

# Ruimtelijke onderbouwing 'Duinvilla's Rembrandtweg', te Noordwijk

bgw vastgoed bv

Ontwerp-projectbesluit





# Ruimtelijke onderbouwing 'Duinvilla's Rembrandtweg', te Noordwijk

bgw vastgoed bv

Ontwerp-projectbesluit

Rapportnummer: 211X03109.049178\_9

Datum: 23 juni 2010

Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. A.H. van der Wiel

Projectteam BRO: Rieneke van den Hurk, Harmen Venema, Wouter Zweerink

Trefwoorden: projectbesluit, woningen, Noordwijk aan Zee

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte

Beknopte inhoud: Van der Wiel Bouw BV is voornemens twee hotels aan de Rembrandtweg te vervangen door duinvilla's. De gemeente Noordwijk heeft aangegeven de ontwikkeling mogelijk te willen maken middels een projectbesluitprocedure. Onderhavige rapportage vormt de ruimtelijke onderbouwing voor deze procedure.

BRO Vestiging Amsterdam  
1058 AA Amsterdam  
Baarsjesweg 224  
T +31 (0)20 506 19 99  
F +31 (0)20 506 19 90  
e-mail: amsterdam@bro.nl



| Inhoudsopgave                            | pagina    |
|------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                      | <b>3</b>  |
| 1.1 Aanleiding                           | 3         |
| 1.2 De procedure                         | 3         |
| 1.3 Leeswijzer                           | 3         |
| <b>2. HET PLANGEBIED</b>                 | <b>5</b>  |
| 2.1 Inleiding                            | 5         |
| 2.2 Begrenzing van het plangebied        | 5         |
| 2.3 Beschrijving plangebied en omgeving  | 6         |
| <b>3. PROJECTBESCHRIJVING</b>            | <b>11</b> |
| 3.1 Inleiding                            | 11        |
| 3.2 Bebouwing                            | 11        |
| 3.3 Ruimtelijke en functionele inpassing | 14        |
| <b>4. BELEIDSKADERS</b>                  | <b>15</b> |
| 4.1 Inleiding                            | 15        |
| 4.2 Vigerend bestemmingsplan             | 15        |
| 4.3 Beleidsafstemming                    | 17        |
| <b>5. UITVOERBAARHEID</b>                | <b>23</b> |
| 5.1 Inleiding                            | 23        |
| 5.2 Bodemkwaliteit                       | 23        |
| 5.3 Waterhuishouding                     | 24        |
| 5.4 Natuur                               | 27        |
| 5.5 Geluid                               | 30        |
| 5.6 Luchtkwaliteit                       | 31        |
| 5.7 Cultuurhistorie                      | 33        |
| 5.8 Archeologie                          | 34        |
| 5.9 Externe veiligheid                   | 36        |
| 5.10 Economische uitvoerbaarheid         | 37        |
| 5.11 Maatschappelijke uitvoerbaarheid    | 37        |
| <b>6. CONCLUSIE</b>                      | <b>39</b> |



# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Van der Wiel Bouw BV is voornemens de hotels 'De Lichtboei' en 'Duin en Dal' aan de Rembrandtweg te Noordwijk te vervangen door duinvilla's. De beoogde ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Zuidduinen' (1982).

De gemeente Noordwijk heeft aangegeven de ontwikkeling van het bouwplan planologisch mogelijk te willen maken middels een projectbesluit ex artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening. Hiervoor moet aangetoond worden dat de gewenste ontwikkeling uit ruimtelijk en milieukundig oogpunt verantwoord is. Onderhavige rapportage vormt deze ruimtelijke onderbouwing behorende bij het projectbesluit.

## 1.2 De procedure

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Het projectbesluit is in de nieuwe Wro opgenomen als 'opvolger' van de 'oude' artikel 19-procedure (de zelfstandige projectprocedure). Het projectbesluit kan gezien worden als de planologische basis om vooruitlopend op een bestemmingsplan een project te realiseren. Voorwaarde is dat het initiatief betrekking heeft op één samenhangend project. Op 27 augustus 2008 heeft de gemeenteraad van Noordwijk besloten de bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit te delegeren aan het College van burgemeester en wethouders (B&W).

Een projectbesluit dient voorzien te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Tevens is het mogelijk regels (voorschriften) en een plankaart aan een projectbesluit te verbinden.

## 1.3 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing behandelt eerst de bestaande situatie in het plan-gebied. Hoofdstuk 3 gaat in op het project waarvoor een projectbesluitprocedure noodzakelijk is. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het vigerende bestemmingsplan komt ook in dit hoofdstuk aan bod. In hoofdstuk 5 volgen de onderzoeken die zijn verricht ten behoeve van de geplande ontwikkeling. Hoofdstuk 6 omvat een motivering van het project c.q. een integrale afweging.





## 2. HET PLANGEBIED

### 2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk omvat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving.

### 2.2 Begrenzing van het plangebied

Het projectgebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Noordwijk. Het plan beslaat de percelen van hotel De Lichtboei (Rembrandtweg 30) en hotel Duin en Dal (Rembrandtweg 32).

In het noordwesten wordt het plangebied begrensd door de Rembrandtweg, in het zuiden door hotel Voor Even (voorheen De Branding) en de percelen van de woningen aan de Javaweg en in het oosten door de Surinameweg. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2267 m<sup>2</sup>.

Kadastraal zijn de betrokken percelen bekend als gemeente Noordwijk, sectie A, nummers 3429 en 3770.



Ligging en begrenzing plangebied

## 2.3 Beschrijving plangebied en omgeving

De gemeente Noordwijk bestaat uit twee kernen, die van elkaar gescheiden zijn door het Middengebied, het grotendeels open bollengebied dat de overgang vormt tussen de twee kernen. Het plangebied ligt binnen de kern Noordwijk aan Zee, in de wijk 'De Zuid'. De Zuid is te typeren als een historische, rustige villawijk en behoort, samen met de historische kern van Noordwijk-Binnen, tot de markante delen van de bebouwde kom van Noordwijk.

De wijk kenmerkt zich door de heuvelachtige ligging in de duinrand. Daarnaast heeft de wijk, in tegenstelling tot de meeste andere villawijken in West-Nederland, een grotendeels open karakter. Hierdoor zijn er doorzichten naar alle kanten. De Zuid vormt zodoende een uniek overgangsgebied tussen de dorpskern van Noordwijk en het duingebied.



Zichtbaar open karakter (boven) en hoogteverschil (onder) 'De Zuid'

In de wijk wordt overwegend op eigen terrein geparkeerd. De wegen hebben geen trottoirs en fietspaden en het wegenpatroon is volgens een organische structuur opgezet.



De directe omgeving van het plangebied. Rechtsonder de haaksparkeerstrook aan de Rembrandt-weg ter hoogte van De Lichtboei

De bebouwing in de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen op ruime, groene kavels. Veel woningen zijn uitgevoerd in de 'Noordwijkse' stijl: paviljoenachtige duinvilla's met erkers en veranda's in rijk gedetailleerde uitvoeringen. Op een aantal plaatsen zijn in de loop van de tijd appartementen- en hotelcomplexen gerealiseerd tussen de villa's, zo ook in het plangebied zelf.



Voorgevel hotels Duin en Dal (links) en De Lichtboei (rechts)

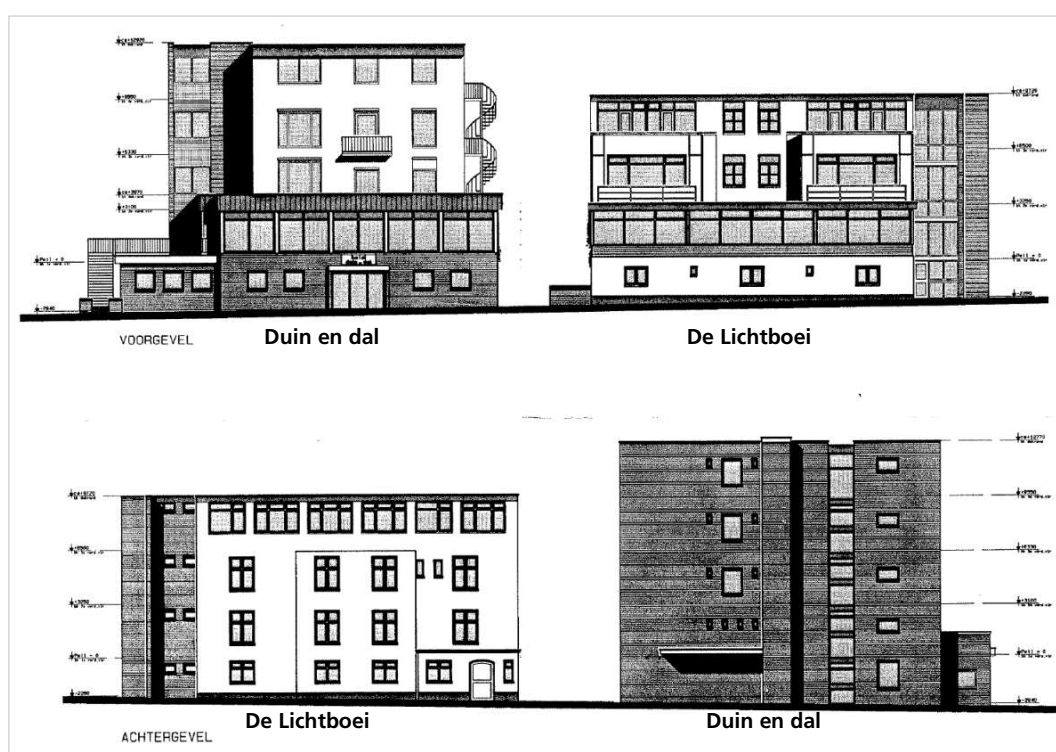


Hoek Rembrandtweg/Surinameweg met hotel Duin en Dal en de parkeerstrook



De huidige bebouwing in het plangebied bestaat uit de twee hotels “De Lichtboei” en “Duin en Dal”. De hotels zijn gemiddeld 15 meter hoog en nagenoeg direct aan de weg gelegen. Ze vormen zo, samen met het direct ten zuiden gelegen “Voor Even”, een vrij massieve wand aan de Rembrandtweg.

Hotel ‘Duin en Dal’ bestaat aan de straatzijde uit 2 bouwlagen, daarachter ligt het daadwerkelijke hotelgebouw van 5 lagen, met een hoogte van bijna 16 meter. ‘De Lichtboei’ is een nagenoeg rechthoekig hotel, waar wederom de gevel aan de straatzijde uit 2 bouwlagen bestaat. De totale hoogte is 12 meter. Samen beslaan de beide hotels een oppervlak van 910,1 m<sup>2</sup> en hebben ze een inhoud van 13.652 m<sup>3</sup>. De voor- en achtergevel van de beide hotels is hieronder weergegeven.



Gevelaanzichten hotels ‘Duin en Dal’ en ‘De Lichtboei’



Huidige hotelbebouwing (Duin en Dal) in het plangebied



### 3. PROJECTBESCHRIJVING

#### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de stedenbouwkundige opzet en de beoogde beeldkwaliteit van de te realiseren duinvilla's uiteengezet. Aan de hand van een beschrijving en situatieschets wordt een beeld gegeven van de inpassing en de kwaliteit van het bouwplan in zijn omgeving in hoofdlijnen.

#### 3.2 Bebouwing

De aanwezige hotels De Lichtboei en Duin en Dal op de planlocatie staan per 31 december 2008 leeg. Deze zullen volledig gesloopt worden en plaats maken voor zes (half)vrijstaande woningen, zoals in onderstaande figuur is te zien. Het ontwerp is van Architectenbureau Van Manen, te Noordwijk. De ontwerptekeningen zijn tevens als bijlage opgenomen.



Situering duinvilla's, op de hoek van de Rembrandtweg en Javaweg is hotel De Branding gelegen

Alle woningen hebben een goothoogte van 6,10 m, gemeten vanaf de begane grond. De nokhoogte is 11,90 m. Vanaf maaiveld zal de gemiddelde hoogte ongeveer 12,5 m bedragen.

Woning A, "De Hoeck" heeft een vloeroppervlak van 128,5 m<sup>2</sup>. De woningen B1 en B2, "Duin en Dal" hebben bij elkaar een oppervlak van 217,3 m<sup>2</sup>, net als de woningen C1 en C2, "De Lichtboei". Woning D (De Seinpost) tenslotte, heeft een vloeroppervlak van 112 m<sup>2</sup>. Het totale bebouwde oppervlak op de planlocatie komt daarmee op 675,1 m<sup>2</sup>, hetgeen een afname betekent van 235 m<sup>2</sup> ten opzichte van de huidige situatie. Dit verschil is in de onderstaande figuur globaal weergegeven.



Vergelijking huidige (boven) en beoogde situatie (onder) plangebied

De totale gezamenlijke inhoud van de zes woningen bedraagt 8.439 m<sup>3</sup>, dat is een afname van 5.213 m<sup>3</sup>, oftewel bijna 40% ten opzichte van de huidige situatie.

De te bouwen woningen passen wat betreft uiterlijke verschijningsvorm binnen het huidige karakter van villawijk De Zuid, zoals beschreven in hoofdstuk 2. De woningen staan op ruime afstand van elkaar, zo'n 6 meter. De afstand tot hotel Voor Even



bedraagt ongeveer 10 meter. De hoofdvorm bestaat uit twee lagen en een kap op een half verdiept souterrain. De bouwmassa is samengesteld en de kaprichting wisselend; per bouwvolume richt een topgevel zich naar de straat. Woning A is enigszins gedraaid ten opzichte van de andere woningen, zodat de rooilijn van de zijgevel beter aansluit op de Surinameweg. Door het toevoegen van erkers, veranda's, schoorstenen en dakkapellen ontstaat een afwisselend gevelbeeld, dat kenmerkend is voor de gehele villawijk.

De gevels van de woningen worden uitgevoerd in diverse materialen. Er is metselwerk in diverse aardetinten en er zijn gestucte en gekeimde bouwmassa's. Alle hellende daken worden gedekt met keramische dakpannen. In de staande gevelopeningen worden houten kozijnen, ramen en deuren toegepast, voorzien van roeden en geschilderd in traditionele kleuren. Ook alle goten, boeidelen, gevelbetimmeringen, balustrades en dakkapellen worden uitgevoerd in hout en zorgvuldig gedetailleerd. De raamdorpels kunnen per woning verschillen en zijn van prefab beton of van zwart verglaasde keramische elementen.



Gevelimpressies nieuwbouw

### **Ontsluiting en parkeren**

De ontsluiting van de woningen zal via de Rembrandtweg plaatsvinden. De Rembrandtweg takt aan op de Oude Zeeweg, vanaf deze weg kan het centrum van Noordwijk bereikt worden of via de Beeklaan (N451) de provinciale ontsluitingsweg N206.

Ten behoeve van het parkeren zal onder elke woning een parkeergarage gerealiseerd worden. De 'Beleidsregel parkeernormen', zoals vastgesteld door het college van de gemeente Noordwijk op 9 oktober 2008 gaat voor de beoogde ontwikkeling uit van realisatie van 2 parkeerplaatsen per woning.

De te realiseren garages zijn geschikt om twee auto's per woning te stallen, bovendien kan op de oprit geparkeerd worden. Daarmee kan volledig op eigen terrein geparkeerd worden en wordt in voldoende mate in de parkeerbehoefte voorzien. Door de ontwikkeling van de duinvilla's in plaats van de bestaande hotels verdwijnt bovendien de aanwezig haaksparkerstrook langs de Rembrandtweg. Daardoor staat er geen rij auto's meer ter plaatse langs de Rembrandtweg, hetgeen het open karakter van de wijk ten goede komt.

### **Groen & water**

De woningen komen op ruime kavels te liggen, met volop mogelijkheden voor erfbeplanting en eventueel water in de vorm van vijvers. Overige uitgangspunten op het gebied van water natuur staan beschreven in de paragrafen 5.3 en 5.4 van deze rapportage.

## **3.3 Ruimtelijke en functionele inpassing**

De vervanging van twee hotels aan de Rembrandtweg door duinvilla's sluit ruimtelijk en functioneel goed aan bij het karakter van de villawijk. De aanwezige hotels passen wat betreft hoogte, omvang en modernistische architectuur eigenlijk niet in de klassiek gedetailleerde, kleinschalige en open wijk. Met de bouw van 6 duinvilla's neemt het bebouwd oppervlak op de locatie met 235 m<sup>2</sup> af en de totale massa zelf bijna met 40%. Dit biedt mogelijkheden voor het terugbrengen van enerzijds doorzichten en anderzijds groenelementen.

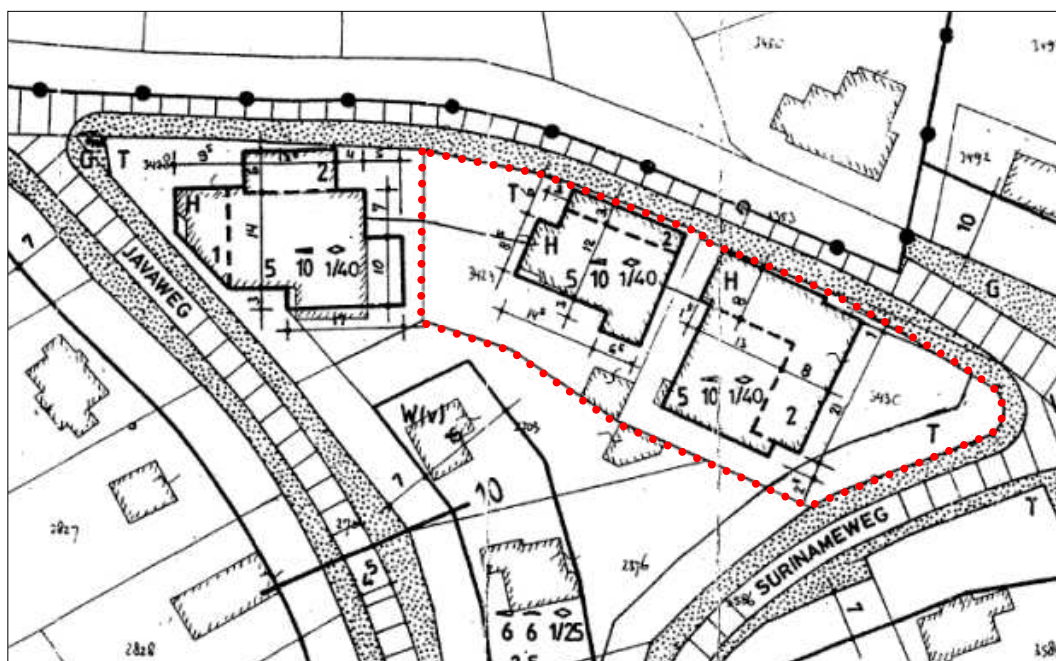
## 4. BELEIDSKADERS

### 4.1 Inleiding

Allereerst wordt het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied behandeld. Vervolgens is het bouwplan getoetst aan het huidige rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

### 4.2 Vigerend bestemmingsplan

Momenteel vigeert het bestemmingsplan 'Zuidduinen' (1982) ter plaatse van het plangebied. Hieronder is een uitsnede van de bestemmingsplankaart weergegeven ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede bestemmingsplankaart met binnen de rode stippellijn het plangebied

De hotels hebben momenteel de bestemming 'Horecabedrijven met bijbehorende erven H' (Artikel 14). De relevante geldende voorschriften van deze bestemming luiden als volgt:

1. *"De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor hotels en restaurants, doch niet voor bars en dancings, met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken en tuinen, met dien verstande dat:*

- (a) *De hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken;*
- (b) *Indien op de kaart voor het betreffende bebouwingsvlak een maximum goothoogte is aangegeven de hoogte van hoofdgebouwen ten hoogste 3 m meer mag bedragen dan de op de kaart ingeschreven goot- of boeiboordhoogte, mits de gebouwen worden afgedekt met een schuine kap van ten hoogste 60 °;*
- (c) *De goot- of boeiboordhoogte van een vrijstaand bijgebouw ten hoogste 3 m mag bedragen, gemeten vanuit het laagste punt van het onmiddellijk aan het bijgebouw aansluitende terrein;*
- (d) *De goot- of boeiboordhoogte van een aangebouwd bijgebouw ten hoogste gelijk mag zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.*

Op de plankaart is daarnaast aangegeven dat de beide hotels aan de straatzijde maximaal 2 bouwlagen hoog zijn, het overige deel maximaal 5 bouwlagen. De breedte van de gebouwen dient tenminste 7 meter te bedragen. Tenslotte mag per gebouw 1 bijgebouw opgericht worden van maximaal 40 m<sup>2</sup>.

Het onbebouwde deel van het plangebied heeft de bestemming 'Tuin of onbebouwd erf' (Artikel 21). De relevante voorschriften luiden als volgt:

1. *"De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en toegangspaden. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.*

De toekomstige woonbestemming en de positionering van de woningen op de percelen zijn strijdig met artikel 14 en artikel 21 van het vigerend bestemmingsplan. Woningen zijn niet toegestaan binnen de beide bestemmingen. Binnen de bestemming 'Tuin of onbebouwd erf' is helemaal geen bebouwing toegestaan.

In de beoogde nieuwe situatie zal de bebouwingshoogte gemiddeld ongeveer 2,5 lager zijn dan momenteel toegestaan blijkens het vigerend bestemmingsplan. Het totale bouwvolume alsmede het bebouwd oppervlak is tevens minder in de nieuwe situatie dan mogelijk in het bestemmingsplan (respectievelijk 5213 m<sup>3</sup> en 235 m<sup>2</sup> minder)

### **Conclusie**

De beoogde ontwikkeling is op meerdere punten strijdig met het vigerend bestemmingsplan 'Zuidduinen 1982' en de daarbij behorende bouw- en gebruiksvoorschriften. De strijdigheid met het bestemmingsplan is aanleiding om de ontwikkeling mogelijk te maken middels een projectbesluit.

## 4.3 Beleidsafstemming

In deze paragraaf zal worden aangegeven, op welke wijze het project binnen verschillende beleidskaders past. Achtereenvolgens wordt het ruimtelijk relevante rijksbeleid, provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid kort samengevat.

### 4.3.1 Rijksbeleid

#### ***Nota Ruimte***

De Nota Ruimte (2004) geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een belangrijke rol speelt. Onderwerpen die aan bod komen zijn onder meer: wonen, woonlocaties en verstedelijking, natuur, landschap en waterbeheer, bereikbaarheid en het ruimtelijk accommoderen van de economie.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Het projectgebied behoort niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gemeenten mogen hier samen met de provincie de gewenste ruimtelijke invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en –regels die het rijk stelt. De algemene basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De Nota Ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode (stedelijke) en groen/blauwe (natuur en water) functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad.

Voor verstedelijking, infrastructuur en vestiging van bedrijven en economische activiteiten geldt een zogenaamd bundelingsbeleid: nieuwe woongebieden (versterken van de woonfunctie) en bedrijvigheid moeten zoveel mogelijk aangesloten worden op bestaande bebouwing en infrastructuur. Herstructurering van bestaand kernge-

bied (inbreiden) gaat voor uitbreiding van kernen. Hierbij staat voorop dat bestaande waarden worden geïnventariseerd en zoveel mogelijk gerespecteerd in de nieuwe planopzet.

#### ***Waterbeleid 21e eeuw***

Met het 'Waterbeleid 21e eeuw' wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits "vasthouden, bergen en afvoeren" houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zonodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.

Bij schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zo veel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

In paragraaf 5.3 wordt ingegaan op de waterhuishouding in het plangebied.

#### Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van het geldende nationale ruimtelijke beleid. Het projectgebied behoort niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, er is sprake van inbreiding van bestaand stedelijk gebied en de aanwezige waarden in en om het plangebied worden gerespecteerd.

#### **4.3.2 Provinciaal beleid**

##### ***Streekplan Zuid-Holland West 2003***

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 19 februari 2003 het streekplan Zuid-Holland West 2003 vastgesteld. Het provinciebestuur presenteert in dit streekplan haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland West voor de periode tot 2015.

In de komende streekplanperiode zijn de volgende uitgangspunten inzet van beleid:

- veiligstellen van het bollencomplex en de centrumpositie van de Bollenstreek;
- benutten van woningbouwmogelijkheden binnen de bestaande contouren van de Duin- en Bollenstreek;
- veiligstellen en versterken van de kwaliteit van de duinen en binnenduinenranden met het oog op veiligheid, natuur- en landschapswaarden, zoetwaterberging en de regeneratie van (natte) natuurwaarden;



- het ontwikkelen van groene en ecologische verbindingen tussen duinen, bollenstreek en plassengebied.

Noordwijk is op de streekplankaart aangewezen als stads- en dorpsgebied. Rond de bestaande kern is een rode contour getrokken. Binnen de rode contouren wordt ruimte geboden voor wonen, werken en andere stedelijke voorzieningen. In Noordwijk is een gebied aangewezen als bovenregionale knoop; binnen dit gebied zijn verschillende soorten voorzieningen aanwezig die binnen een straal van 20-30 km tamelijk uniek zijn.

### ***Regionale Structuurvisie Holland Rijnland***

Holland Rijnland is een samenwerkingsverband van twaalf gemeenten in de Leidse Regio en de Duin- en Bollenstreek. Holland Rijnland werkt samen met de provincie aan een gebiedsprogramma over de toekomst van de streek. De Regionale Structuurvisie is de toekomstvisie op de ruimtelijke kwaliteit en ontwikkeling van de regio tot 2015, met een doorkijk naar 2020.

Op hoofdlijnen zijn de volgende ambities neergelegd in de structuurvisie:

- bijdragen aan de internationale economische positionering van de Randstad;
- onderscheidend zijn in de Randstad waardoor ze een toegevoegde waarde heeft;
- haar inwoners ook in de toekomst voldoende, herkenbare en uiteenlopende goed bereikbare woon-, werk- en recreatiemogelijkheden bieden.

Specifiek op het gebied van wonen heeft Holland Rijnland de volgende ambities:

- Balans vraag en aanbod regionale woningmarkt;
- Woningaanbod in het kader van Gebiedsuitwerking;
- Behoud/versterken lokale identiteiten en landschappelijke waarden;
- Behoud/aantrekken jong en hoog opgeleiden;
- Uitbreiden woonmilieu werknemers van internationale bedrijven.

### **Conclusie**

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van de provincie Zuid-Holland. Het plangebied is gelegen binnen de rode contour van het streekplan en de ontwikkeling sluit aan bij de karakteristieken van de wijk.

### **4.3.3 Gemeentelijk beleid**

#### ***Toekomstvisie Noordwijk 2025***

De gemeenteraad van Noordwijk heeft in 2004 in samenspraak met de bevolking, bedrijven en maatschappelijke organisaties een toekomstvisie opgesteld. Met de toekomstvisie stippelt het gemeentebestuur haar globale beleid voor de lange termijn uit. De toekomstvisie wordt uitgewerkt in concreet beleid, met de volgende speerpunten:

- Realiseren van betaalbare woningen voor starters;
- Voorzien in de vraag naar senioren(zorg)woningen;
- Revitalisering van Noordwijk Binnen en kwaliteitsimpuls Noordwijk aan Zee;
- Versterken van kunst- en cultuur beleving;
- Uitvoeren van Pact van Teylingen voor de agrarische sector, natuur en landschap.

Noordwijk wil een aantrekkelijke verblijfplaats zijn, zowel voor bewoners als voor bezoekers, die zich qua uitstraling en beleving onderscheidt van andere plaatsen aan de Noordzeekust: ingetogen, stijlvol en charmant.

### ***Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030 – Kiezen voor kwaliteit***

Met de ruimtelijke structuurvisie wil het gemeentebestuur de volgende doelen realiseren:

1. De beleving van de bijzondere Noordwijkse landschappen van kust, duinen, open gebied en bossen op korte afstand van elkaar moet worden versterkt. De projectlocatie ligt in 'zone I': het kustlandschap inclusief de villawijk de Zuid, de toeristische kern van Noordwijk aan Zee en de noordelijke uitbreidingswijken;
2. De eigen identiteit van Noordwijk aan Zee en Noordwijk Binnen moet behouden blijven. De beide kernen mogen niet aan elkaar groeien.
3. De beleving van de ligging aan zee moet worden versterkt.
4. De vijf entrees van Noordwijk moeten ruimtelijk en landschappelijk worden verbeterd.
5. De bereikbaarheid van en naar de rest van de Randstad moet optimaal worden.
6. Noordwijk moet zijn goede positie in de regio behouden en uitbouwen.
7. De positie van de Duin- en Bollenstreek moet worden versterkt en het landschap verbeterd.

In de structuurvisie wordt voor het plangebied aangegeven de natuurlijke waarde van het kustlandschap nadrukkelijk behouden en waar mogelijk versterkt dient te worden. Voor villawijk de Zuid geldt: behoud van het villakarakter en het duinlandschap.

### ***Noordwijk Zeewaardig***

Voor de kern van Noordwijk aan Zee is recentelijk een integrale ruimtelijke visie opgesteld. In de visie wordt stilgestaan bij de vraag: 'Hoe kan de sterke positie van Noordwijk aan de kust behouden blijven en wellicht versterkt worden?' De visie heeft vooral betrekking op het toeristische kern van Noordwijk aan Zee, maar dit gebied kan niet los gezien worden van de aangrenzende woonwijken. Er is dan ook gekeken naar een goede samenhang en aansluiting op die omgeving.

Nieuwe karakteristieke invullingen dienen bij te dragen aan het gewenste karakter van Noordwijk. Bouwplannen zullen daartoe getoetst worden aan de Welstandsnota en het daarin opgenomen Beeldkwaliteitplan Noordwijk aan Zee (zie hierna).

De structuur van de ruimtelijke en landschappelijke elementen, uitzicht en doorzicht, paden en routes, voorzieningen en verbanden met zee en duin moeten optimaal gericht zijn op de beleving van de zee. De gebouwen moeten zo ontworpen worden dat individualiteit voorop staat en wordt aangesloten bij de karakteristiek voor die plek.

#### ***Beeldkwaliteitplan Noordwijk aan Zee***

In het beeldkwaliteitplan (september 2005) worden de villa's in de wijk De Zuidoinderen gekenmerkt doordat ze vrijstaan, waardoor er veel doorzichten naar het lager gelegen achterland ontstaan. De grote bouwblokken hebben een grote korrel en staan soms pal tegen elkaar aan. Op die manier ontstaat er een wandwerking die het zicht op het achterland belemmert. Door hun schaal en architectuur doet deze bebouwing af aan de uitstraling van de wijk.

Voor nieuwe bebouwing is het belangrijk dat deze los komt te staan, zodat er brede doorzichten blijven naar het achterland. Om die reden dient de korrelgrootte van de nieuwe bebouwing in verhouding gebracht te worden met de grootte van de kavel.

#### ***Gemeentelijk hotelbeleid***

De huidige bebouwing in het plangebied, Hotel de Lichtboei en Hotel Duin en Dal, betreft twee hotels in het lager segment van Noordwijk. Beide hotels werden gedurende de laatste jaren niet meer gebruikt in de toeristische sector maar als huisvesting voor tijdelijke werknemers vanuit verschillende Europese landen. Door het gebrek aan investeringen om de accommodatie op het huidige gewenste niveau te brengen werden de hotels niet meer door toeristen bezocht en werd exploitatie moeizaam. In de nota *Hotelbeleid 'Van zimmer naar suite'* is opgenomen dat bij verdwijning van de huidige hotels bebouwing zal moeten terugkeren die past bij het karakter van de villawijk, ongeacht de al dan niet toeristische functie van de nieuwe bebouwing.

#### ***Concept-voorontwerp bestemmingsplan Noordwijk aan Zee***

Momenteel is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding voor het gebied waarbinnen de projectlocatie is gelegen. De beoogde ontwikkeling past binnen dit bestemmingsplan en zal daarin worden ingepast.

#### **Conclusie**

De beoogde ontwikkeling voegt zich binnen het gemeentelijk beleid. De herstructurering versterkt de identiteit van Noordwijk aan Zee en de wijk De Zuid door de sloop van de aanwezige hotels en de bouw van duinvilla's. Hierdoor ontstaan nieuwe doorzichten en wordt het open karakter versterkt. Het verdwijnen van de hotels sluiten aan bij het vigerende hotelbeleid, aangezien de hotels al een tijd geen toeristische functie meer hebben en de nieuwe bebouwing aansluit bij het karakter van de wijk.



## 5. UITVOERBAARHEID

### 5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk omvat een motivering van het project, waarbij het plan onder andere aan de milieuhygiënische, cultuurhistorische, natuur- en economische aspecten getoetst wordt. In hoofdstuk 5.1 van de wet Milieubeheer (Wm) zijn algemene bepalingen ten aanzien van milieukwaliteitseisen opgenomen. In artikel 5.1 lid 1 Wm is bepaald dat in het belang van de bescherming van het milieu, voor zover dit van meer dan provinciaal belang is, bij algemene maatregel van bestuur eisen worden gesteld ten aanzien van de kwaliteit van onderdelen van het milieu vanaf een daarbij te bepalen tijdstip. Deze omstandigheid doet zich bij onderhavig project niet voor. Hoofdstuk 5.2 Wm handelt over luchtkwaliteitseisen. Op deze aspecten wordt in paragraaf 5.6 van voorliggende rapportage ingegaan.

### 5.2 Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. Indien bodemverontreiniging aanwezig is dient deze gesaneerd te worden alvorens de bouw kan worden opgestart.

Door Econsultancy bv is in eerste instantie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Rembrandtweg 30 en 32 te Noordwijk aan Zee.<sup>1</sup> De onderzoekslocatie is op basis van het vooronderzoek volgens de strategie “onverdacht” onderzocht.

#### *Resultaten verkennend onderzoek*

Er is geen aanleiding een asbestverontreiniging te verwachten op de onderzoekslocatie. De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met PAK. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met barium en cadmium en matig verontreinigd met zink. De laag hieronder is niet verontreinigd met zink. Op basis van bovenstaande resultaten heeft Econsultancy geadviseerd een nader onderzoek te laten instellen naar de aard en de omvang van de geconstateerde verontreiniging met zink.

#### *Resultaten aanvullend bodemonderzoek<sup>2</sup>*

Op basis van de analyseresultaten wordt de matige zinkverontreiniging in de grond als afgeperkt beschouwd. De verontreiniging bevindt zich tussen 0,5 m en 0,9 m

---

<sup>1</sup> **Wijnen, dr. J.J.A. (2009)** *Verkennd Bodemonderzoek, Rembrandtweg 30 en 32, te Noordwijk aan Zee, Gemeente Noordwijk, Econsultancy bv, rapportnummer 08113506, Boxmeer, 10 maart 2009*

<sup>2</sup> **Top, ir. F.F.J.M. (2009)** *Aanvullend Bodemonderzoek, Rembrandtweg 30 en 32, te Noordwijk aan Zee, Gemeente Noordwijk, Econsultancy bv, rapportnummer 09033120, Boxmeer, 5 mei 2009*

onder maaiveld en bedraagt circa 5,6 m<sup>3</sup>. Het betreft een bestaand geval van bodemverontreiniging.

### **Conclusie**

Er is in het kader van de Wet Bodembescherming geén sprake van ernstige bodemverontreiniging. Econsultancy adviseert de aangetroffen verontreiniging ten behoeve van de herinrichting van het terrein onder milieukundige begeleiding te ontgraven en af te voeren naar een erkend verwerker.

De voorgenoemen ontwikkeling kan hiermee doorgang vinden.

## **5.3 Waterhuishouding**

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Het doel van de watertoets bij een ruimtelijke onderbouwing is de huidige waterhuishoudkundige situatie inzichtelijk maken, verbeterpunten en gewenste ontwikkelingen aangegeven vanuit water in relatie tot de nieuwe ontwikkelingen en de waterhuishoudkundige doelen evenwichtig laten meewegen in de planvorming.

### **Beleidskader**

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Beleidsplan Groen, Water en Milieu van de provincie Zuid-Holland (Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 – 2015 is momenteel in ontwikkeling), het Waterbeheersplan van Hoogheemraadschap van Rijnland, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

*Waterbeheersplan Rijnland, Waterwerk Rijnland 2006-2009.*

In maart 2006 heeft het hoogheemraadschap van Rijnland de provincies Noord- en Zuid-Holland een nieuw Waterbeheersplan (WBP) voor het Rijnlands gebied aangeboden. Hierin staat het beleid en de maatregelen die Rijnland per jaar gaat uitvoeren voor het oppervlaktewater voor de periode tot 2009.



In het waterbeheersplan worden de volgende strategische doelen benoemd:

- het waarborgen van de veiligheid tegen overstromingen;
- het realiseren van voldoende water;
- het bereiken van gezonde watersystemen.

Voor ieder van de strategische doelen is een ambitie uitgewerkt. Per strategisch doel zijn tactische doelen benoemd, deze staan centraal in de uitwerking van de ambitie naar concrete maatregelen.

### **Kenmerken watersysteem**

Het projectgebied maakt in waterstaatkundig opzicht deel uit van het Hoogheemraadschap Rijnland, die als waterkwantiteitsbeheerder voor de polderwateren optreedt. Het hoogheemraadschap beheert ook de waterkwaliteit van boezem- en polderwater.

Het projectgebied is gelegen aan de Rembrandtweg in de Zuidduinen in de kern Noordwijk aan Zee (binnen de bebouwingscontour). Op 24 november 2008 heeft telefonisch contact plaatsgevonden met dhr. Van Urk van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Dhr. Van Urk heeft aangegeven dat het projectgebied buiten de beschermingszone valt. Voor deze zone geldt alleen dat het bouwen van objecten/inrichtingen met een ontploffingsgevaar (tankstations; hoge druk leidingen etc.) niet toegestaan is. Dit betekent dat er geen eisen gesteld worden ten aanzien van onderhavige ontwikkeling.

De bodem in het projectgebied bestaat uit zandgronden (bron: [www.bodemdata.nl](http://www.bodemdata.nl)). Binnen het projectgebied is waarschijnlijk grondwatertrap VII\* of II\* aanwezig. Grondwaterstand VII\* heeft een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van meer dan 140 cm beneden maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) dieper dan 160 cm beneden maaiveld. Grondwaterstand II\* heeft een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) tussen de 25 en 40 cm beneden maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) ligt tussen de 50 cm en 80 cm beneden maaiveld.

In de directe nabijheid van het projectgebied bevinden zich geen watergangen.

### **Samenwerking met de waterbeheerder**

De ruimtelijke onderbouwing dient in het kader van het watertoetsproces door de gemeente Noordwijk te worden voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Van Rijnland.

In het algemeen hanteert het hoogheemraadschap dat bij een toename van verhard oppervlak 15% van de toegenomen verharding als open water gecompenseerd moet worden. Bij een geringe toename van de verharding, minder dan 500 m<sup>2</sup>, is geen compensatie nodig.

Indien in de omgeving van het projectgebied een gemengd rioolstelsel aanwezig is heeft het de voorkeur het verharde oppervlak niet aan te koppelen op de riolering, maar het hemelwater afkomstig van het verharde oppervlak te lozen op een watergang in de directe nabijheid van het projectgebied. De beslisboom afkoppelen verhard oppervlak dient hiervoor doorlopen te worden. Daarnaast spreekt het Hoogheemraadschap van Rijnland de wens uit voor duurzaam bouwen.

#### Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkelingen

Met het project worden twee hotels gesloopt, waarvoor zes villa's (2 vrijstaand, 2 twee-onder-één-kap woningen) teruggebouwd worden. In onderstaande tabel wordt een berekening gegeven van de toename/afname aan verhard oppervlak.

|                                                | Oppervlakte verharding<br>(circa, m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <i>Oude situatie</i>                           |                                                    |
| ▪ Bebouwing Hotel 1                            | 379                                                |
| ▪ Bebouwing Hotel 2                            | 531                                                |
| <b>Totaal bebouwing oude situatie</b>          | <b>910</b>                                         |
| <i>Nieuwe situatie</i>                         |                                                    |
| ▪ Woning A                                     | 129                                                |
| ▪ Woning B1/B2                                 | 217                                                |
| ▪ Woning C1/C2                                 | 217                                                |
| ▪ Woning D                                     | 112                                                |
| <b>Totaal (6 villa's)</b>                      | <b>675</b>                                         |
|                                                |                                                    |
| <b>Vershil oude situatie – nieuwe situatie</b> | <b>- 235</b>                                       |

Uit bovenstaande tabel is op te maken dat het verhard oppervlak in de nieuwe situatie zal afnemen, waardoor er geen compensatie nodig is.

Schoon hemelwater moet op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Om verontreinigen te voorkomen mogen geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt te worden. Bij extreme regenval dient het hemelwater op eigen terrein te worden opgevangen middels een noodvoorziening. Afvoer naar gemeentelijke kolken/riolering is niet toegestaan.

Het is goed mogelijk om het hemelwater afkomstig van de inritten weg te laten vloeien in de tuinen. Tevens kan gedacht worden aan het toepassen van waterpasserende verharding (Aquaflow) voor de aanleg van de inritten om wateroverlast te voorkomen.

Het vuilwater dient in ieder geval gescheiden van het hemelwater ingezameld en aangeleverd te worden.

## **Conclusie**

Het wateraspect levert geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling. Tijdens het opstellen van bovenstaande waterparagraaf is overleg gepleegd met de waterbeherende instantie en onderhavige rapportage zal tevens naar het hoogheemraadschap gestuurd worden ter goedkeuring.

## **5.4 Natuur**

### **Natuurwetgeving**

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit tabel 2 en tabel 3 van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor soorten uit tabel 3 en voor vogels met vaste verblijfplaatsen moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. De ontheffing kan alleen worden verkregen indien de ruimtelijke ontwikkeling een groot maatschappelijk belang vertegenwoordigt en er geen alternatieven voorhanden zijn. Voor soorten van tabel 2 geldt dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. De gedragscode voor de bouwsector is in april 2009 goedgekeurd en sindsdien toepasbaar.

### **Methode**

Op vrijdag 28 november 2008 is de projectlocatie bezocht. Het doel van dit verkennende terreinbezoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken zoals grondgebruik en de mogelijke natuurwaarden binnen de projectlocatie. Daarnaast zijn mogelijke sporen van dieren, de aanwezige vegetatie en de ecologische samen-

hang met de omgeving onderzocht. Het verkennende terreinbezoek had tevens tot doel na te gaan of aanvullend veldonderzoek noodzakelijk is.

Uit de Gebiedendocumenten van Natura 2000 is afgeleid of het plangebied in de buurt van Habitat- of Vogelrichtlijngebieden ligt. In de provinciale uitwerking van de Ecologische Hoofdstructuur is bekeken of het plangebied binnen de EHS valt.

Natuurloket<sup>3</sup> is geraadpleegd. Natuurloket geeft per km<sup>2</sup> weer welke soortgroepen daar voorkomen en of daarbij wettelijk beschermde soorten en / of soorten van de Rode lijst voorkomen.

Uit de Bodemkaart van Nederland is informatie gewonnen over de bodemsamenstelling van het gebied. Op basis van die informatie is mede afgeleid voor welke beschermde plantensoorten het gebied geschikt is.

De Atlas van de Nederlandse zoogdieren is geraadpleegd voor informatie over de verspreiding van alle inheemse zoogdieren (Broekhuizen *et al.* 1992). Voor informatie over de verspreiding en leefmilieus van reptielen, amfibieën en vissen is de website van RAVON geraadpleegd. De websites van SOVON en de Vogelbescherming zijn geraadpleegd voor soortinformatie en verspreiding van vogels, evenals de Atlas van de Nederlandse Broedvogels van SOVON (2002).



### **Natuurwaarden in en rond het projectgebied**

Het projectgebied aan de Rembrandtweg bestaat uit twee voormalige hotels "Lichtboei" en "Duin en Dal", met bijbehorende erven en parkeerplaatsen. De gebouwen zijn opgetrokken uit beton en baksteen en hebben een plat bitumendak. Beide hotels zijn rond de jaren '50 gebouwd en er zijn later enkele uitbouwen gerealiseerd. Er staan meerdere enkele bomen en struiken in het projectgebied. Van een tuin is geen sprake.

---

<sup>3</sup> [www.natuurloket.nl](http://www.natuurloket.nl)

### **Resultaten gebiedsbescherming**

Het projectgebied ligt op circa 200 meter afstand van het (toekomstig) Natura 2000 gebied Coepelduynen. Dit Natura 2000 gebied maakt ook onderdeel uit van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur. In het recente verleden waren de twee gebouwen in het projectgebied hotels. Daarna waren de gebouwen in gebruik als tijdelijk verblijf voor werknemers in de regio. De nieuw te realiseren woningen zijn minder groot dan de huidige gebouwen, er kunnen minder gasten in verblijven. Deze ontwikkeling zorgt ervoor dat er in en rond het projectgebied minder mensen aanwezig zijn en er minder verkeersbewegingen zijn. Daardoor neemt in feite de druk op het nabijgelegen Natura 2000 gebied, als gevolg van recreatie en uitstoot van vervuilende, vermistende of verzurende stoffen (door verkeer e.d.), af. Gezien het feit dat dit project een relatief kleine ingreep is in de villa- en hotelwijk van Noordwijk, zal dit positieve effect echter niet significant zijn. Er is in ieder geval geen sprake van een negatief effect op het Natura 2000 gebied.

Het projectgebied ligt ook op circa 1600 meter afstand van het (toekomstig) Natura 2000 gebied Kennemerland Zuid. Het projectgebied valt buiten de invloedssfeer van dit Natura 2000 gebied, vanwege de fysieke afstand, de geringe ingreep en de ligging van de kern Noordwijk tussen het projectgebied en dit natuurgebied. De Boswet is niet van toepassing. In het bestemmingsplan worden vanuit natuur geen beperkingen opgelegd aan het ruimtelijk plan.

### **Resultaten soortenbescherming**

In het onderstaande wordt een inschatting gegeven van de aanwezige beschermde soorten. Dit is gedaan op basis van de waargenomen omstandigheden in het plangebied en de verspreidingsgegevens van planten en dieren, zoals hierboven omschreven.

#### *Zoogdieren*

Van de soortgroep zoogdieren zijn enkele algemene soorten te verwachten, zoals kleinere, aan woonbebouwing gebonden knaagdieren waaronder muizen en ratten. Daarnaast is ook het voorkomen van de egel te verwachten. Deze soorten zijn enkel beschermd middels het altijd geldende zorgplicht principe. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt voor deze soorten een algemene vrijstelling. Voor de categorie zwaardere beschermde soorten geldt dat in de leegstaande gebouwen zich mogelijk-kerwijs vleermuizen kunnen vestigen. Beide hotelgebouwen bieden echter geen mogelijkheden voor vleermuizen wegens het ontbreken van vestigingsplaatsen in en rond de gebouwen zoals spouwmuren, daklijsten of holtes, waar redelijk constante condities heersen. De aanwezige "daklijst van golfplaat" valt daardoor af als vestigingsplaats (te heet in de zomer, te koud in de winter).

### *Vogels*

Het plan kan effect hebben op vaste verblijfplaatsen van vogels door werkzaamheden / verstoring. In het plangebied zijn geen vaste verblijfplaatsen van vogels aangetroffen. De aanwezige bomen lenen zich niet voor soorten als spechten of roofvogels zoals uilen.

Tijdens het veldbezoek zijn geen vogels waargenomen, maar de aanwezigheid van algemene soorten vogels is wel waarschijnlijk. Voor werkzaamheden die broedende vogels kunnen verstoren wordt geen ontheffing verleend. Dergelijke werkzaamheden dienen namelijk te worden uitgevoerd, wanneer er geen vogels in of nabij het plangebied broeden. Daarom moet voor de kap van de aanwezige bomen en struiken gecontroleerd worden of er nesten aanwezig zijn. Indien dit het geval is, moet gewacht worden tot het broeden voorbij is en de jongen zijn uitgevlogen. De kans op broedende vogels is het kleinst buiten de periode maart - augustus.

### *Overige soorten*

Op basis van het veldbezoek is geconstateerd dat de projectlocatie geen mogelijkheden biedt voor beschermde of zeldzame soorten van de soortgroepen planten, amfibieën, vissen, reptielen en ongewervelde soorten. De benodigde leefomstandigheden voor deze soorten, zoals de juiste bodemgesteldheid, de aanwezigheid van oppervlaktewater en waardplanten ontbreken namelijk in het projectgebied.

### **Conclusie**

Op basis van het verkennende veldonderzoek en de geraadpleegde bronnen kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen op het gebied van natuurwetgeving en -beleid zijn. Er is geen aanleiding tot het doen van aanvullend (veld)onderzoek. Op basis van het voorgaande kan het ruimtelijk plan, wat betreft het onderdeel natuur, in de huidige vorm doorgang vinden, waarbij er bij werkzaamheden rekening gehouden moet worden met de aanwezigheid van broedende vogels. Deze mogen niet worden verstoord.

## **5.5 Geluid**

Geluid beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de leefomgeving. De belangrijkste bronnen die geluidsoverlast veroorzaken zijn: wegverkeer, bedrijven en railverkeer. In diverse vormen van wetgeving is vastgelegd welke mate van geluid acceptabel wordt geacht, afhankelijk van de specifieke omstandigheden. Deze omstandigheden zijn bijvoorbeeld de aard van het geluid en de functie van het geluidsbelaste object.

Woningen zijn geluidgevoelige bestemmingen in de zin van de Wet geluidhinder. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan binnen de wettelijke onderzoekszones van wegen, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch

onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige functies. Voor wegen met een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt deze onderzoeksverplichting niet. De wegen in de directe omgeving van het projectgebied kennen allemaal een maximumsnelheid van 30 km per uur. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting van wegverkeer is dus in principe niet noodzakelijk.

Aangezien in een eerder stadium van de planvorming nog een maximumsnelheid van 50 km per uur gold in het plangebied is in 2009 wel een akoestisch onderzoek uitgevoerd door K+ Adviesgroep bv.<sup>4</sup> Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is ervoor gekozen de resultaten van dit onderzoek alsnog te noemen in deze ruimtelijke onderbouwing.

Tevens is door LBP Sight een onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting als gevolg van muziek uit hotel Voor Even.<sup>5</sup>

#### *Conclusies onderzoeken*

Voor de Oude Zeeweg, Erasmusweg, Javaweg en Koepelweg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nergens overschreden. De optredende geluidbelasting van de Rembrandtweg is op enkele plaatsen hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en bedraagt maximaal 56 dB. De maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Aangezien alle wegen in het plangebied inmiddels een maximumsnelheid van 30 km per uur kennen, legt de Wet geluidhinder voor wat betreft deze wegen geen restricties op aan het onderhavige plan.

Ten aanzien van de geluidbelasting als gevolg van het ten gehore brengen van muziek in hotel Voor Even wordt tevens geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn.

#### **Conclusie**

Er zijn geen belemmeringen op het gebied van geluid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

## **5.6 Luchtkwaliteit**

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit.

---

<sup>4</sup> Roomans, ing. Q.M.L.M. & ing. E.A.W. Leisink (2009) *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai 6 villa's Rembrandtweg 30-32 te Noordwijk*, K+ Adviesgroep, referentie: EL/SL/M8 486.401.1, Echt, 14 september 2009

<sup>5</sup> Crone, ir. A.H.M. (2010) *Projectbesluit villa's nabij hotel te Noordwijk Zh - Akoestisch onderzoek*, LBP Sight, kenmerk: R071430aaA1.ac, Nieuwegein, 18 juni 2010



Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Met ingang van 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Met de inwerkingtreding van het NSL is het begrip ‘niet in betekenende mate’ gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Het onderhavige project valt onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen. Voor woningen geldt dat tot een aantal van 1500 nieuw te bouwen woningen (bij 1 ontsluitingsweg) deze ontwikkeling NIBM bijdraagt (Art. 4 lid 1 Regeling NIBM en bijbehorende bijlage 3B).

Aangezien de onderhavige ontwikkeling de bouw van 6 woningen betreft kan worden geconcludeerd dat het project NIBM bijdraagt. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden uit de Wet luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Daarnaast geldt nog dat de 6 woningen in de plaats van 2 hotels komen. Het aantal verkeersbewegingen op de planlocatie zal daardoor hoogstwaarschijnlijk afnemen in vergelijking met de bestaande situatie. Daarmee is de kans groot dat de luchtkwaliteit op de planlocatie zelfs zal verbeteren.

#### *Besluit gevoelige bestemmingen*

Op 16 januari 2009 is het ‘Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)’ in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op artikel 5.16a Wm waarmee vestiging van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van provinciale en rijkswegen wordt beperkt. Op grond van artikel 3 van dit besluit kan worden gesteld dat het project niet hoeft worden aangemerkt als een ‘gevoelige bestemming’. Zodoende hoeft niet te worden bekeken of het project is gelegen in de onderzoekszone van 50 meter van een provinciale weg of een onderzoekszone van 300 meter van een rijksweg. Geconcludeerd kan worden dat op basis van het ‘Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)’ geen belemmeringen zijn om het plan te realiseren.

#### **Conclusie**

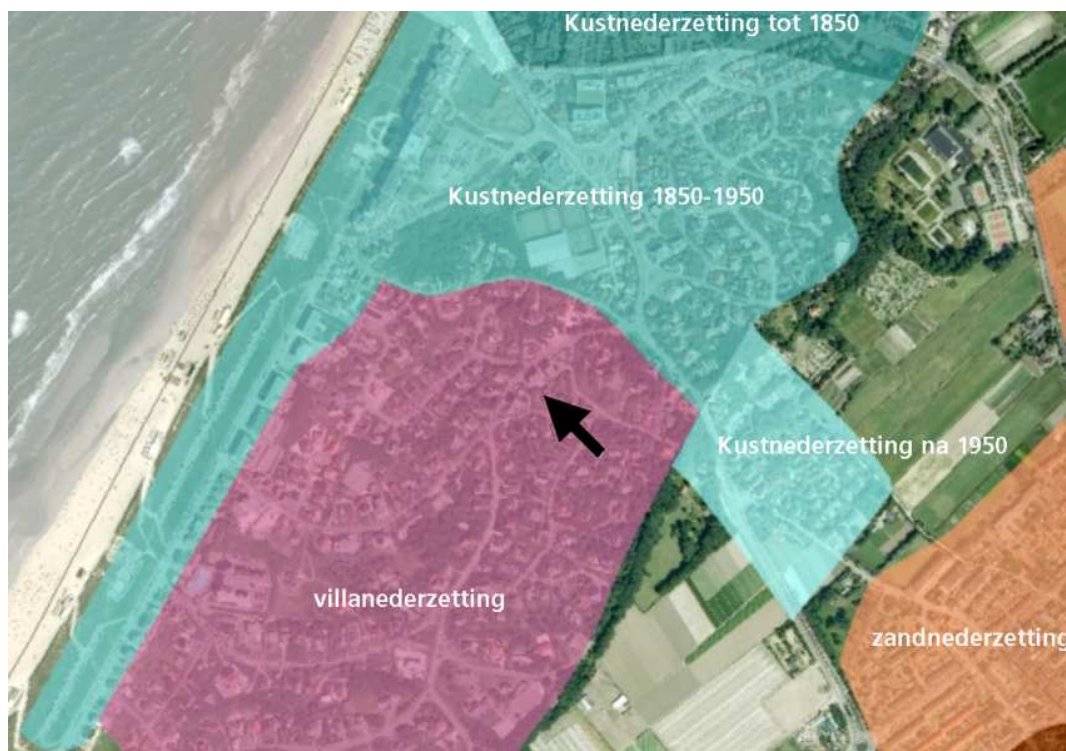
De ontwikkeling draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan eventuele luchtverontreiniging. Gezien de vervanging van 2 hotels voor 6 woningen zal hoogstwaarschijnlijk de luchtkwaliteit ter plaatse zelfs verbeteren. Aangezien er geen sprake is van een overschrijdingssituatie kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de

grenswaarden genoemd in de 'Wet luchtkwaliteit'. De luchtkwaliteit in de directe omgeving van het plan levert derhalve geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

## 5.7 Cultuurhistorie

De aanwezige cultuurhistorische waarden vormen een belangrijke drager van de kwaliteit van de leefomgeving. Het behoudt van deze waarden draagt bij aan versterking van deze kwaliteit.

Op de Cultuur-Historie kaart van de Provincie Zuid-Holland<sup>6</sup> wordt het plangebied aangeduid als 'villa-nederzetting'. Villadorpen zijn bij bestaande nederzettingen gebouwd, maar hebben een eigen, ontworpen aanleg. Deze categorie nederzettingen komt uitsluitend in de regio Duin- en Bollenstreek voor en dan voornamelijk in het duingebied.



Uitsnede Cultuur-Historie kaart Zuid-Holland – kaart 3a: Nederzetting kenmerken  
(Bron: [http://geo.zuid-holland.nl/geo-loket/kaart\\_chs.html](http://geo.zuid-holland.nl/geo-loket/kaart_chs.html))

Vooraf in Noordwijk is bij het ontwerp overduidelijk gebruik gemaakt van het reliëf van het duinlandschap; het is een driedimensionaal plan met rond en tussen de duinen kronkelende wegen en villa's op de toppen.

<sup>6</sup> [http://geo.zuid-holland.nl/geo-loket/kaart\\_chs.html](http://geo.zuid-holland.nl/geo-loket/kaart_chs.html)

Aan het plangebied wordt een hoge cultuurhistorische waarde toegekend, en wel om de volgende redenen:

- de bebouwingstructuur (huispercelen, rooilijnen, weg- en perceelsloten, evt. bruggetjes) is intact;
- de historische bebouwing zelf is wat minder gaaf;
- het percentage monumenten is lager dan in de categorie 'zeer hoge waarde';
- hier en daar is de bestaande bebouwing door nieuwbouw vervangen.

### **Conclusie**

De beoogde ontwikkeling houdt voldoende rekening met de cultuurhistorische waarde van het plangebied. In tegenstelling tot de huidige hotelbebouwing passen de duinvilla's bij de karakteristiek van de villanederzetting.

## **5.8 Archeologie**

Het plangebied ligt blijkens de Cultuur-Historie kaart van de Provincie Zuid-Holland in het gebied 'Duinen en strandzanden / rivierduinen'. Dit gebied bevat:

1. De duinen en strandzanden - inclusief strandvlakten - die in langgerekte patronen aan de kust voorkomen;
2. De rivierduinen als 'vlekvormige' patronen in het oostelijk deel van de provincie.

De vorming van de duinen- en strandzandenafzettingen begon ongeveer 5000 jaar geleden in het Neolithicum met zeeoverstromingen, waardoor strandwallen ofwel oude duinen ontstonden. Het eindigde in de Middeleeuwen met de vorming van jonge duinen door de wind. Behalve duinen en strandzanden behoren ook de lagere strandvlakten tussen de oude strandwallen tot deze categorie. Deze werden gemakkelijker overstroomd vanwege de lagere ligging t.o.v. de strandwallen, er zullen daardoor meer verspoelde bewoningssporen aangetroffen worden.

De oude duinen en strandwallen in de Duin- en Bollenstreek komen zowel onder als aan het huidige oppervlak voor. De bewoningssporen dateren er vanaf de Jonge Steentijd, 5000 tot 2000 jaar geleden.

De duin- en strandzanden kennen een duidelijke overgang in ouderdom van de vondsten, die overeenkomt met de kustopbouw van oost naar west. Naar aanleiding van bovenstaande gegevens wordt aan het plangebied een middelhoge trefkans toegekend. Dit betekent dat er een redelijke tot grote kans op archeologische sporen aanwezig is. Op basis hiervan dient een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

## Resultaten onderzoek

In opdracht van BRO heeft Econsultancy bv een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied<sup>7</sup> en is door ADC ArcheoProjecten een verkennend veldonderzoek uitgevoerd<sup>8</sup>.

Uit het bureauonderzoek komt naar voren dat binnen het hele plangebied archeologische resten kunnen voorkomen jonger dan de tiende eeuw AD, op de Jonge Duinen. De kans op het voorkomen van deze resten is laag. De archeologische resten kunnen door de dynamische duinvorming direct aan of onder het maaiveld voorkomen, maar ook op aanzienlijke diepte. Organische resten en bot zullen door de relatief droge en zure bodemomstandigheden slecht zijn geconserveerd. Het complextype en de omvang kunnen niet nader worden gespecificeerd door de beperkte gegevens. Binnen het plangebied kunnen op grote diepte oudere resten bewaard zijn (op en in de nabijheid van de strandwallen en op de Oude Duinen), maar deze vallen met grote zekerheid buiten het bereik van de voorgenomen bodemingreep.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Zuid-Holland – kaart 1a: Archeologie kenmerken  
(Bron: [http://geo.zuid-holland.nl/geo-loket/kaart\\_chs.html](http://geo.zuid-holland.nl/geo-loket/kaart_chs.html))

Zoals al naar voren was gekomen in het bureauonderzoek zijn tijdens het veldwerk Jonge duinen aangetroffen. Deze manifesteren zich in verschillende lagen, afwisselend van een matig fijn zand tot een zeer grof zand en schelpgruis. Aan het maaiveld bevindt zich een recente bodem/bouwvoor van gemiddeld 15 cm dikte. In bo-

<sup>7</sup> **Wijnen, dr. J.J.A. (2009)** *Archeologisch bureauonderzoek, Rembrandtweg 30 en 32, te Noordwijk aan Zee, gemeente Noordwijk*, Econsultancy bv, rapportnummer 08113507, Boxmeer, 10 juni 2009

<sup>8</sup> **Roos, J.A.G. van & R.M. van der Zee (2010)** *Rembrandtweg 30 en 32 te Noordwijk aan Zee (gemeente Noordwijk) – Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek*, ADC ArcheoProjecten, ADC Rapport 1811, Amersfoort, januari 2010

ring 1 is er sprake van een 225 cm dik opgebracht puinhoudend zandpakket. De diepere ondergrond is in alle boringen intact. Begraven bodemhorizonten alsmede archeologische indicatoren zijn niet aangetroffen.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van bovengenoemde onderzoek wordt geadviseerd geen aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren. Wat betreft de archeologie is er geen belemmering om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling, tot een maximale verstoringsdiepte van 300 cm –mv. Over de eventuele aanwezigheid van dieper gelegen archeologische waarden kunnen op basis van het gedane onderzoek geen uitspraken gedaan worden. Het is niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen, daarom wordt aanbevolen om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag (de gemeente Noordwijk), zoals aangegeven in de Monumentenwet.

## **5.9 Externe veiligheid**

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Bij ruimtelijke plannen dienen ten aanzien van externe veiligheid de volgende aspecten te worden onderzocht:

- Zijn in de directe omgeving bedrijven aanwezig waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt?
- Vindt in de directe omgeving vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen plaats?
- Worden binnen het plangebied activiteiten ondernomen die betrekking hebben op het aspect 'externe veiligheid'?

Op basis van de risicokaart van de provincie Zuid-Holland<sup>9</sup> zijn er in de omgeving van het plangebied geen bedrijven of andere inrichtingen aanwezig die een risico in het kader van de externe veiligheid opleveren. Voorts vindt er geen structureel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats in de omgeving van het plangebied. Tevens kan worden gesteld dat binnen het plangebied geen opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen, dan wel structureel vervoer van gevaarlijke stoffen naar het plangebied plaatsvindt.

---

<sup>9</sup> [http://geo.zuid-holland.nl/risicokaart\\_publick](http://geo.zuid-holland.nl/risicokaart_publick) (geraadpleegd 4 december 2008)

## **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

## **5.10 Economische uitvoerbaarheid**

De exploitatie van de beoogde ontwikkeling zal door en voor rekening van de initiatiefnemer plaatsvinden. Hiervoor zal een exploitatieovereenkomst met de gemeente Noordwijk worden gesloten.

## **5.11 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is aan de volgende besturen en/of diensten een ontwerp van het projectbesluit en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing in analoge vorm toegezonden met het verzoek om, onder verwijzing naar artikel 3.6 van de algemene wet bestuursrecht, binnen vier weken te reageren:

- Provincie Zuid-Holland, directie Ruimte en Mobiliteit;
- Ministerie van Verkeer en Waterstaat - Rijkswaterstaat Zuid-Holland;
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer - VROM-Inspectie Regio Zuid-West, Overheden Zuid-Holland Noord;
- Ministerie van Defensie;
- Ministerie van Financiën - Regionale directie Domeinen West;
- Ministerie van Economische Zaken;
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit - Staatsbosbeheer Regio West;
- Hoogheemraadschap van Rijnland, Team Ruimtelijke Inrichting.

Er is een viertal reacties binnengekomen, te weten van Staatsbosbeheer, VROM-Inspectie, Ministerie van Defensie en het Hoogheemraadschap van Rijnland. In alle reacties wordt aangegeven dat er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen.

Op 30 september 2009 is conform artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in het plaatselijke huis-aan-huisblad 'De Zeekant' kennis gegeven van het voornemen om een projectbesluit vast te stellen.

Op 7 januari 2010 is het ontwerpbesluit besproken met de raadscommissie Ruimte & Bereikbaarheid. Conform artikel 3.11, lid 1 Wro is ter voorbereiding van het besluit de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevolgd. Daartoe is het analoge ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken met ingang van 24 december 2009 ter inzage gelegd



in de gemeentewinkel van het Gemeentehuis van Noordwijk en is de digitale versie beschikbaar gesteld op de website van de gemeente.

Van de tervisielegging is kennisgegeven in het plaatselijke huis-aan-huisblad 'De Zeekant', in de Staatscourant en op de website van de gemeente Noordwijk en is er van de tervisielegging en publicatie op elektronische wijze kennis gegeven aan:

- provincie Zuid-Holland, directie Ruimte en Mobiliteit, kennisgevingroplan@pzh.nl;
- Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, leo.nieuwlaat@rws.nl;
- VROM-Inspectie Regio West, vizw-ruimtelijkeplannen@minvrom.nl;
- Ministerie van Defensie, drmv@mindenf.nl;
- Regionale directie Domeinen West, h.broekhuis@domeinen.org;
- Ministerie van Economische Zaken, h.slotema@minez.nl;
- Staatsbosbeheer Regio West, r.venetie@staatsbosbeheer.nl;
- Hoogheemraadschap van Rijnland, ruimtelijkeplannen@rijnland.net.

Naar aanleiding van de tervisielegging en de kennisgevingen zijn zienswijzen binnengekomen, afkomstig van<sup>10</sup>:

1. X, te Noordwijk;
2. X, te Noordwijk;
3. X, te Noordwijk;

Tevens zijn 11 steunbetuigingen ontvangen van de bovenstaande zienswijzen, afkomstig van:

- X, te Noordwijk;
- X, te Ommen;
- X, te Belfast, Noord-Ierland;
- X, te Swansea, Wales;
- X, te Wierden;
- X, te Valkenburg;
- X, te Noordwijk;
- X, te Noordwijk;
- X, te Enschede;
- X, te Leiden;
- X, te Borculo;

Mede naar aanleiding van de zienswijzen is het ontwerp-projectbesluit en de ontwerp-bouwvergunning opnieuw ter inzage gelegd.

---

<sup>10</sup> Vanwege privacywetgeving zijn de namen en adressen van reclamanten geanonimiseerd. Bij de analoge publicatie op het gemeentehuis is wel een lijst beschikbaar met deze gegevens.



## 6. CONCLUSIE

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Zuidduinen' wordt geconcludeerd dat de beoogde bouw van zes duinvilla's aan de Rembrandtweg in Noordwijk niet gerealiseerd kan worden binnen de geldende regelingen. Om de ontwikkeling van het bouwplan planologisch mogelijk te maken, zal een procedure gevolgd moeten worden voor het nemen van een projectbesluit.

Het bouwplan past ruimtelijk en functioneel binnen de bestaande situatie en binnen de uitgangspunten van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het bouwplan past binnen de planologische uitgangspunten van het concept-voorontwerp bestemmingsplan "Noordwijk aan Zee", waarin het plan zal worden opgenomen.

Er zijn vanuit milieukundig, cultuurhistorisch en economisch oogpunt geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

