

Nota zienswijzen

ontwerpbestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning "Residence Opduin"

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning "Residence Opduin" (zgn. coördinatieregeling Wro) hebben met ingang van 14 juni tot 26 juli 2017 ter inzage gelegen. Zowel in het gemeentehuis, als via de gemeentelijke website en als via ruimtelijkeplannen.nl heeft de mogelijkheid bestaan om het plan te raadplegen. Gedurende de periode van 6 weken heeft eenieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Tevens is aan de overlegpartners van de gemeente een verzoek gedaan om een eventuele zienswijze in te dienen.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van zes weken is namens één van de omwonenden tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad ingediend. Deze zienswijze is zowel gericht tegen het ontwerp bestemmingsplan als tegen het ontwerp omgevingsvergunning. Daarnaast is tijdig een zienswijze ontvangen van een bestuurlijk overlegpartner tegen het ontwerp bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 worden de ingediende zienswijzen per reclamant samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording. De reactie eindigt met een conclusie waarin inzichtelijk wordt gemaakt in hoeverre hetgeen naar voren is gebracht aanleiding geeft tot aanpassing in het bestemmingsplan. De zienswijze van de omwonende is geanonimiseerd, omdat het niet is toegestaan persoonsgegevens op internet te publiceren. In hoofdstuk 3 worden de ambtshalve wijzigingen behandeld.

Bijlage 1: De "Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerp bestemmingsplan "Residence Opduin" is als bijlage 1 bij deze "Nota" gevoegd.

.

2. Zienswijzen

Ingediend door:	Opmerking	Gemeentelijke reactie	Gevolgen voor het bestemmingsplan?
Reclamant nr. 1:	1a. Reclamant heeft een inspraakreactie ingediend en verzoekt de raad de inhoud daarvan als herhaald en ingelast te beschouwen.	1a. De beantwoording op de inspraakreactie is opgenomen in de Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan "Residence Opduin". Korthedshalve wordt naar die Nota verwezen.	Nee
	1b. Ten onrechte wordt gesteld dat een functiewijziging van (hotel)bedrijf naar een woonfunctie per definitie minder hinder oplevert. De feitelijke situatie is immers dat het actuele gebruik voor geen tot zeer weinig hinder leidt. De realisatie van balkons aan de zijde van het perceel van cliënt leidt juist tot een ernstiger mate van hinder en inbreuk op de privacy van reclamant.	1b. In de beantwoording is niet uitgegaan van de feitelijke situatie (leegstaand hotel), maar de maximaal planologische mogelijkheden (hotel). Hierbij is gesteld dat een hotel per definitie meer hindert oplevert dan een woning. Het aspect privacy kan los worden gezien van het aspect hinder. In dit specifieke geval is conform de huidige gebruiks- en bouw mogelijkheden een hotel met balkons mogelijk. De gevolgen ten gevolge van de functiewijziging naar wonen voor inbreuk op privacy zijn minimaal, omdat bij een hotel met balkons ook een bepaalde mate van inkijk is. Deze ontwikkeling kan beschouwd worden als een ruimtelijke verbetering.	Nee
	1c. Het bouwplan is in strijd met beleid de IRV. Het enkele feit dat vanaf een lager peil wordt gebouwd en dus wordt gemeten, maakt het bouwvolume niet kleiner.	1c. In paragraaf 4.2.1 van het bestemmingsplan wordt uitvoerig de bouwhoogte en de bouwmassa in relatie tot de IRV beschreven. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het plan niet in strijd is met de IRV.	Nee
	1d. Het college heeft zich (te) weinig verdiept in de juridische procedure die tussen cliënt en Noorlander is gevoerd en de verplichtingen die uit de getroffen schikking voortvloeien voor Noorlander.	1d. Zoals blijkt uit de reactie in de Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan "Residence Opduin" is in dit plan rekening gehouden met de geldende privaatrechtelijke belemmering voor de aanleg van een weg. De Nota is als bijlage 1 bij deze Nota gevoegd.	Nee

Ingediend door:	Opmerking	Gemeentelijke reactie	Gevolgen voor het bestemmingsplan?
Reclamant nr. 2	2a. In het bestemmingsplan ontbreekt Rijnlands beleid. Verzocht wordt de standaardtekst voor de waterparagraaf op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan. 2b. Uit de plannen blijkt onvoldoende hoe groot de toename aan verhard oppervlak is. Indien deze groter is dan 500 m² moet ter compensatie van de werkzaamheden oppervlaktewater worden gegraven.	2a. De standaardtekst is overgenomen in de waterparagraaf. 2b. De hoeveelheid verhard oppervlak wordt ten gevolge van deze ontwikkeling niet met meer dan 500m² vergroot. Dit is expliciet opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.	Tekstuele aanpassing toelichting Tekstuele aanpassing toelichting

3. ambtshalve wijzigingen

Naast het actuele beleid van Rijnland is de toelichting nog aangepast op de actuele wijzigingen van de Ladder van duurzame verstedelijking en de Wet natuurbescherming.

Bijlage 1

Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan "Residence Opduin"

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan "Residence Opduin" heeft met ingang van 29 juni tot 10 augustus 2016 ter inzage gelegen. Zowel in het gemeentehuis, als via de gemeentelijke website en als via ruimtelijke plannen.nl heeft de mogelijkheid bestaan om het plan te raadplegen. Gedurende de periode van 6 weken heeft eenieder de mogelijkheid gehad om een inspraakreactie in te dienen. Tevens is aan de overlegpartners van de gemeente een verzoek gedaan om op het plan te reageren.

Inspraakreacties

Gedurende de termijn van zes weken heeft een drietal bewoners een inspraakreactie ingediend. In hoofdstuk 2 worden de ingediende inspraakreacties samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording van de kant van de gemeente. Elke inspraakreactie eindigt met een conclusie waarin inzichtelijk wordt gemaakt in hoeverre hetgeen naar voren is gebracht aanleiding geeft tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan. De inspraakreacties zijn geanonimiseerd, omdat het niet is toegestaan persoonsgegevens op internet te publiceren. De sleutel waarmee inzage kan worden verkregen in de naam- en adresgegevens is opvraagbaar bij het gemeentehuis.

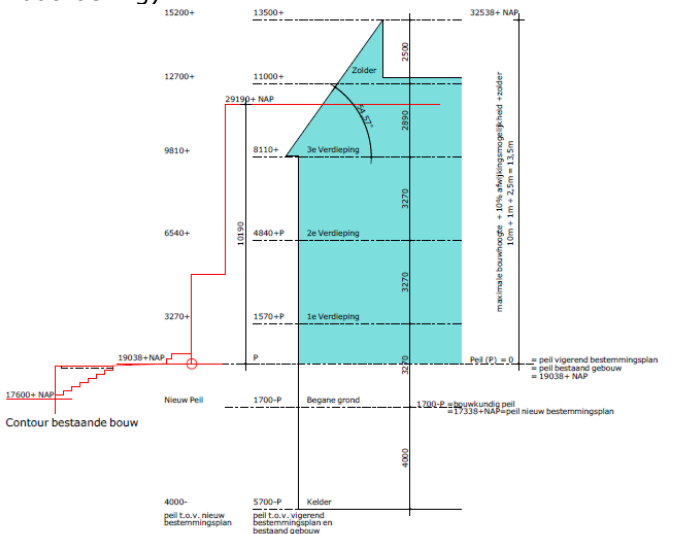
Overlegreacties

In het kader van het verplichte vooroverleg heeft de gemeente aan aantal partners het voorontwerpbestemmingsplan "Residence Opduin" toegezonden. Van één instantie is een reactie ontvangen. In hoofdstuk 3 is deze reactie samengevat en voorzien van een overweging van de gemeente.

.

2. Inspraak

Ingediend door:	Opmerking	Gemeentelijke reactie	Gevolgen voor het bestemmingsplan?
Inspreker nr. 1	1a. Inspreker vreest (in vergelijking met de huidige situatie) intensiever gebruik, onaanvaardbare overlast, een ernstige mate van aantasting woongenot, privacy en waardevermindering woning. De realisatie van balkons tast (met uitzicht op perceel insprekers) het woongenot van insprekers negatief aan en zorgt voor waardevermindering woning.	1a. Een functiewijziging van een hotel (bedrijf) naar een woonfunctie levert per definitie minder hinder op. Dit komt mede doordat een hotelfunctie in het algemeen intensiever wordt gebruikt (o.a. verkeersaantrekkende werking). Dat de feitelijke situatie op dit moment minder hinder oplevert, komt doordat het gebouw op dit moment extensief in gebruik is. Indien de huidige en toekomstige planologische mogelijkheden tegen elkaar worden afgewogen, is sprake van een afname aan hinder en overlast. Met betrekking tot aantasting van het woongenot vormt privacy een belangrijke factor. In de huidige situatie is ook sprake van inbreuk op de privacy veroorzaakt door de aanwezigheid van hotel 'Opduin' en pension 'Midduyne'. Het gebruik van een hotelkamer is met betrekking tot het aspect privacy vergelijkbaar met die van appartementen. Gezien daar in deze situatie sprake van is, wordt verwacht dat het planologisch nadeel ten gevolge van de inbreuk op de privacy gering is. De realisatie van balkons aan de achterzijde van het gebouw is reeds mogelijk op basis van de bestaande planologische situatie en zorgt niet voor een verslechtering t.a.v. het aspect privacy. Met betrekking tot waardevermindering dienen de voordelen van het plan afgewogen te worden tegen de mindere mate van privacy. Het plan biedt namelijk een grote kwaliteitsverbetering en, zoals blijkt uit bovenstaande, minder hinder. Daarnaast zorgt de beoogde beplanting in de toekomstige situatie voor de nodige afscherming. In de toekomstige situatie is, in vergelijking met de huidige planologische situatie, geen sprake van een verslechtering ten aanzien van privacy en woongenot.	Nee

Ingediend door:	Opmerking	Gemeentelijke reactie	Gevolgen voor het bestemmingsplan?
	1b. Het beoogde plan voorziet in een hoger en massiever gebouw met grotere ruimtelijke uitstraling dan de huidige bebouwing (overschrijding van 1,7 in bouwhoogte en realisatie ondergrondse parkeergarage buiten bouwvlak). Het is inspreker bovendien niet duidelijk vanaf welk peil wordt gemeten. Inspreker refereert in reactie o.a. naar de gemeentelijke structuurvisie, de IRV en uitspraak 201306435/1/R4 van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State.	1b. De bouwhoogte in de toekomstige situatie is conform de eisen van de Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig (IRV), vastgesteld op 25 november 2009, aangepast op 12 maart 2014. In de IRV is o.a. opgenomen dat geen medewerking zal worden verleend aan het uitbreiden van bouwmassa's ten opzichte van de mogelijkheden in bestaande bestemmingsplannen. Om deze reden worden geen bouw mogelijkheden vergund die het toegestane volume in het bestemmingsplan met meer dan de binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid van 10% overstijgen. In bestemmingsplan 'Residence Opduin' is expliciet geen vrijstellingsmogelijkheid, waarmee het volume alsnog met 10% zou kunnen worden verhoogd, opgenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan is in figuur 11 (pag. 21) onderstaande contourtekening opgenomen van de huidige planologische mogelijkheden (incl. maatvoering).  Hier is te zien dat het huidige peil niveau zich bevindt	Nee

Ingediend door:	Opmerking	Gemeentelijke reactie	Gevolgen voor het bestemmingsplan?
		ter plaatse van de verhoogde entree cq. bordes van het huidige gebouw (met o.a. de ruimte voor het terras) Deze versteende verhoging t.o.v. de weg wordt in de toekomstige situatie verwijderd, waardoor ca. 1,7 meter ruimte ontstaat dat ten behoeve van de toekomstige bebouwing kan worden ingezet. Hierdoor wijzigt de absolute bouwhoogte t.o.v. de huidige planologische mogelijkheden niet. De toekomstige bebouwing heeft een bouwhoogte van 13,5 meter, gemeten vanaf het huidige peil. Door het verwijderen van de bestaande verstering (zie figuur 9 op pag. 20 van de toelichting en onderstaande foto) ontstaat in de toekomstige situatie een nieuw peil op - 1,7 meter van het bestaand peil.  Deze ruimte wordt in de toekomstige situatie ingevuld, waarmee een totale bouwhoogte van 15,2 meter ontstaat (13,5 meter boven peil + 1,7 meter onder bestaand peil). In de nieuwe situatie wordt dus een gebouw gerealiseerd dat niet hoger is dan wat op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is.	

Ingediend door:	Opmerking	Gemeentelijke reactie	Gevolgen voor het bestemmingsplan?
	1c. Uit voorliggend plan blijkt op geen wijze dat de ontwikkeling van de voorgenomen weg daadwerkelijk wordt gerealiseerd.	Hiermee worden de eisen uit de IRV en het huidige bestemmingsplan gerespecteerd. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt hier nader op ingegaan. Daarnaast is het gebouw ten gevolge van het participatietraject ruim 5m verder van de Rembrandtweg gepositioneerd, waardoor een ruimer straatprofiel wordt gecreëerd en waarmee de ruimtelijke kwaliteit t.a.v. de omgeving wordt verbeterd. De ruimtelijke impact van de toekomstige bebouwing is daarmee beperkter dan wat op dit moment planologisch mogelijk is. Ten aanzien van het (maximaal) aantal bouwlagen worden in de IRV, noch het bestemmingsplan beperkingen opgelegd. In het bestemmingsplan zijn uitsluitend beperkingen opgenomen ten aanzien van de bouwhoogte. Het plan maakt de realisatie van een ondergrondse parkeergarage mogelijk. Het parkeerprogramma van de toekomstige bebouwing wordt volledig ondergronds opgelost. Aangezien het in de huidige situatie mogelijk is aan de voorzijde van het gebouw te parkeren, is de ontwikkeling op dit onderdeel te beschouwen als een ruimtelijke verbetering. 1c. Op basis van het vigerende plan is het realiseren van een toegangsweg planologisch niet uitvoerbaar. De betreffende gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan 'De Zuid' de enkelbestemming 'Groen - Duinterrein'. Deze gronden zijn geschikt gemaakt ten behoeve van duinterrein en het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de daar voorkomende dan wel daaraan eigen natuur- en landschappelijke waarden. Het realiseren van een ontsluitingsweg is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk.	Ja, binnenplanse afwijkmogelijkheid voor extra ontsluiting binnen 'Groen'

Ingediend door:	Opmerking	Gemeentelijke reactie	Gevolgen voor het bestemmingsplan?
	1d. het plan is in strijd met beginselen behoorlijk bestuur, aangezien er sprake is van een onzorgvuldig vastgesteld plan. De belangen van inspreker worden geschaad.	In het bestemmingsplan 'Residence Opduin' verkrijgen de gronden naast de bestemming 'Wonen' de bestemmingen 'Tuin' en 'Groen' en 'Groen – Duinterrein'. Op basis van de regels van de bestemming 'Groen – Duinterrein' is het met een omgevingsvergunning planologisch mogelijk om wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen aan te leggen of te verharden. Op basis van de regels van de bestemming 'Groen' is het ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' mogelijk een in- en uitrit te realiseren. Naar aanleiding van deze inspraakreactie is binnen de bestemming 'Groen' een binnenplanse afwijkingmogelijkheid opgenomen om middels een omgevingsvergunning een extra ontsluiting te creëren van maximaal 2 meter breed. Door het bestemmingsplan 'Residence Opduin' ontstaat planologisch dus de mogelijkheid middels een omgevingsvergunning een pad te creëren. Hierdoor is in dit plan rekening gehouden met de geldende privaatrechtelijke belemmering voor de aanleg van een weg. 1d. Er is geen sprake van strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur. Bij de totstandkoming van voorliggend (ontwerp) bestemmingsplan heeft, naast het doorlopen van een procedure met inspraak en bestuurlijk vooroverleg, participatie plaatsgevonden. Hiervoor verwijzen wij naar paragraaf 7.1 van de toelichting. Hierbij zijn alle belangen zorgvuldig afgewogen. De Wro schrijft voordat ieder initiatief afzonderlijk moet worden beoordeeld en elke afwijking van het bestemmingsplan de wettelijke voorgeschreven procedure moet doorlopen met diverse momenten van besluitvorming (door B&W en gemeenteraad). De terinzagelegging van het voorontwerp en het ontwerp hebben ook als doel de belangen van belanghebbenden af te wegen. Bovendien is sprake van een	Nee

Ingediend door:	Opmerking	Gemeentelijke reactie	Gevolgen voor het bestemmingsplan?
Inspreker nr. 2	2a. Inspreker wenst dat voorliggend plan medewerking verleent voor realisatie recht van overpad derden. 2b. De ontwikkeling heeft negatief effect op de daglichtfactor. Inspreker verzoekt gemeente geen medewerking te verlenen aan afwijkingsbevoegdheid in bestemmingsplan (verhogen bouwvolume met 10%). Inspreker verzoekt tot verlagen bouwvolume door 'loze' zolder (o.a. technische ruimte) met 1 meter te verlagen.	gecoördineerde procedure, waarbij alle benodigde besluiten integraal worden afgewogen. 2a. Zie beantwoording 1c. 2b. De absolute bouwhoogte wijzigt niet ten opzichte van de huidige planologische (bouw)mogelijkheden. De gebouwen worden wel ruim 5m verder van de Rembrandtweg gepositioneerd, wat een positief effect heeft op de bezonning voor de woningen gelegen aan de Rembrandtweg t.o.v. de huidige planologische mogelijkheden. Daarnaast zorgt de huidige bouwhoogte van de zolder voor een passende afwerking van het bouwwerk. Bovendien worden in het ontwerp lichte bouwmaterialen toegepast, waarmee het bouwwerk in lijn is met de architectuur in de 'Noordwijkse Stijl'. Het e.e.a. is uitvoerig met de afdeling stedenbouw van de gemeente Noordwijk en Welstand afgestemd. Verlaging van het bouwwerk zou bovendien ten koste van de uitstraling van het gebouw gaan, aangezien de technische installaties op het dak dan in het zicht komen. Zie aanvullend beantwoording 1b.	Nee Nee
Inspreker nr. 3	3a. Inspreker beschouwt bebouwing in de toekomstige situatie als te hoog en massaal: het samenvoegen van twee losse volumes tot één massief, plus het verhogen van de bouwhoogte is onevenredig met (directe) omgeving.	3a. In de toekomstige situatie is, gelijk aan de huidige situatie, sprake van twee gebouwen. Echter zullen deze twee volumes in de nieuwe situatie door middel van (volledig) transparante bebouwing met elkaar worden verbonden. Hierdoor ontstaan visueel geen (negatieve) gevolgen, omdat het doorzicht is gewaarborgd. De ruimtelijke uitstraling van het bouwwerk wijzigt daarmee niet ten opzichte van de bestaande bebouwing. Zie aanvullend beantwoording 1b.	Nee

Ingediend door:	Opmerking	Gemeentelijke reactie	Gevolgen voor het bestemmingsplan?
Vooroverleg -reactie Hoogheemraadschap Rijnland	3b. De hemelcomponent en daglichtfactor worden in toekomstige situatie negatief beïnvloed. Inspreker verzoekt gemeente tot verlagen bouwvolume door 'loze' zolder (o.a. technische ruimte) met 1 meter te verlagen en toepassing van lichte bouwmaterialen.	3b. Zie beantwoording 1b en 2b.	Nee
	3c. De beoogde ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.	3c. De beoogde ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'De Zuid'. Dit is de reden van de totstandkoming van bestemmingsplan 'Residence Opduin'.	Nee
	4a. Hoogheemraadschap Rijnland geeft aan dat in het geval meer van 500m ² verhard oppervlak wordt toegevoegd, compenserende maatregelen moeten worden toegepast.	4a. Een toevoeging van meer dan 500m ² aan verhard oppervlak is niet ter sprake.	Nee