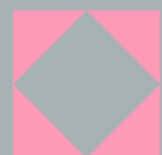
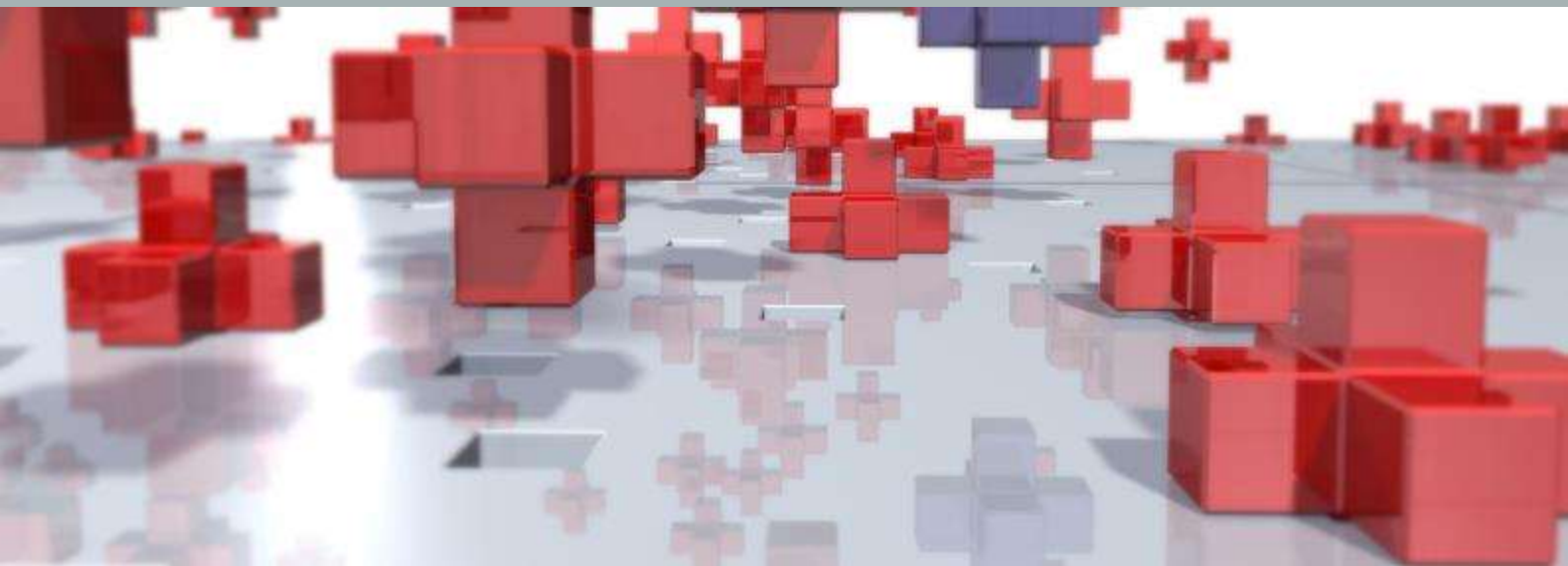


Bestemmingsplan Correctie Zeewaardig, fase 3 Noordwijk

Gemeente Noordwijk

Vaststelling



BRO

Bestemmingsplan Correctie Zeewaardig, fase 3 Noordwijk

Gemeente Noordwijk

Vaststelling

Rapportnummer:	P04437
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0575.BPZeewaardigCorr3-VA01
Datum:	30 juli 2024
Opdrachtgever:	Gemeente Noordwijk
Projectteam BRO:	JRi, WBI, EBa, JvdA
Concept:	juli 2021
Voorontwerp:	augustus 2021
Ontwerp:	december 2023
Vaststelling:	september 2024
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan voor de correctie van bestemmingsplan Zeewaardig, fase 3 voor de locaties Gat van Palace en Esplanade.

BRO
Hoofdvestiging
Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
T +31 (0)73 208 91 55
E info@bro.nl



Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerende bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2. PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Voorgestane ontwikkeling	8
2.2.1 Nota van Uitgangspunten en Stedenbouwkundig model	8
2.2.2 Principeverzoek en collegebesluit	13
2.2.3 Toelichting op het Ruimtelijk-stedenbouwkundig ontwerp	13
2.2.4 Toelichting op het functionele programma	19
3. BELEIDSKADER	20
3.1 Rijksbeleid	20
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	20
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	22
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	22
3.2 Provinciaal beleid	24
3.2.1 Omgevingsvisie	24
3.2.2 Programma Ruimte	25
3.2.3 Omgevingsverordening	27
3.3 Regionaal beleid	29
3.3.1 Regionale Structuurvisie 2020 Holland-Rijnland	29
3.3.2 Regionale Woon Agenda Holland Rijnland 2017	29
3.4 Gemeentelijk beleid	30
3.4.1 Omgevingsvisie 1.0: Samen maken we toekomst voor Noordwijk	30
3.4.3 Woonvisie 2020-2030	31
3.4.4 Welstandsnota Noordwijk 2019	33
3.4.5 Beleidsnotitie Gebruik Woningen	34
4. OMGEVINGSASPECTEN	37
4.1 Verkeer en parkeren	37
4.1.1 Toetsingskader	37
4.1.2 Onderzoek	37
4.1.3 Conclusie	39
4.2 Geluid	39
4.2.1 Toetsingskader	39
4.2.2 Onderzoek	40
4.2.3 Conclusie	41
4.3 Luchtkwaliteit	41

4.3.1 Toetsingskader	41
4.3.2 Onderzoek	42
4.3.3 Conclusie	43
4.4 Bedrijven en milieuzonering	44
4.4.1 Toetsingskader	44
4.4.2 Onderzoek	44
4.4.3 Conclusie	48
4.5 Geur	48
4.5.1 Toetsingskader	48
4.5.2 Onderzoek	49
4.5.3 Conclusie	49
4.6 Kabels en leidingen	49
4.7 Externe veiligheid	49
4.7.1 Toetsingskader	49
4.7.2 Onderzoek	50
4.7.3 Conclusie	51
4.8 Ecologie	51
4.8.1 Toetsingskader	51
4.8.2 Onderzoek	53
4.8.3 Conclusie	56
4.9 Bodem	56
4.9.1 Toetsingskader	56
4.9.2 Onderzoek	56
4.9.3 Conclusie	57
4.10 Water	57
4.10.1 Toetsingskader	57
4.10.2 Onderzoek	58
4.10.3 Conclusie	60
4.11 Archeologie	61
4.11.1 Toetsingskader	61
4.11.2 Onderzoek	61
4.11.3 Conclusie	62
4.12 Cultuurhistorie	63
4.12.1 Toetsingskader	63
4.12.2 Onderzoek	63
4.12.3 Conclusie	63
4.13 Bouwfysica: schaduwwerking en wind	63
4.13.1 Windhinder	64
4.13.2 Schaduwwerking	64
4.13.3 Conclusie	65
4.14 Toetsing Besluit m.e.r.	65
4.14.1 Toetsingskader	65
4.14.2 Aanmeldingsnotitie m.e.r.	65
5. JURIDISCHE PLANOPZET	66
5.1 Inleiding	66
5.2 Verbeelding	66
5.3 Uitgangspunten juridische regeling	67

6. UITVOERBAARHEID	69
6.1 Economische uitvoerbaarheid	69
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	69
6.2.1 Vooroverleg	69
6.2.2 Inspraak en inloopavond	70
6.2.3 Vaststellingsprocedure	71

Separate bijlagen

Bijlage 1: Ladder voor Duurzame Verstedelijking – Wonen	
Bijlage 2: Uitgangspunten verkeer en parkeren	
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 4: Stikstofonderzoek	
Bijlage 5: Voortoets stikstof	
Bijlage 6: Quickscan Flora en Fauna	
Bijlage 7: Verkennend bodemonderzoek	73
Bijlage 8: Geohydrologische quickscan en grondwateronderzoek	
Bijlage 9: Archeologische onderzoeken	
Bijlage 10: Aanmeldingsnotitie m.e.r.	
Bijlage 11: Windhinder	
Bijlage 12: Bezonningsstudie	
Bijlage 13: Nota van zienswijzen	
Bijlage 14: M.e.r. beoordelingsbesluit	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het bestemmingplan 'Correctie Zeewaardig fase 3' (gemeente Noordwijk) 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 onder meer 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 hierop die voortvloeien uit het principeverzoek en uit de zienswijzen, 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 m². 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.

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 1.1. 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.

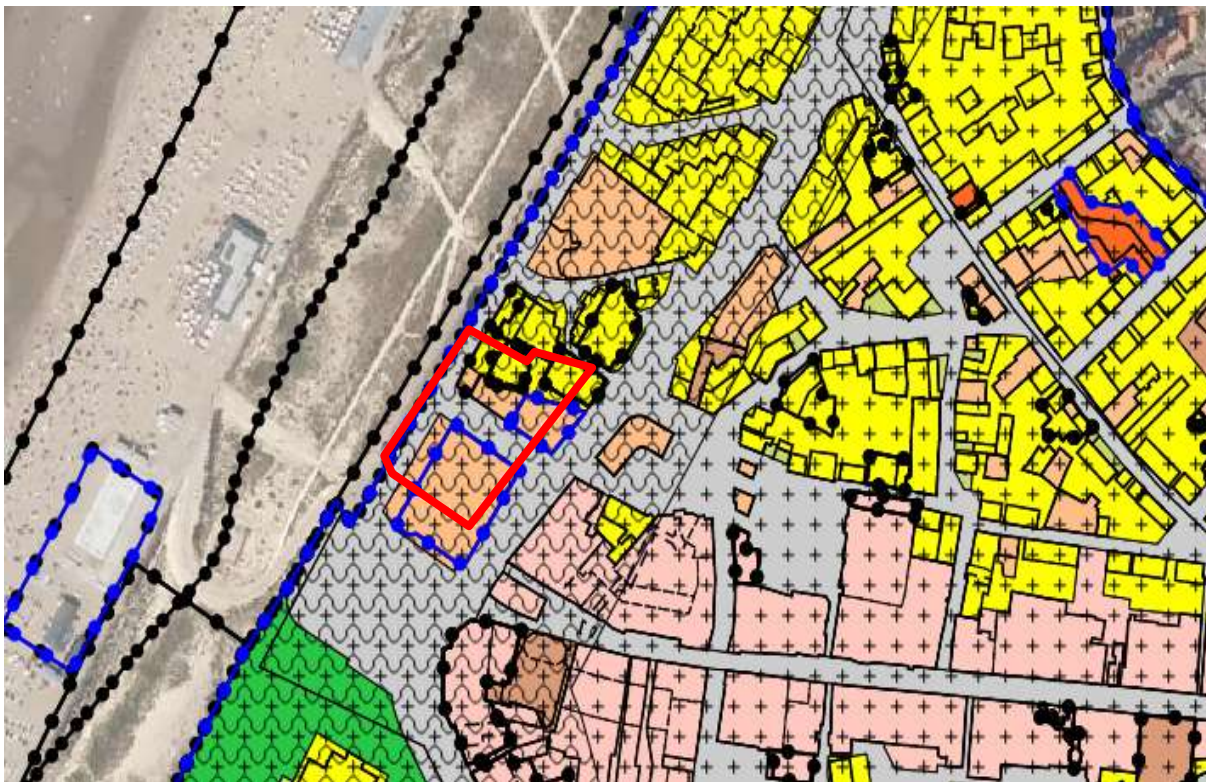
Naast voorgenoemde bestemmingsplannen zijn er ook diverse paraplubestemmingsplannen vigerend:

- '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 voorgesorterd 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

De planvorming voor het plangebied kent een lange voorgeschiedenis. Er zijn verschillende plannen in ruimtelijke en functionele zin opgesteld en planologisch mogelijk gemaakt. Geen van deze plannen sloten goed aan op de ambities en mede daarom heeft de gemeenteraad op 22 juni 2021 een Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Zeewaardig correctie fase 3 vastgesteld. De kernuitgangspunten zijn in paragraaf 2.2.1 beschreven en kort is aangegeven op welke punten er andere keuzes gemaakt zijn die te maken hebben met veranderingen in de markt en met een nieuwe visie op de ruimtelijke uitstraling. Mede door deze veranderingen is er door de ontwikkelende partij een principeverzoek ingediend waarin enkele wijzigingen ten opzichte van de Nota van Uitgangspunten zijn voorgesteld en door het college zijn gehonoreerd. In paragraaf 2.2.2 is beschreven om welke onderdelen dat gaat en hoe het plan ruimtelijk-stedenbouwkundig ingepast is. Het uiteindelijke ruimtelijke en functionele programma dat in voorliggend bestemmingsplan is doorvertaald, is gebaseerd op zowel de Nota van Uitgangspunten als het principeverzoek alsmede op aangebrachte wijzigingen in het plan naar aanleiding van zienswijzen en voortschrijdende inzichten.

2.2.1 Nota van Uitgangspunten en Stedenbouwkundig model

Op 22 juni 2021 heeft de gemeenteraad van Noordwijk de Nota van Uitgangspunten (NvU) 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. Als uitgangspunt is aangegeven dat de bouwmassa van het Gat van Palace de rooilijnen Parallelboulevard, Koningin Wilhelmina Boulevard en noordelijke ingang Hoofdstraat volgt. Hierbij is gekozen voor een maximale hoogte van 16 meter aan de Parallelboulevard, 23 meter



Figuur 2.1 Schetsontwerp voorkeursmodel

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-accent) is het bouwvlak ingetekend. De hoogtes zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven.

Voor de bouwmassa van Esplanade is het uitgangspunt dat de huidige rooilijnen gevolgd worden, met daarbij een maximale bouwhoogte van 19 meter aan Parallelboulevard, getrapt oplopend tot 22 meter richting de Koningin Wilhelmina Boulevard. In het principeverzoek en naar aanleiding van zienswijzen is het bouwvlak en de bouwhoogte iets aangepast (zie paragraaf 2.2.2 en 2.2.3).

Er is in het stedenbouwkundig 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. Het uitgangspunt is om het gebruik van de pleinruimtes als openbare ruimte positief te bestemmen. Dit uitgangspunt is overgenomen. 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.

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.

Voor de Olieburg is aangegeven dat deze een breedte conform huidige Verkeersbestemming behoudt. Op de verbeelding van het bestemmingsplan heeft Olieburg de bestemming Verkeer gekregen.

De breedte van deze bestemming is circa 10 meter. Hiermee is deze weliswaar iets smaller dan in de huidige planologische situatie, maar gelet op de functie (deels langzaamverkeer en deels bestemmingsverkeer) wordt deze breedte passend geacht.

Op basis van deze principes heeft een optimalisatie plaatsgevonden en zijn enkele aanpassingen in bouwhoogte en rooilijn (m.n. aan de zijde van het Palaceplein) gedaan. Zie hiervoor paragraaf 2.2.2.

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 overbouw in de vorm van een colonnade ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouw-aanduiding - overbouw';
- 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.

Funcities voor Gat van Palace

Het Gat van Palace is de belangrijkste schakel tussen Hoofdstraat (winkelstraat), Koningin Wilhelmina Boulevard (accent horeca en verblijf) en Parallel Boulevard (accent wonen, zakelijke dienstverlening, verkeer). 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 moet als zodanig wel enige uitstraling hebben. De zijde aan de Olieburg (in de toekomst een smalle straat) is daarin minder belangrijk. Uitgangspunt is dat in de plinten aan het Palaceplein en de Koningin Wilhelmina Boulevard geen besloten functies mogen komen, vanwege de beoogde levendigheid als belangrijke looproute en schakelfunctie (uitstraling).

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.

In de NvU is aangegeven dat ook in de plint aan de Parallel Boulevard geen besloten functies mogen komen, maar dit uitgangspunt is achterhaald door onder andere de wijzigingen in de marktsituatie (tegenaan 'overaanbod' en ongewenste verdringing in branches als detailhandel en horeca). In het bestemmingsplan is voor de zone aan de Parallel Boulevard wel de mogelijkheid geboden tot de vestiging van niet-besloten functies, maar een verplichting is dit niet. Er kunnen hier ook besloten functies komen, zoals wonen.

Horeca (categorie 1, 2), detailhandel

Gelet op de gewenste verbinding tussen winkelstraat en Koningin Wilhelmina Boulevard zijn alleen functies wenselijk, die voor het publiek interessant zijn, die de levendigheid ter plekke en beleving van Noordwijk in algemene zin versterken. Horeca en detailhandel waren reeds toegestaan, en zijn nog steeds passend in de plint. Hoewel horeca (categorie 1 en 2) is toegestaan, is gekozen om in de toekomst geen restaurants toe te staan. Dit onder andere vanwege de beperkte behoefte aan uitbreiding in Noordwijk aan Zee (tegenaan overaanbod, verdringing). Het plan verschaft daarmee (gecombineerd met de extra woningen en verbeterde uitstraling van het gebied) extra bestedingspotentieel aan de horeca in het centrum en aan de Koningin Wilhelmina Boulevard. Daarnaast verbetert de uitsluiting van restaurants de beheersbaarheid van effecten op het gebied van verkeer en parkeren.

Wel is – in toevoeging op de NvU - het gebruik van de begane grond voor maatschappelijke en dienstverlenende functies (uitsluitend categorie 1) toegestaan om een levendige, aantrekkelijke plint te kunnen garanderen wanneer zich er geen kandidaten zijn voor horeca en/of detailhandel. Dit sluit ook aan op de belangrijke schakelfunctie van de locatie tussen de belangrijkste bestemmingen in Noordwijk aan Zee: strand, boulevard en centrum.

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..

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

Als functies voor Esplanade zijn in de NvU genoemd: 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. Bij ontwikkeling van de locatie 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 is. 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. Hierbij geldt dat enkel maatschappelijke functies en dienstverlening is toegestaan van milieucategorie 1.

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.

In de NvU is als vermeld opgenomen dat in de plint aan de Parallel Boulevard geen besloten functies mogen komen, maar dit uitgangspunt is achterhaald door onder andere de wijzigingen in de marktsituatie. In het bestemmingsplan is voor de zone aan de Parallel Boulevard wel de mogelijkheid geboden tot de vestiging van niet-besloten functies (maatschappelijk en dienstverlening van categorie 1), maar een verplichting is dit niet. Er kunnen hier ook besloten functies komen, zoals wonen.

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 (zie hierboven) opgenomen, en gekoppeld aan de voorgenoemde aanduiding. Hotel/zaalaccommodaties en hotelappartementen zijn niet mogelijk gemaakt.

Woningbouwsegmentering

In de NvU is aangegeven dat qua woningsegmentering het nieuwe beleid overgenomen wordt.

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. Er worden in het bouwplan 'Gat van Palace en Esplanade' geen sociale huurwoningen mogelijk gemaakt. Ter compensatie hiervan worden er elders in Noordwijk voor de gehele opgave van de initiatiefnemer minstens 55 sociale huurwoningen gerealiseerd. Om dit te borgen wordt een aanvullende anterieure overeenkomst opgesteld, waarin is opgenomen dat de ontwikkelaar voor elke niet-gerealiseerde sociale huurwoning binnen Gat van Palace/Esplanade de gemeente financieel compenseert. De compensatie wordt naar rato (aantal te bouwen woningen) vastgesteld bij het verlenen van de omgevingsvergunning (onherroepelijk) voor het 'Gat van Palace'. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft hier tevens mee ingestemd.

2.2.2 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.

2.2.3 Toelichting op het Ruimtelijk-stedenbouwkundig 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.

1. BEGELEIDEN LOOPROUTE
 2. AANSLUITEN KWB BOULEVARD
 3. TERUGGELEGEN ACCENT/VERFIJNING
 4. AANSLUITEN HOOFDSTRAAT
 5. RUIMTE VOOR TERRAS/STOEP
 6. GELEDING IN DE GEVEL
 7. NIEUW ESPLANADE PLEIN
 8. AANSLUITING PARALLEL BOULEVARD

The floor plan shows a building complex with several rooms and outdoor areas. The rooms are color-coded: yellow for smaller rooms, green for larger rooms, and light blue for a row of four rooms at the bottom. Dimensions are provided for many rooms in square meters (m²).

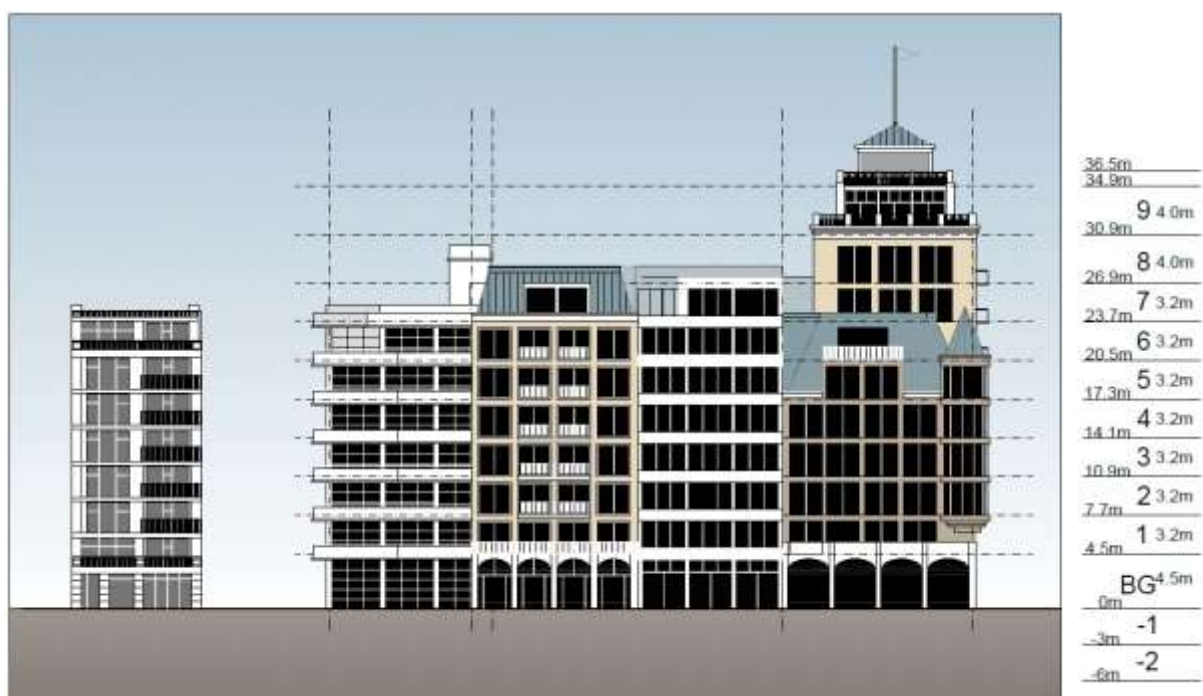
Rooms and Dimensions:

- Top left: 82m², 62m², 130m²
- Top right: 125m², 90m², 54m², 187m²
- Middle left: 125m²
- Middle right: LICHTHOF 600+
- Bottom row (left to right): 145m², 156m², 213m², 230m²
- Bottom row (smaller rooms, left to right): 58m², 67m², 58m², 77m²

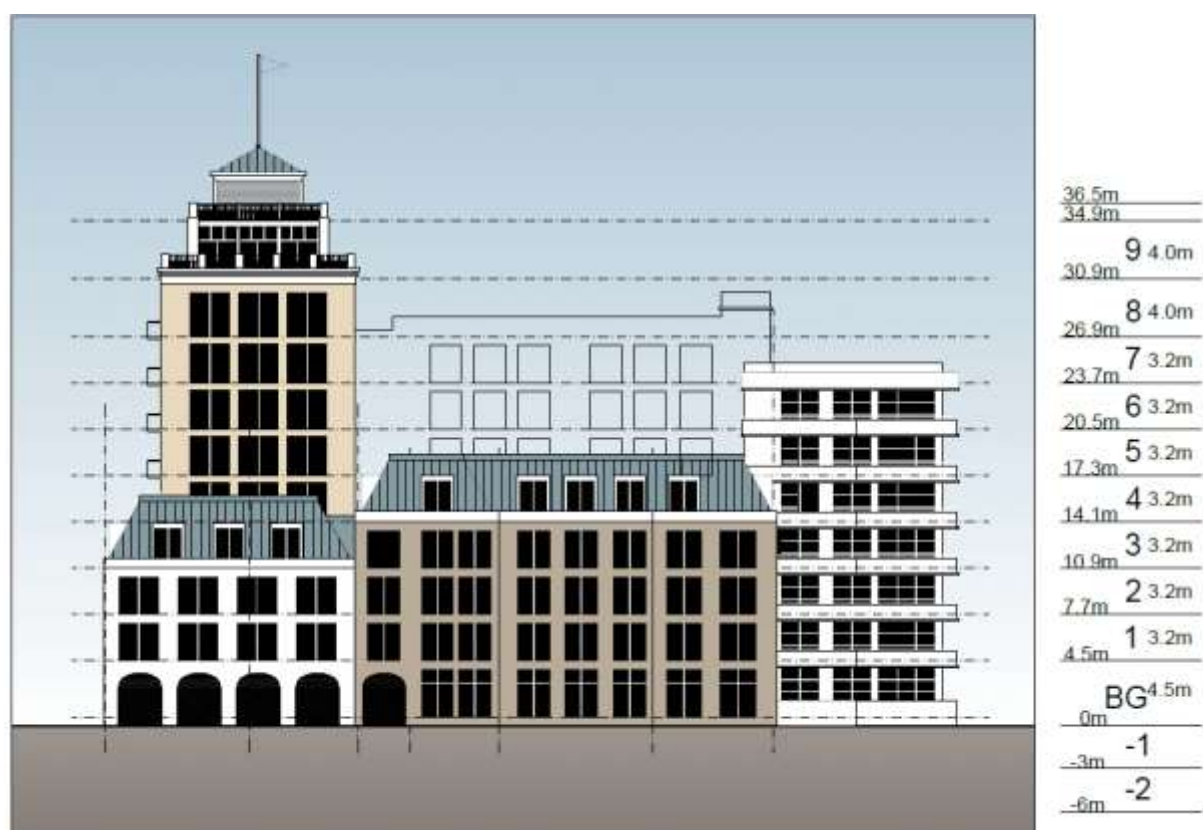
Other Features:

- A red dashed line outlines the main building footprint.
- A green area at the top center represents a garden or courtyard.
- A grey area on the left is labeled "BGR".
- A grey area at the bottom left is labeled "PROMENADE".
- A small structure in the center is labeled "EXIT KELLER" and "ENTREE KELLER".
- A north arrow is located in the top right corner.
- Various dimensions are marked along the edges of the plan.

Hoofdstuk 2



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



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

Positionering

Gat van Palace is de open gebleven ruimte aansluitend op het Palaceplein. Deze ruimte is ontstaan nadat het Palacehotel ter plaatse was afgebrand in de 1976. Sindsdien is herontwikkeling niet van de grond gekomen, mede door het gebrek aan een passend ruimtelijk ontwerp. Het Gat van Palace is tijdelijk ingericht als verlaagd pleindeel en wordt als zodanig gebruikt voor evenementen. Deze locatie verdient echter een passende ruimtelijke en programmatische invulling. Temeer deze plek een strategisch brandpunt vormt in de badplaats.

De Koningin Wilhelmina Boulevard vormt een van de meest voorname badplaatsboulevards van Nederland. Direct aan zee en met horeca, terrassen en appartementen met uitzicht op duin en zee. De boulevard is opgespannen tussen de vuurtoren (Vuurtorenplein) en het Palaceplein aan de zuidzijde. Op dit moment is de boulevard toe aan een structurele verbetering, waarbij bouwplannen voor het Hotels van Oranje, verbetering van de horeca op de begane grond, een nieuwe invulling van het Vuurtorenplein en een structurele herontwikkeling van het Gat van Palace aan het Palaceplein belangrijke onderdelen zijn om de badplaats weer een kwalitatieve impuls te geven. Met name het Palaceplein neemt daarin een sleutelpositie in.

Het Gat van Palace vormt de achtergrond voor het Palaceplein, een belangrijk scharnierpunt in de badplaats tussen centrum, boulevard en strand:

- hier komt de Hoofdstraat als belangrijkste winkelstraat op uit;
- de Koningin Wilhelmina Boulevard als een van de meest voorname strandboulevards van Nederland eindigt hier;
- ten zuiden ligt het Huis ter Duin op een hoge duintop;
- de Grent als horeca strip en de aankomstroute vanaf de Zuid via de Oude Zeeweg komt hier op uit;
- niet op de laatste plaats is hier naar het westen het vrije zicht op duin, strand en zee.

Het vormt daarmee het meest voorname brandpunt van routes en karakteristieke ruimtes van de gehele badplaats. Hier komt alles samen.

Op deze plek is een accent of ruimtelijk gebaar, dat past bij dat epicentrum, logisch en wenselijk geacht. Het is ook de plek waarin juist tussen die verschillende ruimtes en schaalniveaus bemiddeld moet worden. De Koningin Wilhelmina Boulevard heeft een andere schaal dan de Parallelboulevard en zeker als het oude dorp (schaal Hoofdstraat). Gezocht is dan ook naar een bouwvolume, volume-opbouw en bouwhoogte waarin beide aspecten tot hun recht komt: accentvorming en bemiddeling. Vandaar de oplopende hoogte aan de zeezijde naar het zuiden, en de aflopende hoogte aan de dorpszijde, naar de aansluiting Hoofdstraat en de Grent.

Met accentvorming wordt bedoeld dat het stedenbouwkundig wenselijk wordt geacht dat hier het bouwvolume vanuit de Koningin Wilhelmina Boulevard, maar ook vanuit het dorpszijde, oploopt, om zo de importantie voelbaar te maken. Niet extreem, maar opbouwend en aansluitend, zodat de samenhang en continuïteit binnen de badplaats niet aangetast wordt. Met bemiddeling wordt bedoeld dat een nieuwe invulling op het Gat van Palace als een sluitsteen moet functioneren voor aangrenzende ruimten en structuren. Dit houdt in dat gezocht moet worden naar logische overgangen in bouwhoogten en doorlopende rooilijnen en bebouwingswanden die de (wandel)routes begeleiden. Naast de ruimtelijke aansluitingen zal er ook een passende programmatische invulling moeten komen, die past bij die verbinding. Dus woningen op de verdiepingen met oriëntatie op de openbare ruimte en passende functies in de begane grond die levendigheid stimuleren.

Opzet bebouwingsstructuur

De bebouwing staat in dienst van de openbare ruimte. De bebouwingsopzet sluit aan op de functie en classificatie van de openbare ruimte. Zo is de Koningin Wilhelmina Boulevard van een andere orde dan de Olieburg en is de zijde van het Palaceplein ook anders dan aan de Parallelboulevard. Dit vertaalt zich door in de bouwhoogte, de bouwkorrel en de rooilijnen.

De nieuwbouw volgt de rooilijnen van de aansluitende straten en ruimten, vormt een voorname wand aan de Koningin Wilhelmina Boulevard, definieert de pleinwand aan het Palaceplein aan de zonnige zuidzijde en biedt een open ruimte aan de Parallelboulevard, daar waar de Olieburg als doorsteek een aansluiting krijgt. De bebouwing van de Esplanade, direct aan de noordzijde van de Olieburg vormt een integraal onderdeel van het plan. In het plan is ruimte voor ruime appartementen in het hogere segment. Dat is gezien de ligging en potentie een logisch woonprogramma. Op de begane grond aan de zijde van het Palaceplein en Koningin Wilhelmina Boulevard is ruimte voor andere functies, zoals horeca en detailhandel. Dit vergroot de levendigheid en dynamiek in de openbare ruimte aan deze zijden. Onder de bebouwing ligt een tweelaagse parkeergarage, die de parkeerbehoefte van de nieuwbouw moet ondervangen. De ontsluiting vindt plaats vanaf de Olieburg, ook om opstel- en wachtproblemen aan de Parallelboulevard te minimaliseren.

Bouwhoogten: oplopen en aftrappen

De bouwhoogten in het voorliggende plan komen voort uit de specifieke stedenbouwkundige positie in de opbouw van de badplaats. Aan de zeezijde neemt de bouwhoogte richting de hoek van het Palaceplein iets toe ten opzichte van de bestaande bouwhoogten aan de Koningin Wilhelmina Boulevard. Daar zijn hoge elementen van de Heemborgh 28m hoog, is la Coquille 24,5m hoog en Prominent Inn 19m hoog (plus opbouw 22,5m). De nieuwbouw wordt aan de zeezijde (van zuid naar noord) 25-29-26m nokhoogte. Deze oplopende hoogte kondigt het Palaceplein aan als centrale verblijfsruimte in de badplaats. Ook sluit het aan op de schaal van zee, duin en strand aan de west- en zuidzijde. Aan deze weidsheid is meer bouwhoogte goed mogelijk en ook passend.

Aan de Parallelboulevard komen volumes (appartementengebouwen) voor die variëren van 16m tot 19m hoog (nokhoogte). In die reeks wordt aan de zijde van de Parallelboulevard aangesloten met dit plan. Daarbij is het van belang dat in de volume-opbouw rekening dient te worden gehouden met de beleving op straatniveau. Aan de overzijde (oostzijde) van de Parallelboulevard staan nu volumes van drie bouwlagen met kap. Een bepaalde afstemming door pandsgewijze opbouw en een goed onderscheid in plint-middendeel-kapvorm (goot- en nokhoogte) is van belang. Naar het zuiden, op de hoek bij de Hoofdstraat, gaat het volume iets omlaag, zodat een passend volume van 3 lagen (met een goothoogte maximaal 12m in verband met hoge plint) plus een kaplaag (nokhoogte 16 meter) ontstaat. Hiermee wordt de opbouw in overzichtelijke stappen afgebouwd van Koningin Wilhelmina Boulevard naar de dorpskern en vormt het nieuwbouwcomplex een bemiddelend volume tussen de schaalniveaus in de directe omgeving.

Aan de Palacepleinzijde is die aftrappende schaal waarneembaar. Daarnaast is dit een prominente wand met veel potentie qua beleving en oriëntatie. Op de zuidwest-hoek is een hoogteaccent, als verbeelding van deze locatie, op het scharnierpunt van de badplaats, aantrekkelijk en gewenst. Met een maximale bouwhoogte van 36,5m met een niet functioneel torendeel van maximaal 40m (aangegeven met sba-1 op de verbeelding), blijft het als volume enigszins onderdeel uitmaken van het geheel (ten opzichte van de 29m van de hoogste volumes aan boulevard- en pleinzijde). Er komt geen hoge toren die op zichzelf staat, die alle aandacht opeist, concurreert met de vuurtoren of zich losmaakt van

de overige bebouwing en haar directe omgeving. Wel is er een hoogteaccent beoogd dat een verbijzondering vormt binnen en onderdeel uitmaakt van het samengestelde bouwcomplex. Daarom staat het ook niet pontificaal op de hoek, maar iets meer terugliggend t.o.v. de rooilijn aan de Koningin Wilhelmina Boulevard. Het markeert zo het Palaceplein, kondigt de zee aan vanuit het dorp en de Koningin Wilhelmina Boulevard vanaf de Grent en Huis ter Duin.

Bouwkorrel: pandsgewijs en afleesbaar

Het beoogde nieuwplan bestaat in opzet uit aaneengesloten panden. Deze panden hebben een maat die grofweg aansluit op de aangrenzende pandmaten. Hiermee wordt de omgeving doorgezet in het plan en wordt vervreemding en afwijking voorkomen. Panden zijn over het algemeen 6 tot 12 meter breed. Soms is een iets breder pand tot 20 meter mogelijk, maar dat hangt samen met de positie, zichtbaarheid en hoogte. Belangrijk is dat de bebouwingswand afwisseling krijgt en dat de panden als autonome eenheden afleesbaar zijn. Daarbij zijn verschillende middelen in te zetten, zoals kleurstelling en materiaalgebruik, maar ook gevelindeling met raampartijen en balkons, daklijsten, kapvormen en puin op de begane grond.

Opbouw: rooilijnen en beeldkenmerken

De nieuwe invulling moet passen bij de unieke eigenschappen van deze locatie. Kenmerkend voor de badplaats zijn de aandacht voor uitzicht en verblijfswaarde van de openbare ruimte, goede en interessante begeleiding van de loopstructuur en een architectuur die past bij de kust, met aandacht voor de menselijke maat.

Aan de Koningin Wilhelmina Boulevard is de opzet van een vooruitgeschoven plint (met een maximale bouwhoogte van 4,5m) tot aan de trottoir/terrasruimte, met daarboven een teruggesprongen volume kenmerkend. De begane grond van de nieuwbouw ligt aan de Koningin Wilhelmina Boulevard in het verlengde van de rest van boulevard ten noorden van de Olieburg. Daarmee loopt de zone voor voetgangers en terrassen logisch door tot op de hoek van het Palaceplein. De verdiepingen liggen parallel aan de boulevard en iets teruggelegen. Daarmee wordt voorkomen dat de panden op de verdiepingen geen relatie hebben met de openbare ruimte, dat een onherbergzame trottoir en terrasruimte ontstaat en dat bij de panden de relatie tussen plint en verdiepingen ontbreekt. Deze beperkte sprong terug op de verdiepingen heeft ook tot gevolg dat de boulevard naar het Palaceplein een duidelijkere definitie krijgt, met panden die iets prominenter de ruimte vormen.

Aan het Palaceplein krijgt de rooilijn een geknikte vorm, per pand, zodanig dat de bebouwing op een meer ontspannen wijze de route naar en van de Hoofdstraat begeleidt. Hierdoor krijgen de panden meer autonomie en wordt de menselijke maat versterkt. Door een galerij (aangeduid met de bouw aanduiding 'onderdoorgang' op de verbeelding) aan deze zijde deels toe te voegen, ontstaat een verbijzondering in de routing en de beleving van de begane grond. Dit biedt ook mogelijkheden voor diverser gebruik, schuilen tegen zon of regen, herbergzaamheid naast de open ruimte aan zee.

Aan de Parallelboulevard volgt de rooilijn de opbouw van de weg aan de zuidzijde. Hierdoor ontstaat een begeleidende straatwand, daar waar ter hoogte van het Palaceplein de Parallelboulevard wordt ingezet. Meer naar het noorden, richting de Olieburg is gekozen om ruimte te maken. Een open plek aan de dorpszijde, zoals dat in het dorp meer voorkomt. Hier is ruimte voor oriëntatie, licht, verblijf en groen. Dit is een kwaliteit die de Parallelboulevard afwisseling geeft, de looproutes interessant maakt en de aansluitende bebouwing meer ruimte en licht biedt. De bebouwing aan deze zijde kent woningen op de verdiepingen. Op de begane grond zijn woningen mogelijk, evenals detailhandel, dienstver-

lening, maatschappelijke functies en horeca. Hier is aandacht nodig voor goede overgangen openbaar-privé (bufferzone, margestrookje) en interessante openingen (poorten) en doorzichten naar een binnentuin (die semi-openbaar kan worden).

Het beoogde nieuwbouwplan bestaat heel nadrukkelijk uit herkenbare en onderscheidbare panden. Met een duidelijke plint, middendeel en dakopbouw (overwegend met zichtbare kapvorm). Deze traditionele opbouw volgt de kenmerken van de Noordwijkse Stijl, aangevuld met de badplaats uitstraling middels geïntegreerde balkons (onderdeel van de gevelarchitectuur), erkers, dakkapellen, lijsten en een rijke detaillering en materialisering. De begane grond kent rondom een ruime hoogte voor bijzonder en veelzijdig gebruik. Daarnaast is hier de verfijning en detaillering rijk en precies, gericht op gebruik en beleving. Naast de begane grond kent ook de dakafronding speciale aandacht. Dat kan met een geprononceerde kapvorm, met dakkapellen en dakpannen, of een plat dak met een duidelijk onderscheiden topverdieping. Voor het middenstuk is de geleiding essentieel. Een goede verhouding raamopening-gevelwand en geïntegreerde buitenruimten (balkons, erkers, balustrades) vormen daarbij de sleutel.

2.2.4 Toelichting op het functionele programma

Functies

Gat van Palace: commercieel ten behoeve van horeca (categorie 1 en 2, restaurants uitgesloten), detailhandel, maatschappelijk (enkel categorie 1) en dienstverlening (enkel categorie 1), enkel op de begane grond. In het ontwerp is voorzien in 1.290 m² BVO voor beide functies en plandelen samen.

Esplanade: maatschappelijk (enkel categorie 1) en dienstverlening (enkel categorie 1), 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 bezien gelegen zijn achter een publieksgerichte functie en uitgezonderd toegangen tot de genoemde functies.

Het bestemmingsplan voorziet in maximaal 83 appartementen. Dit is ook vastgelegd in de regels.

Parkeergarage

Onder de gebouwen is een tweelaagse ondergrondse parkeergarage voorzien. Hier is ruimte voor circa 920 m² bergingen en installaties en biedt ruimte aan circa 176 parkeerplaatsen. Het bestemmingsplan voorziet ook nog in de eventuele uitbreiding van de parkeerbak onder de Olieburg, waar door het aantal parkeerplaatsen kan toenemen.

De entree van de parkeergarage vindt plaats via de Olieburg. Dit is ook vastgelegd op de verbeelding en in de regels.

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 die per 1 januari 2024 in werking is getreden en geldt als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

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.



Figuur 3: Novi

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 CO₂-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 83 woningen.

Het nationale belang “Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-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, waarbij per functie veelal een minimale maat wordt gehanteerd van ca. 500 m² bvo.

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 m². In voorliggend bestemmingsplan is de oppervlakte van de zones waar commerciële functies zijn toegestaan, beperkt tot 1.290 m² bvo. In planologisch opzicht is daarmee sprake van een kleinschaliger 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 Ladderonderbouw 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, vanwege de combinatie van locatie en woningtypen (aard en omvang).
- 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 en de bijstellingen hierop. Hierdoor bestaat de mogelijkheid het plein te herontwikkelen en een attractieve omgeving te creëren waar de beleefswaarde 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 wordt voornamelijk aangesloten op de toegelaten functies die op grond van de vigerende bestemmingsplannen reeds zijn toegestaan met dien verstande dat maatschappelijke en dienstverlenende functies in de toekomst eveneens zijn toegestaan. Hierbij geldt dat enkel maatschappelijke functies en dienstverlening zijn toegestaan van milieucategorie 1 (relatief beperkte effecten op omgeving, verkeersgeneratie).

Een toevoeging van (kleinschalige) maatschappelijke en dienstverlenende centrumfuncties wordt passend geacht omdat de locatie tussen het centrum en de boulevard ligt en bovendien goed bereikbaar is per auto. Dit biedt in praktijk een goed vestigingsmilieu voor openbaar toegankelijke functies als maatschappelijke (zorg, cultuur, sport) en publieksgerichte dienstverlening (persoonlijke verzorging, ambachtelijk, zakelijk, etc.). Veelal zaken die men op afspraak of doelgericht bezoekt, maar vaak, waar mogelijk combineert met een bezoek aan winkels of horeca. De vermelde, qua karakter deels sterk uiteenlopende, functies kennen landelijk een blijvende en deels groeiende behoefte. Wel verandert de aard, omvang en uitstraling van bedrijven in deze branches, inspelend op de doorlopend veranderende consumentenbehoefte. De behoefte aan in zorg, cultuur en sport groeit in algemene zin sterk en geschikte vestigingslocaties zijn schaars, zeker in Zuid-Holland.

Kenmerkende trends bij veel maatschappelijke voorzieningen zijn de groeiende commercialisering, ketenvorming en schaalvergroting. Hoewel de sector digitalisering kent, blijft een persoonlijke benadering van mensen en ontmoeting, middels fysieke voorzieningen, voorop staan. De sector dienstverlening professionaliseert ook verder en kan de wervingskracht van centrumgebieden verbreden. Hoewel de sector nogal is veranderd door digitalisering (mensen kunnen veel zaken tegenwoordig thuis uitzoeken en regelen), blijven er goede vestigingskansen bestaan voor publieksgerichte zaken gericht op bijvoorbeeld ambacht, reparatie, persoonlijk advies en inspiratie.

Relevante functies die goed passen in het plangebied (begane grond, dus in de plint) zijn onder andere eerstelijns zorg (huisarts, tandarts, fysiotherapeut, etc.), kapsalon/schoonheidssalon, financiële dienstverlening, makelaar, reis-adviesbureau, etc. We verwachten op grond van de beschreven behoefte en trends niet, dat dit zal leiden tot leegstand (van enige omvang) elders in gemeente of regio. Maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening kunnen bovendien de wervingskracht van het centrum en de boulevard en de looproute hiertussen versterken.

Daarnaast is door wijziging in hoogte en footprint een aanpassing in woningaantallen mogelijk. Van daar dat zorgvuldigheid halve 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 beleevingswaarde 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 83 woningen. 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 83 woningen waarvan 26 appartementen < 90 m² en 57 appartementen > 90 m²). 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. Er worden in het bouwplan 'Gat van Palace en Esplanade' geen sociale huurwoningen mogelijk gemaakt. Ter compensatie hiervan worden elders in Noordwijk voor de gehele opgave van de initiatiefnemer minstens 55 sociale huurwoningen gerealiseerd. Om dit te borgen wordt een aanvullende anterieure overeenkomst opgesteld waarin is opgenomen dat de ontwikkelaar voor elke niet-gerealiseerde sociale huurwoning binnen Gat van Palace/Esplanade de gemeente financieel compenseert. De compensatie wordt naar rato (aantal te bouwen woningen) vastgesteld bij het verlenen van de omgevingsvergunning (onherroepelijk) voor het 'Gat van Palace'. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft hier tevens mee ingestemd.

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.

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 door dat 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 (restaurants uitgezonderd), wonen, dienstverlening en maatschappelijke functies. De voorgenomen ontwikkelingen hebben een effect op de verkeersgeneratie van het plangebied en de directe omgeving.

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.

Parkeren

Op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid zijn hierop de volgende parkeernormen van toepassing:

Woningen:

>90 m ²	bewonersparkeren	1,3 pp/won
70-90 m ²	bewonersparkeren	1,1 pp/won
Elke woning	bezoekersparkeren	0,3 pp/won

Commercieel:

Hoofdwinkelcentrum 30.000-50.000 inw. 3,5 pp/ 100 m² bvo

De parkeerdruk van bewoners, bezoekers van woningen en centrumbezoekers lopen niet parallel in de tijd. Dit effect wordt verdisconteerd door het toepassen van aanwezigheidspercentages, zoals deze door CROW worden gepubliceerd. Voor bewoners/ bezoekers zijn deze aanwezigheidspercentages ook in het gemeentelijk parkeerbeleid opgenomen, gezien het gemengde karakter van de centrumvoorzieningen in Noordwijk zijn aangepaste aanwezigheidspercentages toegepast, met als basis de cijfers voor detailhandel, met grotere uitloop naar de avonduren.

Met deze uitgangspunten wordt de volgende parkeervraag, naar functie en periode, berekend zoals opgenomen in tabel 4.1.

Figuur 4.1 parkeerbalans

Parkeerbalans		Werkdag					Zaterdag		Zondag
	<i>max</i>	<i>ochtend</i>	<i>mid-dag</i>	<i>avond</i>	<i>koopav.</i>	<i>nacht</i>	<i>mid-dag</i>	<i>avond</i>	<i>middag</i>
App. <90 m ² bewoners	28,6	14,3	14,3	25,7	22,9	28,6	17,2	22,9	20,0
App. >90 m ² bewoners	74,1	37,1	37,1	66,7	59,3	74,1	44,5	59,3	51,9
Woningen bezoekers	24,9	2,5	5,0	19,9	17,4	0,0	14,9	24,9	17,4
Centrumvoorzieningen	45,2	13,5	27,1	18,1	33,9	0,0	45,2	22,6	45,2
<i>Totaal</i>		<i>67,4</i>	<i>83,4</i>	<i>130,4</i>	<i>133,5</i>	<i>102,7</i>	<i>121,7</i>	<i>129,6</i>	<i>134,5</i>

De parkeervraag is het grootst in de avonden en weekenden. De parkeervraag bedraagt op die momenten 130 -135 parkeerplaatsen.

Naast de eigen parkeervraag moet ook rekening worden gehouden met compensatie voor de bestaande parkeercapaciteit van het gebied: de 9 bestaande parkeerplaatsen in het gebied (Olieburg). Deze compensatie moet worden opgeteld bij de parkeervraag van de nieuwe functie, waarmee de totaal te realiseren parkeercapaciteit uitkomt op 144 parkeerplaatsen.

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.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie van de woningen is berekend aan de hand van de CROW-381 publicatie. Tabel 4.2. geeft de verkeersgeneratie in de beoogde situatie weer. De totale verkeersgeneratie voor de 83 geplande appartementen is 514.5 mvt/etm.

Tabel 4.2 verkeersgeneratie appartementen

Type	Aantal	Norm	Verkeersgeneratie
App. < 90 m ²	26	5,1	132,6
App. > 90 m ²	57	6,7	381,9
Totaal	83		514,5

Bij de commerciële invulling van de plint (functie centrumvoorzieningen) moet rekening worden gehouden met de specifieke kenmerken van Noordwijk. De geplande centrumvoorzieningen maken een integraal deel uit van het centrumgebied van Noordwijk. In tegenstelling tot standaard centrumgebieden heeft een badplaats als Noordwijk veel grotere fluctuaties in parkeer- en verkeersdruk. In de berekening van de verkeersgeneratie is hiermee rekening gehouden. Deze afweging is opgenomen in de bijgevoegde rapportage.

Het gehanteerde kencijfer voor de verkeersgeneratie van de centrumvoorzieningen is 15,12 mvt/etm per 100 m² bvo. Voor een totale oppervlakte van de centrumvoorzieningen in de plint van 1.290 m² bvo resulteert dat dan in een verkeersgeneratie van 195,0 mvt/etm.

In totaal wordt verkeersgeneratie van de ontwikkeling van het Gat van Palace op deze wijze berekend op 709,5 mvt/etm.

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 voorliggende 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 4.3: 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 4.4: 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 wegverkeerslawaai uitgevoerd. In dit onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai 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.

Tevens is er in de regels van onderhavig bestemmingsplan opgenomen dat er op de gevel(s) van de geluidsgevoelige objecten waar een hogere grenswaarde van 53 dB of meer is vastgesteld, alleen een omgevingsvergunning voor het bouwen van geluidsgevoelige objecten wordt verleend, indien is aangetoond dat aanvullende akoestische compensatie wordt gerealiseerd voor de betreffende geluidsgevoelige objecten. Hierbij gelden de volgende aandachtspunten:

1. een karakteristieke geluidwering die tenminste 5 dB hoger ligt dan benodigd volgens het Bouwbesluit 2012, en
2. extra geluidisolatie tussen de woningen onderling van ten minste +5 dB voor contactgeluid ten opzichte van de eis uit het Bouwbesluit 2012, en
3. het karakteristieke installatiegeluidniveau ten gevolge van de liften in de verblijfsruimten binnen de woningen is ten minste 3 dB minder dan vereist volgens het Bouwbesluit.

Bij woningen met een geluidsbelasting hoger dan 53 dB onder de cumulatieve geluidsbelasting zal de betreffende eis aan gevelwering worden toegepast (zie hiervoor paragraaf 3.4.1 in de bijlage met het akoestisch onderzoek). Er zal zeker geen toename zijn van meer dan 100 geluidgehinderden. Aangezien de wettelijke maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden zal een dove gevel niet nodig moeten zijn, echter blijkt het wel mogelijk om naast extra gevelwering spui ventilatie toe te passen op basis van een Loggia, Harbour fenster of SilentAir.

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaa)

De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 68 dB ter plaatse van de oostgevel op de begane grond en 1^e 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

Het bevoegd gezag heeft op 14 juni 2024 een hogere waardenbesluit genomen. Hier zijn voorwaarden in opgenomen die als eis bij de te verlenen omgevingsvergunning gelden. Deze voorwaarden zijn tevens in de planregels voorwaardelijk verplichtend gesteld. Er zijn 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 NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

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 709,5 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 tabel 4.5.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	709,5
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,42
PM ₁₀ in µg/m ³	0,07
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Tabel 4.5 NIBM-toets

De berekening laat zien dat het extra verkeer ten gevolge van het plan maximaal 0,42 µg/m³ bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie NO₂. Voor de concentratie PM₁₀ zal het verkeer maximaal 0,07 µg/m³ bijdragen.

Dit betekent dat het plan aan de concentraties voor NO₂, (stikstofdioxide) en PM₁₀ (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 NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5}. 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 luchtkwaliteit¹. Voor vier van de meest nabijgelegen toetspunten is bekeken wat de achtergrondwaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} zijn en wat het aantal PM₁₀-overschrijdingsdagen is. In onderstaande figuur is aangegeven waar betreffende toetspunten zijn gesitueerd.

Tabel 4.6: Achtergrondwaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5}

Coördinaten toetspunten	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³
X: 89666.2 Y: 473340.9	13,23	16,10	6,02	7,83
X: 89616.2 Y: 473291.4	13,86	16,22	6,01	7,87
X: 89632.5 Y: 473277.8	15,38	16,53	6	7,97
X: 89602.4 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.

4.3.3 Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

¹ <https://www.cimlk.nl/kaart>

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'². 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).

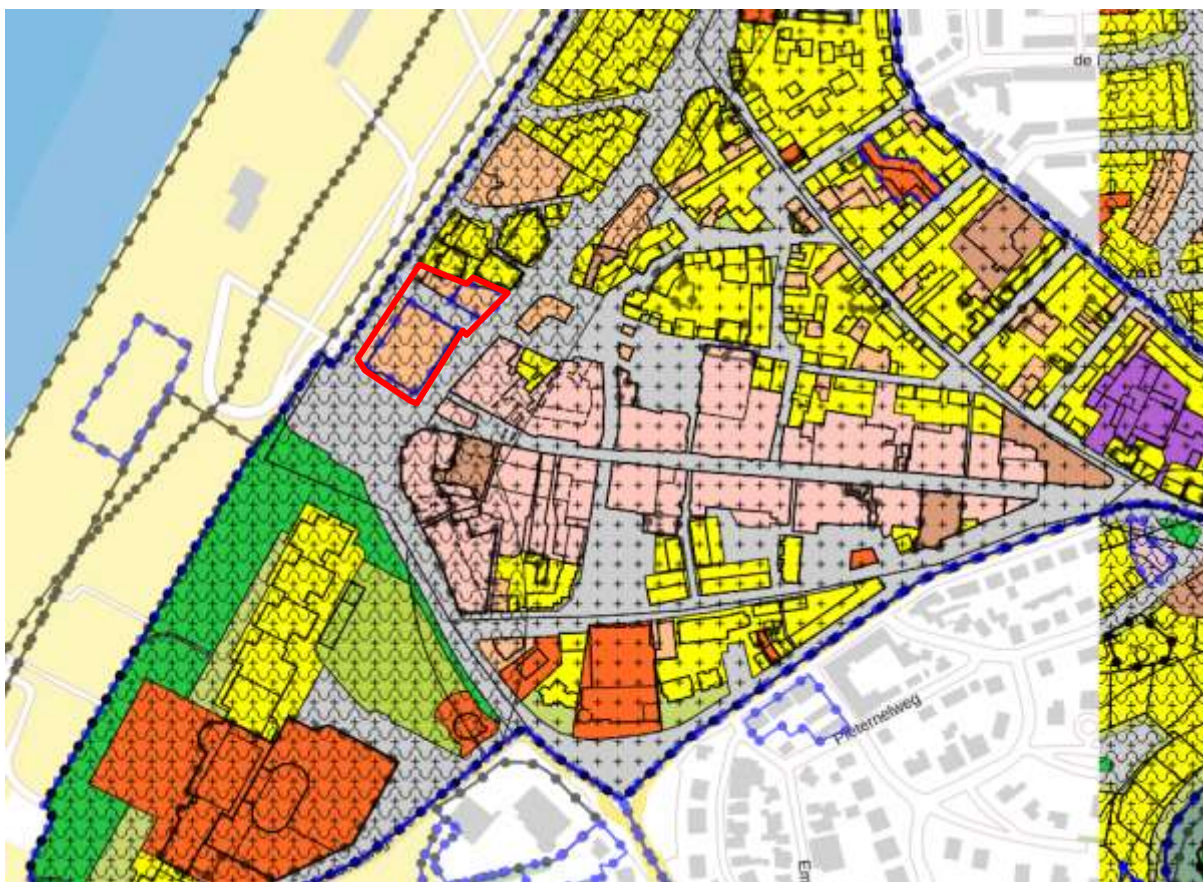
Omgevingstype

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

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.



Figuur 4.2 Uitsnede vigerende bestemmingsplannen (plangebied rood omlijnd)

Werking omliggende milieubelastende functies

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 van de VNG. Door de verscheidenheid aan functies in de omgeving van het plangebied is besloten om het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' per zijde van het plan te toetsen.

Ten oosten van de locatie liggen de volgende bedrijven / inrichtingen:

Bedrijf/activiteit	Adres	SBI-2008	Milieu cat.	Minimale gewenste afstand	Huidige afstand tot het plangebied
Calis Sandwich & Snacks/Gelateria Domini	Palaceplein 6	561	1	0 meter	> 20 meter
Taj Mahal (horeca)	Parallel boulevard 2A - 4	561	1	0 meter	+/- 20 meter
Pannenkoekenhuisje Hans en Grietje	Parallel boulevard 14	561	1	0 meter	22 meter
Restaurant De lamme goedgezak	Parallel boulevard 18	561	1	0 meter	> 25 meter

Naast deze bedrijven zijn meerdere horecaondernemingen en winkels aanwezig, maar die staan verder van het plangebied af en hebben geen hoge milieucategorie. Deze gronden hebben de volgende bestemmingen:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. horeca-activiteiten van categorie 1 en 2;
- d. horeca-activiteiten van categorie 1 tot en met 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
- e. horeca-activiteiten van categorie 1 tot en met 4 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4';
- f. wonen, uitsluitend op de verdieping;
- g. aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven;
- h. wonen op de begane grondlaag ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- i. aan de onder a tot en met g genoemde functies gebonden (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- j. een garage ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- k. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, waaronder groen, water, erven, tuinen en paden.

Inrichtingen/ bedrijven die zich hier vestigen zullen niet boven milieucategorie 2 uitkomen. Het nieuwe gebouw staat op minstens 20 meter afstand en voldoet daarmee aan de minimaal gewenste afstand van tenminste 10 meter in gemengd gebied.

Ten zuiden van het plangebied is de inrichting met de zwaarste milieucategorie de volgende:

Bedrijf/activiteit	Adres	SBI-2008	Milieu cat.	Minimale gewenste afstand	Huidige afstand tot het plangebied
Club M B.V (discotheek)	De Grent 14	563	2	10 meter	137 meter

Zoals aangegeven in het nieuwe bestemmingsplan bevindt Club M B.V. zich ver buiten de richtafstand. Ook hier zijn weer een aantal horeca bestemmingen aanwezig die allemaal aan de afstandseisen voldoen. Hetzelfde type inrichting/ bedrijven dat in het centrumgebied ten oosten van het plangebied kunnen zich ook hier vestigen. Ook hier wordt voldaan aan de richtafstanden.

Ten noorden ligt een gebouw waar de nieuwe locatie Esplanade naast komt te liggen:

Bedrijf/activiteit	Adres	SBI-2008	Milieu cat.	Minimale gewenste afstand	Huidige afstand tot het plangebied
Casino de Wereld	Parallel boulevard 11	9200	2	10 meter	2 meter

Casino de Wereld staat op ongeveer 2 meter afstand van de nieuwe appartementen. Omdat er boven het casino ook al appartementen aanwezig zijn, moeten zij hier al rekening mee houden, bijvoorbeeld qua geluid. De nieuwe appartementen zullen Casino de Wereld niet in haar maximale planologische mogelijkheden beperken, omdat er al appartementen op kortere afstand staan.

Behalve het casino zijn er een aantal restaurants aan het strand aanwezig. De gronden hebben aan deze kant met name de bestemming wonen. Qua bedrijvigheid zal hier niet hoger dan milieucategorie 2 komen. De aanwezige restaurants liggen op meer dan 20 meter afstand.

Maatschappelijke bestemmingen

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 vervalst. Aan de richtafstand wordt derhalve voldaan.

Woonbestemming 'Zeewaardig' en 'Correctie Zeewaardig, fase 2'

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' binnen de locatie aangrenzend aan Esplanade 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 10 meter in gemengd gebied.

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. 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.

Werking milieubelastende functies vanuit het plangebied

Binnen het plandeel Gat van Palace worden de volgende functies mogelijk gemaakt:

- Horeca cat. 1 en 2, met uitzondering van restaurants;
- Detailhandel;
- Maatschappelijk cat. 1;
- Dienstverlening cat. 1.

Alle genoemde functies vallen onder milieucategorie 1 en 2, met een bijbehorende richtafstand van 0 of 10 meter in gemengd gebied. De afstand tussen de locatie Gat van Palace naar de meest nabijgelegen maatschappelijk bestemming aan de Hoofdstraat betreft circa 40 meter. 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. Aan de richtafstand wordt voldaan voor de locatie Gat van Palace.

Binnen het plandeel Esplanade worden de volgende functies mogelijk gemaakt:

- Maatschappelijk cat. 1;
- Dienstverlening cat. 1.

Deze genoemde functies vallen onder milieucategorie 1 met een bijbehorende richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. De afstand tussen de locatie Esplanade naar de meest nabijgelegen maatschappelijk bestemming aan de noordzijde van het Jan Kroosplein betreft circa 50 meter. De locatie van Esplanade is volgens de vigerende bestemmingsplannen 'Zeewaardig' en 'Correctie Zeewaardig, fase 2' direct aangrenzend aan de locatie Esplanade. Aan de richtafstand wordt voldaan voor de locatie Esplanade.

Interne werking plangebied

In voorliggend bestemmingsplan worden de functies horeca categorie 1 en 2 (met uitzondering van restaurants), detailhandel, maatschappelijk (cat. 1), dienstverlening (cat. 1) en wonen mogelijk gemaakt. Alle genoemde functies vallen onder milieu-categorie 1 met een bijbehorende richtafstand van 10 meter. Door de ligging in 'gemengd gebied' kan de richtafstand met één traprede worden verlaagd tot 0 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstanden.

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 plangebied (de nieuwe locaties Esplanade en Gat van Palace) voldoen aan de richtafstanden tot de aanwezige bedrijven. Uitzondering hierop is het casino de Wereld, maar omdat daarboven ook woningen aanwezig zijn, wordt Casino de Wereld niet door de nieuwe appartementen in Esplanade beperkt in haar toekomstige bedrijfsactiviteiten.

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.

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.

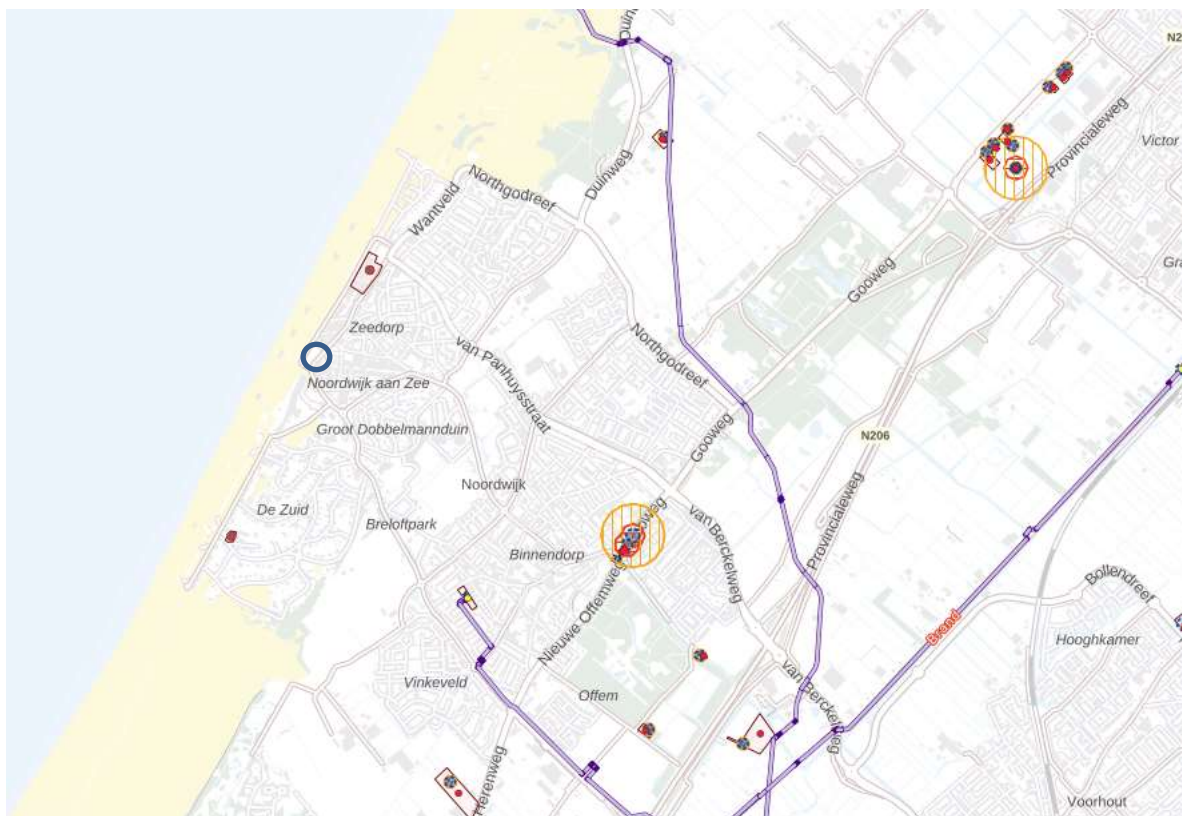
Het **groepsrisico (GR)** is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

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.

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 4.7: 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 4.6 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. Een ecologische voortoets is opgesteld op basis van de uitgevoerde stikstofberekening en de recente uitspraak van 16 augustus 2023 in de Porthos zaak.

Voortoets stikstofdepositie

De uitgevoerde voortoets is opgenomen als bijlagen bij onderhavige toelichting. Het doel van een ecologische voortoets stikstofdepositie is om vast te stellen of de stikstofemissies en hieruit volgende depositie de natuurlijke kenmerken van het betrokken Natura 2000-gebied aantast, gelet op de betrokken habitattypen en leefgebied waarvoor het Natura 2000-gebied is aangewezen. Wanneer vaststaat dat de toename niet leidt tot een effect waarbij significante verslechtering plaatsvindt ten opzichte van de huidige situatie waarin de habitattypen en leefgebied zich bevinden, en het realiseren van de in-

standhoudingsdoelen (IHD) voor deze habitattypen en leefgebied niet belemmert, kan uitgesloten worden dat de depositietoename de natuurlijke kenmerken van het betrokken Natura 2000-gebied aantast.

Binnen het Natura 2000-gebieden Kennemerland-Zuid ontstaat een tijdelijke toename van stikstofdepositie op vijf habitattypen. De berekende depositietoename per habitatype zijn in tabel 4.8 weergegeven.

Habitatype	Gekarteerde oppervlakte in ha	Toename van de depositie in mol N/ha	Oppervlakte met toename (% van totale oppervlakte)	KDW (mol N/ha/jr)	Mate van overschrijding KDW in % areaal	
					2021	2030
H2120 Witte duinen	158,9	0,01	0,66 (0,41%)	1.429	1	1
H2130A Grijze duinen (kalkrijk)	1.569,6	0,01	7,36 (0,46%)	1.071	12	7
H2160 Duindoornstruwelen	1.587,1	0,01	4,8 (0,3%)	2.000	0	0
H2180A Duinbossen (droog), berken-eikenbos	481,4	0,01	1,6 (0,33%)	1.071	94	91
H2180C Duinbossen (binnenduinrand)	419,5	0,01	5,01 (1,19%)	1.786	4	1

Tabel 4.8 Overzicht van de berekende maximale depositietoename in Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid als gevolg van het plan. De KDW en de mate van overschrijding van de KDW. De rood gemarkeerde cellen geven de habitattypen en zoekgebieden waar de KDW wordt overschreden weer. (Bron: AERIUS-monitor, versie 2023; AERIUS_Calculator, versie 2023.2).

De tijdelijke toename van de stikstofdepositie gedurende de werkzaamheden voor de aanleg van het appartementencomplex in Noordwijk, leidt tot een tijdelijke verhoging van de totale stikstofdepositie op habitattypen in het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid. Na afronding van de werkzaamheden valt de totale depositie terug naar het autonome niveau en wordt de reeds ingezette trend in de depositieontwikkeling gevolgd. De werkzaamheden leiden hierdoor niet tot een vermindering van de effectiviteit van de stikstof verlagende maatregelen en/of vertraging van het moment waarop deze maatregelen worden gerealiseerd. Hierom is geen effect aanwezig van de tijdelijke toename van de stikstofdepositie op de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor het betreffende Natura 2000-gebied gerelateerd aan stikstof, ongeacht welke trend, positief of negatief, zal optreden in de ontwikkeling van de achtergronddeposities.

Als aanvulling hierop leidt de tijdelijke en geringe toename van de stikstofdepositie als gevolg van de werkzaamheden niet tot meetbare gevolgen voor de samenstelling, structuur en functie van vegetatietypen die behoren tot stikstofgevoelige habitattypen. De hoeveelheid stikstof die als gevolg van het project aan de habitattypen wordt toegevoegd is dermate gering dat meetbare veranderingen in biomassa van planten niet optreden. Ook effecten van verzuring die kunnen leiden tot veranderingen in de groei van planten zijn uitgesloten.

Met bovenstaande conclusies is uitgesloten dat de werkzaamheden benodigd voor de aanleg van het appartementencomplex aan de Olieburg/Parallel Boulevard te Noordwijk leidt tot significante gevolgen voor het betrokken Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid, ook niet in cumulatie met andere projecten. De werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd in overeenstemming met de bepalingen van de Omgevingswet.

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 4.9 Overzicht effecten gebiedsbescherming en beschermde soorten

Gebiedsbescherming	Afstand tot gebied	Sprake van aantasting	Vervolgtraject	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	Vervolgtraject / 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. Dit onderzoek zal moeten worden uitgevoerd in het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvraag.

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 zal moeten worden uitgevoerd in het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvraag.

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 m². Bij kleine uitbreidingen (< 500 m²) 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 Klimaat-effectatlas is de GHG gelegen op > 2 m -mv. De planlocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingsgebied.

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 zijn overgegaan naar de Omgevingswet die in 2024 van kracht is geworden. 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 100m² 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 adviseert het onderzoeksbureau om het plangebied vrij te geven voor de geplande en toekomstige werkzaamheden. Echter, De gemeente Noordwijk verkiest met een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' te werken zodat de werken/ werkzaamheden onder de vrij te geven diepte nog onder een vergunningsplicht vallen. Daarom is in onderhavig bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming 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 heeft daarom onderzoeken plaatsgevonden naar mogelijke windhinder en schaduwwerking. Beide onderzoeken zijn opgenomen in de bijlagen.

4.13.1 Windhinder

Met behulp van Computational Fluid Dynamics (CFD) is een onderzoek verricht naar de te verwachten windklimaatssituatie rondom het plan Correctie Zeewaardig fase 3 te Noordwijk. Daarbij is worst-case uitgegaan van een volledige benutting van de bouwcontouren en bouwhoogte. Ter referentie zijn ook de bestaande situatie en het vigerende bestemmingsplan uit 2013 doorgerekend.

Visualisaties van de bestaande, vigerende (2013) en beoogde situatie zijn opgenomen in de bijlage. Uit de resultaten van het onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- In de bestaande situatie is overwegend sprake van een matig tot slecht windklimaat voor de activiteit 'doorlopen'. Dit gaat plaatselijk samen met een beperkt risico op windgevaar of een kwalificatie gevaarlijk. Deze situatie is een gevolg van de zeer open ligging van de planlocatie ten opzichte van de dominante windrichtingen en de ligging aan zee.
- In de situatie van bestemmingsplanvolume Zeewaardig fase 3 uit 2013 vindt een duidelijke verschuiving van de gebieden met een hoge hinderkans en/of windgevaar plaats ten opzichte van de bestaande situatie.
- Ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2013 is in mindere mate een wijziging van het windklimaat te verwachten door de nieuw geplande bebouwing. Op de Koningin Wilhelmina Boulevard neemt de hinderkans door verplaatsing toe en er is sprake van een kwalificatie 'gevaarlijk', waar eerder een beperkt risico op windgevaar is vastgesteld. Bij de entree van het vergunde appartementengebouw aan de Olieburg is een goed windklimaat te verwachten. Door de wijziging van het windklimaat is bij een deel van de bestaande bebouwing aan de Parallel Boulevard en de Hoofdstraat sprake van een verslechtering van het windklimaat en verder van een verbetering van het windklimaat.
- Ondanks alle plaatselijke veranderingen, die grotendeels ook zouden optreden bij bebouwing volgens het bestemmingsplan uit 2013, is per saldo in het omliggende gebied geen echte verslechtering of verbetering van het windklimaat te verwachten als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan.

4.13.2 Schaduwwerking

Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de mogelijke invloed van de geplande bebouwing volgens het nieuwe bestemmingsplan (2023) op de bezonning (schaduwwerking) van de omliggende bestaande woonbebouwing. Daarbij is worst-case uitgegaan van een volledige benutting van de bouwcontouren en bouwhoogte. Ter referentie zijn ook de bestaande situatie en het vigerende bestemmingsplan uit 2013 doorgerekend.

De onderzoeksresultaten worden bij afwezigheid van een officiële norm getoetst aan de criteria van de lichte TNO-norm.

Visualisaties van de bestaande, vigerende (2023) en beoogde situatie zijn opgenomen in de bijlage. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt:

- Bij enkele woningen geeft een realisatie van het bestemmingsplanvolume uit 2013 een duidelijke afname van de bezonning ten opzichte van de bestaande bezonning.
- De vernieuwing van het bestemmingsplan heeft geen doorslaggevende wijziging van de bezonning tot gevolg. De beoordeling van de bezonning in de situatie van het bestemmingsplan uit 2023 blijft gelijk ten opzichte van de situatie van het bestemmingsplan uit 2013.
- Het nieuwe bestemmingsplan heeft bij enkele woningen daarnaast in vergelijking met het bestemmingsplan uit 2013 een beperkte verbetering van de bezonning tot gevolg.

4.13.3 Conclusie

Ten opzichte van het vergunde bestemmingsplan uit 2013 is er per saldo in de beoogde situatie geen dusdanige veranderingen ten aanzien van het aspect 'windhinder' en 'schaduwwerking'. De aspecten 'windhinder' en 'schaduwwerking' leveren geen belemmeringen.

4.14 Toetsing Besluit m.e.r.

4.14.1 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.

4.14.2 Aanmeldingsnotitie m.e.r.

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

Op 30 juli 2024 heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten dat op grond van artikel 7.19 eerste lid, van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapportage behoeft te worden opgesteld voor het bestemmingsplan 'Correctie Zeewaardig, fase 3 Noordwijk', omdat het plan niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage.

Het besluit van het college van B&W opgenomen als bijlage bij onderhavige toelichting.

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'. Ook zijn in de bouwregels specifieke voorwaarden gesteld ten aanzien van het realiseren van akoestisch maatregelen of het plegen van akoestische compensatie bij geluidgevoelige objecten.

Voor het gebruik van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - plint' geldt dat besloten functies, zoals 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. Ten slotte is een aanduiding opgenomen waar de in- en uitrit van de gebouwde parkeervoorziening is toegestaan.

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

Daarnaast zijn er drie dubbelbestemmingen opgenomen: 'Waarde – Archeologie 1', '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 m² 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 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld. Ook zijn er geen redenen om nadere eisen te stellen dan wel het plan te faseren, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In de anterieure overeenkomst is het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

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 2023 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 heeft er een bezonningsstudie naar mogelijke schaduwwerking in bepaalde maanden plaatsgevonden en is een windstudie gedaan.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Correctie Zeewaardig, fase 3' heeft vanaf 13 december 2023 tot en met 23 januari 2024 met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Hiertoe heeft op 12 december 2023 een publicatie plaatsgevonden in het digitale gemeenteblad (officiële bekendmakingen.nl). Het ontwerpbestemmingsplan was tevens digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl (planidentificatienummer NL.IMRO.0575.BPZeewaardig-Corr3-ON01). Er zijn zes zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend. In de Nota van beantwoording zienswijzen worden de zienswijzen na een korte samenvatting inhoudelijk beantwoord. Tevens wordt per zienswijze aangegeven wat de gevolgen zijn voor het vast te stellen bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is vervolgens ter gewijzigde vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

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. Op het bestemmingsplan Zeewaardig, fase 3 is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat een belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij/zij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze periode onherroepelijk.

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Ladder voor Duurzame Verstedelijking – Wonen**
- Bijlage 2: Uitgangspunten verkeer en parkeren**
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek**
- Bijlage 4: Stikstofonderzoek**
- Bijlage 5: Voortoets stikstof**
- Bijlage 6: Quickscan Flora en Fauna**
- Bijlage 7: Verkennend bodemonderzoek**
- Bijlage 8: Geohydrologische quickscan en grondwateronderzoek**
- Bijlage 9: Archeologische onderzoeken**
- Bijlage 10: Aanmeldingsnotitie m.e.r.**
- Bijlage 11: Windhinder**
- Bijlage 12: Bezonningsstudie**
- Bijlage 13: Nota van zienswijzen**
- Bijlage 14: M.e.r. beoordelingsbesluit**