

Noordwijk Binnen -

Hof van Holland

Wijzigingsplan



procedure	datum
ontwerp	31 augustus 2016
vastgesteld	
onherroepelijk	

opdrachtgever	Gemeente Noordwijk
opdrachtnemer	CroonenBuro5
status	Vastgesteld
projectnummer	0253721
plan-idn	WPNBvholland-VA1
documentdatum	8 december 2016

Inhoud

Inhoud	5
1. Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging en beschrijving plangebied	6
1.3 Plangrenzen	6
1.4 Vigerend bestemmingsplan	7
1.5 Leeswijzer	8
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
2.2.1 Het initiatief	10
2.2.2 Ruimtelijke inpassing	10
2.2.3 Vertaling in het wijzigingsplan	11
3. Beleidskader	12
4. Onderzoek	13
4.1 Inleiding	13
5.1 Algemeen	14
5.2 Planvorm	14
5.2.1 Verbeelding en regels	14
5.2.2 Bestemmingsvlak en bouwvlak	14
5.3 Opbouw regels	14
5.3.1 Inleidende regels	14
5.3.2 Bestemmingsregels	14
5.3.3 Algemene regels	15
5.3.4 Overgangs- en slotregel	16
6. Economische uitvoerbaarheid	17
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
7.1 Inspraak	18
7.2 Overleg met betrokken instanties	18
7.3 Handhaving	18

Bijlage:

Nota van Beantwoording

1.

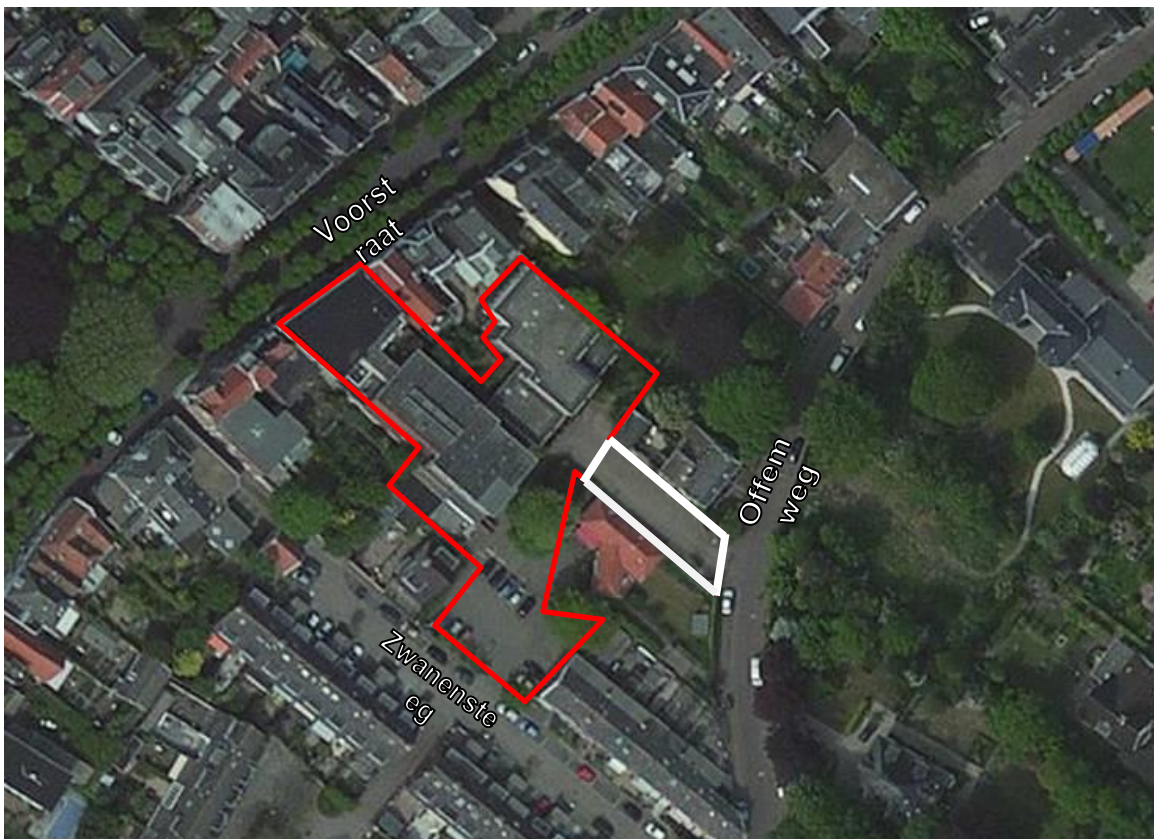
Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel gelegen tussen de Offemweg 36 en Offemweg 36a te Noordwijk maakt onderdeel uit van het moederplan 'Noordwijk Binnen: Hof van Holland' en is hierin aangeduid als wijzigingsgebied dat het ontwikkelen van een woning op de locatie mogelijk maakt. De firma 'Van Reisen Bouwmanagement & Advies' is voornemens om op deze locatie een woning te ontwikkelen, waarna de gemeente Noordwijk heeft aangegeven gebruik te zullen maken van de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het doorlopen van deze procedure.

1.2 Ligging en beschrijving plangebied

Het plangebied ligt aan de Offemweg in het Noordwijk Binnen en heeft betrekking op het perceel gelegen tussen Offemweg 36 en Offemweg 36a, kadastraal bekend onder het nummer 6406. Het plangebied was voorheen geheel in gebruik voor horecavoorzieningen, totdat na vaststelling van het bestemmingsplan 'Noordwijk Binnen: Hof van Holland' wonen binnen het plangebied mogelijk werd. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven, alsmede het moederplan 'Noordwijk Binnen: Hof van Holland'.



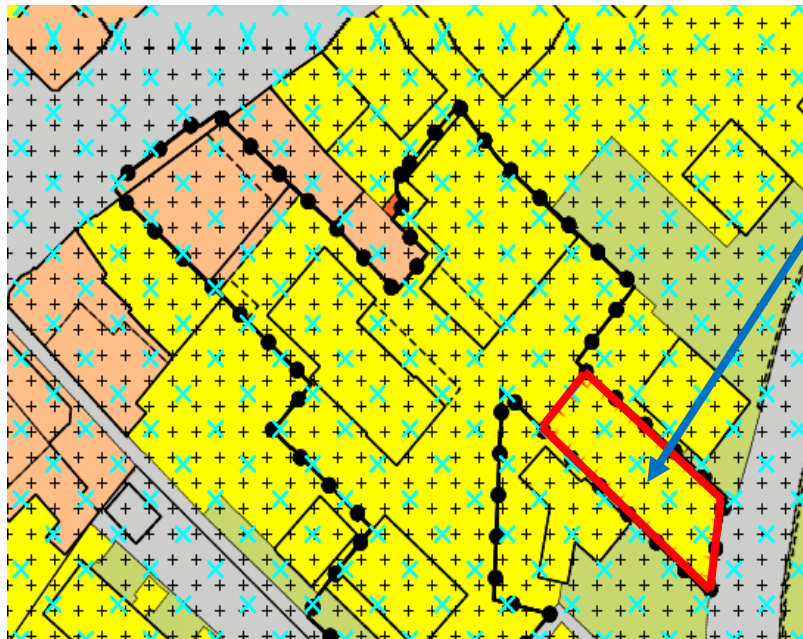
Ligging plangebied (Bing Maps)

1.3 Plangrenzen

De plangrenzen worden gevormd door de perceelsgrenzen van de percelen Offemweg 36, Offemweg 36a en aan de achterzijde door Moelenshof 1.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied van dit wijzigingsplan vigeert het bestemmingsplan 'Noordwijk Binnen: Hof van Holland' dat op 26 november 2014 is vastgesteld. Voor het plangebied van de geplande woning is de functieaanduiding 'Wonen-1' opgenomen en een gebiedsaanduiding 'wijzigingsgebied' opgenomen, waarmee het bevoegd gezag onder voorwaarden een woning mogelijk kan maken. Daarnaast bevat het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde-Bescherm dorpzicht'.



Bestemming
Wonen - 1

met
aanduiding wijzigingsgebied

Uitsnede bestemmingsplan 'Noordwijk Binnen: Hof van Holland' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor plangebied is zoals vermeld een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze is in de regels van het vigerende bestemmingsplan beschreven in artikel 5.4; Gebiedsaanduiding wetgevingzone – wijzigingsgebied

Hierin is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om één woning mogelijk te maken ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied', mits:

- a) de woning wordt georiënteerd op de Offemweg;
- b) de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen niet minder bedraagt dan 2 m;
- c) de voorgevel van het hoofdgebouw op niet meer dan 2 m voor de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woning op het perceel Offemweg 36 wordt gesitueerd;
- d) de achtergevel van het hoofdgebouw niet achter de achtergevel van de naastgelegen woning op het perceel Offemweg 36 wordt gesitueerd;
- e) de goothoogte niet meer bedraagt dan 4 m;
- f) de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 7m;
- g) voor het overige wordt aangesloten bij de bepalingen van de bestemmingen 'Wonen – 1' en 'Tuin', met dien verstande dat binnen de bestemming 'Wonen – 1' de oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 60 m² en dat binnen de bestemming 'Tuin' geparkeerd mag worden;
- h) er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een passende bestemming om de realisatie van de woning mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Na de inleiding volgt in Hoofdstuk 2 een korte omschrijving van de huidige en toekomstige situatie binnen het plangebied en de ontwikkelingen in het gebied. Hoofdstuk 3 behandelt de beleidskaders die relevant zijn voor de ontwikkeling. Daarna volgen de planologisch relevante aspecten in hoofdstuk 4. In Hoofdstuk 5 wordt een juridische toelichting gegeven op het wijzigingsplan. Hoofdstuk 6 en 7 behandeld de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en tot slot de procedure.

2.

Beschrijving van het plangebied

In dit hoofdstuk wordt het plan en het plangebied beschreven. Eerst wordt ingegaan op de huidige en vervolgens wordt toekomstige situatie beschreven. Daarnaast wordt beschreven hoe aan de voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid worden voldaan.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van de historisch kern van Noordwijk Binnen. De beeldbepalende historische kern heeft pandsgewijze bebouwing en een monumentaal karakter en is door het Rijk aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De begrenzing van het beschermd dorpsgezicht omvat het Lindenplein, de Voorstraat met aanliggende bebouwing, de Offemweg aan de zuidoostelijke zijde van de Voorstraat, de Sint Jorisdoelen, de Douzastraat, de Heilige Geestweg en het begin van de Kerkstraat en de Wilhelminastraat.

De Voorstraat vormt de hoofdstructuur van dit gebied met de Oude Jeroenskerk, het raadhuis en het Lindenplein als oriëntatiepunt voor de omgeving. Hierop komt een aantal straten uit waarbij vooral het Lindenplein opvalt door zijn zorgvuldige inrichting en de op het plein aanwezige bomen. Met name aan de zuidoostzijde van de Voorstraat zijn de panden aaneen gebouwd. Langs de overige straten komen naast aangebouwde panden ook vrijstaande panden voor. De panden sluiten met de gevels direct aan op het straatprofiel. Het geheel heeft een stedelijk karakter. Gebouwen zijn individueel en afwisselend en zijn in het algemeen klassiek van opbouw met één tot drie lagen en hellende kap of plat dak. De rooilijn verspringt en de nok- en goothoogte is afwisselend. De gebouwen staan met de vaak representatieve top- of langsegevel naar de weg. De overgang tussen dak en gevel wordt vaak benadrukt met een lijst. De panden hebben een verticale geleiding.

Op het perceel Voorstraat 73a, 79 en 81 bevonden zich het hotel en restaurant Hof van Holland en het bijbehorende vakantieappartementen en –studiocomplex Ankerhof. Na een faillissement van de laatste exploitant medio 2010 is het gehele complex leeg komen te staan. Het ontbreken van toezicht en het niet onderhouden van het pand en terrein hebben geleid tot een vervallen staat. Om de exploitatie van het gebied te bevorderen heeft de gemeente op 25 september 2012 aangegeven open te staan voor een functiewijziging van hotel/restaurant naar horeca in combinatie met wonen. Het bestemmingsplan dat deze ontwikkeling mogelijk heeft gemaakt, 'Noordwijk Binnen: Hof van Holland', is in november 2014 vastgesteld. De omgevingsvergunning is reeds verleend door het bevoegd gezag, waardoor de realisatie van het herontwikkelingsplan 'Hof van Holland' op 15 april 2015 in gang is gezet.



Blik op plangebied (bron: Globespotter)

Voorliggen plangebied gelegen aan de Offemweg, welke voorheen fungeerde als de inrit voor de hotelgasten van 'Het Hof van Holland', is op dit moment geen onderdeel van dit bouwplan. De inrit heeft daardoor geen functie meer en sluit niet op aan op de functies en kwaliteiten in de omgeving.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Het initiatief

Het ontwikkelingsplan bestaat uit het realiseren van één woning op het perceel gelegen tussen de Offemweg 36 en 36a. Het initiatief betreft in feite het afronden van het bouwplan 'Hof van Holland', waarbij is ingezet op het ontwikkelen van een (woon)gebied dat past bij de kwaliteit en uitstraling van de plaats Noordwijk. Het uitgangspunt hierbij is om 'ruimte te laten': plekken te ontwerpen waar het karakter van de Voorstraat zich kan voortzetten en de nieuwe bebouwing naadloos zal worden opgenomen in het bestaande stedelijk weefsel.



Nieuwe situatie herontwikkeling Hof van Holland, omcirkeld het perceel van het plangebied (Van Reisen Bouwmanagement & Advies, 10 januari 2014)

Voor het kavel aan de Offemweg is bij vaststelling van het vigerende bestemmingsplan de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied' opgenomen. In de regels is vastgelegd dat ter plaatse van deze aanduiding deze bestemming gewijzigd kan worden ten behoeve van één woning onder de voorwaarden dat de woning wordt georiënteerd op de Offemweg. De Voorstraat wordt namelijk gekoesterd en geconserveerd als historisch lint met individuele statige panden. De Offemweg heeft als achterstraat een andere sfeer, hier liggen verspreid enkele woningen naast een aantal grote tuinen. Door de voorgevel te richten op de Offemweg wordt beter aangesloten op de bestaande en de te ontwikkelen bebouwing. Door het benutten van de wijzigingsbevoegdheid wordt de voormalige inrit van de hotelgasten van het Hof van Holland afgesloten, wat wenselijk is voor bevordering van de uitstraling van zowel het herontwikkelingsplan als de Offemweg.

2.2.2 Ruimtelijke inpassing

Voor het mogelijk maken van een woning aan de Offemweg zijn door het bevoegd gezag voorwaarden vastgelegd waaraan moet worden voldaan alvorens de wijzigingsbevoegdheid kan worden aangesproken. Zoals vermeldt is in de regels vastgelegd dat ter plaatse van deze aanduiding deze bestemming gewijzigd kan worden ten behoeve van één woning onder de voorwaarden dat de woning wordt georiënteerd op de Offemweg. Daarnaast wordt ook vereist dat de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan 4 respectievelijk 7 meter en dat er minimaal 2 meter vrij moet worden gelaten tot de zijdelingse perceelgrenzen. De voorgevellijn van de nieuwe woning mag niet meer dan 2 meter voor de voorgevellijn van de woning op het perceel Offemweg worden gerealiseerd.

In voorliggend wijzigingsplan zijn deze ruimtelijke eisen vastgelegd in de regels en de verbeelding. Hiermee wordt voldaan aan de noodzakelijke ruimtelijke eisen ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheid. De onderbouwing met betrekking tot de milieuhygiënische aspecten

2.2.3 Vertaling in het wijzigingsplan

De regels in het plangebied zijn conform het moederplan 'Noordwijk Binnen: Hof van Holland'. In het plangebied is reeds de enkelbestemming 'Wonen -1' opgenomen. Om de geplande woning in het plangebied mogelijk te maken, wordt deze bestemming gehandhaafd. Voor de woning is een bouwvlak opgenomen, ter hoogte van de voor- en achterzijde van het bouwvlak gelegen aan de Offemweg 36, met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 7 meter.

Aan de voorzijde van het bouwvlak en aan weerszijde van de perceelgrens is de bestemming 'Tuin' vastgelegd. Binnen deze bestemming zijn geen bijgebouwen mogelijk. Door het opnemen van deze bestemming met bijbehorende regels is vastgelegd dat aan de normen van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' uit het moederplan worden gehandhaafd.



3.

Beleidskader

Ruimtelijke plannen worden gebruikelijk getoetst aan de relevante beleidskaders met betrekking tot het ontwikkelingsplan en het plangebied. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen ruimtelijk beleid en sectoraal beleid en wordt aangetoond dat de ontwikkeling past binnen het geldend rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

De realisatie van de woning aan de Offemweg ter plaatse van de voormalige inrit van het hotel Hof van Holland valt binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. In het kader van dit vigerende plan is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt en positief vastgesteld.

In voorliggend wijzigingsplan wordt derhalve niet concreet ingegaan op beleid. Voor de beleidsmatige afwegingen die ten grondslag hebben gelegen aan voorliggend initiatief wordt verwezen naar het moederplan 'Noordwijk Binnen: Hof van Holland'.

4.

Onderzoek

4.1 Inleiding

Voor iedere vorm van ruimtelijke ontwikkelingen is het verplicht dat wordt aangetoond dat er vanuit het oogpunt van milieuhygiënische en planologische aspecten geen belemmeringen voorkomen.

In het moederplan 'Noordwijk Binnen: Hof van Holland' zijn reeds de noodzakelijke milieu aspecten en effecten van het plangebied op de volgende omgevingsfactoren beschreven: geluid, lucht, bodem, bedrijvigheid, externe veiligheid, natuur en ecologie, archeologie en cultuurhistorie, water, MER-beoordeling, verkeer en parkeren en kabels en leidingen. In overleg met de gemeente is afgestemd dat voor onderhavig wijzigingsplan wordt volstaan met een verwijzing naar de onderzoeken en omschrijvingen in het moederplan. Met deze verwijzing wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid uit bestemmingsplan 'Noordwijk Binnen: Hof van Holland'.

Enkel omtrent het aspect Archeologie dient nog te worden vermeld dat het plangebied gelegen is in een gebied met hoge archeologische verwachtingen. Derhalve is een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd ter verantwoording van de ontwikkelingen in het moederplan.

In dit onderzoek is geconstateerd dat het belangrijkste niveau waarop mogelijk nog archeologische resten aanwezig zijn, zich bevindt in de top van pakket 1 op een niveau dat afhelt van 1,4-1,5 m NAP in het noordwesten naar ongeveer 0,7 m NAP in het zuidoosten. Ook in de bouwvoor/woonlaag (pakket 2) kunnen archeologische resten aanwezig zijn op een niveau van 1,6 tot 1,8 m NAP in het hele gebied. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd om een vervolgonderzoek uit te laten voeren indien er graafwerkzaamheden zullen plaatsvinden die zullen reiken tot in de oude bouwvoor/woonlaag (een niveau van 1,6 - 1,8 m NAP).

Om te waarborgen dat het vervolgonderzoek wordt uitgevoerd, is de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' op het perceel gehandhaafd.

5.

Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het wijzigingsplan 'Noordwijk Binnen – Hof van Holland' wijzigt het geldende bestemmingsplan 'Noordwijk Binnen – Hof van Holland' ter plaatse van het plangebied, gelegen aan de Offemweg tussen de nummers 36 en 36a. Toepassing wordt gegeven van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Aan de gestelde voorwaarde voor wijziging wordt voldaan, zoals reeds is beschreven.

5.2 Planvorm

5.2.1 Verbeelding en regels

Het wijzigingsplan 'Noordwijk Binnen - Hof van Holland' bestaat uit een verbeelding van de bestemmingen en de daaraan verbonden regels. De bestemming van de gronden is geometrisch bepaald door middel van lijnen, coderingen en arceringen. Bij de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen.

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aangesloten op de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan ook aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. Voor de regeling is aangesloten op het moederplan 'Noordwijk Binnen – Hof van Holland'.

5.2.2 Bestemmingsvlak en bouwvlak

In het plan is het toegestane gebruik van de gronden bepaald. Iedere functie heeft daartoe een bestemmingsvlak gekregen, bijvoorbeeld 'Wonen - 1' of 'Tuin'. In de regels is per bestemming bepaald welke gebruiksmogelijkheden op een perceel gelden.

Door middel van een bouwvlak is aangegeven waar de hoofdbebouwing mag worden gebouwd (de hoofdbebouwing is het belangrijkste gebouw op een perceel behorende bij de betreffende bestemming). Naast de hoofdbebouwing kent het plan ook mogelijkheden voor erfbebouwing. De hoofdregel daarbij is, dat zowel binnen als buiten het bouwvlak (afhankelijk van de bestemming) bijbehorende bouwwerken en uitbreidingen van woonruimte mogen worden gebouwd, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden die zijn opgenomen in de regels.

5.3 Opbouw regels

Overeenkomstig de SVBP 2012 zijn de regels van voorliggend wijzigingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht.

5.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. In dit artikel is onder meer bepaald hoe de dakhelling, de oppervlakte, de goothoogte en de bouwhoogte van een bouwwerk worden bepaald.

5.3.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering.

Wonen – 1

De voor 'Wonen – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven en straten en paden. Binnen deze bestemming zijn grondgebonden en gestapelde woningen mogelijk. Bij deze bestemming is de situering van het hoofdgebouw (de woning) met een bouwvlak op de verbeelding vastgelegd. Daarnaast zijn aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven toegestaan.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding weergegeven.

Binnen het bouwperceel mag het bij het oorspronkelijk hoofdgebouw behorende achtererfgebied voor niet meer dan 50% worden bebouwd, met dien verstande dat oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken per bouwperceel niet meer bedraagt dan 60 m².

Tuin

De bestemming 'Tuin' is nauw verbonden met de bestemming 'Wonen - 1' en regelt die gedeelten van het erf behorende bij woningen die onbebouwd dienen te blijven en in welke richting de voorgevelrooilijn van de hoofdbebouwing gericht moet zijn. In dit geval gaat het om de juridische regeling die noodzakelijk is om de voorzijde en de zijdelinkse perceelgrenzen op voldoende afstand van de bestaande woningen aan de Offemweg, conform de eisen van de wijzigingsbevoegdheid.

Parkeren binnen de bestemming 'Tuin' is toegestaan.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1

De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de aanwezige archeologische waarden. Er geldt een vergunningverplicht bij werkzaamheden waarbij de grond wordt verstoord dieper dan 50 centimeter.

Dubbelbestemming Waarde – Beschermd dorpsgezicht

De voor 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van het aangewezen beschermd dorpsgezicht. Aan de gronden en bebouwing mag in principe geen verandering worden aangebracht ten aanzien van een aantal vastgelegde karakteristieken en kenmerken. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om hier vanaf te wijken indien de karakteristiek/kenmerken van het dorpsgezicht niet onevenredig worden aangetast.

De aanwijzing door het Rijk als beschermd dorpsgezicht heeft als rechtsgevolg dat voor het bouwen ten behoeve van de in deze dubbelbestemming gelegen overige bestemmingen geldt dat de regeling voor vergunningvrije bouwwerken uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) hier niet van toepassing is.

5.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels:

1. een anti-dubbeltelregel: hierin is bepaald dat grond die mee is gerekend bij het toestaan van een bouwplan, niet nogmaals kan worden meegerekend bij de beoordeling van een volgend bouwplan;
2. algemene bouwregels: hierin is een regel opgenomen met betrekking tot bestaande maten. Hierin is geregeld dat de afmetingen en/of afstanden van gebouwen die niet voldoen aan de gestelde regels in het bestemmingsplan en welke al zijn gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke vergunning is verleend, als maximaal toegestane afmetingen en/of afstanden gelden;
3. algemene gebruiksregels: hierin is aangegeven welk gebruik in ieder als strijdig gebruik wordt aangemerkt;
4. algemene afwijkingsregels: in de algemene afwijkingsregels is bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor het afwijken kunnen verlenen.

5.3.4 Overgangs- en slotregel

Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

6.

Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan (of in dit geval een wijzigingsplan) dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarbij een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro wordt mogelijk gemaakt en waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze kosten moeten worden verhaald op de initiatiefnemer of de ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het wijzigingsplan moet worden vastgesteld (artikel 6.12 Wro).

Het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Het opstellen van een exploitatieplan is in het kader van dit wijzigingsplan dan ook niet aan de orde.

7.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

Het ontwerpwijzigingsplan zal conform de gemeentelijke inspraakverordening voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak worden vrijgegeven. Gedurende zes weken is een ieder in de mogelijkheid gesteld schriftelijke en/of mondeling te reageren op het wijzigingsplan.

Gedurende deze periode is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is in de in de bijlage opgenomen Nota van Beantwoording samengevat en voorzien van beantwoording. Daarbij is tevens aangegeven tot welke wijzigingen deze zienswijze heeft geleid.

7.2 Overleg met betrokken instanties

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Uit het overleg met provincie Zuid-Holland en het hoogheemraadschap Rijnland blijkt dat er geen provinciale belangen gelden en dat het plan past binnen het Rijnlands beleid.

7.3 Handhaving

Een bestemmingsplan/wijzigingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het wijzigingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit wijzigingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts worden verwezenlijkt, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.

Bijlage bij toelichting

Nota van beantwoording zienswijzen

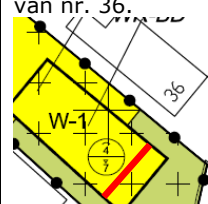
Wijzigingsplan 'Noordwijk Binnen - Hof van Holland'

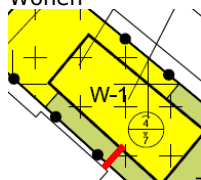
d.d. 22 december 2016

1. Inleiding

Het ontwerpwijzigingsplan 'Noordwijk Binnen – Hof van Holland', heeft van 31 augustus tot en met 11 oktober 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Zowel in het gemeentehuis, als via de gemeentelijke website, als via www.ruimtelijkeplannen.nl) bestond de mogelijkheid om de documenten te raadplegen. Gedurende deze periode van zes weken heeft een ieder de gelegenheid gehad om een zienswijze in te dienen. Tevens is het plan ter kennisgeving aangeboden aan provincie Zuid Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland. Provincie Zuid Holland heeft aangegeven dat het plan niet hoefde worden toegezonden. Het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat het plan past binnen het Rijnlands beleid.

In deze periode is één zienswijze binnengekomen (11-10-2016). Deze zienswijze is ontvankelijk.

	Zienswijze 1	Beantwoording	aanpassing
	De indiener geeft bij alle punten aan dat er een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten omtrent deze ontwikkeling en dat het wijzigingsplan niet overeenkomstige deze overeenkomst is.	In zijn algemeenheid zijn privaatrechtelijke overeenkomsten niet leidend, noch bindend voor een bestemmingsplan. Slechts indien de belemmering evident is, krijgt deze betekenis. "De Afdeling stelt voorop dat privaatrechtelijke verhoudingen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet van doorslaggevende betekenis zijn. Slechts indien deze van een zodanige aard zijn dat daarmee de realisering van het bestemmingsplan binnen de planperiode niet aannemelijk is, kan hieraan betekenis toekomen." (30-9-2009, ECLI:NL:RVS:2009:BJ8912) In dit geval is er geen sprake van evidente privaatrechtelijke belemmeringen (afgezien van de voorgevelrooilijn onder 1.1), aangezien op de overeenkomst niets regelt over de aangevoerde punten. Het bestemmingsplan biedt bepaalde mogelijkheden die ruimtelijke gezien aanvaardbaar zijn. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar.	Geen
1.1	In de overeenkomst tussen partijen is opgenomen dat de voorgevelrooilijn van de nieuw te bouwen woning gelijk is aan de bestaande voorgevelrooilijn van de huidige woning aan de Offemweg 36. De bedoeling van dit artikel is om te voorkomen dat verder naar voren wordt gebouwd dan de bestaande voorgevel van de woning nr 36. Het bestemmingsvlak 'Wonen het bouwvlak, is zodanig ingetekend dat uitvoering wordt gegeven aan deze afspraak.	De voorgevel is gedefinieerd in artikel 1.49. Een erker of luifel heeft hier geen invloed op. Het wijzigingsplan voorziet in een voorgevel die 2m vóór die van nr. 36 ligt. Dat is weliswaar in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid, maar niet in overeenstemming met de privaatrechtelijke overeenkomst.	Voorgevelrooilijn 2m naar achteren plaatsen, zodat deze gelijk komt met de voorgevel van nr. 36. 
1.2	Op basis van artikel 2 echter mogen ondergeschikte bouwdelen als luifels, erkers, balkons tot 1m (door B&W te wijzigen in 1,5m) uitsteken ten opzichte van de voorgevel. Dat is in strijd met de overeenkomst. Toelichting: In artikel 1 onder B is vermeld dat de voorgevelrooilijn van de nieuw te bouwen woning gelijk is aan de bestaande voorgevelrooilijn van de bestaande woning van nr 36. De rooilijn is in Nederland een lijn die bij het bouwen niet overschreden mag worden (wikipedia). Ook Lycaeus Juridisch Woordenboek geeft als definitie: de lijn die bij het bouwen aan	In de overeenkomst wordt niet gesproken over rooilijn, maar over voorgevelrooilijn, de lijn die wordt bepaald door de voorgevel van het gebouw. Die wordt gelijkgesteld met die van nr 36, zie 1.1. Voor beide woningen geldt dat deze dezelfde bouwregels zullen hebben. De overeenkomst kent geen bepalingen over ondergeschikte bouwdelen aan de voorgevel. De overeenkomst staat derhalve niet in de weg aan de regeling. Het betreft bovendien een standaardartikel dat in het kader van uniformiteit uit het moederplan is	Geen

	<p>de wegzijde (...) niet mag worden overschreden, identiek aan de definitie zoals die in de Woningwet van 1991 was opgenomen. Deze definities sluiten aan bij het vaste taalgebruik en zijn ook zo in de overeenkomst bedoeld. Door in de definitie van het wijzigingsplan een andere definitie aan rooilijn te geven, wordt geen uitvoering gegeven aan de afspraken uit de overeenkomst. In de overeenkomst is immers bepaald dat de rooilijn – de lijn dus, die bij het bouwen niet overschreden mag worden – in het verlengde dient te liggen van de bestaande rooilijn van Weerink. De rooilijn mag ook niet bij het bouwen van zogenaamd ondergeschikte delen als erkers en luifels overschreden worden.</p>	overgenomen.	
1.3	<p>Voor de bestaande muur op de erfgrens is het volgende in de overeenkomst opgenomen: de nieuwe tuinmuur/erfscheiding met Offemweg 36 mag niet hoger worden dan de bestaande tuinmuur/erfscheiding. Dit geldt slechts voor het deel dat is gelegen de bestaande achtergevel van Offemweg 36. Aan een deel van het bedoelde stuk wordt in het wijzigingsplan echter de bestemming 'Wonen gegeven. Binnen de bestemming 'Wonen mogen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken worden gebouwd.</p> <p>Het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Bijbehorende en andere bouwwerken mogen hier op basis van het wijzigingsplan tot op de erfgrens worden gebouwd, met dien verstande dat op grond van de overeenkomst de maximale hoogte daarvan is beperkt tot de huidige hoogte van de erfscheiding 1. Het is dus ondenkbaar dat hier ooit een bijbehorend bouwwerk gebouwd zal worden.</p> <p>Ik verzoek u dan ook om op de verbeelding, behorende bij het wijzigingsplan de grens tussen de bestemmingen 'Wonen en 'Tuin' in noordwestelijke richting te verleggen, tot het in het verlengde ligt van de achtergevel van het woonhuis aan de Offemweg 36. Opvallend is dat de overeenkomst met Offemweg 36 wel is uitgewerkt aan de zijde van Offemweg 36a, maar niet aan de zijde van Offemweg 36.</p> <p>Toelichting: Aan-, uit- en bijgebouwen zijn per definitie met muren omsloten ruimten. Wanneer overeengekomen is dat de muur niet hoger mag zijn dan de bestaande muur, betekent dit dat aan-, uit- en bijgebouwen niet hoger mogen zijn dan de bestaande tuinmuur. De hoogte daarvan is vastgelegd op de tekening in bijlage 3 bij de overeenkomst.</p>	<p>De overeenkomst voorziet slechts in een bepaling over de tuinmuur/erfscheiding en niet in een afspraak over bijgebouwen/aanbouwen achter de voorgevel.</p> <p>Dat de hoogte van de tuinmuur dus ook bepalend is voor de hoogte van aan- en uitbouwen, staat niet in de overeenkomst.</p> <p>De overeenkomst staat derhalve niet in de weg aan de regeling.</p> <p>Afgezien daarvan is de regeling in het wijzigingsplan niet afwijkend t.o.v. het vergunningvrij bouwen, dat ook op de bestemming Tuin zou mogen.</p>	Geen
1.4	Opvallend is dat de overeenkomst met Offemweg 36 wel is uitgewerkt aan de zijde van Offemweg 36a, maar niet aan de zijde van Offemweg 36.	Dit is correct geconstateerd. Dit is ook niet gebruikelijk en zal gelijk getrokken worden met de andere zijde, zodat de Woon-bestemming begint ca 3m achter de (nieuwe) voorgevelrooilijn.	<p>Aanpassing grens tussen Tuin en Wonen</p> 
1.5	Op grond van artikel 2.4 is het mogelijk om ondergeschikte bouwdelen als erkers, luifels en balkons met een meter (bij wijziging tot 1,5 uit te laten steken ten opzichte van de gevel. In de overeenkomst tussen partijen is vastgelegd dat de woning in zijn geheel op minimaal 2 m afstand van de erfgrens dient te blijven. Op basis van artikel 2.4 wordt dus een 'recht' verstrekt	<p>Het betreft een standaardartikel dat in het kader van uniformiteit uit het moederplan is overgenomen.</p> <p>In de overeenkomst is hierover niets bepaald. De overeenkomst staat derhalve niet in de weg aan de regeling.</p>	Geen

	dat er helemaal niet is en nooit zal komen. Ik verzoek u dan ook om artikel 2 uit het wijzigingsplan te schrappen.		
1.6	In artikel 10.1 is een algemene afwijkingsmogelijkheid opgenomen om bouwgrenzen met max. 2,5 m te overschrijden. Dit is ook een artikel waaraan geen invulling gegeven kan worden. In ieder geval is dit aan de voor-en rechterzijden op basis van de overeenkomst van partijen niet invulbaar. Daarbij komen de bouwgrenzen dan gedeeltelijk buiten het plangebied en buiten het eigendom te liggen.	Het betreft een standaardartikel dat in het kader van uniformiteit uit het moederplan is overgenomen. Het betreft een algemene afwijkingsbevoegdheid om tot een maximum af te wijken van de bouwgrens, niet van de bestemmingsplangrens. Aan de voorgevel is dit artikel dus niet toepasbaar. Voor de zijkant en achterzijde geldt hetzelfde als bij 1.5; in de overeenkomst is er niets over bepaald. Dat de wijzigingsbevoegdheid in bepaalde gevallen niet uitvoerbaar is tot het maximum, maakt niet dat deze bepaling in zijn geheel ontoelaatbaar is. In dit geval is hij eventueel uitvoerbaar aan de zijkant en de achterzijde. Het is bovendien geen rechtstreekse bouwtitel. Mocht dit artikel gebruikt worden, dan staat daartegen zelfstandig rechtsbescherming open.	Geen
1.7	Een maximale goot-en bouwhoogte ontbreekt in de regels. Verzocht wordt een maximale goot- en bouwhoogte van resp.4 en 7 m in de regels op te nemen.	In het wijzigingsplan is in artikel 4.2.2.b bepaald dat de maximum goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de betreffende aanduiding. Deze aanduiding is op de verbeelding opgenomen met resp. 4m en 7m.	Geen

2. Ambtelijke wijziging

Artikel 4.2.3.h, onder 1. moet luiden:

de oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 60 m²;

Toelichting:

In het ontwerp stond: "de oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken **bij aaneengesloten woningen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 60 m²;**"

In dit geval is echter geen sprake van aaneengesloten bebouwing. De wijzigingsbevoegdheid betrof één woning, onder de voorwaarde dat: "voor het overige wordt aangesloten bij de bepalingen van de bestemming 'Wonen - 1' en 'Tuin', met dien verstande dat binnen de bestemming 'Wonen - 1' de oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 60 m² en dat binnen de bestemming 'Tuin' geparkeerd mag worden;" Gezien deze specifieke voorwaarde, is duidelijk dat bedoeld wordt dat die 60m² bij deze vrijstaande woning moet gelden.

Toelichting, 7.1 en 7.2

Beide paragrafen worden aangepast, overeenkomstig de gelopen procedure.