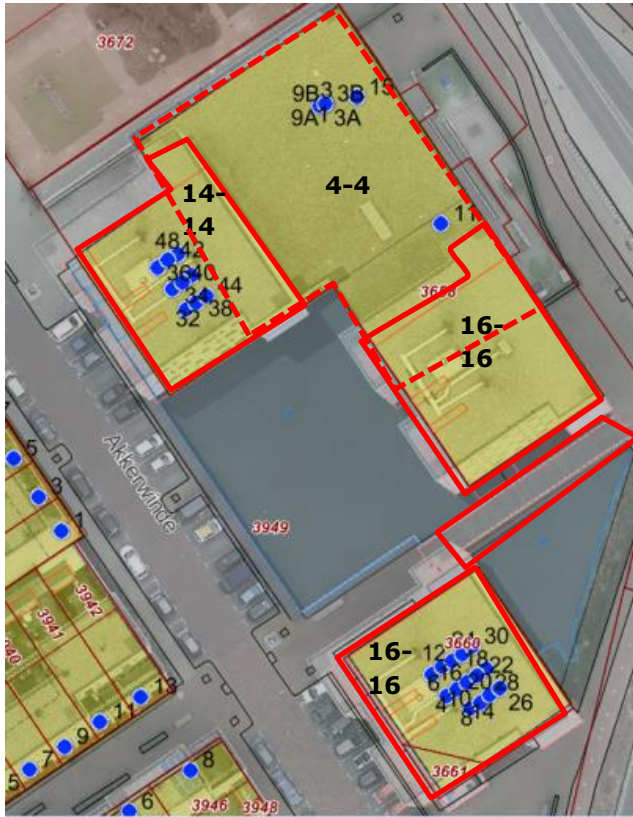
Lage blokken zijn 14m volgens bouwvergunning 2006-176

Hoge blokken 16,00m. volgens bouwvergunning

Lage deel is 4m-4m.

Verkeer moet Water zijn (langzaamverkeersbrug)

Deel 4-4 moet aanduiding krijgen Maatschappelijk (streepjes).



Irisplein 3

Deel Maatschappelijk moet Groen zijn



Zeewinde 5-13

percelen moeten Woon-bestemming krijgen

Conform kadastrale grens (= heg)

Achter 1 en 3 zal vermoedelijk verkocht worden.



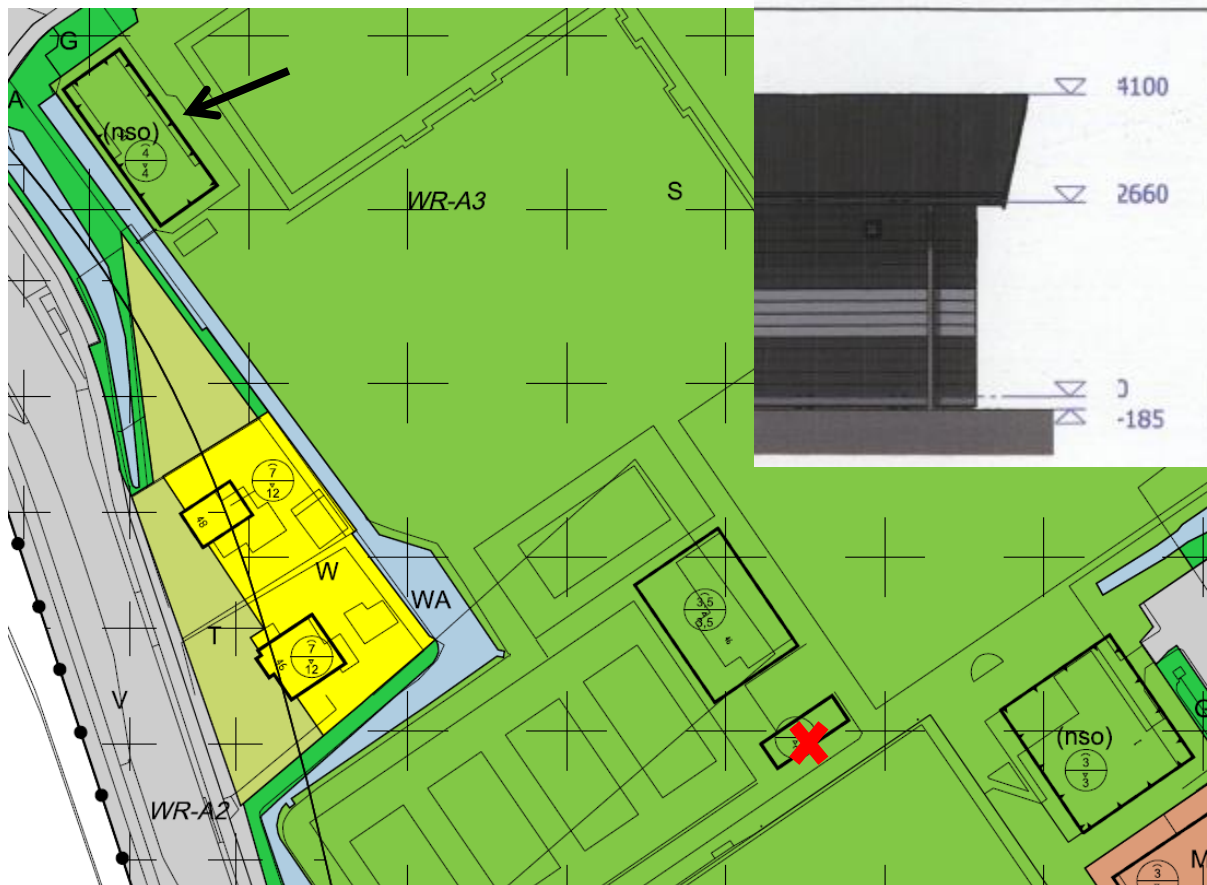
Sportvelden

Tweemaal een bouwvlak toegekend het bouwvlak met pijl; één verwijderen.

Een bouwvlak moet helemaal verwijderd worden (kruis).

Maatvoering middelste bouwvlak moet zijn: goot 3m, bouwhoogte 4,5m.

Conform bouwvergunning 2009-253



Duizendblad 11

Zijkant moet Verkeer zijn



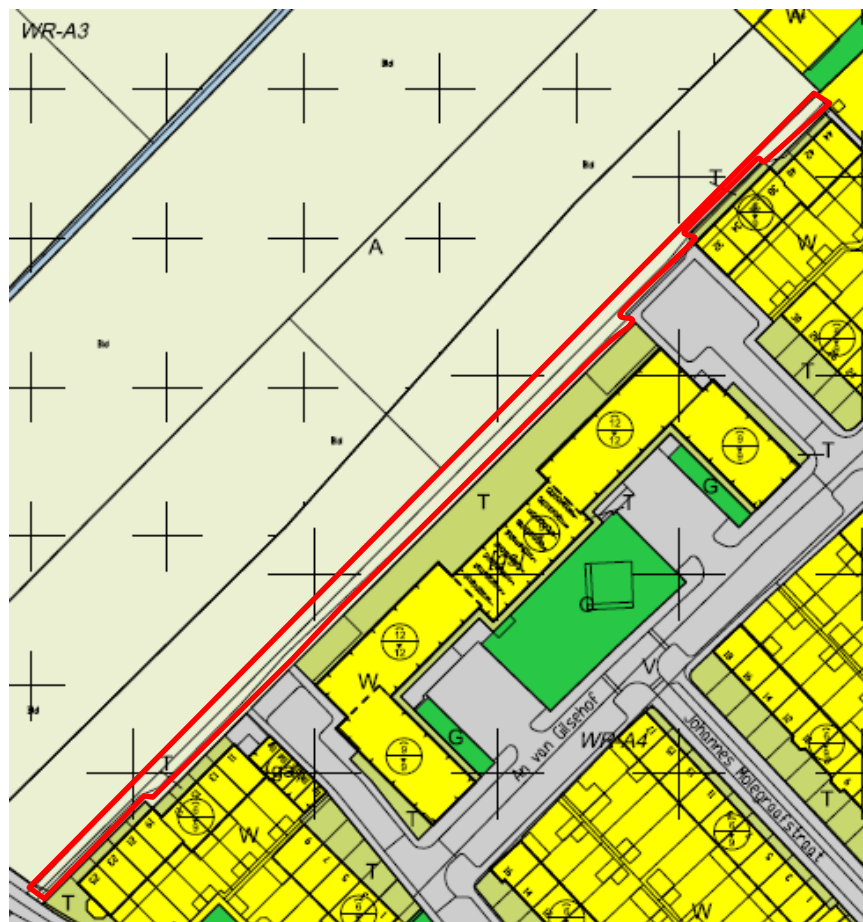
Pad ten noorden van sportvelden

Moet breder ivm pad dat daar loopt.



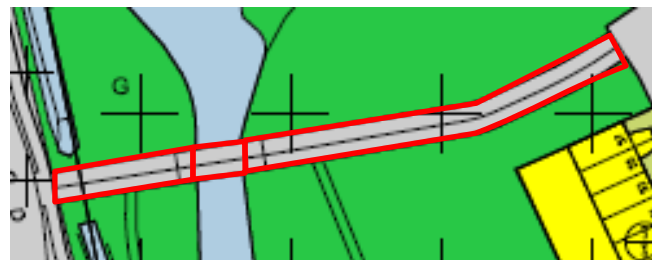
Achter An van Gilsehof

Deel moet Groen zijn ipv Agrarisch
Is toegangspad en groenstrook van wijk.
Kadastrale grens aanhouden.



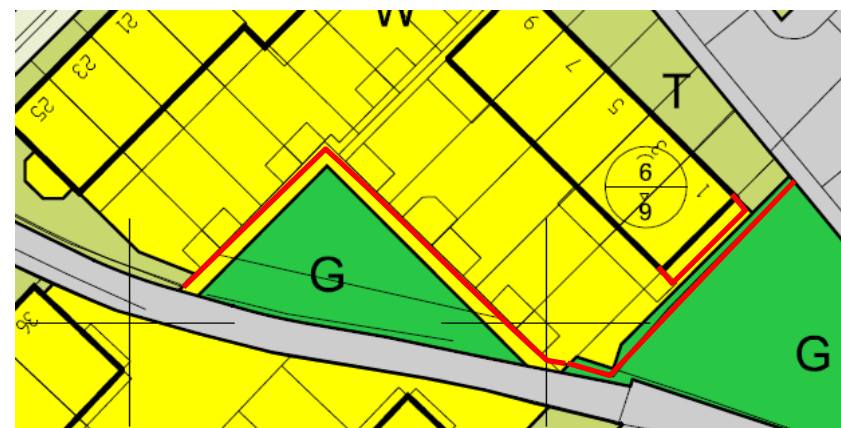
Park

Verkeer moet zijn Groen-Water-Groen
Langzaamverkeersroutes zijn hierbinnen toegestaan.



Duinzicht 1

Wonen moet Groen zijn (achterpad), cf kadastrale grens
Groen moet tuin en Wonen zijn , cf. kadastrale grens (zijkant)
Bouwvlak iets vergroten hoofdgebouw is uitgebreid (20130354).



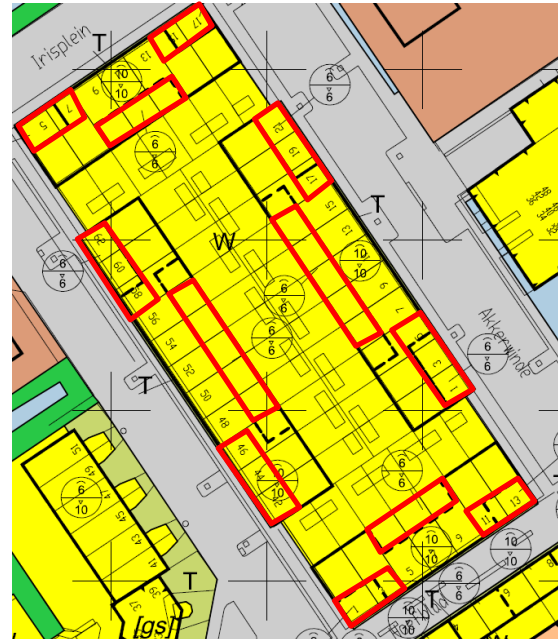
An van Gilshof

Hoogtegrenzen aanpassen, bouwvlak iets vergroten i.v.m. lift/trap
In rood 12-12. Rest is 9-9



Bouwblok Akkerwinde-Morgenster (ook n.a.v. zienswijze)

Hoogtegrenzen aanpassen.
Vallen samen met kadastrale grenzen
In rood aangegeven de 6-6 delen, rest is 10-10.



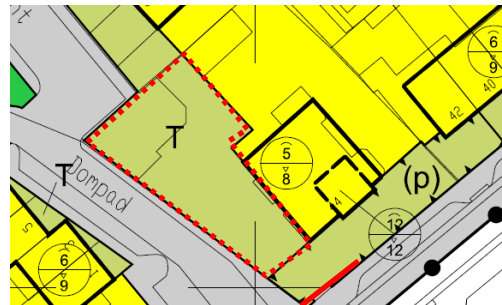
Duinzicht 1-9

Aanduiding 'Parkeren' in de voortuin toevoegen



Lijnbaanweg 44

grens recht (geen inham) cf. kadastrale grens
aanduiding parkeren ook over rest perceel (stippel).



Zwembad

Aanpassen BP-grens ivm Bloemenzee.
Aanhouden bestaande (fysieke) grens.

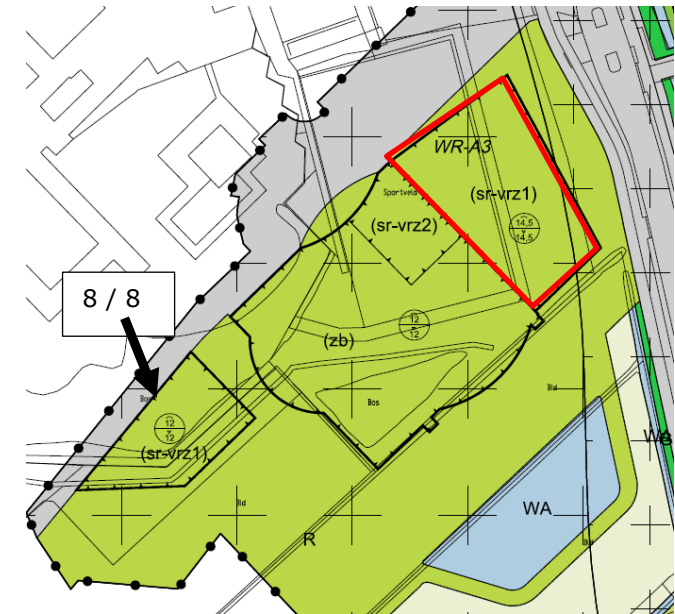


(Nav zienswijze)

Rechter bouwvlak (incl aanduidingen en bouw/goot hoogte) vervalt door vervallen parkeerkelder en benodigde ruimte ivm parkeren.

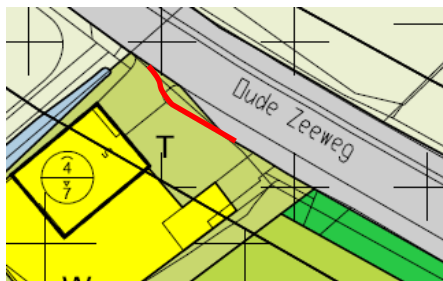
Tweemaal een bouwvlak toegekend aan zwembad; één verwijderen.

Zuidelijk bouwvlak: goot- en bouwhoogte wijzigen in 8 en 8 m



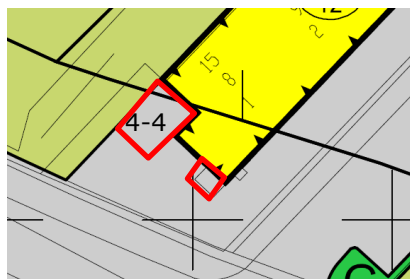
Oude Zeeweg 5

Grens aanpassen conform gebruik en kadastraal
Tuin moet verkeer zijn



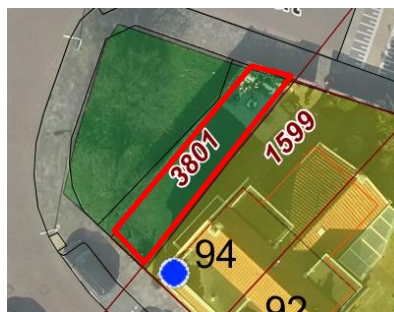
Westerbaan

Bouwvlak iets groter ivm lift.
Tevens bouwvlak vergroten met andere
bouwhoogte: 4m-4m toevoegen ivm entree



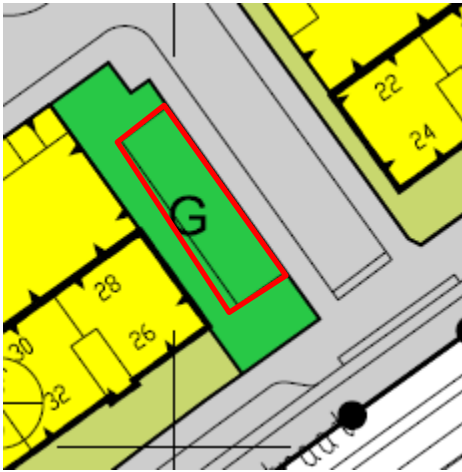
Achterzeeweg 94

Perceel 3801
Groen moet Wonen zijn, cf huidig gebruik.
geen bouwvlak



Gerberahof

Groen moet Verkeer zijn.
Het zijn parkeerplaatsen.



Dompad 9

deel Wonen is gemeentegrond,
moet Verkeer zijn.



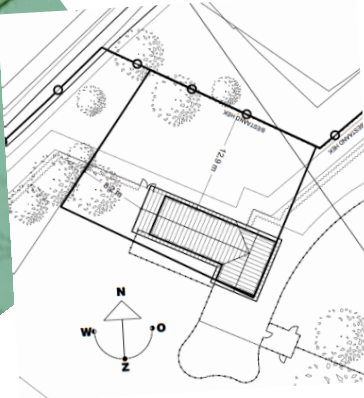
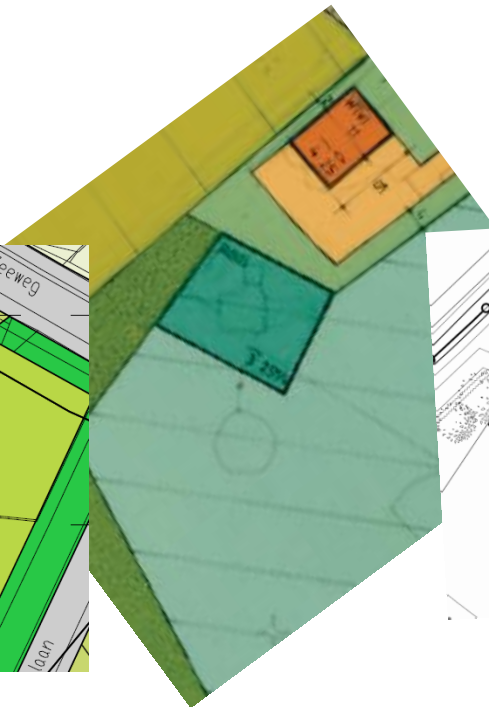
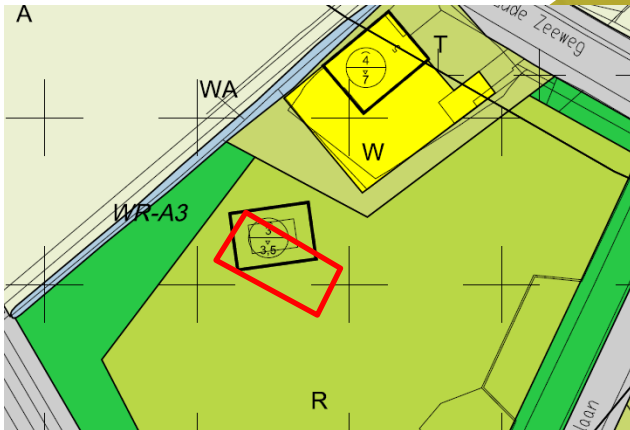
Dompad 3 /5

Verkeer moet Wonen zijn, cf gebruik



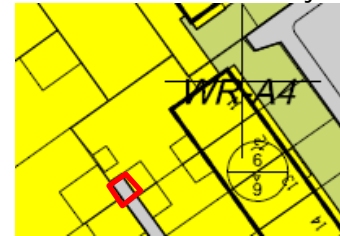
Freesialaan kinderboerderij

Bouwvlak aanpassen, breedte cf oude BP
Smaller ivm afstand naar woning
Maatvoering: goot 3m, nok 5m cf vergunning



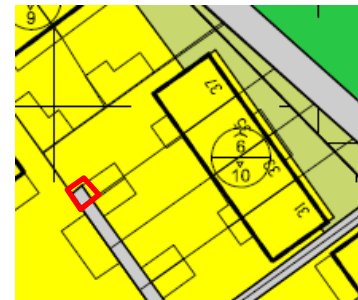
Gerberahof 11

Verkeer moet Wonen zijn

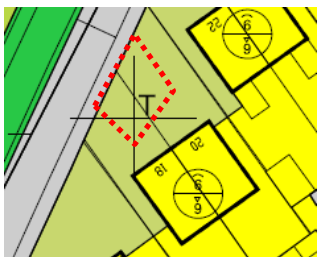


Achterzeeweg 37

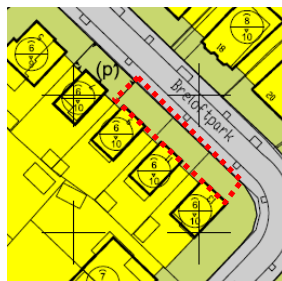
Verkeer moet Wonen zijn



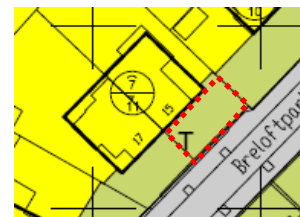
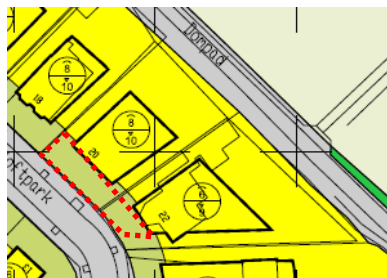
Freesialaan 18 / 20
 Toevoegen aanduiding (p)



Breloftpark 9-13
 Toevoegen aanduiding (p)



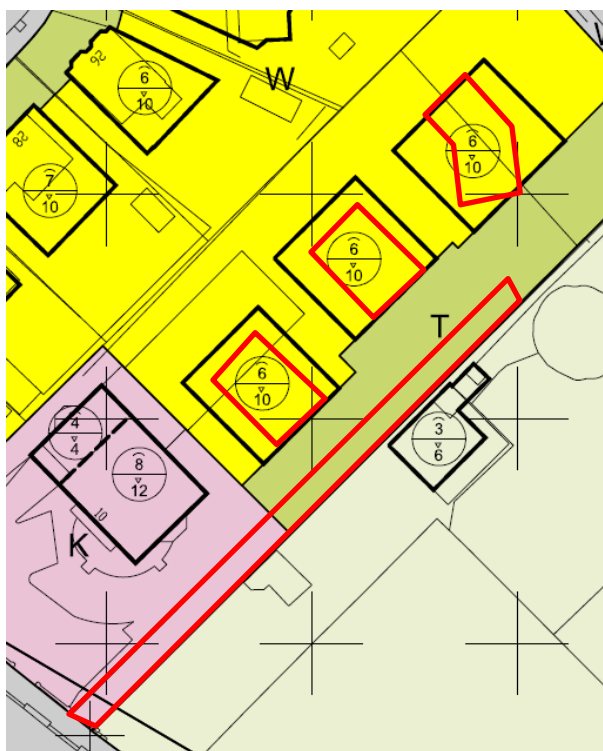
Breloftpark 15 en 20-22
 Toevoegen aanduiding (p),
 nr 20 aantal woningen aangeven, aantal =2 (2013-226)



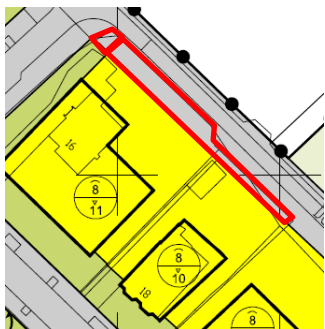
Breloftpark 14
 Verkeer moet tuin zijn,
 conform kadastrale grens



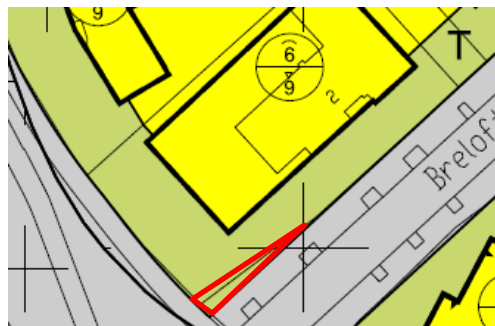
Oude Zeeweg 4-8
 Bouwvlakken aanpassen overeenkomstig bouwplan.
 Invoegen strook Verkeer ivm ontsluiting, ca 4m breed
 Toevoegen max. aantal wooneenheden 1 in ieder bouwvlak.



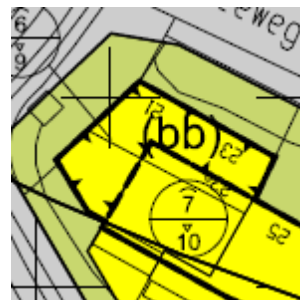
Breloftpark 16 en 18
Percelen 1622 en 1623
Verkeer moet Tuin/Wonen zijn
Cf aanliggende bestemming



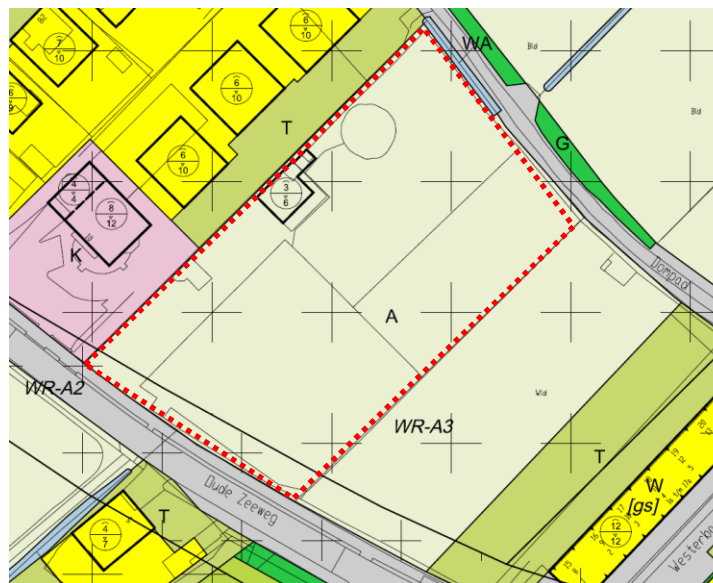
Breloftpark 2
Tuin moet Verkeer zijn
cf kadastrale grens



Oude Zeeweg 21/23
verwijderen aanduiding (bb); er zit geen b&b



Dompad 31
Bouwhoogte moet 5,5m zijn i.p.v. 6m
Conform vergunning 2012-0182
Aanduiding 'speciale vorm van agrarisch-paardenstalling'
toevoegen op percelen.



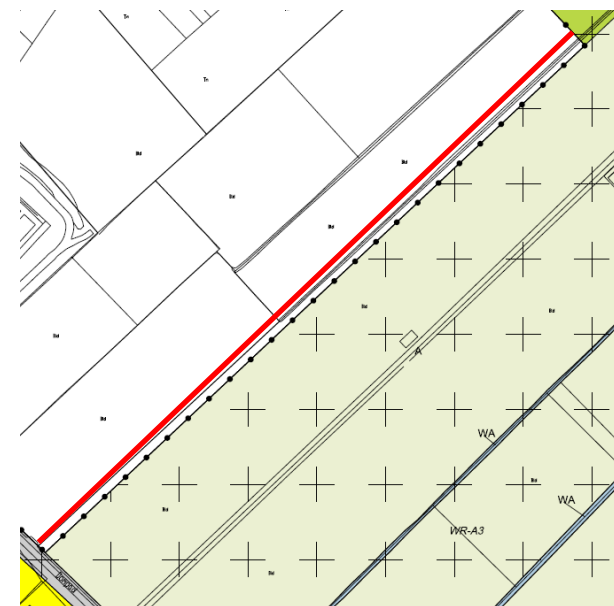
Breloftpark, plangrens

Plangrens aanpassen of kadastrale grenzen



Plangrens

Plangrens aanpassen of kadastrale grenzen
Moet dus naar noorden (halverwege sloot)



Duinweg/Hoogwakersbosweg

Plangrens aansluiten op BP Noordwijk aan zee
(moet dus naar noorden verschuiven)



Plangrens; aansluiting Duineveld

Bestemmingsgrens Verkeer aanpassen.

(let op: is ook deel plangrens)

Cf. plangrenzen andere plannen.

Zodat alles aansluit



Nutsbedrijf (Dunea) is niet meegenomen (Bouwvergunning 1966-216)

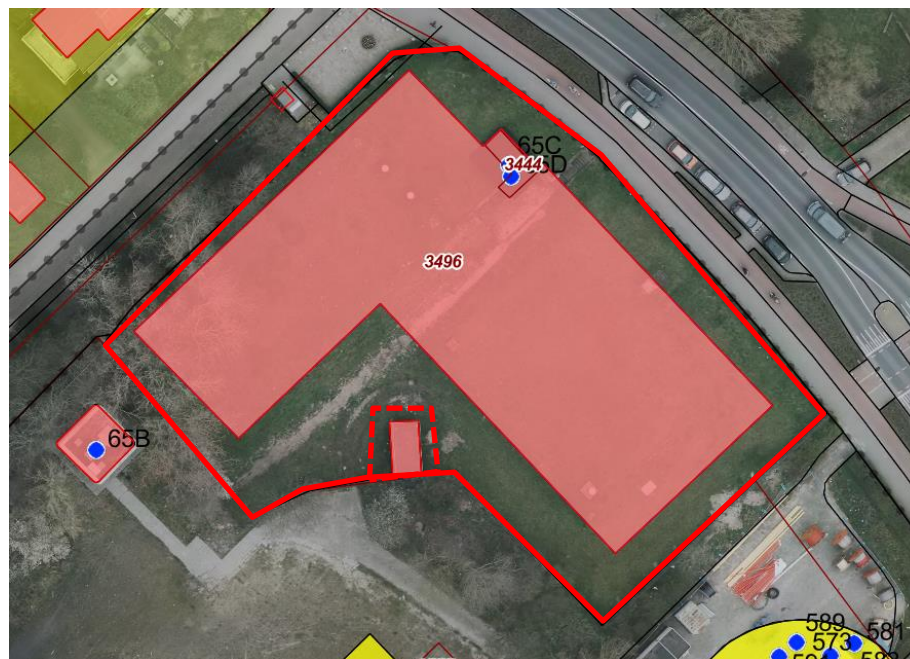
Alsnog meenemen: Bedrijf- nutsvoorziening.

Bestemmingsgrens: cf kadastrale lijnen, is ook deels plangrens

Functieaanduiding: drinkwaterstation

Bouwvlakgrens = bestemmingsgrens, bouwhoogte max. 0m.

Alleen binnen stippelijijn bouwhoogte = 3m.



Retentiebasin

Toevoegen functieaanduiding 'retentiebasin' op gehele bestemmingsvlak

Toevoegen bouwhoogte max. 0m



3.2 Wijzigingen in de regels

Artikel 1

Invoegen (onder vernummering rest):

1.60 Wonen: het duurzaam hoofdverblijf houden door een huishouden in een woning; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

Toelichting: er ontbrak een definitie van wonen. Deze sluit aan bij die van Bestemmingsplan Landelijk Gebied.

Artikel 3

Vernummeren 3.1.e t/m g naar f t/m h.

Invoegen:

3.1.e. tevens hobbymatige paardenstalling ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenstalling'.

Toelichting: N.a.v. zienswijze 3.

Invoegen bij 3.2.6.b:

...met dien verstande dat erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak en erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel niet hoger mogen zijn dan 1,00m.

Toelichting: aangesloten wordt bij het bestemmingsplan Landelijke gebied en het behoud van de openheid van het gebied.

Invoegen:

3.2.7. Bouwen ten behoeve van hobbymatige paardenstalling

Ten behoeve van de hobby-matige paardenstalling ter plaatse van de aanduiding 'speciale vorm van agrarisch - paardenstalling' geldt dat:

a. in aanvulling op 3.2.4. bijbehorende bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak

Toelichting: Overeenkomstig de uitspraak van de Rechtbank Den Haag d.d. 23-03-2017 inzake de handhavingszaak op het perceel naast Oude Zeeweg 10.

3.2.7. Bouwen ten behoeve van hobbymatige paardenstalling

Ten behoeve van de hobby-matige paardenstalling ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenstalling' geldt dat:

a. in aanvulling op 3.2.4. bijbehorende bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak;

b. In afwijking van 3.2.6.b mag de bouwhoogte van andere bouwwerken buiten het bouwvlak max. 1,00m hoog zijn.

Artikel 4

Invoegen in 4.1.a. ... *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - retentiebasin';*

Vernummeren 4.b. naar 4.c

Invoegen:

4.1.b. een drinkwatervoorziening ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - drinkwatervoorziening'

Vervangen 4.2.1. door:

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;*
- b. andere bouwwerken.*

Vervangen 4.2.2 door:

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;*
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' staat aangegeven.*

Invoegen 4.2.3:

4.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. andere bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;*
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2m;*
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 1 m, met uitzondering van ondergeschikte delen zoals voorzieningen ten behoeve van ontluchting.*

Toelichting: Behalve een retentie bassin, is er op de hoek Oude Zeeweg/Pr. Hendrikweg ook een drinkwatervoorziening aanwezig. Door bovengenoemde wijzigingen in combinatie met aanpassing van de verbeelding worden beide bestemd. De max. hoogte wordt op 0m gesteld, namelijk onder maaiveld. Bij het de drinkwatervoorziening is echter ook een klein gebouw aanwezig. Daarom moet een regeling voor gebouwen ingevoegd worden. De bouwhoogte is max. 3m, zoals elk nutsgebouw.

Artikel 7

artikel 7.1.e

Verwijderen: *'ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening'*

Toelichting: binnen de bestemming Groen komen op allerlei plekken speelvoorzieningen voor.

Invoegen:

7.1.i. nutsvoorzieningen;

Toelichting: binnen de bestemming Groen komen, net als bij Verkeer, nutsvoorzieningen voor.

Vernummeren 7.2.3.d naar 7.2.3.f

Invoegen:

7.2.3.d. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m;

7.2.3.e. in afwijking van het bepaalde onder d. mag ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' de bouwhoogte max. 30m bedragen.

Toelichting: de nutsvoorzieningen worden beperkt tot max. 3m. De antennemast bij de politie wordt bestemd ivm afwijkende hoogte.

Artikel 10

Verwijderen (rest vernummeren):
10.1.b en 10.2.3.

Toelichting: Garageboxen komen alleen voor bij politie. Dat is een bijbehorend bouwwerk en valt al onder andere regels. Deze regeling is dus overbodig.

Artikel 13

13.1.b wijzigen in:
13.1.b. parkeren uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';

Toelichting: het gaat om de functie parkeren, niet om het parkeerterrein zelf.

Invoegen 13.3.c:

13.3.c. ter plaatse van de gronden zoals bedoeld onder b sub 2 is het niet toegestaan het gebruik van de gronden te wijzigen, indien dat tot gevolg heeft dat het aantal parkeerplaatsen minder bedraagt dan het bestaande aantal parkeerplaatsen.

Toelichting: deze bepaling voorkomt parkeerdruk in de wijk, doordat de bestaande parkeerplaatsen op eigen terrein ook in stand moeten worden gehouden. De wijk is ontworpen met parkeren in de voortuin. Het biedt wel de mogelijkheid tot herinrichting, zolang het aantal maar parkeerplaatsen maar behouden wordt.

Artikel 14

Invoegen 14.2.2.c:

14.2.2.c. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat de bouw van een overkapping is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'speciale bouwaanduiding – overkapping', met dien verstande dat:

- 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de aangrenzende goothoogte van het hoofdgebouw met een maximum van 3 m;*
- 2. de diepte niet meer bedraagt dan 3 m.*

Toelichting: het betreft dezelfde regeling als bij artikel 13. Deze situatie doet zich ook voor binnen de bestemming Tuin-1, bijvoorbeeld bij Zonnekant.

Invoegen 14.3.b:

14.3.b voor parkeren geldt:

1. het is niet toegestaan het gebruik van de gronden te wijzigen, indien dat tot gevolg heeft dat het aantal parkeerplaatsen minder bedraagt dan het bestaande aantal parkeerplaatsen.

Toelichting: het betreft dezelfde bepaling als bij artikel 13.

Artikel 16

Artikel 16.1.b.

Verwijderen: , uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug'

Toelichting: deze regel is niet standaard. Bruggen voor autoverkeer zijn bestemd als Verkeer, langzaamverkeerbruggen passen binnen de bestemming water.

Artikel 17

Vernummeren 17.1 at/m g naar b t/m h

Invoegen:

17.1a. Wonen

Toelichting: De functie wonen ontbrak.

17.1.d en e, invoegen "uitsluitend":

*d. gestapelde woningen **uitsluitend** ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';*

*e. **uitsluitend** garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garage';*

Toelichting: Door toevoeging van "uitsluitend" wordt voorkomen dat elders gestapelde woningen komen, of dat er woningen ter plaatse van garageboxen gebouwd worden.

Invoegen:

17.1.g. een b&b **voor max. 20 personen** ter plaatse van...

Toelichting: ter plaatse is in het verleden een b&b vergund voor max. 20 personen.

Invoegen:

17.1.i. een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';

Toelichting: ter plaatse van Van Panhuysstraat 51-61 is een ondergrondse parkeergarage aanwezig.

Invoegen:

17.1.j. Ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" uitsluitend maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond.

Toelichting: Ter plaatse van Van Panhuysstraat 15 bevinden zich maatschappelijke voorzieningen op de begane grond en geen woningen.

17.4.1.c verwijderen "vrijstaande"

c. het gebruik van ~~vrijstaande~~ bijgebouwen voor zelfstandige bewoning is niet toegestaan, met uitzondering van bijgebouwen die zijn gelegen binnen een bouwvlak.

Toelichting: zelfstandige bewoning is evenmin toegestaan in aangebouwde bijgebouwen.

Artikel 22

Artikel 22 geheel verwijderen en de navolgende artikelen vernummen.

Toelichting: deze waarde komt niet voor in het plangebied.

Artikel 23

Invoegen:

23.3 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.*
- b. Bij verlening van een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregel 'Nota Stallen en Parkeren' van de gemeente Noordwijk of de opvolger van deze beleidsregel bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, met dien verstande dat een bestaand parkeertekort niet hoeft te worden gecompenseerd.*
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub b en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.*

Toelichting: Er moeten regels over parkeren worden opgenomen i.v.m. het verdwijnen van de parkeernormen uit de bouwverordening.

Artikel 24

Toevoegen:

24.3 Voldoende parkeergelegenheid t.b.v. gebruik

- a. Een gebruik, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden veranderd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden t.b.v. dat nieuwe gebruik.*
- b. Bij verlening van een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregel 'Nota Stallen en Parkeren' van de gemeente Noordwijk of de opvolger van deze beleidsregel bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, met dien verstande dat een bestaand parkeertekort niet hoeft te worden gecompenseerd.*
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub b en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.*

Toelichting: Er moeten regels over parkeren worden opgenomen i.v.m. het verdwijnen van de parkeernormen uit de bouwverordening door een wetswijziging.

3.3 Wijzigingen in de toelichting

Toelichting is aangepast op actualiteit, wet-en regelgeving etc..

Vernummeren 7.3 naar 7.4

Invoegen 7.3:

7.3 Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan 'Middengebied' heeft met ingang van 12 september 2013 tot en met 23 oktober 2013 ter inzage gelegen. Zowel in het gemeentehuis, als via de gemeentelijke website, als via 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.

Gedurende deze termijn hebben vijf belanghebbenden een zienswijze ingediend. Eén belanghebbende heeft zijn zienswijze ingetrokken. Eén belanghebbende heeft buiten de termijn een zienswijze ingediend. In de Nota van Beantwoording worden deze zienswijzen behandeld. Tevens zijn er allerlei ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Ook deze zijn terug te vinden in de Nota van beantwoording.