

Nota van wijzigingen bestemmingsplan Wijk aan Zee 2016. (Model 15 oktober 2018).

Opmerking: in het overzicht zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Wijk aan Zee, document INT-18-41260 d.d. 15 oktober 2018 staan in de laatste kolom de voorgestelde wijzigingen vermeld n.a.v. de ingediende zienswijzen. Daarnaast zijn er ambtelijk wijzigingen voorgesteld.

Hieronder zijn de belangrijkste wijzigingen samengevat.

Toelichting bestemmingsplan.

1. Het verwijderen van het pand (hotel) Rijckert Aertsweg 50 uit de lijst beeldbepalende panden (in overleg met de monumentencommissie).
2. Het laten vervallen van ontwikkellocatie W4, omdat de ontwikkeling reeds gerealiseerd is met een onherroepelijke vergunning.
3. Het toevoegen van paragraaf 2.7 het uitgangspunten duurzaamheid.
4. Het toevoegen van de huisartsenpraktijk die gevestigd is in De Moriaan (als bestaand gebruik).
5. Aanpassingen in hoofdstuk 3 (Beleidskaders) bestemmingsplan t.a.v. de ladder van duurzame verstedelijking, waarin ook de nieuwste regionale afspraken m.b.t. woningbouw zijn meegenomen (RAP: Regionaal Actieprogramma Wonen IJmond-Zuid Kennemerland en de woningbehoefte vanuit de MRA = Metropoolregio Amsterdam). Onderbouwing dat voldaan wordt aan de eisen van de PRV (Provinciale Ruimtelijke Verordening) inzake woningbouw.
6. Aanvulling (ook onder Beleidskaders / hoofdstuk 3) verblijfsrecreatie en motivatie locatiekeuze i.r.t. bestaand stedelijk gebied en woningbehoefte.
7. Verwerking nieuwe gegevens vanuit Provinciale ruimtelijke verordening; geconsolideerde versie van 23 april 2018.
8. Onder 3.3.9 (en ook elders) zijn de nieuwe parkeernormen verwerkt. (2018).
9. Toevoegen van een oplegnotitie planMER als aanvulling op het advies van de Commissie MER. (Nieuwe bijlage).
10. Toevoegen dat Aeriesregistratie (stikstofruimte PAS) heeft plaatsgevonden.
11. Onder 5.3.1. zijn de begrippen wonen en woning en verstrekken van logies nader gespecificeerd om ongewenste woonvormen te voorkomen.
12. Waar nodig het nader uitwerken van de draagvlakbepaling bij ontwikkelingen.
13. Het aanduiden van exploitatiegebieden t.b.v. kostenverhaal op de verbeelding. De exploitatieplannen waren al opgenomen als bevoegdheid voor het college.
14. Onder paragraaf 5.3.3. is een passage is opgenomen over het vooroverleg met de gemeente voorafgaande aan een officiële aanvraag voor een omgevingsvergunning.

15. Tevens is onder 5.3.3. het leveren van een bijdrage aan de ambities van het plan, dwingender geformuleerd.

16. de opname bij diverse artikelen (en in de toelichting) van de bestemmingsplanactiviteit op basis van de 16^e tranche van de Crisis- en herstelwet, voor het mogelijk maken van bepaalde ontwikkelingen die bij de betreffende ontwikkellocaties zijn beschreven.

17. Nota parkeren zoals (o.a.) benoemd in paragraaf 4.3. (Sectorale aspecten). Hier wordt verwezen naar Nota Parkeernormen gemeente Beverwijk, 2018. Aangevuld met: of opvolgende regeling.

18. Bijlage toelichting over toepassing Crisis- en herstelwet (tekstuele wijzigingen m.b.t. aanpassingen Chw).

19. Bijlage 4. Ontwikkellocaties is aangepast in die zin dat enkele ambities zijn geconcretiseerd.

Regels van het bestemmingsplan.

1. Aanvulling begripsbepaling 1.4 aan-huis-gebonden beroep met een toevoeging bed & breakfast en pension.

2. Aanvulling begripsbepaling 1.11 bed & breakfast.... dat het hier gaat om het verstrekken van nachtverblijf voor toeristisch verblijf.....

3. Aanvulling begripsbepaling 1.40 ... horeca..... dat het hier ook kan gaan om het verstrekken van logies maar dan voor kortdurend toeristisch en/of zakelijk verblijf.

4. Onder 1.46 is het begrip logies nader uitgewerkt.

5. Aanvulling begripsbepaling 1.51 peil. In sommige gevallen specifiek aangegeven.....en overigens verwerkt in de regels bij diverse artikelen waar anders discussie zou kunnen ontstaan over de hoogte in relatie tot het peil.

6. Aanvulling begripsbepaling 1.52 pension... dat het hier gaat om het verstrekken van logies voor toeristisch verblijf, etc.....

7. Toevoegen begripsbepaling 1.61 verblijfsrecreatie. Het gaat hier om personen die hun hoofdverblijf elders hebben, etc....

8. Bij begrip woning is toegevoegd dat de hoofdbewoner op hetzelfde adres geregistreerd dient te staan bij de gemeente in geval van kamerverhuur / logies

9. Artikel 3, maar ook andere artikelen:

- als gevolg van de 16^e tranche van de Chw is de afwijkingsactiviteit in de bestemmingsomschrijving gewijzigd in bestemmingsplanactiviteit;
- bij de bouwregels is bepaald dat, op locaties waar naast de bestaande situatie ontwikkelingen aan de orde zijn, de regels behorende bij de ontwikkelingslocaties van toepassing zijn.

10. Artikel 7. Horeca. Bij de bouwregels is onder b opgenomen dat uitgegaan wordt van de bestaande bouwhoogte + 1 meter, met enkele uitzonderingen. Dit is aangevuld met een bepaling dat er een uitzondering geldt voor een afwijkende hoogte die dan wel op de verbeelding (plankaart) als zodanig aangeduid moet zijn. Dit geldt voor Hotel Hoge Duin, waar in het vorige bestemmingsplan uit 2013 was opgenomen dat dit gebouw een hoogte mocht hebben van 6,5 meter. Deze aanduiding is opnieuw overgenomen en tevens is hier het peil nadrukkelijk vermeld op de verbeelding, omdat de hoogte van het bestaande gebouw anders niet of moeilijk bepaald kan worden, gelet op de ligging in de duinen. (NAP +...);

11. Gelet op het gestelde onder 8 is ook bij andere panden in de duinen, waar discussie zou kunnen ontstaan omtrent de hoogte, een nadere aanduiding t.a.v. peil opgenomen.

12. Artikel 16. Hier is specifiek aandacht besteed aan een bestaande situatie die ingepast moest worden onder een woonbestemming. (e. bed & breakfast met afwijkende afmetingen). Tevens is onder 16.2.1 / c bepaald dat per hoofdgebouw, met uitzondering van gestapelde woningen, één woning is toegestaan.

13. Artikel 17, e.v. Onder beoordelingsregels (17.2.2) en randvoorwaarden (17.4.1) staat dwingend geformuleerd dat aan de vermelde ambities voldaan moet worden.

14. De ambities zijn onder h gewijzigd, waarbij duurzaam bouwen onder verwijzing naar het Milieubeleidsplan (of diens opvolger) van de gemeente is opgenomen. De ambities zelf zijn op onderdelen concreter gemaakt. Er wordt verwezen naar bijlage 4 van de toelichting Ontwikkelingslocaties. Deze zelfde wijze van formuleren is toegepast voor zone W2 (hier is tevens vermeld dat de grondgebonden woningen mogelijk uit zorgwoningen bestaan) en verder voor W3, W5, W6, W7 en W8, tevens bij R1 en R2. Bij R2 (uitbreiding hotel) is tevens opgenomen dat de situering, schaal, maat, vormgeving en inrichting van het terrein dient **te passen in en bij** het aansluitende duinlandschap en de bestaande bebouwing.

15. In artikel 19 (W3) stond een verwijzing naar een aanduiding voor een beheerderswoning. Deze staat niet op de verbeelding. Er wordt nu verwezen naar de bestaande beheerderswoning.

16. Onder artikel 20 is een verwijzing naar de toelichting opgenomen waarom dit artikel vervalt.

17. Zoals onder toelichting reeds vermeld: het wijzigen van het begrip afwijkingsactiviteit in "bestemmingsplanactiviteit" bij de diverse ontwikkelingen om tot transformatie van die gebieden te kunnen komen. Deze bestemmingsplanactiviteit is gebaseerd op de 16^e tranche van de Crisis- en herstelwet.

18. Het toevoegen (waar nodig) van specifieke bepalingen rond het creëren van draagvlak (wie er bij betrekken?) bij de ontwikkelingsgebieden en hoe het draagvlak in voorkomende gevallen is vergroot. Het draagvlak is afgestemd op de omvang van de betreffende ontwikkeling. (maatwerk).

19. Het toevoegen van een bepaling over het op de hoogte brengen van de nieuwe bewoners van de milieusituatie / hinder ter plekke. (Bij de ontwikkelingslocaties).

20. Bij de ontwikkelingslocaties W1, W2 en W3 is als randvoorwaarde toegevoegd dat een beeldkwaliteitplan overlegd moet worden waaruit blijkt op welke wijze de ambities van het bestemmingsplan worden verwezenlijkt en hoe voldaan wordt aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het bestemmingsplan.

21. Het toevoegen van bepalingen omtrent de bodemkwaliteit (moet geschikt zijn voor beoogde functie). Bij de ontwikkelingslocaties.
22. Nadere bepaling omtrent exploitatieplannen (voor gebieden die als zodanig zijn aangeduid).
23. Nadere voorwaarde t.a.v. natuurbescherming dat van de reeds gestelde voorwaarden kan worden afgeweken indien wetgeving of gewijzigd provinciaal beleid hiertoe aanleiding geven.
24. Het wijzigen van de maximale hoogte bij ontwikkellocatie (s) W1 (artikel 17) naar 10 meter voor maatschappelijke functies en/of een combinatie van maatschappelijke functies en woningen, i.p.v. 12 meter onder 17.4.1/b. Bij vrijstaande woningen is de hoogte bepaald op 8 meter. (ongewijzigd).
25. Het wijzigen van de maximale hoogte bij ontwikkelingslocatie W2 (locatie Heliomare) van 17 meter naar 14 meter en het aantal bouwlagen koppelen aan het feit of al dan niet zichtlijnen aanwezig zijn. E.e.a. zoals aangeduid in bijlage 4. In deze tekening van bijlage 4 staan ook gebieden waar uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan. Dit is ook verwerkt in de regels. De hoogte van hoofdgebouwen is maximaal 14 meter en de hoogte van grondgebonden woningen is maximaal 9 meter.
26. T.a.v. artikel 19 (W3) onder 19.3 bij a is de ambitie geschrapt dat het moet gaan om woningen in het bereikbare segment (goedkoop tot middelduur).
27. Het laten vervallen van ontwikkelingsgebied W4, omdat de ontwikkeling reeds is gerealiseerd met een onherroepelijke omgevingsvergunning.
28. Onder W7 wordt niet meer gesproken over het transformeren naar woongebied, maar het toevoegen van woningen.
29. Overige zone – Gebied R1 onder 25.3.a is aangevuld dat het hier gaat om kleinschalige verblijfsaccommodatie gericht op toeristisch verblijf. Tevens is de bepaling over kostenverhaal verwijderd omdat het hier niet gaat om het bieden van extra bouw mogelijkheden.
30. Onder Overige zone – Gebied R2, artikel 26.4.1 is aangevuld dat het hier wel moet gaan om één hotel. En tevens is opgenomen dat bij de beoogde ontwikkeling de bestaande toegangsweg dient te worden verwijderd en dat de beoogde uitbreiding achter het bestaande hoofdgebouw dient plaats te vinden.
31. Onder het overgangsrecht (Hoofdstuk 6) is onder 42.3 persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen t.b.v. een reeds lange tijd bestaande situatie die op termijn ongedaan gemaakt moet worden.

Verbeelding.

1. Een enkele recreatiewoning (zie overzicht zienswijzen) heeft een woonbestemming gekregen, omdat hier aantoonbaar door de gemeente in het verleden is meegewerkt aan het omzetten van een recreatiewoning in een gewone woning. T.a.v. perceel Boothuisplein 3 is geen zienswijze ingediend in de periode die daarvoor open stond, echter controle heeft uitgewezen dat deze recreatiewoning in 1987 door de gemeente is vergund t.b.v. de

verbouw van de woning. Dat betekent dat deze RW aanduiding ambtelijk is voorgelegd aan de gemeenteraad om bij de vaststelling van het plan deze wijziging mee te nemen.

2. Op enkele plaatsen op de verbeelding is bij de ontwikkelingsgebieden een nadere aanduiding geplaatst voor exploitatiegebieden.

3. Op enkele plekken is een specifieke aanduiding geplaatst om het peil te bepalen, omdat hier sprake is van een bijzondere situatie.

4. Bij hotel Zeeduin is de huidige ontsluitingsweg aan de westzijde van het hotel weer opgenomen en nader omschreven bij de ontwikkellocatie (R2; regels & toelichting) hoe hier bij een ontwikkeling mee omgegaan dient te worden.

5. Aanduiding bed & breakfast in legenda opgevoerd en op verbeelding t.b.v. Verlengde Voorstraat 44.

PlanMER.

1. Oplegnotitie is toegevoegd als antwoord op de opmerkingen van de Commissie MER.

2. Advies Commissie MER is opgenomen in bijlage.
