

De Zuid - Residence Opduin

Bestemmingsplan



Procedure	datum
Voorontwerp	28-06-2016
Ontwerp	13-06-2017
Vastgesteld	
Onherroepelijk	



status	Definitief
plan-idn	NL.IMRO.0575.BPDZresidopduin-VA01
documentdatum	9 augustus 2017

Inhoudsopgave

pagina

1	Inleiding	3
2	Projectbeschrijving	4
2.1	Projectlocatie.....	4
2.2	Projectplan.....	5
2.3	Vigerend bestemmingsplan	7
3	Ruimtelijk beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.1.1	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.1.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014	13
3.3	Gemeentelijk beleid.....	15
3.3.1	Toekomstvisie Noordwijk 2025	15
3.3.2	Ruimtelijke structuurvisie Noordwijk 2030	15
3.3.3	Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig	16
3.3.4	Woonvisie en actualisatie van de woonvisie	17
3.3.5	Nota Hotelbeleid gemeente Noordwijk 2010 - 2015	18
3.4	Conclusie beleid	18
4	Ruimtelijke aspecten	19
4.1	Planologie	19
4.1.1	Actuele regionale behoefte.....	19
4.1.2	Voorzien behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied	19
4.1.3	Passende ontsluiting	19
4.2	Ruimtelijke inpassing.....	19
4.2.1	Ruimtelijk kader	19
4.2.1	Welstand, beeldkwaliteit	22
4.3	Analyse van verkeer- en parkeeraspecten	25
4.4	Archeologie en cultuurhistorie.....	27
4.5	Waterhuishoudkundige situatie (watertoets).....	28
5.	Milieu- en omgevingsaspecten	31
5.1	Bedrijven en milieuzonering	31
5.2	Externe veiligheid	31
5.3	Bodem (milieukundig)	32
5.4	Geluid	33
5.5	Luchtkwaliteit	34
5.6	Ecologie.....	35
5.7	Mer-beoordeling.....	37
6.	Juridische aspecten	38
6.1	Algemeen	38
6.2	Planvorm	38
6.3	Opbouw regels.....	38
7.	Uitvoerbaarheid	41
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
	Participatie	41
	Inspraak en bestuurlijk vooroverleg (3.1.1. Bro)	41
	Zienswijze.....	42
7.2	Economische uitvoerbaarheid	42

Bijlagen

- 1 Archeologisch onderzoek
- 2 Watertoets
- 3 Bodemonderzoek
- 4 Ecologisch onderzoek
- 5 Parkeer- en verkeercijfers
- 6 Akoestisch onderzoek
- 7 Zienswijze en -inspraaknota



Inleiding

Noorlander Bouw B.V. is voornemens de woningbouwontwikkeling 'Residence Opduin' te realiseren aan de Rembrandtweg 10 en 12 te Noordwijk. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen.

De planologische procedure wordt aan de hand van een bestemmingsplan doorlopen. Hierbij wordt de coördinatieregeling toegepast zoals bedoeld in paragraaf 3.6.1 Wet ruimtelijke ordening, dat het mogelijk maakt om alle benodigde vergunningenprocedures gelijktijdig te doorlopen. Onderdeel van dit bestemmingsplan is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenaamde toelichting. In de voorliggende rapportage wordt de toelichting gegeven waarin het project zowel ruimtelijk als milieutechnisch gemotiveerd wordt.

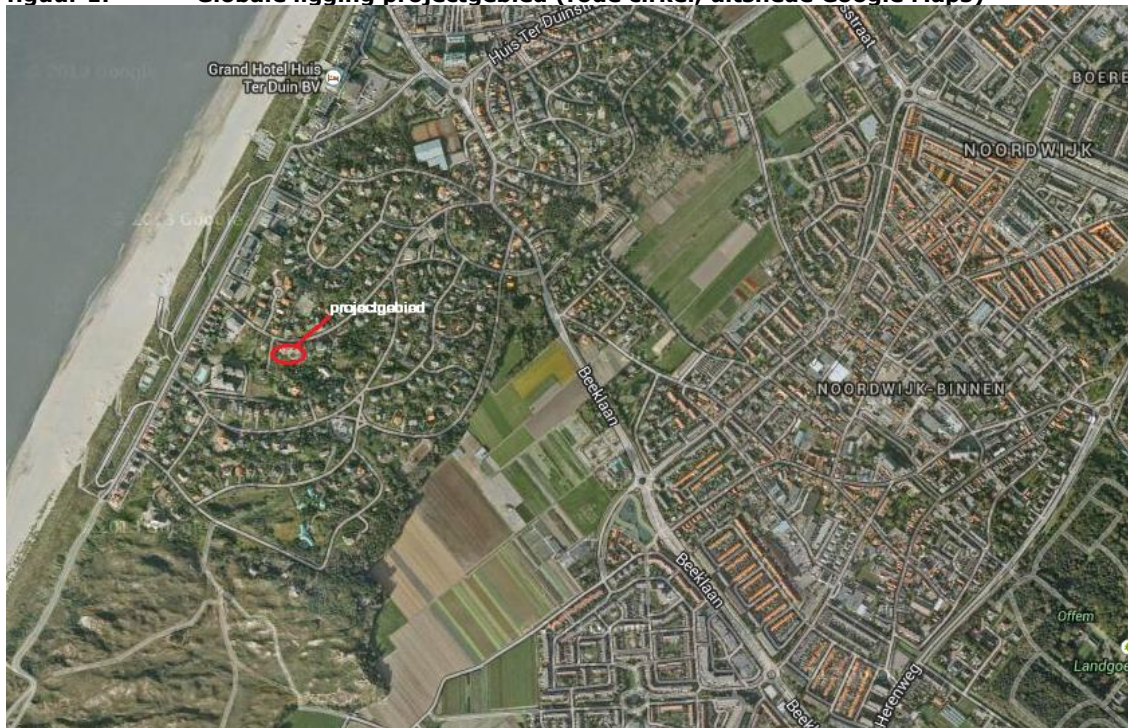
2.

Projectbeschrijving

2.1 Projectlocatie

Het plangebied ligt in Noordwijk aan Zee ten westen van Noordwijk Binnen. Het projectgebied is gesitueerd nabij de Noordzee kustlijn.

figuur 1. Globale ligging projectgebied (rode cirkel, uitsnede Google Maps)



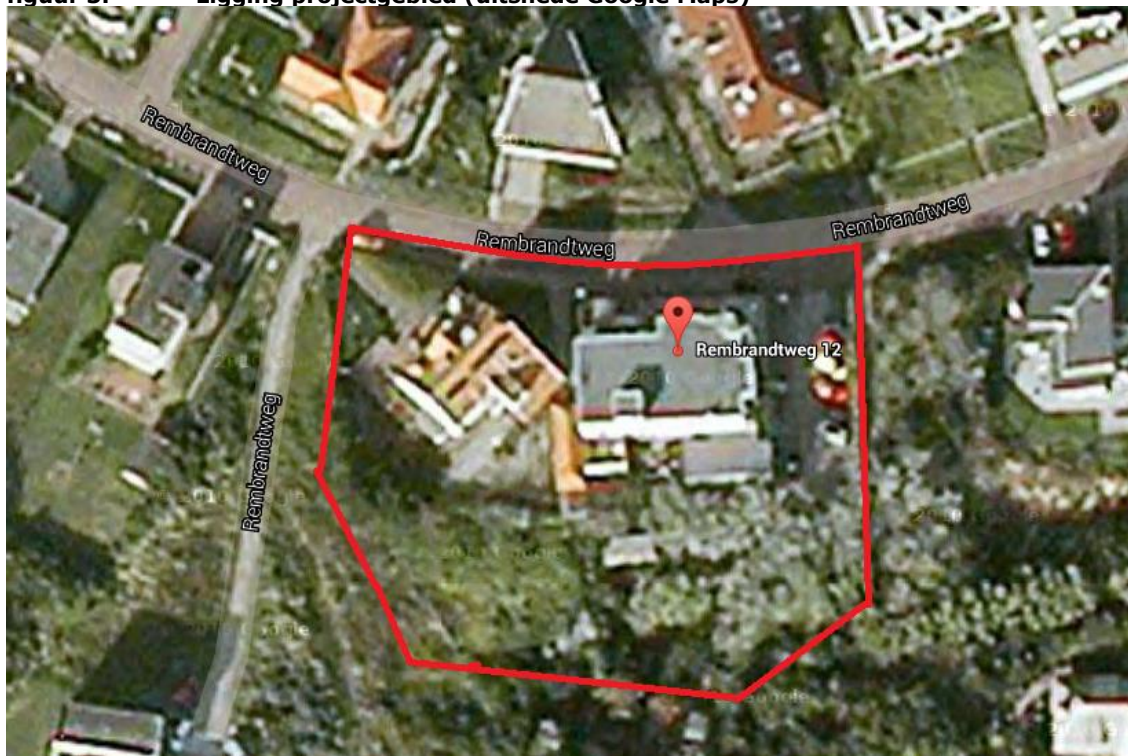
Het totale projectgebied is gelegen in de kadastrale gemeente Noordwijk, sectie A, en betreft de percelen 1839,1647 en 3252 aan de Rembrandt 10 en 12.

figuur 2. Kadastrale percelen (uitsnede kaart Kadaster)



Het projectgebied is gelegen binnen duingebied in villawijk De Zuid. Het projectgebied wordt omsloten door openbaar groen, woningen, hotels, zorg hotels en wegen. Aan de noordzijde ligt de Rembrandtweg, aan de oostzijde bevindt zich de parkeerplaats behorende bij het hotel, aan de zuidzijde ligt openbaar groen en aan de westzijde ligt de toegangsweg van de naastgelegen woning 8a.

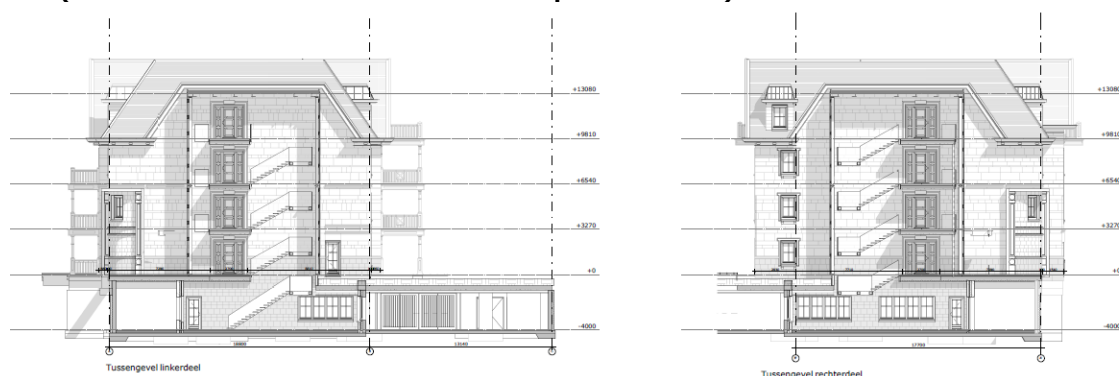
figuur 3. Ligging projectgebied (uitsnede Google Maps)



2.2 Projectplan

Noorlander Bouw B.V. is voornemens het voormalige hotel 'Opduin' aan Rembrandtweg 12 en voormalig pension 'Midduyne' aan Rembrandtweg 10 te slopen en te vervangen door 2 appartementenvilla's in de categorie topsegment, met in elk gebouw 4 appartementen. De twee gebouwen worden onderling gekoppeld door in glas uitgevoerd intermediair waarin zich de gemeenschappelijke entree alsmede het trappenhuis en de lift bevinden. De lift en liftschacht zijn ook in glas uitgevoerd, zodat het intermediair zich zo transparant mogelijk presenteert. Onder de gebouwen wordt een stallingsgarage gerealiseerd met in totaal 24 parkeerplaatsen waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de geldende parkeernormen, 8 ruime bergingen en een ruimte voor de huismeester. Tevens zullen daar enkele technische ruimten aanwezig zijn. Omdat parkeerplaatsen ondergronds gerealiseerd worden, wordt de groenstrook doorgetrokken ter plaatse van de huidige parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

figuur 4. Concept ontwerp dwarsdoorsnede
(Van Manen architectenbureau d.d. 17 september 2014)



De totale bouwhoogte zal 15,2 meter bedragen. Het gebouw bestaat uit een begane grond en drie verdiepingen. Op iedere verdieping worden twee appartementen gerealiseerd, waardoor het totaal uitkomt op 8 appartementen. De appartementen zullen een gebruiksoppervlakte krijgen tussen 280 en 380 m². De dakhelling begint (in hoofdzaak) ter hoogte van de 3e verdiepingvloer, wat een ruimtelijke verbetering betekent ten opzichte van het bestemmingsplan. De nok ligt 2,5 m boven de dakvloer waardoor installaties e.d. uit het zicht blijven.

figuur 5. Concept situatietekening
(Van Manen architectenbureau d.d. 17 september 2014)



Voor de tuin is door Geerlings Tuinen een nieuw ontwerp gemaakt (zie onderstaande afbeelding).

figuur 6. Tuinontwerp door Geerlings Tuinen



2.3 Vigerend bestemmingsplan

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het op 29 mei 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'De Zuid'. Het projectgebied heeft de enkelbestemmingen 'Horeca', 'Tuin', 'Groen - Duinterrein' en 'Verkeer' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – archeologie – 3' en 'Waterstaat – Waterkering'. Op de bouwvlakken rusten nog de functieaanduiding 'horeca van

categorie 6' en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – zolder'. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. Tevens heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar uitspraak van 27 augustus 2014 bepaald dat het vlak waar op in de huidige situatie een toren gevestigd is, de maximale bouwhoogte 11 meter bedraagt. Dit is naar aanleiding van deze uitspraak op 18 december 2012 ook verwerkt op de verbeelding van het bestemmingsplan.

figuur 7. Uitsnede Erratum geconsolideerd bestemmingsplan 'De Zuid' (ruimtelijkeplannen.nl)



Horeca

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor horeca-activiteiten van categorie 6 (hotel) ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 6' en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, waaronder terrassen, groen, water, erven, tuinen en paden. Rondom de bestaande bebouwing is een bouwvlak opgenomen. Ondergrondse parkeergarages mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Zolder

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zolder' geldt dat de zolderverdieping niet mag worden gebruikt als verblijfsruimte. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding – zolder' mag de maximale bouwhoogte 2,5 meter meer bedragen dan aangegeven op grond van artikel 5.2.1, onder d van het bestemmingsplan 'De Zuid.' Dit geldt niet alleen bij de bestemming 'horeca', maar ook voor de bestemming 'wonen' (zie artikel 12.2.1, onder h).

Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte voor de bestemming 'horeca' bedraagt op grond van artikel 5.2.1, onder b van het bestemmingsplan 'De Zuid' 10 meter. Er geldt een afwijkmogelijkheid van 10% op grond van artikel 20.1, onder a van het bestemmingsplan 'De Zuid'. Omdat een zolder mag worden opgericht, kan de maximale bouwhoogte 2,5 meter meer bedragen. In zijn totaliteit kan op basis van het vigerende bestemmingsplan een maximale bouwhoogte worden gerealiseerd van 13,5 meter. Ter plaatse van het torentje op Hotel 'Opduin' heeft de Raad van State een maximale bouwhoogte van 11 meter toegekend. Daarnaast geldt ook daar dat een zolder mag worden gerealiseerd, waardoor de maximale bouwhoogte met 2,5 meter kan worden verhoogd. Met de 10% afwijkmogelijkheid kan ter plaatse van het torentje maximaal 14,6 meter gebouwd worden.

Waarde – archeologie – 3

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een KNA conform archeologisch onderzoeksrapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Dit is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet worden uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 500 m²;
- er geen grondwerk wordt verricht dieper dan 50 cm onder maaiveld en er geen hei- of schroefwerkzaamheden worden verricht.

Waterstaat - Waterkering

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- waterkering;
- de waterhuishouding;
- kunstwerken;
- de bij deze dubbelbestemming behorende bouwwerken, werken en werkzaamheden.

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien:

- het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken;
- de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet worden uitgebreid;
- gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning hiervan af te wijken indien de waterstaatsbelangen dit gedogen, en waarbij de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels in acht worden genomen.

Tuin

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. duinlandschap;
- c. bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw', al dan niet aangrenzend aan de bestemmingen Wonen en/of Wonen - 1;
- d. recreatiewoning ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- e. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen zoals groen, water, paden en wegen.

Binnen deze bestemming gelden beperkte bouw mogelijkheden.

Groen-Duinterrein

De voor 'Groen - Duinterrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor duinterrein en het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de daar voorkomende dan wel daaraan eigen natuur- en landschappelijke waarden.

Binnen deze bestemming gelden beperkte bouw mogelijkheden en voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden geldt een vergunningplicht

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegverkeer voor ten hoogste twee rijstroken;
- b. voet- en fietspaden;
- c. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- d. bruggen en viaducten;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. kunstwerken;
- g. duikers;
- h. voorwerpen van beeldende kunst;
- i. speelvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- k. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen zoals groen, water en straatmeubilair met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

Toetsing

Appartementen passen niet binnen de bestemmingen 'Horeca', 'Tuin' en 'Groen -

Duinterrein'. Tevens wordt de maximale bouwhoogte van 13,5 meter met 1,70 meter overschreden en valt de bebouwing en met name de ondergrondse parkeergarage, buiten de bestaande bouwvlakken. De laag boven de derde verdieping ligt 2,5 m boven de dakvloer en wordt gebruikt om installaties e.d. uit het zicht verborgen te houden en kan derhalve niet worden beschouwd als een zolder met verblijfsruimte. Daarnaast is op basis van het bestemmingsplan omgevingsvergunning vereist voor de aspecten 'Waarde - archeologie - 3' en 'Waterstaat - waterkering', omdat geen gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering en omdat de ondergrondse parkeergarage tot ongeveer vier meter beneden peil wordt gerealiseerd. Het doortrekken van de groenstrook ter plaatse van de huidige parkeervoorzieningen is niet strijdig met de bestemming 'Verkeer'. Het is echter wenselijk om deze strook niet meer te gebruiken als parkeerplaats, maar in te richten als groenstrook.

Conclusie

Omdat de voorgenomen ontwikkeling strijdig is met de bestemmingen 'Horeca', 'Tuin' en 'Groen - Duinterrein' en omdat het wenselijk is om de bestemming 'Verkeer' te wijzigen in 'Groen', dient afgeweken te worden van het bestemmingsplan. Tevens dient rekening te worden gehouden met de bestemmingen 'Waarde - archeologie - 3' en 'Waterstaat - waterkering'.



Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Hierdoor is onder andere de aanwijzing van nationale landschappen vervallen.

Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken. Het landschapsbeleid gaat ook naar de provincies.

Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor de onderhavige locatie.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie heeft verschillende nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak, de structuurvisie voor de Snelwgomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en de Pieken in de Delta.

De rijksoverheid streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed.
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Geen van deze nationale belangen zijn van toepassing op dit project en daarmee wordt beleid hierover overgelaten aan de provincie en de gemeente.

3.1.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Op 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd.

In de motivering van de Ladder vóór 1 juli 2017 diende beschreven te worden:

1. dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Op 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd op de volgende punten:

- het begrip 'actuele regionale behoefte' is geschrapt en in de nieuwe Ladder vervangen door 'behoefte';
- de nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt;
- voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht;
- er is een nieuw artikellid toegevoegd op grond waarvan de Laddertoets bij bestemmingsplannen met een uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- Lid 3: indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Lid 4: een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat het bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Toelichting op gebruik

In de toelichting op de wijziging van art 3.1.6. is de wijziging gemotiveerd: "Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede

onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Daarom voegt artikel II van dit besluit een tweetal nieuwe leden toe aan artikel 3.1.6 van het Bro, op grond waarvan overheden - indien zij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken - standaard een aantal stappen dienen te zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbij gaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimte vragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen die worden gevraagd, bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt”.

Voor de projectlocatie geldt dat het gaat om bestaande bebouwing. Dit betekent dat met name de regionale behoefte aangetoond moet worden. Deze trede wordt gemotiveerd in de planologische motivering (paragraaf 4.1) van deze toelichting.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een verordening er 1 is. De Verordening ruimte 2014 stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. Dit geldt onder andere voor de onderwerpen wonen en horeca. Om die reden wordt de Verordening ruimte 2014 hier niet nader toegelicht.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden, te weten:

1. Beter benutten en opwaarderen van de bebouwde ruimte, welke in gaat op de groei van de bevolking en de daarbij komende woningbehoefte;
2. Versterken stedelijk gebied, welke in gaat op versterking van de kennis- en bedrijven centra op Europees gebied;
3. Versterken ruimtelijke kwaliteit, welke in gaat op het al dan niet realiseren van ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied;
4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

In onderhavig project zijn met name het eerste en, wellicht in wat mindere mate, het derde thema van belang. Hieronder worden beide thema's nader toegelicht.

Thema 1: Beter benutten en opwaarderen van de bebouwde ruimte

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die provincie Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Gemeenten stellen regionale visies voor woningen op.

Door deze visies stemmen de gemeenten het aanbod met elkaar af op de reële behoefte naar woningen. Op deze wijze wil de provincie het tekort aan woningen voor bepaalde segmenten kleiner maken.

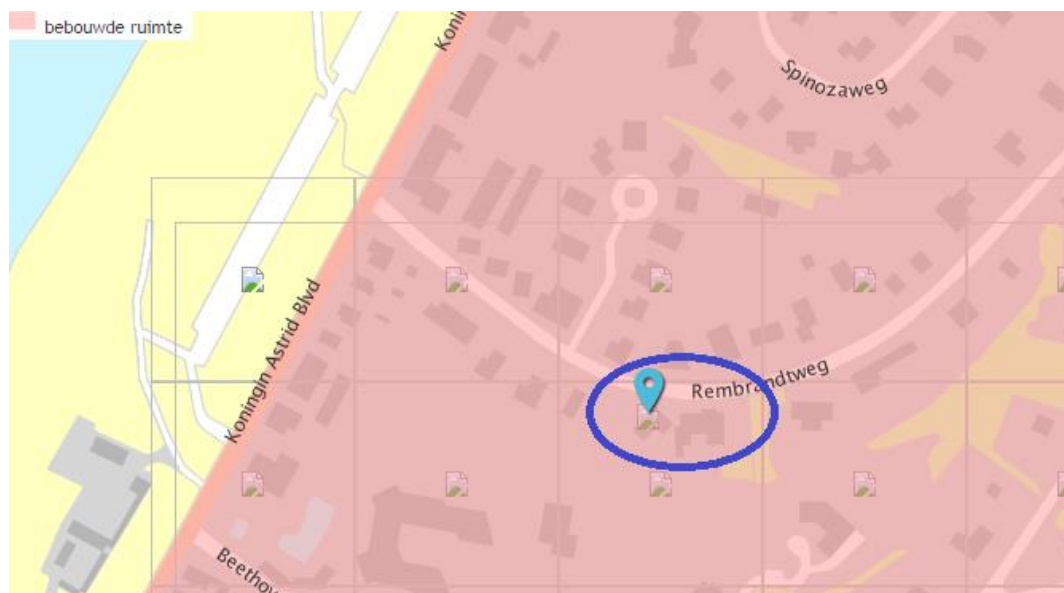
Thema 3: Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

Bebouwde ruimte

De provincie wil de bebouwde ruimte beter benutten. Onder “bebouwde ruimte” wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. De projectlocatie is op de kaart aangegeven met de blauwe cirkel. Het gehele perceel bevindt zich binnen bebouwde ruimte.

figuur 8. Bebouwde ruimte (Visie Ruimte en Mobiliteit)



Programma Ruimte

In de VRM is het programma ruimte opgenomen, welke de operationele doelen en de realisatiemix om doelen te (doen) bereiken beschrijft. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het programma ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet. Het Programma ruimte speelt in onderhavig project een belangrijke rol bij de motivatie van de regionale behoefte aan extra woningen. Noordwijk is gelegen binnen de regio Holland Rijnland. Daarbinnen is volgens het Programma tot 2030 behoefte aan 31.620 nieuwe woningen en in de periode tussen 2030 en 2039 aan nog eens 4.872 extra woningen. Dit betekent dat in de regio Holland Rijnland behoefte bestaat aan de gewenste ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Noordwijk 2025

In de toekomstvisie staat de gemeentelijke visie voor de lange termijn beschreven. Centraal in de visie staat "Behoud door ontwikkeling". Ontwikkeling is een middel voor versterking van de bestaande kwaliteiten. Dit wordt verder uitgewerkt aan de hand van de volgende drie thema's:

- a. Diversiteit: Het tegengaan van monoculturen in leeftijd, inkomen, afkomst en functie. Functies worden waar mogelijk gecombineerd.
- b. Geborgenheid: De verscholen, ingetogen, intieme en veilige identiteit behouden.
- c. Authenticiteit: Noordwijk is charmant en stijlvol met onderscheidende stijlkenmerken. Dit betekent niet automatisch ook exclusiviteit.

De gemeente voert een actief volkshuisvestingsbeleid om de diversiteit van het woningaanbod te kunnen waarborgen. De woningmarkt vormt een van de belangrijkste pijlers van de lokale economie. Regionaal wordt aangesloten op de regionale visie om de vraag naar woningen altijd binnen de regio op te lossen.

3.3.2 Ruimtelijke structuurvisie Noordwijk 2030

Op basis van de 'Toekomstvisie Noordwijk 2025' is op 2 september 2009 de 'Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030' vastgesteld. De Structuurvisie vertaalt de uitgangspunten van de Toekomstvisie in een integraal ruimtelijk programmatisch kader voor de ontwikkeling van Noordwijk. De structuurvisie vormt een integrale ruimtelijke visie op de bebouwde en onbebouwde omgeving van Noordwijk en biedt de randvoorwaarden voor de integrale gebiedsontwikkelingen van Noordwijk en de diverse deelgebieden. Naast de gebiedsontwikkelingen worden opgaven benoemd voor herstructurering, kwaliteitsverbetering van de buitenruimte en voor het landschap. Voorts worden de uitgangspunten van de structuurvisie de basis voor ruimtelijke keuzen in de toekomst op gemeentelijk en regionaal schaalniveau. Het centrale begrip van de Toekomstvisie en de Ruimtelijke Structuurvisie is kwaliteit en daarmee tevens het centrale thema van de ruimtelijke ontwikkeling van Noordwijk. Het landschap waarin Noordwijk ligt is daarbij een belangrijk vertrekpunt. In de Structuurvisie zijn verschillende doelen opgenomen, waaronder:

1. Versterken beleving van de landschappelijke zones.
2. Behoud van eigen identiteit van de kernen.
3. Sterke positie in de regio behouden en uitbouwen.

Ad 1: de Structuurvisie gaat uit van een onderverdeling van Noordwijk in 5 landschappelijke zones. Deze landschappelijke zones vormen de dragers van ruimtelijke ontwikkelingen. Het versterken van de beleving van de landschappelijke zones kan door enerzijds samenhang aan te brengen in de ruimtelijke inrichting binnen de zone en anderzijds door de contrasten tussen de verschillende zones te benadrukken.

De zone 'Duinen, strand en zee', waarbinnen het plangebied is gelegen, biedt de rust en ruimte van het kustlandschap met zijn relatief jonge duinen. Voor De Zuid geldt dat behoud van het villakarakter uitgangspunt is. De verwevenheid met het landschap komt tot uiting door het duinlandschap dat in de hele wijk voelbaar is door de hoogteverschillen, het zand, de wegenstructuur en beplanting.

Ad 2: de kwaliteiten van de kernen liggen in de eigen identiteit: Noordwijk aan Zee ontleent deze aan de ontwikkeling in de duinen. Om deze eigen identiteiten te bewaren, is het van belang de contrasten te versterken. Dat betekent dat de kernen Binnen en Zee niet aan elkaar mogen vastgroeien. Daarnaast moeten de kernen met een open zone gescheiden blijven van Katwijk, Teylingen en Noordwijkerhout. Hierbij moeten de contrasten tussen open en onbebouwd landschap bewaard blijven.

Ad 3: de woningmarkt in Noordwijk hangt samen met regionale ontwikkelingen. In zowel de directe als de ruimere omgeving wordt de komende jaren flink gebouwd. De druk op de woningmarkt in Noordwijk is groot, vanwege de bijzondere ligging in een afwisselend kustlandschap en dicht bij een aantal aantrekkelijke steden. Daarnaast is er sprake van een

probleem voor starters op de woningmarkt. Noordwijk kiest uitdrukkelijk voor beheerste groei.

Wonen

In Noordwijk staan ruim 11.150 zelfstandige woningen (cijfers 2004), waarvan 68% eigendom is van bewonerseigenaars. De sociale huursector is met circa 20% klein. De overige 12% is van particuliere beleggers.

De gemeente Noordwijk wil de doorstroming op de woningmarkt verbeteren door gericht woningen te bouwen die de spanning op de woningmarkt op korte en middellange termijn aanzienlijk vermindert. Daarnaast wil het gemeentebestuur de bestaande woningvoorraad beter laten aansluiten op de woonwensen van de inwoners van Noordwijk. Ook wil zij de kwaliteit van het woonklimaat binnen de gemeentegrenzen versterken. Tot slot wil de gemeente woningen toevoegen die in de eerste plaats bijdragen aan de allure van Noordwijk als kustplaats en daarnaast investeringen mogelijk maken om bijzondere voorzieningen die daarmee samenhangen te kunnen realiseren. Dit betekent het realiseren van het volgende bouwprogramma:

Villawijk de Zuid

Voor villawijk De Zuid geldt behoud van het villakarakter. De gebouwen moeten in hoofdzaak een eenvoudig hoofdvolume hebben, verticaal gelede raampartijen, inpandige balkons, hoog opstaande dakopbouwen in de vorm van een kap en veel zorg voor een bijzondere begane grond. Er is ruimte voor enige uitbundigheid in de detaillering. De verwevenheid met het landschap komt tot uiting door het duinlandschap dat in de hele wijk voelbaar is door de hoogteverschillen, het zand, de wegenstructuur en de beplanting.

De druk op de woningmarkt in Noordwijk is groot. Realisatie van de appartementen is in lijn met de Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030. In het ontwerp van het appartementencomplex is rekening gehouden met het karakter van villawijk De Zuid. Het villakarakter blijft behouden wanneer de appartementen worden gerealiseerd. Om die reden is onderhavig project in lijn met de Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030.

3.3.3 Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig

De gemeenteraad van de gemeente Noordwijk heeft op 12 maart 2014 de aanpassing van de Integrale Ruimtelijke Visie Zeewaardig (IRV) vastgesteld. Deze is in werking getreden op 3 april 2014.

De IRV stelt ruimtelijke kaders voor bouwinitiatieven, bouwplannen en herinrichtingsvoorstellen in het toeristisch kerngebied van Noordwijk aan Zee en de directe omgeving daarvan. De aanpassing betreft de bouwmogelijkheden in De Zuid. Benoemd wordt dat voor deze wijk van belang is dat het historische karakter behouden blijft en om die reden geen medewerking zal worden verleend aan het uitbreiden van bouwmassa's ten opzichte van de mogelijkheden uit de bestaande bestemmingsplannen. Daarom gelden voor locaties in de villawijk De Zuid de volgende 3 beleidsregels:

- Het principe dat er geen bouwmogelijkheden vergund worden die het toegestane volume in het bestemmingsplan met de binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid van 10% overstijgen;
- Conform de nota Hotelbeleid 2010 – 2015 er voor hotels in de wijk slechts meegewerkt zal worden in een bestemmingswijziging naar 'wonen' indien het volume wordt beperkt in de richting van het volume wat er oorspronkelijk – voor de eventuele uitbreidingen van het hotel – was;
- Op de Astrid Boulevard het bouwvlak niet mag toenemen wanneer doorzichten daardoor negatief worden beïnvloed. Volumes die nog gevuld kunnen worden zonder doorzichtverlies mogen worden gevuld. In beperkte mate mag breedte wel uitgeruild worden met diepte, waar dit de doorzichten ten goede komt.

In de appendix worden specifieke gevallen aangeduid waar uitzondering voor gemaakt kan worden. Een van deze specifieke gevallen betreft onderhavig project. Voorwaarde is dat bij (her)ontwikkeling aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden zijn o.a. een maximale bouwhoogte van 13,5 meter (conform bestemmingsplan), architectuur volgens Noordwijkse stijl en een doorzichtige verbinding tussen de gebouwen van hoge architectonische kwaliteit.

Het project omvat de conversie van 'horeca' naar 'wonen'. Derhalve zullen hotelkamers verdwijnen. Conform de Nota Hotelbeleid gemeente Noordwijk 2010-2015 dienen deze hotelkamers gecompenseerd te worden. In dit geval worden de hotelkamers gecompenseerd in de vorm van extra hotelkamers in Grand Hotel Huis ter Duin.

Participatieprocedure

In de IRV wordt gesproken over het belang van participatie. Participatie van belanghebbenden is uitgangspunt bij ontwikkelingen en uitvoeren van beleid omdat alleen op die wijze kan worden ingespeeld op specifieke behoeftes, aanwezige kennis kan worden benut en de sociale betrokkenheid worden vergroot. Voor dit project is een intensief participatietraject doorlopen waarbij omwonenden zijn betrokken in de planontwikkeling. Dit heeft tot een aantal wijzigingen van het plan geleid, teneinde een zo groot mogelijk draagvlak te creëren. Hierover wordt verder ingegaan in hoofdstuk 6, waar de maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken wordt.

3.3.4 Woonvisie en actualisatie van de woonvisie

Zoals omschreven in paragraaf 3.2.2. wil de gemeente Noordwijk de doorstroming op de woningmarkt verbeteren door gericht woningen te bouwen die de spanning op de woningmarkt op korte en middellange termijn aanzienlijk vermindert. Dit kwam naar voren in de Woonvisie Noordwijk 2006-2015. De doelstellingen zijn:

- Vergroten van de mogelijkheid voor het vinden van een zelfstandige woning voor lage en midden inkomens;
- Verkleinen van het gat tussen huur en koop;
- Vergroten van het aanbod van levensloopbestendige woningen.

Deze doelstellingen zijn ook in de actualisatie van de woonvisie (Woonvisie Noordwijk 2010-2015) gehandhaafd.

Het bouwprogramma genoemd in de Ruimtelijke structuurvisie Noordwijk 2030 is terug te zien in de Woonvisie 2006-2015. Het doel is om 30% sociale huurwoningen, 20% middeldure en 20% dure woningen en 30% woningen in het topsegment te realiseren.

Actualisatie woonvisie 2012

- 30% sociaal (tot € 201.000)

Sociale huur tot € 710 (liberalisatie grens 2015)

-10% betaalbaar (tot € 250.000)

Huur vanaf € 710 tot € 800

- 20% middelduur (€ 250.000 - € 350.000)

Huur vanaf € 800 tot € 1.200

-20% duur (tot € 600.000)

Huur vanaf € 1.200 tot € 2.000

-20% topsegment (boven € 600.000)

Huur vanaf € 2.000

Blijvende aandacht voor levensloopbestendigheid

Bij de terugblik op de periode 2006-2009 werd geconstateerd dat in de nieuwbouw levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd bij de oplevering van appartementen. Ook de komende jaren blijft dit een belangrijk aandachtspunt, waarbij het de ambitie van het college is om nog nadrukkelijker te sturen op de praktische bruikbaarheid van levensloopbestendige woningen, zodat ze niet alleen aan normen (Bouwbesluit, sterrennormering) voldoen, maar ook in hun gebruik goed functioneren. Daarmee zal de ambitie voor het realiseren van woningen met een hoger niveau van levensloopbestendigheid ook omhoog gaan. Het college verhoogt de doelstelling voor het realiseren van 4**** woningen naar 25% van de bouwstroom (een stijging met 10 procentpunten). Ook instrumenten om levensloopbestendige woningen te realiseren in de

bestaande bouw blijven ingezet worden. Hiermee moet bereikt worden dat de woningmarkt wordt voorbereid op de pieken in de vergrijzing die voor de komende 20 jaar worden verwacht.

3.3.5 Nota Hotelbeleid gemeente Noordwijk 2010 - 2015

In de Nota Hotelbeleid gemeente Noordwijk 2010 – 2015 (hierna: de Nota) komt naar voren dat Noordwijk de ambitie heeft om te vernieuwen en te investeren, zodat stagnatie in noodzakelijke investeringen in hotels en winkels en gaten in de bebouwingsstructuur tot het verleden behoren. Dit alles binnen hoogstaande stedenbouwkundige randvoorwaarden en passend binnen de Noordwijkse stijl. De nadruk ligt hierbij op de hotels vanaf het driesterrensegment omdat zij zowel de zakelijke als de leisuremarkt bedienen en hiermee het hele jaar door bezoekers generen, waardoor de aantrekkelijkheid van de badplaats wordt vergroot. Het plangebied betreft de grond waarop voormalig hotels 'Opduin' en 'Midduyne' gevestigd zijn. Voor de realisatie van de appartementen wordt de functie 'hotel' gewijzigd in 'wonen'. Deze hotels vallen echter niet onder de hotels vanaf het driesterrensegment.

Voor hotels van een lager sterrensegment is functiewijziging van 'Horeca' naar 'Wonen' mogelijk. De Nota stelt echter ook dat het totale aantal hotelkamers onder geen beding mag dalen. Compensatie van bedden wordt daarom mogelijk gemaakt door de Nota. Dit geldt derhalve ook voor de bedden die wegvallen ter realisatie van onderhavig project. Uit de appendix van de Integrale Ruimtelijke Visie Noordwijk Zeewaardig blijkt dat deze compensatie mogelijk gemaakt kan worden door verbouwing van Grand Hotel Huis ter Duin. Voor dit hotel ligt op dit moment het plan om de oude hotelvleugel (Grand Hotel) te vervangen door een nieuwe vleugel.

Om bovenstaande redenen vormt het hotelbeleid geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan

3.4 Conclusie beleid

De voorgenomen ontwikkeling ligt in lijn met Rijks- provinciaal- en gemeentelijk beleid. Daarmee vormt dit beleid geen belemmering voor het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan.



Ruimtelijke aspecten

4.1 Planologie

Voorliggend bestemmingsplan maakt appartementen binnen bestaand bebouwd gebied mogelijk. Met name de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking dient daarom goed gemotiveerd te worden.

4.1.1 Actuele regionale behoefte

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Bij het bepalen van de regionale behoefte voor wonen, waar het in onderhavig project om gaat, gelden de gegevens van de actuele behoefte-ramingtotalen per gebied die worden beschreven in het Programma Ruimte. Kijkend naar de woningbehoefte-raming voor Holland Rijnland, het gebied waarbinnen de projectlocatie valt, wordt duidelijk dat er behoefte is aan meer woningen. Daarnaast geven de Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030 en de geactualiseerde Woonvisie Noordwijk 2010-2015 aan dat er behoefte is aan onder andere woningen van topsegment. Tevens blijkt uit deze visies dat er behoefte is aan levensloopbestendige woningen. In onderhavig project gaat het om de realisatie van acht appartementen in het topsegment. Deze zijn gelijkvloers en het gemeenschappelijk gedeelte van het gebouw heeft een lift. Daarmee zijn deze woningen levensloopbestendig. Hierdoor wordt in deze regionale behoefte voorzien.

4.1.2 Voorzien behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied

Uit de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Ruimtelijke Structuurvisie 2030 blijkt dat er behoefte is aan woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Daarin wordt aangegeven dat het niet alleen wenselijk is in deze behoefte te voorzien doormiddel van nieuwbouw, maar ook doormiddel van herstructureren van bestaande bouw. De projectlocatie is gelegen binnen gebouwd gebied (zie paragraaf 3.2.3). Door de realisatie van de appartementen wordt voorzien in de behoefte naar nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied en daarnaast in de behoefte deze te realiseren door de bestaande bouw te herstructureren. Hierdoor ligt realisatie van het project in lijn met de genoemde visies van respectievelijk de provincie Zuid Holland en de gemeente Noordwijk.

4.1.3 Passende ontsluiting

Omdat de projectlocatie gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied is het niet nodig passende ontsluiting nader te motiveren.

4.2 Ruimtelijke inpassing

4.2.1 Ruimtelijk kader

In de IRV worden ruimtelijke kaders voor bouwinitiatieven, bouwplannen en herinrichtingsvoorstellen in Noordwijk aan Zee en de directe omgeving gesteld. Hierin komt naar voren dat het voor villawijk De Zuid van belang is dat het historische karakter behouden blijft. Om dit te waarborgen heeft de gemeenteraad in de IRV algemene beleidsregels omschreven. Voor dit project is van belang dat in principe geen bouw mogelijkheden worden vergund die het toegestane volume in het bestemmingsplan met de binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid van 10% overschrijden. Tevens wordt voor hotels in villawijk De Zuid slechts meegewerkt aan een conversie naar wonen indien deze woningen niet volumineuzer worden dan het hotel oorspronkelijk (voor eventuele uitbreidingen van het hotel) was. In de IRV worden echter ook specifieke gevallen vermeld waar een uitzondering voor gemaakt kan worden. Hotel 'Opduin' en Pensions 'Midduyne' worden hierin vermeld. Voorwaarden voor de uitzondering zijn:

1. een maximale bouwhoogte van 13.5 meter (conform vigerend bestemmingsplan);
2. architectuur volgens Noordwijkse stijl; en
3. een doorzichtige verbinding tussen de gebouwen van hoge architectonische kwaliteit.

Bouwmassa en bouwhoogte

De Integrale Ruimtelijke Visie voor de kern aan Noordwijk aan Zee (IRV) vastgesteld op 25 november 2009 en aangepast in maart 2014 (appendix) geeft aan dat de nieuwe bouwmassa de oorspronkelijke bouwmassa niet mag overschrijden. De maximale bouwhoogte ten aanzien van de panden Opduin en Midduyne is gesteld op 13,5 meter. Deze bouwhoogte is bepaald op basis van het vigerende bestemmingsplan, die een bouwhoogte toestaat van 10 meter met een mogelijkheid om 10% af te wijken en de 'specifieke bouwaanduiding – zolder' die de mogelijkheid biedt om de maximale bouwhoogte te verhogen met 2,5 meter.

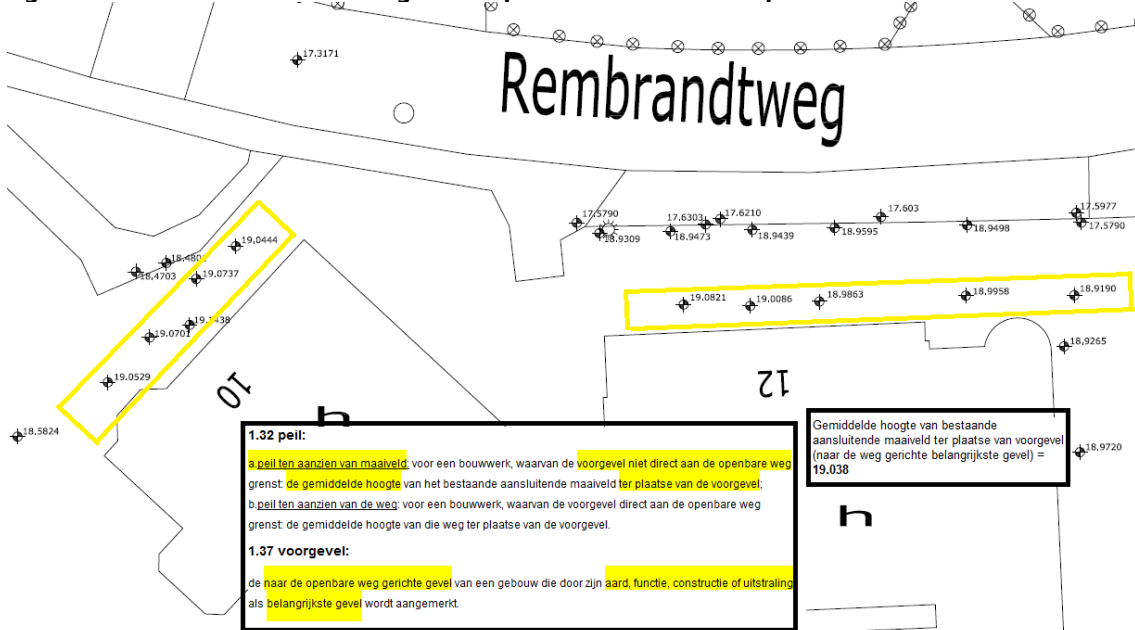
In de nieuwe situatie wordt het maaiveld met 1,70 meter ten opzichte van het huidige maaiveld verlaagd. Dit betekent dat het peil ook met 1,70 meter wordt verlaagd.

figuur 9. Te verlagen talud (zie opgaande muur) van +/- 1,70 meter



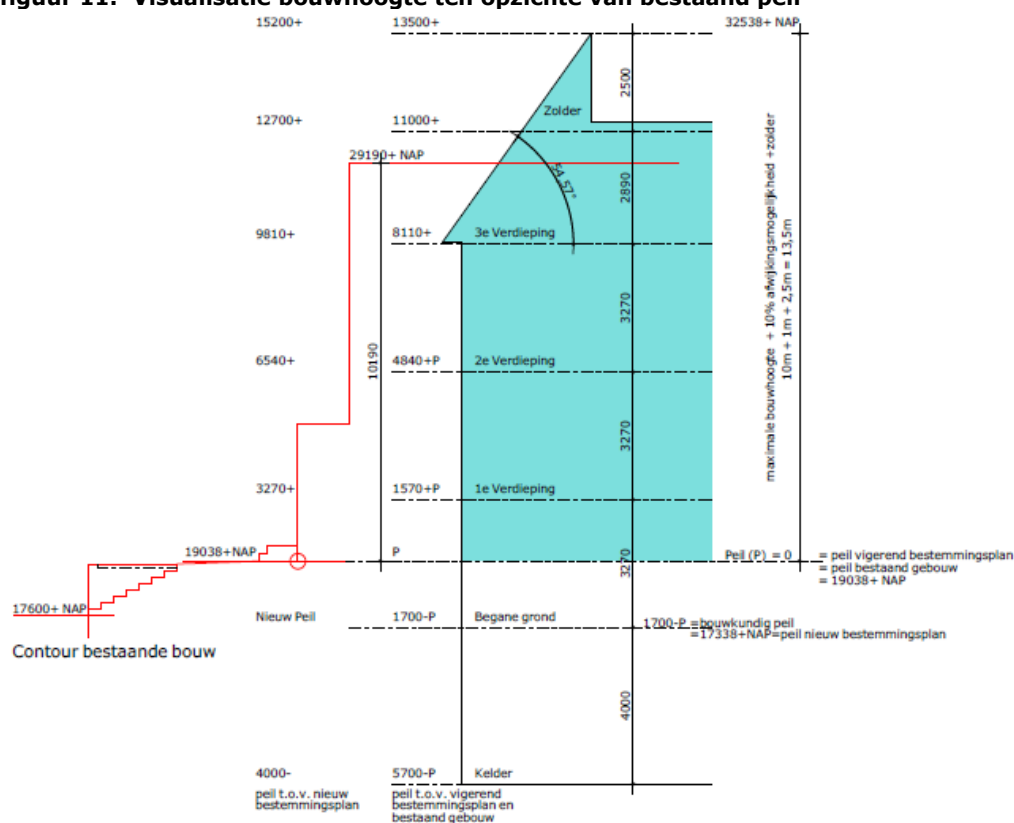
Om het huidige peil te bepalen, heeft een medewerker 'Gegevensbeheer' van gemeente Noordwijk op donderdag 14 januari 2016 de locatie ingemeten. Vervolgens is van de meetpunten gelegen ter plaatse van de voorgevels de gemiddelde hoogte bepaald (zie onderstaande afbeelding). Het peil ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is bepaald op 19.038 m + NAP. Het nieuwe peil wordt 17.338 m + NAP. Dit peil wordt ook opgenomen als maatvoering in de verbeelding van het bestemmingsplan.

figuur 10. Visualisatie bouwhoogte ten opzichte van bestaand peil



In de huidige situatie kan tot 32.538 m + NAP gebouwd worden. Omdat het peil met 1,70 meter zakt, zal de bouwhoogte met 1,70 meter toenemen. Hoewel het gebouw 15,2 meter hoog wordt en dat daarmee de toegestane bouwhoogte toeneemt, wordt het nieuwe gebouw ook 32.538 m + NAP. De toekomstige maximaal toegestane bouwhoogte wordt 12,7 meter (zie verbeelding van dit bestemmingsplan) en daarnaast wordt de specifieke bouwaanduiding zolder opgenomen, zodat de totale bouwhoogte 15,2 meter wordt (12,7 + 2,5 meter). De contour van de huidige bebouwing, de toegestane bouwhoogtes op basis van het bestemmingsplan "De Zuid" en de nieuwe bebouwing zijn in volgende afbeeldingen opgenomen om de uitleg met betrekking tot de bouwhoogtes te visualiseren. Bovenstaande houdt in dat in de regels van dit bestemming geen standaard bepaling is opgenomen voor het afwijken van de maten, afmetingen, percentages (waaronder de toegestane bouwhoogte) met 10%.

figuur 11. Visualisatie bouwhoogte ten opzichte van bestaand peil



figuur 12. Visualisatie bouwhoogte volgens vigerend bestemmingsplan in relatie tot plan



De twee gebouwen zullen in de nieuwe situatie doormiddel van transparante bebouwing met elkaar verbonden worden. Hoewel de massa wordt vergroot ten opzichte van de huidige situatie heeft dit visueel gezien geen gevolgen omdat het doorzicht is gewaarborgd.

De ruimtelijke uitstraling van de massa wijzigt niet ten opzichte van de bestaande bebouwing. Ook vanaf de weg beschouwd verandert er visueel niks.

Architectuur volgens Noordwijkse stijl

Opduin wordt een woongebouw van grote allure, passend bij de architectuur in de 'Noordwijkse Stijl'. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van materialen zoals lichte natuursteen bekleding en kozijnkaders voor de gevels; robuuste houten kozijnen met roedeverdeling; bruine natuurleien voor de kap, koperen daken voor de dakkapellen; sierbetonnen balkons met houten hekwerken; sierlijk getimmerde dakoverstekken en goten met klossen.

Doorzichtige verbinding tussen de gebouwen van architectonische kwaliteit

Opduin zal bestaan uit twee gebouwen met elk 4 appartementen die met elkaar in verbinding staan. De twee gebouwen worden onderling gekoppeld door intermediair van glas waarin zich de gemeenschappelijke entree en het trappenhuis bevinden. Tevens is er een lift aanwezig. Deze lift en de liftschacht zijn ook in glas uitgevoerd, zodat het intermediair zich zo transparant mogelijk presenteert.

Tuin

Voor de tuin is door Geerlings Tuinen een nieuw ontwerp gemaakt. Het is niet de bedoeling om binnen deze tuin bouwmogelijkheden te scheppen, vandaar dat deze tuin de bestemming 'Groen-Duinterrein' krijgt. In het tuinontwerp is alleen rekening gehouden met de bestaande speelhut van de achterburen.

Het oorspronkelijke duingebied bestaat uit een dal met wilde begroeiing. Bij het nieuwe ontwerp wordt een duin gecreëerd, dat recht doet aan het oorspronkelijke karakter. Met deze duin inclusief beplanting wordt het zicht ontnomen op de nieuwe bebouwing vanaf de zuidzijde. Voor de aanleg van de tuin is een omgevingsvergunning nodig. Het behoud van de nieuwe duininrichting wordt gewaarborgd door een omgevingsvergunning bevoegdheid voor het uitvoeren van werk of werkzaamheden in dit gebied.

Compensatie bedden

Conform de Nota Hotelbeleid gemeente Noordwijk 2010-2015 dienen hotelkamers die wegvallen in de wijk door de ontwikkeling gecompenseerd te worden. In dit geval worden de hotelkamers gecompenseerd in de vorm van extra hotelkamers in Grand Hotel Huis ter Duin.

4.2.1 Welstand, beeldkwaliteit

Op 27 april 2011 is de gemeentelijke Welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota biedt inzicht in de gemeentelijke wensen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit in Noordwijk. Hiertoe

is door middel van welstandsgebieden een aantal uitgangspunten geformuleerd. Ook is de gemeente ingedeeld in verschillende welstandsniveaus.

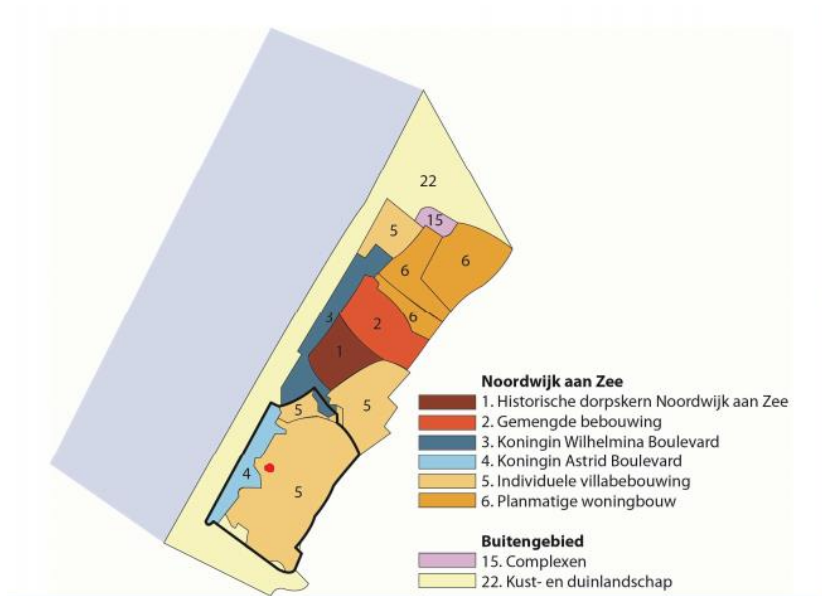
Er zijn drie welstandsniveaus mogelijk, namelijk;

1. Hoog welstandsniveau, Rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht;
2. Bijzonder welstandsniveau, extra inspanning ten behoeve van ruimtelijke kwaliteit gewenst;
3. Regulier welstandsniveau, basiskwaliteit moet worden gehandhaafd;

De rode stip op de kaart geeft de projectlocatie weer. Deze bevindt zich in het gebied aangegeven als 'bijzonder welstandsniveau'.

Daarnaast is in de Welstandsnota per deelgebied een aantal uitgangspunten aangegeven. De projectlocatie behoort tot deelgebied 5: 'Individuele villabebouwing', waarbij als uitgangspunten geldt: Individualiteit, representativiteit, gedifferentieerde opbouw en rijke detaillering.

figuur 14. overzichtskaart Welstandsgebieden Noordwijk



Op 26 oktober 2005 is het Beeldkwaliteitplan Noordwijk aan Zee vastgesteld. Voor ruimtelijke ontwikkelingen in Noordwijk aan Zee is het Beeldkwaliteitplan opgesteld met specifieke eisen en beeldkaders voor alle onderscheiden delen. In de uitgangspunten wordt sterk de nadruk gelegd op het belang van afstemming van bouwplannen op de omgeving, op de eigenheid van iedere locatie en op de inrichting van de openbare ruimte. Dit moet enerzijds gedurende een lange periode consistentie in het beeld van de bebouwing garanderen, en anderzijds ontwikkelaars en initiatiefnemers in staat stellen op voorhand met passende plannen te komen. In het document is een streefbeeld omschreven dat zich de Noordwijkse stijl noemt: een architectuur die past bij de badplaatsen aan de Atlantische kust en voortborduurt op de traditie van de oude Noordwijkse duinvilla's.

Opduin wordt een woongebouw van grote allure, passend bij de architectuur in de 'Noordwijkse Stijl' met materiaaltoepassingen zoals lichte natuursteen bekleding en kozijnkaders voor de gevels, robuuste houten kozijnen met roedeverdeling, bruine natuurleien voor de kap, koperen daken voor de dakkapellen, sierbetonnen balkons met houten hekwerken, sierlijk getimmerde dakoverstekken en goten met klossen. Hierin komen duidelijk alle elementen van de individuele villawijk naar voren. Het ontwerp van de architect zoals hieronder weergegeven voldoet aan de uitgangspunten uit de Welstandsnota, namelijk: individualiteit, representativiteit, gedifferentieerde opbouw en rijke detaillering. Hieruit blijkt dat woningen van topsegment gerealiseerd worden. Het bijzonder welstandsniveau genoemd in de Welstandsnota wordt hiermee gewaarborgd.

De twee huidige gebouwen staan in de kromming van de Rembrandtweg. De oriëntatie van de twee gebouwen zijn verschillend van elkaar. Rembrandtweg 12 staat georiënteerd op de weg en Rembrandtweg 10 heeft een oriëntatie richting zee. De twee gebouwen uit het bouwvoorstel hebben een lichte kromming en zijn onderling gekoppeld door in glas uitgevoerd atrium waarin zich de gemeenschappelijke entree, trappenhuis en de lift bevinden.

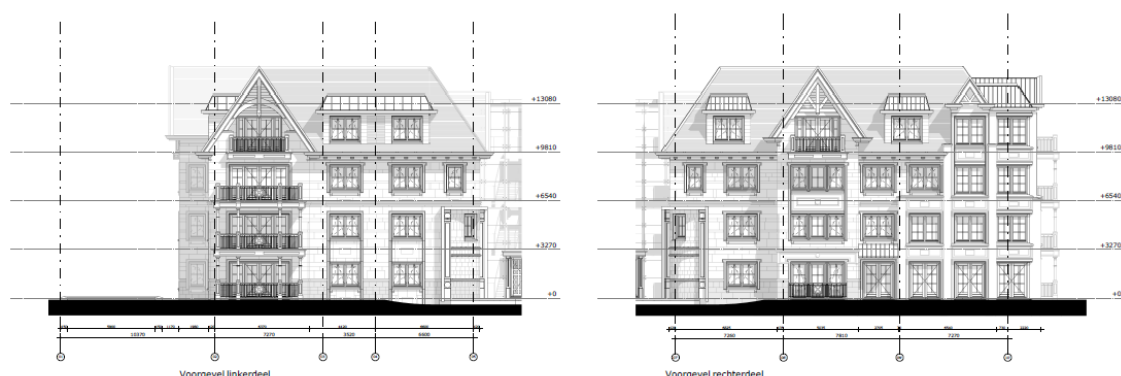
Aangezien de twee gebouwen nu aan elkaar gekoppeld zijn moet meer inspanning worden verricht in het aantonen van de individualiteit van beide gebouwen. Dit kan op twee manieren:

A. Oriëntatie van de twee gebouwen zijn nu beiden op de Rembrandtweg gericht. De oriëntatie van Rembrandtweg 10 moet zich meer op zee richten, dit kan bijvoorbeeld door een beeldbepalend element op de hoekpunt richting zee vorm te geven.

B. Individualiteit in architectuur en vormgeving. In het bouwvoorstel zijn bijna twee identieke hoofdmassa's waarin alleen in de detaillering naar individualiteit is gezocht. Er moet in de stedenbouwkundige opzet en in de architectuur meer onderscheidt gemaakt worden tussen de twee gebouwen.

In het bouwvoorstel is de gevel van Rembrandtweg nr. 10 waar voorheen een beeldbepalend element in de vorm van een torentje aanwezig was nu erg gefragmenteerd vormgegeven. Er zijn teveel verspringingen in het dakvlak en overmatig architectonische expressie aanwezig. Daarnaast eindigt het dak op dit hoekpunt niet volgens de Noordwijkse stijl maar wordt het dak beëindigd d.m.v. verschillende dakkappen (met verschillende bouwhoogte). Voor Rembrandtweg nr. 10 is dit een belangrijk hoekpunt waarin gezocht kan worden naar oriëntatie op zee. De vormgeving moet echter helder zijn en niet teveel verspringingen in het dakvlak bevatten.

figuur 15. Concept ontwerp voorgevel (Van Manen architectenbureau d.d. 17 september 2014)



figuur 16. Concept ontwerp achtergevel (Van Manen architectenbureau d.d. 17 september 2014)



4.3 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten

In het kader van de herontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan. Berekening van de parkeercijfers en de verkeersgeneratie geschiedt conform de rekentool van CROW gebaseerd op het gebied (gemeente Noordwijk, rest bebouwde kom) en de functie ('hotel van tweesterrensegment' met 34 kamers (hotel 'Opduin' 27 kamers en pension 'Midduyne' 7 kamers) dan wel 'koop, etage, duur').

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie van de huidige situatie is op een maatgevende openingsdag ongeveer 52 motorvoertuigen per etmaal. Wanneer appartementen in de plaats van het hotel komen wordt dit ongeveer 59 motorvoertuigen per etmaal (zie bijlage). Derhalve is sprake van een toename van 7 motorvoertuigen per etmaal.

Ontsluiting

Het projectgebied is gelegen binnen de bestaande villawijk 'De Zuid'. Hier is een bestaande wegenstructuur aanwezig. Ontsluiting vindt plaats rechtstreeks op de Rembrandtweg, net als in de huidige situatie van de hotels.

figuur 17. Ontsluiting huidige situatie



figuur 18. Ontsluiting nieuwe situatie



Parkeren

In de huidige situatie vindt parkeren bovengronds plaats. Deels op eigen terrein, maar ook deels op de openbare weg. Het voornemen is om in de toekomstige situatie een parkeerkelder te realiseren, zodat parkeren ondergronds en geheel op eigen terrein kan plaatsvinden.

Voor een hotel van tweesterrensegment, gelden andere parkeercijfers dan wanneer de appartementen gerealiseerd worden. Wenselijk aantal parkeerplaatsen voor een hotel bedraagt minimaal 4 en maximaal 5 parkeerplaatsen per 10 kamers. De parkeerbehoefte is derhalve minimaal 14 en maximaal 15 parkeerplaatsen (zie bijlage).

Realisatie van de appartementen brengt met zich mee dat per woning behoefte is aan minimaal 2 en maximaal 3 parkeerplaatsen per woning. Voor acht appartementen is op basis van de CROW-rekentool de behoefte minimaal 13 en maximaal 20 parkeerplaatsen.

In de Nota Parkeren en Stallen Noordwijk 2013 wordt uitgegaan van een parkeerbehoefte voor de appartementen van 2 parkeerplaatsen per appartement. Derhalve is de parkeerbehoefte 16 parkeerplaatsen.

In het plan is een garage opgenomen voor 24 parkeerplaatsen.

Conclusie

In onderstaande tabel is de verkeergeneratie en de parkeerdruk weergegeven van de huidige situatie en de toekomstige situatie, conform de CROW-rekentool.

tabel 1. Kerncijfers parkeerbehoefte en verkeersgeneratie

	<i>Huidige situatie</i>	<i>Toekomstige situatie</i>
Parkeerbehoefte	Min. 14 – Max. 15	Min. 13 – Max 20
Verkeersgeneratie	52 motorvoertuigen/etmaal	59 motorvoertuigen/etmaal

In de nieuwe situatie is behoefte aan minimaal 13 en maximaal 20 parkeerplaatsen. Er zal een garage gebouwd worden voor 24 parkeerplaatsen. Derhalve worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Bovendien wordt een parkeerkelder ondergronds gerealiseerd, waardoor wordt voorkomen dat geparkeerd moet worden op de openbare weg en de parkeerdruk in de Rembrandtweg zal afnemen.

Omtrent de verkeersgeneratie kan de conclusie getrokken worden dat deze nagenoeg hetzelfde blijft ten opzichte van de huidige situatie.

Om deze redenen vormen de parkeer- en verkeeraspecten geen belemmering voor onderhavig project.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: „de veroorzaker betaalt“.

In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk.

De keuze voor een andere bouwlocatie voorkomt de verstoring van belangrijke bodemvondsten. Als dit geen optie is, bestaat de mogelijkheid om binnen de bouwlocatie zelf naar een archeologievriendelijke aanpak te streven. In het uiterste geval wordt een archeologische opgraving uitgevoerd.

Situatie plangebied archeologie

In juni 2011 is de integrale Erfgoednota Noordwijk 'Erfgoed op de kaart' vastgesteld met de Erfgoedverordening Gemeente Noordwijk 2011, in samenhang met 'In bodem van Noordwijk': de archeologische waarde verwachtings- en beleidsadvieskaart, en de bouwhistorische verwachtingenkaart. De Erfgoednota biedt een goede basis voor de uitvoering van de wettelijke eisen ten aanzien van gebouwde (rijks)monumenten, het van rijkswege beschermd dorpsgezicht en archeologie. De Erfgoednota biedt tevens een visie en structuur voor de omgang met het erfgoed en een verbinding van de planologische kaders van ruimtelijk beleid.

Het plangebied is gelegen in een gebied dat op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart en archeologische beleidskaart is aangeduid als gebied met een hoge en middelhoge archeologische verwachting. Voor deze gebieden geldt een onderzoekplicht.

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een KNA conform archeologisch onderzoeksrapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

IDDS Archeologie heeft in september 2014 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase, uitgevoerd aan de Rembrandtweg 10-12 (zie bijlage). Bij voorgenomen ontwikkeling vindt door de realisatie van de parkeerkelder en het verlagen van het maaiveld bodemverstoring plaats tot ongeveer 13 meter boven NAP. Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat in het plangebied tot een diepte van 11,1 meter boven NAP alleen jong duinzand voorkomt, waarin geen archeologische resten worden verwacht. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te laten voeren.

Situatie plangebied cultuurhistorie

De huidige locatie is niet aangewezen als monument of beschermd stads- of dorpsgezicht. Wel is sprake van twee panden uit de eerste periode van de 20e eeuw die in aard, gebruik en uitstraling karakteristiek zijn voor de oorspronkelijke opzet en invulling van De Zuid. Met de karakteristieke uitstraling is in het nieuwe ontwerp rekening gehouden zodat deze niet verloren gaat.

Conclusie

Ten behoeve van de archeologische waarden in de omgeving is verkennend onderzoek uitgevoerd, waarvan het advies luidde geen vervolgonderzoek uit te voeren wegens geen aangetroffen archeologische resten. Hiermee hoeft geen archeologische waarde opgenomen te worden in het bestemmingsplan. Met cultuurhistorie en de karakteristieke uitstraling wordt rekening gehouden in het ontwerp van de appartementengebouwen.

4.5 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

1. Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkomen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

Aan de hand van het Waterbeheersplan (2016-2021) werkt Rijnland aan zijn ambities (<http://www.rijnland.net/plannen/waterbeheerplan>).

In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

2. Keur en beleidsregels 2015

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen),
- De bodem van kwelgevoelige gebieden,

Maar ook aan:

- Onttrekken en lozen van grondwater,
- Het aanbrengen van verhard oppervlak.

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een Ja, tenzij benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of wordt een watervergunning geeist.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen (zie de vergunningencheck: <https://vergunningen.info/?overheid=RIJ>).

3. Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaats vindt, dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem.

In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.

4. Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een *voorkeursvolgorde* voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlopende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

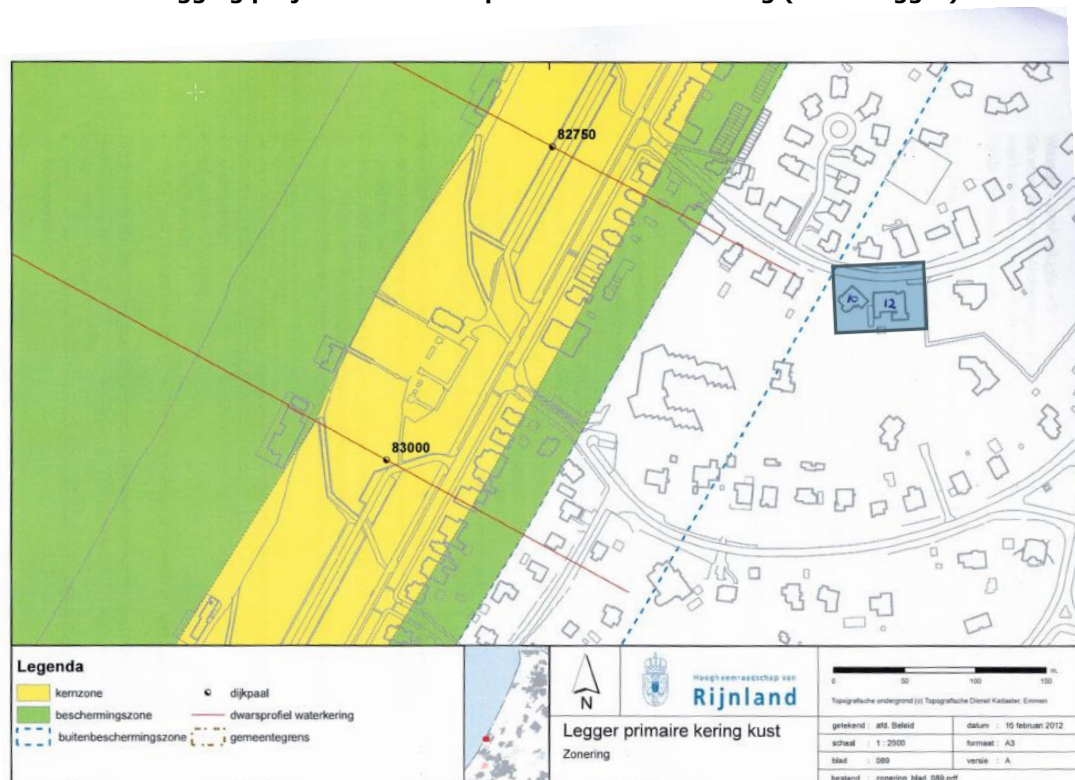
De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Watertoets

Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 21 september 2014 de digitale watertoets doorlopen. Op basis van de gegeven antwoorden concludeert Hoogheemraadschap Rijnland een waterbelang te hebben bij de plannen. Op basis daarvan is op 21 september 2014 het plan toegestuurd met een toelichting op de plannen. Per brief van 16 oktober 2014 heeft het Hoogheemraadschap een wateradvies toegezonden (zie bijlage). Hierin is aangegeven dat er geen waterhuishoudkundige belangen in het geding zijn. Derhalve geeft het plan geen aanleiding tot opmerkingen van Hoogheemraadschap Rijnland.

Het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating neemt niet toe met meer dan 500 m², waardoor geen watercompensatie nodig is. In het bestemmingsplan "De Zuid" loopt over een deel van het projectgebied de bestemming "Waterstaat – Waterkering". Omdat het project is gelegen buiten de kern- en beschermingszone zoals vastgelegd in de Legger van Hoogheemraadschap Rijnland, is er geen reden om deze bestemming ook op te nemen in dit bestemmingsplan.

figuur 19. Ligging projectlocatie ten opzichte van waterkering (bron: Legger)



Huishoudelijk afvalwater wordt conform de aansluitverordening aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Lozing van schoon hemelwater is niet toegestaan op het gemengde riool. Het regenwater zal infiltreren in de bodem op eigen terrein.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.



Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Het initiatief betreft de realisatie van appartementen. Deze woningen dienen op gepaste afstand van bedrijven te worden gerealiseerd om de milieugebruiksruimte van bestaande bedrijven niet te beperken. Het bestemmingsplangebied 'De Zuid' kan getypeerd worden als omgevingstype rustige woonwijk.

In de omgeving van het projectgebied ligt op ongeveer 50 meter afstand Hotel Zonne (Rembrandtweg 17). Op ongeveer 60 meter vanaf de projectlocatie is Hotel Lekker gevestigd (Rembrandtweg 7). Tot slot ligt op een afstand van ongeveer 95 meter Zorghotel De Kim.

Voor het bepalen van de milieuzonering is gebruikgemaakt van de geactualiseerde handreiking (maart 2009): Bedrijven en milieuzonering (het zogenoemde groene boekje) van de VNG. Hotels (SBI-2008 5510) vallen onder milieucategorie 1. Hierbij geldt een richtafstand van maximaal 10 meter. Het zorghotel (verpleeghuis, SBI-871) valt onder milieucategorie 2, waarbij een richtafstand geldt van maximaal 30 meter. De aanwezige functies rondom de projectlocatie bevinden zich allen op een grotere afstand dan de geldende maximale richtafstanden. Derhalve vormt milieuzonering geen belemmering voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

5.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

Plaatsgebonden risico (PR):

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

Groepsrisico (GR):

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risicoveroorzakende bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu. Naast de risicokaart, geeft ook het vigerende beleid (bestemmingsplan 'De Zuid') weer op welke locaties binnen dat plangebied risicovolle activiteiten plaatsvinden.

Uit het vigerende bestemmingsplan 'De Zuid' blijkt dat nabij het projectgebied één risicobron aanwezig is. Op een afstand van ongeveer 190 meter ligt Residence Rembrandt aan de Beethovenweg. Daar is een opslaginstallatie voor chloorbleekloog aanwezig met een inhoud van 1.000 liter. Deze inrichting valt onder het Risico register gevaarlijke stoffen (RRGS). Onder deze regeling vallen bedrijven die wel (geringe) risico's kennen maar niet zodanige risico's dat ze onder het Bevi vallen.

De PR 10-6 contour van deze inrichting bedraagt 0 meter, het invloedsgebied van deze inrichting reikt niet buiten de eigen perceelsgrens. Hierdoor wordt de veiligheidssituatie acceptabel geacht en vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor vaststellen van voorliggend bestemmingsplan.

5.3 Bodem (milieukundig)

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld ten behoeve van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

Onderzoeksbureau IDDS heeft een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd aan de Rembrandtweg 10 en 12. Op 23 september 2014 heeft een locatie-inspectie plaatsgevonden. De bevindingen van IDDS zijn opgenomen in het rapport van 31 oktober 2014 (zie bijlage).

Doel van het onderzoek is vast te stellen of het voormalige, dan wel het huidige, gebruik van de locatie heeft geleid tot een verontreiniging van de bodem. Het verkennend bodemonderzoek beoogt het verkrijgen van inzicht in aard, plaats van voorkomen en concentraties van eventueel aanwezige verontreinigende stoffen in de bodem.

Ter bepaling van de milieuhygiënische bodemkwaliteit binnen de begrenzing van de projectlocatie, is de norm NEN 5740 (onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek, NNI, januari 2009) gehanteerd. Deze norm beschrijft de werkwijze voor het opstellen van de onderzoeksstrategie bij een verkennend bodemonderzoek naar de (mogelijke) aanwezigheid van bodemverontreiniging en de werkwijze voor het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en eventueel vrijkomende grond.

Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- in de boven- en ondergrond zijn plaatselijk bijmengingen met bodemvreemd materiaal waargenomen;
- op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;

- de bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, lood, PAK en PCB en matig tot sterk verontreinigd met lood en zink;
- de ondergrond is licht verontreinigd met PAK.

De in de bovengrond aangetoonde gehalten lood en zink (overschrijding van de bijbehorende tussenwaarden) geven formeel, ingevolge de Wet bodembescherming, aanleiding tot het verrichten van een nader bodemonderzoek naar de omvang en mate van deze verontreiniging in de bodem.

Vooralsnog lijkt nader bodemonderzoek niet doelmatig. Mogelijk kunnen direct sanerende maatregelen getroffen worden.

Indien op de onderzoekslocatie ten gevolge van graafwerkzaamheden grond vrijkomt en buiten de locatie wordt hergebruikt, vindt hergebruik veelal plaats binnen het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In dat geval dient de chemische kwaliteit van de grond te worden getoetst aan de kwaliteitsnormen die door het Besluit bodemkwaliteit aan de betreffende toepassing worden verbonden.

Omdat blijkt dat sprake is van ernstige bodemverontreinigingen, zal op basis van de Wbb en de Wabo pas gebouwd mogen worden wanneer bij de aanvraag omgevingsvergunning een door het bevoegd gezag (Omgevingsdienst West-Holland) goedgekeurd saneringsplan/BUS-melding is gevoegd.

5.4 Geluid

In het kader van de plantontwikkeling dient bekeken te worden of er geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd. Op basis van de Wet geluidhinder zullen geluidsgevoelige objecten van gezoneerde wegen onderzocht moeten worden.

De nieuwe functie betreft woningen die beschermd worden door de Wet geluidhinder. Onderzoek wegverkeerslawaaï dient uit te wijzen of voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde of aan de maximaal toelaatbare waarde.

BK Geluid & Trillingen heeft akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de realisatie van de appartementen. De bevindingen zijn weergegeven in het onderzoeksrapport van 2 oktober 2014 (zie bijlage).

De projectlocatie ligt niet binnen de zone van de Oude Zeeweg. Omdat de Rembrandtweg en de Koningin Astrid Boulevard 30 km/uur wegen zijn en daarmee niet gezoneerd, is het op basis van de Wet geluidhinder niet verplicht te toetsen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wanneer deze wegen wel getoetst worden, kan van de resultaten 5 dB afgetrokken worden. In het kader van goede ruimtelijke ordening en om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen, is de geluidbelasting ter hoogte van het bouwplan alsnog bepaald. In het Geomilieu rekenmodel zijn immissiepunten ingevoerd ter plaatse van het nieuwbouwplan. Ter plaatse van deze immissiepunten is de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer over de wegen berekend op verschillende relevante hoogtes boven het maaiveld.

De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Oude Zeeweg bedraagt ten hoogste 23 dB Lden (incl. aftrek). De geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden.

De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Rembrandtweg bedraagt ten hoogste 52 dB Lden (exclusief aftrek). Met de aftrek van 5 dB voldoet de geluidbelasting aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden.

De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Koningin Astrid Boulevard bedraagt ten hoogste 31 dB Lden (exclusief aftrek). In de berekening is uitgegaan van een inschatting op basis van omliggende wegen. Indien de verkeersintensiteit 10 maal hoger is (10.000 mvt/etmaal) zal de geluidbelasting nog steeds ruimschoots voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

Op basis van bovenstaande resultaten kan geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat. Ten aanzien van het milieuaspect geluid treden geen belemmeringen op voor het vaststellen van voorliggend bestemmingsplan.

5.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen.

Gelijktijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) in werking getreden. Een belangrijk element uit deze wetwijziging is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen, als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

AMvB 'niet in betekenende mate'

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Op verzoek van de Nederlandse overheid heeft de EU verlenging van de termijn (derogatie) gegeven waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Per 1 augustus 2009 is het NSL vastgesteld (een belangrijke voorwaarde voor het verkrijgen van de derogatie). Hierdoor kan volledig gebruik worden gemaakt van deze derogatie. Bovendien is de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd van 1% naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³) voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Op 7 juni 2012 is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen aangepast, zodat het mogelijk wordt gemaakt om bij ministeriële regeling (Regeling NIBM) bepaalde gebieden en bepaalde broncategorieën aan te wijzen waarbinnen geen gebruik meer kan worden gemaakt van de NIBM-grond. Het zal gaan om gebieden waar de grenswaarde voor PM₁₀ wordt overschreden of waar overschrijding van de grenswaarde dreigt. Dit betreft naar verwachting een enkele gemeente in Noord-Brabant, Limburg en Gelderland met veel intensieve veehouderijen, pluimveehouderijen in het bijzonder. De aanwijzing van gebieden en broncategorieën zal plaatsvinden in nauwe samenspraak met betrokken overheden en sectoren en zal gepubliceerd worden in de Regeling NIBM.

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekenende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;

- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

Met onderhavig bestemmingsplan worden maximaal acht woningen mogelijk gemaakt op de plek waar thans een hotel gevestigd is. Hiermee valt het initiatief onder het besluit en de daarbij behorende regeling niet in betekenende mate bijdragen en wordt voldaan aan de wetgeving op dit gebied.

Omdat er minder dan 1.500 woningen worden gerealiseerd overschrijdt het project de 3%-grens niet. Dientengevolge is geen sprake van verslechterde luchtkwaliteit en is nader onderzoek niet nodig.

Goed woon- en leefklimaat

Op www.atlasleefomgeving.nl (geraadpleegd op 22 september 2015) is te zien dat ter plaatse van de projectlocatie de grootschalige achtergrondconcentraties in 2013 van fijnstof PM₁₀ 18,7 µg/m³, van fijnstof PM_{2,5} 12,2 µg/m³ en van stikstofdioxide NO₂ 16,2 µg/m³ zijn. De grenswaarde voor toetsing voor stikstofdioxide NO₂ is 40 µg/m³, voor fijnstof PM₁₀ is 40 µg/m³ en voor fijnstof PM_{2,5} is 25 µg/m³ de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Wanneer de maximale bijdrage van het extra verkeer hierbij wordt opgeteld, zal de concentratie van zowel fijn stof als stikstofdioxide ruim onder de grenswaarde blijven.

Het milieuaspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.6 Ecologie

De natuurwetgeving in Nederland kent twee sporen: de soortenbescherming en de gebiedsbescherming. Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 7 augustus 2014 een ecologische quickscan uitgevoerd door Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers B.V. naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. De quickscan is bijgevoegd in de bijlagen en de resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven.

Soortenbescherming

Door het uitvoeren van een (oriënterend) ecologisch onderzoek dient te worden vastgesteld of, ter plaatse van het plangebied, beschermde soorten voorkomen en negatieve effecten zijn te verwachten. Indien dit het geval dient een ontheffing van de Ff-wet te worden aangevraagd.

Op basis van de resultaten van de ecologische quickscan wordt geconcludeerd dat enkel soorten worden verwacht waarvoor een ontheffing op de verboden uit de Flora- en faunawet (thans Wet natuurbescherming) niet benodigd is. Bij onvoldoende afscherming van het plangebied tijdens herontwikkeling worden de zwaarbeschermde soorten rugstreeppad en zandhagedis wel verwacht. Naast de regelingen omtrent (streng) beschermde soorten, is in de Flora- en faunawet ook een algehele zorgplicht opgenomen. De zorgplicht geldt te allen tijde en voor alle flora en fauna, ongeacht eventuele beschermingsstatus en verkregen ontheffingen. De zorgplicht stelt dat 'iedereen, indien redelijkerwijs mogelijk, voldoende zorg in acht moet nemen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving'.

De volgende maatregelen worden in het kader van mitigatie en zorgplicht aangeraden:

- werkzaamheden vanaf één kant aan te vangen;
- bomen, heggen en struiken voorafgaand aan de werkzaamheden en buiten het vogelbroedseizoen (indicatie: half maart tot half juli) te kappen / rooien;
- anders voorafgaand aan de werkzaamheden het plangebied en directe omgeving te controleren op broedende vogels;
- de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang plaats te laten vinden;
- het gebruik van licht op het terrein na zonsondergang zo veel mogelijk te beperken;

- als het gebruik van licht na zonsondergang niet te voorkomen is, gebruik maken van gerichte lichtbronnen (afschermen aan de boven- en achterzijde);
- rond het gehele plangebied een amfibieënscherm aan te brengen om amfibieën en reptielen tijdens de werkzaamheden buiten het terrein te houden;
 - als het amfibieënscherm niet correct wordt aangebracht, kunnen beschermde dieren het plangebied koloniseren, waardoor een onnodige vertraging van de nieuwbouw kan optreden;
- tijdens de werkzaamheden alert te zijn op de aanwezigheid van (beschermde) dieren op het terrein en deze de ruimte en tijd geven om te vluchten;
 - indien nodig dieren voorzichtig van het terrein te verwijderen (liever verjagen dan vangen) en indien deze zijn gevangen op een geschikte plek los te laten;
- waar noodzakelijk de hulp van een deskundige in te roepen;
- indien het beschermde soorten betreft, altijd het advies van een deskundig in te winnen.

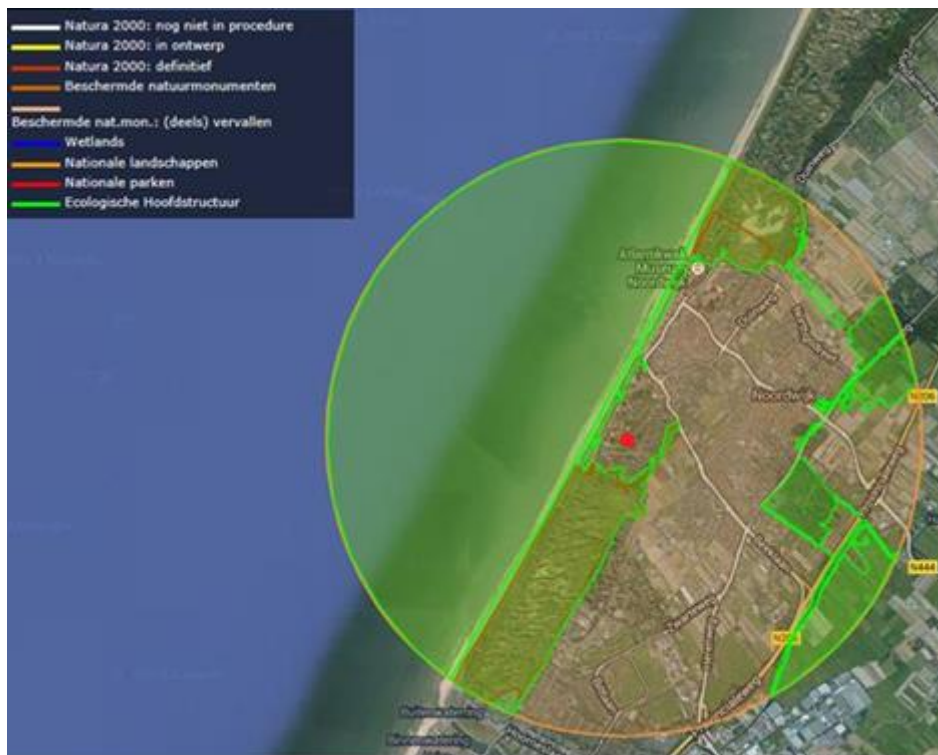
Gebiedsbescherming

Binnen de Wet natuurbescherming is een aantal gebieden als beschermd natuurgebied aangewezen. Eén van deze gebieden is het Natura 2000-gebied. Uit de ecologische quickscan blijkt dat het plangebied net buiten de begrenzing van de EHS (thans NNN) en op korte afstand van de Natura 2000-gebieden Coepelduynen en Kennemerland-Zuid ligt.

Aangezien de herontwikkeling nagenoeg geen gevolgen zal hebben voor de verkeersbewegingen in het plangebied, zal dit geen gevolgen hebben voor de Natura 2000-gebieden. Het is derhalve niet nodig een procedure te starten in verband met deze beschermde natuurgebieden.

De projectlocatie maakt tevens geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, maar deze is wel op circa 250 meter van het projectgebied gelegen. Voor dit gebied worden geen significant negatieve effecten verwacht.

figuur 20. Beschermde natuurgebieden nabij plangebied (uitsnede synbiosys.alterra)



Ecologie staat de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan om bovenstaande redenen niet in de weg. .

5.7 Mer-beoordeling

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Een stedelijk ontwikkelingsproject als de realisatie van acht appartementen is vermeld in bijlage D van het Besluit m.e.r. onder D 11.2.

Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Omdat er geen 2000 of meer woningen worden gerealiseerd, is er geen m.e.r.-beoordeling nodig.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europees Hof van Justitie van 15 oktober 2009 (zaak C-255/08) over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd, één van de aanleidingen voor de aanpassing van het Besluit m.e.r. De essentie van die uitspraak is dat altijd m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud te zijn vermeld:

1. Kenmerken van het project.
2. Plaats van het project.
3. Kenmerken van het potentiële effect.

1. Kenmerken van de projecten

Het voornemen is om het voormalige hotel 'Opduin' en voormalig pension 'Midduyne' te slopen en te vervangen door 2 appartementenvilla's in de categorie topsegment, met in elk gebouw 4 appartementen.

2. Plaats van de projecten

Het plangebied aan de Rembrandtweg 10 en 12 ligt in Noordwijk aan Zee ten westen van Noordwijk Binnen. Het plangebied is gelegen nabij de Noordzee kustlijn. Het plangebied ligt net buiten de begrenzing van de EHS en op korte afstand van de Natura 2000-gebieden Coepelduynen en Kennemerland-Zuid.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Aangezien de herontwikkeling nagenoeg geen gevolgen zal hebben voor de verkeersbewegingen ten behoeve van het plangebied, zal dit geen gevolgen hebben voor de Natura 2000-gebieden. Het is derhalve niet nodig een procedure te starten in verband met deze beschermde natuurgebieden.

De projectlocatie maakt tevens geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, maar deze is wel op circa 250 meter van het plangebied gelegen.

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Residence Opduin' maakt de ontwikkeling Opduin mogelijk. Met de wijze van bestemmen is aangesloten op bestemmingsplan 'De Zuid'.

6.2 Planvorm

Verbeelding en regels

Het bestemmingsplan 'Residence Opduin' bestaat uit een verbeelding van de bestemmingen en de daaraan verbonden regels. De bestemming van de gronden is geometrisch bepaald door middel van lijnen, coderingen en arceringen. Bij de bestemmingen zijn regels ten aanzien van bouwen en het gebruik opgenomen.

Bij het opstellen van de verbeelding en de regels is uitgegaan van de door het ministerie van VROM ontwikkelde DURP-standaarden. Dat wil zeggen dat een vaste indeling van verbeelding en regels is aangehouden en dat de verbeelding getekend is op een wijze waardoor deze eenvoudig geschikt te maken is voor digitale toepassingen en uitwisseling met andere instanties (conform SVBP 2012).

Bestemmingsvlakken en bouwvlak

In het plan is het toegestane gebruik van de gronden bepaald. Iedere functie heeft daartoe een bestemmingsvlak gekregen, bijvoorbeeld Wonen, Tuin of Groen. In de regels is per bestemming bepaald welke gebruiksmogelijkheden gelden.

Bij de opzet van dit bestemmingplan is gekozen voor een gedetailleerde bestemmingsregeling. Dat wil zeggen dat op de verbeelding is aangegeven middels een bouwvlak waar welke bebouwing is toegestaan. Verder is in de regels bepaald welke bouwvoorwaarden gelden.

De gronden rondom het appartementencomplex met de bestemming 'Wonen' mogen niet bebouwd worden, deze gronden zijn op de verbeelding aangegeven met de bestemming Tuin. In het plan is een uitzondering gemaakt voor een ondergrondse parkeergarage en erfafscheidingen.

Aanduidingen

In een aantal gevallen zijn per perceel binnen een bestemming specifieke of afwijkende gebruiksmogelijkheden bepaald door een functieaanduiding op de verbeelding. Dat wil zeggen dat de gronden ter plaatse van de aanduiding mede óf uitsluitend bestemd zijn voor een bepaald(e) functie of gebruik, afhankelijk van de voorwaarden in de regels. Daarnaast is voor de ondergrondse parkeergarage buiten het bouwvlak een bouwaanduiding opgenomen.

6.3 Opbouw regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken

- Inleidende regels (hoofdstuk 1);
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2);
- Algemene regels (hoofdstuk 3);
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

De regels zijn opgesteld conform de SVBP 2012. Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen, waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering. Zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen. Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In het bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Bestemming Groen

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor duinen en natuur- en groenvoorzieningen en waardevolle bermen. Daarnaast biedt de bestemming ruimte aan voet- en fietspaden. Binnen de bestemming wordt geen bebouwing toegestaan. Voor de in- en uitrit is een specifieke functieaanduiding opgenomen. Op basis van de feitelijke parkeersituatie in relatie tot de waardevolle bermen is de grens tussen 'Groen' en 'Verkeer' bepaald. Om op piekmomenten extra parkeermogelijkheden te kunnen bieden is ter plaatse van de bermen de aanduiding 'parkeerterrein' (p) opgenomen. Uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding mag dan worden geparkeerd binnen de bestemming 'Groen', zonder dat dit leidt tot extra verharding.

Bestemming Groen-Duinterrein

Binnen de bestemming Groen is een maatbestemming opgenomen voor de duinterreinen, Bestemming Groen – Duinterrein, en de daar aanwezige natuur- en landschappelijke waarden. Deze bestemming beschermt de aanwezige waarden en voorziet in het behoud, herstel en ontwikkeling daarvan.

Bestemming Tuin

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen van woningen. Deze tuinen bestaan voornamelijk uit duinlandschap. Deze bestemming is gekozen om te voorkomen dat in de tuinen wordt gebouwd en om de natuurlijke waarden te beschermen. Binnen deze bestemming kunnen bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen zoals groen, water, paden en wegen worden gerealiseerd. Voor de ondergrondse parkeergarage is een specifieke bouwaanduiding opgenomen.

Bestemming Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn, bestemd voor wonen. Wonen is de hoofdbestemming van dit plan. Naast wonen zijn ook aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, (ondergrondse) parkeervoorzieningen bij deze bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, waaronder groen, water, erven, en tuinen toegestaan. Binnen dit bestemmingsplan wordt wonen mogelijk gemaakt voor 8 wooneenheden. De bouwhoogte is aangepast op dit plan en tevens is de mogelijkheid voor het realiseren van een zolder opgenomen. In het plan is een bouwvlak opgenomen voor het appartementencomplex.

Algemene regels

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende (algemene) regels gesteld.

Anti-dubbeltelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat middels een omgevingsvergunning kan worden verleend. In dit geval is er voor gekozen om geen 10% afwijkingsmogelijkheid op te nemen, om te voorkomen dat de bouwhoogte met 10% verhoogd kan worden. Deze 10% afwijkingsmogelijkheid is namelijk reed verwerkt in de toegestane bouwhoogte. Verder betreft het een standaardregeling die het mogelijk maakt om onder voorwaarden bij de

uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtjes) in het openbare gebied.

Algemene bouwregels

In deze regeling is vastgelegd dat ondergeschikte bouwdelen in beperkte mate zijn gevrijwaard van de in het bestemmingsplan genoemde maten en afmetingen. Ook is vastgelegd dat de bestaande afmetingen en afstandsmaten van bestaande bouwwerken als maximale afmetingen dan wel minimale afstandsmaten worden beschouwd.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding. Daarnaast voorziet de regeling in een bepaalde mate van flexibiliteit wanneer ingekomen bouwaanvragen in strijd zijn met het bestemmingsplan. Zo kunnen onder andere bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, bouwvlakken en aanduidingen worden gewijzigd, wanneer dit nodig of wenselijk is voor de uitvoering van de betreffende bouwaanvraag.

Algemene procedureregels

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan de in dit plan opgenomen afwijkings-, nadere eisen- of wijzigingsregels.

Overgangs- en slotregel

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.



Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

In de IRV wordt gesproken over het belang van participatie van belanghebbenden. Alleen op die wijze kan worden ingespeeld op specifieke behoeftes, aanwezige kennis kan worden benut en de sociale betrokkenheid worden vergroot. In het kader hiervan is voor deze ontwikkeling een participatietraject gestart. Noorlander Bouw B.V. heeft samen met de architect individuele gesprekken gevoerd met de omwonenden waar het eerste plan aan hen is voorgelegd. Daaropvolgend hebben Wijkvereniging De Zuid en de architect dit plan nogmaals besproken. Op basis daarvan is het plan bijgesteld. De architect heeft het aangepaste plan aan de individuele bewoners voorgelegd. Aan de hand van deze gesprekken heeft zich nog een wijziging voorgedaan. Op donderdag 25 september 2014 heeft er een vierde bijeenkomst plaatsgevonden tussen de individuele bewoners en de architect.

Inmiddels is het plan wat betreft Wijkvereniging De Zuid akkoord. Het definitieve plan is nog in de vorm van een presentatieboekje voorgelegd aan betrokkenen in een laatste individueel gesprek toegelicht.

Met dit traject heeft Noorlander Bouw B.V. beoogd belanghebbenden actief te betrekken bij de plannen en daarmee in te spelen op behoeftes van omwonenden, om een zo groot mogelijk draagvlak te creëren voor beoogde ontwikkeling.

Inspraak en bestuurlijk vooroverleg (3.1.1. Bro)

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van dit wettelijke vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan "Residence Opduin" en het concept bouwplan in het kader van de coördinatieregeling, toegezonden aan de volgende bestuurlijke partners:

1. Provincie Zuid-Holland
2. Hoogheemraadschap van Rijnland
3. Wijkvereniging De Zuid
4. Stichting De Zuid Next Generation
5. Vereniging voor Natuur- en de Vogelbescherming Noorwijk
6. Regionale Brandweer Hollands-Midden

Deze partners hebben de mogelijkheid gehad om in de periode tussen woensdag 29 juni 2016 tot woensdag 10 augustus 2016 hun reactie te geven op het concept ontwerp. Van één instantie is een reactie ontvangen. In hoofdstuk 3 van de Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan "Residence Opduin" (zie bijlage 7) is deze reactie samengevat en voorzien van een overweging van de gemeente.

Het voorontwerp bestemmingsplan en de concept bouwtekeningen hebben tevens van woensdag 29 juni 2016 tot woensdag 10 augustus 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van zes weken heeft een drietal bewoners een inspraakreactie ingediend. In hoofdstuk 2 van de Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan "Residence Opduin" (zie bijlage 7) zijn de ingediende inspraakreacties samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording van de kant van de gemeente. Elke inspraakreactie eindigt met een conclusie waarin inzichtelijk wordt gemaakt in hoeverre hetgeen naar voren is gebracht aanleiding geeft tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan "Residence Opduin" en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning hebben met ingang van 13 juni tot 26 juli 2017 ter inzage gelegen. In deze periode heeft één bewoner een zienswijze ingediend. Daarnaast is een reactie ontvangen van een bestuurlijk overlegpartner. In hoofdstuk 2 van de zienswijzenota ontwerpbestemmingsplan "Residence Opduin" (zie bijlage 7) zijn de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording. Elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin inzichtelijk wordt gemaakt in hoeverre hetgeen naar voren is gebracht aanleiding geeft tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan in beginsel tevens een grondexploitatieplan vaststelt. De gemeenteraad kan bij de vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten om daarvan af te wijken, als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Daarbij moet bijvoorbeeld worden gedacht aan een privaatrechtelijke overeenkomst met de betrokken initiatiefnemers.

Om de herontwikkeling van de gronden binnen dit bestemmingsplan mogelijk te maken, is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de ontwikkelaar en de gemeente om zo de met dit plan gemoeide kosten anderszins te verzekeren.

Bijlage

1 Archeologisch onderzoek

Bijlage

2 Watertoets

Bijlage

3 Bodemonderzoek

Bijlage

4 Ecologisch onderzoek

Bijlage

5 Parkeer- en verkeercijfers

Bijlage

7 Zienswijze en -inspraaknota