

Startdocument bestemmingsplan Noordwijk aan Zee, de Zuid

Type bestemmingplan: conserverend	
Kernpunt Het handhaven en waar mogelijk versterken van de bestaande openheid van het duinlandschap met de aanwezige villabebouwing	
Planning	
Vaststelling startdocument	2 ^e kwartaal 2011
Vrijgave B&W voorontwerp	1 ^e kwartaal 2012
Vrijgave B&W ontwerp	3 ^e kwartaal 2012
Vaststelling gemeenteraad	1 ^e kwartaal 2013

1. Het plangebied

Op het bijgevoegde kaartje is de ligging van het plangebied weergegeven. Het plangebied heeft betrekking op het zuidelijke deel van de bebouwde kom van Noordwijk aan Zee. Globaal begrensd door: de Koningin Astrid Boulevard, de Rudolf Tappenbeckweg, de Oude Zeeweg, de binnenduinrand en het gebied van de Zuidduinen.

2. Ter vervanging van de bestemmingsplannen

Voor het plangebied van dit nieuwe bestemmingsplan is momenteel een drietal bestemmingsplannen (al dan niet gedeeltelijk) van kracht, te weten:

- bestemmingsplan "Zuidduinen 1982" (1983)
- bestemmingsplan "Spinozaweg" (1971)
- bestemmingsplan "Huis ter Duin en omgeving" (1992).

3. Inhoud en doel van het bestemmingsplan

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan is momenteel een drietal bestemmingsplannen van kracht. Deze bestemmingsplannen zijn qua datum zwaar verouderd. Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is het noodzakelijk dat het voldoet aan de huidige eisen, die worden gesteld aan een bestemmingsplan. Het plan zal conserverend van aard zijn.

4. Relevant beleid en visies

- Toekomstvisie Noordwijk 2025
- Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030
- Integrale Ruimtelijke visie voor de kern van Noordwijk aan Zee "Ik zie de Zee"
- Sociaal Economische Visie Noordwijk
- Nota Hotelbeleid
- de Woonvisie en de actualisatie van de woonvisie
- Welstandsnota.

5. Relevante projecten

- voormalig hotel Belvédère (sloop en nieuwbouw appartementen)
- Alexander Hotel (uit/opbouw en nieuwbouw residence Alexander appartementen)
- hotel Clarenwijck (renovatie hotel)
- hotel Sonnevand (sloop/nieuwbouw hotel)
- hotel De Branding (nog onduidelijk)
- hotel Lichtboei (sloop/nieuwbouw villa's)
- hotel Duin en Dal (sloop/nieuwbouw villa's)
- hotel Zeezicht (sloop/nieuwbouw hotel/appartementen).

Voor het meenemen van een project hanteert het college het uitgangspunt om alleen publiek-bekende projecten mee te nemen. Initiatiefnemers krijgen tot en met de voorontwerpfase de tijd om bouwplannen concreet te maken. Hieronder wordt verstaan dat het initiatief zodanig is uitgewerkt dat het toetsbaar is en voorzien is van een zgn. ruimtelijke onderbouwing. Op basis hiervan kan het college beoordelen of het bouwplan wel of niet in het ontwerpbestemmingsplan meegenomen kan worden.

6. Stakeholders

Het gaat hier om partijen die een buiten proportioneel belang hebben dan wel initiatiefnemer zijn van een ontwikkeling in het plangebied:

- Wijkvereniging "De Zuid"
- Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Noordwijk
- Noordwijkse Ondernemers Vereniging
- Vereniging voor Natuur- en Vogelbescherming Noordwijk

Daarnaast worden de vaste overlegpartners bij bestemmingsplannen de VROM-inspectie, de Provincie, het Hoogheemraadschap van Rijnland geraadpleegd.

De wijkvereniging "De Zuid" heeft de afgelopen twee jaar naar aanleiding van bouwplannen suggesties gedaan over de inrichting van het bestemmingplan en dan met name op aspecten als het peil, de bouwhoogte, de nokhoogte, de deuroriëntatie. Bij het opstellen van het bestemmingsplan worden deze suggesties in de afweging betrokken.

7. Handhaving en vergunningen

De bestaande functies en bebouwing in het plangebied worden geïnventariseerd. Deze inventarisatie wordt afgezet tegen het geldende beleidskader en de verleende vergunningen. Daarna moet overwogen worden of alle aanwezige functies en bebouwing positief bestemd worden in het bestemmingsplan of dat handhaving moet plaatsvinden. Specifieke thema's binnen dit bestemmingsplan zijn het gebruik van zomerhuisjes en pensions. Het college heeft de intentie om de zomerhuisjes te legaliseren. Bij het opstellen van het voorontwerp moet blijken in hoeverre dit uitgangspunt uitvoerbaar is.

8. Onderzoeken

Aangezien het bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan betreft en de bestaande situatie grotendeels wordt vastgelegd zijn onderzoeken op het gebied van lucht, geluid, bodem, archeologie, flora en fauna, water en externe veiligheid niet van toepassing.

9. Economische uitvoerbaarheid

Aangezien het bestemmingsplan conserverend is en er geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, is het afsluiten van anterieure overeenkomsten en het opstellen van exploitatieplannen niet van toepassing. Uitzondering hierop kunnen de projecten genoemd onder 5 zijn.

10. Risicofactoren

Als in een latere fase (voorontwerp- of ontwerpfase) besloten wordt om ontwikkelingen mee te nemen moeten verschillende milieuonderzoeken alsnog worden uitgevoerd en mogelijk moeten ook anterieure overeenkomsten of een exploitatieplan worden opgesteld. Het gevolg hiervan is dat de voortgang van het bestemmingsplan aanzienlijke vertraging oploopt. Ditzelfde geldt als projecten (genoemd onder 5.) van programmering veranderen of de positionering en de bouwmassa wordt aangepast.

1 juni 2011



De globale begrenzing van het bestemmingsplan Noordwijk aan Zee, de Zuid