

# De Zuid - Zeemotel Zeezicht

## Bestemmingsplan

## Toelichting



| <b>procedure</b> | <b>datum</b>    |
|------------------|-----------------|
| Concept ontwerp  | 3 november 2015 |
| ontwerp          | 12 oktober 2018 |
| vastgesteld      |                 |

|               |                                       |
|---------------|---------------------------------------|
| opdrachtgever | gemeente Noordwijk                    |
| opdrachtnemer | KuiperCompagnons                      |
| status        | Ontwerp                               |
| projectnummer | 618.156.00                            |
| plan-idn      | NL.IMRO.0575. BPDZzmotelzeezicht-ON02 |
| documentdatum | 12 oktober 2018                       |

# Inhoud

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Hoofdstuk 1. Inleiding                                                   | 5  |
| 1.1 Aanleiding                                                           | 5  |
| 1.2 Ligging en beschrijving plangebied                                   | 5  |
| 1.3 Plangrenzen                                                          | 5  |
| 1.4 Vigerende bestemmingsplannen                                         | 5  |
| 1.5 Leeswijzer                                                           | 6  |
| Hoofdstuk 2. Beschrijving van het plangebied                             | 7  |
| 2.1 Bestaande situatie                                                   | 7  |
| 2.2 Ontwikkelingen                                                       | 8  |
| Hoofdstuk 3. Beleidskader                                                | 10 |
| 3.1 Inleiding                                                            | 9  |
| 3.2 Ruimtelijk beleid                                                    | 9  |
| 3.3 Sectoraal beleid                                                     | 13 |
| Hoofdstuk 4. Onderzoek                                                   | 27 |
| 4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling                                         | 27 |
| 4.2 Geluidhinder                                                         | 27 |
| 4.3 Luchtkwaliteit                                                       | 29 |
| 4.4 Bodemkwaliteit                                                       | 29 |
| 4.5 Bedrijvigheid en milieuzonering                                      | 32 |
| 4.6 Externe veiligheid                                                   | 32 |
| 4.7 Natuur en ecologie                                                   | 34 |
| 4.8 Archeologie en cultuurhistorie                                       | 39 |
| 4.9 Water                                                                | 39 |
| Hoofdstuk 5. Juridische planbeschrijving                                 | 43 |
| 5.1 Algemeen                                                             | 43 |
| 5.2 Planvorm                                                             | 43 |
| 5.3 Opbouw regels                                                        | 43 |
| Hoofdstuk 6. Economische uitvoerbaarheid                                 | 47 |
| 6.1 Exploitatieverplichting                                              | 47 |
| 6.2 Conclusie                                                            | 47 |
| Hoofdstuk 7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid                            | 49 |
| 7.1 Startfase                                                            | 49 |
| 7.2 Overleg met betrokken instanties                                     | 49 |
| 7.3 Ontwerpfase                                                          | 49 |
| 7.4 Vaststellingsfase                                                    | 49 |
| 7.5 Handhaving                                                           | 49 |
| Bijlagen                                                                 |    |
| Bijlage 1. Nota beantwoording overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan |    |



Afbeelding 1: overzicht plangebied Zeemotel Zeezicht



## Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Op 27 augustus 2014 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingsplan 'De Zuid' op onderdelen vernietigd. Een van de vernietigde plandelen is het perceel aan de Erasmusweg 20, het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Als gevolg van deze uitspraak herleeft voor het plangebied het bestemmingsplan "Zuidduinen 1982".

Voor het Zeemotel Zeezicht is op 21 juli 2014 een omgevingsvergunning verleend, met dit bestemmingsplan wordt het betreffende perceel voorzien van het juiste juridisch-planologisch kader. De aanleiding voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan 'De Zuid - Zeemotel Zeezicht' is de noodzaak tot herziening van de geldende bestemmingsplannen voor het plangebied in Noordwijk aan Zee. Sinds 1 juli 2013 moeten alle gemeenten, zo ook de gemeente Noordwijk, op grond van de Wet ruimtelijke ordening voor hun gehele grondgebied over actuele bestemmingsplannen beschikken.

Basis voor het opstellen van het bestemmingsplan vormt de op 21 juli 2014 door het college afgegeven omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen. Doel van het bestemmingsplan 'De Zuid - Zeemotel Zeezicht' is een planologisch-juridisch kader te bieden voor de beoogde ontwikkeling, het nieuw op te stellen bestemmingsplan herzielt het vigerende bestemmingsplan, genoemd in paragraaf 1.4.

### 1.2 Ligging en beschrijving plangebied

Op de bijgevoegde luchtfoto (afbeelding 1) is de ligging van het plangebied weergegeven. Het plangebied heeft betrekking op het perceel aan de Erasmusweg 20, in de wijk De Zuid aan de zuidzijde van Noordwijk aan Zee. Een uitgebreidere beschrijving van het plangebied is te lezen in Hoofdstuk 2.

### 1.3 Plangrenzen

Het plangebied, weergegeven op afbeelding 1 wordt globaal begrensd door de Erasmusweg aan de zuid- en oostzijde en bestaande bebouwing en perceelgrenzen aan de noord- en westzijde. De exacte plangrenzen zijn geometrisch bepaald en opgenomen op de verbeelding.

### 1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied van dit nieuwe bestemmingsplan is momenteel het bestemmingsplan "Zuidduinen 1982" van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 maart 1983 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27 november 1986, met daarbij behorende de 1<sup>e</sup> herziening d.d. 15 juli 1992 en de 2<sup>e</sup> herziening d.d. 11 juni 1998. In dit bestemmingsplan kent het plangebied de bestemming "Horecabedrijven met bijbehorende erven".



## **1.5 Leeswijzer**

Na de inleiding volgt in Hoofdstuk 2 een korte omschrijving van het plangebied en de ontwikkelingen in het gebied. Hoofdstuk 3 behandelt de beleidskaders die relevant zijn voor de ontwikkeling. Daarna volgen de planologisch relevante aspecten in hoofdstuk 4, zoals geluidhinder, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, externe veiligheid, duurzaamheid, archeologie en cultuurhistorie en water. In Hoofdstuk 5 wordt een juridische toelichting gegeven op het bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 en 7 behandelen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en tot slot wordt de procedure omschreven in Hoofdstuk 8.

## 2.

## Beschrijving van het plangebied

### 2.1 Bestaande situatie

De locatie van Zeemotel Zeezicht is gelegen aan de Erasmusweg (20) in het duinlandschap achter de Koningin Astrid Boulevard. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een verscheidenheid aan functies en voorzieningen. Ook aan het begin van de Erasmusweg zijn een aantal woningen en voorzieningen geconcentreerd.

Het inmiddels gesloopte hotel beschikte over 4 lagen waarbij de hotelvoorzieningen verspreid waren over deze verdiepingen. Zoals weergegeven in afbeelding 2.1 en 2.2 maakte het hotel een gedateerde indruk.



Afbeelding 2.1: voormalige situatie zuidzijde, gezien vanaf Erasmusweg



Afbeelding 2.2: voormalige situatie gezien vanaf Spinozaweg

## 2.2 Ontwikkelingen

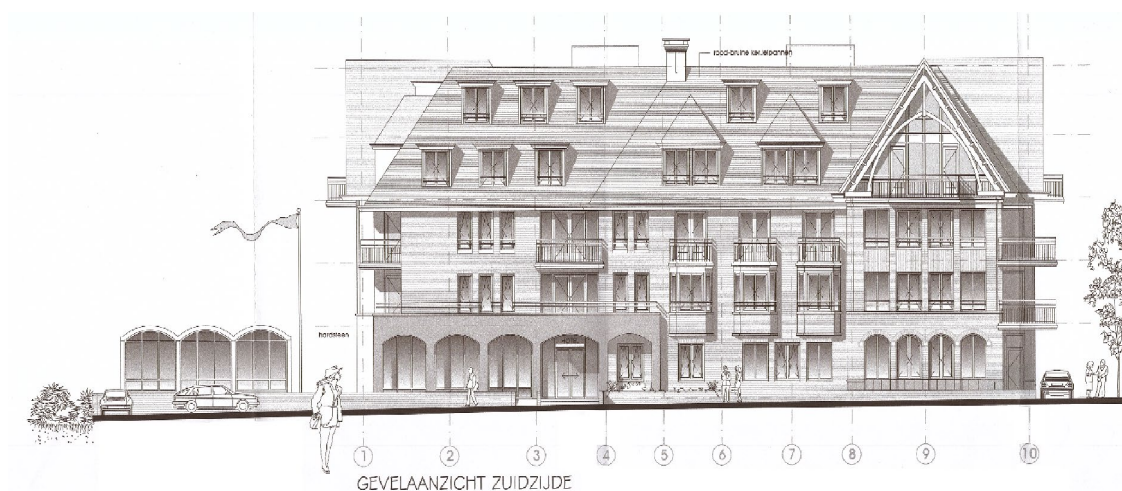
De verleende omgevingsvergunning voorziet in vervangende nieuwbouw van het Zeemotel Zeezicht. Het bestaande pand maakt plaats voor hotelappartementen en maximaal zeven woonappartementen in vijf lagen, waarvan twee in de kap. Er is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwplan van het Zeemotel Zeezicht, ook voor strijdigheid met regels van het bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan wordt opgesteld omdat er in het vigerende bestemmingsplan 'De Zuid' goedkeuring is onthouden aan het betreffende perceel.

Ten opzichte van de bestaande bouwmassa worden de volgende wijzigingen beoogd: De kopgevel van de dwarskap aan de noordzijde nabij de hoek met de oostgevel, in de verleende bouwvergunningen nog rechtopgaand, wordt afgeschuind waardoor de kap minder massa inneemt. Deze kap strekt zich over de derde en vierde verdieping waar appartement nr. 7 is gesitueerd. De afgeschuinde kap wordt in het nieuwe bouwplan voorzien van een dakkapel. De beoogde gevelaanzichten zijn opgenomen als bijlage 1 bij de regels.

In afbeelding 2.3 en 2.4 is, respectievelijk, een impressie vanaf de Spinozaweg en het gevelaanzicht aan de zuidzijde van het nieuwe hotel en de woonappartementen weergegeven.



Afbeelding 2.3: impressie vanaf Spinozaweg



Afbeelding 2.4: gevelaanzicht zuidzijde



## Beleidskader

### 3.1 Inleiding

Hieronder zijn de relevante beleidskaders met betrekking tot het bestemmingsplan “De Zuid - Zeemotel Zeezicht” uiteengezet. Paragraaf 2 behandelt het ruimtelijk beleid, paragraaf 3 het sectoraal beleid.

### 3.2 Ruimtelijk beleid

#### 3.2.1 Rijksbeleid

##### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de ‘kapstok’ voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste Rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

##### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.



Bij besluit van 28 augustus 2012 (inwerking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijkswaagen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Ook is bij besluit van 28 augustus 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Als gevolg van deze wijziging zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

#### *Conclusie*

In de SVIR en de Barro worden geen concrete uitspraken over het plangebied 'De Zuid - Zeemotel Zeezicht' gedaan.

### **3.2.2 Provinciaal beleid**

#### Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte

Er is sprake van grote veranderingen, zoals een veranderende economie, op sommige plaatsen een krimpende bevolking en meer behoefte aan duurzame energievoorzieningen. Daarnaast verandert het klimaat en de vraag naar mobiliteit. Om deze redenen heeft de provincie de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld.

De visie is op 9 juli 2014 vastgesteld en is per 1 augustus 2014 in werking getreden. De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. vergroten van de agglomeratiekracht;
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

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 Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Het plangebied ligt geheel binnen het gebied dat is aangeduid als '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. Verder blijven ook buiten de bebouwde ruimte nieuwe woon- en werklocaties mogelijk en wenselijk. De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de "ladder voor duurzame verstedelijking" om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte.

#### *Conclusie:*

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de ambities uit Visie Ruimte en Mobiliteit doordat de locatie beter benut kan worden en opgewaardeerd wordt. Voor het overige gelden dezelfde regelingen als in de Structuurvisie Zuid-Holland.

#### Verordening Ruimte 2014

Samen met de Visie Ruimte en Mobiliteit is de Verordening ruimte 2014 op 9 juli 2014 vastgesteld en per 1 augustus 2014 inwerking getreden. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. De verordening bevat regels voor de ruimtelijke ontwikkelingen binnen het grondgebied van de provincie, waar gemeenten zich aan moeten houden. Belangrijk in het provinciaal ruimtelijk beleid is het tegengaan van verstedelijking in het landelijk gebied. In de verordening is

aangegeven dat regionale afstemming met betrekking tot wonen bij voorkeur via regionale woonvisies plaatsvindt.

De provincie geeft in de verordening aan dat gemeenten de ladder voor duurzame verstedelijking toe moeten passen. Hier heeft de provincie haar eigen invulling aan gegeven. De provincie stelt de volgende eisen aan een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt: a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd; b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,

I. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,

II. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en

III. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

ad a. Deze stap houdt in dat aangetoond wordt dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd. In het Programma ruimte is aangegeven welke voorwaarden de provincie stelt aan regionale afstemming. 15 Regionale afstemming hoeft niet voor elke ontwikkeling afzonderlijk plaats te vinden. Ontwikkelingen met een lokaal karakter (bijvoorbeeld kleinschalige voorzieningen met primair een functie op buurt-, wijk- of dorpsniveau) zullen meestal geen regionale afstemming behoeven.

ad b. De provincie verstaat onder "bestaand stads- en dorpsgebied" (BSD): 'het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. De provincie raadt aan een overzicht te maken met de beschikbare ruimte binnen BSD, bijvoorbeeld in een gemeentelijke of regionale structuurvisie.

Er is geen vastgestelde actuele regionale woonvisie beschikbaar. Wel is in de Regionale structuurvisie aangegeven dat de regio tot 2020 netto 40.000 woningen wil bouwen, waarvan 30% in de sociale sector. Daarnaast zijn, zoals in paragraaf 3.2.1 'Rijksbeleid' aangegeven, tussen provincie en de gemeente afspraken gemaakt met betrekking tot maximaal toegestane woningbouw aantallen. Deze aantallen worden niet overschreden.

Het plangebied ligt binnen 'bestaand stads- en dorpsgebied'. Met de ontwikkeling wordt aangesloten bij de gemeentelijke structuurvisie en de gemeentelijke woonvisie

Conclusie:

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de regels van de Verordening Ruimte 2014 en de daarin opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking.

### 3.2.3 Gemeentelijk beleid

#### 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.

#### *Toekomstbeeld:*

In 2025 is Noordwijk een nationaal en internationaal bekende attractieve badplaats waar rust, ruimte en ontspanning centraal staan. Kunst en cultuur spelen hierbij een belangrijke rol. In Noordwijk zijn hoogwaardige en gevarieerde woonmilieus te vinden.

#### 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 omgeving van het plangebied (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.

#### Integrale Ruimtelijke visie Noordwijk Zeewaardig "Ik zie de zee"

De Integrale Ruimtelijke Visie is tegelijkertijd opgezet met de Ruimtelijke Structuurvisie 2030, alleen richt de Integrale Ruimtelijke Visie zich enkel op het plangebied Zeewaardig van

Noordwijk aan Zee. De uitgangspunten hierbij zijn het behoud en versterken van het vissersdorp en de relatie tussen het dorp en de zee. De ambities voor het gebied zijn:

1. Versterking van de beleving van de zee;
2. Meer harmonie tussen gebouwen en de openbare ruimte;
3. Alles draait om de kwaliteit van het verblijven en recreëren.

Ook de omgeving (De Zuid) van het plangebied wordt in de IRV Zeewaardig beschreven. De Koningin Astrid Boulevard ligt hoog ten opzichte van het strand waardoor vrij zicht over de zee mogelijk is. De boulevard heeft een luw en elementair karakter, met beperkte horeca, enkele hotels, congrescentra en villa's. De bebouwingswand moet zo transparant mogelijk blijven, dus geen aaneengesloten blokken of rijen, maar juist vrijstaande elementen waartussen wind, licht en zeelucht hun gang kunnen gaan. Bouwen haaks op de boulevard kan in beperkte vorm oplossingen bieden voor lokale ontwikkeling. De Zuid heeft het karakter van een bijzondere historische villawijk, in open duingebied, direct grenzend aan zee. Uniek in Nederland en dus waard om behouden te blijven. Het is van belang dat het contact tussen de zee en de achterliggende wijk in de glooiende duinen niet verstoord wordt door grote bouwmassa's. Voor het behoud van het karakter van de wijk is het essentieel dat er geen medewerking verleend zal worden aan het uitbreiden van bouwmassa's ten opzichte van de mogelijkheden van de bestaande bestemmingsplannen, in het bijzonder voor wat betreft hotels en appartementencomplexen in deze wijk.

In de IRV Zeewaardig is een limitatieve opsomming opgenomen van nieuwe bouwmogelijkheden die in afwijking van de principes worden toegestaan. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de (her)ontwikkeling van Zeemotel Zeezicht, zoals opgenomen op pagina 82 van de IRV.

#### *Conclusie*

Onderhavig bestemmingsplan sluit aan op het gemeentelijk beleid. De bouwmassa van het hotel wordt door het plan verkleind, de beoogde ontwikkeling is opgenomen in de IRV en is tevens door de welstandscommissie goedgekeurd.

### **3.3 Sectoraal beleid**

#### **3.3.1 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;

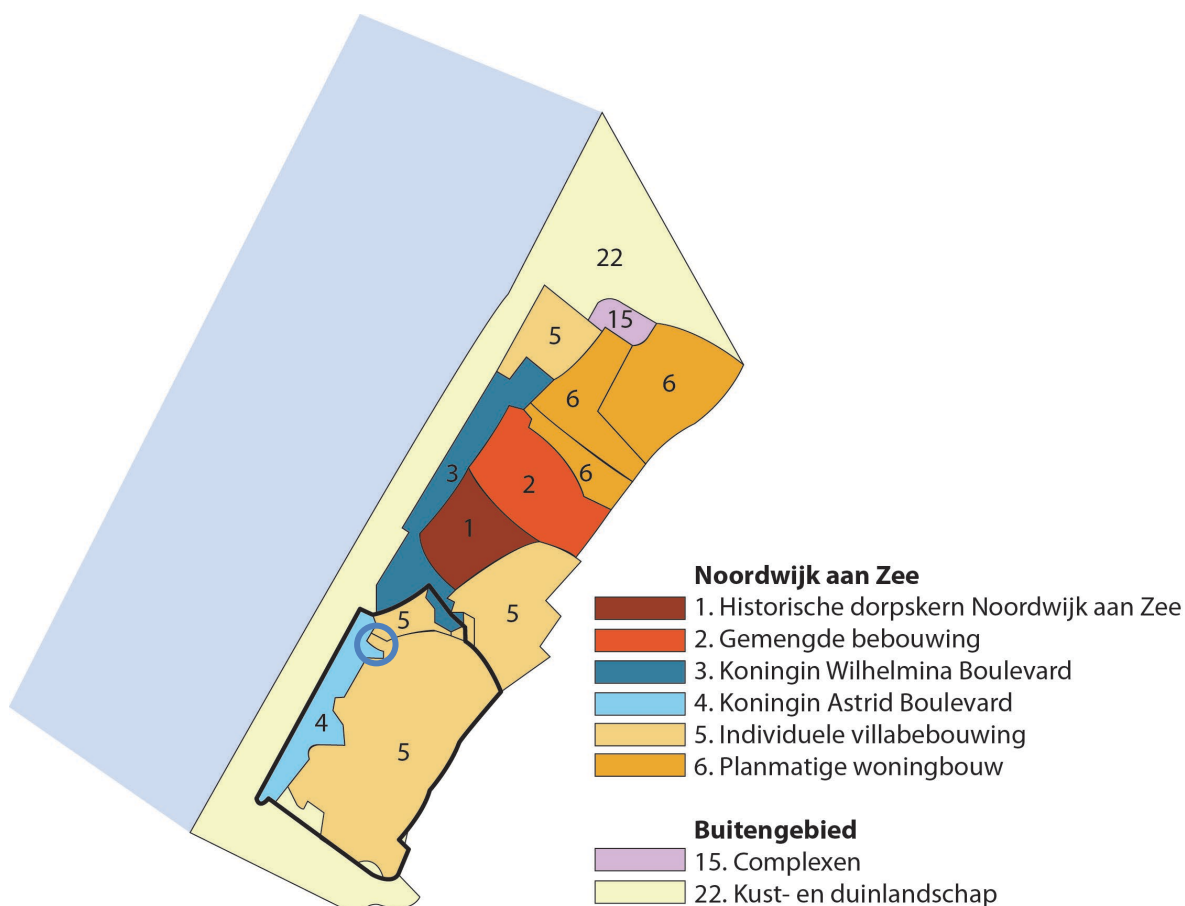
1. Hoog welstandsniveau, Rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht;
2. Bijzonder welstandsniveau, extra inspanning ten behoeve van ruimtelijke kwaliteit gewenst;
3. Regulier welstandsniveau, basiskwaliteit moet worden gehandhaafd;

Binnen de gemeentegrenzen van Noordwijk zijn geen welstandsvrije gebieden. Overal geldt minimaal het reguliere welstandsniveau en op de meeste plekken zelfs een bijzonder welstandsniveau. Binnen het plangebied is het bijzondere welstandsniveau van kracht.



Afbeelding 4: overzichtsk kaart Welstands niveau Noordwijk (in zwart de grenzen van de Wijk De Zuid, in blauw de ligging van het plangebied)

In de Welstandsnota is per deelgebied een aantal uitgangspunten aangegeven. Voor het deelgebied 5 (Individuele villabebouwing) gelden de uitgangspunten individualiteit, representativiteit, gedifferentieerde opbouw en rijke detaillering. Voor de precieze uitwerking kan de welstandsnota zelf geraadpleegd worden.



Afbeelding 5: overzichtskartaal Welstandsgebieden Noordwijk (in zwart de grenzen van de wijk De Zuid, in blauw ligging van het plangebied)

#### Beeldkwaliteitplan Noordwijk aan Zee

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 voortborduurde op de traditie van de oude Noordwijkse duinvilla's.

#### *Conclusie*

Het bouwplan met de voorgestelde wijzigingen is beoordeeld door de welstandscommissie. De welstandscommissie van de Stichting Dorp, Stad & Land heeft verklaard dat het beoogde bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Het bouwplan voldoet ook aan de bepalingen van het Bouwbesluit. Geconcludeerd kan worden dat de bestemmingsregeling aansluit op de welstandsniveaus en de -gebieden en de daarbij behorende uitgangspunten.

### **3.3.2 Archeologie en cultuurhistorie, beschermd stadsgezicht en monumenten**

#### *3.3.2.1 Rijksbeleid*

##### Monumentenwet 1988

Deze Wet regelt de bescherming van monumenten en opgravingen. Onder de Wet wordt onder monumenten verstaan:

1. alle vóór tenminste vijftig jaar vervaardigde zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde;
2. terreinen welke van algemeen belang zijn wegens daar aanwezige zaken als bedoeld onder 1. Onder het doen van opgravingen verstaat de Wet het verrichten van werkzaamheden

met als doel het opsporen of onderzoeken van monumenten, waardoor versterking van de bodem optreedt.

#### Wijziging Monumentenwet 1988

Op 1 januari 2009 is een wijziging van de Monumentenwet 1988 in werking getreden. Deze wetswijziging houdt onder andere in dat het college als bevoegd gezag over het afgeven van monumentenvergunningen en zaken betreffende de omgang met archeologische waarden moet beslissen en daarom over een gemeentelijke verordening en deskundige adviescommissie moet beschikken.

#### Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) 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, waarbij in beginsel geldt: "de veroorzaker betaalt". Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief "in situ" (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

In de bestemmingsregeling zijn de mogelijk te verwachten archeologische waarden vastgelegd op de verbeelding en er zijn regels opgenomen over het uitvoeren van werkzaamheden in deze gebieden. Zie ook paragraaf 4.7.

#### *3.3.2.2 Provinciaal beleid*

##### Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument "Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)". In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende "Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland" zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.

De CHS geeft een overzicht van cultureel erfgoed in Zuid-Holland op drie thema's:

- Archeologie;
- Landschap;
- Nederzettingen;

Voor elk van deze drie thema's zijn steeds twee zaken in kaart gebracht:

- Kenmerken;
- Waarden.

De CHS toont een middelhoge kans op archeologische sporen. Daarnaast wordt de opzet van de omgeving van het plangebied (wijk De Zuid) omschreven als een gebied met hoge waarde vanwege de intacte structuur met een redelijk gave bebouwing. Behouden en beschermen staan voorop. De mogelijk te verwachten archeologische waarden zijn vastgelegd op de verbeelding en er zijn regels opgenomen over het uitvoeren van werkzaamheden in dit gebied.

### 3.3.2.3 Gemeentelijk beleid

#### Integrale Erfgoednota Noordwijk 'Erfgoed op de kaart'

In juni 2011 is de Integrale Erfgoednota Noordwijk 'Erfgoed op de kaart' vastgesteld met de Erfgoedverordening Gemeente Noordwijk 2011, in samenhang met 'In de 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, de formatie voor uitvoering van het beleid en de wettelijke taken voor het erfgoed en een verbinding van de planologische kaders van ruimtelijk beleid.

Het plangebied is aangeduid als "Gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde". Voor dit gebied geldt een archeologisch adviesbeleid met een onderzoeksplicht voor een bodemverstoring met een oppervlakte vanaf 500 m<sup>2</sup> en met een diepte van 50 cm en meer. In de bestemmingsregeling is dit beleidsadvies vertaald in een beschermende regeling. Middels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' is de koppeling met de verbeelding gemaakt.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zijn graafwerkzaamheden niet benodigd. Eventueel aanwezige archeologische waarden blijven dan ook intact.

#### Cultuurhistorische beoordeling huidige bebouwing

De huidige bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarde. Vervangende nieuwbouw ter plaatse komt ten goede van de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied.

### 3.3.2.4 Conclusie

Het bestemmingsplan sluit aan op het gemeentelijk beleid en de aanwezige waarden in het gebied zijn voldoende gewaarborgd. Zo zijn in de bestemmingsregeling de mogelijk te verwachten archeologische waarden vastgelegd op de verbeelding en zijn er regels opgenomen over het uitvoeren van werkzaamheden in het plangebied

## 3.3.3 Wonen

### 3.3.3.1 Rijksbeleid

#### Woonvisie

De Woonvisie (2011) volgt de 'Nota wonen; Mensen, Wensen, Wonen' uit 2002 op.

De beleidsagenda van de Woonvisie volgt kortgezegd drie hoofdlijnen:

1. Verbeteren van de aansluiting tussen vraag en aanbod op huur- en koopmarkt;
2. Het verbeteren van de condities voor investeringen op de woningmarkt;
3. Het verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in dorpen en steden.

Verder stelt het rijk in de Woonvisie dat de eerste verantwoordelijkheid voor leefbaarheid ligt bij de partijen op lokaal niveau. Er wordt gesproken over een meewerkende overheid: een overheid die niet de pretentie heeft voor alle problemen een oplossing te hebben; die ruimte biedt voor initiatieven, meedenkt en ondersteunt, maar de initiatieven niet overneemt.

### 3.3.3.2 Provinciaal beleid

#### Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben in 2011 de Woonvisie Zuid-Holland 2011 - 2020 vastgesteld. Sinds 2008 is het beleidsveld wonen sterk in beweging. De woningmarkt en daarmee ook de noodzakelijke doorstroming is nagenoeg tot stilstand gekomen. Woningen staan langer te koop en prijzen dalen. Ondanks de crisis is tot 2010 doorgebouwd; daarna is de nieuwbouw gestagneerd.

De provincie Zuid-Holland werkt aan een aantrekkelijke leefomgeving waarin ruimte voor wonen, werken, reizen en recreëren in balans is. De provincie weegt wensen en belangen, verbindt partijen en geeft ruimte. Daar draagt zij aan bij door haar Provinciale Structuurvisie in overleg met anderen actueel te houden en te realiseren. De Woonvisie 2011-2020 sluit naadloos aan op deze structuurvisie. In de visie is een uitvoeringsprogramma opgenomen.

### 3.3.3.3 Gemeentelijk beleid

#### Toekomstvisie Noordwijk 2025

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.

#### Woonvisie en actualisatie van de woonvisie

De doelstellingen van de woonvisie 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 blijven ook in de actualisatie van de woonvisie gehandhaafd. Echter eerst lag het accent op het realiseren van nieuwbouw.

In de raadsvergadering van 29 maart 2012 is de geactualiseerde woonvisie 2012 – een doorkijk over de crisis heen – vastgesteld. Tevens is een motie met betrekking tot innovatieve bouwconcepten aangenomen.

In de actualisatie van de woonvisie 2012 is opgenomen, naast 30% sociaal, dat een aandachtspunt in het woningbouwprogramma de categorieën betaalbaar en middelduur eengezinskoop (vanaf € 201.000 tot € 350.000) zijn. Om jonge gezinnen of doorstromers in Noordwijk te behouden is het van belang om juist ook in deze categorieën te bouwen.

Bijgaand zoals in de actualisatie van de woonvisie 2012 opgenomen de vastgestelde segmenteringen:

- |                                         |                                |
|-----------------------------------------|--------------------------------|
| • 30% sociaal (tot € 201.000)           | sociale huur tot € 681         |
| • 10% betaalbaar (tot € 250.000)        | huur vanaf € 681 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 boven € 2.000             |

In het woningbehoeftenonderzoek (WBO september 2011) en de actualisatie van de Woonvisie 2012 is opgenomen dat aan de categorie dure woningen en woningen in het topsegment in principe geen behoefte bestaat omdat er voldoende aanbod is.

### 3.3.3.4 Conclusie

In de Woonvisie van het Rijk en in de woonvisie Zuid-Holland 2011-2020 worden geen concrete uitspraken over het plangebied gedaan. Onderhavig bestemmingsplan legt de planologisch-juridische basis voor de verbouwing van een hotel waarbij tevens zes woonappartementen worden gerealiseerd. Deze bijzondere woonvorm draagt bij aan de diversiteit van het woningaanbod in de gemeente.

## 3.3.4 Groen en water

### 3.3.4.1 Rijksbeleid

#### Soortenbescherming

De Flora- en faunawet (hierna: Ffw) beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Ffw gaat uit van het “nee, tenzij”-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en/of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffw worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en

Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in de volgende vier categorieën.

1. Meer algemene soorten (tabel 1 Ffw): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.
2. Andere, niet algemeen voorkomende soorten (tabel 2 Ffw), met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).
3. Strikt beschermde soorten (tabel 3 Ffw): voor deze soorten dient in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling altijd ontheffing te worden aangevraagd van de Ffw. Ontheffing wordt alleen verleend indien er geen alternatief is en geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor soorten in tabel 3 die ook op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (HR) voorkomen, wordt ontheffing echter alleen nog maar verleend indien er daarnaast een dwingende reden van groot openbaar belang is; dit is het gevolg van een uitspraak van de Raad van State in augustus 2009.

Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese Vogelrichtlijn (VR). Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn volgens rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de VR zijn genoemd.

Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

Indien soorten van tabel 2 en/of 3 en/of vogels voorkomen, geldt dat een ontheffingsaanvraag niet aan de orde is indien mitigerende maatregelen (voorafgaand aan de ruimtelijke ontwikkeling) getroffen kunnen worden die het behoud van de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaatsen van de soorten garanderen. Ontheffing is dan niet nodig, omdat er geen sprake is van overtreding van de Ffw. Er kan worden volstaan met het werken volgens een ecologisch werkprotocol, dat moet worden opgesteld door een deskundige; ook bij het overzetten van dieren moet een deskundige worden betrokken. Eventueel kan overigens wel ontheffing worden aangevraagd (die dan wordt afgewezen) om de mitigerende maatregelen te laten goedkeuren.

Overigens geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde zorgplicht. Dit houdt in dat 'voldoende zorg' in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

#### Gebiedsbescherming

Het voormalig ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij (LNV) heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

Bescherming van (natuur)gebieden heeft daarnaast ook plaats middels de Natuurbeschermingswet 1998. Daaronder vallen de volgende typen gebieden:

- Natura2000-gebieden (VR- en HR-gebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Binnen beschermde natuurgebieden gelden (strengere) restricties voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

### Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepaaldheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

### Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is vervolgens overgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, vooral op het gebied van wateroverlast en watertekort.

### Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater.

### Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw (WB21) advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden; berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instant houden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

### Beleidslijn Kust (2007)

In de Beleidslijn Kust (2007) worden de verantwoordelijkheden van Rijk, gemeente en waterschappen in het beheer van de kustzone beschreven. De Beleidslijn Kust stelt, dat waterschappen verantwoordelijk zijn voor de waterkerende functie van de waterkeringen die onder hun beheer vallen. De waterschappen beschikken in het beheer van de primaire waterkeringen over eigen instrumentarium en bevoegdheden: beheersplannen, Keur en

leggers. Voor het beheer en onderhoud van het Waterstaatwerk de Noordzee (strand en zee) is Rijkswaterstaat verantwoordelijk.

#### *3.3.4.2 Provinciaal beleid*

##### Grondwaterplan Zuid-Holland 2007 - 2013

Het grondwaterbeleid van de Provincie voor de komende jaren staat in het Grondwaterplan Zuid-Holland 2007 - 2013. Hierin zijn ook de kaders beschreven die de Provincie gebruikt bij het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen. In de Verordening Waterbeheer zijn aanvullende regels opgenomen waar de provincie rekening mee houdt bij het verlenen, wijzigen of intrekken van een onttrekkingsvergunning. Het Grondwaterplan geeft een uitwerking van de hoofdlijnen van het grondwaterbeleid die zijn beschreven in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010. In het Grondwaterplan heeft de Provincie zes speerpunten geformuleerd voor het grondwaterbeleid in de komende periode. Deze speerpunten komen voort uit de eerder genoemde actuele ontwikkelingen en veranderingen in wet- en regelgeving. De speerpunten zijn:

- a. Verzilting en grondwaterkwantiteit;
- b. Grondwaterkwaliteit;
- c. Bodemdaling;
- d. Concurrentie om de schaarse ruimte;
- e. Verandering van positie en taken van de provincie;
- f. Specifieke gebieden.

##### Provinciaal Waterplan 2010 - 2015

Op 1 januari 2010 is het Provinciaal Waterplan 2010 - 2015 in werking getreden. Dit plan vervangt het provinciale Waterhuishoudingplan, dat was opgenomen in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010 en in het Grondwaterplan 2007 - 2013 (zie boven). In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de KRW, het NBW en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdoelstellingen:

- Waarborgen waterveiligheid;
- Zorgen voor mooi en schoon water;
- Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's en voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

##### Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte (2014) is regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken.

Dit geldt voor de beschermingszone(s) en de kernzone die horen bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Daarnaast heeft de provincie beschermde gebieden aangeduid zoals belangrijke weidevogelgebieden, gebieden waarop een strategische reservering natuur rust als karakteristieke landschapselementen. Voor dergelijke gebieden/elementen geldt, net zoals voor EHS-gebieden, het "nee tenzij-principe".

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd gebied. Planologische belemmeringen zijn zodoende niet te verwachten.

#### *3.3.4.3 Beleid Waterbeheerder*

##### Waterbeheerplan 2010-2015

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen 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, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op de website: [www.rijnland.net](http://www.rijnland.net).

#### Kustnota

De Kustnota (2010) geeft het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland voor het beheer van de primaire keringen langs de kust in het beheergebied van Rijnland. Rijnland stelt als hoofddoelstelling voor het beheer van zijn kust:

Het op het wettelijke vereiste niveau houden van de waterkerende functie van de zeewering, de duinen, het strand en de vooroever, nu en in de toekomst en met oog voor andere belangen en gebiedsspecifieke waarden. Dit tegen zo minimaal mogelijke onderhoudskosten en beheersinspanningen.

Deze hoofddoelstelling kan vertaald worden in de volgende subdoelstellingen:

- De Rijnlandse zeewering voldoet uiterlijk in 2015 aan de veiligheidsnorm, zoals die is vastgelegd in de Waterwet;
- Conform de Waterwet toetst Rijnland de sterkte van de zeewering en rapporteert daarover aan de provincie;
- Indien de veiligheid nu en in de toekomst gewaarborgd blijft, is er ruimte voor medegebruik van de kering. Rijnland zal zelf geen initiatieven voor medegebruik ontwikkelen, maar wel meewerken aan initiatieven van derden binnen zijn taakstelling. Deze initiatieven zullen worden getoetst aan aspecten als veiligheid, beheren handhaving van de waterkering.

In het bouwbeleid voor de kern- en beschermingszone (in deel II Beleidsregels van de Kustnota) is opgenomen dat uitbreiding van een bestaand bouwwerk, al dan niet epaard gaande met de uitbreiding van verhard oppervlak daarvan, met ten hoogste 10% eenmalig is toegestaan.

#### Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die in 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer.

Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- 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 Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels (voluit: Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Watersysteem 2011 Keur), die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website: [www.rijnland.net](http://www.rijnland.net).

#### *3.3.4.4 Gemeentelijk beleid*

##### Natuurbeleidsplan Natuurlijk Noordwijk

Noordwijk is een gemeente met bijzonder veel natuur die in veel gevallen is aan te treffen in aantrekkelijke landschappen. In samenwerking met de Noordwijkse verenigingen heeft het gemeentebestuur een actief natuurbeleid ontwikkeld. Om het natuurbeleid een structurele basis te geven is het Natuurbeleidsplan Natuurlijk Noordwijk opgesteld, vastgesteld in 2006. Dit natuurbeleidsplan behoudt en versterkt de aanwezige natuurwaarden en landschappen.

Ook heeft natuurbeleid raakvlakken met andere beleidsterreinen zoals ruimtelijke ordening, recreatie en toerisme.

Ten aanzien van de omgeving van het plangebied wordt in het Natuurbeleidsplan de Coepelduynen genoemd als natuurgebied met sterk geaccidenteerd duingebied met verstuingen en opvallend weinig struikbegroeiing. Over de omgeving van het plangebied (het villapark 'De Zuid') wordt aangegeven dat er verscheidene waardevolle bermen aanwezig zijn, waar zich bijzondere flora heeft ontwikkeld. Waardevolle bermen zijn met name aan te treffen langs Beethovenweg, Rembrandtweg, Boerhaaveweg, Dennenweg en Spinozaweg.

#### Beleidsplan Groen

Het opgestelde Beleidsplan Groen (2009) voor Noordwijk is samengesteld als uitwerking van de Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030. Het Beleidsplan Groen geeft het groenbeleid van de Gemeente Noordwijk aan voor 10 jaar namelijk van 2009-2019. Het plan beoogt een integratiekader te geven voor wat betreft de planning, inrichting en beheer van het openbaar groen in de gemeente, waarbij duurzaamheid centraal staat. Het is een stimulerend plan dat op gemeentelijk niveau aangeeft welk soort groen waar gewenst is. Daarnaast is het een uitgangspunt voor de uitwerking van ruimtelijke plannen zoals structuurvisies, bestemmings- en uitvoeringsplannen.

Tot slot schept het de basis voor groenbeheer en onderhoud, mede in het kader van wijk- en buurtbeheer. Een zeer belangrijk aspect uit het plan is het centraal stellen voor het ontwikkelen van een integrale groene hoofdstructuur. Deze groene hoofdstructuur wordt gevormd door een stelsel van groene elementen, die een netwerk vormen met groene geledings- en randzones, de strategische hoofdroutes en het buitengebied. In die groene hoofdstructuur zit ook het specifieke groen in de diverse wijken.

Ten aanzien van 'De Zuid' wordt in het Beleidsplan Groen gesproken over een ecologisch waardevol gebied, met bijzondere duinflora in de wegbermen. De gemeente streeft er naar om de huidige groene karakteristiek die het kustplaatskarakter van deze in de duinen aangelegde wijk benadrukt te handhaven.

#### *3.3.4.5 Conclusie*

Omdat de beoogde ontwikkeling enkel voorziet in de verbouwing van een bestaand pand wordt het natuurgebied wordt niet beschadigd door het bestemmingsplan. Het plan is in lijn met het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

### **3.3.5 Verkeer en parkeren**

#### *3.3.5.1 Rijksbeleid*

##### Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit is feitelijk het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan en daarmee de opvolger van het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV2). De nota is een thematische uitwerking van de Nota Ruimte en fungeert als zelfbindend beleidsstuk voor de overheid.

In de Nota Mobiliteit worden de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia beschreven. Uitgangspunt van beleid is dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid van deur tot deur zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken.

##### Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020

Het Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020 van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat geeft een visie weer op het aspect 'verkeersveiligheid' in Nederland. De ambitieuze doelen (qua verkeersdoden en -gewonden) uit de Nota Mobiliteit moeten worden omgezet in beleid. De drie pijlers daarin zijn:

- a. Samenwerking;
- b. Integrale aanpak;
- c. "Duurzaam Veilig".

### *3.3.5.2 Provinciaal beleid*

#### Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan 2002 - 2020

In het Provinciaal Verkeer- en Vervoer Plan (PVVP, 2004) beschrijft de provincie Zuid-Holland hoe zij de komende jaren haar beleid op het terrein van verkeer en vervoer vorm wil gaan geven. Daarbij komen onderwerpen aan de orde als bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid. Om de bereikbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden is ten eerste een kwaliteitssprong van het openbaar vervoer op alle niveaus vereist.

Vervolgens dient een vermindering van congestie en een verbetering van de bereikbaarheid plaats te vinden. Om die reden worden kwaliteitseisen gesteld aan de trajectsnelheden van de verschillende typen wegverbindingen. Tot slot wordt gestreefd naar een toename van het fietsgebruik. Daartoe zal een volwaardig fijnmazig netwerk van zowel verkeersveilige, sociaal veilige, als comfortabele verbindingen moeten worden gerealiseerd.

### *3.3.5.3 Gemeentelijk beleid*

#### Ruimtelijke structuurvisie Noordwijk 2030

##### *Parkeren:*

Op een aantal plaatsen in Noordwijk aan Zee is behoefte aan extra parkeergelegenheid met name voor de drukke dagen. Voor kort parkeren wil de gemeente extra parkeergelegenheid nabij de winkels realiseren. Voor lang parkeren zouden gebouwde voorzieningen ideaal zijn. Voor exploitatie hiervan zullen creatieve oplossingen moeten worden gezocht.

##### *Autowegen:*

Vergroten van de verkeersveiligheid door herinrichting van wegen en de aanleg van rotondes. Dit zal in de regelgeving van het bestemmingsplan ook eenvoudig mogelijk gemaakt worden. Daarnaast wordt ook gekeken of de entreewegen van Noordwijk kunnen worden verbeterd. Echter deze liggen niet in het plangebied.

Wel zullen er 3 hoofdroutes worden gecreëerd die wel in het plangebied eindigen, namelijk:

- Landschappelijke route;
- Strandroute;
- Vuurtorenroute.

De Landschappelijke route en de Strandroute zullen de hoofdontsluiting gaan vormen. De Vuurtorenroute is de hoofdontsluiting voor het openbaar vervoer (bus).

##### *Fietsroutes:*

De gemeente wil het fietsnetwerk verbeteren en verdichten door dit meer en beter te verbinden met werk-, sport- en winkellocaties. Ook in combinatie met het station wordt de bereikbaarheid per fiets zo verbeterd.

#### Sociaal Economische Visie Noordwijk

Parkeren vormt op de piekdagen een probleem. Daarom zal bij nieuwe bebouwing parkeren op eigen terrein moeten worden opgelost. Om deze piek op te vangen wordt op drukke dagen een shuttlebus ingezet, genaamd de strandpendel. Deze wordt ingezet vanaf het Beuk-terrein, waarbij parkeergelegenheid wordt geboden door auto's vanuit de regio. Mogelijke oplossingen voor meervoudig ruimtegebruik worden nader uitgewerkt.

Door de gemeente wordt gestuurd op alternatieven voor de auto om zo het evenwicht tussen bereikbaarheid en verkeersveiligheid, gezondheid en leefbaarheid te behouden. Gekeken wordt naar OV verbindingen met Schiphol, Leiden, Voorhout en Sassenheim om de bereikbaarheid van Noordwijk en Noordwijk aan Zee te verbeteren. Dit heeft geen verdere gevolgen voor het bestemmingsplan.

### *3.3.5.4 Onderzoek en conclusie*

#### Verkeersgeneratie ontwikkeling

De verkeersontwikkeling is bepaald op basis van kengetallen, vrijgegeven door het CROW in publicatie 317.

Voor etagewoningen, categorie midden in niet en weinig stedelijk gebied bij rest bebouwde kom geldt een verkeersgeneratie van 5,6 tot 6,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/etm) per woning. Voor het onderdeel woningen bedraagt de verkeersgeneratie derhalve 39 tot 45 mvt/etm.

Voor de functie hotel, categorie 3\* in niet en weinig stedelijk gebied bij rest bebouwde kom geldt een verkeersgeneratie van 13,5 tot 16,4 mvt/etm per 10 kamers. Voor het beoogde programma van 23 hotelappartementen komt dit neer op circa 31 tot 38 mvt/etm.

De totale verkeersgeneratie van de beoogde vervangende nieuwbouw bedraagt 70 tot 83 mvt/etm. In de huidige situatie is de verkeersgeneratie nagenoeg gelijk, waardoor geen sprake is van een onevenredige toename van verkeer als gevolg van deze ontwikkeling.

#### Conclusie

In het Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 – 2020 en in het Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan 2002-2020 worden geen concrete uitspraken gedaan over het plangebied. In het plangebied wordt voorzien in acht parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeergarage en worden in de buitenruimte 22 parkeerplaatsen ingericht ten behoeve van de bezoekers. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid op het gebied van fietsroutes, hoofdroutes en parkeerplaatsen

### **3.3.6 Economie en toerisme**

#### Sociaal Economische Visie Noordwijk

Om de concurrentie met andere badplaatsen aan te gaan kan Noordwijk aan Zee haar sterktes, zoals de overzichtelijkheid, de ligging en de unieke concentratie van congreshotels verder verbreden. De kansen liggen vooral op het gebied van gezondheid vitaliteit en welbevinden, natuur en cultuur. Hierdoor ontstaat een levendige badplaats het hele jaar door waarbij ook de kwaliteit van de leefomgeving van de bewoners er op vooruit gaat.

#### Nota Hotelbeleid

Noordwijk heeft de ambitie 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 unieke concentratie van congreshotels onderscheidt Noordwijk van andere badplaatsen aan de Noordzee en vormt een belangrijke bron van werkgelegenheid. De congreshotels versterken het imago en de identiteit van Noordwijk als kwaliteitsbadplaats met een internationale uitstraling. Er is ruimte om de dynamiek in deze sterke sector te accommoderen met uitbreidingen of verbouwingen.

Er zal in de hotels van Noordwijk moeten worden geïnvesteerd en worden vernieuwd om te zorgen dat er weer kan worden voldaan aan het goede imago dat Noordwijk hierin heeft. De nadruk moet hierbij liggen 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.

#### Conclusie

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt sluit aan op het gemeentelijke beleid en ambitie om de hotelsector te vernieuwen en te versterken.



In deze paragraaf zijn diverse onderzoeksaspecten nader beschouwd. Deze paragraaf is aangevuld naar aanleiding van een reactie van de Omgevingsdienst West-Holland, die na aanpassing instemmen met de inhoud van deze paragraaf.

#### 4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

Bij het uitvoeren van de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling worden de selectiecriteria van de Europese richtlijn gevolgd. De criteria van bijlage III van de richtlijn omvatten:

- De kenmerken van de activiteit, onder andere omvang en cumulatie.
- De plaats waar de activiteit wordt verricht; de kenmerken van het plangebied in relatie met kwetsbaarheid van de omgeving.
- De kenmerken van de gevolgen van de activiteit; mogelijke effecten van de activiteit.

##### Afweging en conclusie

Het bestemmingsplan voorziet in vervangende nieuwbouw van hotelappartementen en maximaal zeven woonappartementen. Deze ontwikkeling komt voor op de bijlage D-lijst van het besluit m.e.r. als activiteit D.11.2 (stedelijke ontwikkelingsprojecten). Bij deze activiteit hoort een m.e.r.-beoordeling indien het gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare of meer. De beoogde vervangende nieuwbouw ligt ver onder de drempelwaarde, waardoor een m.e.r.-beoordeling niet verplicht.

De afstand van het plangebied tot het dichtstbij gelegen natura-2000 gebied Coepelduynen (circa 450 meter) in relatie tot de beoogde vervangende nieuwbouw levert geen planologische belemmeringen op.

Gelet op deze vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt dan ook geconcludeerd dat er geen aanleiding bestaat nader onderzoek uit te voeren in het kader van het Besluit m.e.r.

#### 4.2 Geluidhinder

##### Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder is van toepassing als er nieuwe geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd in een zone van een weg, spoorweg of industrieterrein, of bij de aanleg of reconstructie van een weg of spoorlijn.

Onderhavig bestemmingsplan legt de verleende omgevingsvergunning waarmee de vervangende nieuwbouw van hotelappartementen en maximaal zeven woonappartementen mogelijk wordt gemaakt, planologisch-juridisch vast. In dit kader worden nieuwe geluidsgevoelige objecten gerealiseerd. Op grond van artikel 74 Wet geluidhinder (Wgh), moet worden onderzocht of het plan is gelegen in een onderzoekszone langs een weg. Indien het plan is gelegen binnen een dergelijke onderzoekszone, moet vervolgens worden bepaald of de voorkeurswaarde van 48 dB op de gevel van de nieuwe bestemmingen wordt overschreden. Aangezien het plangebied is gelegen buiten de onderzoekszone van De Grent, Oude Zeeweg, Picképlein en Huis ter Duinstraat (alle binnenstedelijke wegen met een maximumsnelheid van 50 km/u en een onderzoekszone van 200 meter), is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Toetsing aan de Wet geluidhinder is niet benodigd.

Het aspect geluidhinder levert geen belemmering op voor dit plan.

### Goede ruimtelijke ordening

Ondanks dat de Wet geluidhinder niet van toepassing is, moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening, worden gemotiveerd waarom het plan realiseerbaar is. Hierbij moet onder meer worden gekeken of er sprake is van een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat.

Aangezien het plan:

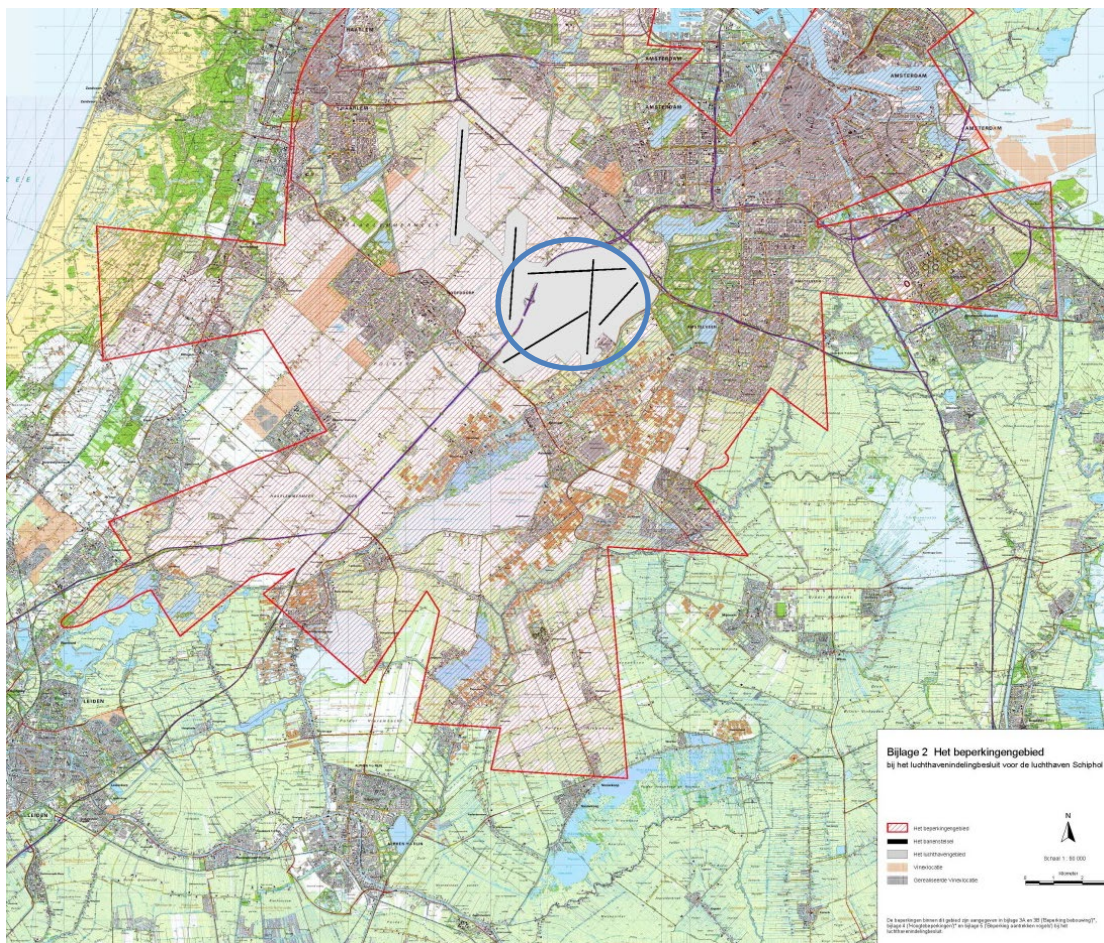
- is gelegen langs de Erasmusweg (een weg met een maximumsnelheid van 30 km/u, waar deels eenrichtingsverkeer geldt en vooral wordt gebruikt voor bestemmingsverkeer);
- is gelegen op ca. 100 meter afstand van de toegangswegen tot villawijk De Zuid (Rudolf Tappenbeckweg en Koningin Astrid Boulevard);
- tussen het plangebied en de toegangswegen al bebouwing aanwezig is, die een afschermende werking hebben;

kan geconcludeerd worden dat hier sprake zal zijn van een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat.

### Schipholwet en Luchthavenindelingsbesluit

Sinds 2003 is de Schipholwet van kracht. Hierin is bepaald dat er twee luchthavenbesluiten moeten worden genomen: het Luchthavenindelingsbesluit en het Luchthavenverkeerbesluit. Kern van de nieuwe wet is dat Schiphol naar eigen inzicht mag groeien en zich ontwikkelen, mits alles gebeurt binnen duidelijke en harde grenzen voor (externe) veiligheid, geluid en luchtkwaliteit.

In het Luchthavenindelingsbesluit zijn normen en regels opgenomen voor de bebouwing rond Schiphol. Het besluit gaat vergezeld van vijf overzichtskaarten. Ze geven een beeld van achtereenvolgens het luchthaven- en beperkingengebied en beperkingen rond bebouwing, bouwhoogtes en vogels. Op afbeelding 8 is het beperkingengebied weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied niet in het beperkingengebied van Schiphol is gelegen.



Afbeelding 8: uitsnede beperkingengebiedskaart (met in rood de contouren van het beperkingengebied en in het blauw de ligging van Schiphol, Noordwijk valt buiten het kaartbeeld).

## **4.3 Luchtkwaliteit**

### **4.3.1 Kader**

Voor het aspect luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) van belang. Voor bestemmingsplannen waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk te toetsen aan de normen van de Wet luchtkwaliteit. Voor conserverende bestemmingsplannen is het aspect luchtkwaliteit niet van belang en levert dit geen belemmeringen op.

### **4.3.2 Onderzoek**

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn voor locaties met eenzelfde functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze locaties zijn landbouwinrichtingen, spoorwegemplacements, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

Dit plan voorziet in een verbouwing van een bestaand hotel. Deze ontwikkeling past binnen de cijfermatige kwantificaties zoals opgenomen in de regeling NIBM. Derhalve kan gesteld worden dat de verbouwing 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

### **4.3.3 Goede ruimtelijke ordening**

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is beoordeeld of ter plaatse van het plangebied mogelijk hogere concentraties luchtverontreinigende stoffen aanwezig zijn. Langs wegen zijn met name de stoffen PM<sub>2,5</sub> NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> van belang.

Om de luchtkwaliteit op deze locatie te kunnen beoordelen is gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool. In deze tool zijn de concentraties luchtverontreinigende stoffen opgenomen.

De jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> in het peiljaar 2015 bedraagt conform de NSL-monitoringstool respectievelijk 23 µg/m<sup>3</sup> en 16 µg/m<sup>3</sup>. Voor de beide stoffen is dat ruim lager dan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. Bij de achtergrondconcentratie voor PM<sub>10</sub> is rekening gehouden met de geldende correctie voor zeezout. Voor de gemeente Noordwijk is deze correctie 7 µg/m<sup>3</sup>. De trend is dat de emissies van de motorvoertuigen en de achtergrondconcentraties voor de beide stoffen in de toekomst afnemen. In de toekomst zijn dan ook geen hoge concentraties te verwachten. Voor PM<sub>2,5</sub> bedraagt de achtergrondconcentratie < 20 µg/m<sup>3</sup>.

### **4.3.4 Conclusie**

De verbouwing van het Zeemotel Zeezicht draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarom levert het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen op. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de concentraties NO<sub>2</sub> PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> inzichtelijk gemaakt. Deze achtergrondconcentraties zijn ruim lager dan de gestelde normen.

## **4.4 Bodemkwaliteit**

### **4.4.1 Kader**

#### **Wet bodembescherming**

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Op 1 januari 2006 is de Wbb ingrijpend aangepast omdat het beleid met betrekking tot bodemsaneringen veranderde. De Wbb kent nu een viertal regelingen die alle vier een ander onderdeel van bodembescherming voor hun rekening nemen:

- Een regeling voor de bescherming van de bodem waarin ook staat dat degene die de bodem verontreinigt, zelf verantwoordelijk is voor het verwijderen van de vervuiling. De overheid kan dwingen tot sanering als de verontreiniging na 1987 is ontstaan;

- Een bijzondere regeling voor de aanpak van nieuwe bodemverontreiniging die is ontstaan als gevolg van een ongewoon voorval (calamiteit);
- Een regeling voor de verontreiniging die is ontstaan voor de Wbb in werking trad in 1987 (historische bodemverontreiniging). Ook in die gevallen geldt dat de vervuiler zelf de verontreiniging verwijdert. Als er geen vervuiler (meer) is, omdat het bedrijf niet meer bestaat en er geen rechtsopvolger is, zal de sanering door de overheid worden uitgevoerd;
- Een regeling voor de aanpak van verontreiniging in de waterbodem. Rijkswaterstaat heeft vooral met deze regeling te maken. De regeling geldt voor alle waterbodemverontreiniging, of de vervuiling nu voor of na 1987 is ontstaan.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Het beheer van waterbodems is overgeheveld van de Wet bodembescherming naar de Waterwet. Voor de Invoeringswet Waterwet is in overgangsrecht bepaald dat de Wet bodembescherming van toepassing blijft op sanering die vóór inwerkingtreding van de Waterwet als ernstig én spoedeisend zijn beschikt. Dergelijke saneringen worden onder het oude recht afgerond. Zodra het Wbb-bevoegde gezag (de Minister van Infrastructuur en Milieu of Gedeputeerde Staten) het evaluatieverslag van de sanering heeft goedgekeurd, vervalt het overgangsrecht en is de Waterwet volledig van toepassing.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

#### Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is het mogelijk maken van maatschappelijke ontwikkelingen door het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie, zonder daarbij kwaliteit van de bodem en/of het oppervlaktewater te schaden. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren.

Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is volledig overgegaan in het Besluit bodemkwaliteit. Het besluit heeft alleen betrekking op steenachtige materialen. Voor grond en baggerspecie in oppervlaktewater en op landbodems gelden aparte regels die ook in het Besluit bodemkwaliteit zijn opgenomen; in tegenstelling tot bouwstoffen kunnen ze weer definitief deel gaan uitmaken van de bodem. Bij het toepassen van bouwstoffen geldt voor alle bouwstoffen dat ze terugneembaar moeten worden toegepast en niet vermengd mogen raken met de bodem. Bouwstoffen moeten later, wanneer het werk zijn functie verliest, weer kunnen worden verwijderd. Tot slot zijn in het Besluit bodemkwaliteit de kwaliteitsregels voor, onder meer, bodemonderzoek, bodemsanering en laboratoriumanalyses die worden uitgevoerd door adviesbureaus, laboratoria en aannemers (bodemintermediairs) vastgelegd. Deze regels zijn bekend onder de naam Kwalibo (kwaliteitsborging in het bodembeheer).

Kwalibo staat voor kwaliteitsborging in het bodembeheer. Het is een van de maatregelen om het bodembeheer te verbeteren. Kwalibo kent drie speerpunten:

- Kwaliteitsverbetering bij de overheid;
- Versterking van het toezicht en de handhaving;
- Erkenningregeling bodemintermediairs (adviesbureaus, laboratoria en aannemers).

#### Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Ww)

De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft ook effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Deze afstemmingsregeling is opgenomen in artikel 6.2c van de Wabo. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat artikel 8, tweede lid, onderdeel c, van de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften dienen op grond van artikel 8, vierde lid, van de Woningwet in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

### Bodemloket

Volgens de landelijke database voor bodemkwaliteit, Bodemloket, zijn in de omgeving van het plangebied diverse locaties als potentieel vervuild aangegeven en is één saneringslocatie gelegen. Meer hierover in paragraaf 4.3.2.



Afbeelding 9: uitsnede bodeminformatiekaart Bodemloket (ligging plangebied aangegeven in blauw)

### Gemeentelijk of regionaal bodembeleid

Een goede bodemkwaliteit is belangrijk, zowel voor welbevinden en gezondheid van mensen als voor de vitaliteit van de natuur. Bij een schone bodem hebben mens, natuur en economie baat. Daartoe streeft de gemeente Noordwijk in haar Milieuvisie 2020 naar een kwalitatief veilige en gezonde bodemkwaliteit in Noordwijk. Hierbij kent het gebruik van de bodem geen onaanvaardbare risico's voor de gezondheid van mensen uit de vitaliteit van de natuur. De gemeente heeft een aantal doelstellingen voor ogen om deze ambitie te realiseren:

- Noordwijk beschikt over een gemeentelijk bodembeleid;
- Ernstige gevallen van bodemverontreiniging zijn geïdentificeerd en gesaneerd;
- Bij ruimtelijke planvormingsprocessen en ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de bodemkwaliteit;
- Noordwijk beschikt over een up-to-date gemeentelijk bodeminformatiesysteem;
- Mensen in Noordwijk hebben eenvoudig en continu toegang tot bodeminformatie.

#### **4.4.2 Onderzoek**

In Noordwijk doen zich geen grote bodemproblemen voor. In het verleden zijn wel op verschillende plaatsen milieubelastende stoffen op of in de bodem gebracht. Nieuwe bodemverontreiniging wordt altijd volledig gesaneerd en het streven is dit te laten betalen door de vervuiler.

Op de landelijke database Bodemloket zijn diverse meldingen bekend van potentieel vervuilde locaties in de omgeving van de planlocatie: aan de Ligusterweg (hoewel 2 locaties op de kaart, betreft het in werkelijkheid 1 locatie), Residence Rembrandt 1 en één saneringslocatie, aan de Rembrandtweg (later Sole Miopark genoemd). In het plangebied zelf is geen sprake van een potentieel vervuilde locatie.

#### **4.4.3 Conclusie**

De onderzoeksresultaten vormen geen aanleiding voor aanvullend bodemonderzoek. Er is dus geen sprake van belemmeringen voor het beoogde gebruik in het plangebied. Indien grond wordt aan- of afgevoerd, moet dit plaats vinden volgens de door de overheid gestelde regels. In het bijzonder wordt gewezen op het Besluit bodemkwaliteit.

## **4.5 Bedrijvigheid en milieuzonering**

### **4.5.1 Kader**

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de aanwezige functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

### **4.5.2 Onderzoek en conclusie**

Met het bestemmingsplan wordt vervangende nieuwbouw van hotelappartementen en maximaal zeven woonappartementen mogelijk gemaakt. Omdat zeven woningen worden toegevoegd bestaat de noodzaak om te toetsen aan de richtafstanden uit de VNG-brochure.

Behoudens het hotelgedeelte zelf is de dichtstbijzijnde bedrijvigheid gelegen op circa 20 meter. Dit betreft het Congresshotel De Baak Seaside, Koningin Astrid Boulevard 23. In de directe omgeving zijn geen bedrijven gelegen waarvan de bijbehorende richtafstanden het plan raken.

De minimale afstand van de bedrijfsmatige activiteiten binnen het plan tot de woningen (als onderdeel van het bouwplan) is niet inpasbaar bij toepassing van de VNG-brochure. Het hindergevoelige onderdeel van het bouwplan is in functie echter verenigbaar met de beoogde hotelfunctie voor het andere deel van het gebouw. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is geen sprake van belemmeringen vanuit bedrijven en milieuzonering. De hinder van de bedrijfsmatige activiteiten binnen het plan ter plaatse van de woningen is beperkt. Het woon- en leefklimaat wordt niet onevenredig geschaad. Er gelden derhalve geen belemmeringen vanuit bedrijven en milieuzonering.

Wet milieubeheer

Het hotel moet 4 weken voor de start van exploitatie op grond van artikel 1.10 van het Activiteitenbesluit een melding indienen.

## **4.6 Externe veiligheid**

### **4.6.1 Kader**

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10<sup>-6</sup> per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10<sup>-6</sup> contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te

voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

#### Omgevingsvisie Externe Veiligheid Holland Rijnland

Om inhoud te geven aan het externe veiligheidsbeleid, en om keuzes te maken over de uitvoering ervan is de nota Omgevingsvisie Externe Veiligheid Holland Rijnland opgesteld. Hierin wordt het externe veiligheidsbeleid in de regio Holland Rijnland voor de komende jaren vastgelegd. Deze nota is namens de regio Holland Rijnland opgesteld door de Milieudienst West-Holland, in samenwerking met de gemeenten van Holland Rijnland en de Regionale Brandweer Hollands Midden.

Externe veiligheidsbeleid is voor een belangrijk deel ruimtelijk beleid. Deze nota schetst een aantal ruimtelijke beleidsuitgangspunten op het gebied van externe veiligheid: gebiedsgerichte normstelling, clustering van risicovolle bedrijven, het vaststellen van een routing gevaarlijke stoffen en het niet meer toelaten van LPG-tankstations in de bebouwde kom. Deze beleidsuitgangspunten zullen door de gemeenten en door de regio, bijvoorbeeld in het Regionaal Structuur Plan, moeten worden uitgewerkt.

Ook voor de uitvoering van het milieubeleid van de gemeente heeft deze nota gevolgen. Dat geldt met name voor het stimuleren van de risico veroorzakende bedrijven om maatregelen te treffen de risico's te beperken. Ook zal in de vergunningverlening en de handhaving aandacht aan de externe veiligheid besteed moeten worden.

#### Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken. Het Bevi verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van een omgevingsvergunning en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden.

Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

### **4.6.2 Onderzoek**

#### Bestaand en nieuw

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een diversiteit aan functies zoals wonen, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten.

#### Analyse kwetsbare objecten

In de omgeving van het plangebied bevinden zich in de huidige situatie woningen, hotels, horeca, kantoren en een wellnesscentrum. In het kader van het bestemmingsplan worden geen nieuw kwetsbare objecten mogelijk gemaakt, het betreft immers de verbouwing van een bestaand hotel.

## Analyse risicobronnen



Afbeelding 10: ligging Residence Rembrandt (ligging plangebied aangegeven in blauw)

In de omgeving van het plangebied bevindt zich één risicobron. Bij Residence Rembrandt aan de Beethovenweg 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 is een verantwoording niet noodzakelijk.

### **4.6.3 Conclusie**

In de omgeving van het plangebied is één risicobron aanwezig. De risicocontouren van deze risicobron reiken niet tot buiten de eigen perceelsgrenzen. Groepsrisicoberekeningen of verantwoordingen zijn niet noodzakelijk. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

## **4.7 Natuur en ecologie**

### **4.7.1 Onderzoek**

#### Soortenbescherming

De Toets Ffw start met een globaal onderzoek (quickscan), waarin gekeken wordt of er een reële kans is op het al dan niet voorkomen van beschermde soorten in of net buiten het plangebied. Indien blijkt dat die kans aanwezig is, zal een uitgebreid veldonderzoek moeten plaatshebben op het moment dat er kans is op (negatieve) effecten op de mogelijk aanwezige beschermde soorten als gevolg van werkzaamheden die voortvloeien uit het plan. Als daarbij wordt aangetoond dat inderdaad beschermde soorten aanwezig zijn, zal een effectenstudie moeten worden gedaan. Indien daaruit blijkt dat er handelingen gaan plaatshebben die nadelige gevolgen hebben voor de aanwezige beschermde soorten, is mogelijk een aanvraag /

onthefing ex artikel 75 van de Ffw aan de orde. Daarbij moet in beeld worden gebracht hoe de voorgenomen werkzaamheden zodanig worden aangepast dat dergelijke gevolgen niet of in mindere mate zullen optreden.

Ten behoeve van het bestemmingsplan De Zuid is een quickscan naar het voorkomen van beschermde soorten uitgevoerd. Aan de hand van verspreidingsgegevens (internet, inventarisatieatlassen) en habitateisen van beschermde flora en fauna, in combinatie met terreinkenmerken en de ligging van het plangebied in zijn omgeving, is een inschatting (expert judgement) gemaakt van het voorkomen van beschermde soorten. Daarbij is onder meer gebruik gemaakt van het "Natuurbeleidsplan Noordwijk; Natuurlijk Noordwijk" (Gemeente Noordwijk, februari 2006) en de brochure "Bermen in De ZUID Noordwijk aan Zee" (Wijkvereniging De Zuid & Vereniging voor Natuur- en Vogelbescherming Noordwijk, oktober 2010). Hieronder worden de resultaten van de quickscan weergegeven.

#### *Grondgebonden zoogdieren*

In de omgeving van het plangebied komen algemene beschermde soorten grondgebonden zoogdieren voor (tabel 1 Ffw), waaronder mol, ree en haas. Daarnaast komen waarschijnlijk ook andere algemene beschermde soorten als vos, egel, konijn, kleine marterachtigen en (spits)muizen in het plangebied voor. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de Ffw bij ruimtelijke ontwikkeling. Juridisch zwaarder beschermde soorten grondgebonden zoogdieren worden niet in het plangebied verwacht.

#### *Vleermuizen*

De kans bestaat dat in de omgeving van het plangebied vleermuizen voorkomen. Alle Nederlandse vleermuizen zijn strikt beschermd middels tabel 3 van de Ffw en Bijlage IV van de HR. Waarschijnlijk zijn in het plangebied jachtgebieden aanwezig van vleermuizen zoals gewone dwergvleermuis en laatvlieger en daarnaast mogelijk ook van andere soorten zoals ruige dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis en rosse vleermuis. Naast jachtgebieden zijn in het plangebied mogelijk vliegroutes en/of vaste verblijfplaatsen aanwezig. Vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zijn strikt beschermd en kunnen worden aangetroffen in spleten van bebouwing en op zolders (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis) en in (oude) bomen met spleten en holten (watervleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis).

Indien bebouwing wordt verbouwd of gesloopt en/of bomen met holten/spleten worden gekapt, dient door een deskundige (vooraf) in het veld onderzocht te worden of vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Hierbij dient het zogenaamde "vleermuisprotocol" in acht te worden genomen. Foerageergebied is ook beschermd als het van significant belang is. Het geldt als significant belangrijk indien bij aantasting de functionaliteit van een verblijfplaats (in de omgeving) in het geding komt. Ten slotte kunnen in het plangebied vliegroutes aanwezig zijn langs lijnvormige opgaande structuren zoals bomenlanen en bosranden. In het plangebied lijkt vooral de oostkant van de steilrand langs de oostkant van het plangebied zeer geschikt als geleiding van een vliegroute.

Gezien sprake is van verbouw van een bestaand pand worden er echter geen vliegroutes of foerageergebieden aangetast. Wel moet vóór de sloop van het pand zijn aangetoond dat de bebouwing niet geschikt is als verblijfplaats dan wel uit een vleermuisinventarisatie zijn aangetoond dat geen verblijfplaatsen aanwezig zijn. Indien wel vleermuizen worden aangetroffen dient een ontheffing te worden aangevraagd op rond van de Flora- en faunawet.

#### *Vogels*

In het plangebied broeden verschillende soorten vogels. Alle vogels zijn strikt beschermd door de Ffw. De huidige interpretatie van de Ffw verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Dit betekent dat niet met versturende werkzaamheden begonnen mag worden in het broedseizoen, tenzij op dat moment door een deskundige is vastgesteld dat ter plaatse geen broedvogels aanwezig zijn. Het broedseizoen is soortspecifiek, maar loopt ongeveer van half maart tot half juli. Ontheffing wordt niet verleend. Buiten het broedseizoen zijn er geen verplichtingen vanuit de Ffw. Vaste verblijfplaatsen van enkele vogelsoorten (bijvoorbeeld sommige roofvogel- en uilennesten, roekenskolonies, ooievaars-, huismus- en gierzwaluwnesten) vormen hierop een uitzondering; deze zijn het hele jaar door beschermd. Waarschijnlijk zijn vaste verblijfplaatsen van huismus en/of gierzwaluw aanwezig in bebouwing in het plangebied. Daarnaast is er een kleine kans dat in hoog opgaande beplanting (vooral aan de zuidoost- en oostkant van het plangebied) vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn van soorten als sperwer, buizerd en/of havik.

Indien bebouwing wordt verbouwd of gesloopt en/of hoog opgaande beplanting wordt gekapt, dient door een deskundige (vooraf) een soortgericht onderzoek te worden uitgevoerd om vast te stellen of vaste verblijfplaatsen van vogels aanwezig zijn.

#### *Amfibieën*

Alle inheemse amfibieën zijn beschermd middels de Ffw. In de omgeving van het plangebied komen waarschijnlijk enkele algemeen voorkomende amfibiesoorten voor, zoals gewone pad, bruine kikker, middelste groene kikker (bastaardkikker) en mogelijk kleine watersalamander (tabel 1 Ffw). Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast komt mogelijk de strikt beschermde rugstreeppad (tabel 3 Ffw / Bijlage IV HR) in het plangebied voor. Deze soort leeft in het aangrenzende duingebied van de Coepelduynen en in de bollenvelden. In de omgeving van het plangebied kunnen vooral het gebied ten zuiden van de Boerhaaveweg en het gebied tussen de Dennenweg en de Boerhaaveweg van belang zijn als overwinteringsgebied voor deze soort, die zich 's winters ingraaft in los zand. Hier zijn echter geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Oppervlaktewater in het plangebied zoals de sloot langs (delen van) de oostrand van het plangebied wordt mogelijk door deze soort gebruikt als voorplantingswater. Het voorkomen van andere juridisch zwaar beschermde soorten (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR) dan rugstreeppad wordt op basis van terreinkenmerken en/of verspreidingsgegevens niet verwacht.

Gelet op de planlocatie, waarin geen oppervlaktewater aanwezig is, worden geen verplichtingen aangaande amfibieën vanuit de Ffw verwacht.

#### *Reptielen*

In de Coepelduynen komt de strikt beschermde zandhagedis voor (tabel 3 Ffw / Bijlage IV HR). In de omgeving van het plangebied kunnen vooral het duingebied ten zuiden van de Boerhaaveweg en het gebied tussen de Dennenweg en de Boerhaaveweg van belang zijn als leefgebied. Er zijn derhalve geen verplichtingen aangaande reptielen.

#### *Vissen*

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig,

#### *Ongewervelden*

In het plangebied zijn geen habitats voor ongewervelden aanwezig,

#### *Vaatplanten*

In het plangebied komen geen beschermde vaatplanten voor, derhalve zijn er geen verplichtingen aangaande vissen.



Bermen met bijzondere flora in De Zuid (bron: Bermen in De ZUID Noordwijk aan Zee; Wijkvereniging De Zuid & Vereniging voor Natuur- en Vogelbescherming Noordwijk, oktober 2010). (ligging plangebied aangegeven in blauw)

#### Ecologische Hoofdstructuur

Ten zuiden van het plangebied is de EHS "bestaande natuur en prioritaire nieuwe natuur" aangewezen. De "Verordening Ruimte" (Provincie Zuid-Holland, juli 2014) geeft aan dat een bestemmingsplan plan de wezenlijke kenmerken en waarden van het EHS-gebied niet significant mag aantasten. Gelet op de schaal van de ontwikkeling is hier echter geen sprake van.

#### Natura2000

Ten zuiden van het plangebied is tevens het Natura 2000-gebied 'Coepelduynen' aanwezig. Dit gebied is niet als zodanig aangewezen ter bescherming van soorten, maar uitsluitend voor een aantal habitattypen, te weten: 'witte duinen', 'grijze duinen (kalkrijk)', 'duindoornstruwelen' en 'vochtige duinvalleien'. Een negatieve externe werking op de instandhoudingsdoelstellingen voor de habitats dient te worden voorkomen. Gezien de beperkte schaal van de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt met dit bestemmingsplan valt op voorhand uit te sluiten dat het plan een (negatieve) externe werking zal uitoefenen op de habitats in het Natura 2000-gebied. Vervolgonderzoek in het kader van de Habitattoets is daarom niet nodig.

Het plangebied is gelegen op circa 450 meter van het Natura 2000-gebied Coepelduynen. Het dichtstbijzijnde aangewezen stikstofgevoelige habitatype binnen het Natura 2000-gebied is gelegen op circa 640 meter. Onderzocht moet worden of het plan negatieve gevolgen heeft op het Natura 2000-gebied als gevolg van stikstofdepositie veroorzaakt door de verkeersgeneratie van het plan. Op basis van:

- diverse uitspraken van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS 13 feb 2013 (LJN: Bzt284), ABRS 5 dec2012 (uN: 8y5129) en ABRS 1 jun 2011 (uN: Be6sa8)
- en de brief van de staatssecretaris van Economische Zaken, mevrouw Dijksema, van 3 juli 2013 als antwoord op vragen van de Commissie voor de milieueffectrapportage

blijkt dat in dergelijke gevallen moet worden uitgegaan van de feitelijke situatie en niet de juridisch vergunde situatie. Dit houdt in dat moet worden onderzocht of het nieuwe plan meer verkeer genereert dan de feitelijke situatie.

### Verkeersgeneratie:

De verkeersgeneratie is nader beschouwd in paragraaf 3.3.5.4. Korte tijdshorizont wordt hiernaar verwezen. Het beoogde plan levert geen toename van verkeersbewegingen op.

### Stikstofdepositie

Onderhavig bestemmingsplan valt niet onder een meldings- of vergunningplicht op grond van de Wet milieubeheer, categorie (landbouw, industrie en infrastructuur). De betreffende vervangende nieuwbouw draagt niet of nagenoeg nauwelijks bij aan de depositie van stikstof. De kritische depositiewaarden in het nabij gelegen natura-2000 gebied worden in de huidige situatie niet overschreden. Negatieve effecten als gevolg van de toename van stikstofdepositie kan derhalve uitgesloten worden.

#### **Ecologische Hoofdstructuur**

##### **Op land**

 bestaande natuur en prioritair nieuwe natuur

##### **Gebieden natura 2000**

 Natura 2000 gebied



*Boven: Ecologische hoofdstructuur en Natura 2000-gebieden ten zuiden van het plangebied (bron: <http://geo.zuid-holland.nl/geo-loket/html/atlas.html?atlas=EHS>).*

*Onder: wijziging van de EHS, zoals opgenomen in de Actualisatie 2011 Provinciale Structuurvisie, (rood= schrappen, geel = toevoegen, bron: <http://www.zuid-holland.nl/nieuws/contentpagina.htm?id=83137>).*

#### **4.7.2 Conclusie**

##### Soortenbescherming

Vanuit het aspect soortenbescherming bestaan geen belemmeringen ten aanzien van onderhavig plan.

##### Gebiedsbescherming

Gelet op de schaal en aard van de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt zijn aantastingen op de Ecologische Hoofdstructuur en negatieve effecten op het Natura2000-gebied 'Coepelduynen' uitgesloten.

#### **4.8 Archeologie en cultuurhistorie**

Het kader en de verwachtingswaarde ter plaatse van het plangebied zijn voldoende beschouwd in paragraaf 3.3.2. Korte tijdshorizont wordt hier naar de betreffende paragraaf verwezen.

Het plangebied is aangeduid als "Gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde". Voor dit gebied geldt een archeologisch adviesbeleid met een onderzoeksplicht voor een bodemverstoring met een oppervlakte vanaf 500 m<sup>2</sup> en met een diepte van 50 cm en meer. In de bestemmingsregeling is dit beleidsadvies vertaald in een beschermende regeling.

De huidige bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarde. Vervangende nieuwbouw ter plaatse komt ten goede van de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied.

Middels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' is de koppeling met de verbeelding gemaakt. De cultuurhistorische en archeologische waarden zijn hiermee voldoende gewaarborgd.

#### **4.9 Water**

##### **4.9.1 Onderzoek**

Hieronder volgt de inhoudelijke toetsing van het plan aan de verschillende 'waterthema's', zoals die beschreven staan in de Handreiking Watertoets. Toetsing aan deze thema's levert de watertoets op.

##### Planbeschrijving

Het plan voorziet in de verbouw van een bestaand pand, hiermee neemt het verhard oppervlak niet toe.

##### Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied, dat gelegen is in het duingebied, kenmerkt zich door de afwezigheid van watergangen en ander oppervlaktewater. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk in beschermingszones van nabijgelegen watergangen.

##### Wateroverlast

In het plangebied is geen sprake van een wateropgave. Bij een toename van verharding met meer dan 500 m<sup>2</sup> hanteert Rijnland de eis dat binnen het betreffende peilgebied 15% van het extra verharde oppervlak als open water dient te worden gecompenseerd. Omdat dit bestemmingsplan niet bijdraagt aan een toename van verharding heeft voorliggend plan geen invloed op het waterbergingsstekort.

##### Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

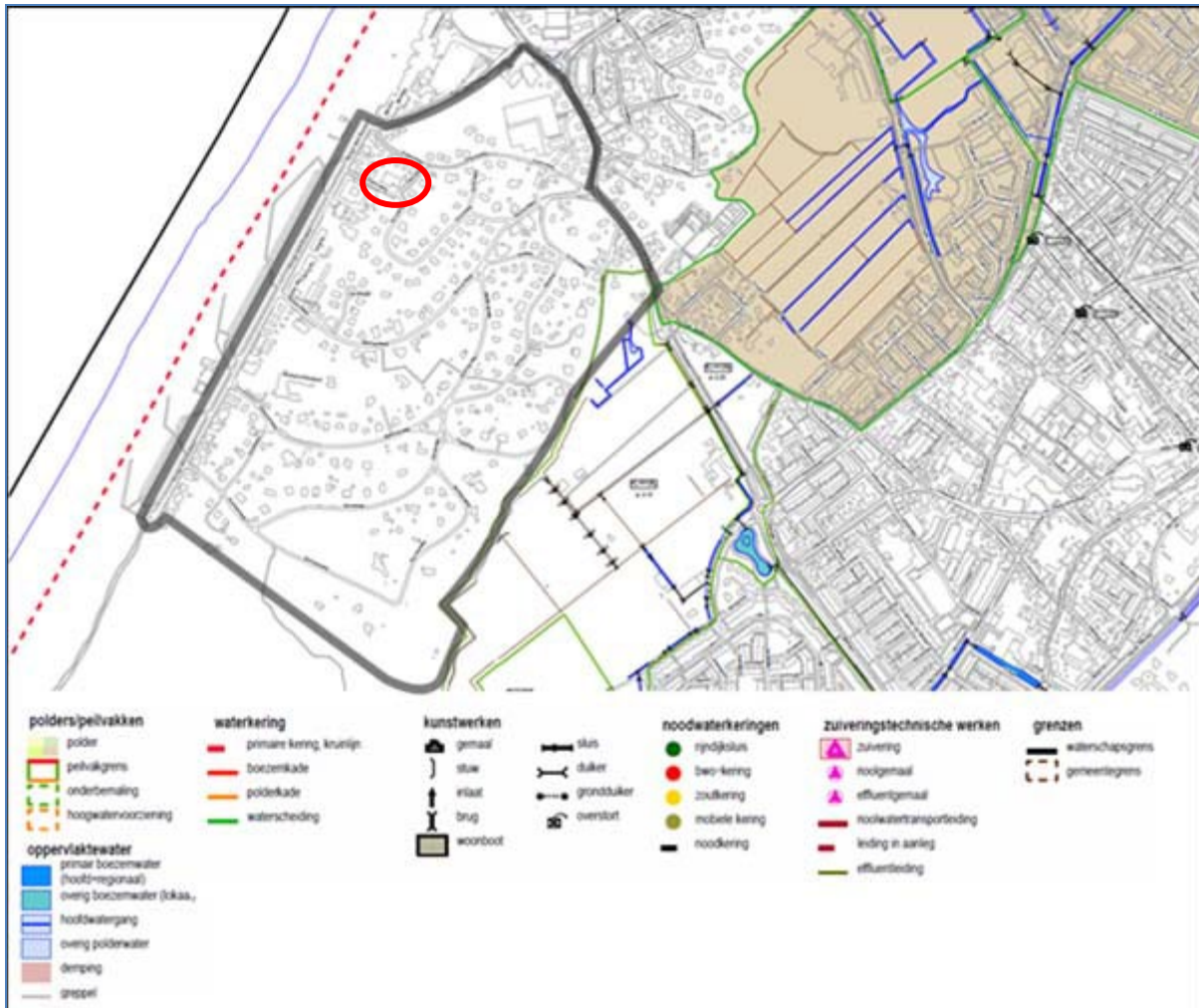
- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:

- zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
- lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

### Bodemdaling

Het (grond)waterpeil wordt niet aangepast als gevolg of ten behoeve van dit plan. Eventuele bodemdaling in de omgeving zal niet door het plan worden beïnvloed.



Afbeelding 11: Het waterstaatkundige systeem in de omgeving van het plangebied (aangegeven in rood).

### Volksgezondheid

Door het afkoppelen van hemelwater van de DWA worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd. Indien nieuwe wateren worden gerealiseerd en/of oevers van bestaande wateren worden vergraven, verdient het aanbeveling flauwe, natuurvriendelijke oevers te creëren. Hierdoor wordt het risico op verdrinking (vooral voor kleine kinderen) verkleind.

### Waterkwaliteit

Het voorliggend plan, heeft geen negatieve invloed op de waterkwaliteit omdat er geen ontwikkelingen worden voorzien.

### Natte natuur / verdroging

Verdroging van in de nabijheid van het plangebied gelegen natuurgebieden of ecologische verbindingzones zal niet optreden omdat in het kader van dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt en het grondwaterpeil niet zal worden aangepast.

### Primaire Waterkering

Noordwijk ligt op de rand een duingebied en de hierachter gelegen polders. Het plangebied is in zijn geheel gelegen in het duingebied dat onderdeel is van een primaire waterkering. Daarnaast is in het plangebied een zeewering gelegen. In het plangebied vinden geen ontwikkelingen plaats. In de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn de keringen en de bijbehorende keurzones vastgelegd. Op afbeelding 12 zijn de keringen en keurzones weergegeven.

Constructies in, op of nabij een waterkering vormen een potentieel gevaar voor de primaire functie van de waterkering. Niet alleen kan bebouwing het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden, ook kan het toekomstige dijkverzwaring in de weg staan. Het waterkerend vermogen van een dijk wordt bepaald door de kruinhoogte, de fundering, alsmede de stabiliteit en de waterdichtheid van het beklede dijklichaam. De aanwezigheid van bebouwing kan de faalmechanismen en daarmee het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden. Het hoogheemraadschap heeft daarom bouwactiviteiten in de waterkering in haar Keur in beginsel verboden. Indien activiteiten plaatsvinden die in strijd zijn met het belang van de kering (bijvoorbeeld bouwwerken, kabels en leidingen, verhardingen, beplanting, etc.) moet een watervergunning aangevraagd worden bij het hoogheemraadschap van Rijnland. Omdat het waterkeringbelang niet het enige belang is en bouwwerken in sommige gevallen verenigbaar zijn met een veilige waterkering, kan het hoogheemraadschap via een vergunning ontheffing verlenen van dit verbod.

### Keur en Legger

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van waterkeringen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het Hoogheemraadschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het Hoogheemraadschap.

### Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater. Het Hoogheemraadschap is daarnaast verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de waterkeringen.

Voor de verwerking van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

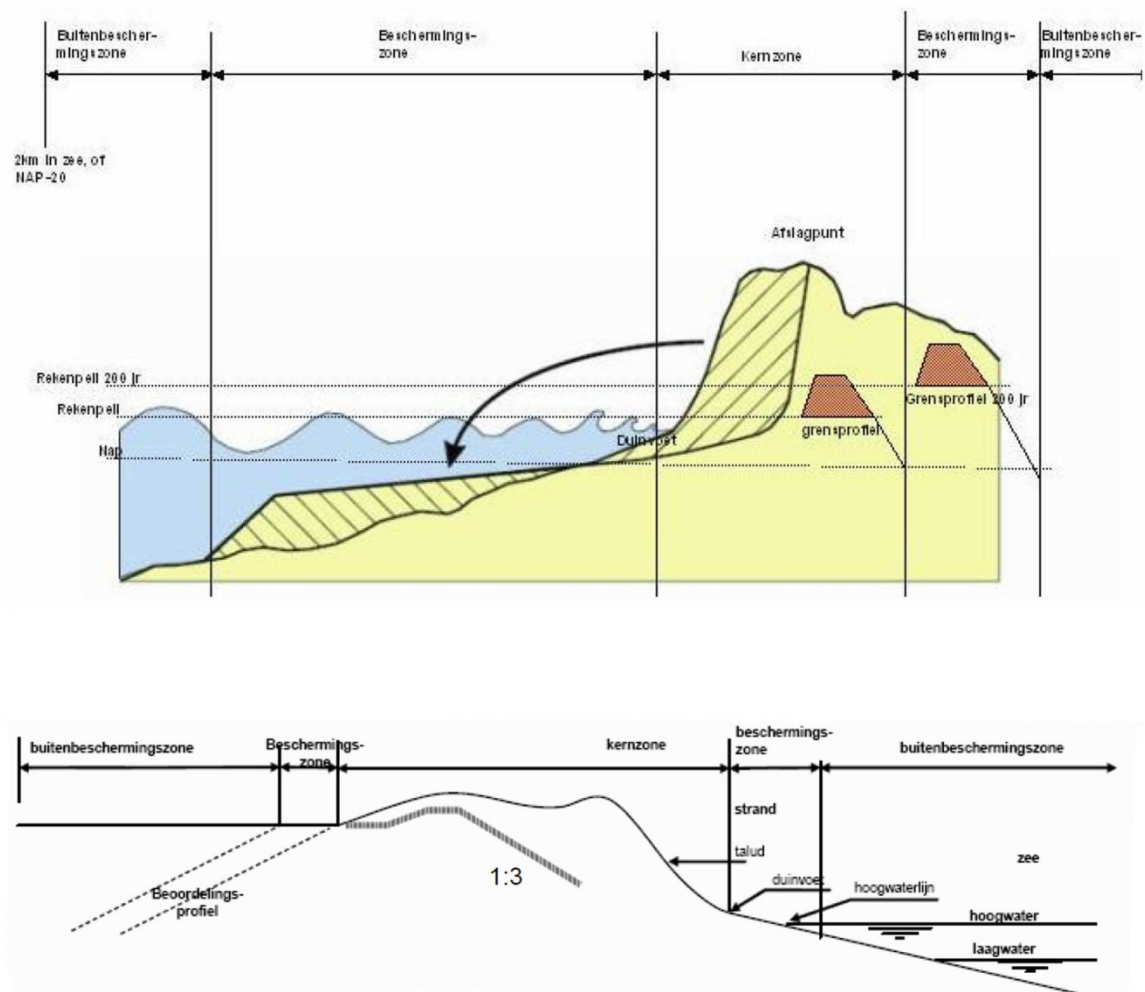
- Duurzaam bouwen;
- Het toepassen berm- of bodempassage;
- Toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- Het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- Adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- Het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- Het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

### **4.9.3 Conclusie**

Deze waterparagraaf wordt voor informeel advies voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het hoogheemraadschap heeft hierdoor de mogelijkheid op het concept te reageren.

Naar aanleiding van de opmerkingen van het waterschap kan de waterparagraaf worden aangepast. Het ontwerpbestemmingsplan wordt, conform het gestelde in artikel 3.1.1. van het Bro, opnieuw aan het Hoogheemraadschap voorgelegd waarbij een positief advies kan worden afgegeven.



Afbeelding 12: boven: keurzones, onder: beoordelingsprofiel hybride constructie "dijk in duin (afbeeldingen afkomstig uit Deel II 'Beleidsregels' van de Kustnota)

## 5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'De Zuid - Zeemotel Zeezicht' is een conserverend plan, conserverend betekent in onderhavig geval: de vergunde situatie vastleggen. Dit bestemmingsplan vervangt het geldende bestemmingsplan binnen het plangebied. Bij deze opgave is, voor zover relevant, zoveel mogelijk aangesloten bij de planologische mogelijkheden en systematiek van het bestemmingsplan De Zuid.

## 5.2 Planvorm

### 5.2.1 Verbeelding en regels

Het bestemmingsplan 'De Zuid - Zeemotel Zeezicht' bestaat uit een verbeelding van de bestemmingen en de daaraan verbonden regels. De bestemming van de gronden (en wateren) is geometrisch bepaald door middel van lijnen, coderingen en arceringen. Bij de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen.

Bij het opstellen van de verbeelding en de regels is uitgegaan van de door het ministerie van VROM (thans I&M) 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 zodat deze eenvoudig geschikt te maken is voor digitale toepassingen en uitwisseling met andere instanties (conform SVBP 2012).

### 5.2.2 Bestemmingsvlakken en bouwvlak

In het plan is het toegestane gebruik van de gronden bepaald middels het bestemmingsvlak Horeca. In de regels is voor deze bestemming bepaald welke gebruiksmogelijkheden op het perceel gelden.

Bij de opzet van dit bestemmingplan is gekozen voor een gedetailleerde bestemmingsregeling. Dat wil zeggen dat op de verbeelding voor het perceel is aangegeven waar welke bebouwing is toegestaan: per perceel is door middel van een bouwvlak aangegeven waar de hoofdbebouwing gebouwd mag worden of is gesitueerd.

In het bouwvlak is bepaald welke goot- en bouwhoogte de hoofdbebouwing mag hebben. Voor de hoofdbebouwing geldt een maximale bouwhoogte van 16 meter (het gebouw zelf heeft hiermee een maximale bouwhoogte van 15,80 m, maar door de definitie van het begrip peil komt dit overeen met 16 meter in de bestemmingsregeling), daaromheen een schuin dak met een maximale bouwhoogte van 16 meter en een maximale goothoogte van 9,5 meter. De bijgebouwen aan de west en noordzijde hebben een maximale bouwhoogte van 3,5 meter.

### 5.2.3 Aanduidingen

Op het perceel zijn 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. In paragraaf 5.3.2. wordt hier nader op ingegaan.

## 5.3 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.

### **5.3.1 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.

### **5.3.2 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 Horeca

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor horecabedrijven en de daarbij behorende parkeervoorzieningen. Het gaat hierbij om bedrijfsactiviteiten die in hoofdzaak gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf, op het verstrekken en/of ter plaatse te laten nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie waarbij voor het plangebied de volgende specifieke vorm onder horeca wordt begrepen: 'Horeca van categorie 6': een bedrijf, waarvan de activiteiten in hoofdzaak bestaan uit het verstrekken van nachtverblijf en eventueel het exploiteren van zaalaccommodatie en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is. Deze specifieke vorm is middels de aanduiding 'horeca van categorie 6' aangeduid.

Daarnaast zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

- Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een ondergrondse parkeergarage toegestaan.
- Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is het toegestaan woonfuncties onder te brengen binnen de horecabestemming. Ter plaatse van de aanduiding 'zwembad' is een zwembad als onderdeel van de inrichting toegestaan.

De regeling bevat tevens een bepaling dat het gebouw uitgevoerd dient te worden in overeenstemming met de in bijlage 1 van de regels opgenomen gevelaanzichten. Hiermee sluit het bestemmingsplan aan op de reeds verleende omgevingsvergunning.

#### Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3

In het plangebied zijn de archeologische waarden beschermd door deze dubbelbestemming. Voor het gebied geldt een vergunningsverplichting bij werkzaamheden waarbij de grond wordt verstoord voor 500 m<sup>2</sup> en meer. De regeling en de nummering van de archeologische bestemming sluit aan bij de archeologische beleidsadviesgebieden van de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart.

#### Dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering

In het plangebied is een zone opgenomen voor de waterkering, die het plangebied beschermt. Deze zone is opgenomen als dubbelbestemming. Zie ook paragraaf 4.8.

### **5.3.3 Algemene regels**

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

#### Anti-dubbelregel

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. Het betreft 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 een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of 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 bouw aanvragen in strijd zijn met het bestemmingsplan. Zo kunnen onder andere bestemmingsgrenzen, bouw grenzen, bouwvlakken en aanduidingen worden gewijzigd, wanneer dit nodig of wenselijk is voor de uitvoering van de betreffende bouw aanvraag.

#### 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.

### **5.3.4 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.



**6.1 Exploitatieverplichting**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarbij een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro wordt mogelijk gemaakt en waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze kosten moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld. (artikel 6.12 Wro).

Het opstellen van een exploitatieplan is in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde. Met dit bestemmingsplan is het betreffende perceel voorzien van het juiste juridisch-planologisch kader zoals reeds vergund op 21 juli 2014. Het bestemmingsplan maakt geen rechtstreeks bouwplan mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro.

**6.2 Conclusie**

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.





## Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.1 Startfase

Gezien voor de ontwikkeling in dit bestemmingsplan reeds een omgevingsvergunning is verleend, is geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor inspraak.

### 7.2 Overleg met betrokken instanties

Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten 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 dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de volgende instanties en verenigingen:

- Provincie Zuid-Holland, Afdeling Wonen en bereikbaarheid/de Provinciale Planologische Commissie;
- Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Wijkvereniging "De Zuid";
- Vereniging voor Natuur- en Vogelbescherming Noordwijk;
- Kamer van Koophandel Den Haag, Kantoor Leiden;

Van twee instanties is een reactie ontvangen. De reacties zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota van beantwoording overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan Zeemotel Zeezicht'(bijlage 1 van de toelichting). De overlegreacties hebben geen aanleiding gegeven tot het bijstellen van het bestemmingsplan.

### 7.3 Ontwerpfase

Dit is de formele bestemmingsplanprocedure die is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

Indien gedurende de terinzagelegging zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden ontvangen, worden deze samengevat en beantwoord in een Nota van beantwoording zienswijzen.

### 7.4 Vaststellingsfase

Na afloop van de ontwerpfase start de vaststellingsfase. De Nota van beantwoording zienswijzen en het bestemmingsplan worden vastgesteld door de raad.

Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het bestemmingsplan in werking. Het aantekenen van beroep kan uitsluitend wanneer ook een zienswijze tegen het ontwerp is ingediend. De onderdelen die de gemeenteraad eventueel gewijzigd heeft vastgesteld staan voor een ieder open voor beroep.

### 7.5 Handhaving

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen

vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

De verbeelding, de regels en de toelichting zijn zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen. Op een aantal punten is wel ruimte gelaten voor interpretatie om situaties niet voorzien zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan maar die wanneer deze zich aandienen wel wenselijk blijken te zijn niet te frustreren. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan nieuwe vormen van bedrijvigheid die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.



## Gemeente Noordwijk

Voorstraat 42  
2201 HW Noordwijk  
Postbus 298  
2200 AG Noordwijk

T (071) 36 60 000  
F (071) 36 20 021  
E [gemeente@noordwijk.nl](mailto:gemeente@noordwijk.nl)  
I [www.noordwijk.nl](http://www.noordwijk.nl)



## Bijlage 1

'Nota van beantwoording overlegreacties  
voorontwerpbestemmingsplan Zeemotel Zeezicht'

d.d. 4 oktober 2018