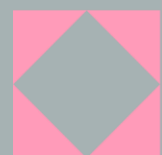
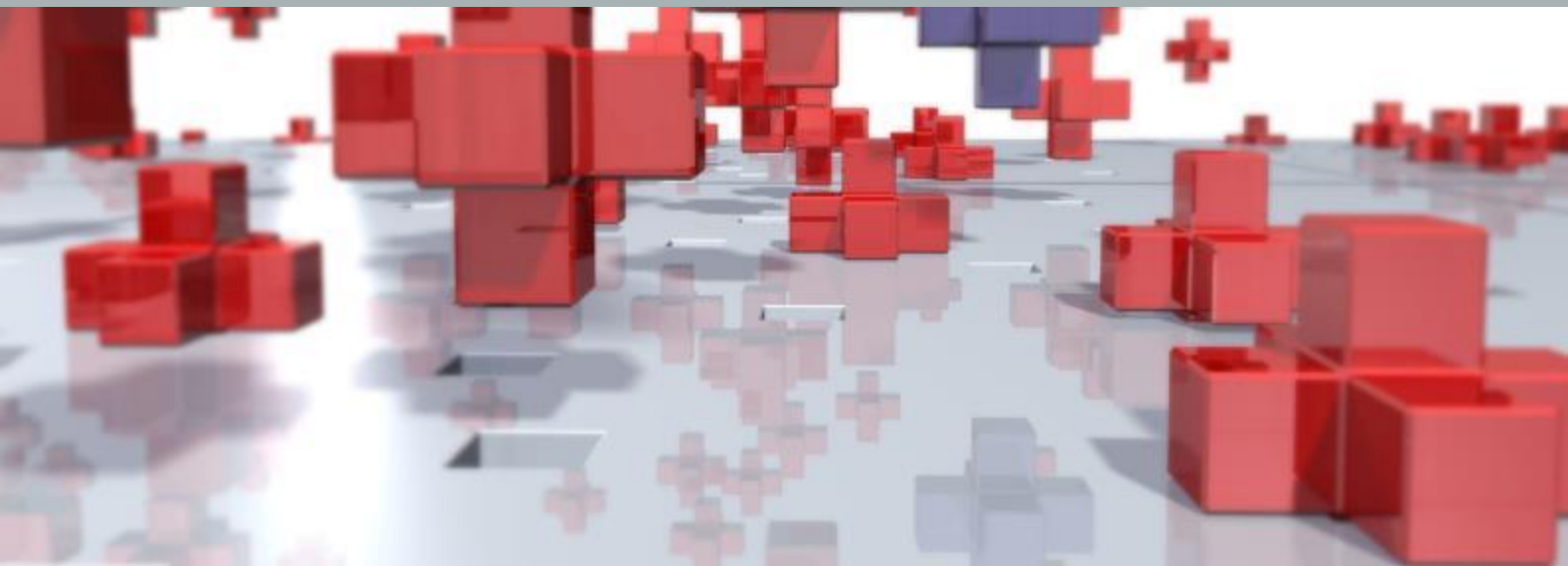


Bestemmingsplan Correctie Zeewaardig, fase 3  
Noordwijk

Gemeente Noordwijk

Ontwerp



**BRO**

# Bestemmingsplan Correctie Zeewaardig, fase 3 Noordwijk

**Gemeente Noordwijk**

**Ontwerp**

|                           |                                                                                                                        |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rapportnummer:            | P04437                                                                                                                 |
| IMRO-identificatienummer: | NL.IMRO.0575.BPZeewaardigCorr3-ON01                                                                                    |
| Datum:                    | 1 december 2023                                                                                                        |
| Opdrachtgever:            | Gemeente Noordwijk                                                                                                     |
| Projectteam BRO:          | JRi, WBI, ADi, JvdA                                                                                                    |
| Concept:                  | juli 2021                                                                                                              |
| Voorontwerp:              | augustus 2021                                                                                                          |
| Ontwerp:                  | december 2023                                                                                                          |
| Vaststelling:             | --                                                                                                                     |
| Bron foto kaft:           | BRO                                                                                                                    |
| Beknopte inhoud:          | Bestemmingsplan voor de correctie van bestemmingsplan Zeewaardig, fase 2 voor de locaties Gat van Palace en Esplanade. |

BRO  
Hoofdvestiging  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)



**Toelichting**

## Inhoudsopgave

pagina

|                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                              | <b>4</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                                   | 4         |
| 1.2 Plangebied                                                   | 5         |
| 1.3 Vigerende bestemmingsplan                                    | 5         |
| 1.4 Leeswijzer                                                   | 7         |
| <br>                                                             |           |
| <b>2. PLANBESCHRIJVING</b>                                       | <b>8</b>  |
| 2.1 Huidige situatie                                             | 8         |
| 2.2 Voorgestane ontwikkeling                                     | 8         |
| 2.2.1 Nota van Uitgangspunten en Stedenbouwkundig model          | 8         |
| 2.2.2 Doorvertaling Nota van Uitgangspunten                      | 11        |
| 2.2.3 Principeverzoek en collegebesluit                          | 13        |
| 2.2.4 Ontwerp                                                    | 13        |
| 2.2.5 Programma                                                  | 16        |
| <br>                                                             |           |
| <b>3. BELEIDSKADER</b>                                           | <b>17</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                                                  | 17        |
| 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie                                   | 17        |
| 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)       | 19        |
| 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking                       | 19        |
| 3.2 Provinciaal beleid                                           | 21        |
| 3.2.1 Omgevingsvisie                                             | 21        |
| 3.2.2 Programma Ruimte                                           | 22        |
| 3.2.3 Omgevingsverordening                                       | 23        |
| 3.3 Regionaal beleid                                             | 25        |
| 3.3.1 Regionale Structuurvisie 2020 Holland-Rijnland             | 25        |
| 3.3.2 Regionale Woon Agenda Holland Rijnland 2017                | 26        |
| 3.4 Gemeentelijk beleid                                          | 27        |
| 3.4.1 Omgevingsvisie 1.0: Samen maken we toekomst voor Noordwijk | 27        |
| 3.4.3 Woonvisie 2020-2030                                        | 27        |
| 3.4.4 Welstandsnota Noordwijk 2019                               | 29        |
| 3.4.5 Beleidsnotitie Gebruik Woningen                            | 30        |
| <br>                                                             |           |
| <b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>                                      | <b>33</b> |
| 4.1 Verkeer en parkeren                                          | 33        |
| 4.1.1 Toetsingskader                                             | 33        |
| 4.1.2 Onderzoek                                                  | 33        |
| 4.1.3 Conclusie                                                  | 35        |
| 4.2 Geluid                                                       | 36        |
| 4.2.1 Toetsingskader                                             | 36        |
| 4.2.2 Onderzoek                                                  | 37        |
| 4.2.3 Conclusie                                                  | 37        |

|                                        |               |
|----------------------------------------|---------------|
| 4.3 Luchtkwaliteit                     | 37            |
| 4.3.1 Toetsingskader                   | 37            |
| 4.3.2 Onderzoek                        | 38            |
| 4.3.3 Conclusie                        | 40            |
| 4.4 Bedrijven en milieuzonering        | 40            |
| 4.4.1 Toetsingskader                   | 40            |
| 4.4.2 Onderzoek                        | 40            |
| 4.4.3 Conclusie                        | 44            |
| 4.5 Geur                               | 44            |
| 4.5.1 Toetsingskader                   | 44            |
| 4.5.2 Onderzoek                        | 44            |
| 4.5.3 Conclusie                        | 44            |
| 4.6 Kabels en leidingen                | 45            |
| 4.7 Externe veiligheid                 | 45            |
| 4.7.1 Toetsingskader                   | 45            |
| 4.7.2 Onderzoek                        | 46            |
| 4.7.3 Conclusie                        | 47            |
| 4.8 Ecologie                           | 47            |
| 4.8.1 Toetsingskader                   | 47            |
| 4.8.2 Onderzoek                        | 48            |
| 4.8.3 Conclusie                        | 51            |
| 4.9 Bodem                              | 51            |
| 4.9.1 Toetsingskader                   | 51            |
| 4.9.2 Onderzoek                        | 51            |
| 4.9.3 Conclusie                        | 52            |
| 4.10 Water                             | 52            |
| 4.10.1 Toetsingskader                  | 52            |
| 4.10.2 Onderzoek                       | 53            |
| 4.10.3 Conclusie                       | 55            |
| 4.11 Archeologie                       | 55            |
| 4.11.1 Toetsingskader                  | 55            |
| 4.11.2 Onderzoek                       | 56            |
| 4.11.3 Conclusie                       | 57            |
| 4.12 Cultuurhistorie                   | 57            |
| 4.12.1 Toetsingskader                  | 57            |
| 4.12.2 Onderzoek                       | 58            |
| 4.12.3 Conclusie                       | 58            |
| 4.13 Toetsing Besluit m.e.r.           | 59            |
| 4.13.1 Toetsingskader                  | 59            |
| 4.13.2 Aanmeldingsnotitie m.e.r.       | 59            |
| <br><b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b>     | <br><b>60</b> |
| 5.1 Inleiding                          | 60            |
| 5.2 Verbeelding                        | 60            |
| 5.3 Uitgangspunten juridische regeling | 61            |

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| <b>6. UITVOERBAARHEID</b>            | <b>2</b> |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid      | 2        |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 2        |
| 6.2.1 Vooroverleg                    | 2        |
| 6.2.2 Inspraak                       | 3        |
| 6.2.3 Vaststellingsprocedure         | 4        |

#### **Separate BIJLAGEN**

- Bijlage 1: Ladder voor Duurzame Verstedelijking – Wonen
- Bijlage 2: Uitgangspunten verkeer en parkeren
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 4: Quickscan Flora en Fauna
- Bijlage 5: Aeries-berekening
- Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 7: Geohydrologische quickscan en grondwateronderzoek
- Bijlage 8: Archeologische onderzoeken
- Bijlage 9: Aanmeldingsnotitie m.e.r.

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Correctie Zeewaardig fase 3' heeft betrekking op de locaties die plaatselijk bekend staan als het Gat van Palace en Esplanade. De verkeersweg Olieburg maakt ook deel uit van het bestemmingsplan.

Ter plaatste geldt momenteel het bestemmingsplan 'Zeewaardig'. Dit bestemmingsplan biedt een kader voor de ontwikkeling van verschillende woon- en commerciële functies in de kuststrook op ondermeer de locatie Gat van Palace. Het vigerende bestemmingsplan zou oorspronkelijk een conserverend plan zijn, maar uit studie en onderzoek is gebleken dat op verschillende locaties ruimere ruimtelijke en functionele mogelijkheden zijn geboden dan beoogd was. Er is vervolgens een breder onafhankelijk onderzoek uitgevoerd, waaruit bleek dat op diverse andere locaties ook onbedoelde verschillen zaten tussen het oude planologische regime en het nieuwe bestemmingsplan 'Zeewaardig'.

Op basis van dat onderzoek heeft de gemeenteraad op 21 september 2017 besloten het bestemmingsplan Zeewaardig in twee fasen te repareren. Het bestemmingsplan 'Zeewaardig, correctie fase 1' is 11 september 2019 onherroepelijk geworden en in werking getreden en het bestemmingsplan 'Correctie Zeewaardig fase 2' is op 24 november 2020 door de gemeenteraad vastgesteld en op 24 februari 2020 en op 25 februari 2021 onherroepelijk geworden. In dezelfde vergadering heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen voor een bestemmingsplan Correctie Zeewaardig, fase 3. Dit voorbereidingsbesluit houdt een verbod in om zonder omgevingsvergunning o.a. werken uit te voeren, of gronden en/of bouwwerken te wijzigen.

De aanleiding voor de voorliggende derde correctie is dat de locaties Gat van Palace en Esplanade uit het voorontwerp van het bestemmingsplan Zeewaardig correctie fase 2 zijn gehaald. Ten aanzien van deze locaties was bij het voorontwerp van fase 2 namelijk een inspraakreactie ingediend, waarvan de kern eenvoudig was samen te vatten tot het volgende: het getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening om zonder onderbouwing het bestemmingsplan Noordboulevards uit 1980 (1e herz. 1987) over te nemen c.q. één op één te herstellen.

In een raadsbrief d.d. 27 november 2020 heeft het college uiteengezet dat dit betekent dat voor beide locaties een algehele heroverweging plaats moet vinden over welke functies er (nog) wenselijk zijn en welke bouwmassa daar passend is. Hier heeft het college vervolg aangegeven door een externe partij een stedenbouwkundig onderzoek te laten uitvoeren en in samenspraak met de ambtelijke organisatie te komen tot een functionele invulling.

Dit heeft er uiteindelijk toe geleid dat de gemeenteraad op 22 juni 2021 de Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Zeewaardig correctie fase 3 heeft vastgesteld. Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten is er een principeverzoek ingediend met enkele wijzigingen ten opzichte van de Nota van Uitgangspunten. Dit betreft onder andere een tweelaagse ondergrondse pareergarage, een ander ruimtelijk-stedenbouwkundig principe qua o.a. hoogte, breedte, diepte en een wijziging in het oppervlak wonen/commercieel. De Nota van Uitgangspunten is samen met de wijzigingen uit het principeverzoek het kader voor het voorliggende bestemmingsplan.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied betreft een relatief groot plein, de weg Olieburg en een gedeelte braakliggende grond. Het plangebied is direct gelegen aan de Noordwijkse boulevard en staat kadastraal bekend als “Noordwijk, sectie E, nummers 2364, 2468 en 2664 (deels)” en kent een oppervlak van circa 4.900 m<sup>2</sup>. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Noordwijk en is vlakbij het strand gelegen. Het plangebied wordt langs de noordzijden omsloten door woningbouw, retail, restaurants en dienstverlenende bedrijvigheid. Aan de oostzijde is de Parallelboulevard gelegen met aangrenzend bebouwing voor eveneens woningen, retail, restaurants en dienstverlenende bedrijvigheid. Ten zuiden van het plangebied is een parkeerplaats gelegen en ten westen van het plangebied bevinden zich de boulevard en de duinen, het strand en de Noordzee. Aan de oostzijde aangrenzend aan het plangebied bevindt zich de Parallel Boulevard.

De locatie van het plangebied bestaat aan de noordzijde voornamelijk uit hoogbouw (maximaal 24 meter hoog). Aan de oostzijde zijn gebouwen gelegen bestaande uit maximaal 4 bouwlagen. Ten zuiden van het plangebied zijn woningen (appartementen gelegen met een bouwhoogte van maximaal 28,3 meter). Hiermee kan worden gesteld dat er variërende bouwhoogtes gelden in de omgeving van het plangebied.

De ligging van het plangebied is indicatief weergegeven in figuur 1. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.



Figuur 1.1 Ligging plangebied

## 1.3 Vigerende bestemmingsplan



Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Zeewaardig' (zie figuur 3) het geldende juridische kader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 december 2014. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Gemengd - 2'. De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca-activiteiten van categorie 1 en 2 uitsluitend op de begane grondlaag;
- b. horeca-activiteiten van categorie 5;
- c. horeca-activiteiten van categorie 6;
- d. detailhandel, uitsluitend op de begane grondlaag;
- e. wonen gestapeld, aan de zijde van de Koningin Wilhelmina Boulevard uitsluitend op de verdieping;
- f. aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven;
- g. een dakterras ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakterras';
- h. een overbouwing in de vorm van een colonnade ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouw-aanduiding - overbouwing';
- i. aan de onder a tot en met e genoemde functies gebonden (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- j. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, waaronder groen, water, erven, tuinen en paden.

Blijkens deze bestemming laat het geldend bestemmingsplan Zeewaardig een deel vergelijkbare variëteit aan functies toe, zoals voorliggend bestemmingsplan 'Zeewaardig Correctie, fase ook beoogd.

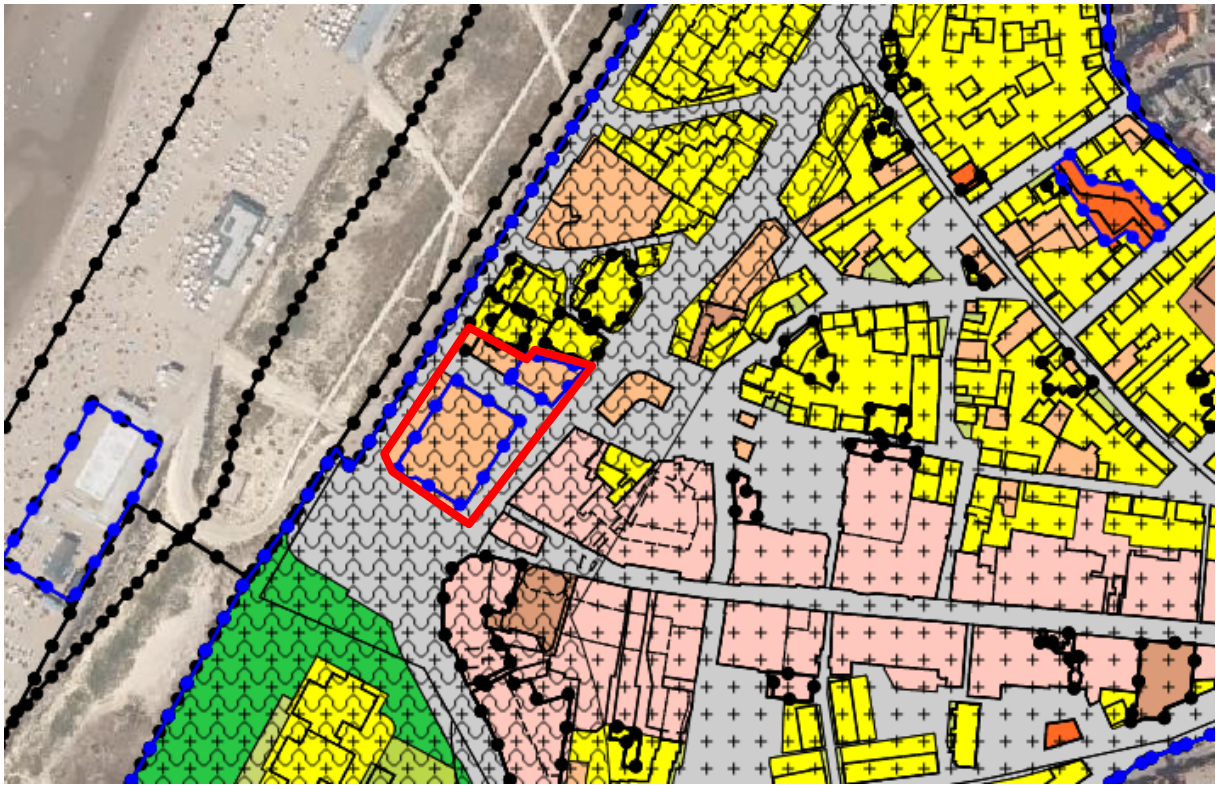
Naast voorgenoemde bestemmingsplannen zijn er ook diverse paraplubestemmingsplannen vigerend:

- 'Paraplu Bestemmingsplan Parkeren', vastgesteld op 15 maart 2018;
- 'Paraplu Bestemmingsplan Grondwater', vastgesteld op 12 april 2018.

De Paraplubestemmingsplannen zijn uitsluitend opgesteld om de aspecten 'parkeren' en 'grondwater' te regelen. Met het voorliggende bestemmingsplan zal uitgebreid rekening worden gehouden met de vigerende Paraplu Bestemmingsplannen.

Daarnaast is er een Paraplu Bestemmingsplan 'Gebruik Woningen' in voorbereiding. Waar mogelijk is er met voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden met het Paraplu Bestemmingsplan 'Gebruik Woningen'. Denk hierbij aan het overnemen van de (voorlopige) omschrijvingen van de regels van bijvoorbeeld de begrippen 'wonen', 'woning', 'Bed & Breakfast', 'permanente bewoning' en 'Huishouden'.

Op 28 december 2020 is ook een voorbereidingsbesluit inwerking getreden waarin wordt voorgesorteerd op de ontwikkelingen welke middels dit voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerende bestemmingsplannen (plangebied rood omlijnd)

## 1.4 Leeswijzer

Voorliggend plan is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk dient als introductie voor het plan en bijbehorend plangebied. In het tweede hoofdstuk wordt ingegaan op de beoogde ontwikkelingen. Het derde en vierde hoofdstuk gaan respectievelijk in op de verhouding van het plan tot vigerend beleid en de invloed van en op verschillende milieuaspecten. De laatste twee hoofdstukken gaan in op de juridische opzet inzake de bijbehorende regels en de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het westen van de kern Noordwijk, aan de rand van het bebouwd gebied en op de grens van de duinen, het strand en de Noordzee. Het plangebied is momenteel grotendeels verhard en bestaat uit een plein en een relatief klein deel braakliggende grond. Het perceel is gelegen tussen hoogbouw ten noorden van het plangebied, waar voornamelijk woningbouw, retail, restaurants en dienstverlenende bedrijvigheid gelegen zijn, en bebouwing van maximaal 4 bouwlagen aan de oostzijde van het plangebied. Ook aan de oostzijde van het plangebied zijn restaurants en appartementen gelegen. Het plangebied wordt omringt door de wegen Palaceplein en Parallel Boulevard. De Olieburg loopt door het plangebied en is gelegen tussen de locaties Gat van Palace en Esplanade. Ten westen van het plangebied grenst het plangebied aan de boulevard en de duinen met diverse strandopgangen, het strand en de Noordzee.

### 2.2 Voorgestane ontwikkeling

#### 2.2.1 Nota van Uitgangspunten en Stedenbouwkundig model

Op 22 juni 2021 heeft de gemeenteraad van Noordwijk de Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Zeewaardig fase 3 vastgesteld.

##### *Stedenbouwkundig model*

In de Nota van Uitgangspunten is een stedenbouwkundig voorkeursmodel gepresenteerd. De raad heeft met de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten met dit model ingestemd. In figuur 2.1 is een massastudie van dit model weergegeven.

Bij dit model zijn de rooilijnen, bouwcontouren en bouwhoogtes goed in balans met de aangrenzende ruimten en verblijfswaarden.

Er is in dit model uitgegaan van een ruime straatruimte voor de Olieburg en de ruime pleinruimte van Palaceplein. Een ruimere Olieburg geeft invulling aan een verkeerskundige wens, waarbij voldoende ruimte wordt gegarandeerd voor trottoirs, draairuimte naar parkeergarages en de aanwezige ondergrondse infrastructuur. De straat faciliteert zo in de noodzakelijke eisen van verkeer en uitzicht/ oriëntatie voor nieuwbouw.

Aan de zuidzijde, aan de zijde van het plein is de rooilijn op de hoogte van de noordelijke doorgang van de Hoofdstraat gelegd. Daarmee wordt het doorzicht vanuit de Hoofdstraat naar zee, duin en lucht behouden. Zo wordt de continuïteit in de route naar zee versterkt. Daarnaast biedt het de nodige fysieke ruimte aan het plein. Naast de noodzakelijke wandelruimte ontstaat ruimte voor terrassen.



Figuur 2.1 Schetsontwerp voorkeursmodel

### **Funcities**

In de door de raad vastgesteld Nota van Uitgangspunten wordt uitgebreid ingegaan op de functies die voor beide locaties mogelijk zijn. In het kader van de leesbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt die uitleg hieronder weergegeven.

Het huidige bestemmingsplan Zeewaardig kent aan zowel de locatie Gat van Palace als Esplanade de bestemming 'Gemengd - 2' toe, met daarin de volgende functies:

- a. horeca-activiteiten van categorie 1 en 2 uitsluitend op de begane grondlaag;
- b. horeca-activiteiten van categorie 5;
- c. horeca-activiteiten van categorie 6;
- d. detailhandel, uitsluitend op de begane grondlaag;
- e. wonen gestapeld, aan de zijde van de Koningin Wilhelmina Boulevard uitsluitend op de verdieping;
- f. aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven;
- g. een dakterras ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakterras';
- h. een overbouwing in de vorm van een colonnade ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouw-aanduiding - overbouwing';
- i. aan de onder a tot en met e genoemde functies gebonden (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- j. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, waaronder groen, water, erven, tuinen en paden.

Volgens het bestemmingsplan Zeewaardig worden het Gat van Palace en Esplanade hetzelfde benaderd, terwijl er toch een wezenlijk verschil is tussen beide locaties. Waar het Gat van Palace de schakel vormt tussen de winkelstraat en de Koningin Wilhelmina Boulevard, is Esplanade alleen gericht op de Parallelboulevard. De vraag of alle functies voor beide locaties nog steeds geschikt zijn, is daarom aan de orde. Uit in het verleden gedane onderzoeken voor bijvoorbeeld de Retailvisie kunnen trends voor de langere termijn worden afgeleid.

Grofweg zijn dat de volgende trends:

- de behoefte aan winkelruimte neemt al jaren af o.a. door toename online-winkelen
- de behoefte aan Horeca neemt noch toe noch af, maar is conjunctuurgevoelig.

Door meerdere functies toe te staan kan een pand van functie veranderen, afhankelijk van vraag en aanbod. Het risico op leegstand wordt daardoor verlaagd.

### ***Functies voor Gat van Palace***

Het Gat van Palace is de schakel tussen Hoofdstraat (winkelstraat) en Koningin Wilhelmina Boulevard. De functies in de plint zouden dit moeten benadrukken; in ieder geval aan het Palaceplein en de Koningin Wilhelmina Boulevard zijde. De zijde aan de Parallelboulevard ligt aan een belangrijke openbare weg en zou als zodanig wel enige uitstraling moeten hebben. De zijde aan de Olieburg is daarin minder belangrijk.

### ***Horeca (categorie 1, 2), detailhandel***

Gelet op de gewenste verbinding tussen winkelstraat en Koningin Wilhelmina Boulevard zijn die functies wenselijk die voor het publiek interessant zijn, die iets toevoegen aan de beleving van Noordwijk en die zorgen voor reuring. Horeca en detailhandel waren reeds toegestaan, en zijn nog steeds passend in de plint.

### ***Hotel/zaalaccommodaties (respectievelijk horeca cat. 6 en 5) en hotelappartementen***

Er is voor gekozen de functies hotel/zaalaccommodaties en hotelappartementen hier niet mogelijk te maken.

### ***Wonen***

Er is een grote behoefte aan woningen. Het huidige bestemmingsplan laat ook woningen toe. Gelet op de discussie en het nadrukkelijke gemeenteraadsbesluit in 2013 om ook woonfuncties in de zone tussen Parallelboulevard en KW-boulevard toe te staan, ligt het voor de hand ook bij deze ontwikkeling woningen mogelijk te maken. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat, gelet op het beleid 'Gebruik Woningen' deze woningen ook gebruikt mogen worden als tweede woning, en in die zin niet gegarandeerd leiden tot een verlaging van de woningdruk.

### ***Functies voor Esplanade***

Bij ontwikkeling ligt dit perceel niet in de looproute. Toch ligt het dicht tegen het centrum aan, zodat enige openbare functies zoals maatschappelijk en dienstverlening daar wel in passen. Te denken valt dan bijvoorbeeld aan een kapper, een fysio, een makelaar of reisbureau. Veelal zaken waar men op afspraak of doelgericht naar toe gaat, in tegenstelling tot gewone detailhandel. Deze functies zijn op dit moment niet mogelijk binnen het bestemmingsplan, maar worden dan toegevoegd als mogelijke functies.

In het huidige bestemmingsplan is detailhandel toegestaan. De detailhandel staat echter de laatste jaren steeds meer onder druk en het is niet wenselijk detailhandel te realiseren op locaties die niet in het centrum gelegen zijn. Deze locatie ligt duidelijk buiten de looplijnen voor detailhandel. Een winkel zou op deze plek ruimtelijk onlogisch zijn. Hetzelfde geldt voor horeca in cat. 1 en 2.

Woningen en hotel/zaalaccommodaties zijn volgens het huidige bestemmingsplan toegestaan. Er is voor gekozen hotel/zaalaccommodaties (respectievelijk horeca cat. 6 en 5) en hotelappartementen hier niet mogelijk te maken. Wonen is nog steeds passend op deze locaties en er is een grote behoefte aan woningen.

## 2.2.2 Doorvertaling Nota van Uitgangspunten

Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel de uitgangspunten juridisch – planologisch te borgen. In de Nota van Uitgangspunten zijn negen uitgangspunten geformuleerd, deze zijn zowel programmatisch als stedenbouwkundig van aard.

### **Gat van Palace:**

Uitgangspunt 1 NvU: gebruik als openbare ruimte positief bestemmen.

Het Palaceplein heeft de bestemming ‘Gemengd – 2’ gekregen, voor zover het de te bebouwen delen betreft. De overige gronden hebben de bestemming ‘Verkeer’ gekregen. Binnen beide bestemmingen is de pleinfunctie mogelijk. Dit betekent dat de huidige pleinfunctie daarmee positief bestemd is, en dat binnen de bestemming ‘Gemengd – 2’ ook andere functies mogelijk zijn.

Uitgangspunt 3 NvU: De bouwmassa van het Gat van Palace volgt de rooilijnen Parallelboulevard, Koningin Wilhelmina Boulevard en noordelijke ingang Hoofdstraat. Maximale hoogte van 16 meter aan de Parallelboulevard, maximale hoogte van 23 meter aan de Koningin Wilhelmina Boulevard, met een mogelijk accent tot 26 meter.

Op basis van het stedenbouwkundig model (zie paragraaf 1.2.1) en de wijzigingen in het principeverzoek (onder andere een wat hogere bouwhoogte en introductie van een hoogte-accents) is het bouwvlak ingetekend. De hoogtes zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven.

Uitgangspunt 5 NvU: Functies voor Gat van Palace zijn horeca cat. 1 en 2 en detailhandel uitsluitend op begane grond. Wonen en hotelappartementen uitsluitend op verdiepingen. Hotel en zaalaccommodatie (respectievelijk horeca cat. 6 en 5) op de begane grond en/of de verdiepingen.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is een aanduiding ‘specifieke vorm van gemengd – 1’ opgenomen. Deze geldt ter plaatse van het bouwvlak Gat van Palace. In de regels van het bestemmingsplan zijn de verschillende functies opgenomen, en gekoppeld aan de voorgenoemde aanduiding. Hotel-/zaalaccommodaties en hotelappartementen zijn niet mogelijk gemaakt (zie 2.2.1).

Uitgangspunt 6 NvU: In de plinten van het Palaceplein en de Koningin Wilhelmina Boulevard geen besloten functies.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is een aanduiding ‘specifieke vorm van gemengd – plint’ opgenomen. In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat besloten functies niet op bepaalde gedeelten (gebouwgedeelten direct grenzend aan het Palaceplein en de Koningin Wilhelmina Boulevard) van de begane grond zijn toegestaan, en gekoppeld aan de voorgenoemde aanduiding. Het is echter wel toegestaan om op de begane grond parkeervoorzieningen te realiseren, mits deze achter een in de plint gerealiseerde publieksgerichte functie zijn gelegen.

Uitgangspunt 8 NvU: in de plint aan de Parallel Boulevard geen besloten functies.

Dit uitgangspunt is niet meer van toepassing. In de plint aan de Parallel Boulevard mogen wel besloten functies komen.

## **Esplanade**

Uitgangspunt 2 NvU: De bouwmassa van Esplanade: huidige rooilijnen volgen, maximale bouwhoogte 19 meter aan Parallelboulevard getrapt oplopend tot 22 meter richting de Koningin Wilhelmina Boulevard.

Op basis van het stedenbouwkundig model (zie paragraaf 1.2.2) en de wijzigingen in het principeverzoek is het bouwvlak ingetekend. De hoogtes zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven.

Uitgangspunt 7 NvU: functies voor Esplanade: maatschappelijk en/of dienstverlening alleen voor de plint. Hotel en zaalaccommodaties (respectievelijk horeca cat. 6 en 5), hotelappartementen en/of woningen voor de plint en/of verdiepingen.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is een aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 2' opgenomen. Deze geldt ter plaatse van het bouwvlak Esplanade. In de regels van het bestemmingsplan zijn de verschillende functies opgenomen, en gekoppeld aan de voorgenoemde aanduiding. Hotel/zaalaccommodaties en hotelappartementen zijn niet mogelijk gemaakt (zie 2.2.1).

Uitgangspunt 8 NvU: in de plint aan de Parallel Boulevard geen besloten functies.

Dit uitgangspunt is niet meer van toepassing. In de plint aan de Parallel Boulevard mogen wel besloten functies komen.

## **Overige:**

Uitgangspunt 4 NvU: Olieburg: breedte conform huidige Verkeersbestemming

Op de verbeelding van het bestemmingsplan heeft Olieburg de bestemming Verkeer gekregen. De breedte van deze bestemming is circa 15 meter.

Uitgangspunt 9 NvU: Woningsegmentering van het nieuwe beleid overnemen.

In de Woonvisie 2020 – 2030 is de volgende woningsegmentering (geldend vanaf 3 woningen) opgenomen:

- Minimaal 30% sociale huur
- Minimaal 15% middeldure huur
- Minimaal 25% middeldure koop

Met initiatiefnemer zijn anterieure afspraken gemaakt in een ondertekende samenwerkingsovereenkomst waarin is opgenomen op welke wijze er invulling wordt gegeven aan de woningsegmentering. Voor onderhavig plan is deze segmentering vanwege de specifieke locatie uitgewerkt in deze overeenkomst. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal duidelijk worden op welke wijze aan de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst over de woningbouwsegmentering invulling wordt gegeven.

### 2.2.3 Principeverzoek en collegebesluit

Vanwege wijzigingen in het ontwerp (bijvoorbeeld twee lagen ondergronds parkeren, bebouwing iets hoger, wijziging oppervlak wonen/commercieel) is een nieuw principeverzoek ingediend voor Gat van Palace en Esplanade voor de herontwikkeling van deze percelen tot appartementen en niet-woonfuncties als horeca en detailhandel in de plint. Het college neemt onder voorwaarden een positieve grondhouding in. Dit principeverzoek is vertaald in voorliggend bestemmingsplan 'Correctie Zeewaardig fase 3'.

Besluit:

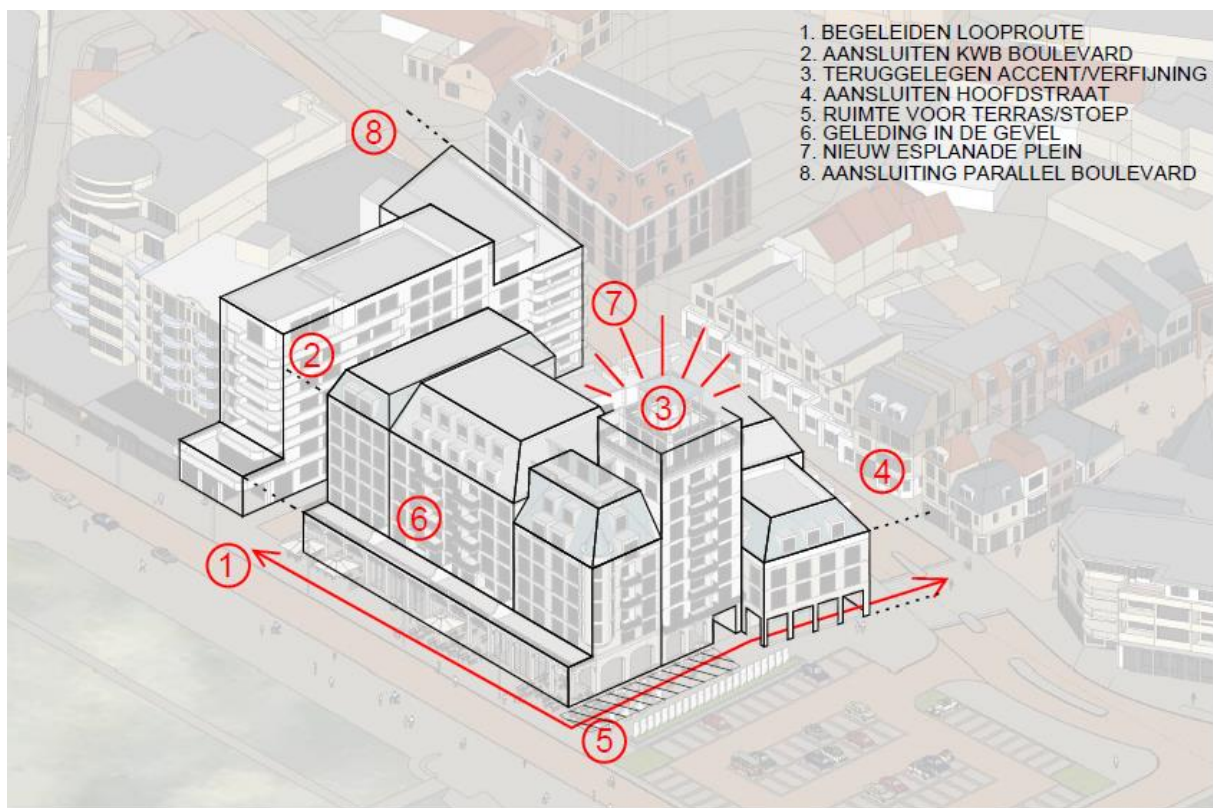
- I. Een positieve grondhouding in te nemen ten aanzien van het ingediende principeverzoek onder in elk geval de volgende voorwaarden:
  - a. De voorgestelde hoogtes zijn de maximale hoogtes.
  - b. De voorgestelde rooilijnen zijn de uiterste rooilijnen.
  - c. Het voorgestelde programma is het maximale programma.
  - d. Aanpassingen in het openbaar gebied, boven- en ondergronds zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Dat geldt ook voor het maken van aansluitingen op het openbaar gebied.
  - e. Planschade wordt afgewenteld op de ontwikkelaar.
- II. Het principeverzoek te hanteren als uitgangspunt voor het (ontwerp)bestemmingsplan Correctie Zeewaardig fase 3.
- III. Het maximale programma is enkel van toepassing te verklaren op het beoordeelde principeverzoek.

### 2.2.4 Ontwerp

Op basis van de Nota van uitgangspunten en het principeverzoek en –besluit is een enigszins aangepast ontwerp opgesteld. De volgende uitgangspunten zijn van belang geweest bij het ontwerp (zie ook onderstaande figuur):

1. Begeleiden van de looproute langs de Palaceplein / Koningin Wilhelmina Boulevard.
2. Bebouwing aan laten sluiten bij de bestaande bebouwing aan de Koningin Wilhelmina Boulevard.
3. Teruggelegen accent/verfijning op hoogste bouwdeel.
4. Bebouwing aan laten sluiten bij de bestaande bebouwing aan de hoofdstraat (Parallel Boulevard).
5. Ruimte voor terras/stoep aan de zijde van de naastgelegen parkeerplaats.
6. Geleding in de gevel aan de Koningin Wilhelmina Boulevard.
7. Nieuw Esplanade plein aan de Parallel Boulevard.
8. Bebouwing aan laten sluiten bij de bestaande bebouwing aan de Parallel Boulevard.

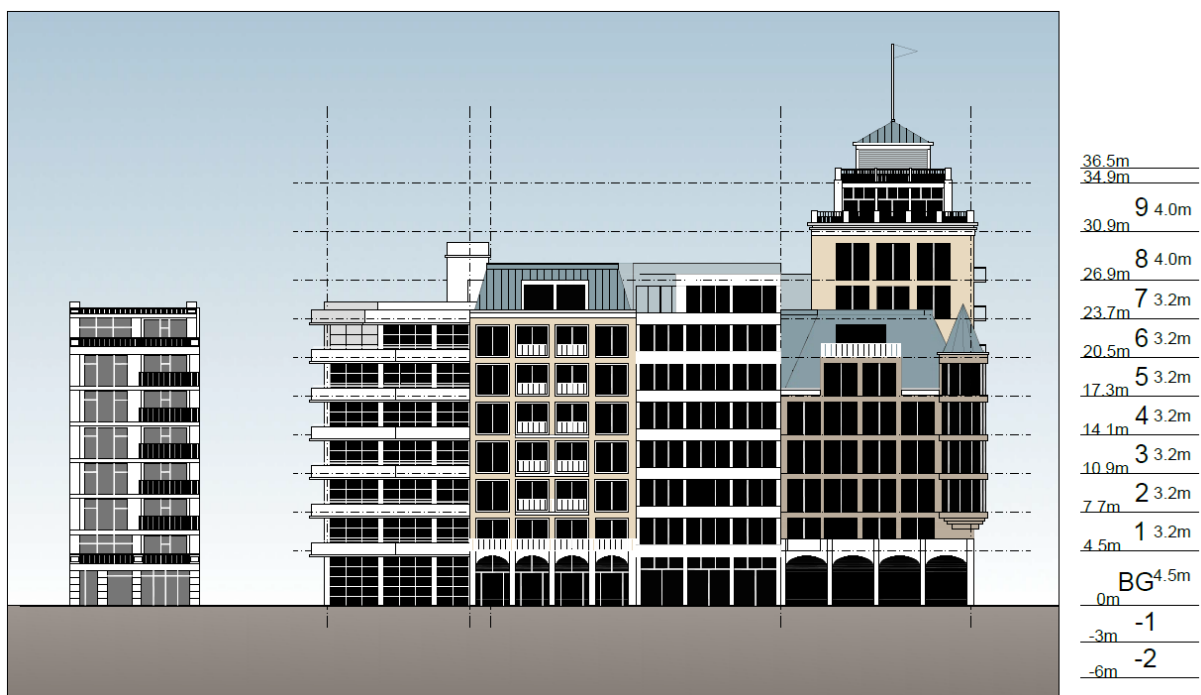




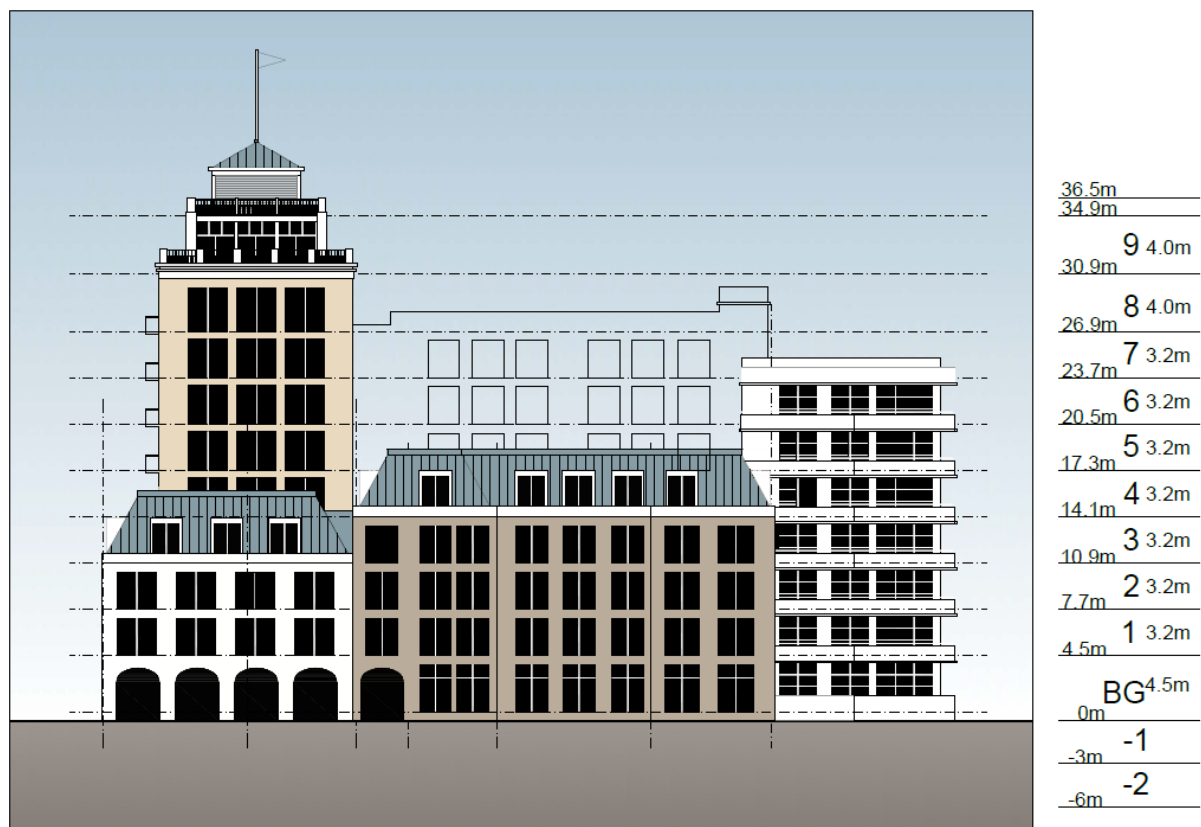
Figuur 2.2 Uitgangspunten ontwerp



Figuur 2.3 Plattegrond begane grond, indeling indicatief (Bron: Mulleners Architecten)



Figuur 2.4 Impressie aanzicht Koningin Wilhelmina Boulevard (Bron: Mulleners Architecten)



Figuur 2.5 Impressie aanzicht Parallel Boulevard (Bron: Mulleners Architecten)

## 2.2.5 Programma

### Functies

Gat van Palace: commercieel ten behoeve van horeca (categorie 1 en 2) en detailhandel, enkel op de begane grond. In het ontwerp is voorzien in 1.307 m<sup>2</sup> BVO voor beide functies samen.

Esplanade: maatschappelijk en dienstverlening mogelijk, enkel op de begane grond. In het ontwerp zijn deze functies niet voorzien en is uitgegaan van wonen op de begane grond. In de regels worden deze functies wel toegestaan om zo te kunnen inspelen op veranderende behoefte vanuit de markt. Gezien de Nota van Uitgangspunten en de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan ter plaatse biedt, is deze vorm flexibiliteit in het functionele programma gewenst.

### Wonen

Wonen is uitsluitend op de verdiepingen toegestaan, alsmede op de begane grond voor zover niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - plint'. Voor het gebruik van de gebouwen ter plaatse van deze aanduiding geldt dat besloten functies, zoals congreszalen, wonen, kantoren, parkeren en opslag niet op de begane grond zijn toegestaan, uitgezonderd indien zij vanaf het Palaceplein en de koningin Wilhelmina Boulevard gezien zijn achter een publieksgerichte functie en uitgezonderd toegangen tot de genoemde functies.

Het bestemmingsplan voorziet in maximaal 95 appartementen (73 voor Gat van Palace en 22 voor Esplanade). Dit is ook vastgelegd in de regels.

### Parkeergarage

Onder de gebouwen is een tweelaagse ondergrondse parkeergarage voorzien. Hier is ruimte voor circa 920 m<sup>2</sup> bergingen en installaties en circa 176 parkeerplaatsen.

De entree van de parkeergarage vindt plaats via de Olieburg.

### 3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht. Tevens vindt een toetsing van onderhavig plan aan dit beleid plaats.

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.



Figuur 2 Novi

In de Nationale Omgevingsvisie wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Ook worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

##### *De vier prioriteiten*

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet.

De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

#### *Drie afwegingsprincipes*

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combineren boven enkelvoudig
2. Kenmerken & identiteit
3. Afwentelen voorkomen

#### ***Doorwerking plangebied***

In de NOVI zijn de volgende nationale belangen genoemd die het project raken:

- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
- Beperken van klimaatverandering;
- Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO<sub>2</sub>-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
- Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);

Voor wat betreft de volgende nationale belangen "Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit" en "Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving" wordt verwezen naar de milieuonderzoeken, zoals die in Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten aan de orde komen.

Het realiseren van een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften behelst een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt uitgegaan van maximaal 73 woningen op de locatie Gat van Palace en maximaal 22 op de locatie Esplanade.

Het nationale belang "Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO<sub>2</sub>-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur" is gericht op de energietransitie en het verminderen van de uitstoot en het duurzaam opwekken van energie. De toekomstige gebouwen dienen volledig gasloos te worden gerealiseerd en indien mogelijk, zullen de toekomstige woningen voorzien in het duurzaam opwekken van energie.

Voor het nationale belang “Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid wordt verwezen naar paragraaf 4.11 Water.

Gelet op het bovenstaande staat de Nationale Omgevingsvisie de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

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

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR, die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

#### ***Doorwerking plangebied***

Met onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Voorliggend bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het Barro.

### **3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: “De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.” Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

#### ***Doorwerking plangebied***

Het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is verplicht voor iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Het bestemmingsplan ‘Correctie Zeewaardig, fase 3’ betreft indirect het herstellen van voorgaande fouten, en het juridisch - planologisch vertalen van een stedenbouwkundig model en Nota van Uitgangspunten.

### *Niet-woonfuncties*

De functies ( horeca, detailhandel, maatschappelijk en dienstverlening) die met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt zijn in het vigerend bestemmingsplan ook al mogelijk. In het onderhavige plan zijn zones aangebracht waar deze commerciële functies zijn toegelaten. De oppervlakte van de voor commerciële functies bedoelde zones is kleiner dan op grond van het vigerende bestemmingsplan is toegelaten. Op grond van het bestemmingsplan 'Zeewaardig' bedraagt de footprint van de bouwvlakken op de locaties Gat van Palace en Esplanade samen ca. 2.500 m<sup>2</sup>. In voorliggend bestemmingsplan is de oppervlakte van de zones waar commerciële functies zijn toegestaan eveneens ca. 2.500 m<sup>2</sup>. In het richtprogramma is voorzien in 1.307 m<sup>2</sup> bvo aan commerciële functies. In planologisch opzicht is daarmee sprake van een gelijkwaardig areaal aan commerciële functies. Hierdoor wordt niet voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve is het niet noodzakelijk om de Ladder voor Duurzame Verstedelijking door te lopen en vormt de Ladder geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

### *Wonen*

Het initiatief is voor wat betreft de toevoeging van de woningen (deels) een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hoewel wonen in het huidige bestemmingsplan (en in feite ongelimiteerd) is toegestaan, omvat het nieuwe bestemmingsplan deels een grotere footprint en kan op delen hoger worden gebouwd. Daarbij kunnen er in theorie 12 of meer woningen worden toegevoegd op gronden waar dat nu niet of niet geheel mogelijk is. Derhalve is de Ladder voor Duurzame verstedelijking doorlopen. De volledige Ladderonderbouwing is opgenomen als bijlage. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies.

Uit de Laddertoets volgt dat het planinitiatief past binnen de beleidskaders van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Er wordt gestreefd om woningbouw zoveel mogelijk te realiseren binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Dit initiatief is gelegen in de kern Noordwijk aan Zee en sluit aan op dit streven.
- Op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau wordt aangegeven dat er een woningtekort is en dat het belangrijk is dat er voldoende goede woningen worden toegevoegd. Gemeente Noordwijk haalt haar ambities met betrekking tot woningbouw voor de eigen groei, maar kan niet voldoen aan de afgesproken bouwaantallen om de woningbehoefte uit de omgeving op te vangen. Hier draagt dit initiatief aan bij.
- De bevolking vergrijst en er is daarom grote behoefte aan levensloopbestendige woningen. Dit initiatief realiseert appartementen en dus levensloopbestendige woningen. Bovendien zijn ouderen de doelgroep die waarschijnlijk het meest worden aangesproken door dit initiatief.
- Dit initiatief wordt gerealiseerd in de kern 'Noordwijk aan Zee'. In deze kern is behoefte aan koopappartementen in alle prijssegmenten. Hier sluit dit initiatief dus op aan.
- Bij nieuwe woningbouwontwikkelingen wordt gestreefd dat 65% betaalbaar is. Dit initiatief zal vanwege de unieke locatie niet voldoen aan dit streven. Echter zijn met initiatiefnemer anterieur afspraken gemaakt om op andere locaties in Noordwijk aan Zee een zodanig programma te realiseren dat in totaliteit wel wordt voldaan aan de doelstellingen vanuit de woonvisie.

De eindconclusie is dan ook dat de ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking:

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie heeft de bestemming gemengd en is daarmee onderdeel van het stedelijk gebied.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten optreden.

## 3.2 Provinciaal beleid

Provincie Zuid-Holland heeft haar beleid en regelgeving vastgelegd in een omgevingsvisie, een omgevingsverordening en het Programma Ruimte. De omgevingsvisie bevat het strategische beleid voor de fysieke leefomgeving. Het ruimtelijk relevante operationele beleid is opgenomen in het Programma Ruimte. De verplichtingen die gelden voor ruimtelijke plannen van de provincie of lagere overheden zijn opgenomen in een omgevingsverordening.

### 3.2.1 Omgevingsvisie

De omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland, de 'Omgevingsvisie Zuid-Holland', is vastgesteld op 20 februari 2019. Deze omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

#### 1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hov (hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.

In aanvulling hierop toont de ruimtelijke hoofdstructuur van de ondergrond indicatief de ruimtelijke situatie van de ondergrond.

#### 2. Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendig meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.



### 3. Omgevingskwaliteit

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Het gaat hierbij om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

- een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken;
- een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit;
- een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

### 4. Beleidskeuzes

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (zie Omgevingsvisie Zuid-Holland).

#### *Doorwerking plangebied*

Het bestemmingsplan 'Correctie Zeewaardig, fase 3' voorziet in het juridisch planologisch verankeren van de locaties Esplanade en Gat van Palace. Binnen het huidige bestemmingsplan zijn de beoogde functies reeds toegestaan. Echter zijn bepaalde functies niet meer gewenst (bijvoorbeeld horeca en detailhandel op de locatie Esplanade) waardoor een nieuw juridisch-planologisch kader opgesteld dient te worden. Doordat voorliggend bestemmingsplan het nieuwe juridisch-planologische kader vormt, wordt nadere invulling gegeven aan het huidige plein op de locatie van het plangebied. Door het juridisch-planologisch mogelijk maken van de beoogde nieuwe ontwikkeling sluit de indeling aan op de omliggende bebouwing van het plangebied. De ruimtelijke kwaliteit in de kern Noordwijk, aan een toeristische hotspot, wordt hierdoor versterkt. Ook wordt met voorliggend bestemmingsplan de stedelijke agglomeratie van de kern Noordwijk versterkt doordat juridisch-planologisch mogelijkheden invulling geven aan de uitgangspunten uit de Nota van Uitgangspunten van de gemeente Noordwijk voor de locaties Gat van Palace en Esplanade. Hierdoor bestaat de mogelijkheid het plein te herontwikkelen en een attractieve omgeving te creëren waar de belevingswaarde en gebruikswaarde is versterkt en de toekomstwaarde van de locatie en de kern Noordwijk wordt verhoogd.

#### 3.2.2 Programma Ruimte

In het Programma Ruimte is het strategische beleid uit de Visie Ruimte en Mobiliteit vertaald naar operationeel beleid en is aangegeven welke mix aan instrumenten de provincie voornemens is om in te zetten en aan wil bieden om deze doelen te realiseren. Op 15 februari 2019 is de geconsolideerde versie van het Programma Ruimte in werking getreden.

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De provincie wil bevorderen dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. De gemeenten stemmen de geplande opgave met behulp van actuele regionale visies voor in ieder geval wonen en kantoren af met andere gemeenten in de regio.

Bij het bepalen van de regionale behoefte voor wonen gelden de kwantitatieve en kwalitatieve gegevens van de actuele Woningbehoefteraming (WBR) en Bevolkingsprognose (BP) per gebied die worden beschreven in het Programma ruimte, alsmede eventuele afspraken over het accommoderen van een bovenregionale behoefte. De behoefteramingen geven een bandbreedte aan en worden driejaarlijks geactualiseerd. Regio's geven hier invulling aan via regionale woonvisies. Aanvullend kan het Programma Ruimte ook kwalitatieve- en locatiecriteria formuleren als uitgangspunten voor de regionale visies.

De provincie heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de Verordening Ruimte (inmiddels Omgevingsverordening Zuid-Holland). De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt een belangrijk handvat in de fase van regionale visievorming. Als de visies voor wonen en kantoren voldoen aan de behoefteramingen, de locatiekeuzes en kwalitatieve uitgangspunten, zullen Gedeputeerde Staten de visies formeel aanvaarden en beoordeelt de provincie niet langer individuele bestemmingsplannen die overeenkomen met deze regionale visies. Als het plan qua regionale behoefteraming past in een actuele regionale visie die de instemming heeft van Gedeputeerde Staten, is daarmee voldaan aan de eerste trede van de Ladder. Gedeputeerde Staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de Ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. Voor aanpassing en het afronden van de regionale visies voor wonen en kantoren geldt als uiterste termijn 1 juli 2019. Nieuwe verstedelijking moet passen in regionale visies en de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit (inmiddels Omgevingsvisie Zuid-Holland) en andere in de visie en verordening aangegeven ruimtelijke kaders. Tevens moet nieuwe verstedelijking passen binnen wettelijke voorschriften.

### ***Doorwerking plangebied***

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een nieuw juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van de locaties Gat van Palace en Esplanade. Met het bestemmingsplan worden de toegestane functies nader ingekaderd. Zodoende krijgt de gemeente Noordwijk de regie in handen over welke ontwikkelingen gewenst zijn op de locaties Gat van Palace en Esplanade.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarnaast in het mogelijk maken van woningbouw. Hoewel vanwege de specifieke locatie niet geheel wordt aangesloten op de in de woonvisie 2020-2030 aangegeven kwalitatieve verdeling van woningen, zijn met initiatiefnemer anterieur afspraken gemaakt om op andere locaties een zodanig programma te realiseren dat in het totaliteit wel wordt voldaan aan de doelstellingen vanuit de woonvisie. Daarnaast worden er geen nieuwe functies toegestaan dan volgens de vigerende bestemmingsplannen reeds zijn toegestaan. Wel is door wijziging in hoogte en footprint een aanpassing in woningaantallen mogelijk. Vandaar dat zorgvuldigheidshalve voor de functie 'wonen' een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie hoofdstuk 3.1.3) heeft plaatsgevonden. Het plan is gelet op het bovenstaande in overeenstemming met het Programma Ruimte.

### **3.2.3 Omgevingsverordening**

De Omgevingsverordening Zuid-Holland is vastgesteld op 20 februari 2019. In deze verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De provinciale omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van het provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de omgevingsvisie. In zekere zin vormt deze verordening een aanvulling op de provinciale omgevingsvisie, aangezien het in deze visie geformuleerde beleid in de verordening wordt gecomplementeerd met toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in artikel 6.10 van de verordening, om het provinciale belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

In artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a) de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b) indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.'

### *Ruimtelijke kwaliteit*

In artikel 6.9 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland is opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a) de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b) als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
  - 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
  - 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;
- c) als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
  - 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
  - 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

### ***Doorwerking plangebied***

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een nieuw juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van de locaties Gat van Palace en Esplanade. Met het bestemmingsplan worden de toegestane functies nader ingekaderd. Zodoende krijgt de gemeente Noordwijk de regie in handen over welke ontwikkelingen gewenst zijn op de locaties Gat van Palace en Esplanade. Zoals voorgaand aangegeven is

het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking verplicht bij iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling maakt geen nieuwe functies mogelijk, daar wonen en de voorgenomen functies reeds zijn toegestaan. Wel is door wijziging in hoogte en footprint een aanpassing in woningaantallen mogelijk. Vandaar dat zorgvuldigheidshalve voor de functie 'wonen' een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie hoofdstuk 3.1.3) heeft plaatsgevonden.

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte in de Omgevingsverordening is een betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling dienen daarom primair plaats te vinden binnen bestaand stedelijk gebied.

Met voorliggend bestemmingsplan worden mogelijkheden geboden voor toekomstige ontwikkelingen waarbij de ruimtelijke ontwikkeling wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Daarnaast de ontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt binnen de bestaande gebiedsidentiteit van de kern Noordwijk en voorziet geen wijziging op structuurniveau (functies zijn reeds toegestaan). Ook passen de juridisch-planologische mogelijkheden van voorliggend bestemmingsplan bij de aard en schaal van het gebied. Voorliggend bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met de Omgevingsverordening.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **3.3.1 Regionale Structuurvisie 2020 Holland-Rijnland**

Op 24 juni 2009 heeft het Algemeen Bestuur de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld. Op 28 maart 2012 is door het Algemeen Bestuur ingestemd met de eerste partiële herziening.

De structuurvisie van de regio Holland-Rijnland is de toekomstvisie op de ruimtelijke kwaliteit en ontwikkeling van de regio tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De visie gaat in op het behouden en versterken van haar kwaliteiten, zoals de hoge landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de regio en de ruimtelijke structuur gebaseerd op een compacte historische centrumstad, een stedelijke kern midden in het Groene Hart, de vele hechte dorpen en de groene omgeving. De structuurvisie kent zeven kernpunten, te weten:

1. Holland-Rijnland als een topwoonregio;
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
3. concentratie stedelijke ontwikkeling;
4. groenblauwe kwaliteit staat centraal;
5. het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open;
6. twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;
7. verbetering van de regionale bereikbaarheid.

#### ***Doorwerking plangebied***

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een nieuw juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van de locaties Gat van Palace en Esplanade. Met het bestemmingsplan worden de toegestane functies nader ingekaderd. Zodoende krijgt de gemeente Noordwijk de regie in handen over welke ontwikkelingen gewenst zijn op de locaties Gat van Palace en Esplanade.

Door het juridisch-planologisch mogelijk maken van de beoogde nieuwe ontwikkeling sluit de indeling aan op de omliggende bebouwing van het plangebied. De ruimtelijke kwaliteit in de kern Noordwijk, aan een toeristische hotspot, wordt hierdoor versterkt. Ook wordt met voorliggend bestemmingsplan een stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt binnen de kern Noordwijk. Hierdoor bestaat de mogelijkheid het plein te herontwikkelen en een attractieve omgeving te creëren waar de belevingswaarde en

gebruikswaarde is versterkt en de toekomstwaarde van de locatie en de kern Noordwijk wordt verhoogd. Met het plangebied wordt een maximum gesteld aan de hoeveelheid te realiseren woningen. Noordwijk is in de Regionale structuurvisie aangegeven als zijnde een topwoonregio. Holland Rijnland wenst dit kenmerk te benutten en uit te breiden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet derhalve in de mogelijkheid tot het realiseren van woningen in de topwoonregio en speelt in op de wens van Holland Rijnland. Onderhavig initiatief is derhalve in overeenstemming met de Regionale Structuurvisie 2020 Holland-Rijnland.

### **3.3.2 Regionale Woon Agenda Holland Rijnland 2017**

In de Regionale Woon Agenda 2017 'Kwaliteit voor kwantiteit' voor de regio Holland Rijnland (vastgesteld op 14 maart 2018) is de kwalitatieve koers voor woningmarkt op regionaal, subregionaal en lokaal niveau geschetst. De regionale woonagenda helpt gemeenten bij de afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio en vormt een onderbouwing voor plannen in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

In de regio Holland Rijnland is snel vraag naar meer woningen die kwalitatief aansluiten bij de veranderende bevolkingssamenstelling. Om aan deze ambitie te kunnen voldoen en tegelijkertijd de woon-aantrekkelijkheid van de regio te behouden, in te kunnen blijven spelen op de behoefte en verdringing van kwetsbare groepen op de woningmarkt te voorkomen, heeft de regio Holland Rijnland de volgende keuzes gemaakt:

1. tempoversnelling noodzakelijk, zeker voor de korte termijn;
2. groei vraagt goede ruimtelijke ordening, balans tussen inbreiding en uitbreiding met prioriteit voor inbreiding;
3. een kwalitatief programma dat borgt dat verdringing beperkt is;
4. bevorderen doorstroming voor een betere werking van de woningmarkt;
5. een programma dat recht doet aan de behoefte aan verschillende woonmilieus, centrumstedelijk, suburbaan en dorps/landelijk;
6. groeien met aandacht voor duurzaamheid en bodemdaling;
7. langer zelfstandig wonen met zorg faciliteren;
8. bereikbaar bouwen;
9. solidariteit.

#### ***Doorwerking plangebied***

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een nieuw juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van de locaties Gat van Palace en Esplanade. Met het bestemmingsplan worden de toegestane functies nader ingekaderd. In de regio Holland Rijnland is snel vraag naar meer woningen die kwalitatief aansluiten bij de veranderende bevolkingssamenstelling. Met voorliggend bestemmingsplan wordt uitgegaan van maximaal 73 woningen op de locatie Gat van Palace en maximaal 22 op de locatie Esplanade. Over de ontwikkeling van sociale huurwoningen is tussen initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst afgesloten. De segmentering van de woningen zal niet plaatsvinden op het Gat van Palace, maar elders in Noordwijk aan Zee.

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied waardoor voorliggend bestemmingsplan voorziet op het mogelijk maken van een ontwikkeling op een inbreidingslocatie. Daarnaast is de locatie van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan gelegen aan een nationale hotspot en in een internationaal aantrekkelijke kern. Voorliggend bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met de Regionale Woon Agenda Holland Rijnland 2017.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Omgevingsvisie 1.0: Samen maken we toekomst voor Noordwijk

In februari 2022 is de nieuwe 'Omgevingsvisie 1.0: Samen maken we de toekomst voor Noordwijk' vastgesteld door de gemeenteraad van Noordwijk. Deze nieuwe omgevingsvisie vervangt de Omgevingsvisie Noordwijk 2030. De Omgevingsvisie vormt enerzijds een uitnodiging voor nieuwe ideeën en initiatieven vanuit de samenleving en anderzijds een afwegingskader voor concrete ingediende initiatieven.

Noordwijk kent diverse typen gebieden met elk hun eigen kenmerken, karakteristieken en waarden. De Omgevingsvisie gaat daarom uit van een gebiedsgerichte aanpak. In de gemeente Noordwijk is het goed wonen, werken en recreëren in de luwte van de Randstad en door de bijzondere waarden van de dorpen en het landschap. Het is belangrijk dat die bijzondere waarden worden behouden.

De gemeente zet in de Omgevingsvisie haar koers uit om deze en andere doelstellingen te bereiken aan de hand van vijf thema's:

1. Een ondernemende gemeente met voldoende welvaart voor iedereen;
2. Prettig wonen met voldoende woningen voor iedereen;
3. Een betrokken gemeenschap, een plek waar we prettig samenleven en gelukkig oud worden;
4. Goede bereikbaarheid en minder (parkeer)overlast op topdagen;
5. Een duurzame gemeente Noordwijk, klimaatneutraal en -bestendig.

#### ***Doorwerking plangebied***

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een nieuw juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van de locaties Gat van Palace en Esplanade. Met het bestemmingsplan worden de toegestane functies nader ingekaderd. Zodoende krijgt de gemeente Noordwijk de regie in handen over welke ontwikkelingen gewenst zijn op de locaties Gat van Palace en Esplanade. De toekomstige bebouwing op de locaties Gat van Palace en Esplanade dienen volledig gasloos gerealiseerd te worden. Door het grote oppervlak aan platte daken bestaat de mogelijkheid om zonnepanelen op te richten om zodoende (deels) te voorzien in de energiebehoefte van de toekomstige bebouwing.

Voorliggend bestemmingsplan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om de beoogde nieuwe ontwikkeling aan te laten sluiten op de omliggende bebouwing van het plangebied. De ruimtelijke kwaliteit in de kern Noordwijk, aan een toeristische hotspot, wordt hierdoor versterkt. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot een herontwikkeling van het plein naar een attractieve omgeving waar de belevingswaarde en gebruikswaarde is versterkt en de toekomstwaarde van de locatie en de kern Noordwijk wordt verhoogd. De sociaaleconomische vitaliteit van de kern Noordwijk wordt hierdoor versterkt.

Onderhavig initiatief is in overeenstemming met de 'Omgevingsvisie 1.0: Samen maken we de toekomst voor Noordwijk'.

#### 3.4.3 Woonvisie 2020-2030

De gemeenteraad van de gemeente Noordwijk heeft op 26 januari 2021 de 'Woonvisie 2020-2030: Alle zeilen bij voor voldoende en juiste woningen' vastgesteld. Bij nieuwe bouwaanvragen voor realisatie van 3 woningen of meer worden woningbouwplannen aan de hand hiervan getoetst.

De druk op de nationale woningmarkt is hoog als gevolg van een onbalans in de vraag naar en het aanbod van woonruimte. De gemeentelijke woningmarkt vormt hierop geen uitzondering. Het aantal sociale huurwoningen is beperkt. De koopwoningen in de gemeente zijn relatief duur, waardoor doorstroming van huur naar koop lastig is. Gevolg is dat mensen niet altijd passend kunnen wonen gemeten naar het inkomen of levensfase. Mede hierdoor is het voor starters lastig hun plek te vinden op de woningmarkt. Voor de leefbaarheid is het belangrijk dat verschillende generaties kunnen wonen in de kernen, waarbij mensen met een zorgvraag langer zelfstandig kunnen wonen, bij voorkeur in een beschutte omgeving. Daarnaast vragen klimaatveranderingen en energievraagstukken aandacht voor het verduurzamen van de woningvoorraad. Deze opgaven staan centraal in de woonvisie. Daarin gaat het om een passend woonaanbod en om een aantrekkelijke woonomgeving: groen, met voorzieningen, ruimte voor recreatie, werkgelegenheid en goed bereikbaar. Dit vraagt een afweging rond benutting van schaarse ruimte.

De gemeente Noordwijk zet vol in op het ontwikkelen van nieuwbouw. Er wordt gezocht naar meer bouw mogelijkheden om de drukte op de woningmarkt te verlichten. Hierbij worden kansrijke woningbouwlocaties geïnventariseerd en krijgen inbreidingslocaties voorrang voor een optimale benutting van de ruimte. Daarnaast streeft de gemeente Noordwijk naar het toevoegen van de juiste woningen en stuurt hierbij op een meer passend woningaanbod voor lage- en middeninkomens. In het bijzonder wordt er hierbij ingezet op woningen voor jongeren en jonge gezinnen. De gemeente verleent medewerking aan nieuwbouwprojecten mits er voldoende sociale huur, middeldure huur, goedkope en betaalbare koopwoningen zijn opgenomen in het woningbouwprogramma.

Daarnaast zet de gemeente Noordwijk in op mogelijkheden voor prettig thuis wonen. Er is een groeiende zorg voor een leefbare, veilige en betaalbare woon- en leefomgeving. Dit verdient extra zorg en aandacht omdat ouderen en andere mensen met een ondersteuningsbehoefte of zorgvraag hun plek zoeken in de samenleving. Dit vraagt passende huisvesting, afgestemd op voorzieningen bij de woning en in de kern. De gemeente zet zich in voor leefbare buurten en een sluitende woonzorginfrastructuur in de kernen, waardoor mensen langer thuis kunnen wonen.

De gemeente Noordwijk streeft ernaar om in 2050 volledig klimaatneutraal te zijn. Hieraan levert een energiezuinige woningvoorraad een belangrijke bijdrage. Daarom bevordert de gemeente de energietechnische verbeteringen van bestaande huur- en koopwoningen. Ook worden maatregelen doorgevoerd voor een klimaatbestendige woonomgeving. Zo worden bij nieuwbouw afspraken gemaakt over aanvullende eisen ten aanzien van duurzaam bouwen. Daarnaast wordt ingezet op een groene klimaatadaptieve openbare (buiten)ruimte waardoor hittestress of waterlast beperkt worden.

### ***Doorwerking plangebied***

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een nieuw juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van de locaties Gat van Palace en Esplanade. Met het bestemmingsplan worden de toegestane functies nader ingekaderd. De druk op de Noordwijkse woningmarkt is hoog door een onbalans tussen vraag en aanbod. Door de locatie voorziet het bestemmingsplan in het mogelijk maken van woningen op een toeristische hotspot voor nieuwbouw. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet daarmee op een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied (inbreiding). Met voorliggend bestemmingsplan wordt uitgegaan van maximaal 73 woningen op de locatie Gat van Palace en maximaal 22 op de locatie Esplanade. Er worden zowel kleinere als grotere eenheden gerealiseerd, geschikt voor meerdere doelgroepen. Gezien deze prominente locatie in Noordwijk (eerstelijns bebouwing) en de gewenste beeldkwaliteit en gewenste hoge kwaliteit van het ruimtelijk-stedenbouwkundig plan is de voorgeschreven segmentering uit de woonvisie 2020-2030 niet passend op deze locatie. Daarom is voor deze locatie

gekozen af te wijken van de segmentering uit de woonvisie. Met initiatiefnemer zijn anterieure afspraken gemaakt in een ondertekende samenwerkingsovereenkomst waarin is opgenomen op welke wijze er invulling wordt gegeven aan de woningsegmentering. Voor onderhavig plan is deze segmentering vanwege de specifieke locatie uitgewerkt in deze overeenkomst. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal duidelijk worden op welke wijze aan de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst over de woningbouwsegmentering invulling wordt gegeven.

De toekomstige gebouwen dienen volledig gasloos te worden gerealiseerd. Doordat het bestemmingsplan een groot oppervlak aan platte daken mogelijk maakt kunnen de toekomstige gebouwen worden voorzien van zonnepanelen. Hierdoor wordt de mogelijkheid geboden om (deels) in de eigen energiebehoefte te voorzien. Voorliggend bestemmingsplan is daarmee in lijn met de Woonvisie 2020 – 2030.

### **3.4.4 Welstandsnota Noordwijk 2019**

In de Welstandsnota van de gemeente Noordwijk (vastgesteld op 13 juni 2019) zijn de gemeentelijke welstandscriteria gegeven waaraan ontwikkelingen moeten voldoen ten aanzien van het straatbeeld. Doordat de gemeenten Noordwijk en Noordwijkerhout op 1 januari 2019 gefuseerd zijn, heeft er een harmonisatie van beide nota's plaatsgevonden. De welstandsnota die gevolg is uit deze harmonisatie heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente Noordwijk.

Binnen de gemeente Noordwijk komen er verschillende welstandsniveaus voor:

- Beschermend: gericht op het beschermen van de waardevolle cultuurhistorische karakteristieken in het betreffende gebied;
- bijzonder: extra inspanningen gewenst ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. De welstandsbeoordeling is gericht op het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit;
- normaal: Welstandsbeoordeling is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit;
- eenvoudig: Eenvoudigere beoordeling van bouwplannen door beperkte invloed op het straatbeeld.

In de gemeente Noordwijk zijn geen welstandsvrije gebieden gelegen. De gemeente wenst in alle gebieden tenminste een basiskwaliteit te handhaven.

Naast de welstandsniveaus per gebied zijn er ook welstandscriteria opgesteld voor gebouwen:

- Monumenten: Door het Rijk, de provincie of gemeente aangewezen. De welstand is gericht op het handhaven van het hoge kwaliteitsniveau, herstellen en versterken van de historische karakteristieken van de gevel en de samenhang met de omgeving
- Bijzonder niveau: Extra inspanning ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit gewenst. Welstandstoezicht gericht op het voorkomen van aantasting van de karakteristieken en het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit.
- Normaal niveau: Basiskwaliteiten dienen te worden gehandhaafd. Welstandstoezicht gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van de bouwwerken.

Daarnaast zijn er criteria gesteld voor de beoordeling van de bouwplannen:

- Ligging (bestemmingsplan is leidend);
- Massa en vorm (bestemmingsplan is leidend);
- Gevelkarakteristiek;
- Materiaal- en kleurgebruik.



### **Doorwerking plangebied**

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een nieuw juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van de locaties Gat van Palace en Esplanade. Met het bestemmingsplan worden de toegestane functies nader ingekaderd. Met voorliggend bestemmingsplan wordt geregeld dat de gemeente regie kan voeren met betrekking tot de gewenste functies voor de locaties Gat van Palace en Esplanade. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt het nieuwe juridisch-planologische kader aangescherpt. Het plangebied voor voorliggend bestemmingsplan is gelegen in welstandsgebied Koningin Wilhelmina Boulevard/Koningin Astrid Boulevard waarvoor een bijzonder welstandsniveau geldt. Afwisseling, individualiteit en toch eenheid zijn daarbij uitgangspunt hetgeen tot uiting komt in de maat van de bebouwing, geleding en detaillering.

Met het ontwerp van de toekomstige gebouwen dient rekening worden gehouden met de in de Welstandsnota Noordwijk 2019 met betrekking tot de ligging, massa en vorm, gevelkarakteristieken en de materiaal- en kleurkeuze zodat de toekomstige gebouwen voldoen aan de Welstandsnota Noordwijk 2019. De Welstandsnota vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

### **3.4.5 Beleidsnotitie Gebruik Woningen**

Het college van de gemeente Noordwijk heeft op 8 december 2020 ingestemd met de 'Beleidsnotitie Gebruik Woningen'. De gemeenteraad van Noordwijk heeft deze notitie vastgesteld op 16 februari 2021. In de 'Beleidsnotitie Gebruik Woningen' zijn de beleidsuitgangspunten en het juridisch instrumentarium voor het gebruik van woningen vastgelegd. Het doel hiervan is om oneigenlijk gebruik van woningen en onrechtmatige woningonttrekking tegen te gaan. De aanleiding voor het opstellen van de beleidsnotitie is de ontwikkeling dat in toenemende mate woningen worden onttrokken aan de woningvoorraad doordat ze toeristisch worden verhuurd in plaats van bewoond.

Recreatieve verhuur van woningen met een woonbestemming is de laatste jaren erg in trek. Met name in toeristische gebieden zoals in grote steden en kustplaatsen heeft deze vorm van recreatieve verhuur een grote vlucht genomen. Ook in Noordwijk is deze ontwikkeling merkbaar. Steeds vaker worden woningen recreatief gebruikt of verhuurd. Dit heeft effect op de woningmarkt. Woningen die recreatief (toeristisch) worden gebruikt worden onttrokken aan de woningvoorraad, zijn niet beschikbaar voor woningzoekenden en beperken de doorstroming.

Naast de overlast als gevolg van de toeristische verhuur van woningen worden ook (overlast)situaties in woonwijken gemeld ten aanzien van woningen die worden (onder)verhuurd (via kamerverhuur) dan wel met betrekking tot woningen waarin meerdere huishoudens woonachtig zijn. De situatie verschilt per kern. Zo speelt de toeristische verhuur vooral in de kernen Noordwijk aan Zee en in Noordwijk Binnen. Bewoning van woningen door meerdere huishoudens doet zich vooral voor in de kernen Noordwijkerhout, Noordwijk aan Zee en Noordwijk Binnen. Er is dus sprake van een bredere problematiek waarbij niet enkel sprake is van een illegale woonsituatie maar ook van ander, strijdig gebruik.

De uitgangspunten in de 'Beleidsnotitie Gebruik Woningen' zijn als volgt:

*Hoofdverblijf (woning wordt permanent bewoond en bewoner staat ingeschreven in BRP):*

- permanente bewoning van een woning door maximaal één huishouden;
- bed & Breakfast tot vier personen in alle kernen, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden;
  - tot acht personen en maximaal vier kamers in het agrarisch/landelijk gebied, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden;

- kamerverhuur (inwoning) aan maximaal twee personen, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden;
- vakantieverhuur uitsluitend tot maximaal dertig dagen per kalenderjaar, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

*Geen hoofdverblijf (woning wordt niet permanent bewoond, er is geen inschrijving in BRP, dan wel de ingeschrevene verblijft niet in de woning):*

- tweede woning voor eigen gebruik binnen een hiertoe aangewezen zone in Noordwijk aan Zee.
- aanvullend geldt dat vakantieverhuur in deze zone, tot maximaal dertig dagen per kalenderjaar en indien wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden, mogelijk wordt gemaakt;
- shortstay is uitsluitend toegestaan als aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Voor shortstay is zowel een omgevingsvergunning als onttrekkingsvergunning nodig.

De beoogde beleidsrichtingen ten aanzien van woonvormen en nevenfuncties en de beoogde effecten van dit beleid kunnen in hoofdlijnen worden gevat in de volgende uitgangspunten:

- wonen waar gewoond moet worden;
- toeristische verhuur van een woning niet toegestaan;
- bed & breakfast tot een max. aantal personen en max. gebruiksoppervlak
- vakantieverhuur van eigen woning (hoofdverblijf) max. 30 dagen per kalenderjaar;
- recreatief gebruik van een woning alleen voor eigen gebruik in een hiertoe aangewezen zone;
- kamerverhuur (inwoning) tot max. 2 personen;
- consequent uitvoeren van het handhavingsbeleid.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten moeten – onder de gestelde voorwaarden – de volgende woonvormen en functies mogelijk in reguliere woningen, dus niet zijnde bedrijfswoningen, zomerhuisjes, bijgebouwen bij woningen, pensions en hotels, mogelijk zijn:

#### *Hoofdverblijf in de woning*

1. permanente bewoning van een woning door maximaal één huishouden;
2. bed & breakfast tot maximaal vier (bebouwde kom)/acht (buitengebied) personen;
3. vakantieverhuur tot maximaal 30 dagen;
4. kamergewijze verhuur tot maximaal twee personen (inwoning);

#### *Geen hoofdverblijf in de woning*

1. tweede woning voor eigen gebruik binnen aangewezen zone;
2. shortstay onder voorwaarden.

In de beleidsnotitie wordt een aanzet gegeven voor een begrippenkader dat is verfijnd in onderhavig plan. Het gaat hierbij om het definiëren van de termen Bed & Breakfast, huishouden, inwoning, kamerverhuur, onzelfstandige woonruimte, shortstay, toeristische verhuur en vakantieverhuur. Voor de uiteindelijke definitie is het plan – en niet de beleidsnotitie – leidend.

De ‘Beleidsnotitie Gebruik Woningen’ gaat over het gebruik van ‘gewone’ burgerwoningen in Noordwijk. Bedrijfswoningen, zomerhuisjes, bijgebouwen bij woningen, pensions en hotels worden hierin buiten beschouwing gelaten. Ook woningen gelegen op de recreatieparken met de bestemming ‘recreatie’ worden hierbij niet meegenomen. Het beleid is op een integrale wijze tot stand gekomen en in samenspraak met de disciplines Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening, Toerisme, Bestuurszaken, Brandweer en Belastingen opgesteld.

Naar aanleiding van de debatraad over de beleidsnotitie, die plaatsvond op 26 mei 2020, is besloten om ten aanzien van shortstay separate beleidsregels op te stellen. Hiervan zal een vergunningsplicht voor het toestaan van shortstay onderdeel gaan uitmaken. In de planregels van onderhavig plan is wel opgenomen dat shortstay wordt aangemerkt als strijdig gebruik van een woning.

### ***Doorwerking plangebied***

De beleidsnotitie Gebruik Woningen gaat voornamelijk in op de oneigenlijk gebruik van woningen en onrechtmatige woningonttrekking tegen te gaan. De aanleiding voor het opstellen van de beleidsnotitie is de ontwikkeling dat in toenemende mate woningen worden onttrokken aan de woningvoorraad doordat ze toeristisch worden verhuurd in plaats van bewoond. De beleidsnotitie betreft uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Gebruik Woningen' (ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen), waarmee voornamelijk de juridische aspecten met betrekking tot wonen, huisvesting en recreatieve mogelijkheden nader worden ingekaderd. De regels uit het bestemmingsplan 'Gebruik Woningen' zijn in de regels van voorliggend bestemmingsplan overgenomen. Hiermee is voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming met de Beleidsnotitie Gebruik Woningen.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald. Het plan wordt aan deze aspecten getoetst. Een en ander dient ter onderbouwing waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening bij realisatie van de in het plan opgenomen planologische mogelijkheden.

### 4.1 Verkeer en parkeren

#### 4.1.1 Toetsingskader

Een toename of wijziging van functies kan gevolgen hebben voor de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte van de functies binnen het plangebied. Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen waarbij hiervan sprake is moet voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn. Ook moet rekening gehouden worden met de verkeersdruk en –veiligheid. De parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie van voorliggend bestemmingsplan dient in beeld te worden gebracht aan de hand van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' en het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid de 'Nota Parkeernormen 2020'.

#### 4.1.2 Onderzoek

##### Verkeersgeneratie

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het nader inkaderen van de mogelijkheden van de locaties Gat van Palace en Esplanade. De beoogde functies zijn reeds toegestaan, maar worden nader ingekaderd. Onderhavig initiatief zal voorzien in het juridisch planologisch toestaan van detailhandel, horeca in categorie 1 en 2, wonen, dienstverlening en maatschappelijke functies. De voorgenomen ontwikkelingen hebben een effect op de verkeersgeneratie van het plangebied en de directe omgeving.

Er is een laag, gemiddeld en hoog scenario, gebaseerd op het richtprogramma zoals in het planontwerp is toegelicht. Dit is gedaan om inzichtelijk te maken met welke bandbreedte aan verkeersgeneratie gedacht moet worden voor deze planlocatie. Het lage scenario gaat uit van relatief beperkte horeca op de begane grond van het 'Gat van Palace' waarbij de detailhandel (hoofdwinkelcentrum) de dominante functie is. Dit zorgt voor beperktere verkeersgeneratie. Het hoge scenario gaat uit van een volledige benutting van de begane grond van het 'Gat van Palace' door horeca (1.307 m<sup>2</sup> bvo gebaseerd op het richtprogramma). Het grootste verschil tussen het hoge en lage scenario zit in de relatief hoge cijfers voor de verkeersaantrekkende werking van restaurants.

In de bijlage staat de gedetailleerde berekening. Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten gebruikt:

- 'Nota Parkeernormen 2020' gemeente Noordwijk d.d. december 2020;
- 'Nota Parkeren en Stallen Noordwijk 2013' april 2013 (voor aanwezigheidspercentages 's);
- CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen';
- Ligging; centrum;
- Stedelijkheidsklasse III (matig stedelijk)
- Voor de maatschappelijke functie is het kencijfer van commerciële dienstverlening toegepast.

Voor het berekenen van de verkeergeneratie worden de normen uit de CROW-381 publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' geraadpleegd. De volgende uitgangspunten zijn daarbij gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: "matig stedelijk" ;
- Stedelijke zone: 'centrum';
- Woning gestapeld (koop, appartement, duur).

Daarbij is, worst-case, gerekend met 100% dure koopappartementen. In de werkelijke situatie zal er een mix van woningen worden gerealiseerd, waardoor de verkeersgeneratie lager zal liggen. De maximale verkeersgeneratie voor Gat van Palace en Esplanade is uiteengezet in onderstaande tabel.

Tabel 4.1a Verkeersgeneratie (gemiddeld)

| Verkeersgeneratie                | Aantal | Maximale norm | Verkeersgeneratie |
|----------------------------------|--------|---------------|-------------------|
| Woningen Gat van Palace (aantal) | 73     | 7,3           | 525,6             |
| Woningen Esplanade (aantal)      | 22     | 7,2           | 158,4             |
| Winkels (m <sup>2</sup> BVO)     | 653,5  | 27            | 201,9             |
| Horeca (m <sup>2</sup> BVO)      | 653,5  | 80            | 522,8             |
| <b>Totaal (afgerond)</b>         |        |               | <b>1.409</b>      |

Tabel 4.1b Verkeersgeneratie (hoog scenario)

| Verkeersgeneratie                | Aantal | Maximale norm | Verkeersgeneratie |
|----------------------------------|--------|---------------|-------------------|
| Woningen Gat van Palace (aantal) | 73     | 7,3           | 525,6             |
| Woningen Esplanade (aantal)      | 22     | 7,2           | 158,4             |
| Winkels (m <sup>2</sup> BVO)     | 0      | 27            | 0                 |
| Horeca (m <sup>2</sup> BVO)      | 1.307  | 80            | 1.045,6           |
| <b>Totaal (afgerond)</b>         |        |               | <b>1.730</b>      |

Het plan zorgt voor een verkeersgeneratie van gemiddeld 1.409 en maximaal 1.730 motorvoertuigen per etmaal. In de huidige situatie is er op basis van het vigerende bestemmingsplan een mogelijkheid voor het realiseren van verschillende horeca activiteiten, detailhandel, maatschappelijk, dienstverlening en wonen. Het oppervlak van het bestaande bouwvlak is vergelijkbaar met het beoogde nieuwe bouwvlak.

Gezien de ligging in het centrum van Noordwijk en het feit dat er volgens het vigerende bestemmingsplan een vergelijkbaar gebouw (en daarmee vergelijkbare bedrijvigheid/functies) kan worden gerealiseerd, wordt verwacht dat de omliggende wegen de verkeersbewegingen die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt goed kan verwerken. Bewoners van de appartementen parkeren hierbij in de parkeerkelder onder de gebouwen en rijden via de Olieburg naar de Koningin Wilhelmina Boulevard. Van hieruit rijdt het verkeer via het Palaceplein naar de kruising met de Parallel Boulevard. Deze wegen hebben voldoende capaciteit om het extra verkeer te kunnen verwerken. Daarnaast biedt deze rijrichting via de Koningin Wilhelmina Boulevard op zomerse drukke dagen ruimte voor het wegrijdende verkeer om op te stellen voor het oprijden van de Parallel Boulevard zonder dat dit van invloed is op de bereikbaarheid van de in- en uitgang van de parkeergarage.

## **Parkeren**

Op basis van de parkeernormen, zoals vervat in de 'Kadernota parkeren 2020' en 'Nota Parkeernormen 2020', is het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het plangebied bepaald. Het plangebied ligt in het gebiedstype 'centrum'. Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen is mede afhankelijk van de beoogde functies en de verdeling daarvan en het toewijzen van parkeerplaatsen aan woningen (exclusieve parkeerplaatsen).

Zonder toewijzing van de parkeerplaatsen aan bewoners en met een 50% - 50% verdeling van de beoogde functies (het uitgangspunt hierbij is dat de helft van de commerciële functie winkel is en de andere helft de kleinschaliger horeca (geen restaurant)) is er een passende parkeerbalans. De parkeerbalans is opgenomen in de bijlagen. Hiermee is de haalbaarheid in het kader van het bestemmingsplan voldoende aangetoond.

In het kader van de omgevingsvergunning zal de parkeerbalans opnieuw bekeken worden aan de hand van de definitieve verdeling van de functies en de eventuele toewijzing (en aantal) van parkeerplaatsen aan bewoners.

### *Parkeren in plan*

Het parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Het stedenbouwkundig model voorziet in het realiseren van een ondergrondse parkeergarage van twee lagen met circa 176 parkeerplaatsen. Het bestemmingsplan maakt parkeren zowel ondergronds als bovengronds mogelijk. Hierdoor is er voldoende juridisch planologische ruimte om te voorzien in een potentiële parkeeroplossing.

Om te borgen dat er daadwerkelijk voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, is in het bestemmingsplan vastgelegd dat de omgevingsvergunning voor het bouwen pas verleend kan worden als er sprake is van voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de geldende parkeernormen. Vanuit het aspect parkeren worden daarom geen belemmeringen verwacht.

### **4.1.3 Conclusie**

Omdat voorliggend bestemmingsplan planologisch gezien vergelijkbare gebouwen mogelijk maakt dan het vigerend bestemmingsplan, blijft de potentiële parkeerdruk en verkeersgeneratie nagenoeg gelijk.

In de regels van het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen pas wordt verleend als er sprake is van de realisatie van voldoende parkeerplaatsen. Omdat het binnen het voorliggend beschermingsplan mogelijk is om zowel onder- als bovengronds te parkeren, is er planologisch gezien voldoende ruimte om de parkeervraag op te vangen.

Het aspect verkeer en parkeren vormt derhalve geen belemmering ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan.

## 4.2 Geluid

### 4.2.1 Toetsingskader

#### Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel 4.2: Breedte geluidszones langs wegen

|                         | Aantal rijstroken | Zone breedte |
|-------------------------|-------------------|--------------|
| Stedelijk gebied        | 1 of 2            | 200 meter    |
|                         | 3 of meer         | 350 meter    |
| Buiten stedelijk gebied | 1 of 2            | 250 meter    |
|                         | 3 of 4            | 400 meter    |
|                         | 5 of meer         | 600 meter    |

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Tabel 4.3: Maximale ontheffingswaarden

| Situatie                                                               | Maximale ontheffingswaarde | Artikel               |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Stedelijk gebied                                                       |                            |                       |
| • Nieuwe woningen                                                      | 63 dB                      | Artikel 83, lid 2 Wgh |
| • Vervangende nieuwbouw                                                | 68 dB                      | Artikel 83, lid 5 Wgh |
| Buiten stedelijk gebied                                                |                            |                       |
| • Nieuwe woningen                                                      | 53 dB                      | Artikel 83, lid 1 Wgh |
| • Agrarische bedrijfsbebouwing                                         | 58 dB                      | Artikel 83, lid 4 Wgh |
| • Vervangende nieuwbouw                                                | 58 dB                      | Artikel 83, lid 7 Wgh |
| • Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg | 63 dB                      | Artikel 83, lid 6 Wgh |

\*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

#### 4.2.2 Onderzoek

Door De Roever omgevingsadvies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. In dit onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï berekend voor Gat van Palace in Noordwijk. Navolgend worden de belangrijkste conclusies weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

##### Hogere waarden

Voor het verlenen van een hogere waarde zal spuiventilatie en extra gevelwering nodig zijn bij verschillende appartementen. In het akoestisch onderzoek is een toetsing aan de voorwaarden voor een hogere waarde conform het hogere waarde beleid opgenomen.

##### Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

###### *Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaaï)*

De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 68 dB ter plaatse van de oostgevel op de begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping. De vereiste karakteristieke geluidwering  $G_{a;k}$  bedraagt dan ten hoogste  $68 - 33 = 35$  dB (eis uit het bouwbesluit). Naar verwachting zal een onderzoek naar de gevelwering nodig zijn. Dit onderzoek wordt uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning.

###### *Woon- en leefklimaat*

De geluidniveaus ter plaatse van de gewenste gebouw variëren van 29 tot 68 dB. De milieukwaliteit bij het gebouw wordt geclassificeerd als 'Zeer Goed' tot 'Zeer Slecht'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het gebouw wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van het akoestisch onderzoek kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

#### 4.2.3 Conclusie

Er wordt een hogere waarde aangevraagd. Na het verlenen van de hogere waarde zijn er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen.

### 4.3 Luchtkwaliteit

#### 4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof ( $PM_{10}$  en  $PM_{2,5}$ ) en stikstofdioxide ( $NO_2$ ) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.



Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (1,2µg/m<sup>3</sup>).

#### 4.3.2 Onderzoek

##### NIBM

In het kader van dit bestemmingsplan een luchtkwaliteitsonderzoek in de vorm van een 'NIBM' toets uitgevoerd. Hiermee is bepaald in hoeverre de ontwikkeling zal bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

Als basis voor de berekening zijn de volgende uitgangspunten genomen:

- maximaal 1.730 motorvoertuigen per etmaal (gebaseerd op paragraaf 4.1 Verkeer en parkeren).
- Aandeel vrachtverkeer van 2%.

Met deze uitgangspunten is de NIBM-toets uitgevoerd, waarbij is uitgegaan van realisatie/oplevering in 2025, zie onderstaande afbeelding.

#### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

|                                                                                                  |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Jaar van planrealisatie                                                                          | 2025 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                            |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                     | 1730 |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                            | 1,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                  |      |
| NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                             | 0,98 |
| PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                            | 0,26 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                       | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                                 |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig</b> |      |

Tabel 4.4 NIBM-toets

De berekening laat zien dat het extra verkeer ten gevolge van het plan maximaal 0,98 µg/m<sup>3</sup> bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub>. Voor de concentratie PM<sub>10</sub> zal het verkeer maximaal 0,26 µg/m<sup>3</sup> bijdragen.

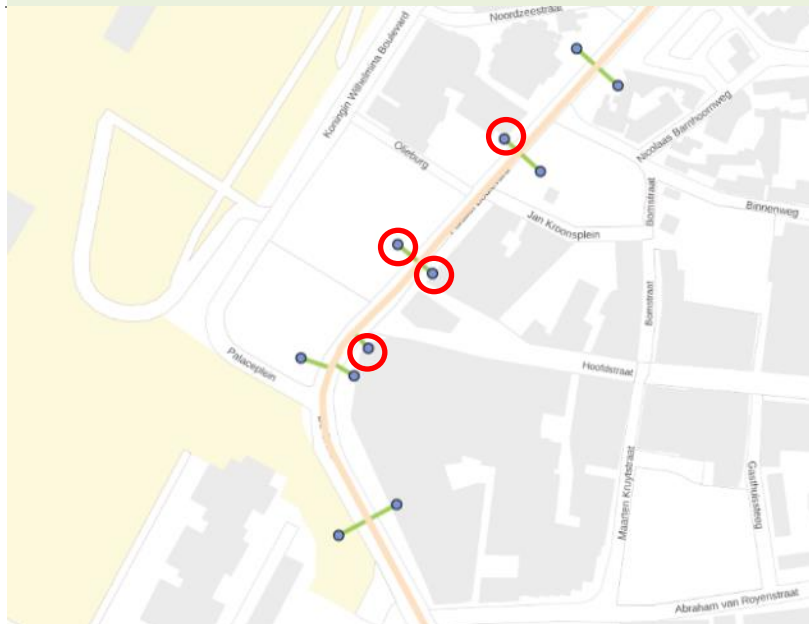
Dit betekent dat het plan aan de concentraties voor NO<sub>2</sub>, (stikstofdioxide) en PM<sub>10</sub> (fijnstof) in niet betekende bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

### Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Het is in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang om ook te bekijken of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit. Hierover kunnen uitspraken gedaan worden aan de hand van achtergrondwaarden voor NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2.5</sub>. Die konden tot voorkort worden bepaald aan de hand van de NSL-monitoringstool. Vanaf 1 januari 2023 is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) echter het te gebruiken instrument voor de monitoring van luchtkwaliteit<sup>1</sup>. Voor vier van de meest nabijgelegen toetspunten is bekeken wat de achtergrondwaarden voor NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2.5</sub> zijn en wat het aantal PM<sub>10</sub>-overschrijdingsdagen is. In onderstaande figuur is aangegeven waar betreffende toetspunten zijn gesitueerd.

Tabel 4.5: Achtergrondwaarden voor NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2.5</sub>

| Coördinaten toetspunten   | NO <sub>2</sub> µg/m <sup>3</sup> | PM <sub>10</sub> µg/m <sup>3</sup> | PM <sub>10</sub> overschrijdingsdagen | PM <sub>2.5</sub> µg/m <sup>3</sup> |
|---------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| X: 89666.2<br>Y: 473340.9 | 13,23                             | 16,10                              | 6,02                                  | 7,83                                |
| X: 89616.2<br>Y: 473291.4 | 13,86                             | 16,22                              | 6,01                                  | 7,87                                |
| X: 89632.5<br>Y: 473277.8 | 15,38                             | 16,53                              | 6                                     | 7,97                                |
| X: 89602.4<br>Y: 473242.7 | 14,74                             | 16,40                              | 6                                     | 7,93                                |
| Norm                      | 40                                | 40                                 | 35                                    | 25                                  |



Figuur 4.1 Coördinaten toetspunten (bron: CIMLK kaart)

Gelet op de uitkomsten uit de NIBM-tool is het geheel onwaarschijnlijk dat de verkeersgeneratie die samenhangt met de functies binnen het plangebied leidt tot een overschrijding van de gestelde grenswaarden.

<sup>1</sup> <https://www.cimlk.nl/kaart>

### 4.3.3 Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

## 4.4 Bedrijven en milieuzonering

### 4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

#### *Richtafstanden*

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'<sup>2</sup>. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

#### *Omgevingstype*

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied, natuurgebied of een gemengd gebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

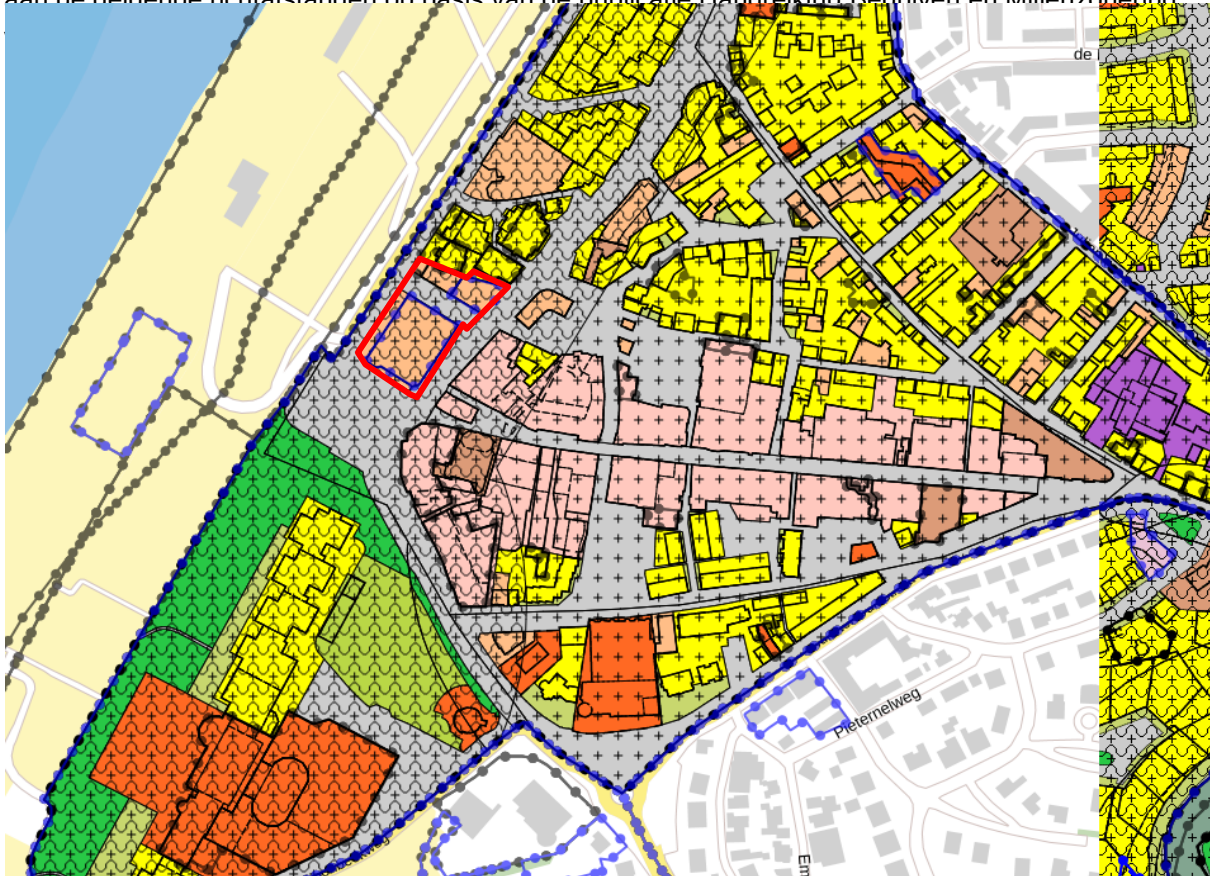
### 4.4.2 Onderzoek

Vanwege de ligging in het centrum dient uitgegaan te worden van het omgevingstype 'gemengd gebied'. In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk centrumbestemmingen gelegen, met uitzondering van enkele maatschappelijke- en gemengde en woonbestemmingen. Voor de beschrijving van het aspect bedrijven en milieuzonering wordt getoetst op basis van de vigerende bestemmingsplannen 'Zeewaardig', vigerend vanaf 18 december 2014 en bestemmingsplan 'Correctie Zeewaardig, fase 2', vigerend vanaf 17 januari 2019. Het bestemmingsplan 'Correctie Zeewaardig, fase 2' betreft

<sup>2</sup> 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

voornamelijk locaties rondom Gat van Palace en Esplanade. Voor de volledigheid wordt er wel getoetst aan dit bestemmingsplan.

Voor de beschrijving van het aspect bedrijven en milieuzonering wordt uiteengezet of voldaan wordt aan de geldende richtafstanden op basis van de publicatie *Handreiking Bedrijven en Milieuzonering*.



Figuur 4.2 Uitsnede vigerende bestemmingsplannen (plangebied rood omlijnd)

#### *Centrum (roze aanduidingen)*

De locaties van Gat van Palace en Esplanade zijn volgens de vigerende bestemmingsplannen 'Zee-waardig' en 'Correctie Zeewaardig, fase 2' gelegen op circa 15 meter ten westen van de meest nabijgelegen centrumbestemming (Parallel Boulevard, Hoofdstraat en De Grent). Op deze locatie zijn detailhandel, dienstverlening, horeca tot en met categorie 3 (hotel, restaurant of zaalaccommodatie voor komende bedrijf, waarvan de activiteiten in hoofdzaak bestaan uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van maaltijden daaraan ondergeschikt is) en wonen toegestaan. Voor deze bedrijvigheid geldt maximaal milieucategorie 2, met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. Door de ligging in 'gemengd gebied' kan de richtafstand met één traprede worden verlaagd. De richtafstand wordt hierdoor 10 meter. Hierdoor wordt er voldaan aan de richtafstand.

Ten zuidoosten, op een afstand van circa 88 meter is een centrumbestemming (ten zuiden van De Grent 24) gelegen met de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4' gelegen. Onder de aanduiding 'horeca categorie 4' wordt verstaan een bar-dancing of dancing (discotheek). Een discotheek is bedrijvigheid dat valt onder milieucategorie 2. Hiervoor geldt een maximale richtafstand van 30 meter. Door de ligging in 'gemengd gebied' kan de richtafstand met één traprede worden verlaagd naar 10 meter.

Gezien de locatie van voorliggend bestemmingsplan is gelegen op meer dan 80 meter kan worden geconcludeerd dat er wordt voldaan aan de richtafstand voor de centrumbestemming met de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4'.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een correctie op de voorgaande bestemmingsplannen 'Zeewaardig' en 'Correctie Zeewaardig, fase 2' waarbij de juridisch-planologische mogelijkheden op de locaties ten noorden en zuiden van Gat van Palace en Esplanade nader worden ingekaderd. De beoogde functies zijn reeds toegestaan op de locatie van het plangebied.

Binnen het plangebied worden de functies horeca categorie 1 en 2, detailhandel, maatschappelijk, dienstverlening en wonen mogelijk gemaakt. Alle genoemde functies vallen onder milieucategorie 1 en 2, met een bijbehorende richtafstand van 10 of 30 meter. Door de ligging in 'gemengd gebied' kan de richtafstand met één traprede worden verlaagd naar 0 of 10 meter. De afstand tussen de locaties Gat van Palace en Esplanade naar de meest nabijgelegen centrumfunctie betreft circa 15 meter. Derhalve kan worden geconcludeerd dat voorliggend bestemmingsplan geen negatieve invloed heeft op de omliggende bedrijvigheid behorend tot de centrumfunctie en de woonfunctie. De omliggende bedrijven worden dan ook niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

#### *Maatschappelijk (bruine aanduidingen)*

De locatie van Gat van Palace is volgens de vigerende bestemmingsplannen 'Zeewaardig' en 'Correctie Zeewaardig, fase 2' gelegen op circa 40 meter ten noordwesten van de meest nabijgelegen maatschappelijke bestemming (ter hoogte van de Hoofdstraat 96). De locatie van Esplanade is volgens de vigerende bestemmingsplannen 'Zeewaardig' en 'Correctie Zeewaardig, fase 2' gelegen op circa 50 meter ten zuidwesten van de meest nabijgelegen maatschappelijke bestemming (functieaanduiding museum) ter hoogte van het Jan Kroosplein 4. Op de locaties met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn maatschappelijke voorzieningen, ondergeschikte horecavoorzieningen, musea, wonen, zorginstellingen en zorgwoningen toegestaan. Vanuit juridisch-planologisch oogpunt is het mogelijk om op de locatie een zorginstelling op te richten. Voor een zorginstelling geldt milieucategorie 2, met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. Door de ligging in 'gemengd gebied' kan de richtafstand met één traprede worden verlaagd. De richtafstand wordt hierdoor 10 meter. Er wordt voldaan aan deze richtafstand.

Voor de maatschappelijke bestemming aan de noordzijde van het Jan Kroosplein geldt de aanduiding 'museum'. Op deze locatie is het uitsluitend mogelijk om een museum op te richten. Voor een museum geldt milieucategorie 1 met een bijbehorende maximale richtafstand van 10 meter. Door de ligging in 'gemengd gebied' kan de richtafstand met één traprede worden verlaagd. De maximale richtafstand bedraagt hierdoor 0 meter, waardoor deze vervalt. Aan de richtafstand wordt derhalve voldaan.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een correctie op het voorgaand bestemmingsplannen 'Zeewaardig' waarbij de juridisch-planologische mogelijkheden op de locaties Gat van Palace en Esplanade nader worden ingekaderd. De beoogde functies zijn reeds toegestaan op de locatie van het plangebied. Echter worden er enkele functies uitgesloten op de locaties van het plangebied. Voor de volledigheid zal een toets plaatsvinden van de juridisch-planologische mogelijkheden ten opzichte van de bedrijvigheid en gevoelige functies in de omgeving van het plangebied.

Binnen het plangebied worden de functies horeca categorie 1 en 2, detailhandel, maatschappelijk, dienstverlening en wonen mogelijk gemaakt. Alle genoemde functies vallen onder milieucategorie 1 en

2. met een bijbehorende richtafstand van 10 of 30 meter. Door de ligging in 'gemengd gebied' kan de richtafstand met één traprede worden verlaagd naar 0 of 10 meter. De afstand tussen de locatie Gat van Palace naar de meest nabijgelegen maatschappelijk bestemming aan de Hoofdstraat betreft circa 40 meter. De afstand tussen de locatie Esplanade naar de meest nabijgelegen maatschappelijk bestemming aan de noordzijde van het Jan Kroosplein betreft circa 50 meter. Derhalve kan worden geconcludeerd dat voorliggend bestemmingsplan geen negatieve invloed heeft op omliggende bedrijvigheid en gevoelige functies. De omliggende bedrijven worden dan ook niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

#### *Wonen (gele aanduidingen)*

De locatie van Gat van Palace is volgens de vigerende bestemmingsplannen 'Zeewaardig' en 'Correctie Zeewaardig, fase 2' gelegen op circa 25 meter ten zuiden van de meest nabijgelegen woonbestemming. De locatie van Esplanade is volgens de vigerende bestemmingsplannen 'Zeewaardig' en 'Correctie Zeewaardig, fase 2' direct aangrenzend aan de locatie Esplanade. Op de locaties met de bestemming 'Wonen' zijn woningen, aan-huis-verbonden beroepen, bedrijfswoningen, cultuur en ontspanning, horeca categorie 1 en 2 en bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Momenteel zijn er uitsluitend woningen, restaurants en een casino (op de begane grond) gelegen binnen de woonbestemming. Echter is het vanuit juridisch-planologisch oogpunt mogelijk om op de locatie een bedrijf met maximaal milieucategorie 2 op te richten, waaronder een casino. Voor een bedrijf met maximaal milieucategorie 2 geldt een bijbehorende richtafstand van 30 meter. Door de ligging in 'gemengd gebied' kan de richtafstand met één traprede worden verlaagd. De richtafstand wordt hierdoor 10 meter. Aan de richtafstand wordt enkel voldaan voor de locatie Gat van Palace.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een correctie op de voorgaande bestemmingsplannen 'Zeewaardig' en 'Correctie Zeewaardig, fase 2' waarbij de juridisch-planologische mogelijkheden op de locaties ten noorden en zuiden van Gat van Palace en Esplanade nader zijn ingekaderd. De beoogde functies zijn op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Zeewaardig' reeds toegestaan op de locatie van het plangebied. Echter voorziet het voorliggende bestemmingsplan in het nader inkaderen van de toegestane functies op de locaties Gat van Palace en Esplanade. Voor de volledigheid zal een toets plaatsvinden van de juridisch-planologische mogelijkheden ten opzichte van de bedrijvigheid en gevoelige functies in de omgeving van het plangebied.

Binnen het plangebied Gat van Palace worden de functies horeca categorie 1 en 2, detailhandel en wonen mogelijk gemaakt. Alle genoemde functies vallen onder milieucategorie 1, met een bijbehorende richtafstand van 10 meter. Door de ligging in 'gemengd gebied' kan de richtafstand met één traprede worden verlaagd naar 0 meter. De afstand tussen de locatie Gat van Palace naar de meest nabijgelegen woonbestemming betreft circa 25 meter. Derhalve kan worden geconcludeerd dat voorliggend bestemmingsplan geen negatieve invloed heeft op omliggende bedrijvigheid en gevoelige functies voor de locatie Gat van Palace.

Binnen het plangebied Esplanade worden de functies maatschappelijk, dienstverlening en wonen mogelijk gemaakt. Alle genoemde functies vallen onder milieucategorie 1 en 2, met een bijbehorende richtafstand van 10 of 30 meter. Door de ligging in 'gemengd gebied' kan de richtafstand met één traprede worden verlaagd tot 0 of 10 meter. De afstand tussen de locatie Esplanade en de woonbestemming bedraagt 0 meter. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan.

Echter betreft de noordelijk gelegen woonfunctie een bestemming waarbinnen het mogelijk is om een bedrijf met maximaal milieucategorie 2 mogelijk te maken. In voorliggend bestemmingsplan worden

eveneens functies toegestaan met maximaal milieucategorie 2. Ook wordt wonen toegestaan. Gezien het feit dat er in werkelijkheid geen verandering optreedt ten opzichte van het huidige vigerende juridisch-planologische regime, en er binnen de bestemming wonen reeds bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 is toegestaan, kan worden verondersteld dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor voorliggend bestemmingsplan.

#### *Interne werking plan*

In voorliggend bestemmingsplan worden de functies horeca categorie 1 en 2, detailhandel, maatschappelijk, dienstverlening en wonen mogelijk gemaakt. Alle genoemde functies vallen onder milieucategorie 1 en 2 met een bijbehorende richtafstand van 10 of 30 meter. Door de ligging in 'gemengd gebied' kan de richtafstand met één traprede worden verlaagd tot 0 of 10 meter. De woningen op de verdieping kunnen mogelijk hinder ondervinden van de functies in de plint, met name horeca. Ten aanzien van de horeca moet een toetsing plaatsvinden op grond van het Activiteitenbesluit. Naast het aspect 'geluid' is ook 'geur' relevant. Op grond van het Activiteitenbesluit moeten de bakdampen worden afgevoerd op een hoogte van 2 meter boven de hoogste daklijn binnen 25 meter van deze uitmonding. Een andere mogelijkheid is bijvoorbeeld het aanbrengen van een ontgeuringsinstallatie. Bij de verdere uitwerking van het plan zal hier rekening mee worden gehouden.

#### **4.4.3 Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het voorliggend bestemmingsplan.

### **4.5 Geur**

#### **4.5.1 Toetsingskader**

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening.

#### **4.5.2 Onderzoek**

Het plangebied ligt in het centrum van Noordwijk. In een straal van 500 meter rondom het plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig. Binnen het plangebied kan daarom uit het oogpunt van geur een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Tegelijkertijd zal de ontwikkeling geen belemmering opleveren voor de bedrijfsvoering van omliggende veehouderijbedrijven.

#### **4.5.3 Conclusie**

Het aspect geur zorgt niet voor belemmeringen.

## 4.6 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en (hoogspannings)leidingen gelegen. Het aspect kabels en leidingen zorgt niet voor belemmeringen voor het voorliggend bestemmingsplan.

## 4.7 Externe veiligheid

### 4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

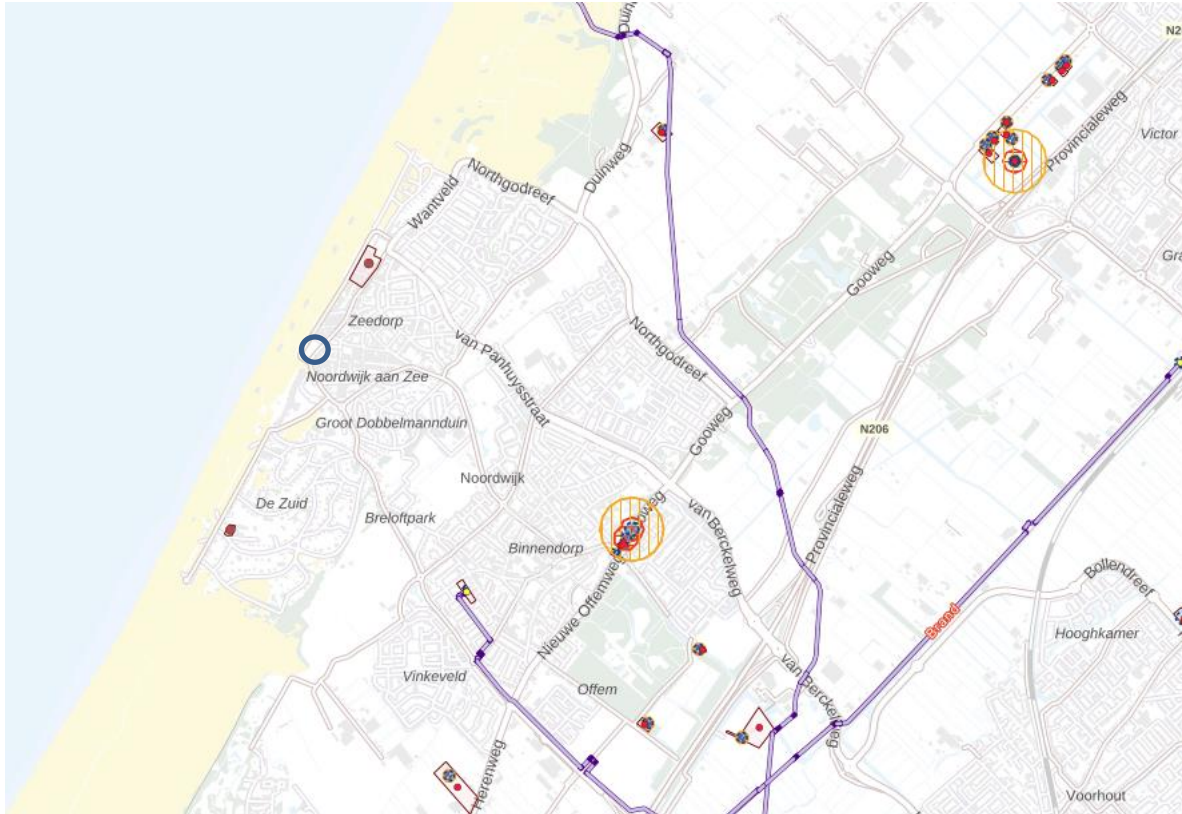
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.



#### 4.7.2 Onderzoek

De externe veiligheidsrisico's voor het plangebied zijn met behulp van de atlas leefomgeving geïnventariseerd.



Figuur 4.3 Uitsnede atlas leefomgeving (plangebied blauw omcirkeld)

##### *Risicovolle inrichtingen*

In en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. De meest nabijgelegen risicovolle inrichting betreft een opslag voor chloorbleekloog en is gelegen op een afstand van circa 410 meter van de locatie Esplanade en circa 440 meter van de locatie Gat van Palace. De inhoud van de opslagtank betreft 1.000 liter. De opslag van chloor is geen Bevi-inrichting. Daarnaast is er geen risicocontour voor de opslag van chloorbleekloog bij zwembaden. Echter, volgens de Leidraad Risico-Inventarisatie, deel Gevaarlijke Stoffen (LRI-GS) is een theoretisch effect van de maximale hoeveelheid chloor die vrij zou kunnen komen. Volgens de LRI-GS bestaat er voor een tank met een opslagcapaciteit van circa 1.000 liter chloorbleekloog een letale afstand van 60 meter. Zoals voorgaand vermeld ligt het plangebied op circa 410 meter van de opslagtank. Deze afstand is groter dan de letale afstand voor een tank met een opslagcapaciteit van 1.000 liter. Op basis van het voorgaande vormt de ligging van de opslagtank voor chloorbleekloog geen belemmering voor het voorliggend bestemmingsplan.

##### *Buisleidingen*

In de omgeving van het plangebied zijn twee buisleidingen gelegen, te weten aardgasleidingen W-535-03 en A-560.

Tabel 4.6: Buisleidingen in de omgeving van het plangebied

| Buisleiding | Diameter (inch) | Werkdruk (bar) | 100% - letaliteitsafstand (in m.) | 1% - letaliteitsafstand (in m.) | Werkelijke afstand (in m.) |
|-------------|-----------------|----------------|-----------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| W-535-03    | 6               | 40             | 40                                | 70                              | 1.400                      |
| A-560       | 36              | 66             | 150                               | 360                             | 1.800                      |

Bovenstaande tabel geeft de letaliteitsafstanden en werkelijke afstand van het plangebied tot de buisleidingen weer. Hieruit valt op te maken dat het plangebied gelegen is buiten de invloedsgebieden van de buisleidingen.

#### *Transportroutes gevaarlijke stoffen*

Volgens de atlas leefomgeving is het plangebied niet gelegen binnen het invloedsgebied van transportroutes van gevaarlijke stoffen.

### 4.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid zorgt niet voor belemmeringen.

## 4.8 Ecologie

### 4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

#### **Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming**

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is

verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

### **Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid**

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisie, omgevingsstructuurvisies en verordeningen. Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

### **Soortenbescherming**

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

## **4.8.2 Onderzoek**

### **Stikstof**

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn 'Coepelduynen' op circa 770 meter

ten zuiden van het plangebied en 'Kennemerland-Zuid' op circa 1.050 meter ten noorden van het plangebied.

Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling woningen en voorzieningen mogelijk maakt, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden vanwege het planvoornemen niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening benodigd. Dit stikstofonderzoek is opgenomen in de bijlagen.

### **Gebruiksfase**

De nieuwbouw zal gasloos worden ontwikkeld. Deze bebouwing zorgt dan ook niet voor een emissie van stikstof. Wel zorgt de uitbreiding van het bedrijfspand voor een vergroting van de verkeersgeneratie. De toename van de verkeersgeneratie zorgt zodoende voor een stikstofemissie. Hoewel de aanlegfase naar verwachting pas na 2026 afgerond is, is voor de gebruiksfase worst-case uitgegaan van het rekenjaar 2026. De verkeersgeneratie is bepaald conform de berekening in paragraaf 4.1 van deze toelichting. Het rekenresultaat met de ingevoerde verkeersbewegingen is niet hoger dan 0,00 mol/ha/j. De gebruiksfase zorgt dan ook niet voor negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

### **Aanlegfase**

Bij het planvoornemen wordt gebruik gemaakt van meerdere (mobiele) werktuigen en vinden verkeersbewegingen plaats. Dit zorgt voor een emissie van stikstof. Deze emissie is berekend. Het bouwproces neemt naar verwachting circa 2 jaar in beslag. Het eerste jaar zal bestaan uit het grondwerk en het bouwrijp maken van het terrein. Daarnaast wordt in dit jaar de parkeerkelder gerealiseerd. Het tweede jaar zal bestaan uit de bouw van de gebouwen en de realisatie van de woningen. Er zijn twee berekeningen uitgevoerd voor de bouwfase met ieder mobiele werktuigen en bouwverkeer. Meer informatie hierover staat beschreven in het onderzoek in de bijlagen.

Het rekenresultaat met de ingevoerde mobiele werktuigen en verkeersbewegingen is niet hoger dan 0,01 mol/ha/jaar. Er zijn echter verschillende manieren om aan te kunnen tonen dat er ook bij de bouwfase geen negatieve effecten ontstaat op Natura 2000-gebieden. Enerzijds kan kritisch worden gekeken naar de invoer van de bouwfase en ook de planning van de bouw. Daarnaast kan gekeken worden of er mogelijkheden zijn om te salderen. Deze salderingsberekeningen zijn uitgevoerd en opgenomen in het onderzoek in de bijlagen. Hierbij is gebruik gemaakt van de te verwijderen bebouwing en functies aan het Vuurtorenplein. Bij beide berekeningen van de bouwfasen zijn deze emissies gesaldeerd (extern). Het gasverbruik is als vlakbron ingevoerd op de huidige bebouwing. Het verkeer is als lijnbron ingevoerd vanaf de nabijgelegen parkeerplaats tot aan de rotonde ten zuiden van het Vuurtorenplein.

Op basis van deze salderingsberekeningen wordt geconcludeerd dat bij beide bouwfasen een depositie ontstaat van maximaal 0,00 mol/ha/jaar. De aanlegfase zorgt dan ook niet voor negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

## Quickscan flora en fauna

Door BRO is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het plangebied is niet gelegen binnen het NNN. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN ligt ongeveer 90 meter ten westen van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNN wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt en er geen (onderdelen van) houtopstanden aanwezig zijn is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

In onderstaande tabel is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en/of gebieden, en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen. Voor het aspect stikstofdepositie wordt verwezen naar eerder in deze paragraaf.

Tabel 4.7 Overzicht effecten gebiedsbescherming en beschermde soorten

| Gebiedsbescherming      | Afstand tot gebied | Sprake van aantasting | Vervoltraject | Bijzonderheden / opmerkingen                            |
|-------------------------|--------------------|-----------------------|---------------|---------------------------------------------------------|
| Natura 2000             | Ca. 770 m          | Mogelijk              | -             | Uitvoering mogelijk indien uitkomst onder 0,00 mol/ha/j |
| Natuurnetwerk Nederland | Ca. 90 m           | Nee                   | -             | Ecologische waarde en kenmerken blijven gelijk          |
| Houtopstanden           | -                  | Nee                   | -             | Niet van toepassing                                     |

| Soortgroep               | Potentieel aanwezig | Sprake van overtreding | Vervoltraject / maatregelen | Bijzonderheden / opmerkingen                    |
|--------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------|
| Broedvogels              | Algemeen            | Nee                    | Nee                         | -                                               |
|                          | Jaarrond beschermd  | Nee                    | Nee                         | -                                               |
| Vleermuizen              | Verblijfplaatsen    | Nee                    | Nee                         | -                                               |
|                          | Foerageerhabitat    | Nee                    | Nee                         | -                                               |
|                          | Vliegroutes         | Nee                    | Nee                         | -                                               |
| Grondgebonden zoogdieren | Ja                  | Te voorkomen           | Zorgplicht afdoende         | -                                               |
| Reptielen                | Nee                 | Nee                    | -                           | -                                               |
| Amfibieën                | Ja                  | Te voorkomen           | Zorgplicht afdoende         | Heeft betrekking op een soort als de gewone pad |
| Vissen                   | Nee                 | Nee                    | -                           | -                                               |
| Ongewervelden            | Nee                 | Nee                    | -                           | -                                               |
| Vaatplanten              | Nee                 | Nee                    | -                           | -                                               |

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Een AERIUS-berekening dient de toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden door de werkzaamheden te berekenen (zie eerder in deze paragraaf);
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

### 4.8.3 Conclusie

Het onderdeel ecologie zorgt niet voor belemmeringen.

## 4.9 Bodem

### 4.9.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

### 4.9.2 Onderzoek

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Navolgend worden de belangrijkste conclusies weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "heterogeen verdacht" (VED-HE). Bij verdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem mogelijk verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak siltig, matig fijn zand. De ondergrond is plaatselijk zwak humeus. De boven- en ondergrond is plaatselijk zwak baksteenhoudend. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie, alsmede in de bodem, geen puin(resten) of andere asbestverdachte materialen aangetroffen. De aanwezigheid van bakstenen maakt de locatie niet verdacht voor de aanwezigheid van asbest in de bodem.

De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met lood, zink en PCB. De ondergrond is licht verontreinigd met PCB. In het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

De boringen 11, 13 en 14 die gepland stonden op het noordelijke braakliggende terrein zijn niet uitgevoerd vanwege het aanwezige sloopaafval en de grindlagen die op dit deel momenteel aanwezig zijn. Deze boringen zijn met behulp van de ramguts onmiddellijk gestuit. Op basis van historische informatie en de onderzoeksresultaten van het overige terreindeel wordt niet verwacht dat hier bodemverontreiniging aanwezig zal zijn, die een milieuhygiënische belemmeringen vormt voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Echter, om de bodemkwaliteit beter te kunnen bepalen, dienen er boringen verricht te worden met een machinale booropstelling. De noodzaak hiertoe ligt bij de bevoegde overheid.

Er zijn op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, tijdens de terreininspectie en bij de

uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbest-verontreiniging op de locatie te verwachten. Een onderzoek asbest in bodem/puin conform de NEN 5707/5897 wordt derhalve vooralsnog niet noodzakelijk geacht.

#### **4.9.3 Conclusie**

Voor de locatie Gat van Palace wordt er geen belemmering verwacht vanuit het aspect bodem. Voor de locatie Esplanade zullen er boringen middels een machinale booropstelling geplaatst dienen te worden om de bodemkwaliteit te kunnen bepalen. Dit onderzoek is in uitvoering. De resultaten zullen worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. Gezien de verwachting die in het kader van het verkennend bodemonderzoek is gegeven, worden op voorhand geen belemmeringen verwacht die de haalbaarheid van het plan in het geding brengen.

### **4.10 Water**

#### **4.10.1 Toetsingskader**

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding, die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling, die mogelijk wordt gemaakt.

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal en waterschapsbeleid, naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit (te) laten voeren. De voorschriften zijn vastgelegd in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water (22 december 2004) en zijn verder geïmplementeerd in het rijksbeleid. Dit om door samenwerking van organen met de verschillende bevoegdheden tot een duurzaam watersysteem te komen.

Voor het grotere oppervlaktewaterstelsel zijn er in Nederland diverse waterschappen actief die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

Het plangebied valt onder het beheer van Hoogheemraadschap van Rijnland. Voor de planperiode 2016-2021 zal het Waterbeheerplan (WBP5) 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 WBP5 legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

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.

Bij nieuwe ontwikkelingen waarbij sprake is van een toename in het verhard oppervlak dient de versnelde afvoer van hemelwater te worden gecompenseerd. De algemene regel is van toepassing op het aanleggen van 500 tot 5.000 m<sup>2</sup>. Bij kleine uitbreidingen (< 500 m<sup>2</sup>) van verharding zullen de negatieve effecten op de omgeving beperkt zijn. In die gevallen volstaat een zorgplicht.

Bij uitbreidingen van het verharde oppervlak met meer dan 5.000 vierkante meter, kan het effect van de toename aan verharding op de omgeving aanzienlijk zijn. Bij deze grote oppervlakken is het belangrijk dat het verhard oppervlak wordt gecompenseerd. Er is geen compensatie benodigd wanneer gebruik wordt er sprake is van een afname aan verharding.

Het aanbrengen van de verharding moet worden gecompenseerd door het graven van compenserend wateroppervlak ter grootte van 15% van het oppervlak van de toename aan verharding. Indien nieuw oppervlaktewater wordt gegraven moet dit voorafgaand aan, of gelijktijdig met, het aanbrengen van de verharding worden gerealiseerd.

Gemeenten hebben de zorgplicht voor afvoer en verwerking van hemelwater in de openbare ruimte. In het 'Integraal afvalwaterketenplan Bollenstreek' (oktober 2016) heeft de gemeente Noordwijk, gezamenlijk met de waterpartners binnen het samenwerkingsverband Bollenstreek; de gemeenten Katwijk, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest en Teylingen en het Hoogheemraadschap van Rijnland, het beleid voor de afvalwaterketen beschreven. Dit is de basis voor de modules met kringmaatregelen waarin de maatregelen voor de zorgplichten voor stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater zijn uitgewerkt.

Met betrekking tot hemelwater in de afvalwaterketen geldt dat schoon hemelwater nuttig moet worden gebruikt voor het aanvullen van het grondwaterpeil of worden gebruikt als gebiedseigen water in het watersysteem.

Nieuwe rioolstelsels worden dan ook in principe als gescheiden stelsels aangelegd, al dan niet in combinatie met een zuiverende of infiltrerende voorziening voor het hemelwater. Bestaande stelsels worden, vanuit het oogpunt van doelmatigheid bij vervanging omgezet in gescheiden stelsels. Ook verbeterd gescheiden stelsels worden waar mogelijk door gescheiden stelsels vervangen of zijn eerder al omgebouwd.

#### **4.10.2 Onderzoek**

Door Econsultancy is een geohydrologische quickscan opgesteld. Deze is opgenomen als bijlage.

##### Omgevingsaspecten

##### *Grondwater en ontwatering*

Op basis van de beschikbare gegevens wordt ingeschat dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) op  $\pm 3,0$  m +NAP is gelegen. Hiermee zou de GHG zich op  $\pm 2,5$  m -mv bevinden ter plaatse van het lagergelegen deel van de planlocatie.

Op basis van gegevens in de Klimateffectatlas is de GHG gelegen op  $> 2$  m -mv. De planlocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied.



Om grondwateroverlast te voorkomen dient bij het ontwerp rekening gehouden te worden met minimale ontwateringsdiepten. Uitgangspunt hierbij is dat bij de inrichting van (nieuw) stedelijk gebied in principe wordt aangesloten bij de huidige grond- en oppervlaktewaterpeilen, en dat er ten gevolge van de inrichting van het betreffende gebied geen negatieve effecten op de omgeving ontstaan (verdroging of vernatting). Met andere woorden, hydrologisch neutraal ontwerpen.

Het huidige maaiveld is gemiddeld gelegen op een hoogte van circa 5,5 m +NAP tot 6,5 m +NAP. De GHG is ingeschat op 3,0 m +NAP (minimaal 2,5 m -mv). De ontwatering zal ten aanzien van de (bouw)peilen in de toekomstige situatie voldoende zijn. Geadviseerd wordt om de toekomstige bouwpeil en circa 20 cm hoger aan te leggen dan het naastgelegen wegpeil.

#### *Oppervlaktewater*

Op basis van de leggerkaart van hoogheemraadschap van Rijnland is in de directe omgeving van de planlocatie geen oppervlaktewater gelegen. Op een afstand van circa 150 meter ten westen van de planlocatie ligt de Noordzee.

#### Ontwikkeling

##### *Hemelwater*

Conform het beleid van hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente Noordwijk dient bij ontwikkelingen waarbij sprake is van een toename in het verhard oppervlak de versnelde afvoer van hemelwater gecompenseerd te worden. De locatie van voorliggend bestemmingsplan is reeds volledig verhard. Dit betekent dat de ontwikkelingen geen negatieve invloed hebben op het huidige watersysteem en dat geen compensatie is vereist. Wel schrijft de gemeente voor dat bij nieuwbouwplannen in Noordwijk aan Zee het regenwater van het betreffende plan middels infiltratie in beginsel binnen de eigen kadastrale grenzen moet worden opgevangen. Onder het kopje 'Regenwater afvoer' is aangegeven hoe hier invulling aan wordt gegeven.

##### *Grondwater*

In het planvoornemen is de aanleg van een ondergrondse parkeergarage voorzien. Ondergrondse werken mogen een vrije afstroming van grondwater naar het oppervlaktewater niet belemmeren. In overleg met de waterbeheerders zal tijdens verdere planuitwerking, middels het uitvoeren van een gehydrologisch onderzoek (zogenoemde barrièreberekening), moeten worden berekend c.q. worden aangetoond dat de ondergrondse constructie geen nadelige gevolgen heeft op de grondwaterstanden in de omgeving. Zie hiervoor verderop in deze paragraaf.

##### *Grondwateronderzoek*

Ter plaatse van het Palaceplein in Noordwijk aan Zee wordt een tweelaagse parkeerkelder ontwikkeld. Mogelijk wordt deze doorgetrokken onder de Olieburg. De parkeerkelder wordt aangelegd tot een diepte van circa 6 m beneden het maaiveldniveau. Dit is dieper dan het aangegeven niveau (NAP +3,0 m) in het Paraplubestemmingsplan Grondwater van de gemeente Noordwijk. Hiermee komt dit plan onder het voorwaardelijke niveau voor een onderzoek naar de gevolgen voor het grondwaterpeil. De gemeente beschikt over een digitaal grondwatermodel van de grondwatersituatie in Noordwijk aan Zee. Dit grondwatermodel betreft een rekenmodel van het grondwatersysteem te Noordwijk aan Zee. Dit model is gebaseerd op een inventarisatie van de bodemopbouw, kelders, ander diepe constructies en alle grondwatermetingen sinds het bestaan van het grondwatermeetnet. Het model wordt op regelmatige basis geactualiseerd. Het digitale model is daarmee ook bruikbaar om de invloed van een nieuwe kelder op de grondwaterstand te berekenen. In opdracht van de gemeente is de kelder van het nieuwbouwplan door Aveco de Bondt doorgerekend op de grondwater beïnvloeding. Deze notitie is opgenomen in de bijlagen.

De recentelijk aangelegde drainageleiding in de Parallel Boulevard heeft veel invloed op de grondwaterstanden en -stroming in de omgeving van het Palaceplein. Door de invloed van de drainageleiding is er geen tot nauwelijks ( $< 0,05$  m) opstuwend effect als gevolg van de aanleg van een parkeerkelder bij het Palaceplein. Voor de realisatie van de drain bestond er een natuurlijk afstroming naar zee. De drain zorgt nu voor de afvoer van het grondwater. Door deze operationele drain in de Parallel Boulevard, kan de parkeerkelder worden uitgevoerd onder het paraplubestemmingsplan zonder significante veranderingen of nadelige gevolgen voor de grondwaterstanden.

Indien de drainageleiding in de Parallel Boulevard in de toekomst niet meer (volledig) draineert, dan is de verwachting dat de grondwaterstand maximaal 0,33 m opstuwt als gevolg van de parkeerkelder. Deze grondwaterstijging reikt tot een relatief groot gebied in Noordwijk aan Zee (invloedsfeer circa 350 m).

#### *Riolering*

Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater mogelijk wijzigen. Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden. Tevens zal voor de aansluiting een vergunning aangevraagd moeten worden.

#### *Regenwater afvoer*

Het rioolwaterstelsel in Noordwijk aan Zee is een gemengd stelsel. In het kader van klimaatontwikkelingen en de kwaliteit van het oppervlaktewater investeert de gemeente structureel in infiltratievoorzieningen en regenwaterriolering. Bij nieuwbouwplannen in Noordwijk aan Zee schrijft de gemeente voor dat het regenwater van dit plan middels infiltratie binnen de eigen kadastrale grenzen moet worden opgevangen. Voor de bouwlocaties langs de Parallel Boulevard heeft de gemeente rekening gehouden met een reserve in de infiltratiecapaciteit. Aldaar worden vaak grote parkeerkelders gerealiseerd die moeilijk te combineren zijn met de eis voor een infiltratievoorziening. Voor de bouwlocatie Palaceplein is het voor de initiatiefnemer mogelijk via een eenmalige afkoop voor de realisatie en het onderhoud een infiltratie volume voor de bouwlocatie te verkrijgen.

### **4.10.3 Conclusie**

In de huidige situatie is de planlocatie volledig verhard. Voorliggend bestemmingsplan maakt het mogelijk om woningen, detailhandel, horeca, maatschappelijk en dienstverlening te realiseren. Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling zal het verhard oppervlak gelijk blijven of afnemen.

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

## **4.11 Archeologie**

### **4.11.1 Toetsingskader**

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli

2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

In principe geldt een vrijstellingsgrens van 100m<sup>2</sup> voor archeologisch onderzoek, maar gemeenten kunnen hier indien hiervoor onderzoek is gepleegd van afwijken en een strengere of ruimere vrijstellingsgrens handhaven. Een uitzondering geldt hierbij voor door in de provinciale verordening aangewezen gebieden waar via instructieregels een maatvoering is opgelegd.

Het laatste onderzoek met betrekking tot het aspect archeologie betreft het “RAAP-Rapport 2852” in samenspraak met “Graven in archieven. Een niet-gravend verstoringsonderzoek in de bollengemeenten Hillegom, Lisse, Noordwijk en Teylingen” en de bijbehorende Archeologische waarden- en verwachtingenkaart gemeente Noordwijk (2020).

#### **4.11.2 Onderzoek**

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is er een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Navolgend worden de belangrijkste conclusies weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

##### Bureauonderzoek

Uit het bureauonderzoek kan worden geconcludeerd dat het plangebied een hoge verwachting heeft voor bewoningssporen en sporen van landgebruik uit de periode Bronstijd – Vroege Middeleeuwen. Deze resten worden verwacht in de top van Oude Duinafzettingen, op een diepte van 450 cm -mv/1,2 m NAP. Resten uit andere periodes (Laat-Paleolithicum – Neolithicum en Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd) worden (niet) meer verwacht. Het potentiële archeologisch niveau wordt, gezien de diepteligging, bij de herontwikkelingen vermoedelijk alleen verstoord door het aanbrengen van heipalen.

Het advies houdt in om het plangebied vrij te geven voor graafwerkzaamheden tot 1,7 m NAP/400 cm -mv. Dit geeft een minimale bufferzone van 50 cm ten opzichte van het potentiële archeologische niveau. Verder wordt er geadviseerd om het plangebied vrij te geven voor heiwerkzaamheden, mits het oppervlakte van de heipalen niet meer dan 2% van het te verstoren oppervlak beslaat en de afstand van de palen(rijen) gerekend van rand tot rand minimaal 4 m bedraagt. Als de graafwerkzaamheden dieper dan 1,7 m NAP zullen reiken, dan wordt vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een verkennend booronderzoek.

Indien het plangebied door de gemeente Noordwijk wordt vrijgegeven voor bodemroerende werkzaamheden, dan blijft er, conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016, een meldingsplicht bestaan. Eventuele archeologische resten die bij werkzaamheden worden aangetroffen moeten worden gemeld bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de provincie Zuid-Holland of de gemeente Noordwijk.

### Booronderzoek

Er is een twee lagen diepe ondergrondse parkeergarage voorzien, waardoor niet voldaan kan worden aan de maximale bouwdiepte van 4 meter. Archeologisch booronderzoek is daarom nodig om vast te stellen of het archeologisch bodemarchief onevenredig wordt verstoord door werkzaamheden die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt. Dit booronderzoek is uitgevoerd door Econsultancy (september 2023). Het onderzoek is opgenomen als bijlage. Hieronder is de conclusie van het onderzoek weergegeven.

Uit het veldonderzoek blijkt dat de bodemopbouw in het plangebied bestaat uit Jong Duinzand op Oud Duinzand op estuariene afzettingen van de Rijnmond. De top van het Jonge Duinzand (Laagpakket van Schoorl) is tot een diepte tussen 120 en 330 cm -mv verstoord. In de top van de Oude Duinzand-afzettingen (Laagpakket van Zandvoort) zijn meerdere overstoven bodems aangetroffen. De top van de Oude Duinafzettingen ligt tussen 475 en 530 cm -mv (0,22 en 0,97 m NAP). In de top van de Rijnmond-afzettingen is ook een dunne bodem of laklaag aangetroffen. De top van de Rijnmond-afzettingen ligt tussen 700 en 730 cm -mv (-1,38 en -1,57 m NAP). In geen van de bodems zijn archeologische resten aangetroffen.

Uit het inventariserend veldonderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodem in het plangebied bestaat uit Jonge Duinafzettingen (Laagpakket van Schoorl, Formatie van Naaldwijk) op Oude Duinafzettingen (Laagpakket van Zandvoort, Formatie van Naaldwijk) op estuariene afzettingen van de Rijnmond uit de Bronstijd – Romeinse tijd. In de top van de Oude Duinen en in de estuariene afzettingen heeft zich een bodem en meerdere overstoven niveaus gevormd. In deze bodems zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. De verwachting voor de top van de Oude Duinafzettingen en de top van de Rijnmond-afzettingen kan naar laag worden bijgesteld voor archeologische resten uit de periode Bronstijd – Vroege Middeleeuwen. Er worden geen resten uit de Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd en Tweede Wereldoorlog in de top van de Jonge Duinafzettingen verwacht, de bodem is tussen 120 en 330 cm -mv verstoord.

Gelet op bovenstaande resultaten is geadviseerd om het plangebied vrij te geven voor de geplande en toekomstige werkzaamheden. Daarom is in onderhavig bestemmingsplan geen archeologische dubbelbestemming meer opgenomen.

### **4.11.3 Conclusie**

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

## **4.12 Cultuurhistorie**

### **4.12.1 Toetsingskader**

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

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 de CHS heeft de provincie in het “Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland” per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van het beleid.

#### **4.12.2 Onderzoek**

Het plangebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van Noordwijk niet aangegeven als zijnde een cultuurhistorische locatie. Wel zijn de omliggende wegen Palaceplein en Parallel Boulevard aangemerkt als waardevolle wegen. De cultuurhistorische waardering betreft: basis. Aan de structuur van de historisch waardevolle wegen treden geen veranderingen op waardoor voorliggend bestemmingsplan geen negatieve invloed heeft op de historische waardevolle wegen. Het bouwvlak is in lijn met de heersende bebouwingslijnen/gevellijnen gesitueerd. Waar mogelijk kunnen cultuurhistorische accenten worden toegevoegd aan de gevels.

Rondom het plangebied zijn enkele Rijksmonumenten gelegen. Deze zijn echter op meer dan 50 meter afstand gelegen. Voorliggend bestemmingsplan geen negatieve invloed hebben op de Rijksmonumenten.

Daarnaast gaan er geen historische gebouwen verloren. Derhalve heeft de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling geen negatieve invloed op de cultuurhistorische waarde van dit gebied.

#### **4.12.3 Conclusie**

Het aspect cultuurhistorie zorgt niet voor belemmeringen.

### **4.13 Bouwfysica: schaduwwerking en wind**

Met het plan wordt een bouwhoogte van meer dan 30 meter mogelijk gemaakt. Er vinden daarom onderzoeken plaats naar windhinder en schaduwwerking. De onderzoeken zijn in uitvoering en de resultaten hiervan worden in het vast te stellen bestemmingsplan nader toegelicht. Gelet op de huidige bouw mogelijkheden is het niet de verwachting dat deze aspecten voor extra belemmeringen zullen zorgen. Ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden is de beoogde bouw massa veel gedifferentieerder qua bouwhoogte. Voor wind zal meespelen dat de bouwhoogte aan de zuidoostzijde van bouw massa aan het Palaceplein veel lager is, waardoor de wind daar gemakkelijker ‘weg’ kan en minder sprake is van frontvorming aan die zijde. Ook qua schaduwwerking is het de verwachting dat de veranderingen voor de gehinderde woonfuncties in de directe omgeving klein zijn ten opzichte van de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt.

## **4.14 Toetsing Besluit m.e.r.**

### **4.13.1 Toetsingskader**

Bij besluit van 21 februari 2011 zijn het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer in lijn brengen van het besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten, die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.(beoordeling). Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

Op 16 mei 2017 is een herziening van de m.e.r.- wetgeving in werking getreden. Als een project (activiteit die voorkomt in Bijlage D van het Besluit m.e.r.) nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag moet dan binnen 6 weken beslissen of een m.e.r.-plicht geldt. Het beslistermijn van 6 weken geldt niet voor voorliggend bestemmingsplan, daar het geen bestemmingsplan op aanvraag van een initiatiefnemer betreft.

### **4.13.2 Aanmeldingsnotitie m.e.r.**

Voor de beoogde ontwikkeling is een aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is opgenomen in de bijlagen.

In de aanmeldingsnotitie wordt aanbevolen een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van het bestemmingsplan 'Correctie Zeewaardig, fase 3, Noordijk' geen milieueffectrapportage wordt vereist.

## 5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

### 5.1 Inleiding

De Wro en het Bro bepalen uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met regels en een toelichting daarop. De juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan zijn de verbeelding en de regels. Er is één landelijke voorziening waar alle ruimtelijke plannen voor iedereen volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Daarvoor moeten alle bestemmingsplannen voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. Dit is de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012)'.

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

#### *De toelichting*

Een planbeschrijving, beleidsverantwoording en een toets aan de relevante milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handavings- en uitvoeringsaspecten.

#### *De regels*

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan. Samen met de verbeelding vormen de regels het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De regels worden in paragraaf 5.3 nader beschreven.

#### *De verbeelding*

Op de verbeelding kunnen bestemmingen en aanduidingen worden weergegeven, die de werkingsgebieden van de regels bepalen. In paragraaf 5.2 wordt de opzet van de verbeelding nader beschreven.

### 5.2 Verbeelding

Het voorliggende bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan Zeewaardig (vastgesteld d.d. 18 december 2014). De herziening is een zelfstandig leesbaar en toetsbaar plan dat ziet op zowel de verbeelding als de regels. Er is zoveel mogelijk aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan Zeewaardig. Daarnaast is een regeling met betrekking tot de parkeernormen toegevoegd. Dit in verband met het vervallen van de aanvullende werking van de bouwverordening en het feit dat het 'Paraplu Bestemmingsplan Parkeren' niet van toepassing is op dit bestemmingsplan.

Tevens is de regeling uit het paraplubestemmingsplan Grondwater toegevoegd. Hiermee is gewaarborgd dat de nadere regels specifiek voor ondergrondse bouwwerken (opgesteld om in de toekomst problemen met grondwaterstanden in combinatie met ondergrondse bouwwerken te voorkomen) ook op dit bestemmingsplan van toepassing zijn. Aangaande deze regeling is het van belang dat, anders dan in 'reguliere' bestemmingsplannen, de maximale bouwdiepte gerelateerd wordt aan NAP en niet aan het gemiddelde maaiveld. De bouwdiepte wordt gemeten t.o.v. NAP. Dat wil zeggen dat als het diepste punt van een bouwwerk hoger ligt dan 0 m NAP de bouwdiepte een positief getal is, en als dat punt lager ligt dan 0 m NAP de bouwdiepte negatief is. Ten slotte is geanticipeerd op het nog in voorbereiding zijnde parapluplan Gebruik woningen.

### 5.3 Uitgangspunten juridische regeling

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding en de regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding krijgen de gronden van de specifiek benoemde locaties een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels.

De regels in het bestemmingsplan zijn conform de SVBP2012 als volgt opgebouwd:

#### Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat een aantal voor het plan van belang zijnde begripsbepalingen en de wijze waarop gemeten wordt.

#### Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit plan zijn twee enkelbestemmingen opgenomen: 'Gemengd – 2' en 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Gemengd – 2' zijn diverse functies toegestaan. Er zijn twee aanduidingen opgenomen. Afhankelijk van de aanduiding die ter plekke geldt, zijn specifieke functies toegestaan. Er zijn verschillende gebruiksvoorwaarden gesteld, deze zijn opgenomen in het lid 'specifieke gebruiksregels'.

Voor het gebruik van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - plint' geldt dat besloten functies, zoals congreszalen, wonen, kantoren, parkeren en opslag niet op de begane grond zijn toegestaan, uitgezonderd indien zij vanaf het Palaceplein en de koningin Wilhelmina Boulevard gezien gelegen zijn achter een publieksgerichte functie en uitgezonderd toegangen tot de genoemde functies.

De bestemming 'Verkeer' is geheel overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan en geldt voor de gronden buiten het bouwvlak.



Daarnaast zijn er twee dubbelbestemmingen opgenomen: 'Waterstaat – Ondergronds bouwen' en 'Waterstaat – Waterkering'. Met deze dubbelbestemmingen worden specifieke waarden of belangen beschermd. De dubbelbestemmingen zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan, uitgezonderd de dubbelbestemming 'Waterstaat – Ondergronds bouwen' die uit het Paraplubestemmingsplan 'Grondwater' komt en is aangepast en afgestemd op het beoogde bouwplan voor een tweelaagse ondergrondse parkeergarage. Binnen deze dubbelbestemmingen zijn beperkingen opgelegd aan bepaalde werken en werkzaamheden. Deze mogen pas uitgevoerd worden nadat hiervoor een omgevingsvergunning verleend is.

#### Hoofdstuk 3: Algemene regels

In dit hoofdstuk is de voor ieder plan verplichte anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze is voor alle ruimtelijke plannen verplicht volgens de SVBP 2012.

#### Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor alle bestemmingsplannen verplicht op te nemen overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik, alsmede de citeertitel van het plan.

## **6. UITVOERBAARHEID**

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte.

Met dit bestemmingsplan wordt geen nieuw bouwplan mogelijk gemaakt doordat voorliggend bestemmingsplan (deels) voorziet in een correctie van het voorgaande bestemmingsplan 'Zeewaardig'. Er worden geen nieuwe woningen toegestaan. Kostenverhaal is daarmee niet aan de orde. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat inwoners de mogelijkheid hebben om een visie omtrent het plan te kunnen geven.

Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

#### **6.2.1 Vooroverleg**

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat bij de voorbereiding van een plan overleg moet worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Gelet op de aard van het plan en de relatief beperkte wijzigingen ten opzichte van de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan, zijn er geen instanties waarvan de belangen in het geding komen met de vaststelling van dit bestemmingsplan en is er gekozen om geen vooroverleg te voeren.

### **6.2.2 Inspraak en inloopavond**

#### *Inspraak*

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 18 augustus 2021 tot en met 28 september 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 3 inspraakreacties ingediend. Naar aanleiding van deze reacties is het bestemmingsplan op diverse onderdelen aangepast. De meeste aanpassingen houden verband met het nieuwe bouwplan waarvoor door initiatiefnemer een principeverzoek is ingediend en waarover door het college van B&W op hoofdlijnen positief is geadviseerd. Verder is er een aanpassing doorgevoerd om een 2-laagse ondergrondse parkeerkelder te realiseren die zowel onder de beoogde bebouwing als onder de weg Olieburg tot aan de bebouwing van Prominent Inn en onder delen van het aangrenzende Palaceplein kan komen. Een reactie over het meenemen van een bebouwd terras aan de zijde van de Koningin Wilhelmina Boulevard is niet meegenomen omdat dit bebouwde terras in het bestemmingsplan 'Correctie Zeewaardig, fase 2' (vastgesteld 24 november 2020) is mogelijk gemaakt.

#### *Inloopavond*

Op 16 november 2024 is 's avonds een inloopbijeenkomst gehouden in De Muze. De opkomst was hoog en goed verdeeld over de hele avond. Veel omwonenden en geïnteresseerden welke kwamen kijken naar het ontwerp van het gebouw. Er zijn veel positieve reacties op het ontwerp gekomen. Aandachtspunten die naar voren zijn gekomen:

- Omwonenden hadden in sommige gevallen moeite met de hoogte van het torentje;
- Omwonenden hadden in sommige gevallen moeite met de hoogte van Esplanade;
- Er werd gevraagd op welke wijze waarop de sociale woningen worden gecompenseerd.
- Er waren vragen over de bezonning in het gebied;
- Er waren vragen over de gevolgen van de wind;
- Er zijn vragen over de parkeerbalans en de mogelijkheid voor realisatie van extra openbare parkeerplekken in de parkeergarage (vooral ondernemers hebben deze wens) gekomen;
- Omwonenden zijn bezorgd voor een bouwput voor de deur inclusief de bijbehorende overlast. Denk aan het uitzicht vanuit de eigen appartementen, verkeer, geluid en afsluitingen;
- Er is een verzoek gekomen om in gesprek te gaan over het gezamenlijk bouwen of ontwikkelen van de ondergrondse parkeergarage (doortrekking onder Olieburg).

Naar aanleiding van de inloopavond is het plan op onderdelen aangescherpt en verduidelijkt. Verder zal er een bezonningsstudie naar mogelijke schaduwwerking in bepaalde maanden plaatsvinden en zal een windstudie worden gedaan.

### **6.2.3 Vaststellingsprocedure**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure is het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Binnen deze periode kon eenieder een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen.

Na gewijzigde vaststelling wordt het bestemmingsplan wederom gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze periode onherroepelijk.

