

## Notitie beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Victor en Dorp

projectnr. 245856.03  
revisie 02  
juni 2013

### **auteur(s)**

G.A. Damen MSc.  
ing. R.H. van Trigt

### **Opdrachtgever**

Gemeente Noordwijkerhout  
Postbus 13  
2210 AA NOORDWIJKERHOUT

datum vrijgave

10 juni 2013

beschrijving revisie 02

definitieve nota

goedkeuring

G.A. Damen MSc.

vrijgave

ing. R.H. van Trigt

## Inhoud

	blz.
<b>1 Bestemmingsplan Victor en Dorp .....</b>	<b>2</b>
<b>1.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid .....</b>	<b>2</b>
<b>1.1.1 <i>Ontvangen zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Victor en Dorp.....</i></b>	<b>2</b>
<b>1.1.2 <i>Overzicht wijziging naar aanleiding van zienswijzen.....</i></b>	<b>14</b>
<b>1.1.3 <i>Ambtshalve wijzigingen .....</i></b>	<b>14</b>

# 1 Bestemmingsplan Victor en Dorp

## 1.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Victor en Dorp wordt geregeld door in het kader van het wettelijk overleg ex artikel 3.8 Wro het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage te leggen met de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Victor en Dorp" heeft vanaf 24 april 2013 tot en met 4 juni 2013 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn van 6 weken zijn voor het ontwerpbestemmingsplan twee zienswijzen ingediend.

In het navolgende rapport zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en beantwoord. Vervolgens is aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan Victor en Dorp wordt aangepast.

### 1.1.1 *Ontvangen zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Victor en Dorp*

Binnen de zienswijzentermijn vanaf 24 april 2013 tot en met 4 juni 2013 zijn voor het ontwerpbestemmingsplan Victor en Dorp van de gemeente Noordwijkerhout zeven zienswijzen ontvangen.

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. Reclamant 1 (IN-13-15315), d.d. 30 mei 2013, ontvangen 3 juni 2013;
2. Reclamant 2 (IN-13-15316), d.d. 1 juni 2013, ontvangen 3 juni 2013;
3. Reclamant 3 (IN-13-15301), d.d. 30 mei 2013, ontvangen 31 mei 2013;
4. Reclamant 4 (IN-13-14965), d.d. 14 mei 2013, ontvangen 15 mei 2013;
5. Reclamant 5 (IN-13-14874), d.d. 13 mei 2013, ontvangen 13 mei 2013;
6. Reclamant 6 (IN-13-14948), d.d. 14 mei 2013, ontvangen 14 mei 2013;
7. Reclamant 7 (IN-13-15310), d.d. 1 juni 2013, ontvangen 3 juni 2013.

## **Zienswijze 1: Reclamant 1 (IN-13-15315), d.d. 30 mei 2013, ontvangen 3 juni 2013**

### Inleiding

Reclamant is woonachting in De Horst te Noordwijkerhout, gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Victor en Dorp en is als zodanig belanghebbende bij het bestemmingsplan.

### Zienswijzen

1. Reclamant stelt dat hij niet overtuigd is dat de vaststelling van het bestemmingsplan Victor en Dorp op 17 april 2008 conform de regels publiekelijk bekend is gemaakt via de daarvoor aanwezige kanalen. Reclamant is nooit rechtstreeks geïnformeerd door de gemeente over de wijzigingsbevoegdheid zoals deze in het bestemmingsplan Victor en Dorp bij de voorschriften in Hoofdstuk 3, artikel 36.2 is opgenomen.

#### *Beantwoording*

*De opmerking ten aanzien van de vorige procedure van het bestemmingsplan Victor en Dorp vastgesteld op 17 april 2008 wordt voor kennisgeving aangenomen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het persoonlijk informeren van grondeigenaren in een plangebied van een bestemmingsplan geen wettelijke verplichting is. Ten overvloede wordt nog gemeld dat in publicatie met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Victor en Dorp, mededeling is gedaan van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor het betreffende perceel.*

2. Reclamant stelt dat wederom zonder persoonlijk geïnformeerd te zijn het nieuwe bestemmingsplan Victor en Dorp sinds 24 april 2013 ter inzage ligt. Reclamant stelt dat hij bij toeval kennis heeft kunnen nemen van dit bestemmingsplan.

#### *Beantwoording*

*In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voor het opstellen van een bestemmingsplan de wettelijke procedure vastgelegd. Op grond van het Bro behoort de grondeigenaar niet tot de wettelijke overlegpartners. Er is derhalve geen (juridische) reden voor het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijkerhout om individuele grondeigenaren voorafgaande aan de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan te consulteren.*

*Daarnaast wordt zoveel mogelijk de bestaande situatie overgenomen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Dit betekent ook dat de oude wijzigingsbevoegdheid zoals deze is vastgesteld op 17 april 2008 één op één is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.*

*Voor wat betreft de informatie voor inwoners van de gemeente Noordwijkerhout en die van het plangebied in het bijzonder wordt verwezen naar de wettelijk voorgeschreven publicaties die op 4 december 2012 (vooraankondiging) en 23 april 2013 (ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan) zijn gepubliceerd.*

3. Reclamant stelt dat hij zich kan vinden in de wijzigingsbevoegdheid op het perceel Esdoorn 93c maar dat de regels voor deze wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 23 onder a t/m g wel bezwaarlijk zijn. Reclamant verzoekt gelet op zijn perceel in relatie tot het wijzigingsgebied de bebouwing in hoogte te maximeren tot bebouwing welke in hoofdlijn vergelijkbaar is met de hoogte van de bestaande bebouwing, tot één bouwlaag (bungalow) en slechts één woonhuis.

#### *Beantwoording*

*Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Victor en Dorp op 17 april 2008 is voor de locatie Esdoorn 93c een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In artikel 36, lid 2 zijn de voorwaarden opgenomen waaronder een maximale goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter.*

*In het ontwerpbestemmingsplan Victor en Dorp zijn de wijzigingsregels overgenomen waarbij dezelfde randvoorwaarden zijn beschreven. In tegenstelling tot hetgeen reclamant aandraagt, een gebouw dat overal 9 meter hoog mag zijn, mag de goothoogte van de woning maximaal 6 meter bedragen en de bouwhoogte (het hoogste punt van het gebouw) maximaal 9 meter. De woningen in de omgeving van het wijzigingsgebied hebben allemaal een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter en hoger. Het bestaande gebouw heeft in het ontwerpbestemmingsplan Victor en Dorp de bestemming 'Maatschappelijk' met een bebouwd oppervlak van circa 170 m<sup>2</sup> en een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter. Het is stedenbouwkundig wenselijk om qua bebouwingstypologie van de nieuwe te realiseren woningen aan te sluiten met de omliggende bestaande woonbebouwing.*

*De woning van reclamant is een zogenaamde drive-in woning met een verdiepte garage die via een inrit aan de voorzijde van de woning te bereiken is. Op de (verhoogde) derde bouwlaag bevindt zich deels de zolder en deels een dakterras. De achtergevel van de woning van reclamant verspringt waardoor deels de achtertuin ca. 4 meter diep is en voor een groter deel ca. 6 meter diep. De voortuin van de woning is op het zuidwesten gelegen en de achtertuin op het noordoosten.*

*Gelet op de directe omgeving is het ruimtelijk gezien logisch om qua goot- en bouwhoogte aan te sluiten bij de omliggende woningen.*

*Voor de oriëntatie van de nieuwe woningen voorziet de wijzigingsregels naast de twee-onder-één-kap bepaling op een voorgevel die op Esdoorn is gericht en de achtergevel (met achtertuin) op het pand aan de Esdoorn 93b. De zijgevel van de linker woning (vanaf de Esdoorn gezien) grenst aan het perceel van reclamant.*

*Het perceel van het wijzigingsgebied is ca. 18 meter breed en ca. 28 meter lang. Gelet op een logische indeling van de te bouwen twee-onder-één-kap woningen zal er langs de zijgevel van de woningen onbebouwde ruimte blijven. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens is niet bepaald in de wijzigingsregels. Gelet op de zienswijze geeft deze aanleiding om de wijzigingsregels aan te vullen met de volgende bepaling: 'de afstand van de twee-onder-één-kap woning tot de onbebouwde zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2,5 meter'.*

4. Reclamant stelt dat door de invulling van het wijzigingsgebied de privacy, zicht en woongenot wordt aangetast doordat bebouwing op korte afstand van de woning kan worden opgericht.

#### *Beantwoording*

*Indien reclamant meent in aanmerking te komen voor tegemoetkoming van schade die ontstaat als gevolg van een gewijzigd bestemmingsplan is het mogelijk op basis van artikel 6.1 van de Wro een aanvraag in te dienen. Voor verder informatie wordt verwezen naar de gemeentelijke website.*

#### **Conclusie**

De ontvangen zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan in die zin dat de volgende wijzigingen worden doorgevoerd.

#### Regels:

- In artikel 23.1 wordt een bepaling toegevoegd onder e. waarbij de bestaande voorwaarden e t/m g worden vernummerd naar f t/m h. De bepaling onder e luidt als volgt:
  - e. de afstand van de twee-onder-één-kap woning tot de onbebouwde zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2,5 meter.

## **Zienswijze 2: Reclamant 2 (IN-13-15316), d.d. 1 juni 2013, ontvangen 3 juni 2013**

### Inleiding

Reclamant is woonachting in De Horst te Noordwijkerhout, gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Victor en Dorp en is als zodanig belanghebbende bij het bestemmingsplan.

### Zienswijzen

1. Reclamant stelt dat hij niet overtuigd is dat de vaststelling van het bestemmingsplan Victor en Dorp op 17 april 2008 conform de regels publiekelijk bekend is gemaakt via de daarvoor aanwezige kanalen. Reclamant is nooit rechtstreeks geïnformeerd door de gemeente over de wijzigingsbevoegdheid zoals deze in het bestemmingsplan Victor en Dorp bij de voorschriften in Hoofdstuk 3, artikel 36.2 is opgenomen.

#### *Beantwoording*

*De opmerking ten aanzien van de vorige procedure van het bestemmingsplan Victor en Dorp vastgesteld op 17 april 2008 wordt voor kennisgeving aangenomen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het persoonlijk informeren van grondeigenaren in een plangebied van een bestemmingsplan geen wettelijke verplichting is. Ten overvloede wordt nog gemeld dat in publicatie met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Victor en Dorp, mededeling is gedaan van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor het betreffende perceel.*

2. Reclamant stelt dat wederom zonder persoonlijk geïnformeerd te zijn het nieuwe bestemmingsplan Victor en Dorp sinds 24 april 2013 ter inzage ligt. Reclamant stelt dat hij bij toeval kennis heeft kunnen nemen van dit bestemmingsplan.

#### *Beantwoording*

*In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voor het opstellen van een bestemmingsplan de wettelijke procedure vastgelegd. Op grond van het Bro behoort de grondeigenaar niet tot de wettelijke overlegpartners. Er is derhalve geen (juridische) reden voor het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijkerhout om individuele grondeigenaren voorafgaande aan de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan te consulteren.*

*Daarnaast wordt zoveel mogelijk de bestaande situatie overgenomen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Dit betekent ook dat de oude wijzigingsbevoegdheid zoals deze is vastgesteld op 17 april 2008 één op één is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.*

*Voor wat betreft de informatie voor inwoners van de gemeente Noordwijkerhout en die van het plangebied in het bijzonder wordt verwezen naar de wettelijk voorgeschreven publicaties die op 4 december 2012 (vooraankondiging) en 23 april 2013 (ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan) zijn gepubliceerd.*

3. Reclamant stelt dat zij zich kan vinden in de wijzigingsbevoegdheid op het perceel Esdoorn 93c maar dat de regels voor deze wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 23 onder a t/m g wel bezwaarlijk zijn. Reclamant verzoekt gelet op zijn perceel in relatie tot het wijzigingsgebied de bebouwing in hoogte te maximeren tot bebouwing welke in hoofdlijn vergelijkbaar is met de hoogte van de bestaande bebouwing, tot één bouwlaag (bungalow) en slechts één woonhuis.

#### *Beantwoording*

*Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Victor en Dorp op 17 april 2008 is voor de locatie Esdoorn 93c een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In artikel 36, lid 2 zijn de voorwaarden opgenomen waaronder een maximale goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter.*

*In het ontwerpbestemmingsplan Victor en Dorp zijn de wijzigingsregels overgenomen waarbij dezelfde randvoorwaarden zijn beschreven. In tegenstelling tot hetgeen reclamant*

*aandraagt, een gebouw dat overal 9 meter hoog mag zijn, mag de goothoogte van de woning maximaal 6 meter bedragen en de bouwhoogte (het hoogste punt van het gebouw) maximaal 9 meter. De woningen in de omgeving van het wijzigingsgebied hebben allemaal een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter en hoger.*

*Het bestaande gebouw heeft in het ontwerpbestemmingsplan Victor en Dorp de bestemming 'Maatschappelijk' met een bebouwd oppervlak van circa 170 m<sup>2</sup> en een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter. Het is stedenbouwkundig wenselijk om qua bebouwingstypologie van de nieuwe te realiseren woningen aan te sluiten met de omliggende bestaande woonbebouwing.*

*De woning van reclamant is een zogenaamde drive-in woning met een verdiepte garage die via een inrit aan de voorzijde van de woning te bereiken is. Op de (verhoogde) derde bouwlaag bevindt zich deels de zolder en deels een dakterras. De achtergevel van de woning van reclamant verspringt waardoor deels de achtertuin ca. 5 meter diep is en voor een groter deel ca. 7 meter diep. De voortuin van de woning is op het zuidwesten gelegen en de achtertuin op het noordoosten.*

*Gelet op de directe omgeving is het ruimtelijk gezien logisch om qua goot- en bouwhoogte aan te sluiten bij de omliggende woningen.*

*Voor de oriëntatie van de nieuwe woningen voorziet de wijzigingsregels naast de twee-onder-één-kap bepaling op een voorgevel die op Esdoorn is gericht en de achtergevel (met achtertuin) op het pand aan de Esdoorn 93b. De zijgevel van de linker woning (vanaf de Esdoorn gezien) grenst aan het perceel van reclamant.*

*Het perceel van het wijzigingsgebied is ca. 18 meter breed en ca. 28 meter lang. Gelet op een logische indeling van de te bouwen twee-onder-één-kap woningen zal er langs de zijgevel van de woningen onbebouwde ruimte blijven. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens is niet bepaald in de wijzigingsregels. Gelet op de zienswijze geeft deze aanleiding om de wijzigingsregels aan te vullen met de volgende bepaling: 'de afstand van de twee-onder-één-kap woning tot de onbebouwde zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2,5 meter'.*

4. Reclamant stelt dat door de invulling van het wijzigingsgebied de privacy, zicht en woongenot wordt aangetast doordat bebouwing op korte afstand van de woning kan worden opgericht.

#### *Beantwoording*

*Indien reclamant meent in aanmerking te komen voor tegemoetkoming van schade die ontstaat als gevolg van een gewijzigd bestemmingsplan is het mogelijk op basis van artikel 6.1 van de Wro een aanvraag in te dienen. Voor verder informatie wordt verwezen naar de gemeentelijke website.*

*Naar verwachting zal ter hoogte van het perceel van reclamant geen bebouwing plaatsvinden omdat de nieuw te realiseren twee-onder-één-kap woningen ook zullen beschikken over een achtertuin die op het noordwesten is georiënteerd. Gerekend vanaf de erfgrans bij Esdoorn 93b reikt een zone van 10 meter diep op het perceel Esdoorn 93c tot de perceelsgrens tussen woning van reclamant met De Horst 9.*

#### **Conclusie**

De ontvangen zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan in die zin dat de volgende wijzigingen worden doorgevoerd.

#### Regels:

- In artikel 23.1 wordt een bepaling toegevoegd onder e. waarbij de bestaande voorwaarden e t/m g worden vernummerd naar f t/m h. De bepaling onder e luidt als volgt:
  - e. de afstand van de twee-onder-één-kap woning tot de onbebouwde zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2,5 meter.

### **Zienswijze 3: Reclamant 3 (IN-13-15301), d.d. 30 mei 2013, ontvangen 31 mei 2013**

#### Inleiding

Reclamant is woonachting in De Horst te Noordwijkerhout, gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Victor en Dorp en is als zodanig belanghebbende bij het bestemmingsplan.

#### Zienswijzen

1. Reclamant stelt dat hij niet overtuigd is dat de vaststelling van het bestemmingsplan Victor en Dorp op 17 april 2008 conform de regels publiekelijk bekend is gemaakt via de daarvoor aanwezige kanalen. Reclamant is nooit rechtstreeks geïnformeerd door de gemeente over de wijzigingsbevoegdheid zoals deze in het bestemmingsplan Victor en Dorp bij de voorschriften in Hoofdstuk 3, artikel 36.2 is opgenomen.

#### *Beantwoording*

*De opmerking ten aanzien van de vorige procedure van het bestemmingsplan Victor en Dorp vastgesteld op 17 april 2008 wordt voor kennisgeving aangenomen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het persoonlijk informeren van grondeigenaren in een plangebied van een bestemmingsplan geen wettelijke verplichting is. Ten overvloede wordt nog gemeld dat in publicatie met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Victor en Dorp, mededeling is gedaan van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor het betreffende perceel.*

2. Reclamant stelt dat wederom zonder persoonlijk geïnformeerd te zijn het nieuwe bestemmingsplan Victor en Dorp sinds 24 april 2013 ter inzage ligt. Reclamant stelt dat zij bij toeval kennis heeft kunnen nemen van dit bestemmingsplan.

#### *Beantwoording*

*In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voor het opstellen van een bestemmingsplan de wettelijke procedure vastgelegd. Op grond van het Bro behoort de grondeigenaar niet tot de wettelijke overlegpartners. Er is derhalve geen (juridische) reden voor het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijkerhout om individuele grondeigenaren voorafgaande aan de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan te consulteren.*

*Daarnaast wordt zoveel mogelijk de bestaande situatie overgenomen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Dit betekent ook dat de oude wijzigingsbevoegdheid zoals deze is vastgesteld op 17 april 2008 één op één is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.*

*Voor wat betreft de informatie voor inwoners van de gemeente Noordwijkerhout en die van het plangebied in het bijzonder wordt verwezen naar de wettelijk voorgeschreven publicaties die op 4 december 2012 (vooraankondiging) en 23 april 2013 (ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan) zijn gepubliceerd.*

3. Reclamant stelt dat zij zich kan vinden in de wijzigingsbevoegdheid op het perceel Esdoorn 93c maar dat de regels voor deze wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 23 onder a t/m g wel bezwaarlijk zijn. Reclamant verzoekt gelet op zijn perceel in relatie tot het wijzigingsgebied de bebouwing in hoogte te maximeren tot bebouwing welke in hoofdlijn vergelijkbaar is met de hoogte van de bestaande bebouwing, tot één bouwlaag (bungalow) en slechts één woonhuis.

#### *Beantwoording*

*Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Victor en Dorp op 17 april 2008 is voor de locatie Esdoorn 93c een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In artikel 36, lid 2 zijn de voorwaarden opgenomen waaronder een maximale goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter.*



*In het ontwerpbestemmingsplan Victor en Dorp zijn de wijzigingsregels overgenomen waarbij dezelfde randvoorwaarden zijn beschreven. In tegenstelling tot hetgeen reclamant aandraagt, een gebouw dat overal 9 meter hoog mag zijn, mag de goothoogte van de woning maximaal 6 meter bedragen en de bouwhoogte (het hoogste punt van het gebouw) maximaal 9 meter. De woningen in de omgeving van het wijzigingsgebied hebben allemaal een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter en hoger.*

*Het bestaande gebouw heeft in het ontwerpbestemmingsplan Victor en Dorp de bestemming 'Maatschappelijk' met een bebouwd oppervlak van circa 170 m<sup>2</sup> en een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter. Het is stedenbouwkundig wenselijk om qua bebouwingstypologie van de nieuwe te realiseren woningen aan te sluiten met de omliggende bestaande woonbebouwing.*

*De woning van reclamant is een zogenaamde drive-in woning met een verdiepte garage die via een inrit aan de voorzijde van de woning te bereiken is. Op de (verhoogde) derde bouwlaag bevindt zich deels de zolder en deels een dakterras. De achtergevel van de woning van reclamant verspringt waardoor deels de achtertuin ca. 4,5 meter diep is en voor een groter deel ca. 6,5 meter diep. De voortuin van de woning is op het zuidwesten gelegen en de achtertuin op het noordoosten.*

*Gelet op de directe omgeving is het ruimtelijk gezien logisch om qua goot- en bouwhoogte aan te sluiten bij de omliggende woningen.*

*Voor de oriëntatie van de nieuwe woningen voorziet de wijzigingsregels naast de twee-onder-één-kap bepaling op een voorgevel die op Esdoorn is gericht en de achtergevel (met achtertuin) op het pand aan de Esdoorn 93b. De zijgevel van de linker woning (vanaf de Esdoorn gezien) grenst aan het perceel van reclamant.*

*Het perceel van het wijzigingsgebied is ca. 18 meter breed en ca. 28 meter lang. Gelet op een logische indeling van de te bouwen twee-onder-één-kap woningen zal er langs de zijgevel van de woningen onbebouwde ruimte blijven. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens is niet bepaald in de wijzigingsregels. Gelet op de zienswijze geeft deze aanleiding om de wijzigingsregels aan te vullen met de volgende bepaling: 'de afstand van de twee-onder-één-kap woning tot de onbebouwde zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2,5 meter'.*

4. Reclamant stelt dat door de invulling van het wijzigingsgebied de privacy, zicht en woongenot wordt aangetast doordat bebouwing op korte afstand van de woning kan worden opgericht.

#### *Beantwoording*

*Indien reclamant meent in aanmerking te komen voor tegemoetkoming van schade die ontstaat als gevolg van een gewijzigd bestemmingsplan is het mogelijk op basis van artikel 6.1 van de Wro een aanvraag in te dienen. Voor verder informatie wordt verwezen naar de gemeentelijke website.*

*Ter hoogte van het perceel van reclamant zal voor een deel geen bebouwing plaatsvinden omdat conform de wijzigingsregels een strook met een diepte van 3 meter vanaf de Esdoorn onbebouwd zal blijven voor gebruik als 'Tuin'.*

#### **Conclusie**

De ontvangen zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan in die zin dat de volgende wijzigingen worden doorgevoerd.

#### Regels:

- In artikel 23.1 wordt een bepaling toegevoegd onder e. waarbij de bestaande voorwaarden e t/m g worden vernummerd naar f t/m h. De bepaling onder e luidt als volgt:
  - e. de afstand van de twee-onder-één-kap woning tot de onbebouwde zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2,5 meter.

## **Zienswijze 4: Reclamant 4 (IN-13-14965), d.d. 14 mei 2013, ontvangen 15 mei 2013**

### Inleiding

Reclamant is woonachting in de Heggerank te Noordwijkerhout, gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Victor en Dorp en is als zodanig belanghebbende bij het bestemmingsplan.

### Zienswijzen

1. Reclamant merkt op dat het winkelcomplex met woningen gelegen aan de Pilarenlaan en Kornoeljelaan is aangeduid als 'Gemengd', 'Gestapeld' en 'Maatschappelijk'. De maximale bouwhoogte van het totale complex bedraagt 13 meter, ook voor het horecagedeelte. Reclamant verzoekt om voor het winkelcomplex gelegen aan de Pilarenlaan en Kornoeljelaan de huidige feitelijke bebouwing in het bestemmingsplan op te nemen.

#### *Beantwoording*

*In het vastgestelde bestemmingsplan Victor en Dorp van 17 april 2008 is voor het totale complex een bouwhoogte van 13 meter opgenomen. Voor de horeca aan de Kornoeljelaan 8 t/m 12 is in het bestemmingsplan Victor en Dorp (17 april 2008) en het voorliggende ontwerpbestemmingsplan de bouwhoogte bepaald op maximaal 3 meter.*

*Gelet op de recente aanpassing van het complex aan de zijde van de Pilarenlaan en de zienswijze geeft dit aanleiding om de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan op te nemen:*

- *de uitbouwen aan de zuidoost en noordwestgevel van het complex krijgen de maximale bouwhoogte van 4 meter;*
- *de onderdelen van het hoofdgebouw hebben een maximale bouwhoogte van 13 meter;*
- *de uitbreiding van het complex aan de zijde van de Pilarenlaan krijgt een maximale bouwhoogte van 15 meter;*
- *het gehele complex krijgt de bestemming 'Gemengd' waarbij op de begane grond detailhandel, (maatschappelijke) dienstverlening en horeca tot en met categorie 1b is toegestaan. De bestemming 'Wonen' vervalt. Wonen blijft binnen de regels alleen op de verdieping toegestaan.*

### **Conclusie**

De ontvangen zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan in die zin dat de volgende wijzigingen worden doorgevoerd.

### Verbeelding:

- Voor het winkel- en wooncomplex aan de Kornoeljelaan/ Pilarenlaan worden de volgende aanpassingen op de verbeelding aangebracht:
  - de uitbouwen aan de zuidoost en noordwestgevel van het complex krijgen de maximale bouwhoogte van 4 meter;
  - de onderdelen van het hoofdgebouw hebben een maximale bouwhoogte van 13 meter;
  - de uitbreiding van het complex aan de zijde van de Pilarenlaan krijgt een maximale bouwhoogte van 15 meter;
  - het gehele complex krijgt de bestemming 'Gemengd' waarbij op de begane grond detailhandel, (maatschappelijke) dienstverlening en horeca tot en met categorie 1b is toegestaan. De bestemming 'Wonen' vervalt. Wonen blijft binnen de regels alleen op de verdieping toegestaan.

## **Zienswijze 5: Reclamant 5 (IN-13-14875), d.d. 13 mei 2013, ontvangen 13 mei 2013**

### Inleiding

Reclamant is woonachting in de Heggerank te Noordwijkerhout, gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Victor en Dorp en is als zodanig belanghebbende bij het bestemmingsplan.

### Zienswijzen

1. Reclamant merkt op dat het winkelcomplex met woningen gelegen aan de Pilarenlaan en Kornoeljelaan is aangeduid als 'Gemengd', 'Gestapeld' en 'Maatschappelijk'. De maximale bouwhoogte van het totale complex bedraagt 13 meter, ook voor het horecagedeelte. Reclamant verzoekt om voor het winkelcomplex gelegen aan de Pilarenlaan en Kornoeljelaan de huidige feitelijke bebouwing in het bestemmingsplan op te nemen.

#### *Beantwoording*

*In het vastgestelde bestemmingsplan Victor en Dorp van 17 april 2008 is voor het totale complex een bouwhoogte van 13 meter opgenomen. Voor de horeca aan de Kornoeljelaan 8 t/m 12 is in het bestemmingsplan Victor en Dorp (17 april 2008) en het voorliggende ontwerpbestemmingsplan de bouwhoogte bepaald op maximaal 3 meter.*

*Gelet op de recente aanpassing van het complex aan de zijde van de Pilarenlaan en de zienswijze geeft dit aanleiding om de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan op te nemen:*

- *de uitbouwen aan de zuidoost en noordwestgevel van het complex krijgen de maximale bouwhoogte van 4 meter;*
- *de onderdelen van het hoofdgebouw hebben een maximale bouwhoogte van 13 meter;*
- *de uitbreiding van het complex aan de zijde van de Pilarenlaan krijgt een maximale bouwhoogte van 15 meter;*
- *het gehele complex krijgt de bestemming 'Gemengd' waarbij op de begane grond detailhandel, (maatschappelijke) dienstverlening en horeca tot en met categorie 1b is toegestaan. De bestemming 'Wonen' vervalt. Wonen blijft binnen de regels alleen op de verdieping toegestaan.*

### **Conclusie**

De ontvangen zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan in die zin dat de volgende wijzigingen worden doorgevoerd.

### Verbeelding:

- Voor het winkel- en wooncomplex aan de Kornoeljelaan/ Pilarenlaan worden de volgende aanpassingen op de verbeelding aangebracht:
  - de uitbouwen aan de zuidoost en noordwestgevel van het complex krijgen de maximale bouwhoogte van 4 meter;
  - de onderdelen van het hoofdgebouw hebben een maximale bouwhoogte van 13 meter;
  - de uitbreiding van het complex aan de zijde van de Pilarenlaan krijgt een maximale bouwhoogte van 15 meter;
  - het gehele complex krijgt de bestemming 'Gemengd' waarbij op de begane grond detailhandel, (maatschappelijke) dienstverlening en horeca tot en met categorie 1b is toegestaan. De bestemming 'Wonen' vervalt. Wonen blijft binnen de regels alleen op de verdieping toegestaan.

## Zienswijze 6: Reclamant 6 (IN-13-14948), d.d. 14 mei 2013, ontvangen 14 mei 2013

### Inleiding

Reclamant is woonachting in de Heggerank te Noordwijkerhout, gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Victor en Dorp en is als zodanig belanghebbende bij het bestemmingsplan.

### Zienswijzen

1. Reclamant verzoekt om de gekochte grond naast en voor de woning te bestemmen als 'Wonen' en 'Tuin' zoals dat ook bij andere hoekwoningen in het plangebied is gebeurd die gemeentelijke grond hebben gekocht. Op 14 november 1996 zijn de percelen C 1700 en C 1691 gekocht.

#### *Beantwoording*

*De zienswijze geeft aanleiding om op basis van de eigendommen van reclamant de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen en op basis van de systematiek bij hoekwoningen de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' op te nemen.*

2. Reclamant merkt op dat het winkelcomplex met woningen gelegen aan de Pilarenlaan en Kornoeljelaan is aangeduid als 'Gemengd', 'Gestapeld' en 'Maatschappelijk'. De maximale bouwhoogte van het totale complex bedraagt 13 meter, ook voor het horecagedeelte. Reclamant verzoekt om voor het winkelcomplex gelegen aan de Pilarenlaan en Kornoeljelaan de huidige feitelijke bebouwing in het bestemmingsplan op te nemen.

#### *Beantwoording*

*In het vastgestelde bestemmingsplan Victor en Dorp van 17 april 2008 is voor het totale complex een bouwhoogte van 13 meter opgenomen. Voor de horeca aan de Kornoeljelaan 8 t/m 12 is in het bestemmingsplan Victor en Dorp (17 april 2008) en het voorliggende ontwerpbestemmingsplan de bouwhoogte bepaald op maximaal 3 meter.*

*Gelet op de recente aanpassing van het complex aan de zijde van de Pilarenlaan en de zienswijze geeft dit aanleiding om de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan op te nemen:*

- *de uitbouwen aan de zuidoost en noordwestgevel van het complex krijgen de maximale bouwhoogte van 4 meter;*
- *de onderdelen van het hoofdgebouw hebben een maximale bouwhoogte van 13 meter;*
- *de uitbreiding van het complex aan de zijde van de Pilarenlaan krijgt een maximale bouwhoogte van 15 meter;*
- *het gehele complex krijgt de bestemming 'Gemengd' waarbij op de begane grond detailhandel, (maatschappelijke) dienstverlening en horeca tot en met categorie 1b is toegestaan. De bestemming 'Wonen' vervalt. Wonen blijft binnen de regels alleen op de verdieping toegestaan.*

3. Reclamant verzoekt om een toelichting ten aanzien van de groene markering van het strookje grond tegen de sloot aan achter de tuinen van de woningen Heggerank 7 t/m 14.

#### *Beantwoording*

*De Pilarensloot in Victor en Dorp is een primaire watergang die zorgt voor de waterhuishouding van het bestemmingsplangebied. Voor het beheer en onderhoud van de watergang is ruimte nodig langs die watergang. Om te voorkomen dat er gebouwen worden opgericht direct grenzend aan de watergang is langs de Pilarensloot op een aantal plaatsen de bestemming 'Tuin' opgenomen. Deze bestemming zorgt voor een onbebouwde ruimte langs de Pilarensloot zodat werkzaamheden in de toekomst kunnen plaatsvinden zonder dat er bebouwing moet worden gesloopt.*

### **Conclusie**

De ontvangen zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan in die zin dat de volgende wijzigingen worden doorgevoerd.

#### Verbeelding:

- De zijtuin van het perceel Heggerank 14 wordt qua bestemming aangepast naar 'Tuin' en 'Wonen' conform het eigendom dat door aankoop van een tweetal percelen is verkregen;
- Voor het winkel- en wooncomplex aan de Kornoeljelaaan/ Pilarenlaan worden de volgende aanpassingen op de verbeelding aangebracht:
  - de uitbouwen aan de zuidoost en noordwestgevel van het complex krijgen de maximale bouwhoogte van 4 meter;
  - de onderdelen van het hoofdgebouw hebben een maximale bouwhoogte van 13 meter;
  - de uitbreiding van het complex aan de zijde van de Pilarenlaan krijgt een maximale bouwhoogte van 15 meter;
  - het gehele complex krijgt de bestemming 'Gemengd' waarbij op de begane grond detailhandel, (maatschappelijke) dienstverlening en horeca tot en met categorie 1b is toegestaan. De bestemming 'Wonen' vervalt. Wonen blijft binnen de regels alleen op de verdieping toegestaan.

## **Zienswijze 7: Reclamant 7 (IN-13-15310), d.d. 1 juni 2013, ontvangen 3 juni 2013**

### Inleiding

Reclamant is woonachtig in de Merelstraat te Noordwijkerhout, gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Victor en Dorp en is als zodanig belanghebbende bij het bestemmingsplan.

### Zienswijzen

1. Reclamant verzoekt om het bestemmingsplan Victor en Dorp aan te passen om een opbouw (bruikbare verdieping) op de garage mogelijk te maken. In het huidige bestemmingsplan is deze bouwmogelijkheid niet aanwezig. Reclamant verwijst naar meerdere huizen in het plangebied die een opbouw op de garage hebben.

#### *Beantwoording*

*Voor aan- en uitbouwen aan hoofdgebouwen geldt in principe hetgeen is vastgelegd in het bestemmingsplan.*

*Voor aan- en uitbouwen geldt altijd de regel dat deze ondergeschikt dienen te zijn aan het hoofdgebouw. Deze ondergeschiktheid is ondermeer terug te vinden in goot- en bouwhoogte, terugliggend ten opzichte van de voorgevel, dakhelling, kleur- en materiaalgebruik, e.d. Deze aspecten worden ondermeer door de Welstandscommissie getoetst maar komen ook terug in de ruimtelijke kaders zoals vastgelegd in het bestemmingsplan. De opzet van de regeling is ook niet bedoeld voor het plaatsen van bruikbare kapverdiepingen*

*Om een duidelijk onderscheid te maken tussen hoofdgebouw en aanbouw, ligt de erfbestemming gebruikelijk 3 meter achter de voorgevelrooilijn.*

*Bij de woning van reclamant valt op dat de afstand vanaf de voorgevel tot de aanbouw beperkt is. Door deze beperkte terugligging wijkt dit af ten opzichte van garages die verder terugliggen (3 meter en meer) waarbij een opbouw is gerealiseerd.*

*Als hier een hogere hoogte zou worden gerealiseerd vervalt het onderscheid tussen hoofdgebouw en aanbouw bijna geheel, daarbij ontstaat ook wandvorming. Dit is niet wenselijk. De voorbeelden waar naar wordt verwezen naar van ruim voor de opstelling van het voorgaande bestemmingsplan en vormen geen precedent.*

*Gelet op de situatie ter plaatse is de bestaande aanbouw waarbij de goot 3 meter en de bouwhoogte maximaal 4,5 meter bedraagt ruimtelijk goed inpasbaar. Een verhoging van de bouwomstandigheden om een hogere aan- en uitbouw mogelijk te maken is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk en wordt niet in het bestemmingsplan opgenomen.*

### **Conclusie**

De ontvangen zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

### **1.1.2 Overzicht wijziging naar aanleiding van zienswijzen**

Naar aanleiding van de zeven ingediende zienswijzen zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan.

#### Regels:

- In artikel 23.1 wordt een bepaling toegevoegd onder e. waarbij de bestaande voorwaarden e t/m g worden vernummerd naar f t/m h. De bepaling onder e luidt als volgt:
  - e. de afstand van de twee-onder-één-kap woning tot de onbebouwde zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2,5 meter.

#### Verbeelding:

- De zijtuin van het perceel Heggerank 14 wordt qua bestemming aangepast naar 'Tuin' en 'Wonen' conform het eigendom dat door aankoop van een tweetal percelen is verkregen;
- Voor het winkel- en wooncomplex aan de Kornoeljelaaan/ Pilarenlaan worden de volgende aanpassingen op de verbeelding aangebracht:
  - de uitbouwen aan de zuidoost en noordwestgevel van het complex krijgen de maximale bouwhoogte van 4 meter;
  - de onderdelen van het hoofdgebouw hebben een maximale bouwhoogte van 13 meter;
  - de uitbreiding van het complex aan de zijde van de Pilarenlaan krijgt een maximale bouwhoogte van 15 meter;
  - het gehele complex krijgt de bestemming 'Gemengd' waarbij op de begane grond detailhandel, (maatschappelijke) dienstverlening en horeca tot en met categorie 1b is toegestaan. De bestemming 'Wonen' vervalt. Wonen blijft binnen de regels alleen op de verdieping toegestaan.

### **1.1.3 Ambtshalve wijzigingen**

Naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan zijn er geen ambtshalve wijzigingen in het plan noodzakelijk.