

RAAD VAN STATE

Binnenhof 1, 's-Gravenhage
Tel. 65 79 47, toestel 251/252

Verzoeken bij correspondentie datum en
nummer van deze brief te vermelden.

Onderwerp
Toezending afschriften

Burgemeester en Wethouders van Noordwijk,
Voorstraat 42,
Noordwijk.

t.a.v. Afd. Ruimtelijke Ordening.

No. 161/4476

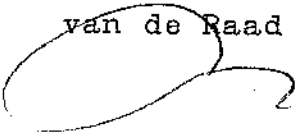
Uw kenmerk

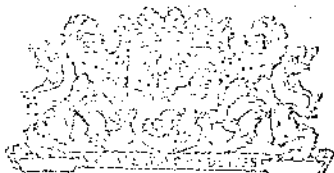
Datum 11 september 1978

12. 09. 78

Ik heb de eer u hierbij ~~het~~ gevraagde afschrift toe te zenden.
~~de~~ afschriften

De Secretaris
van de Raad van State





Aan
de voorzitter van de afdeling
voor de geschillen van bestuur
van de raad van state, door
tussenkoms van de minister van
volkshuisvesting en ruimtelijke
ordening te 's-Gravenhage.

Afd. : 1
No. : B19636
Bijlagen : div.

's-Gravenhage, 16 februari 1977.

Verzonden: -4. MRI 1977

Onderwerp:
Beroepen inzake bestemmingsplan
"Oude Zeeweg en omgeving",
gemeente Noordwijk.

Hierbij zenden wij terug de ons bij uw brief van 15 oktober 1976, no. 058/I (1976) om bericht toegezonden beroepschriften van:

1. de gemeenteraad van Noordwijk;
2. de Noordwijksche Sportvereniging b.v. en het administratiekantoor van de Noordwijksche Sportvereniging n.v. te Noordwijk;
3. de heer S. Pasma te Noordwijk en
4. mevrouw H.J.W. van Saane-Dielen te Zeist.

Deze beroepschriften richten zich tegen ons besluit van 16 juni 1976, afd. 1, no. B23121/1, waarbij wij aan het door de gemeenteraad van Noordwijk op 24 juni 1975 vastgestelde bestemmingsplan "Oude Zeeweg en omgeving" gedeeltelijk goedkeuring hebben verleend. Twee exemplaren van ons besluit gaan hierbij. De onder 2 en 3 genoemde appellanten hebben zich destijds tijdig met hun bezwaren tot de gemeenteraad en tot ons college gewend. De appellanten, genoemd onder 1 en 4, komen in beroep tegen ons besluit voorzover daerbij aan het bestemmingsplan goedkeuring is onthouden. Blijkens het ambtsbericht van burgemeester en wethouders van Noordwijk d.d. 23 november 1976, kenmerk 5739 -waarvan twee afschriften hierbij gaan- heeft ons besluit van 3 september 1976 af gedurende een maand ter inzage gelegen. Appellanten hebben binnen deze termijn beroep ingesteld. Op grond van het vorenstaande kunnen alle appellanten ootvankelijk worden geacht. Met betrekking tot de bezwaren, welke appellanten tegen ons hiervoor genoemd besluit aanvoeren, merken wij het volgende op.

Wij zijn, anders dan de onder 1 genoemde appellant stelt, niet van mening, dat het terrein tussen de Erasmusweg en de Rudolf Tappenbockweg voor recreatieve doeleinden van actieve aard dient te worden bestemd. Het terrein behoort onzes inziens vrij van bebouwing te blijven en in de huidige vorm te worden gehandhaafd als landschappelijk element in de stedenbouwkundige structuur. Het terrein heeft, mede gelet op de aanwezigheid van oorspronkelijk duinstruweel en aantrekkelijke facetten ten aanzien van flora



en fauna, grote natuurwetenschappelijke en cultuurhistorische waarde. Intensieve betreding van het terrein dient daarom te worden tegengegaan. Ook al zou onze interpretatie van de structuurstudie van Noordwijk niet geheel juist zijn dan doet dit niet af aan ons inzicht, dat het gebied tussen de Koningin Astrid Boulevard en de Koningin Wilhelmina Boulevard een dicht achter de kust gelegen markant herkenningspunt vormt, dat niet voor verdere bebouwing in aanmerking komt. Met name ten aanzien van het terrein tussen de Erasmusweg en de Rudolf Tappenbeckweg dient de bestaande situatie als uitgangspunt te worden genomen.

Het gebied, waarop het beroep van de onder 2 genoemde appellanten betrekking heeft, is eveneens gelegen tussen de Koningin Astrid Boulevard en de Koningin Wilhelmina Boulevard. Dit gebied komt daarom uit hoofde van dezelfde overwegingen niet voor verdere bebouwing in aanmerking. Voor het overige houdt het bestemmingsplan naar ons oordeel, voldoende rekening met de belangen van deze appellanten.

Ten aanzien van het beroep van de onder 3 genoemde appellant handhaven wij de overwegingen in ons voornoemde besluit, dan wel verwijzen wij naar ons commentaar op het beroep van de onder 1 genoemde appellant. Wij voegen hieraan toe, dat de overgangsbepaling in artikel 35 van de bij het plan behorende voorschriften voldoende mogelijkheden biedt om appellants villa "Bianca" aan het landschap en de eisen destijds aan te passen.

Voor wat betreft het beroep van de onder 4 genoemde appellante menen wij te kunnen volstaan met verwijzing naar ons commentaar betreffende het beroep van onder 1 genoemde appellant.

Wellicht ten overvloede merken wij nog op, dat de appellanten, genoemd onder 2, 3 en 4, nimmer gebruik hebben gemaakt van de bouwmogelijkheden, welke het uitbreidingsplan van 1937 bood.

Op grond van het vorenstaande geven wij u in overweging te bevorderen, dat de beroepen ongegrond worden verklaard.

De hierbij gande, tot het provinciale archief behorende plankaart ontvangen wij te zijner tijd gaarne terug.

2-

Gedeputeerde staten van
Zuid-Holland,

(get.) M. Vrolijk , voorzitter.

(get.) A. Wapenaar , lo.griffier.

Ministerie van Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening

II
(attache)

Bureau Adviseur
ten behoeve van
de Raad van State

RAAD VAN STATE
INKOMEN

De Heer Voorzitter van de Afdeling
voor de Geschillen van Bestuur van
de Raad van State, door tussenkomst
van de Minister van Volkshuisves-
ting en Ruimtelijke Ordening
te

's-Gravenhage,

17 APR 78 064

's-Gravenhage.

Mauritskade 47,

Tel. 070 - 583117/18

642929.

Zaak nr. 050/17/76
Afd. 17/76
Bijlagen: 1

Uw kenmerk

Uw brief van

Ons kenmerk

's-Gravenhage, 27 februari 1978

Postadres:

van Aikemadelaan 85

Onderwerp bestemmingsplan "Oude Zeeweg en
omgeving", gemeente Noordwijk.

- I De raad der gemeente Noordwijk;
- II de Noordwijkse Sportvereniging B.V. en het
Administratie Kantoor van de Noordwijkse
Sportvereniging N.V. te Noordwijk aan Zee;
- III H.J.W. van Saane-Dielen te Zeist en
- IV S. Pasma te Noordwijk aan Zee

hebben beroep ingesteld tegen de beslissing van
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van 16 juni
1976, waarbij gedeeltelijk goedkeuring is verleend
aan het door de raad der gemeente Noordwijk bij be-
sluit, van 24 juni 1975 vastgestelde bestemmingsplan
"Oude Zeeweg en omgeving".

Appellanten hebben voldaan aan de in de Wet op
de Ruimtelijke Ordening gestelde voorwaarden en kun-
nen mitsdien in hun beroep worden ontvangen.

Na een ter plaatse ingesteld onderzoek kan ik U
met betrekking tot deze beroepen het volgende mede-
delen.

De raad deelt in zijn beroepschrift mede dat
Gedeputeerde Staten goedkeuring hebben onthouden aan
het op de kaart met een rode lijn omgrensde gedeelte
dat bestemd is voor "woondoeleinden" (w.o.), alsmede
aan de daarop betrekking hebbende artikelen 3 en 33
van de voorschriften.

Gedeputeerde Staten hebben daartoe o.m. over-
wogen dat het duinterrein, gelegen tussen de Erasmus
weg en de Rudolf Tappenbeckweg, niet in aanmerking
komt voor woondoeleinden. Aan bedoeld terrein moet
uit landschappelijk oogpunt een bijzondere waarde
worden toegekend, die ertoe noopt het voor bebouwing
te vrijwaren. Handhaving van dit terrein in de be-
staande vorm is ook meer in overeenstemming met de
in de structuurstudie der gemeente Noordwijk vervatte
doelstelling, dat de karakter verschillen in de ge-

-- meente --

Bijlagen:

BvO/K1

Verzoekt bij beantwoording onderwerp, datum en kenmerk van deze brief te vermelden.



meente zoveel mogelijk behouden dienen te worden. De raad geeft toe dat het terrein een zekere landschappelijke waarde bezit. Volgens het geldende "Uitbreidingsplan 1937", kunnen hier echter 17 vrijstaande villa's worden gebouwd. Betrekkelijk kort geleden is het grootste gedeelte van deze gronden met de bedoeling om tot realisering van de bestemming te komen, van eigenaar verwisseld, waarbij de bestaande bouwmogelijkheid in belangrijke mate de waarde van de grond heeft bepaald. Daarom sluit, naar de mening van de raad, de grondprijs iedere recreatieve, dan wel natuurbeschermende ontwikkeling van deze gronden uit, tenzij de gemeente het terrein aankoopt, hetgeen echter een zeer hoge investering zou vergen. Een dergelijke aankoop door de gemeente acht de raad onverantwoord, omdat de gemeente aan dit terrein voor de recreatie geen behoefte heeft. De gemeente beschikt nog over een 30 ha groot duinterrein dat voor de recreatie bestemd is. Het terrein ontleent zijn waarde vooral aan de grote kuil langs de Tappenbeckweg. Er is voor een globale bestemming gekozen om te bereiken dat in overleg een zodanig bouwplan kan worden ontwikkeld dat deze kuil en daarmee de landschappelijke waarde optimaal gehandhaafd blijft.

Gedeputeerde Staten hebben voorts de structuurstudie onjuist geïnterpreteerd. Het betreft de specifieke doelstelling 4a luidende: "De badplaatsfunctie van Noordwijk, die een belangrijke economische impuls vormt voor de gemeente, dient zodanig gestimuleerd te worden, dat het kwaliteitsniveau wordt verhoogd, met het behoud van het karakter van Noordwijk en de karakterverschillen binnen de gemeente". Hierbij stond voorop dat bij de verdere ontwikkeling van de badplaats het karakter van de Koningin Astrid Boulevard niet gelijk mag worden aan dat van de Koningin Wilhelmina Boulevard. Het lag zeker niet in de bedoeling om nog onbebouwde reststukken binnen de bebouwde kom van bebouwing uit te sluiten. Door het weg nemen van de bebouwingsmogelijkheden ontstaat tenslotte een situatie, waarin een eventuele claim wegens planschade ex artikel 49 der Wet op de Ruimtelijke Ordening zal moeten worden gehonoreerd. Bij het opstellen van bestemmingsplannen zal zo enigszins mogelijk, voorkomen dienen te worden dat planschade ontstaat, aldus de raad.

Appellante van Saane (nr III) is eigenaresse van een deel der gronden waarop het beroep van de raad betrekking heeft nl. de percelen sectie A de nrs 3083, 3089, 3090 en 12. Ook zij heeft derhalve bezwaren tegen de onthouding van goedkeuring aan de bestemming "woondoeleinden" gelegd op deze gronden. Zij voert o.m. aan dat de gronden hun landschappelijke waarde in hoofdzaak ontleenen aan de op bepaalde plaatsen voorkomende natuurlijke elementen in de vorm van sprekende hoogteverschillen en de daarbij behorende fraaie duinbeplanting, die de gronden zelf een aantrekkelijk karakter geven. Dergelijke natuurlijke elementen komen in het omringende duingebied van Noordwijk echter veelvuldig voor en kunnen derhalve niet uniek genoemd worden. De waardering "landschappelijk waardevol" wordt echter niet uitsluitend bepaald door de waarden van de gronden zelf, doch tevens door de aard en de waarde van de directe omgeving. De directe omgeving beïnvloedt de landschappelijke waarde van de in het geding zijnde gronden in negatieve zin door de aanwezigheid van bestaande en nog te realiseren agressieve, te massale en te hoge bebouwing. De negatieve invloed wordt versterkt door de geringe omvang van de in het geding zijnde gronden, waardoor zij on-

voldoende tegenwicht kunnen bieden aan de opdringerige grootschaligheid van de directe omgeving.

Appellante kan de mening van Gedeputeerde Staten dat de bijzondere landschappelijke waarde van de in het geding zijnde gronden verdere bebouwing in zijn algemeenheid uitsluit niet delen. De bebouwing kan immers zodanig gesitueerd worden dat de meest saillante natuurlijke elementen, zoals de hoogteverschillen en de duinbeplanting op de hellingen en de lager gelegen gedeelten én in hun eigen waarde én voor de beleving ervan door de wandelaars, gehandhaafd kunnen blijven. Ook kunnen daarnaast regelingen getroffen worden ter bescherming van de aantrekkelijke natuurlijke elementen. Reeds bij de aankoop van het terrein heeft de gedachte voorop gestaan het te realiseren bouwplan aan te passen aan de aard van het bouwterrein. Het voorliggende plan heeft door de uit te werken bestemming betere mogelijkheden daartoe dan het vigerende plan. Het baseren door Gedeputeerde Staten van hun beslissing op de structuurstudie der gemeente Noordwijk verwerpt appellante, omdat deze studie nooit is afgerond en nooit is vastgesteld.

Gedeputeerde Staten delen in hun ambtsbericht mede dat zij niet van mening zijn dat het onderhavige terrein voor recreatieve doeleinden van actieve aard dient te worden bestemd. Het terrein dient vrij van bebouwing te blijven en in de huidige vorm te worden gehandhaafd als landschappelijk element in de stedenbouwkundige structuur. Het terrein heeft, mede gelet op de aanwezigheid van oorspronkelijk duinstruweel en aantrekkelijke facetten ten aanzien van flora en fauna, grote natuurwetenschappelijke en cultuurhistorische waarde. Intensieve betreding van het terrein dient daarom te worden tegengegaan. Ook al zou de interpretatie van de structuurstudie van Noordwijk niet geheel juist zijn, dan doet dit niet af aan het inzicht dat het gebied tussen de Koningin Astrid Boulevard en de Koningin Wilhelmina Boulevard een dicht achter de kust gelegen markant herkenningspunt vormt, dat niet voor verdere bebouwing in aanmerking komt. Ten aanzien van het terrein tussen Erasmusweg en de Rudolf Tappenbeckweg dient de bestaande situatie als uitgangspunt te worden genomen.

Met betrekking tot deze beide beroepen merk ik het volgende op. De bezwaren van de raad zijn in hoofdzaak van financiële aard. Op zichzelf is er in Noordwijk nl. weinig behoefte aan uitbreiding van de mogelijkheden voor villa- en bungalowbouw. Op de onderhavige gronden liggen echter reeds sedert 1937 de bestemmingen villabouw A langs de Tappenbeckweg en villabouw B langs de Erasmusweg, op grond waarvan een aantal villa's gebouwd had kunnen worden (zie stuk IIIc). De huidige eigenaresse heeft bij acte van 30 oktober 1972 dwz. ruim een half jaar voordat het voorbereidingsbesluit voor het onderhavige gebied werd genomen (15 mei 1973), de gronden met de zich daarop bevindende bebouwing gekocht, uiteraard voor een prijs die rekening hield met de bestaande bouwmogelijkheden. Het laat zich aanzien dat handhaving van de beslissing van Gedeputeerde Staten in zijn volle omvang voor appellante Van Saane een financiële schade met zich zal brengen, waarvoor de gemeente zal worden aangesproken. De gemeente is ook niet bereid het terrein van appellante Van Saane aan te kopen, zoals uit de overwegingen van het raadsbesluit en uit het beroepschrift kan worden afgeleid (stuk Vb, pag.5).

Ik wijs er voorts op dat appellante enige jaren geleden reeds bij de gemeente een bebouwingsplan heeft ingediend. In verband met de beslissing van Gedeputeerde Staten zijn de besprekingen daarover afgebroken. Het onderhavige terrein, met een oppervlakte van ongeveer 2 ha vormt inderdaad een fraaie onderbreking van de bebouwing in de omgeving. In het verleden hebben deze gronden behoord bij het aan de overzijde van de Tappenbeckweg gelegen Hotel Huis ter Duin (zie stuk VIa). Erop bevinden zich het voormalige personeelsverblijf, de voormalige laiterie (thans bewoond) en een viertal woningen. De bebouwing verkeert in vrij slechte staat van onderhoud. Het lag in de bedoeling van appellante deze te amoveren en te vervangen door nieuwbouw. Het terrein is zeer geaccidenteerd. De Erasmusweg klimt vanaf de Oude Zeeweg vrij stajl tot ongeveer ter hoogte van de middelste bestaande woning, waarna de weg weer geleidelijk daalt. Langs een groot deel van de Tappenbeckweg bevindt zich een diepe kom, die een markant en aantrekkelijk natuurlijk gegeven vormt. Het bouwen langs deze zijde van de weg acht ik ongewenst. Op het zuidelijke terrein gedeelte langs de noordzijde van de Erasmusweg, dat groten-deels op weghoogte ligt, acht ik bebouwing evenwel niet onaanvaardbaar. Ook aan de zuidzijde van de Erasmusweg bevinden zich villa's, terwijl het onderhavige gebied gelegen is in een villawijk (zie stuk VIa). Van een verdere indringing van bebouwing in het natuurgebied buiten de bebouwde kom is dan ook geen sprake.

Tegen enige bebouwing op het terrein zou ik geen bezwa hebben. Zorgvuldig dient echter nog te worden bepaald op welke plaatsen en hoeveel woningen hier verantwoord geprojecteerd zullen kunnen worden, zodat het gebied zo min mogelijk wordt aangetast. Daar dit plandeel door burgemeester en wethouders moet worden uitgewerkt, onder goedkeuring van Gedeputeerde Staten, bestaan er in beginsel voldoende garanties daarvoor. In artikel 3, lid 1, sub a, is evenwel bepaald dat de minimale bebouwingsdichtheid 7 woningen per ha dient te zijn, waardoor voor de onderhavige percelen vastligt dat er tenminste voor 14 woningen (2 ha), inclusief de bestaande bebouwing zo die gehandhaafd blijft, een plaats zal moeten worden gevonden. Zonder een zorgvuldige uitwerking, zoals hiervoor bedoeld, acht ik handhaving van dit aantal niet gewenst. Mogelijk zullen appellanten met een geringer aantal genoegen moeten nemen. Uit een en ander volgt dat het onderhavige plan gedeelte zonder een gereduceerd maximum en minimum aantal te bouwen woningen, niet kan worden goedgekeurd. Wenselijk is bovendien aan te geven dat langs de Tappenbeckweg niet zal worden gebouwd en dat in de uitwerkingsvoorschriften wordt opgenomen dat de natuurlijke gesteldheid zoveel mogelijk dient te worden gehandhaafd. De beroepen van de raad en van appellante Van Saane acht ik gedeeltelijk gegrond.

Appellanten genoemd sub II zijn eigenares respectievelijk belanghebbende bij het terrein aan de Oude Zeeweg nr 55-57, waarop zich een tennisbanencomplex bevindt, alsmede het Casinogebouw.

Hun bezwaren hebben betrekking op:

- a. de toepasselijkheid van de "uitstervingsregeling" van artikel 13, lid 3 van de planvoorschriften ten aanzien van het Casinogebouw en
- b. het feit dat de sedert 1937 vigerende villabouwbestemming aan dit terrein wordt ontnomen.

Voor wat de strekking van deze bezwaren betreft wijzen appellanten naar de pleitnotities van Mr. B. C. Runt (stuk IIB). Ik ontleen daarvan het volgende:

ad a. Casinogebouw.

Voor dit gebouw dat een horecabestemming heeft gekregen geldt de uitstervingsregeling van artikel 13, lid 3 van de voorschriften. Deze is nu zodanig gewijzigd dat de betrokken gebouwen mede bestemd blijven voor bars en dancings, zolang er geen sprake is van een ander duurzaam feitelijk gebruik dan als bar of dancing. In zoverre is aan de bezwaren van appellanten tegemoet gekomen, doch ten opzichte van het casinogebouw is deze tegemoetkomende houding onvoldoende. Indien immers besloten zou worden om het casino geheel als clubhuis en/of societeit te exploiteren en indien een dergelijke exploitatie enige jaren zou hebben geduurd, dan zou daarmee een ander duurzaam gebruik dan als bar-dancing gegeven zijn en zou dus de (mede) bestemming tot bar-dancing zijn vervallen. Appellanten menen dat het casinogebouw mede als bar-dancing bestemd moet blijven. Het gebouw is van het begin af aan (1919) als bar-dancing in gebruik geweest. Het gebouw ligt vlak bij de kust en heeft uitgebreide parkeerfaciliteiten. Het is dus zeer geschikt als bar-dancing. In feite geeft het gewijzigde artikel 13, lid 3 een overgangsbepaling voor wat het gebruik betreft, waaraan reeds in het algemeen ten onrechte de ontbindende voorwaarde is verbonden ingeval sprake is van een ander duurzaam feitelijk gebruik. Als deze voorwaarde in het algemeen al mag worden gesteld aan een dergelijk overgangsbepaling, ten aanzien van het Casinogebouw is dit om historische en planologische redenen onjuist.

ad b. Het terrein heeft een oppervlakte van 2,5 ha. De lager gelegen tennisbanen worden begrensd door duintaluds, op de kruin waarvan o.m. de Oude Zeeweg en de Erasmusweg zijn aangelegd. Aan de Oude Zeeweg ligt een dienstwoning en in de zuidwesthoek ligt het casino. Het terrein is noch uit ornithologisch oogpunt, noch qua vegetatie interessant.

Gelet op de aanwezige en te realiseren bebouwing (o.m. het nieuwe Huis ter Duincomplex) blijft er van de gaafheid van het terrein, waarop de raad zich beroept, weinig over. Het vervallen van 8 à 9 kavels met een waarde van + 1½ à 2 miljoen gulden levert, gelet op de waarde als duin- en recreatie grond ad + f.250.000.--, een verlies op van rond 1½ miljoen gulden. Appellanten wensen de bebouwingsmogelijkheden te behouden hoewel de exploitatie van het terrein op dit moment niet verliesgevend is. Het economisch klimaat wisselt nl. snel. Er kan een tijd komen dat men zich genoodzaakt zal zien de bouwpercelen te realiseren.

Vergeleken met de enorme schade die appellanten dragen te lijden spelen fraaie ligging en gaafheid van het terrein geen rol. Realisering van de villa's behoeft niet gepaard te gaan met zeer ernstige ingrepen in het terrein wegens de bestaande hoogteverschillen. Villabouw zal de tennisexploitatie op dezelfde schaal niet beletten. Het aantal banen (12) zal niet behoeven te worden ingekrompen. Men heeft nl. voor villa's, tennisbanen en casino hooguit 16.000 m² nodig, terwijl het terrein 25.000 m² groot is.

Met betrekking tot dit beroep merk ik het volgende op. Uit de toelichting blijkt dat in enkele hotels in de laatste jaren bar-dancings zijn gevestigd. Het gedeelte van de Oude Zeeweg waaraan deze bedrijven zijn gelegen ontwikkelde zich steeds meer tot een vermaakcentrum. Dit is niet in overeenstemming met de planologische doelstellingen van het gemeentebestuur, zoals die o.m. zijn vastgelegd in het bestemmings-

plan Kern Noordwijk aan Zee. Een van de grondslagen van dat plan is dat het centrum van de badplaats direct aan de kust ligt. Daar is ook ruimte gereserveerd voor bars en dancings, met name langs de Grent, in het eerste gedeelte van de Hoofdstraat en langs de Koningin Wilhelmina Boulevard (zie kaartje bij stuk Ic). Het is uiteraard niet zonder reden dat het gemeentebestuur bar-dancings uit het onderhavige plangebied, dat voor een belangrijk deel het karakter van een villabuurt heeft, weert en concentreren wil in andere daartoe meer geëigende straten. In het onderhavige tot 1983 verpachte Casinogebouw kunnen enige honderden bezoekers ontvangen worden, hetgeen met name in de week-enden parkeerproblemen schept, terwijl het na sluitingstijd onrust en lawaai in de buurt veroorzaakt. Ook komen er wel klachten over vandalisme bij de gemeente binnen. De regeling van artikel 13, lid 3, waarin het onderhavige gebruik uitdrukkelijk als bestemming wordt aangemerkt, zolang er geen sprake is van een ander duurzaam feitelijk gebruik dan als bar en/of dancing acht ik in dit geval niet verwerpelijk. Ik meen dat deze regeling appellanten voldoende zekerheid geeft omtrent de voortzettingmogelijkheden van het huidige gebruik; zelfs na een onderbreking van dit gebruik, mits niet van een ander duurzaam feitelijk gebruik sprake is, kan het gebouw weer als bar-dancing in gebruik genomen worden. Anderzijds mag toch worden aangenomen dat niet zonder noodzaak tot een ander gebruik zal worden besloten, gezien de investeringen die dan zeer waarschijnlijk nodig zullen zijn. Met het gemeentebestuur ben ik van oordeel dat beeindiging van het gebruik als bar-dancing in deze villa wijk gewensd is. De gekozen oplossing - dat wanneer vrijwillig tot een ander duurzaam gebruik is overgegaan - herleving van het oorspronkelijke gebruik niet zonder meer dient te worden toegelaten, acht ik aanvaardbaar. Tenslotte kunnen burgemeester en wethouders in beginsel op grond van artikel 27, lid 2, nog vrijstelling verlenen indien na wijziging van het huidige gebruik in een ander duurzaam feitelijk gebruik mocht blijken dat strikte toepassing van deze bepaling zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Dit bezwaar acht ik ongegrond.

Ook de bezwaren van appellanten tegen het vervallen van de bestemmingen villabouw A langs de Oude Zeeweg en villabouw B langs de Erasmusweg kan ik niet delen. Momenteel wordt de situatie ter plaatse beheerst door het fraaie tennisbanencomplex (zie de foto's achter stuk IIb en VIc, d en e). Indien langs de Oude Zeeweg en de Erasmusweg de mogelijkheid zou worden gelaten villa's te bouwen zal die bouw een verarming van deze situatie betekenen. Verplaatsing van een aantal banen en ophoging van het terrein met name langs de Erasmusweg is stellig nodig gelet op het hoogteverschil ter plaatse tussen de tennisbanen en de weg alsmede de vrij smalle ruimte tussen weg en talud. Ik vraag mij bovendien af of een ligging van de eventueel te bouwen villa's direct tegen een tennisbanencomplex wel zo aantrekkelijk is. Zulks geldt temeer nu afschermend hoog opgaand groen hier nauwelijks of niet zal aanslaan in verband met de nabije ligging bij de zee. Diepe bouwperceelen zullen dan noodzakelijk zijn, teneinde de bewoners de nodige privacy te verzekeren, hetgeen ten koste zal gaan van het tennisbanencomplex. Ik vrees dat aan inkrimping van het aantal banen (thans 12) dan niet zal zijn te ontkomen.

-Afgezien-

Afgezien daarvan echter, appellanten hebben destijds ter plaatse tennisbanen aangelegd en nimmer gebruik gemaakt van de mogelijkheden uit het plan van 1937 om hier villa's te bouwen. Nu het huidige gebruik van dit terrein gelegaliseerd wordt en nu - zoals bij het onderzoek bleek - ook momenteel geen concrete plannen voor de realisering van villa's bestaan zie ik geen aanleiding de oorspronkelijke bestemming te handhaven. Aan een beroep op het nu nog vigerende ruim 40 jaar oude bestemmingsplan kan naar mijn mening in dit geval geen doorslaggevend argument worden ontleend.

Dit bezwaar acht ik ongegrond.

Appellant Pasma heeft een aantal bezwaren met betrekking tot:

- A. de bestemming ter plaatse van het perceel sectie A, nr 3128 (villa Stirum), gelegen aan de Prins Hendrik weg nr 22 (zie bijlage IVb) en
- B. de onthouding van goedkeuring aan de bestemming "woondoeleinden WO" en de artikelen 3 en 33 der voorchriften voor zover het betreft de villa Bianca, gelegen op het perceel sectie A, nr 3131.

Ad A. Appellant verwijst in de eerste plaats naar het gestelde sub 2 t/m 6 in zijn bijgevoegde bezwaarschrift aan Gedeputeerde Staten.

Ik ontleen daaraan het volgende.

2. Ten onrechte stelt de raad dat op zijn perceel op grond van het vigerende plan slechts 2 woningen zouden kunnen worden gebouwd, indien de huidige villa zou worden afgebroken

Appellant stelt dat er een minimale zijdelingse afstand tussen de te bouwen woningen van 4 meter moet zijn met steeds een totaal aan zijdelingse afstand van 16 m, terwijl elke woning zelf 8 m breed moet zijn. Bij een lengte van het bouwperceel van 56 m kunnen dan 3 woningen worden gebouwd. Zijn bouwperceel is in feite langer aangezien de breedte van het voetpad naar het Dobbelmannduin bij de berekening in aanmerking mag worden genomen (artikel 5 van de vigerende planvoorschriften).

Ik merk op, dat appellant in deze kwestie naar mijn mening een rekenfout maakt. Ik moge U daarvoor verwijzen naar bijlage I van stuk IIIc (achter pag.12). In het vigerende plan uit 1937 hebben appellants gevonden de bestemming "Villabouw B". Uit de beoelde tabellen blijkt dat de breedte der woningen minimaal 8 m dient te zijn en de minimale afstand tussen woning en zijdelingse perceelsgrens 4 m, doch in totaal, dus de som der beide afstanden tot de perceelsgrenzen 16 m. De perceelsbreedte dient derhalve minimaal 24 m per woning te zijn. Langs de lijn, die voor de meting volgens artikel 5 van de voorschriften moet worden aangehouden, heeft appellants perceel een breedte van \pm 56 m, hetgeen dus ruim voldoende is voor 2 woningen, maar niet voor 3. Daar komt bij dat het perceel een diepte moet hebben van ruim 43 m nl. 8 m vanaf de weg tot voorgevelrooilijn, 15 m tussen de rooilijnen (kolom 8) en 20 m achter de achtergevelrooilijn (kolom 9). Het bouwperceel dient derhalve een oppervlakte te hebben van 1032 m² (24 x 43 m). Appellants perceel heeft een oppervlakte van 2215 m². Ook deze maat is ruim voldoende voor de bouw van 2 woningen, doch niet voor 3, zoals appellant stelt.

Ook op grond van het onderhavige plan kunnen er 2 villa's op dit perceel worden gebouwd mits de huidige kapitale fraaie villa wordt afgebroken en de minimale maten bij de

nieuwbouw gehanteerd worden (zie ook raadsbesluit, stuk Vb, pag.6). Een intensivering van de bouwmogelijkheden acht ik in verband met de bijzonder fraaie plaatselijke situatie niet gewenst.

3, 4 en 5. Appellant deelt vervolgens mede dat de raad vasthoudt aan schrapping van de bestemming pension-hotel-café restaurant, terwijl op een groot gedeelte van zijn terrein het vereiste van een aanlegvergunning zou gelden. Een zuivere particuliere woonbestemming voor dit perceel acht appellant niet meer haalbaar als gevolg van omvang, hoogte en kosten van onderhoud van het gebouw. Daarom zal het plan een woonbebouwing mogelijk moeten maken die qua economische haalbaarheid reëel is. Een aantal van 5-8 schakelvilla's op dit perceel acht appellant landschappelijk verantwoord. Op een perceel aan de Prins Hendrikweg ten noorden van appellants perceel gelegen (bestemming EB) is bovendien reeds een drietal schakelvilla's gebouwd. Strijd met het gelijkheidsbeginsel, zoals Gedeputeerde Staten overwegen, verwerpt appellant in dit verband in zijn beroepschrift. Het is hem onduidelijk wat daarmee bedoeld wordt, nu aan de Prins Hendrikweg de bestemmingen E.V.B., E.V.C.A., E.B., E.V., E.V.C., H2 en H3 voorkomen.

De gemeente zal bij het leggen van bestemmingen op gronden van particulieren eveneens moeten bezien of die bestemmingen economisch uitvoerbaar zijn. Indien men de historische villa Stirum wenst te behouden, dan is juist de bestemming hotel-pensioen-restaurant-café daartoe uitermate geschikt. Of men legt een woonbestemming op zijn perceel met een reële economisch uitvoerbare bebouwingmogelijkheid of men legt er een hotel-pension bestemming op. Als extra gebruiksmogelijkheid zou ook de bestemming kantoor kunnen worden opgenomen, aldus appellant.

Uit de toelichting blijkt dat een der doelstellingen van het plan is een verdere horeca-ontwikkeling binnen het plangebied te voorkomen. Het gedeelte waar de onderhavige villa is gelegen, de Prins Hendriklaan en het daarachter gelegen Dobbelmannduin, is bijzonder fraai. Voor een afwijking van genoemde doelstelling acht ik hier geen termen aanwezig. Overigens verzet het plan zich niet, zo overweegt de raad terecht (stuk Vb, pag.6), tegen een gebruik van het pand als pension, voor zover dat gekenmerkt wordt door de verhuur van kamers. Dit gebruik kent in badplaatsen veelvuldig voor. Ook acht de raad het niet bezwaarlijk dat het huidige pand door de bewoner mede als kantoor (vrij beroep) wordt gebruikt, waar voor eventueel een vrijstelling van het gebruiksvoorschrift kan worden gegeven. Bezwaren als van appellant inzake de gebruiksmogelijkheden van grote villa's komen veelvuldig voor en die bezwaren zijn op zich wel reëel. Een passende oplossing voor al die gevallen is moeilijk te geven. Het betreft hier een villabuurt, waarvan aangenomen kan worden dat meerdere eigenaren in dezelfde of in een soortgelijke positie verkeren als appellant. Indien aan zijn wensen met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden van zijn villa en terrein tegemoet gekomen zou worden, kan dat anderen niet worden geweigerd - het gelijkheidsbeginsel zoals door Gedeputeerde Staten bedoeld - hetgeen op den duur vergaande te betreuren consequenties voor deze villawijk zou kunnen hebben. De gelegde bestemmingen zijn over het algemeen aangepast aan de feitelijke situatie. De gebruiksmogelijkheden zijn niet geheel gebonden aan het wonen, zoals reeds is opgemerkt.

Ad B. Voor wat betreft de onthouding van goedkeuring aan de bestemming "woondoeleinden (W.O.)" en de artikelen 3 en 33 van de voorschriften deelt appellant mede, dat hij eigenaar is van het perceel A 3131 met de daarop gelegen villa Bianca. Hij sluit zich ter zake aan bij de bezwaren die de raad tegen dez beslissing heeft aangevoerd.

Voorts voert appellant aan dat aan dit perceel geen bijzondere waarde uit landschappelijk oogpunt kan worden toegekend. Het perceel is nl. reeds bebouwd en wel met een kolossale geen zins fraaie villa die in vervallen staat verkeert. Deze toestand zou bevroren worden. Aanpassing van de bebouwing van het perceel aan het landschap en de eisen van de tijd (laagbouw, spreiding) wordt onmogelijk. Dit is noch in het belang van Noordwijk als badplaats, noch in het belang van landschap en recreatie. Tenslotte zou appellant schade lijden, indien de vigerende bestemming villabouw veranderd zou worden in natuur gebied of een andere bebouwing onmogelijk makende bestemming.

De villa Bianca is gelegen in de noordelijke uitloper van het gebied met de bestemming "Woondoeleinden W.O.". Tientijde van het onderzoek werd de villa, die door appellant verkocht is, gerestaureerd en verbouwd tot appartementen gebouw. Het karakter van dit perceel is uiteraard door de daarop aanwezige bebouwing anders dan het aangrenzende gebied van appellante Van Saane. Het komt mij voor dat bij de uitwerking van de bestemming ook het onderhavige perceel kan worden betrokken. Of de mogelijkheid dient te worden geboden dit perceel verder te bebouwen zal afhangen van de wijze waarop het plan wordt uitgewerkt, hetgeen primair door de gemeente zal moeten worden gezien.

Afgezien daarvan echter meen ik dat er geen motieven zijn om de gerestaureerde villa slechts op grond van overgangsrecht te handhaven. Het beroep van appellant acht ik derhalve wat dit bezwaar betreft gegrond.

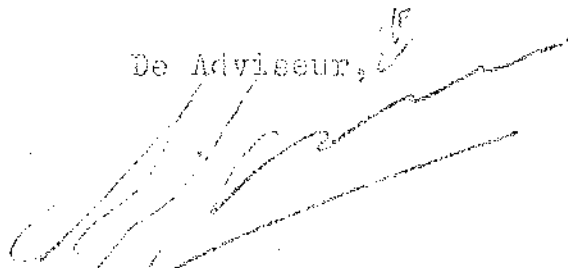
Op grond van het bovenstaande moge ik U in overweging geven te bevorderen dat de beroepen van de sub I, III en IV genoemden gedeeltelijk gegrond worden verklaard en dat de beslissing van Gedeputeerde Staten gehandhaafd wordt, zij het gedeeltelijk op andere gronden.

Met betrekking tot plan en voorschriften merk ik nog het volgende op.

Op de plankaart komt bij de bestemming E.V.B. de bestemming "bijbehorende erven" voor en wel op het perceel van appellant Pasma aan de Prins Hendrikweg; deze bestemming is echter in het renvoi op de plankaart niet aangegeven. Ook in artikel 6 is geen sprake van "bijbehorende erven". Deze bepaling gaat ervan uit dat alle bebouwing in de E.V.B. bestemming wordt geplaatst. De bestemming "bijbehorende erven" komt op andere plaatsen in het plan bij de E.V.B. bestemming ook niet voor. Uit het besluit van de raad met betrekking tot de bezwaren van appellant Pasma kan worden afgeleid dat het kennelijk de bedoeling is geweest dat ook deze "bijbehorende erven" zouden mogen worden bebouwd (zie stuk Vb, pag. 6). Een en ander is echter niet geregeld.

Artikel 27. Wijziging in minder afwijkend gebruik dient mogelijk te zijn.

De Adviseur,



Appellants beroep op de economische uitvoerbaarheid van het plan acht ik niet sterk. De bestemmingen zijn grotendeels gerealiseerd. Mogelijk zal de exploitatie in de toekomst moeijelijkheden geven. Dat dient echter te blijken. Ik zie op dit moment geen redenen appellant in de gebruiksmogelijkheden van zijn villa of in de bebouwingmogelijkheden van zijn terrein, tegemoet te komen. Zo nodig kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 27, lid 2 in de toekomst vrijstelling verlenen van de gebruiksbepaling (artikel 27, lid 1). Een en ander zal dan afhangen van de concrete situatie.

Deze bezwaren acht ik ongegrond.

6. Op een gedeelte van appellants terrein komt ingevolge het plan het vereiste van een aanlegvergunning te drukken. Zijn bezwaren daartegen zijn tweeledig:

- a. De aanlegvergunning geldt voor de op de kaart als "duinterrein" aangeduide grond (artikel 30). Uit niets blijkt dat deze aanduiding "duinterrein" een eigen bestemming vormt en/of wat deze bestemming zou inhouden (zie artikel 10, lid 3 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening). Volgens artikel 14 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan een aanlegvergunning slechts worden geeist ter bescherming van een bij het plan aan de grond gegeven bestemming (zie artikel 14, sub a en b der Wet op de Ruimtelijke Ordening). Reeds om deze reden dient aan artikel 30 der voorschriften de goedkeuring te worden onthouden.
- b. Appellant heeft bezwaar tegen de ernstige aantasting van de vrije gebruiksmogelijkheden van zijn terrein. Temeer nu nergens lijkt van de noodzakelijkheid en/of reden van de beperking. Het eisen van een aanlegvergunning dient tot de strikt noodzakelijke gevallen beperkt te blijven.

Ad 6a. In het plan is voor de gronden met de bestemming "bos" (LEO) en de gronden die de aanduiding "duinterrein" het ben gekregen een stelsel van aanlegvergunningen vastgesteld. Het noordelijke deel van appellants perceel heeft de aanduiding "duinterrein". Als bestemming is echter vastgesteld "voor- of zijtuin, open erf". Slechts een deel van de gronden met deze bestemming heeft genoemde aanduiding. Deze komt ook nog voor op een enkel perceel met de bestemming "openbaar groen enz.". Appellant kan worden toegegeven dat het juist was geweest indien de aanduiding had behoord bij een meer adequate bestemming. De formulering in artikel 30 is echter duidelijk. Uit de gebruikte aanduiding blijkt ook het karakter van de te beschermen gronden. Voor onthouding van goedkeuring zie ik onvoldoende aanleiding.

Ad 6b. De toelichting is inderdaad summier, voor zover het de noodzakelijkheid voor een aanlegvergunningenstelsel betreft. Uit de toelichting (Ic, pag. 3), onder het hoofd "de overige bestemmingen", blijkt dat het gaat om de bescherming van de begroeiing op en langs de binneadvuivoet. Het betreft hier een voormalig duingebied. De hier en daar en vooral langs de Prins Hendrikweg nog aanwezige duinbegroeiing bepaalt voor een belangrijk deel het karakter van deze wijk. Om dit aantrekkelijke karakter te behouden is een stelsel van aanlegvergunningen niet onjuist. Ik zie overigens niet in waarom dit een ernstige aantasting van de vrije gebruiksmogelijkheden inhoudt, te meer waar het slechts om gedeelten van de bestemming "voor- of zijtuin, open erf" gaat. Ook dit bezwaar acht ik ongegrond.

7

Wij **J**uliana, bij de gratie Gods,
Koningin der Nederlanden,
Prinses van Oranje-Nassau, enz, enz, enz.

14 MAART 1979

Nr. 66

Beschikkende op de beroepen, ingesteld door de raad der gemeente Noordwijk, H.J.W. van Saane-Dielen te Zeist, S. Pasma, de besloten vennootschap Noordwijkse Sportvereniging B.V. en de naamloze vennootschap Administratiekantoor van de Noordwijksche Sportvereniging N.V., alle te Noordwijk, tegen het besluit van gedeputeerde staten van Zuid-Holland van 16 juni 1976; Afdeling 1, no. B23121/1, waarbij gedeeltelijk goedkeuring is onthouden en gedeeltelijk goedkeuring is verleend aan het bestemmingsplan "Oude Zeeweg en omgeving" der gemeente Noordwijk, met de daarbij behorende voorschriften;

De Raad van State, Afdeling voor de geschillen van bestuur, gehoord, advies van 5 januari 1979, no. 161/78;

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 9 maart 1979, no. 0119933, Centrale Afdeling Juridische Zaken;

Overwegende dat de raad der gemeente Noordwijk in zijn openbare vergadering van 24 juni 1975 heeft vastgesteld het bestemmingsplan "Oude Zeeweg en omgeving" dier gemeente, met de daarbij behorende voorschriften;

dat de raad daarbij ten aanzien van de door S. Pasma bij hem ingediende bezwaren, voor zover te dezen van belang, heeft overwogen, dat er volgens de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan op het perceel van de reclamant geen woning kan worden bijgebouwd; dat er slechts twee woningen kunnen worden teruggebouwd, indien de huidige villa wordt afgebroken; dat het geen bezwaar ontmoet deze bouwmogelijkheid te handhaven; dat de kaart in deze zin zal worden gewijzigd; dat op het verzoek van de reclamant de bouw van nog meer woningen op zijn perceel toe te staan in verband met de

-landschappelijke-

landschappelijke situatie ter plaatse niet kan worden ingegaan; dat er, wat er van de stelling van de reclamant, dat zijn pand niet meer voor particuliere bewoning geschikt is, ook zij, ter plaatse geen horecabestemming kan worden gelegd; dat het voorkomen van een verdere horeca-ontwikkeling binnen het plangebied een van de grondslagen van het plan is; dat het planologische beleid erop gericht is, dat de horecabedrijvigheid zich in het centrum van de badplaats, dat direct aan de kust ligt, ontwikkelt; dat het plan zich niet verzet tegen een gebruik van het pand als pension, voor zover dat gekenmerkt wordt door de verhuur van kamers; dat het uit stedenbouwkundig en uit landschappelijk oogpunt ongewenst is, dat ter plaatse een nieuw kantoorgebouw kan verrijzen; dat daarom geen bestemming voor kantoor kan worden gegeven; dat er echter geen bezwaar tegen bestaat, dat het huidige pand door de bewoner mede als kantoor wordt gebruikt; dat hiervoor eventueel een vrijstelling van het gebruiksvoorschrift kan worden gegeven; dat niet aan de reclamant kan worden toegegeven, dat de vestiging van horecabedrijven niet in een bestemmingsplan zou kunnen worden geregeld; dat de boomwal echter evenzeer samenhangt met de groenvoorziening rond het zwembadcomplex; dat de instandhouding en de bescherming van deze houtwal in het bestemmingsplan Sportfondsenbad is geregeld; dat de opmerkingen van de reclamant aangaande het onderhoud van deze begroeiing zich niet tegen het bestemmingsplan richten;

dat de raad daarbij verder ten aanzien van de door de besloten vennootschap Noordwijkse Sportvereniging B.V. en de naamloze vennootschap Administratiekantoor van de Noordwijksche Sportvereniging N.V. bij hem ingediende bezwaren, voor zover te dezen van belang, heeft overwogen, dat de bestaande situatie bij het ontwerpen van het bestemmingsplan veelal als uitgangspunt is genomen; dat dit er onder meer toe heeft geleid, dat de villabouwmogelijkheden op de terreinen van de reclamant zijn vervallen; dat ter plaatse een fraai gelegen tennisbanencomplex aanwezig is; dat de huidige situatie een zodanige gaafheid heeft, dat de mogelijkheden voor villabouw

dienen te vervallen; dat de realisering van een villabouwbestemming, zoals die door de reclamanten gewenst wordt, wegens de bestaande hoogteverschillen met zeer zware ingrepen in het terrein gepaard zal gaan; dat het tennisbanencomplex hierdoor geheel of vrijwel geheel zal verdwijnen; dat dit alles een bestemming voor villabouw onwenselijk maakt; dat het bovendien onaannemelijk is, dat een dergelijke bestemming binnen de komende 10 jaar zal worden gerealiseerd; dat de bezwaren derhalve ongegrond dienen te worden verklaard;

dat de raad daarbij ten slotte ten aanzien van de door H.J.W. van Saane-Dielen bij hem ingediende bezwaren, voor zover te dezen van belang, heeft overwogen, dat er met de reclamante nimmer afspraken zijn gemaakt inzake de bebouwing van haar eigendom; dat er weliswaar een bouwplan is ingediend, waarop evenwel geen gemeentelijke instemming is verkregen; dat het niet juist is, dat de bouwplannen in overleg met burgemeester en wethouders zijn ontwikkeld, doch dat deze plannen slechts aan dit college gepresenteerd zijn; dat er volgens het vigerende bestemmingsplan op het perceel van de reclamante 14 villa's kunnen worden gebouwd; dat dit er volgens het nieuwe plan maximaal 20 kunnen zijn; dat een nog verdere verdichting van de bebouwing uit landschappelijk oogpunt onaanvaardbaar is; dat de aangevoerde bezwaren op dit punt derhalve ongegrond moeten worden verklaard;

dat gedeputeerde staten van Zuid-Holland bij hun voren genoemde besluit van 16 juni 1976 aan het onderwerpelijke bestemmingsplan gedeeltelijk goedkeuring hebben onthouden en gedeeltelijk goedkeuring hebben verleend;

dat gedeputeerde staten daarbij ten aanzien van de door de Vereniging voor Natuur- en Vogelbescherming bij hen ingediende bezwaren hebben overwogen, dat met de reclamante moet worden geoordeeld, dat het duinterrein, gelegen tussen de Erasmusweg en de Rudolf Tappenbeckweg, niet in aanmerking komt voor de daaraan gegeven bestemming voor woondoeleinden; dat het bedoelde terrein uit landschappelijk oogpunt een bijzondere waarde moet worden toegekend, welke ertoe noopt het

voor bebouwing te vrijwaren; dat de handhaving van dit terrein in de bestaande vorm ook meer in overeenstemming is met de in de structuurstudie der gemeente Noordwijk vervatte doelstelling, dat de karakterverschillen in de gemeente zoveel mogelijk behouden dienen te worden; dat mitsdien de bezwaren van de reclamante aanleiding geven tot onthouding van goedkeuring aan het desbetreffende gedeelte van het plan, zijnde ten eerste het voor woondoeleinden bestemde gedeelte, gelegen tussen de Erasmusweg en de Rudolf Tappenbeckweg, en ten tweede de daarop betrekking hebbende onderdelen van de voorschriften, te weten de artikelen 3 en 33;

dat gedeputeerde staten daarbij ten slotte ten aanzien van de door de besloten vennootschap Noordwijkse Sportvereniging B.V. en de naamloze vennootschap Administratiekantoor van de Noordwijksche Sportvereniging N.V. en S. Pasma bij hen ingediende bezwaren hebben overwogen, dat het casino, bedoeld door de Noordwijkse Sportvereniging B.V. en de Naamloze Vennootschap Administratiekantoor van de Noordwijksche Sportvereniging N.V., volgens het bepaalde in artikel 13, derde lid, van de bij het plan behorende voorschriften, mede bestemd wordt voor bars en dancings, en wel zolang er geen sprake is van een ander duurzaam feitelijk gebruik dan als bar of dancing; dat het plan derhalve niet treedt in het gebruik van het casino als bar of dancing zolang daarvan geen duurzaam gebruik voor andere doeleinden wordt gemaakt; dat het terrein van deze reclamanten, gelegen tussen de Erasmusweg en de Oude Zee-
weg, niet voor bebouwing met villa's in aanmerking komt; dat toch de belangen van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de tegenwoordige inzichten te dezer zake, zich tegen een zodanige bestemming verzetten; dat het bedoelde terrein daarom terecht een bestemming is gegeven, welke bebouwing uitsluit; dat de bedoelde belangen evenmin de uitbreiding van de bebouwingmogelijkheden van het perceel van S. Pasma gedogen; dat de bebouwingmogelijkheid, welke het uitbreidingsplan van 1937 voor dit perceel biedt, buiten beschouwing kan blijven, daar het laatstgenoemde plan niet overeenstemt met de huidige planologische inzichten; dat het bedoelde perceel

blijkens de kaart van het plan, voor zover dit buiten de daarop ontworpen bebouwingsstrook valt, voor tuin en erf wordt bestemd; dat een gedeelte daarvan mede is aangeduid als duinterrein, waarop het vereiste van aanlegvergunning betrekking heeft; dat dit vereiste beoogt het desbetreffende terreingedeelte, overeenkomstig de doelstelling van het plan, in de bestaande toestand te handhaven, waartoe artikel 14 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de mogelijkheid biedt; dat uit artikel 1 van de planvoorschriften kan worden afgeleid, dat een bouwterrein een terrein is, waarop de bouw van een hoofdbouw met bijgebouwen dan wel bij elkaar horende gebouwen is (zijn) toegestaan, alsmede de daarbij behorende grond (erf); dat de bedoelde begripsomschrijving voor verduidelijking vatbaar is, met name door "waarop" te vervangen door "op een gedeelte waarvan"; dat echter daarin niet voldoende aanleiding is gelegen voor onthouding van goedkeuring aan de begripsomschrijving; dat er blijkens artikel 6 van de planvoorschriften voor een daarin omschreven vrijstaand eengezinshuis, categorie EVB, een bouwperceel vereist is met een breedte van ten minste 24 m; dat ten aanzien van de overige bezwaren van deze reclamant kan worden ingestemd met de weerlegging daarvan, zoals burgemeester en wethouders deze hebben gegeven; dat de reclamanten overeenkomstig artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de gemeenteraad kunnen verzoeken hun een billijke schadevergoeding te verlenen, indien zijn menen ten gevolge van de bepalingen van het plan schade te lijden of te zullen lijden, welke redelijkerwijze niet of niet geheel tot hun last behoort te blijven;

dat de raad der gemeente Noordwijk in beroep aanvoert, dat gedeputeerde staten van Zuid-Holland hun goedkeuring aan het bestemmingsplan "Oude Zeeweg en Omgeving" hebben onthouden, voor zover het het op de kaart met een rode lijn omgrensde - voor "woondoeleinden" (W.O.) bestemde - gedeelte betreft, alsmede de daarop betrekking hebbende artikelen 3 en 33 van de voorschriften; dat aan gedeputeerde staten moet worden toegegeven, dat het bedoelde terrein een zekere landschappelijke waarde bezit; dat echter volgens het geldende

-plan,-

plan, Uitbreidingsplan 1937, op de gronden, die bij het onderwerpelijke plan voor woondoeleinden worden bestemd, 17 vrijstaande villa's kunnen worden gebouwd; dat het grootste gedeelte van deze gronden betrekkelijk kort geleden, met de bedoeling om tot realisering van de bestemming te komen, van eigenaar is verwisseld, waarbij de bestaande bouwbaarheid in belangrijke mate de waarde van de grond heeft bepaald; dat daarom de grondprijs iedere recreatieve dan wel natuurbeschermende ontwikkeling - dit laatste in de ruimste zin van het woord - van deze gronden uitsluit, tenzij de gemeente het terrein aankoopt, hetgeen echter een zeer hoge investering zou vergen; dat een dergelijke aankoop door de gemeente onverantwoord moet worden geacht, omdat aldaar geen directe recreatieve voorzieningen kunnen worden aangewezen waaraan dringend behoefte bestaat en dat het volstrekt onzeker is of dat in de toekomst wel het geval zal zijn; dat bovendien de gemeente over een 30 ha groot duinterrein beschikt, dat voor recreatiedoeleinden, zoals door gedeputeerde staten bedoeld, is aangewezen; dat de handhaving van de bestaande toestand ook bij een recreatieve bestemming niet verzekerd is; dat het terrein zijn landschappelijke waarde vooral ontleent aan de grote kuil langs de Rudolf Tappenbeckweg; dat voor een globale bestemming is gekozen om te bereiken, dat in overleg een zodanig bouwplan kan worden ontwikkeld, dat deze kuil en daarmee de landschappelijke waarde optimaal gehandhaafd blijft; dat daarbij de gedachten uitgaan naar geschakelde woningen in bijvoorbeeld een drietal clusters; dat er reeds dergelijke plannen in ontwikkeling zijn geweest; dat deze plannen nog niet de instemming van het gemeentebestuur konden verkrijgen; dat er aan nieuwe plannen gewerkt wordt; dat voorts de stelling van gedeputeerde staten: "dat het handhaven van dit terrein in de bestaande vorm ook meer in overeenstemming is met de in de structuurstudie der gemeente Noordwijk vervatte doelstelling, dat karaktersverschillen in de gemeente zoveel mogelijk behouden dienen te worden" onjuist geïnterpreteerd wordt; dat het hier de specifieke doelstelling 4a betreft, luidende: "De badplaatsfunctie van Noordwijk, die een belang-

rijke economische impuls vormt voor de gemeente, dient zodanig gestimuleerd te worden, dat het kwaliteitsniveau wordt verhoogd, met het behoud van het karakter van Noordwijk en de karakterverschillen binnen de gemeente"; dat bij het formuleren van deze doelstelling voorop stond, dat bij de verdere ontwikkeling van de badplaats het karakter van de Koningin Astrid Boulevard niet gelijk mag worden aan dat van de Koningin Wilhelmina Boulevard; dat het zeker niet in de bedoeling lag om nog onbebouwde reststukken binnen de bebouwde kom van bebouwing uit te sluiten; dat afweging van alle in het geding zijnde belangen niet kan leiden tot de conclusie, dat verdere bebouwing hier niet mag plaatsvinden; dat het voorts niet uitgesloten geacht dient te worden, dat, door het wegnemen van de bouwmogelijkheden, een situatie ontstaat, waarin een eventuele claim wegens planschade ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zal moeten worden gehonoreerd; dat in het algemeen bij het opstellen van bestemmingsplannen, zo enigszins mogelijk, voorkomen dient te worden, dat planschade ontstaat; dat hij daarom verzoekt alsnog goedkeuring te verlenen aan de litigieuze bestemming "woondoeleinden";

dat H.J.W. van Saane-Dielen in beroep aanvoert, dat zij eigenares is van de percelen gelegen tussen de Erasmusweg en de Rudolf Tappenbeckweg, kadastraal bekend gemeente Noordwijk, sectie A, nos. 3083, 3089, 3090 en 1234; dat gedeputeerde staten hun beslissing tot onthouding van goedkeuring aan de nader door burgemeester en wethouders uit te werken bestemming "woondoeleinden(W.O.)" voor de gronden gelegen tussen de Erasmusweg en de Rudolf Tappenbeckweg baseren op de "bijzondere waarde", die "aan bedoeld terrein uit landschappelijk oogpunt moet worden toegekend", alsmede op het feit, dat "handhaving van dit terrein in de bestaande vorm ook meer in overeenstemming is met de in de structuurstudie der gemeente Noordwijk vervatte doelstelling, dat karakterverschillen in de gemeente zoveel mogelijk behouden dienen te worden"; dat de appellante voorop wil stellen - zonder op de betekenis van het begrip "landschappelijke waarde" op deze plaats in te gaan - dat zij vanuit de in het geding zijnde

gronden bezien de landschappelijke waarde ervan **geenszins** betwist; dat de gronden hun landschappelijke waarde in hoofdzaak ontleen aan de op bepaalde plaatsen voorkomende natuurlijke elementen in de vorm van sprekende hoogteverschillen en de daarbij behorende fraaie duinbeplanting, die de gronden een aantrekkelijk karakter geven; dat dergelijke **elementen** in het omringende duinengebied van Noordwijk veelvuldig voorkomen en derhalve niet uniek genoemd kunnen worden; dat zij echter van mening is, dat de waardering "landschappelijk waardevol" niet uitsluitend bepaald wordt door de waarde van de gronden zelf, doch tevens door de aard en de waarde van de directe omgeving; dat de directe omgeving door de aanwezigheid van bestaande en nog te realiseren agressieve, te massale en te hoge bebouwing - zulks in tegenstelling tot de reeds genoemde soortgelijke gebieden in het omringende duinengebied - de landschappelijke waarde van de in het geding zijnde gronden in negatieve zin beïnvloedt; dat de genoemde negatieve invloed nog wordt versterkt door de geringe omvang van de in het geding zijnde gronden, waardoor deze gronden onvoldoende tegenwicht kunnen bieden aan de opdringerige grootschaligheid van de directe omgeving; dat zij om voorgenoemde redenen de mening van gedeputeerde staten, dat er in casu sprake is van gronden met landschappelijke waarde, niet kan delen en zeker het standpunt van gedeputeerde staten als zouden de gronden uit landschappelijk oogpunt bijzonder waardevol zijn als een onjuiste overwaardering kwalificeert; dat het haar dan ook juister voorkomt de in het geding zijnde gronden te waarderen als "gronden met aantrekkelijke natuurlijke elementen"; dat zij voorts de mening van gedeputeerde staten als zou de bijzondere landschappelijke waarde van de in het geding zijnde gronden - welke bijzondere landschappelijke waarde zij overigens om hiervoor genoemde redenen betwist - verdere bebouwing in zijn algemeenheid uitsluit niet kan delen; dat immers de bebouwing zodanig gesitueerd kan worden, dat de meest saillante natuurlijke elementen, zoals de hoogteverschillen en de duinbeplanting op de hellingen en

de lager gelegen gedeelten, en in hun eigen waarde en voor de beleving ervan door de wandelaars gehandhaafd kunnen blijven; dat daarnaast ook andere regelingen getroffen kunnen worden ter bescherming van de aantrekkelijke natuurlijke elementen; dat ook reeds ten tijde van de aankoop door haar van het bouwterrein (de status die het terrein ingevolge het toenigerende bestemmingsplan had) bij haar de gedachte voorop heeft gestaan het te realiseren bouwplan aan te passen aan de aard van het bouwterrein; dat een nader door burgemeester en wethouders uit te werken bestemming daartoe betere mogelijkheden biedt dan het bestemmingsplan ter vervanging waarvan het bestemmingsplan "Oude Zeeweg en Omgeving" is vastgesteld; dat gedeputeerde staten hun beslissing ten slotte baseren op de "in de structuurstudie der gemeente Noordijk vervatte doelstelling, dat karakterverschillen in de gemeente zoveel mogelijk gehandhaafd dienen te worden"; dat de genoemde structuurstudie evenwel nooit is afgerond en derhalve nooit is vastgesteld; dat gedeputeerde staten waarschijnlijk het oog gehad hebben op een in september 1972 door de raad der gemeente Noordwijk vastgestelde deelstudie onder de naam "Interim-nota Structuurplan"; dat het hier een deelstudie betreft, die naast een gering aantal algemene doelstellingen, met name doelstellingen en uitgangspunten met betrekking tot de woningbouw bevat; dat zij - daargelaten de vraag of een doelstelling uit een deelstudie een juiste basis kan vormen voor een beslissing, waarbij alle betrokken planologisch relevante zaken geacht mogen worden te zijn afgewogen - van mening is, dat het bij een juiste interpretatie van de doelstelling, waarop gedeputeerde staten blijkbaar doelen, geenszins zo behoeft te zijn, dat bebouwing het behoud van karakterverschillen in de gemeente geweld aandoet; dat immers in het voorafgaande reeds is betoogd, dat de bebouwing zo kan worden gesitueerd, dat de aantrekkelijke natuurlijke elementen van de in het geding zijnde gronden op de belangrijkste plaatsen in tact zullen blijven; dat zij op grond van het vorenstaande en gelet op het feit, dat uit de beslissing van gedeputeerde staten niet kan worden opgemaakt of de mogelijk-

heid van gedeeltelijke bebouwing van het terrein is overwogen, van mening is, dat de genoemde beslissing zo ongenueanceerd is, dat noch van een zorgvuldige belangenafweging, noch van een voldoende gemotiveerde beslissing gesproken kan worden; dat zij haar vorengenoemde bezwaren tegen het bestreden besluit van gedeputeerde staten desgewenst zal toelichten; dat zij mitsdien verzoekt goedkeuring te onthouden aan het bestreden besluit van gedeputeerde staten;

dat S. Pasma in beroep aanvoert, dat hij een afschrift van het door hem bij gedeputeerde staten van Zuid-Holland ingediende bezwaarschrift heeft overgelegd; dat hij het gestelde sub 2 tot en met 6 van het overgelegde bezwaarschrift als hier herhaald en ingelast wenst te beschouwen; dat hij al hetgeen daarin is gesteld handhaaft; dat het daarin gestelde in het besluit van gedeputeerde staten van 16 juni 1976 zonder motivering althans onjuist of onvolledig is verworpen; dat gedeputeerde staten stellen, dat de door hem gesuggereerde mogelijkheid op het terrein een bestemming te leggen, die bijvoorbeeld 5 tot 8 schakelvilla's mogelijk maakt, een te zware bebouwing tot gevolg zou hebben en in strijd zou zijn met het gelijkheidsbeginsel; dat het volstrekt onduidelijk is welk gelijkheidsbeginsel gedeputeerde staten hier op het oog hebben; dat het in het bestemmingsplan wemelt van de verschillende bestemmingen; dat alleen al aan de Prins Hendrikweg de bestemmingen E.V.B., E.V.C.A., E.B., E.V., E.V.C., H 2 en H 3 voorkomen; dat bovendien ook elders aan de Prins Hendrikweg reeds schakelvilla's bestaan; dat het bezwaar, dat schakelvilla's een te zware bebouwing zouden veroorzaken en een grote verdichting van de bebouwing, onjuist is; dat in het plan, zoals het thans luidt, twee villa's van 1.500 m³ elk kunnen worden gebouwd; dat binnen dit bouwvolume, tezamen 3.000 m³, gemakkelijk 6 schakelwoningen kunnen worden gerealiseerd; dat geleiding en spreiding van de bouw de openheid ter plaatse alleen maar ten goede zou komen; dat hij voor het overige verwijst naar hetgeen sub 2 tot en met 6 van het bij gedeputeerde staten ingediende bezwaarschrift wordt aangevoerd; dat

-hij-

hij ten aanzien van de onthouding van goedkeuring aan de bestemming "woondoeleinden" (W.O.) en de artikelen 3 en 33 van de voorschriften het volgende opmerkt; dat hij eigenaar is van het perceel, kadastraal bekend gemeente Noordwijk, sectie A, no. 3131, en van de daarop gebouwde villa Bianca, liggende in het gebied met voornoemde bestemming; dat hij zich te dezer zake aansluit bij de bezwaren en argumenten, welke door de raad der gemeente Noordwijk tegen deze beslissing worden aangevoerd; dat hij erop wijst, los van de door de gemeente Noordwijk aangevoerde bezwaren en argumenten, dat, wat er overigens ook zij van de motivering van gedeputeerde staten om goedkeuring te onthouden aan de bestemming "woondoeleinden" (W.O.) in het desbetreffende gebied, deze motivering niet kan gelden voor zijn perceel; dat gedeputeerde staten oordelen, "dat aan bedoeld terrein uit landschappelijk oogpunt een bijzondere waarde moet worden toegekend, welke ertoe noopt het van bebouwing te vrijwaren"; dat dit niet geldt voor zijn perceel; dat zijn perceel reeds is bebouwd en wel met een vrij kolossale, geenszins fraaie, villa, die in vervallen staat verkeert; dat de beslissing van genoemd collegé tot gevolg zou hebben, dat deze toestand bevroren wordt; dat aanpassing van de bebouwing van het perceel aan het landschap en aan de eisen van deze tijd (laagbouw, spreiding) onmogelijk wordt; dat dit noch in het belang is van landschap en recreatie, noch in het belang van Noordwijk als badplaats; dat een door de gemeente in overleg met hem uit te werken plan verre de voorkeur verdient boven verstarring van de situatie ter plaatse; dat toezicht van gedeputeerde staten een waarborg is tegen ongewenste ontwikkelingen; dat hij door de beslissing van genoemd college aanmerkelijke schade zou lijden, indien de ingevolge het plan 1937 op zijn terrein liggende bestemming "villabouw" zou worden veranderd in "natuurgebied" of een andere bestemming, die bebouwing onmogelijk maakt; dat hij op grond van het vorenstaande verzoekt het bestreden besluit van gedeputeerde staten van Zuid-Holland geheel of gedeeltelijk te vernietigen;

dat de besloten vennootschap Noordwijkse Sportvereniging B.V. en de naamloze vennootschap Administratiekantoor van de Noordwijksche Sportvereniging N.V. in beroep aanvoeren, dat gedeputeerde staten bij hun vorengenoemd besluit van 16 juni 1976 de bezwaren van de appellanten hebben verworpen (de bezwaarschriften, die zij bij de gemeenteraad en bij gedeputeerde staten hebben ingediend, dienen als hier ingelast te worden beschouwd); dat de besloten vennootschap Noordwijkse Sportvereniging B.V. eigenares is van en de naamloze vennootschap Administratiekantoor van de Noordwijksche Sportvereniging N.V. belanghebbende is bij het terrein aan de Oude Zee-weg no. 55-57, waarop zich een tennisbanencomplex bevindt alsmede het Casino-gebouw; dat zij hun bezwaren voor gedeputeerde staten beperkt hebben tot:

- a. de toepasselijkheid van de "uitstervingsregeling" van artikel 13, derde lid van de planvoorschriften ten aanzien van het Casino-gebouw;
- b. het feit, dat de sedert 1937 vigerende villabouwbestemming aan hun terrein door het bestemmingsplan "Oude Zeeweg en Omgeving" (het eerste herzieningsplan sedert 1937) wordt ontnomen;

dat zij deze beide bezwaren ook bij het onderwerpelijke beroep handhaven; dat de hoofdstrekking van deze bezwaren is, dat het voorliggende bestemmingsplan "Oude Zeeweg en Omgeving" zonder noodzaak en zonder grond aan de besloten vennootschap Noordwijkse Sportvereniging B.V. rechten ontnemt, die zij aan het vigerende bestemmingsplan (uitbreidingsplan 1937) ontleent; dat de motivering van het besluit van gedeputeerde staten, waarin deze bezwaren ongegrond zijn bevonden, ter zake zo summier is, dat zij - mede ten einde niet in onnodige herhalingen te vervallen - ter adstructie van hun beide huidige bezwaren mogen verwijzen naar de overgelegde pleitnota met bijlagen van hun raadsman, aan de hand waarvan hun bezwaren mondeling voor gedeputeerde staten zijn toegelicht en waarvan de inhoud eveneens als hier ingelast dient te worden beschouwd; dat zij daarom verzoeken met betrekking tot het bestemmingsplan "Oude Zeeweg en Omgeving" van de gemeente

Noordwijk, met name ten aanzien van het Casino-gebouw goedkeuring te onthouden aan de aanduiding op de kaart "Bars-Dancings toegestaan", alsmede te verstaan te geven, dat de gemeenteraad vervolgens een nieuwe bestemming voor dit gebouw vaststelt, waaronder die tot bar-dancing zonder enige beperking mede zal zijn begrepen en goedkeuring te onthouden aan de langs de Oude Zeeweg respectievelijk de Erasmusweg gelegen stroken van het terrein van de Noordwijkse Sportvereniging B.V., die, gemeten naar het uitbreidingsplan 1937 en de daarbij behorende voorschriften, de bestemming villabouw klasse A respectievelijk B hebben, alsmede te verstaan te geven, dat deze bestemmingen in zoverre dienen te worden gehandhaafd;

Overwegende dat de raad der gemeente Noordwijk en H.J.W. van Saane-Dielen bezwaar hebben tegen de onthouding van goedkeuring door gedeputeerde staten aan het plangedeelte met de bestemming "woondoeleinden", gelegen tussen de Erasmusweg en de Rudolf Tappenbeckweg, alsmede de daarop betrekking hebbende artikelen 3 en 33 van de voorschriften;

dat gedeputeerde staten deze onthouding van goedkeuring hebben doen steunen op de overweging, dat het betreffende duinterrein uit landschappelijk oogpunt een bijzondere waarde moet worden toegekend, welke ertoe noopt het van bebouwing te vrijwaren;

dat op grond van het vigerende "uitbreidingsplan 1937" op vorenbedoeld terrein villabebouwing mogelijk is;

dat uit de stukken blijkt, dat de appellanten eveneens van mening zijn, dat het betreffende plangedeelte een zekere landschappelijke waarde bezit en dat zij daarmee bij de ontwikkeling van een bouwplan zoveel mogelijk rekening willen houden, zodat de natuurlijke gesteldheid in hoofdzaak kan worden gehandhaafd;

dat ook naar Ons oordeel evenbedoeld plangedeelte bijzonder attractief moet worden geacht onder meer ten gevolge van de aanwezigheid van een diepe kom langs de Rudolf Tappenbeckweg en de geaccidenteerdheid van het terrein en een aantrekkelijke onderbreking vormt van de in de directe omgeving

-liggende-

liggende bebouwing;

dat, mede in verband met de aanwezigheid van de diepe kuil, bebouwing langs de Rudolf Tappenbeckweg bij Ons op bezwaren stuit, waarmede de appellanten blijkens het verhandelde in de openbare vergadering, voornoemd, kunnen instemmen;

dat Wij echter bebouwing van het zuidelijke terreingedeelte langs de noordzijde van de Erasmusweg aanvaardbaar achten, mede gelet op het feit, dat aan de zuidzijde van de Erasmusweg zich reeds villabebouwing bevindt;

dat evenwel belang moet worden gehecht aan de handhaving van het karakter ~~van het des~~ betreffende gebied en op grond hiervan een zorgvuldige uitwerking van het onderwerpelijke plangedeelte noodzakelijk is te achten, zodat het zo min mogelijk wordt aangetast;

dat, in verband met het vorenoverwogene, thans nog niet kan worden beoordeeld, of de norm van 7 woningen per ha aanvaardbaar is om de natuurlijke gesteldheid van de in het onderwerpelijke plangedeelte gelegen gronden zo goed als mogelijk te handhaven, zodat de artikelen 3 en 33 van de voorschriften nader dienen te worden gezien;

dat uit het vorenstaande volgt, dat de beroepen gedeeltelijk gegrond zijn, doch dat aan het onderwerpelijke plangedeelte de onthouding van goedkeuring, zij het gedeeltelijk om andere redenen, moet worden gehandhaafd;

Overwegende ten aanzien van het beroep van de Noordwijkse Sportvereniging B.V. en de naamloze vennootschap Administratiekantoor van de Noordwijksche Sportvereniging N.V.;

dat de appellanten bezwaren hebben tegen artikel 13, derde lid, van de voorschriften, omdat zij ten gevolge van het daarin bepaalde hun casinogebouw niet meer als bar-dancing kunnen gaan gebruiken, indien zij daaraan een ander duurzaam feitelijk gebruik dan als bar of dancing hebben gegeven;

dat uit de bij het plan behorende toelichting blijkt, dat de laatste jaren in enkele hotels aan de Oude Zeeweg bar-dancings zijn gevestigd, waardoor een gedeelte van de Oude Zeeweg zich tot een uitgaanscentrum heeft ontwikkeld, hetgeen

in strijd is met het door het gemeentebestuur nagestreefde ruimtelijke beleid om het uitgaansleven in het centrum direct aan de kust te concentreren;

dat het plangebied in hoofdzaak het karakter van een woonbuurt draagt, zodat het streven van het gemeentebestuur erop is gericht, ter voorkoming van overlast voor de bewoners, het vestigen van nieuwe horecabedrijven en van bars en dansings tegen te gaan;

dat dit streven Ons planologisch aanvaardbaar voorkomt in verband waarmee Wij ook geen bezwaar hebben tegen het bepaalde in artikel 13, derde lid, der voorschriften;

dat de appellanten hierdoor niet onevenredig in hun belangen worden geschaad, omdat zij niet belemmerd worden in de voortzetting van het huidige gebruik van hun gebouw;

dat bovendien, indien tot een ander duurzaam gebruik is overgegaan, burgemeester en wethouders de mogelijkheid hebben op grond van artikel 27, tweede lid, der voorschriften alsnog vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 13, derde lid;

dat voorts de appellanten bezwaren hebben tegen het plan-deel met de bestemming "aktieve recreatie", gelegen aan de Oude Zeeweg en de Erasmusweg, in verband met het vervallen van de bestemming villabouw;

dat de bouw van villa's ter plaatse gepaard zal gaan met een aantasting van het aldaar gelegen aantrekkelijke tennisbanencomplex;

dat weliswaar op grond van het vigerende plan eveneens villabebouwing mogelijk is, doch dat van deze mogelijkheid nimmer gebruik gemaakt is, terwijl uit de stukken, alsmede uit het verhandelde in genoemde openbare vergadering, blijkt, dat ook thans geen concrete bouwplannen voor vorenbedoeld plandeel bestaan;

dat onder deze omstandigheden er geen aanleiding bestaat tot onthouding van goedkeuring aan dit plandeel over te gaan;

dat uit het vorenstaande volgt, dat het beroep van deze appellanten ongegrond is;

dat S. Pasma er allereerst bezwaar tegen heeft, dat voor

zijn perceel met de bestemming "eengezinshuizen, villa's, klasse B", gelegen aan de Prins Hendrikweg, waarop naar zijn mening ingevolge het vigerende plan drie woningen zouden kunnen worden gebouwd, in het onderwerpelijke plan de bebouwingmogelijkheden zijn beperkt tot een tweetal villa's;

dat blijkens de stukken het perceel van de appellant een oppervlakte heeft van 2.215 m², terwijl een bouwperceel ingevolge de voorschriften van het vigerende plan 1.032 m² dient te bedragen, zodat in dit geval maximaal twee villa's kunnen worden gebouwd;

dat de voorschriften van het onderwerpelijke plan eveneens toestaan op vorenbedoeld plandeel twee villa's te bouwen, er daarbij van uitgaande, dat de bestaande villa zal worden geamoveerd;

dat naar Ons oordeel een verdere intensivering van de bebouwingmogelijkheden in verband met de fraaie plaatselijke situatie niet aanvaardbaar moet worden geacht, zodat dit onderdeel van het beroep ongegrond is;

dat de appellant er voorts bezwaar tegen heeft, dat het onderwerpelijke plan belet zijn villa aan de Prins Hendrikweg te gebruiken als hotel, pension, restaurant en café en eventueel als kantoor, terwijl zijn villa voor dergelijke gebruiksmogelijkheden juist zeer geschikt is;

dat, zoals hiervoor reeds is overwogen, blijkens de bij het plan behorende toelichting het gemeentebestuur ernaar streeft het uitgaansleven te concentreren in het centrum aan de kust;

dat het scheppen van mogelijkheden voor nieuwe horecavestigingen het beleid van het gemeentebestuur zou doorkruisen;

dat het onderwerpelijke plan zich er evenwel niet tegen verzet de villa van de appellant te gebruiken als pension, voor zover dit gebruik wordt beperkt tot de verhuur van kamers, terwijl uit de stukken ook blijkt, dat de raad der gemeente Noordwijk er geen bezwaar tegen heeft, indien de huidige bewoner het pand mede als kantoor gebruikt, waarvoor de voorschriften van het plan de mogelijkheid openlaten;

dat de gebruiksmogelijkheden van de villa dan ook niet uitsluitend zijn beperkt tot woondoeleinden, zodat er voldoende mogelijkheden aanwezig moeten worden geacht voor een verantwoord gebruik van het pand, zodat dit onderdeel van het beroep eveneens ongegrond is;

dat de appellant er vervolgens bezwaren tegen heeft, dat het vereiste van een aanlegvergunning geldt voor het gedeelte van zijn gronden met de bestemming "voor- of zijtuin, open erf", waarop op de plankaart de aanduiding "duinterrein" is aangebracht;

dat uit de stukken blijkt, dat de gronden met de genoemde aanduiding een voormalig duingebied betreffen, waarop nog duinbegroeiing aanwezig is, welke mede het betreffende gebied zijn aantrekkelijke karakter verleent;

dat het Ons dan ook niet onaanvaardbaar voorkomt, dat ter handhaving van dat duinkarakter voor de uitvoering van bepaalde werken en werkzaamheden een aanlegvergunning is vereist;

dat overigens een aanlegvergunning slechts is vereist voor een beperkt gedeelte van de gronden van de appellant, zodat niet gesproken kan worden van een ernstige aantasting van zijn gebruiksmogelijkheden;

dat evenwel ten onrechte uit artikel 26, dat betrekking heeft op gronden met de bestemming "voor- of zijtuin, open erf", niet blijkt, dat de daar bedoelde gronden gedeeltelijk mede bestemd zijn ter handhaving van het duinkarakter;

dat dit ook geldt voor artikel 24, dat de bestemming "openbaar groen, plantsoen of berm" regelt en waarop de aanduiding bedoeld in artikel 30 eveneens betrekking heeft;

dat uit het vorenstaande volgt, dat dit onderdeel van het beroep van deze appellant ongegrond is, doch dat aan de artikelen 24 en 26 van de voorschriften om bovenbedoelde redenen alsnog goedkeuring moet worden onthouden;

dat de appellant ten slotte bezwaar heeft tegen de onthouding van goedkeuring door gedeputeerde staten aan het plan-gedeelte met de bestemming "woondoeleinden" aan de Rudolf

Tappenbeckweg, waarop de villa Bianca is gelegen, alsmede aan de artikelen 3 en 33 van de voorschriften;

dat aan de appellant kan worden toegegeven, dat aan vorenbedoeld plangedeelte uit landschappelijk oogpunt geen bijzondere waarden kunnen worden toegekend, mede omdat dit reeds is bebouwd;

dat het naar Ons oordeel dan ook niet juist zou zijn de bestaande villa, die inmiddels is gerestaureerd, slechts op grond van overgangsrecht te handhaven, waarmede, blijkens het verhandelde in de meergenoemde openbare vergadering, het gemeentebestuur zich kan verenigen;

dat derhalve deze bezwaren van de appellant gegrond zijn, doch dat de onthouding van goedkeuring om de hiervoor vermelde redenen moet worden gehandhaafd;

¶ Overwegende ambtshalve:

dat op de plankaart bij enkele plangedeelten met de bestemming "eengezinshuizen, villa's, klasse B" (E.V.B.) het bestemmingsonderdeel "met bijbehorende erven" voorkomt, terwijl in het renvooi en in de planvoorschriften bij deze bestemming het genoemde onderdeel niet is vermeld;

dat bij Ons voorts nog bedenkingen bestaan tegen de volgende onderdelen van de bij het plan behorende voorschriften;

dat in artikel 4, onder f, der voorschriften is bepaald, dat bij ieder huis een huishoudelijke- en/of werkruimte of een garage zal worden opgenomen;

dat evenwel in voorschriften behorende bij een bestemmingsplan voor een dergelijke gebodsbepaling geen plaats is;

dat in artikel 13, derde lid, kennelijk abusievelijk het cijfer "1" is vermeld in plaats van de letter "a";

dat de gebruiksbepaling in artikel 27, eerste lid, ten onrechte geen ruimte laat voor een wijziging, waardoor een afwijking van het plan minder groot wordt;

dat de in artikel 28, onder b en c, neergelegde vrijstellingsregeling niet in overeenstemming is te achten met het bepaalde in artikel 10, juncto artikel 15, der Wet op de Ruimtelijke Ordening;

dat het criterium als vervat in artikel 30, tweede lid, ertoe leidt, dat bij elke blijvende aantasting van de natuurwetenschappelijke en/of landschappelijke waarden, hoe gering ook, een aanlegvergunning moet worden geweigerd en deswege het in artikel 30, eerste lid, vervatte aanlegvergunningenstelsel illusoir maakt;

dat mitsdien het bestreden besluit niet geheel in stand kan blijven;

Gezien de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

HEBBEN GOEDGEVONDEN EN VERSTAAN:

I. het beroep van de besloten vennootschap Noordwijkse Sportvereniging B.V. en de naamloze vennootschap Administratiekantoor van de Noordwijksche Sportvereniging N.V. ongegrond te verklaren;

II. met vernietiging in zoverre van het besluit van gedeputeerde staten van Zuid-Holland van 16 juni 1976, Afdeling 1, no. B23121/1, aan het door de raad der gemeente Noordwijk op 24 juni 1975 vastgestelde bestemmingsplan "Oude Zeeweg en Omgeving" alsnog goedkeuring te onthouden, voor wat betreft de volgende gedeelten van de bij het plan behorende voor-schriften:

artikel 4, onder f;

artikel 13, derde lid;

artikel 24;

artikel 26;

artikel 27, eerste lid;

artikel 28, onder b en c;

artikel 30, eerste en tweede lid;

III. de beroepen van de raad der gemeente Noordwijk, H.J.W. van Saane-Dielen en S. Pasma voor het overige ongegrond te verklaren.

Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke
Ordening is belast met de uitvoering van dit besluit.

Lech, 14 maart 1979

w.g. JULIANA

DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING
EN RUIMTELIJKE ORDENING,

w.g. Beelaerts van Blokland

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
De Chef Kabinetszaken,

