



Tauw

Behoort bij besluit d.d. 19 Maart 2010
nr. 20081017

de Teamleider Vergunningen

Ruimtelijke Onderbouwing Bollenbadterrein te Noordwijk

Artikel 19, lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening

16 maart 2009

Verantwoording

Titel	Ruimtelijke Onderbouwing Bollenbadterrein te Noordwijk
Opdrachtgever	Proper-Stok Groep B.V.
Projectleider	ir. H.M.G. (Henri) Mulder
Auteur(s)	Ir. F.D. (Frank) Druijff
Projectnummer	4531649
Aantal pagina's	46 (exclusief bijlagen)
Datum	16 maart 2009
Handtekening	Ontbreekt in verband met digitale versie. Dit rapport is aantoonbaar vrijgegeven.

Colofon

Tauw bv
Vestiging Rotterdam
Rhijnspoor 209
Postbus 6
2900 AA Capelle aan den IJssel
Telefoon (010) 288 61 00
Fax (010) 288 61 66

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem worden gebruikt voor het doel waarvoor het is vervaardigd met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Tauw. Kwaliteit en verbetering van product en proces hebben bij Tauw hoge prioriteit. Tauw hanteert daartoe een managementsysteem dat is gecertificeerd dan wel geaccrediteerd volgens:

- NEN-EN-ISO 9001.

Kenmerk R005-4531649FDD-ege-V07-NL

Inhoud

Verantwoording en colofon	3
1 Inleiding.....	7
2 Omschrijving van het project.....	9
2.1 Situering planlocatie	9
2.2 Toekomstige invulling van het plangebied	13
2.3 Het bouwplan	16
3 Het beleidskader.....	21
3.1 Rijks- en provinciaal beleid	21
3.2 Gemeentelijk beleid	24
4 Ruimtelijke aspecten.....	29
4.1 Verkeer.....	29
4.2 Water.....	29
4.3 Flora en fauna	31
4.4 Archeologie	33
4.5 Bezonning	34
5 Milieuaspecten.....	35
5.1 Bodemkwaliteit	35
5.2 Luchtkwaliteit.....	37
5.3 Geluidhinder	38
5.4 Externe veiligheid	40
6 Uitvoerbaarheid	41
6.1 Economische / financiële uitvoerbaarheid	41
6.2 Maatschappelijk overleg	41
7 Motivatie vrijstelling.....	43
7.1 Conclusies	43

Bijlage(n)

1. Kadastrale situatie
2. Bestemmingsplan Sportfondsenbad en Middengebied Zuid
3. Plankaart Bollenbadterrein en Plankaart Centraal Park 1^e fase
4. Dwarsdoorsnede Bollenbadterrein met maximale bouwhoogtes
5. Watertoets en wateradvies
6. Quicksan Flora en fauna
7. Soortgericht onderzoek Nieuwe Zeeweg te Noordwijk
8. Vleermuisinventarisatie Nieuwe Zeeweg te Noordwijk
9. Archeologisch onderzoek
10. Briefrapportage Bezinning
11. Bodemonderzoek inclusief oplegnotitie bij bodemonderzoek Centraal Park 1^e fase te Noordwijk (Tauw, 2007)
12. Luchtkwaliteitsonderzoek
13. Akoestisch onderzoek en ontwerp HWG-besluit
14. Quicksan externe veiligheid
15. Verkeersstudie

1 Inleiding

Proper-Stok Groep B.V. vraagt het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Noordwijk om middels een aanvraag tot vrijstelling toepassing te verlenen aan de vrijstellingsprocedure ex artikel 19, eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het betreft een vrijstelling ten behoeve van de ontwikkeling van een nieuw zwembad met voorzieningen in combinatie met de bouw van 203 woningen en een parkeerkelder aan de Nieuwe Zeeweg (Bollenbadterrein) te Noordwijk. Proper-Stok Groep B.V. vraagt Burgemeester en Wethouders daarmee in aansluiting op het genomen voorbereidingsbesluit (van 29 augustus 2007) medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling zoals beschreven in hoofdstuk 2.

Ten behoeve van de vrijstellingsaanvraag is een goede ruimtelijke onderbouwing vereist. Het voorliggende document bevat de ruimtelijke onderbouwing voor de beoogde ontwikkeling. In de ruimtelijke onderbouwing zullen achtereenvolgens de volgende onderwerpen aan de orde komen:

- Omschrijving van het project
- Beschrijving vigerend planologisch kader
- Ruimtelijke aspecten
- Milieuaspecten
- Uitvoerbaarheid
- Motivatie vrijstelling

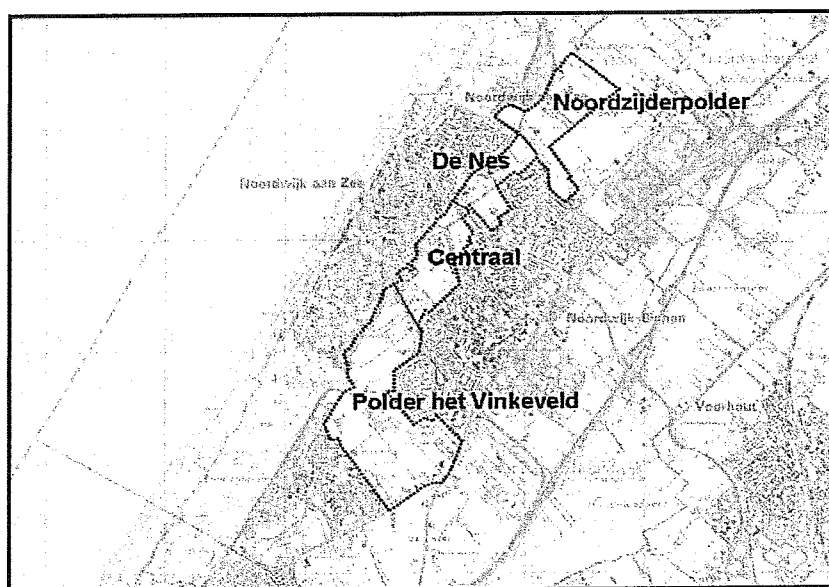
2 Omschrijving van het project

2.1 Situering planlocatie

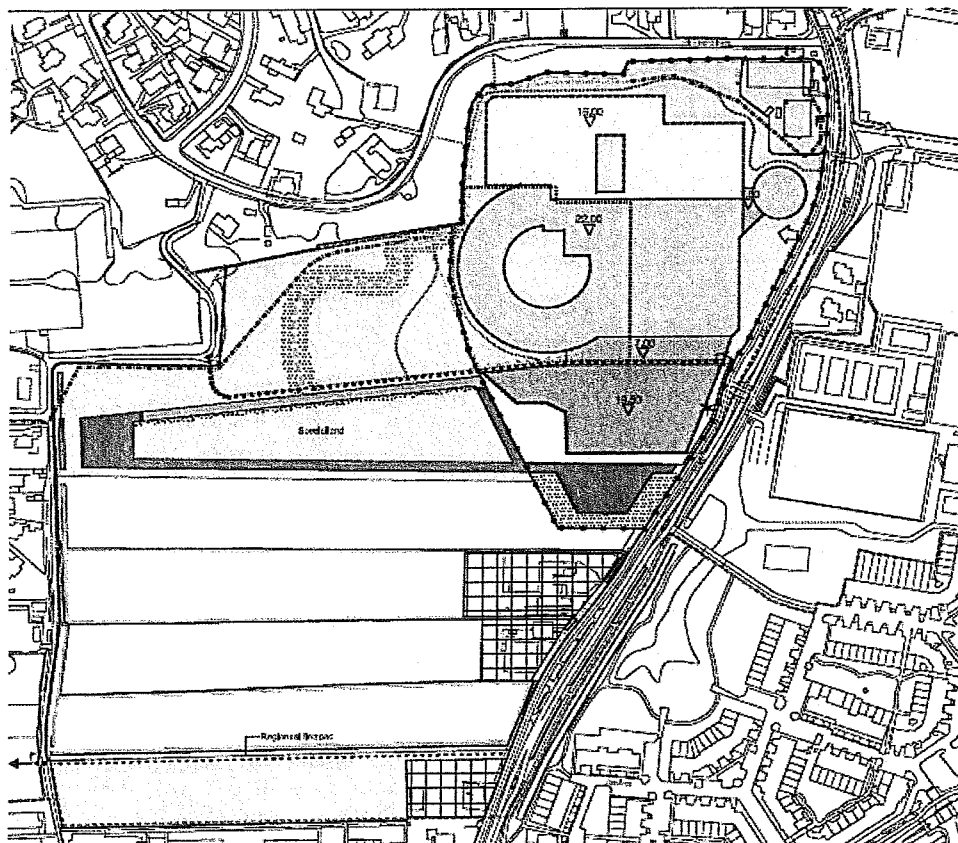
Het plangebied Bollenbadterrein en directe omgeving (zie figuur 2.3) maakt onderdeel uit van het deelgebied Centraal Park 1^e fase (zie figuur 2.2) en is gelegen in het Middengebied van Noordwijk (zie figuur 2.1).

Het Middengebied speelt een belangrijke rol binnen de gemeente Noordwijk. Het vormt de overgang tussen Noordwijk Binnen en Noordwijk aan Zee. Op dit moment is het een grotendeels open landschap, dat aan de zijde van Noordwijk aan Zee abrupt wordt begrensd door de steil opgaande duinrand. Met het verdwijnen van de oorspronkelijke functies uit het Middengebied vindt er verrommeling van het karakteristieke landschap tussen Noordwijk aan Zee en Noordwijk Binnen plaats.

De gemeenteraad heeft met de vaststelling van de Structuurvisie Middengebied in 2005 een duidelijke keuze gemaakt voor een lange termijn visie, waarbij het Middengebied, en daarmee het (open gedeelte van het) gebied Centraal Park 1^e fase, zoveel mogelijk open blijft en ontwikkeld wordt als een cultureel recreatief landschapspark met aandacht voor het behoud van het areaal bollenland tussen de Nieuwe Zeeweg en het Dompad.

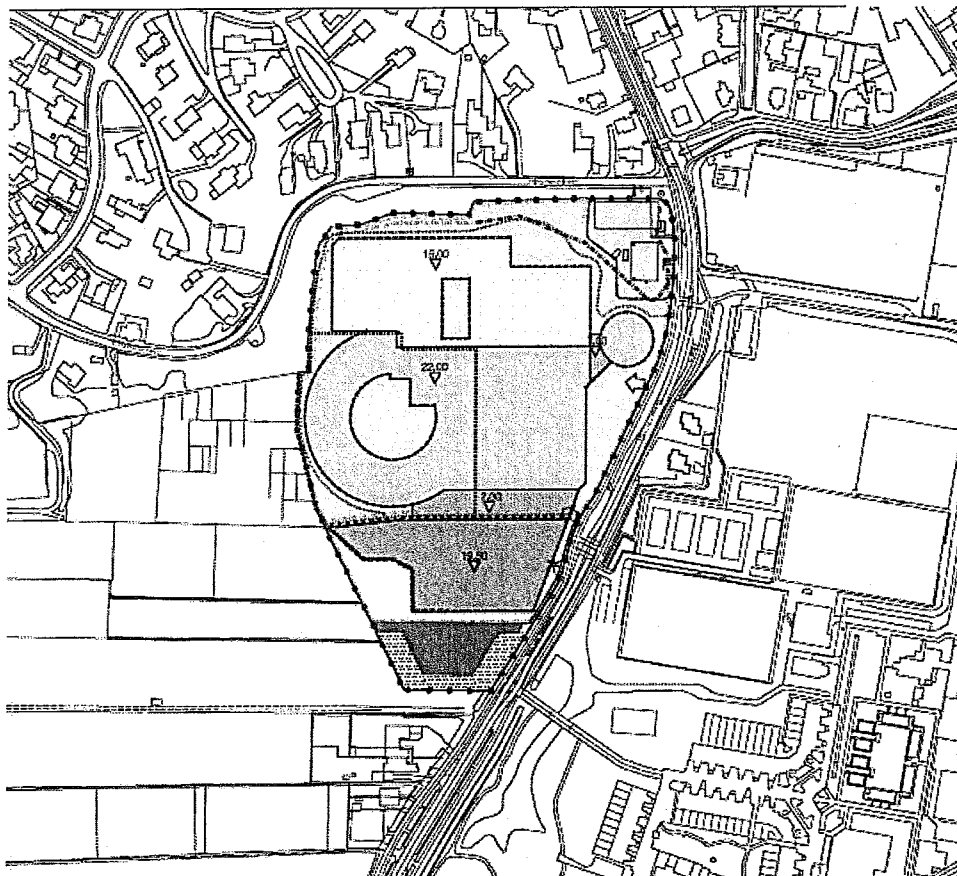


Figuur 2.1 Overzicht Middengebied



Figuur 2.2 Centraal Park 1^e fase (zie bijlage 3 voor kaartbeeld inclusief legenda)

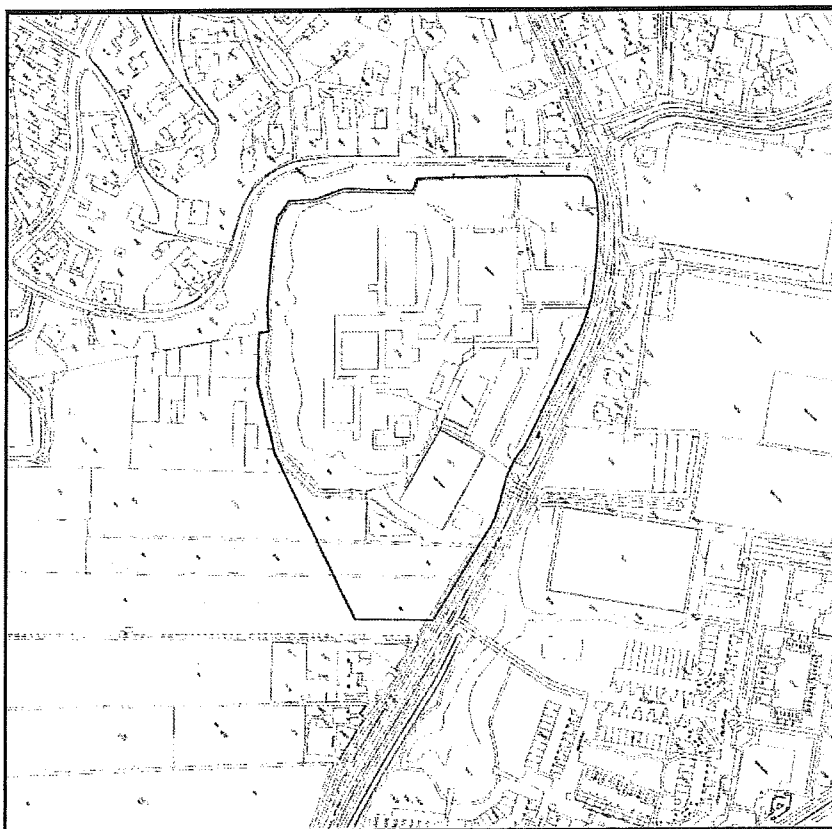
Om een balans te vinden tussen de ruimtelijke kwaliteit en het financieel economische draagvlak wordt ter plaatse van het Bollenbadterrein bebouwing binnen het Centraal Park 1^e fase toegestaan. Deze ruimtelijke onderbouwing richt zich op het te bebouwen deel van Centraal Park 1^e fase, te weten het huidige Bollenbadterrein en directe omgeving.



Figuur 2.3 Plankaart Bollenbadterrein (zie bijlage 3 voor kaartbeeld inclusief legenda)

Het Bollenbadterrein is aan de noord- en oostzijde begrensd door twee wegen, te weten de Nieuwe Zeeweg en Prins Hendrikweg. Aan de zuidzijde grenst deze locatie aan de bollenvelden, die op dit moment niet meer als zodanig worden gebruikt. Aan de westzijde grenst de locatie aan een groene strook met volkstuinen onder de steile duinrand. De Nieuwe Zeeweg is een ontsluitingweg tussen Noordwijk Binnen en Noordwijk aan Zee en het vormt een belangrijke ontsluiting van de oude dorpskern van Noordwijk Binnen met de zee. De Prins Hendrikweg ligt in het verlengde van de Duinweg, en vormt deels de grens van bebouwde kom van Noordwijk aan Zee.

Het plangebied bestaat op dit moment uit het gebouw van het gemeentelijke zwembad (Bollenbad), drie open baden en een tennispark met een clubhuis. Daarnaast ligt er een parkeerterrein ten behoeve van gebruikers van de aanwezige sportvoorzieningen die tevens gebruikt wordt als 'overloopterrein' voor het betaald parkeren gebied in Noordwijk aan Zee. Het huidige Bollenbad moet vanwege de bouwkundige toestand vervangen worden door een nieuw zwembad. De buitenbaden zijn om die reden al reeds buiten gebruik gesteld.



Figuur 2.4 Planlocatie Bollenbadterrein

Kadastrale situatie

Het plangebied Bollenbadterrein beslaat de volgende kadastrale percelen: 03477, 03555, 03556, 03496, 03444, 03477 en een deel van de percelen 02734, 02733, 03381 en 0884 allen Sectie G, kadastrale gemeente Noordwijk (zie bijlage 1).

2.2 Toekomstige invulling van het plangebied

De Structuurvisie Middengebied voorziet voor de locatie in de realisatie van een nieuw zwembad met voorzieningen en woningen na afbraak van de bestaande opstallen, waarbij de huidige functie wijzigt naar een gemengd gebruik als woon- en recreatiegebied. Tennisclub Bollenpark zal worden verplaatst naar de overkant van de Nieuwe Zeeweg (hiervoor wordt een aparte vrijstellingsprocedure ex art. 19 lid 1 WRO gevolgd). De ontwikkeling van de bouwlocatie wordt gezien als een belangrijke stap richting de ontwikkeling van het deelplan Centraal Park 1^e fase.

Centrale stedenbouwkundige thema's hierbij zijn:

- Goede inpassing in het landschap
- Geconcentreerd bouwen op het Bollenbadterrein, met parkeren volledig uit het zicht
- Ruimte geven voor goede lokale en bovenlokale noord-zuid gerichte langzaam verkeersverbindingen
- Realiseren van een eigen herkenbaarheid
- Rustige, kleinschalige openbare ruimte
- Hergebruik van de open baden

Het luxe badencomplex met aanvullende voorzieningen en het landelijke wonen bepalen straks de sfeer op het (voormalige) Bollenbadterrein. De sierlijke en natuurlijke stijl van Jugendstil in het architectuurbeeld creëert daarvoor het juiste decor en geeft het plan een eigen identiteit. In het stedenbouwkundig plan is gezocht naar een compacte vorm, die optimaal in de directe omgeving past. Het huidige terrein heeft een dynamisch reliëf, dat begint met een forse helling van de steilrand en eindigt met een laag maaiveld. Hier is op aangesloten door het toestaan van bouwhoogten variërend van 16 m tot maximaal 22 m boven NAP. In bijlage 4 is een doorsnede over het terrein en de voorgenomen bebouwing opgenomen, met daarop aangegeven de maximale hoogte van de bebouwing.

De huidige omliggende woningen aan de Prins Hendrikweg hebben een hoogte variërend van twee tot drie woonlagen. De meest voorkomende bouwvorm langs deze weg is een vrijstaand huis op eigen terrein. De woonkavels aan de Prins Hendrikweg volgen de natuurlijke glooiingen van de duin. De Prins Hendrikweg zelf ligt lager ten opzichte van de woonkavels en vormt een scheiding tussen de bebouwing en de duinrand van het Bollenbadterrein. Het hoogteverschil tussen de Prins Hendrikweg en het Bollenbadterrein bij de duinrand loopt op van circa 3,0 m tot circa 5,7 m. Het hoogteverschil tussen de begane grond van de huidige bebouwing aan de Prins Hendrikweg en het Bollenbadterrein bij de duinrand varieert tussen circa 6 en 10 m. Het groene karakter van de Prins Hendrikweg blijft na herinrichting van het Bollenbadterrein gehandhaafd.

De nieuwe woningen aan de rand van Bollenbadterrein (de Duinrandwoningen) zullen een hoogte van drie woonlagen met een lage kap krijgen en zijn gelegen op het parkeerdek. De afstand tussen omliggende bebouwing aan de Prins Hendrikweg en de Duinrandwoningen varieert tussen de 40 en 70 m. De natuurlijke begroeiing van de duinrand aan de grens van het Bollenbadterrein wordt gehandhaafd, waarmee de nieuwbouw visueel wordt afgeschermd van de omliggende bebouwing aan de Prins Hendrikweg. De afstand van minimaal 10 m tussen de gevels van de nieuwe Duinrandwoningen en de duinrand is voldoende om een kwalitatief hoogwaardig woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. De afstand tussen privé-terrassen van de Duinrandwoningen en de duinrand bedraagt minimaal 8 meter.

De bebouwing nabij het plangebied aan de Nieuwe Zeeweg bestaat uit twee vrijstaande huizen (nummer 46 en 48) met een hoogte van maximaal twee woonlagen met een kap. Het hoogteverschil tussen Nieuwe Zeeweg (ter hoogte van bovengenoemde huizen) en het Bollenbadterrein loopt op van circa 0,6 m tot 1 m. De afstand tussen de gevels van de nieuwe woningen (Wintertuinappartementen) en de bestaande huizen aan de Nieuwe Zeeweg bedraagt minimaal 55 m. De nieuwe woningen aan de Nieuwe Zeeweg (de Dome-appartementen en de Wintertuinappartementen) zullen een hoogte van drie of vier woonlagen (met een lage kap) krijgen, gelegen op het parkeerdek. De openbare ruimte binnen het plangebied, grenzend aan de Nieuwe Zeeweg, krijgt een groene inrichting. De hoogteverschillen tussen het parkeerdek en het maaiveld worden overbrugd middels groene taluds met duinbeplanting.

De gevels van de nieuwe Dome-appartementen worden op minimaal 11 m afstand vanaf het hekwerk van het drinkwaterbassin-terrein gesitueerd. Deze Rijnwaterkelder, in eigendom van DZH, is gelegen langs de Nieuwe Zeeweg en de Prins Hendrikweg ten noorden van de nieuwbouwontwikkeling. De afstand tussen privé-terrassen van de Duinrandwoningen en de duinrand bedraagt minimaal 8 m.. Het bestaande hekwerk van het drinkwaterbassin-terrein wordt vervangen met een nieuw hekwerk dat deels Jugendstilmotieven bevat. Daarmee sluit het nieuwe hekwerk aan op de beeldkwaliteit van de nieuwe woningen.

In het stedenbouwkundig plan voor het Bollenbadterrein zijn enkele langzaam verkeersverbindingen opgenomen. De doorgaande langzaamverkeersverbinding door het Middengebiet loopt van de Nieuwe Zeeweg naar het Dompad ten oosten van het gebied dat als bollengebied gehandhaafd blijft richting Lijnbaanweg. Verder zijn er een aantal openbare wandelpaden over het parkeerdek gepland. Deze maken deel uit van het fijnmazig wandel- en fietsnetwerk door het gehele Middengebiet. Er komt ook een verbinding met de woonwijk Breloft, maar deze zal duidelijk als secundair en ter ontsluiting van de parkstrook worden vormgegeven. Bij de hoofdingang van het zwembad worden voldoende fietsenstallingen gerealiseerd.



De openbare ruimte binnen het plangebied dat grenst aan het omliggende park krijgt een groene inrichting. De hoogteverschillen tussen het parkeerdek en het maaiveld zullen overbrugd worden door de aanleg van groene taluds. Aan de buitenzijde van de nieuwe Crescentwoningen wordt een nieuwe bomenrij geplaatst, waarmee wordt teruggegrepen op de oorspronkelijke inrichting van het Bollenbadterrein.

Door de nieuwe bebouwing en de groene inrichting van het gebied wordt een duidelijke kwaliteitsverbetering bereikt ten opzichte van de huidige situatie. Een bijzondere blikvanger op het (voormalige) Bollenbadterrein, is het nieuwe zwembadgebouw met haar grote koepel boven het wedstrijdbassin. De prachtige omgeving met de duinen en (in de toekomst) de bollenvelden is te bewonderen vanaf de brede zwembadperrons door de grote glazen puien en op de buitenterrassen.

Om de woon- en verblijfkwaliteit van het plangebied te vergroten en te behouden is er gekozen voor het concept van parkeren 'uit het zicht'. De bestaande hoogteverschillen in het terrein worden hiervoor gebruikt. Een verdiepte parkeergarage vormt als het ware het fundament waarop de toekomstige woningen en zwembadcomplex worden gebouwd, waarbij gekozen zal worden voor een subtiele overgang van de parkeergarage naar de directe omgeving, waar mogelijk afgedekt met groene taluds en trappen.

Het gedeelte van de parkeergarage dat niet direct onder de bebouwing ligt, krijgt een grasdek. Het grasdek vormt een hoogwaardige openbare ruimte voor de toekomstige woningbouw, het zwembad en het voorzieningencomplex. Het grasdek, met wandelpaden, wordt vormgegeven refererend aan het duinlandschap. Het grasdek en woningen vormen een samenhangend geheel, met een fijnmazig netwerk van tuinen, hoven en wandelpaden. De tuinen en de hoven zijn het hart van het woongedeelte. Ze hebben elk een eigen identiteit, gebaseerd op de thema's 'rust' en 'kleinschaligheid'. Het grote buitenbad blijft behouden in de vorm van een 'verzonken tuin'. Het kleinere open bad wordt omgebouwd tot een 'spiegelvijver'.

De hoofdingang naar het zwembadcomplex en de fietsenstalling is gesitueerd op de strook parkeerdoeleinden tussen de woningen en het zwembadcomplex. De nieuw aan te leggen parkstrook aan de westzijde van het voormalige Bollenbadterrein wordt met een langzaam verkeersroute verbonden met de Nieuwe Zeeweg. Deze route loopt over de strook parkeerdoeleinden.

De openbare ruimte langs Crescentappartementen, Duinrandwoningen en Domeappartementen krijgt een groene inrichting met voetpad / wandelroute. Het voetpad dat grenst aan het park en de duinrand dient tevens als brandweerpas.

De nieuw aan te leggen parkstrook aan de westzijde van het voormalige Bollenbadterrein vormt de schakel tussen het voormalige Bollenbadterrein en het omliggende landschap. Hier kunnen donkerte, rust en ruimte ervaren worden. Aan natuurontwikkeling wordt hier ruimte gegeven door kwelvegetatie te stimuleren met het graven van een nieuwe duinrel, vernatting van de duinvoet, aanleg van de flauwe oevers en een extensief gebruik.

2.3 Het bouwplan

Programma zwembad en voorzieningen

Het hoogtepunt van het stedenbouwkundig plan voor het Bollenbadterrein is het nieuwe zwembad, tot nu toe 'Bloemenbad' genoemd. Hoofdzaak uit het ruimtelijke programma van het nieuwe zwembad is het zogenaamde drie baden concept, bestaande uit een wedstrijd- / instructiebad, een doelgroepenbad en een recreatiebad met een totaal wateroppervlak van circa 615 m².

De overige voorzieningen, zoals recreatie, sport, horeca, kinderopvang en wellness/gezondheid, worden in een apart gebouw ondergebracht maar vormen wel één geheel met het zwembadcomplex.

Tabel 2.1 Bouwhoogtes zwembadcomplex

Deel	Te realiseren bouwhoogte in m t.o.v. NAP als maatgevend peil ¹	Maximaal toegestane bouwhoogte volgens plankaart in m t.o.v. NAP als maatgevend peil
	Bouwhoogte	Maximaal
Zwembad gebouw	14,50	19,50
Zwemhal koepel	17,50	19,50

Programma woningbouw

Naast een nieuw zwembad met voorzieningen bevat het plan een aantal verschillende woonarrangementen. Het woongenot wordt vergroot door de mogelijkheden van extra service en zorg op maat.

¹ Bouwhoogte is indicatieve hoogte

De woonarrangementen zijn ingedeeld in volgende types:

- Duinrandwoningen (eengezinswoningen)
- Kubusappartementen
- Crescentappartementen
- Poortappartementen
- Domeappartementen
- Wintertuinappartementen

De Duinrandwoningen zijn gemiddeld circa 200 m² groot. De appartementen variëren in grootte tussen de 100 tot 200 m² bvo en zijn gemiddeld 180 m² bvo groot.

De woonarrangementen hebben elk een eigen identiteit. Ze verschillen zowel in vorm als in karakter (van monumentaal rond het Crescentappartementengebouw tot paviljoenachtig ter plaatse van Domeappartementen). Een doorkijk naar de intieme binnenwereld van Duinrandwoningen wordt geboden door de Poortappartementengebouw. Het strakke Kubusappartementengebouw staat met één zijde teatraal in de spiegelvijver. De wintertuinappartementen hebben hun eigen ingetogen en teruggetrokken karakter.

Tabel 2.2 Woningbouwprogramma

Blok	Aantal woningen
Duinrandwoningen	49
Domeappartementen	16
Poortappartementen	22
Kubusappartementen	18
Crescentappartementen	56
Wintertuinappartementen	42
Totalen	203
Totaal gbo ² woningbouw:	29.800
Totaal bvo ³ woningbouw:	35.000

² Gebruiksoppervlak

³ Bruto vloeroppervlak

Tabel 2.3 Bouwhoogtes woningbouw

Blok	Te realiseren bouwhoogte in m t.o.v. NAP als maatgevend peil ⁴		Maximaal toegestane bouwhoogte volgende plankkaart in m t.o.v. NAP als maatgevend peil
	Goothoogte	Nokhoogte	Maximaal
Duinrandwoningen	14,40	16,00	16,00
Domeappartementen	17,80	18,90	22,00
Poortappartementen	17,60	18,90	22,00
Kubusappartementen	20,30	22,00	22,00
Crescentappartementen	17,50	19,60	22,00
Wintertuinappartementen	14,70	15,80	22,00

Parkeren

De parkeergarage bestaat uit twee delen: het stallinggedeelte en het openbare gedeelte. Het stallinggedeelte is gereserveerd voor bewoners. De stallingplaatsen worden verkocht samen met de woningen. Het openbare gedeelte van de garage is bestemd voor de bezoekers van het zwembad en de voorzieningen en voor de bezoekers van de bewoners. Er wordt uitgegaan van betaald parkeren voor de openbare garage. De parkeergarage voldoet qua capaciteit aan de toepasselijke parkeernorm (ASVV 2004, CROW), rekening houdend met -voor zover van toepassing- bezettingsgraden en de mogelijkheden van dubbelgebruik. Hiermee wordt in het integrale plangebied tevens voldaan aan het door artikel 2.5.30 van de bouwverordening behartigde belang bij aanwezigheid van voldoende parkeerruimte voor de respectievelijke bouwvergunning(en), die op basis van onderhavige vrijstelling zullen worden verleend. De parkeergarage voldoet qua maatvoering aan de eisen zoals gesteld in de NEN 2443 'Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages'.

Ontsluiting plangebied

Het plangebied, waaronder de parkeergarage, wordt ontsloten vanaf de Nieuwe Zeeweg. De locatie en aansluiting van de (maximaal) twee in- en uitritten van de parkeergarage in aansluiting op de openbare weg zullen nog nader vorm worden gegeven. De in de tekening (bijlage 3) opgenomen in- en uitritten zijn daarmee indicatief. Bij beide uitritten is uitgegaan van 5 m rechtstand voor de aansluiting op de Nieuwe Zeeweg. Hiermee is er voldoende zicht op de verkeerssituatie ter plaatse.

⁴ Bouwhoogte is indicatieve hoogte



Tauw

Kenmerk R005-4531649FDD-ege-V07-NL

In de uitwerking van de hellingbaan van de parkeergarage zal aandacht worden besteed aan de bufferruimte, zodat wachtende auto's het verkeer op de Nieuwe Zeeweg niet blokkeren.

Kenmerk R005-4531649FDD-ege-V07-NL

3 Het beleidskader

3.1 Rijks- en provinciaal beleid

Nota Ruimte

Het beleid van de rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening is vastgelegd in de Nota Ruimte. Deze nieuw Nota Ruimte is op 27 februari 2006 formeel in werking getreden. Algemene uitgangspunten voor deze nota zijn: ontwikkelingsplanologie, decentralisatie, deregulering en uitvoeringsgerichtheid.

Verstedelijking en infrastructuur dient zoveel mogelijk gebundeld te worden in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. Noordwijk valt binnen het gebied van het nationale stedelijke netwerk van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Door middel van bundeling en organisatie wil het Rijk beleidsstrategieën voor economie, infrastructuur en verstedelijking hanteren. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatieve voorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Specifiek geeft de Nota Ruimte ten aanzien van de Duin- en Bollenstreek, waarvan Noordwijk deel uitmaakt, aan dat deze streek is aangewezen als Greenport, waarvan de versterking van de tuinbouwfunctie centraal staat. Daarnaast is in de Nota Ruimte beleid weergegeven op het gebied van de kustveiligheid. Noordwijk is aangewezen als 'zwakke schakel', waarvan de kustveiligheid op termijn in het geding is. De Duin- en Bollenstreek maakt onderdeel uit van het gebied waarop de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer / Bollenstreek (als uitvloeisel / projectenveloppe van de Nota Ruimte) betrekking heeft. De genoemde Gebiedsuitwerking geeft antwoord op de vraag of er nog ruimte kan worden gevonden voor aanvullende verstedelijking in de streek en de herstructurering van de bollenstreek.

Uitvoering van de locatieontwikkeling (Bollenbadterrein) past binnen het beleid om de variatie tussen stad en land te behouden en te versterken en is niet in strijd met de overige uitgangspunten in de Nota Ruimte. De ontwikkeling van het Bollenbadterrein maakt het financieel mogelijk een groot deel van het Middengebied weer in te richten als bollenteeltgebied. Derhalve sluit de nieuwbouw aan bij de Nota Ruimte.

Streekplan Zuid-Holland West

De provincie Zuid-Holland heeft op 19 februari 2003 het Streekplan Zuid-Holland West vastgesteld. In de komende streekplanperiode zijn onder andere de volgende uitgangspunten inzet van beleid:

- Veiligstellen van het bollencomplex en de centrumpositie van de Bollenstreek
- Benutten van woningbouwmogelijkheden binnen de bestaande contouren van de Duin- en Bollenstreek
- Veiligstellen en versterken van de kwaliteit van de duinen en binnenduinranden met het oog op veiligheid, natuur- en landschapswaarden, zoetwaterberging en de regeneratie van (natte) natuurwaarden
- Het ontwikkelen van groene en ecologische verbindingen tussen duinen, bollenstreek en plassengebied

De bebouwde kernen van Noordwijk zijn op de streekplankaart aangewezen als stads- en dorpsgebied. Rond de bestaande kern is een rode contour getrokken (zie figuur 3.1). Binnen de rode contouren wordt ruimte geboden voor wonen, werken en andere stedelijke functies. In Noordwijk is tevens een gebied aangewezen als bovenregionale knoop; binnen dit gebied zijn verschillende soorten voorzieningen aanwezig die binnen een straal van 20 tot 30 km tamelijk uniek zijn. Evenwijdig aan de kust is ter hoogte van de Parallel Boulevard een kustfundamentslijn aangegeven, welke de begrenzing van de landzijde vormt. Het kustfundament mag niet negatief door ingrepen worden beïnvloed.

De Bollenstreek, waar de gemeente Noordwijk en daarmee het Middengebied onderdeel vanuit maakt, is aangeduid als Topgebied Cultureel Erfgoed op basis waarvan de aanwezig cultuurhistorische waarden een planologische bescherming dienen te krijgen. Het thans nog onbebouwde c.q. niet als zwembadcomplex in gebruik zijnde gedeelte van het te ontwikkelen plangebied is in het Streekplan aangewezen als 'binnenstedelijk, recreatief groen' en is gelegen binnen de rode contour, zoals blijkt uit figuur 3.1. In het kader van 'Groen voor Rood' dient deze recreatieve groene ruimte (die binnen de beoogde locatieontwikkeling benut wordt voor woningbouw en het zwembad), binnen de rode contour gecompenseerd te worden. Hiervoor heeft de gemeente Noordwijk in de Structuurvisie Middengebied een gedeelte van het gebied De Nes aangewezen. Een deel van De Nes (31.000 m² tussen de Van Panhuysstraat, Duinweg, het fietspad en de wijk De Grashoek), nu nog aangemerkt als stedelijk gebied wordt zodoende als park ingericht. De voorgenomen bouw van het zwembad en woongebied past door deze compensatiemaatregel binnen het vigerende streekplan



Figuur 3.1 Rode contour conform Streekplan Zuid-Holland West

Regionaal beleid

De structuurvisie Middengebied 2005, waarin de herontwikkeling van het Bollenbadterrein is meegenomen, is besproken in de Stuurgroep Pact van Teylingen. Onder verantwoordelijkheid van deze Stuurgroep is in 2003 het zogenaamde Offensief van Teylingen gestart, met als doel het versterken van de vitaliteit van het bollencomplex en het verbeteren van de kwaliteit van het landschap in de Duin- en Bollenstreek. De plannen met betrekking tot het Bollenbadterrein zijn met de Stuurgroep Pact van Teylingen besproken, waarna deze op 16 februari 2006 heeft ingestemd met de voorgestane ontwikkeling. De ontwikkeling past daarmee in het regionale beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie

De gemeente Noordwijk heeft een Toekomstvisie (september 2004) welke dient als referentiekader voor het nemen van strategische beslissingen. Noordwijk wil een aantrekkelijke verblijfplaats zijn, zowel voor bewoners als voor bezoekers. Noordwijk dient zich daarom qua uitstraling en beleving te onderscheiden van andere plaatsen aan de Noordzeekust: ingetogen, stijlvol en charmant. De visie is geen op zichzelf staand document maar zal nader worden uitgewerkt in een aantal gebiedsgerichte en thematische programma's voor de middellange termijn, welke integraal worden opgenomen in een Structuurvisie. De kern van de visie, de keuze voor kwalitatieve groei, is echter onveranderlijk en de voorgestane ontwikkeling past hier in.

Vigerend bestemmingsplan

De bestemmingen voor het plangebied zijn vastgelegd in twee bestemmingsplannen, te weten Bestemmingsplan Middengebied Zuid en Bestemmingsplan Sportfondsenbad.

Tabel 3.1 Vigerende bestemmingsplannen

Naam bestemmings-, herz.- en/of uitwerkingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Middengebied Zuid	26 juni 1984	Juli 1985
Sportfondsenbad	19 september 1972	27 juni 1973

Het deel van het plangebied kadastraal bekend als 0884, 02733, 02734 en 02401 heeft de bestemming 'Agrarische Doeleinden, onbebouwd'. Het deel van het plangebied, kadastraal bekend als 03555, 03556 en 03477 heeft de bestemming 'Zwembad'. Het perceel kadastraal bekend als 03496 is grotendeels bestemd als 'Nutsbedrijven en openbaar groen, plantsoen of berm', een onderschikt deel van de gronden, kadastraal bekend als 03496 is bestemd als 'Zwembad'. Perceel 03444 is volledig bestemd als 'nutsbedrijven en openbaar groen, plantsoen of berm'.

Het project is voor een groot deel gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Sportfondsenbad'. De hoofdbestemming is 'Zwembad Rs(v)'. Deze gronden zijn bestemd voor een zwembadcomplex met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken zoals kleedlokalen, sauna, solarium met de daarbij behorende paden, ligweiden en groengordels met dien verstande dat gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het op de kaart aangewezen bebouwingsvlak.

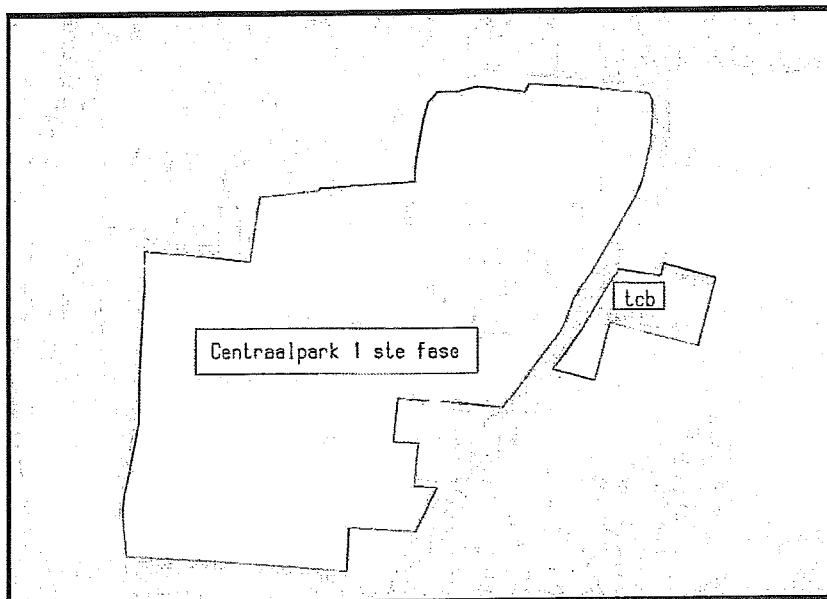
De (grotendeels) geplande woningbouw, parkeerkelder/bergingen, groen- en watervoorzieningen, sportvoorzieningen / horeca en verkeers- / verblijfsdoeleinden zijn strijdig met deze bestemming. Het deel van het complex dat is aangeduid als recreatie (zwembad) past binnen de bestemming, doch is buiten het op de bestemmingsplankaart aangegeven bebouwingsvlak gelegen. Naast strijdigheid van de nieuwe functies, kan ook niet worden voldaan aan de bebouwingsvoorschriften. Ook zijn er strijdigheden qua functie en het oprichten van genoemde bebouwing binnen de verkeersbestemmingen en 'openbaar groen'.

De geplande waterberging met groendoeleinden, het buitenterrein van het zwembad en de voorzieningen inclusief de horecabebouwing zijn gelegen binnen, en strijdig met, de bestemming 'Agrarisch onbebouwd' uit het geldende bestemmingsplan 'Middengebied-Zuid'. Deze gronden zijn bestemd voor exploitatie van agrarische bedrijven en er mogen alleen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden opgericht.

Voor de geldende voorschriften en de bestemmingsplankaart wordt verwezen naar bijlage 2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Gezien bovenstaande strijdigheden met het bestemmingsplan kan alleen medewerking worden verleend door het verlenen van een vrijstelling ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De voorgenomen herontwikkeling past niet binnen één van de categorieën, waarvoor door Gedeputeerde Staten een 'bijzondere' verklaring van geen bezwaar is verleend en waarvoor op basis van art. 19, tweede lid WRO burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen.

Gezien de vaststellingsdata van beide bestemmingsplannen is voor de beoogde vrijstellingen ex. art 19, lid 1 WRO op 29 augustus 2007 door de gemeenteraad van Noordwijk ingevolge artikel 19, lid 4, sub b WRO een voorbereidingsbesluit in de zin van artikel 21 WRO genomen. Het voorbereidingsbesluit omvat de onderstaande gebieden.



Figuur 3.2 Grensgebied voorbereidingsbesluit

M.e.r.-beoordeling

De realisatie van het nieuwe zwembad en bijbehorende voorzieningen is m.e.r.-beoordelingsplichtig op grond van het Besluit milieueffectrapportage. Het Besluit m.e.r. 1994 (wijziging 1999) stoelt op hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en is een algemene maatregel van bestuur (AMvB) waarin staat vermeld voor welke gevallen een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen.

In de C- en D-lijst, behorend bij het Besluit m.e.r. 1994 zijn de activiteiten weergegeven, waarvoor een milieueffectrapportage verplicht is, respectievelijk een m.e.r. beoordelingsprocedure nodig is. De bouw van het zwembad en voorzieningen valt conform dit Besluit onder 'recreatieve voorzieningen'. In artikel 10.1 staat dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een recreatieve of toeristische voorziening m.e.r.-beoordelingsplichtig is in onder andere de gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op 250.000 bezoekers of meer per jaar. Gezien het feit dat het verwachte aantal bezoekers (circa 440.000) meer dan 250.000 maar minder dan 500.000 zal bedragen is de realisatie van het zwembad en voorzieningen m.e.r.-beoordelingsplichtig op grond van artikel 10.1 van onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage 1994.

Op basis van de aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling Bloemenbad & Zinne aan Zee (Tauw, 2007), ingediend door Proper-Stok Groep B.V., heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Noordwijk op 29 januari 2008, conform advies, ingestemd met de conclusie, dat voor de geplande realisering van het zwembad inclusief voorzieningen op het huidige terrein van het Bollenbad geen procedure voor een milieueffectrapportage (m.e.r.) hoeft te worden doorlopen en zodoende geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld. Op basis van de aanmeldingsnotitie blijkt geen sprake van 'belangrijke nadelige milieugevolgen' als gevolg van de bouw van het zwembad en recreatieve functies. Deze conclusie is gebaseerd op de constatering in de aanmeldingsnotitie dat door de voorgenomen ontwikkeling op de milieu- en ruimteaspecten bodem, water, landschap, archeologie, ecologie, verkeer, geluid, lucht (en geur) en externe veiligheid er geen of slechts licht negatieve effecten optreden.

Mogelijk zullen er in de nadere invulling van de recreatieve voorzieningen wijzigingen optreden ten opzichte van wat beschreven is in de aanmeldingsnotitie. Deze wijzigingen zullen gezien de aard en omvang geen effect hebben op het op 29 januari 2008 genomen besluit met betrekking tot de m.e.r.-beoordeling, in die zin, dat het geen relevante wijzigingen betreffen ten aanzien van het oordeel dat geen milieueffectrapportage behoeft te worden opgesteld.

Kenmerk R005-4531649FDD-ege-V07-NL

4 Ruimtelijke aspecten

4.1 Verkeer

De mogelijke effecten van de planontwikkelingen op de verkeersafwikkeling zijn in het kader van de m.e.r.-beoordeling nader onderzocht (zie bijlage 15). Hierbij is de huidige situatie in beeld gebracht en zijn de effecten van de planontwikkeling globaal doorgerekend.

De verkeerstoename als gevolg van de planontwikkeling op het Bollenbadterrein is toegeschreven aan alle omliggende wegen. Door een aanname van vijf verkeersbewegingen per woning per etmaal en een aanname van het aantal vervoersbewegingen gekoppeld aan de bezoekersaantallen van het zwembad en voorzieningen, kan een beeld gegeven worden van de verkeerstoename per wegvak. Uiteindelijk neemt de etmaalintensiteit op de Nieuwe Zeeweg met ruim 20 % toe, van (afgerond) 5.900 motorvoertuigen tot 7.200 motorvoertuigen. Op de Duinweg neemt de etmaalintensiteit eveneens met ruim 20 % toe, van (afgerond) 5.300 motorvoertuigen tot 6.500 motorvoertuigen. Wanneer voor een wegvak wordt gekozen dat verder van de planlocatie is gelegen, neemt de toename van het verkeer als gevolg van de planontwikkeling af doordat het verkeer zich vertakt over meerdere routes.

Geconcludeerd wordt dat de kwaliteit van de verkeersafwikkeling niet noemenswaardig zal verslechteren als gevolg van de planontwikkeling. Het wordt weliswaar drukker, met name op de wegen in de directe nabijheid van het zwembad, maar de wegen hebben ruim voldoende capaciteit om deze verkeerstoename zonder afwikkelingsproblemen te kunnen verwerken.

Omwille van de verkeersveiligheid zal in het kader van de bouwvergunningsaanvraag aandacht besteedt worden aan de veiligheid en de oversteekbaarheid van de wegen in de omgeving van het plangebied. Hiervoor wordt de ligging van de wandel- en fietspaden en de aansluiting daarvan op het bestaande wegennet nader uitgewerkt.

4.2 Water

In het kader van de vrijstellingsprocedure is een watertoets opgesteld. De watertoets is een procesinstrument om ruimtelijke plannen en besluiten te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten zoals waterberging, wateroverlast en veiligheid. Op basis van de watertoets, zoals deze is opgesteld voor de planlocatie en te vinden is in bijlage 5 heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland aangegeven een positief wateradvies af te zullen geven, waarmee er met het oog op het aspect water geen belemmeringen zijn voor de voortgang van het project.

Bij het opstellen van de watertoets is gebruik gemaakt van de volgende onderzoeksrapporten:

- Geohydrologisch basisonderzoek betreffende Ontwikkeling Middengebied te Noordwijk, Fugro 2007
- Ontwikkeling Middengebied te Noordwijk, Fugro 2007

Het plangebied bestaat in de huidige situatie circa 17.509 m² verhard oppervlak. In de nieuwe situatie bestaat de locatie in totaal 20.090 m². De bouw van het nieuwe zwembad met voorzieningen en de woningen bestaat 7.149 m², daarnaast wordt de parkeergarage onder de nieuwe woningen en het zwembad afgedekt met een grasdek van 12.941 m². Het grasdek wordt zodanig ontworpen dat het regenwater wordt geborgen en vertraagd wordt afgevoerd naar de retentievijver. In de watertoets telt het grasdek mee als verhard oppervlak waarvoor berging in de vorm van open water, dan wel als plasberm, moet worden gezocht. Het totale verhard oppervlak bestaat hiermee 20.090 m². Voor de toename van het verhard oppervlak dient 3.014 m² gecompenseerd te worden in de vorm van berging.

Met de aanleg van de retentievijver wordt een open wateroppervlak gerealiseerd van circa 1.700 m². De zuidelijke oever van de retentievijver wordt ingericht als plasberm. Het oppervlak van de plasberm bedraagt in de toekomstige situatie circa 1.500 m². Het compenserend oppervlak bedraagt totaal circa 3.200 m². Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de 15 % regeling van het Hoogheemraadschap, inhoudende dat bij een toename van het verhard oppervlak 15 % van de toename gecompenseerd moet worden in hetzelfde peilgebied.

De waterberging vindt plaats door de aanleg van een retentievijver en bevindt zich ten zuiden van het nieuw aan te leggen zwembad. De retentievijver staat in verbinding met de noordoostelijk gelegen waterpartij. Deze verbinding wordt gerealiseerd door middel van een watergang en een duiker gelegen onder de Nieuwe Zeeweg. In de plas aan de overzijde van Nieuwe Zeeweg staat het gehele jaar water met een streefpeil van NAP +0,2 m. Hierdoor is de verwachting dat ook in de retentievijver en watergang water blijft staan. De noordelijke oever van de retentievijver krijgt een talud van 1:3, de zuidelijke oever met een talud van 1:6. De zuidelijk gelegen oever van de retentievijver wordt aangelegd met een plasberm.

Aan de noordrand van het plangebied is een kwelsloot gesitueerd. De kwelsloot wordt op termijn verbonden met een watergang die ten zuiden van het plangebied is gepland. De afvoer van kwelwater uit het noordelijk gelegen gebied wordt zoveel mogelijk geconserveerd in en rondom het plangebied. Met betrekking tot waterkwaliteit worden geen negatieve effecten verwacht als gevolg van de herinrichting, omdat het hier om de opvang van schoon kwelwater gaat.



In het plangebied wordt gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen. Dit houdt in dat geen uitlogende materialen, zoals koper, lood en zink worden toegepast die de waterkwaliteit negatief beïnvloeden.

De wijze van rioleren geschiedt conform de Leidraad Riolering en er wordt daarom een gescheiden rioolstelsel in het gebied aangelegd. Met een gescheiden stelsel wordt het afvalwater naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie afgevoerd. Regenwater wordt naar het oppervlaktewater afgevoerd, al dan niet via een zuiverende voorziening die olieresten en zand afvangt voordat op het oppervlaktewater wordt geloosd.

Deze wijze van rioleren komt ten goede van de capaciteit van de rioolwaterzuivering en de waterkwaliteit. Door het afkoppelen van regenwater van de riolering vinden minder overstortingen vanuit het riool op het oppervlaktewater plaats. Door het afvoeren van regenwater naar oppervlaktewater wordt de aanvoer van vers regenwater vergroot (met name in de winter). Tijdens de uitvoering wordt de doorstroming van oppervlaktewater gegarandeerd. In de uitwerking van de planning richting uitvoering van de werkzaamheden wordt hier rekening mee gehouden.

De concept-watertoets is ter goedkeuring voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Rijnland, die enkele opmerkingen heeft geplaatst bij de watertoets. Deze opmerkingen zijn verwerkt, waarna de watertoets voor goedkeuring gereed ligt. Op het moment van schrijven van deze ruimtelijke onderbouwing is deze schriftelijke goedkeuring nog niet voorhanden. Er wordt van uitgegaan dat, dat wel het geval zal zijn op het moment, dat de bouwvergunning(en) word(t)en verleend. Op deze manier wordt gewaarborgd dat de werkzaamheden pas gestart worden nadat alle eventueel benodigde vergunningen en ontheffingen verleend zijn.

4.3 Flora en fauna

In het kader van de voorgenomen vrijstelling is in 2007 een natuuroets opgesteld door Tauw (zie bijlage 6) De quickscan is uitgevoerd in het kader van een artikel 19.1 Wro-procedure. Doel van de quickscan is om inzichtelijk te maken of de Natuurbeschermingswetgeving een belemmering kan vormen voor het wijzigen van de bestemming.

Gebiedsbescherming

De planlocatie ligt op ongeveer 1,5 km afstand van twee gebieden, waarvoor een procedure tot aanwijzing als Natura 2000-gebied loopt, namelijk 'de Coepelduynen' en 'Kennermerland-Zuid'. Tevens ligt het plangebied op ongeveer 1 km afstand van enkele onderdelen van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Het plangebied ligt hiermee dusdanig ver van deze gebieden dat de Natuurbeschermingswet niet van toepassing is. De Flora- en faunawet is daarmee de enige relevante natuurwetgeving voor de voorgenomen werkzaamheden in dit plangebied.

Soortbescherming (Flora- en faunawet)

De Flora- en faunawet voorziet in de bescherming van een groot aantal in Nederland aanwezige dier- en plantensoorten. Er wordt onderscheid gemaakt tussen drie categorieën beschermde soorten:

- De meest algemene, niet bedreigde soorten (tabel 1-soorten). Voor deze soorten geldt een vrijstellingsregeling
- Een tussencategorie van soorten, waarvoor een vrijstellingsregeling geldt mits voldaan wordt aan een goedgekeurde gedragscode (tabel 2-soorten)
- De extra beschermde soorten, waarvoor ontheffing dient te worden aangevraagd bij het Ministerie van Landbouw, Natuur en visserij (tabel 3- soorten)

Het plangebied en de directe omgeving bieden schuil- en winterverblijfplaatsen voor kleine zoogdieren (de tabel 1-soortgroepen). Deze verblijfplaatsen worden door de voorgenomen ontwikkeling weliswaar aangetast, maar een ontheffing van de Flora- en faunawet is niet nodig. Wel is de zorgplicht uit de Flora- en faunawet van toepassing. Hieraan zal worden voldaan bij realisering van de voorgestane ontwikkeling.

Zorgplicht

De zorgplicht uit de Flora- en faunawet is onder meer van toepassing bij de beschermde soorten waarvoor geen ontheffing hoeft te worden verkregen alsmede voor niet-beschermde soorten. De zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving). Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten door middel van planning en uitvoering.

Onder een zorgvuldige uitvoering van werkzaamheden kan bijvoorbeeld verstaan worden het uitgraven van de aangetroffen tabel 1-plantensoorten en deze verderop weer in te planten. Ook voor zoogdieren is vorm te geven aan de zorgplicht. Kleine zoogdieren zijn het meest kwetsbaar als ze jongen hebben. De jongen zijn in de eerste weken vrijwel niet mobiel en derhalve zeer gevoelig voor verstoring van het leefgebied. Door de werkzaamheden niet tussen begin mei en eind augustus te starten, wordt voorkomen dat nesten van deze soorten worden aangetast. Voor amfibieën geldt dat werk aan de watergangen zo veel mogelijk buiten het voortplantingsseizoen van amfibieën (maart - augustus) dient plaats te vinden.

Het plangebied en de directe omgeving bieden ruimte aan broedende vogels. Alle broedvogels genieten bescherming via de Flora- en faunawet. Aanvragen van een ontheffing is voor broedvogels niet nodig indien verstoring van broedende vogels wordt voorkomen. Door de (kap)werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren zal verstoring van broedvogels worden voorkomen.



Uit de natuurtoets kwam naar voren dat soortgericht onderzoek noodzakelijk was naar de aanwezigheid van de Rugstreeppad, de Kleine Modderkruiper, spechten (roofvogels) en vleermuizen. Deze onderzoeken hebben in 2008 plaatsgevonden. Het gaat om de rapportage 'Soortgericht onderzoek Nieuwe Zeeweg te Noordwijk' en om de notitie 'Vleermuisinventarisatie locatie Middengebied Centraal park Bollenbad en verplaatsing TC Bollenpark aan de Nieuwe zeeweg te Noordwijk'. De rapportage en notitie zijn in de bijlagen 7 en 8 opgenomen.

In het plangebied bevinden zich geen Rugstreeppadden, Kleine Modderkruipers, verblijfplaatsen van spechten en roofvogels. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet dient voor deze soorten niet te worden aangevraagd. Tijdens het bouwrijp maken van het plangebied kan de Rugstreeppad alsnog het gebied in trekken. Door tijdige maatregelen te treffen, zoals het plaatsen van een amfibieënraaster, kan dit voorkomen worden. De uitvoerder van het grondwerk zal hierop worden gewezen. Zoals gesteld dient, door de (kap)werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, verstoring van broedvogels te worden voorkomen.

De vleermuisinventarisatie heeft aangetoond dat de Gewone dwergvleermuis een verblijfplaats heeft in het plangebied en veel gebruik maakt van het plangebied en directe omgeving. De Ruige dwergvleermuis en de Rosse vleermuis maken voornamelijk in het trekseizoen gebruik van het plangebied. Deze soorten genieten allen als tabel 3-soort bescherming via de Flora- en faunawet waardoor een ontheffing is aangevraagd, welke LNV voornemens is te verlenen.

Uitgangspunt is dat de noodzakelijke ontheffing voor de vleermuizen wordt verleend voordat de bouwvergunning is verleend. Op deze manier wordt gewaarborgd dat de werkzaamheden pas gestart kunnen worden nadat alle benodigde vergunningen en ontheffingen zijn verleend.

4.4 Archeologie

Het archeologisch onderzoek (zie bijlage 9), zoals uitgevoerd in het kader van de voorgenomen vrijstelling voor het Bollenbadterrein, volgt op de in 2004 uitgevoerde bureaustudie naar de archeologische waarden in het Middengebied (Bureauonderzoek Plangebied Middengebied gemeente Noordwijk, Hollandia 2004).

Het onderzoek bestond uit een archeologische en een fysisch-geografische component. Hoewel het gebied volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHS) van de provincie Zuid-Holland deels een grote kans op archeologische resten heeft, zijn er geen vondsten in de omgeving van het plangebied bekend. De relatief lage ligging tussen twee strandwallen zorgt voor een lagere archeologische verwachting in de diepere ondergrond. Bij hoge waterstanden van de Rijn fungeerde de oude strandvlakte als komgebied. In enkele boringen zijn kreekrugafzettingen gevonden. In de kreekrugafzettingen is in één boring fosfaat en in één boring een fragment aardwerk aangetroffen, dat waarschijnlijk van elders is aangevoerd.

Het plangebied is de afgelepen eeuwen vooral in gebruik geweest als tuindergrond. Tijdens het veldonderzoek zijn in deze tuindergrond fragmenten aardewerk, baksteen en pijpaardewerk aangetroffen. Aan de aanwezigheid van deze archeologische indicatoren kan geen waarde worden gehecht aangezien deze fragmenten van elders aangevoerd zijn, ter verrijking van de ondergrond.

Het booronderzoek heeft verder aangetoond dat het plangebied tot een diepte van circa 1,4 m is verstoord. De diepte waarop de bodem bij de aanleg van de woningen zal worden verstoord is circa 2 m onder maaiveld, bij de waterpartijen circa 1 m onder maaiveld. Op basis van bovenstaande onderzoeksresultaten, en het akkoord van de provinciale archeoloog van de provincie Zuid-Holland (14 januari 2008), hoeft derhalve geen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd en zijn er op basis van het uitgevoerde onderzoek geen bezwaren tegen de voortgang van de bouwplannen.

Gezien het feit, dat niet met zekerheid is uit te sluiten dat er archeologische waarden aanwezig zijn, zal de uitvoerder van eventueel grondwerk worden gewezen op de plicht, zoals aangegeven staat in de monumentenwet 1988, artikel 47 eerste lid, om archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

4.5 Bezonnig

Om vast te stellen welke invloed de voorgenomen nieuwbouw ter plaatse van het Bollenbadterrein heeft op de bezonningsituatie van de bestaande woningen in de directe omgeving van het Bollenbadterrein, is een quickscan bezonnig uitgevoerd door Alcedo B.V. (zie bijlage 10). Om de schaduwwerking van de voorgenomen nieuwbouwonwikkeling op de omliggende, reeds bestaande, bebouwing te kwantificeren, is gebruik gemaakt van zowel de 'lichte' als de 'zware' norm zoals gehanteerd door de Commissie Woningwaarderling bij haar waarderingsysteem voor woningen.

De schaduwwerking is getoetst aan de hand van de zogenaamde 'worstcase woning' in het nieuwbouwpian. De worstcase-woning is die nieuw te bouwen woning die het meest ongunstig is gelegen ten opzichte van de bestaande woonbebouwing als het gaat om de schaduwwerking van deze nieuw te bouwen woning. Dit is vastgesteld op basis van expert judgement. Uit het onderzoek op quickscan niveau volgt dat nader onderzoek naar bezonnig niet benodigd is aangezien in de worstcase situatie aan de zware norm van de Commissie Woningwaarderling wordt voldaan.

5 Milieuaspecten

5.1 Bodemkwaliteit

Ter plaatse van het Bollenbadterrein zijn in 2004 door IDS een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeksresultaten beslaan echter niet de gehele planlocatie. Zodoende is in 2007 voor het zuidelijke deel van het plangebied door Tauw, ten behoeve van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 Wro, een verkennend bodemonderzoek van de grond en het grondwater op basis van NEN 5740 uitgevoerd. Ook het vooronderzoek voor het zuidelijk deel van de planlocatie (leidraad NVN 5725) maakt deel uit van het bodemonderzoek van Tauw.

Het bodemonderzoek van Tauw geeft samen met de onderzoeken van IDS (verkennend en aanvullend bodemonderzoek Bollenbadterrein te Noordwijk, 2004), het benodigde inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de grond, het grondwater en de waterbodem (geschiktheidsbepaling). De relevante onderzoeksrapportages zijn opgenomen in bijlage 11 in de bijbehorende oplegnotitie met het kenmerk N006-4531649TJV-V01 worden de conclusies van de verschillende onderzoeken beschreven en wordt de samenhang tussen de verschillende onderzoeken verduidelijkt.

Verkennd bodemonderzoek Bollenbad (Nieuwe Zeeweg 65) te Noordwijk (ZH), uitgevoerd door IDS bv milieu & techniek, rapportnummer 03125138/GG/rap1, gedateerd 20 januari 2004

In dit onderzoek zijn het huidige zwembadterrein en het aangrenzende volkstuinencomplex onderzocht. In de bovengrond (met en zonder bodemvrije menging) zijn licht verhoogde gehalten met koper, zink, mineralen, olie en PAK aangetoond. In de ondergrond (zonder bodemvrije menging) zijn licht verhoogde gehalten met minerale olie aangetoond. In de ondergrond (met bodemvrije menging) is plaatselijk een sterk verhoogd gehalte met minerale olie (2.900 mg/kg ds) en een licht verhoogd gehalte met EOX aangetoond. De overig geanalyseerde parameters zijn niet in verhoogde gehalten aangetoond. Het sterk verhoogde gehalte aan minerale olie nabij de fietsenstalling is in het aanvullend bodemonderzoek van IDS nader onderzocht.

Ter plaatse van de groenstrook langs de parkeerplaatsen is asbest verdacht materiaal aangetroffen. Ter plaatse van de volkstuinen is puin aangetroffen waarvan niet verwacht wordt dat dit asbesthoudend is. In het onderzoek dat betrekking heeft op het terrein van de fietsenstalling is eveneens onderzoek gedaan naar dit, van asbest verdachte, materiaal. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties met arseen, cadmium, kwik, zink, xyleen en natrium aangetoond. De overig geanalyseerde parameters zijn niet in verhoogde concentraties aangetoond.

Aanvullend bodemonderzoek Bollenbad te Noordwijk (ZH), uitgevoerd door IDS bv milieu & techniek, rapportnummer 04025316/GG/rp1, gedateerd 8 april 2004

Ten aanzien van de in het verkennd bodemonderzoek (IDS, 2004) aangetoonde sterke verontreiniging met minerale olie zijn vier boringen en een peilbuis geplaatst om vast te stellen wat de omvang van de verontreiniging is. Uit het onderzoek blijkt dat de omvang van de verontreiniging in de grond kleiner is dan 15 m³ en dat in het grondwater maximaal licht verhoogde concentraties zijn aangetoond. Hiermee is conform de Wet Bodembescherming geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Dit betekent dat er geen saneringsnoodzaak is bij gelijklopende activiteiten.

Ten aanzien van het asbest verdachte materiaal in de groensstrook zijn 5 gaten gegraven en is geen asbest materiaal in de grond aangetroffen. Wel wordt geadviseerd het asbest verdacht materiaal door een erkend bedrijf middels 'hand picking' te laten verwijderen

Bodemonderzoek 'Centraal Park 1' fase te Noordwijk' uitgevoerd door Tauw, kenmerk R003-4531649TJV-nmc-V02-NL, gedateerd 25 oktober 2007

Dit onderzoek richt zich op het zuidelijk deel van de planlocatie Bollenbadterrein. Er zijn in het vooronderzoek geen historische gegevens naar voren gekomen, die duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging op de onderzoekslocatie. Het onderzoek is daarom uitgevoerd op basis van de onderzoeksstrategie 'onverdacht' (strategie ONV) zoals weergegeven in de NEN-5740. Tevens is een waterbodemonderzoek uitgevoerd op basis van de daarvoor geldende protocollen. De planlocatie is nagenoeg vrij van verontreinigingen. Slechts eenmaal wordt de trigervaarde voor EOX overschreden in de grond en de streefwaarde overschreden voor arseen in het grondwater. Overig geanalyseerde parameters zijn niet verhoogd aangetoond in grond en grondwater. De verhoogd gemeten concentraties zijn echter dusdanig gering dat geen risico's voor de volksgezondheid of het milieu zijn te verwachten.

Indien bij de herinrichtingswerkzaamheden grond vrijkomt welke van de locatie afgevoerd dient te worden, is deze formeel gezien niet meer voor onbeperkt hergebruik geschikt. Een definitieve uitspraak hierover kan pas worden gedaan indien de uitkomende partij grond is bemonsterd conform de regelgeving uit het Bouwstoffenbesluit.

Op basis van de onderzoeksresultaten van IDS en Tauw zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen herontwikkeling van de planlocatie, te weten de herinrichting van het Bollenbadterrein en directe omgeving.

Bij herinrichting van het terrein zal de verontreiniging met minerale olie nabij het fietsenhok van het zwembad worden verwijderd.

Indien bij de herinrichtingswerkzaamheden grond vrijkomt welke van de locatie afgevoerd dient te worden, is deze formeel gezien niet meer voor onbeperkt hergebruik geschikt. Een definitieve uitspraak hierover kan pas worden gedaan indien de uitkomende partij grond is bemonsterd conform de regelgeving uit het Besluit Bodemkwaliteit.

5.2 Luchtkwaliteit

Tauw heeft in 2007 een luchtkwaliteitonderzoek (zie bijlage 12) uitgevoerd op basis van het CAR II rekenmodel versie 6.1.1, conform standaardrekenmethode 1 van het 'Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit'.

Vanaf 15 november 2007 is de 'Wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitsisen)' van kracht. Uit deze Wet luchtkwaliteit volgt dat een voorgenomen ontwikkeling vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit inpasbaar is, indien in ieder geval aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Er worden geen grenswaarden voor de luchtkwaliteit overschreden
2. Er treedt geen verslechtering van de luchtkwaliteit op, of er vindt *per saldo* een verbetering van de luchtkwaliteit plaats door compenserende maatregelen
3. De voorgenomen ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging
4. (Op termijn) de voorgenomen ontwikkeling is onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Het NSL is momenteel nog niet van kracht, waardoor op dit moment alleen de eerste drie voorwaarden gelden. Het is niet uitgesloten dat een voorgenomen ontwikkeling inpasbaar is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit.

Ad 1. Geen overschrijding van grenswaarden

Een voornemen is inpasbaar vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit indien in de situatie met planontwikkeling nu en in de toekomst geen grenswaarden voor de luchtkwaliteit worden overschreden. Daarbij wordt ook rekening gehouden met onlosmakelijk met het plan verbonden maatregelen.

Ad 2. De luchtkwaliteit verslechtert niet

Indien de ontwikkeling van een project, inclusief de daarmee samenhangende maatregelen, nergens leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, of de luchtkwaliteit verbetert ten gevolge van de planontwikkeling, is de voorgenomen ontwikkeling inpasbaar vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit. Dit geldt ook in gebieden waar grenswaarden worden overschreden.

Ad 3. Projecten die niet in betekenende mate bijdragen

Projecten die niet 'in betekenende mate' (NIBM) een bijdrage leveren aan de luchtverontreiniging, hoeven op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer niet individueel getoetst te worden aan de genoemde grenswaarden. Het is in dat geval voldoende om aan te tonen dat een voorgenomen ontwikkeling 'niet in betekenende mate' is.

Uit de resultaten van het luchtkwaliteitonderzoek blijkt voor een aantal wegen dat het realiseren van een zwembad met voorzieningen en 203 woningen meer dan 0,4 µg/m³ bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie van NO₂. Hierdoor is de herinrichting van het Bollenbadterrein een in betekende mate project en moet toetsing plaatsvinden aan de grenswaarden.

In het kader van de vrijstellingsprocedure dient inzichtelijk te worden gemaakt op welke wijze voldaan wordt aan de wettelijke bepalingen ten aanzien van de luchtkwaliteit. De volgende vragen zijn daarbij beantwoord:

- Is er sprake van overschrijdingen van grenswaarden
- Wat is de invloed van de ontwikkelingen op de luchtkwaliteit

Binnen het plangebied Centraal Park 1^e fase en de omgeving daarvan zijn geen overschrijdingen van de jaargemiddelde grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit berekend. Aangezien er geen sprake is van een overschrijdingssituatie wordt voldaan aan de eisen in de Wet luchtkwaliteit en kan daarom worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit ruimtelijk inpasbaar is.

Hierbij wordt opgemerkt dat in situaties waar sprake is van relatief veel parkeerbewegingen, zoals ook bij de parkeergarage onder het zwembad en de woningen op het Bollenbadterrein, de jaargemiddelde concentraties benzeen sterk kunnen oplopen.

De parkeergarage wordt dusdanig uitgevoerd dat de jaargemiddelde concentratie benzeen onder de grenswaarden zal blijven. In parkeergarages kan de concentratie benzeen boven de grenswaarde uitkomen. Indien de parkeergarage is ontworpen conform NEN 2443 'Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages' hoeft er geen extra toetsing plaats te vinden. Mocht de parkeergarage niet volgens deze normen gerealiseerd worden dan zal een aanvullende berekening voor benzeen worden uitgevoerd en worden, indien noodzakelijk, de benodigde maatregelen getroffen.

5.3 Geluidhinder

Ten behoeve van de herontwikkeling van het Bollenbadterrein is door Tauw in 2009 een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 13). Het doel van het onderzoek is de geluidsbelasting bepalen ter plaatse van de toekomstige woonbebouwing ter hoogte van het huidige Bollenbadterrein te Noordwijk. Vervolgens is de geluidsbelasting getoetst aan de voorkeurs- en maximale grenswaarden in de Wet geluidhinder. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd met behulp van Geonoise, conform standaardrekenmethode 2 van het 'Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006'.

Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat, na realisatie van de nieuwe woningen, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (artikel 82, lid 1 Wet geluidhinder (Wgh)) bij 25 van de 203 nieuw te realiseren woningen wordt overschreden, te weten:

- 10 woningen van het gebouw Dome (=Toren)
- 3 woningen van het complex Wintertuin
- 12 woningen van het zuidelijke gebouw van het complex Wintertuin

Uit het akoestisch onderzoek blijkt tevens dat de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB voor nieuw te realiseren woningen in binnenstedelijk gebied (artikel 83, lid 2 Wgh) niet wordt overschreden. Dit vormt de reden om voor realisatie van de woningen te onderzoeken of voor de betreffende woningen hogere waarden vastgesteld moeten worden.

Het college van B&W van de gemeente Noordwijk is in deze, op grond van artikel 110a, lid 1 Wgh, bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Deze bevoegdheid mag alleen worden gebruikt indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting tot de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, onvoldoende doeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren aanwezig zijn van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard (artikel 110a, lid 5 Wgh). De geluidsbelasting op de gevels van de woningen kan worden gereduceerd door maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied.

Uit het ontwerp-HGW-besluit (zie bijlage 13), dat gelijktijdig met het ontwerp-vrijstellingbesluit in procedure is gebracht, volgt dat het beperken van de verkeersomvang of het wijzigen van de samenstelling van het verkeer of de maximumsnelheid niet uitvoerbaar zijn vanwege overwegende bezwaren van verkeers- en vervoerskundige aard. Het toepassen van andere asfaltverharding is onvoldoende doeltreffend en stuit op financiële bezwaren. Echter, in het najaar van 2009 zal de toplaag van de Nieuwe Zeeweg in zijn geheel worden vervangen door het geluidreduerende wegdektype steenmassiekastat (SMA). Dit nieuwe wegdektype is meegenomen in het akoestisch onderzoek die als bijlage 13 is bijgevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat het aantal woningen waarvoor een hogere grenswaarde-procedure moet worden gevoerd, is afgenomen van 35 naar 25 woningen. Deze wijziging zal in het definitieve HGW-besluit worden meegenomen, waarna het definitieve HGW-besluit tegelijkertijd met het definitieve vrijstellingbesluit wordt gepubliceerd. Overigens kan worden geconcludeerd dat het toepassen van een nog stillere asfaltverharding (zoals wegdektype ZOAB) niet gewenst is omdat er reeds een stiller wegdekverharding (SMA) wordt toegepast. Daarnaast kan worden gesteld dat het toepassen van een nog stillere asfaltverharding dan SMA onvoldoende doeltreffend is en op financiële bezwaren stuit. Tot slot kan worden vastgesteld dat het toepassen van geluidsschermen onvoldoende doeltreffend is en stedenbouwkundig niet wenselijk is.

Omdat redelijkerwijs geen maatregelen verlangd kunnen worden om de geluidsbelasting op de gevels te reduceren is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot het vaststellen

van hogere waarden. Het college van burgemeester en wethouders zal gelijkijdig met het vrijstellingsbesluit de noodzakelijke hogere grenswaarden vaststellen.

Overigens zullen de gevels (en daken) van alle nieuw te realiseren woningen binnen het plangebied, vanuit akoestische overwegingen in relatie tot regelgeving, zoals vastgelegd in het Bouwbesluit, voldoen aan de mogelijk daaruit volgende voorzieningen om zo een binnewaarde van 33 dB te garanderen. Hierbij zal rekening worden gehouden met de gecumuleerde gevelebelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai afkomstig van de Duinweg en de Nieuwe Zeeweg.

5.4 Externe veiligheid

De externe veiligheidscontouren, als gevolg van de aanwezige bedrijven en het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en buisleidingen, zijn middels een quickscan in kaart gebracht (zie bijlage 14). Hieruit blijkt dat transport van gevaarlijke stoffen niet tot knelpunten leidt voor de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied. Verder zijn er vanuit bedrijven in de omgeving van het plangebied geen belasting te verwachten voor de beoogde locatieontwikkeling.

Het nieuwe zwembad zal voor de desinfectie van het zwembadwater zelf hypochloriet produceren met behulp van een zoutelektrolyse-installatie. In deze installatie wordt keukenzout omgezet in hypochloriet en loog. Het hypochloriet en loog kunnen direct worden gebruikt voor de desinfectie van het zwembadwater, zodat er geen opslag plaatsvindt. In dat kader zijn er derhalve geen belastingen ten aanzien van externe veiligheid.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische / financiële uitvoerbaarheid

Uitgangspunt van de gebiedsontwikkeling, waar de ontwikkeling van het Bollenbadterrein onderdeel van uitmaakt, is een sluitende grondexploitatie. Alle kosten behorende bij de herinrichting van Centraal Park 1^e fase (en daarmee de kosten behorende bij de ontwikkeling van het Bollenbadterrein) worden bekostigd uit de opbrengsten uit de gebiedsontwikkeling Centraal Park 1^e fase. Daarnaast zijn de verplaatsing van Tennisclub Bollenpark, het exploitatietekort van het zwembad (voor 20 jaar) en de gemeentelijke plankosten en beheerkosten voor het Middengebied opgenomen in deze gebiedsexploitatie.

Een vrijstelling op grond van artikel 19, lid 1 (of 2) van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is een planologische maatregel die in beginsel aanleiding kan geven tot het indienen en toewijzen van planschadedeclairs. Met de aanvrager zal een overeenkomst worden gesloten waarin overeengekomen wordt dat eventuele toegekende planschadedeclairs op de aanvrager zullen worden verhaald.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling is opgenomen in de Woonvisie die de gemeente heeft. De gemeente Noordwijk wil de doorstroming op de woningmarkt verbeteren door gericht woningen toe te voegen die op korte en middellange termijn bijdragen aan het verminderen van de spanning op de woningmarkt. Daarnaast wil Noordwijk woningen toevoegen die bijdragen aan de allure van Noordwijk als badplaats en investeringen mogelijk maken om bijzondere voorzieningen die daarmee samenhangen te kunnen realiseren.

Hiermee wordt het plan geacht voldoende financieel/economisch onderbouwd te zijn.

6.2 Maatschappelijk overleg

Op 31 augustus 2005 hebben 2 informatiebijeenkomsten plaatsgevonden: één bijeenkomst voor de leden van de Raad, de MT-leden en de teamleiders van de gemeente Noordwijk en één voor de belanghebbenden en omwonenden van het plangebied.

Naar aanleiding van de informatiebijeenkomsten op 31 augustus 2005 zijn de belanghebbenden en omwonenden uitgenodigd voor een gesprek op individuele basis. Hier hebben 12 personen gebruik van gemaakt.

Met het bestuur van de tennisvereniging TC Bollenpark is overleg geweest over de verplaatsing van de tennisvereniging.

Met de individuele leden van de Stuurgroep Pact van Teylingen is overleg gevoerd over de Structuurvisie Middengengebied. In een brief van het College van B&W is de stuurgroep op de hoogte gesteld van de wijze waarop tegemoet is gekomen aan de opmerkingen uit de stuurgroep en is op 16 februari 2006 overeenstemming bereikt over de plannen.

Op 11 november 2005 heeft Proper-Stok een toelichting op de plannen gegeven bij de Noordwijkse ondernemervereniging, het NOV.

Na een persconferentie en een presentatie aan de leden van de Commissie Ruimte en Groen heeft in het weekend van vrijdag 12 tot en met maandag 15 november 2005 een tentoonstelling plaatsgevonden in het Bollenbad. Voor deze tentoonstelling zijn de belanghebbenden en omwonenden uitgenodigd.

Op 16 december 2005 is overleg gevoerd met vertegenwoordigers van de Commissie Ruimte en Wonen van Provinciale Staten.

Door verspreiding van de plannen via de huis-aan-huisbladen en de getoonde beelden via de televisie zijn alle inwoners van Noordwijk op de hoogte gebracht van de plannen.

Op basis van het Voorlopig Ontwerp is vervolgens in november 2006 een uitgebreide informatieronde georganiseerd en opnieuw een tentoonstelling geopend in het Bollenbad.

Met de provincie Zuid-Holland is in 2006 en 2007 uitgebreid overleg gevoerd. Gedeputeerde Huis is, evenals de leden van de Commissie Ruimte van Provinciale Staten, op bezoek geweest in Noordwijk. Ook ambtelijk is er, met betrekking tot de voorgenomen vrijstellingsprocedure, verschillende keren overleg geweest met de provincie Zuid Holland.

Het ontwerpbesluit zal vervolgens conform artikel 19a lid 4 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarbij afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is verklaard, voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld mondeling of schriftelijk een zienswijze over de voorgenomen vrijstelling kenbaar te maken.

7 Motivatie vrijstelling

7.1 Conclusies

Voor de uitvoering van het project is een artikel 19 procedure benodigd omdat het plan voor de herinrichting van Bollenbadterrein strijdig is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Zo is de voorgenomen woningbouw, parkeerkelder / bergingen, groen- en watervoorzieningen, sportvoorzieningen, horeca en verkeers- / verblijfsdoelende groendeeis strijdig met de hoofdbestemming 'Zwembad Rs(v)'. Een deel van het zwembadcomplex is buiten het op de vigerende bestemmingsplankaart aangegeven bebouwingsvlak gelegen. Naast strijdigheid van de nieuwe functies, kan ook niet worden voldaan aan de bebouwingsvoorschriften en zijn er strijdigheden qua functie en het oprichten van genoemde bebouwing binnen de verkeersbestemmingen en 'openbaar groen'.

De uitvoering van het project is, motiveerbaar en haalbaar, gelet op onderstaande conclusies:

- De ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het Bollenbadterrein past binnen het ruimtelijke beleid van zowel het rijk, de provincie Zuid-Holland, de Stuurgroep Pact van Teylingen en de gemeente Noordwijk

Nota Ruimte (Ministerie van VROM)

Uitvoering van de locatieontwikkeling (Bollenbadterrein) past binnen het beleid om de variatie tussen stad en land te behouden en te versterken en is niet in strijd met de overige uitgangspunten in de Nota Ruimte. De ontwikkeling van het Bollenbadterrein maakt het financieel mogelijk een groot deel van het Middengebied weer in te richten als bollenteeltgebied. Derhalve sluit de nieuwbouw aan bij de Nota Ruimte.

Streekplan Zuid-Holland West (Provincie Zuid-Holland)

Het te ontwikkelen zwembadterrein is in het Streekplan aangewezen als 'binnenstedelijk, recreatief groen' en is gelegen binnen de rode contour. In het kader van 'Groen voor Rood' dient deze recreatieve groene ruimte (die binnen de beoogde locatieontwikkeling benut wordt voor woningbouw en het zwembad), binnen de rode contour gecompenseerd te worden. Hiervoor heeft de gemeente Noordwijk in de Structuurvisie Middengebied een gedeelte van het gebied De Nes aangewezen. Een deel van De Nes (31.000 m²) tussen de Van Panhuysstraat, Duinweg, het fietspad en de wijk De Grashoek), nu nog aangemerkt als stedelijk gebied wordt zodoende als park ingericht. De voorgenomen bouw van het zwembad en woongebied past door deze compensatiemaatregel binnen het vigerende streekplan.

Offensief van Teylingen (Stuurgroep Pact van Teylingen, regio Holland Rijnland)
De structuurvisie Middeng gebied 2005, waarin de herontwikkeling van het Bollenbadterrein is meegenomen, is besproken in de Stuurgroep Pact van Teylingen. Onder verantwoordelijkheid van deze Stuurgroep is in 2003 het zogenaamde Offensief van Teylingen gestart, met als doel het versterken van de vitaliteit van het bollencomplex en het verbeteren van de kwaliteit van het landschap in de Duin- en Bollenstreek. De plannen met betrekking tot het Bollenbadterrein zijn met de Stuurgroep Pact van Teylingen besproken, waarna deze op 16 februari 2006 heeft ingestemd met de voorgestane ontwikkeling. De ontwikkeling past daarmee in het regionale beleid.

Toekomstvisie (gemeente Noordwijk)

Deze visie uit 2004 is geen op zichzelf staand document maar zal nader worden uitgewerkt in een aantal gebiedsgerichte en thematische programma's voor de middellange termijn, welke integraal worden opgenomen in een Structuurvisie. De kern van de visie, de keuze voor kwalitatieve groei, is onveranderlijk en de voorgestane ontwikkeling past hier in.

- Vanuit milieuoogpunt zijn er gezien onderstaande conclusies geen belemmeringen ten aanzien van de voorgestane vrijstelling ex artikel 19.1 voor de herinrichting van het Bollenbadterrein, daar de activiteiten niet leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen:

Bodemkwaliteit

Op basis van de onderzoeksresultaten van IDS en Tauw zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig voor de voorgestane herontwikkeling van de planlocatie, te weten de herinrichting van het Bollenbadterrein en directe omgeving.

Luchtkwaliteit

Binnen het plangebied Centraal Park 1^e fase en de omgeving daarvan zijn geen overschrijdingen van de jaargemiddelde grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit geconstateerd. Aangezien er geen sprake is van een overschrijdingssituatie wordt voldaan aan de eisen in de Wet luchtkwaliteit en kan daarom worden geconcludeerd dat de voorgestane ontwikkeling vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit ruimtelijk inpasbaar is.

Geluidhinder

Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat, na realisatie van de nieuwe woningen, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (artikel 82, lid 1 Wet geluidhinder (Wgh)) bij 25 van de 203 nieuw te realiseren woningen wordt overschreden. De hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB voor nieuw te realiseren woningen in binnenstedelijk gebied (artikel 83, lid 2 Wgh) wordt daarbij niet overschreden.

Omdat redelijke wijzigingen geen maatregelen verlangd kunnen worden om de geluidsbelasting op de gevels te reduceren is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden. Het college van burgemeester en wethouders zal gelijktijdig met het vrijstellingsbesluit de noodzakelijke hogere grenswaarden vaststellen.

Externe veiligheid

Transport van gevaarlijke stoffen en bedrijvigheid in de omgeving van de planlocatie leiden niet tot knelpunten voor de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied. Er zal geen hypochloriet worden opgeslagen in het zwembad; derhalve zijn er geen belemmeringen ten aanzien van externe veiligheid.

- Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn er gezien onderstaande conclusies geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ruimtelijke procedure ex. artikel 19, eerste lid Vro:

Verkeer

De kwaliteit van de verkeersaantwaking zal niet noemenswaardig verslechteren als gevolg van de planontwikkeling. Het wordt weliswaar drukker, met name op de wegen in de directe nabijheid van het zwembad, maar de wegen hebben ruim voldoende capaciteit om deze verkeersaanname zonder afwikkelingsproblemen te kunnen verwerken.

Water

Op basis van de watertoets, zoals deze is opgesteld voor de planlocatie en te vinden is in bijlage 5, heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland aangegeven een positief wateradvies af te zullen geven, waarmee er met het oog op het aspect water geen belemmeringen zijn voor de voortgang van het project.

Ecologie

De planlocatie ligt dusdanig ver van beschermde gebieden dat de Natuurbeschermingswet niet van toepassing is. In het kader van de Flora- en faunawet wordt nader onderzoek uitgevoerd en zal ontheffing worden aangevraagd worden mocht blijken dat de beschermde soorten, waar de planontwikkeling een verstoring effect op sorteert, op de planlocatie voorkomen. De noodzakelijke nadere onderzoeken zijn uitgevoerd. Uitgangspunt is dat noodzakelijke ontheffing voor vleermuizen verleend wordt voordat de bouwvergunning wordt verleend. Op deze manier wordt gewaarborgd dat de werkzaamheden pas worden gestart, nadat alle benodigde vergunningen en ontheffingen zijn verleend.

Bezoning

Nader onderzoek naar bezoning is niet benodigd aangezien uit het bezoningsonderzoek blijkt dat zelfs in de worstcase situatie aan de streefnorm van de Commissie Woningwaarderling kan worden voldaan.

- Het plan betreft een maakt onderdeel uit van een gebiedsontwikkeling waarbij de sluitende grondexploitatie uitgangspunt is. Hiermee wordt het plan financieel haalbaar geacht.
- Op basis van de op dit moment bekende gegevens zijn er geen belemmeringen om vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan. Eventueel benodigde nadere onderzoeken zijn uitgesteld en waar nodig worden maatregelen genomen en ontheffingen aangevraagd voordat bouwvergunningen met gebruikmaking van de vrijstelling zullen worden verleend. De door de diverse wetten en regelgeving behartigde belangen worden hierdoor voldoende gewaarborgd.
- Wij adviseren het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Noordwijk daarom vrijstelling ex. artikel 19, eerste lid Vro te verlenen van het vigerende bestemmingsplannen (Middengebied Zuid en Sportfondsenbad) voor de voorgenomen herontwikkeling van het Bollenbadterrein aan de Nieuwe Zeeweg te Noordwijk.