

# Noordwijk aan Zee

Bestemmingsplan

## Toelichting



Gemeente  
**NOORDWIJK**



Bloemenbadplaats

<b>procedure</b>	<b>datum</b>
voorontwerp	19 juli 2012
ontwerp	23 januari 2013
vastgesteld	27 juni 2013
onherroepelijk	3 september 2014

opdrachtgever	gemeente Noordwijk
opdrachtnemer	Van Riezen & Partners
status	vastgesteld
projectnummer	
plan-idn	NL.IMRO.0575.BPNWaanZee-OH01
documentdatum	19 september 2014

:

## Inhoud

Inhoud	3
1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en beschrijving plangebied	5
1.3 Plangrenzen	6
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4.1 Bestemmingsplan "Oude Zeeweg e.o."	7
1.4.2 Bestemmingsplan Noordwijk aan Zee Centrum e.o.	7
1.4.3 Bestemmingsplan "Noordwijk aan Zee-Noord"	8
1.4.4 Bestemmingsplan "Duinpark"	8
1.5 Leeswijzer	9
2. Beschrijving plangebied	10
2.1 Ontstaansgeschiedenis	10
2.1.1 Periode tot de Middeleeuwen	10
2.1.2 Middeleeuwen	10
2.1.3 Periode na de Middeleeuwen tot heden	10
2.2 Ruimtelijke structuur	12
2.2.1 Algemeen	12
2.2.2 Villawijk Oude Zeeweg-Dobbelmannduin	13
2.2.3 Vooroorlogse uitbreiding	14
2.2.4 Naoorlogse uitbreiding voor 1980	14
2.2.5 Naoorlogse uitbreiding na 1980	16
2.3 Functionele structuur	16
2.3.1 Algemeen	16
2.3.2 Verblijfsaccommodaties	17
2.3.3 Maatschappelijke voorzieningen	17
2.4 Nieuwe ontwikkelingen	18
3. Beleidskader	20
3.1 Inleiding	20
3.2 Ruimtelijk beleid	20
3.2.1 Rijksbeleid	20
3.2.2 Provinciaal beleid	20
3.2.3 Gemeentelijk beleid	22
3.3 Sectoraal beleid	26
3.3.1 Welstand, beeldkwaliteit	26
3.3.2 Archeologie en cultuurhistorie en monumenten	26
3.3.3 Wonen	28
3.3.4 Groen en water	29
3.3.5 Verkeer en Parkeren	30
3.3.6 Economie en toerisme	31
4. Onderzoek	35
4.1 Geluidhinder	35
4.2 Luchtkwaliteit	35
4.3 Bodemkwaliteit	36
4.4 Bedrijvigheid	36
4.5 Externe veiligheid	37
4.6 Natuur en ecologie	38
4.7 Archeologie en cultuurhistorie	38
4.8 Water	38
5. Juridische planbeschrijving	40
5.1 Algemeen	40
5.1.1 Aaneengesloten woningen met bijbehorende tuinen	40
5.1.2 Villawoningen met bijbehorende tuinen	42
5.1.3 Gestapelde woningen	43
5.1.4 Gebouwen met niet-woonfuncties	43
5.2 Planvorm	44
5.2.1 Verbeelding en regels	45



5.2.2	Bestemmingsvlak en bouwvlak	45
5.2.3	Aanduidingen	45
5.3	Opbouw regels	46
5.3.1	Inleidende regels	46
5.3.2	Bestemmingsregels	46
5.3.3	Algemene regels	47
5.3.4	Overgangs- en slotregel	47
6.	Economische uitvoerbaarheid	48
7.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
7.1	Startfase	49
7.2	Voorontwerpfase	49
7.2.1	Inspraakreacties	49
7.2.2	Overleg met betrokken instanties	49
7.3	Ontwerpfase	50
7.4	Vaststellingsfase	50
7.5	Handhaving	50
	Bijlagen bij toelichting	52
Bijlage 1	Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder	
Bijlage 2	Adressenlijst parkeren in voortuinen	
Bijlage 3	Adressenlijst zomerhuisjes	
Bijlage 4	Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan 'Noordwijk aan Zee'	

# 1.

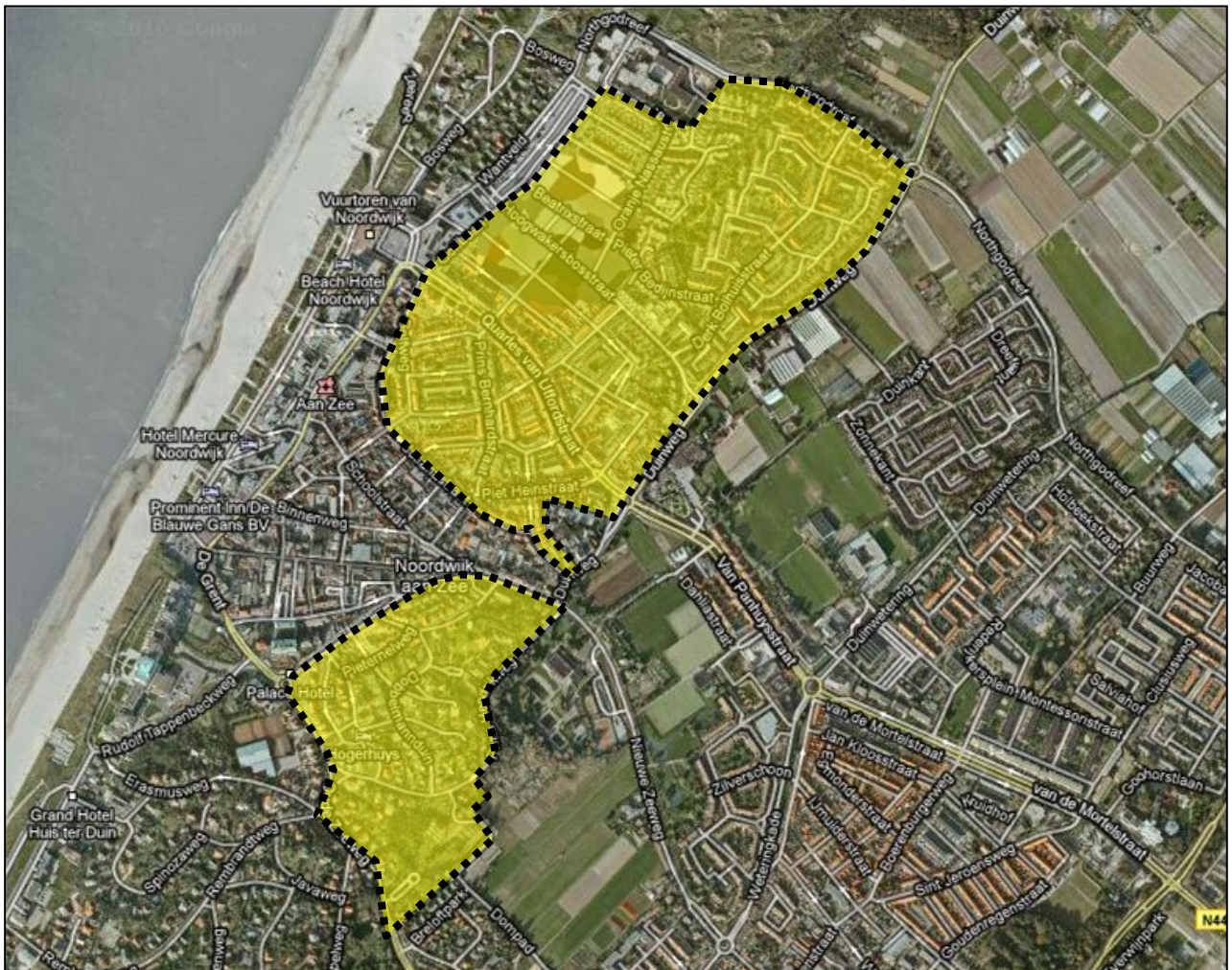
## Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan is momenteel een viertal bestemmingsplannen van kracht. Deze bestemmingsplannen zijn inmiddels ouder dan 10 jaar. Zo stamt het oudste bestemmingsplan uit 1969. Gelet op de Wet ruimtelijke ordening zijn de bestemmingsplannen toe aan vervanging. Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is het de wens om de bestaande situatie binnen één bestemmingsplan vast te leggen, waarbij het bestemmingsplan voldoet aan de huidige eisen die worden gesteld aan een bestemmingsplan (zoals een waterparagraaf, habitatrictlijnen, cultuurhistorische waardenkaart, etc.). Er is daarbij behoefte aan een eenduidige regeling voor woningen (en bijbehorende tuinen) die tot dezelfde woningtypen behoren.

### 1.2 Ligging en beschrijving plangebied

De gemeente Noordwijk bestaat uit twee kernen: Noordwijk Binnen en Noordwijk aan Zee. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een deel van de bebouwde kom van de kern Noordwijk aan Zee. Het gaat daarbij om het noordoostelijk deel van de bebouwde kom van de kern Noordwijk aan Zee en de buurt rond het Dobbelmannduin.



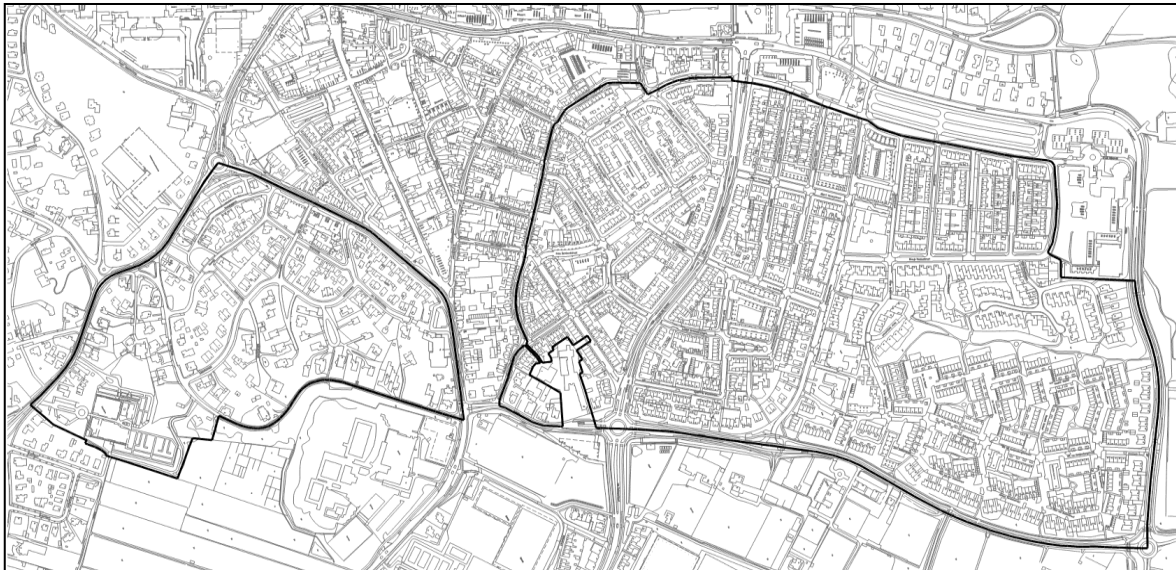
Afbeelding: ligging plangebied bestemmingplan "Noordwijk aan Zee" in groter verband (bron <http://maps.google.com/>)

Het plandeel ter plaatse van het noordoostelijk deel van de bebouwde kom van de kern Noordwijk aan Zee bestaat hoofdzakelijk uit aaneengebouwde woningen en enkele hotels, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven. Het plandeel is in verschillende tijdsperiodes aangelegd. Het plandeel ter plaatse van de buurt rond het Dobbelmannduin is een villawijk met hoofdzakelijk vrijstaande woningen en enkele hotels. Ook is er een begraafplaats aanwezig.

In hoofdstuk 2 zal uitgebreider worden ingegaan op het plangebied.

### 1.3 Plangrenzen

Het plangebied wordt voor wat betreft het noordoostelijk deel van de bebouwde kom globaal begrensd door de Duinweg, de Stijntjes Duinstraat, de Julianastraat, de Karel Doormanstraat, de Golfweg, de Golfbaan en de Northgodreef, met uitzondering van Groot Hoogwaak en het Witte Mavoterrein. Het plandeel rond het Dobbelmannduin wordt globaal begrensd door de Oude Zeeweg, het Picképlein, de Huis ter Duinstraat, de Nieuwe Zeeweg en Prins Hendrikweg, inclusief de begraafplaats.



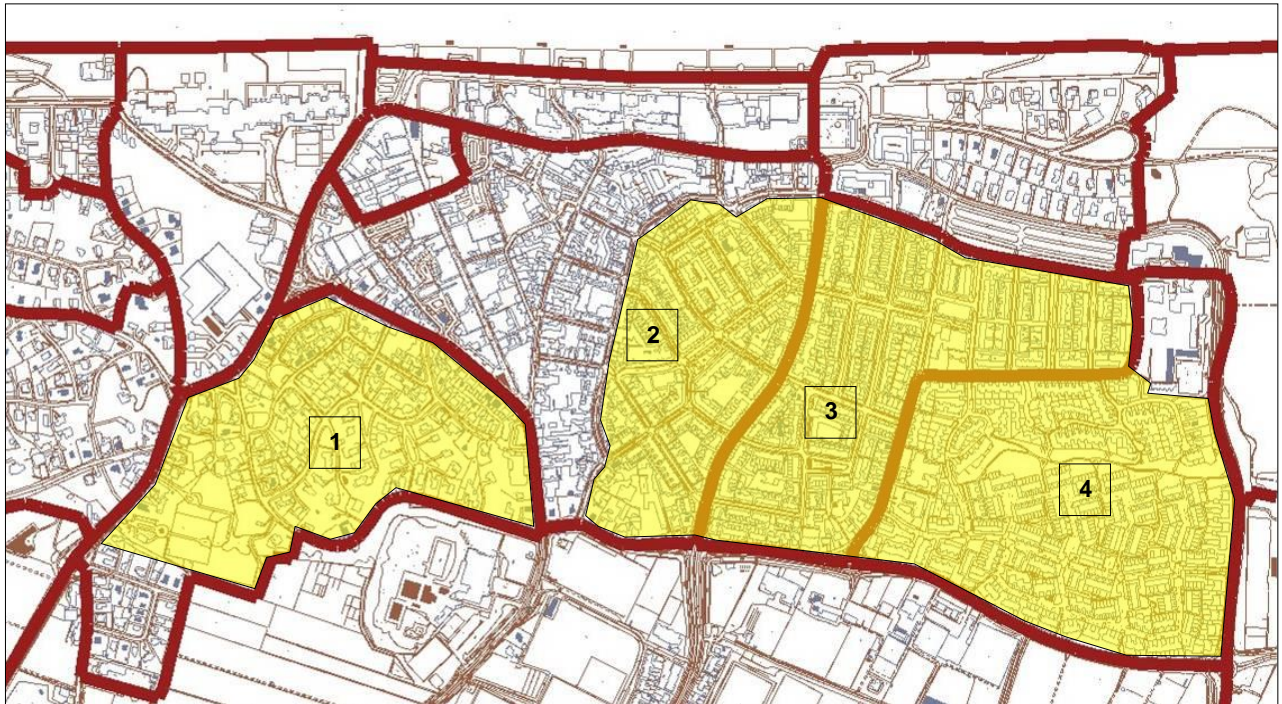
Afbeelding: plangrenzen bestemmingplan "Noordwijk aan Zee "

### 1.4 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied voor het bestemmingsplan "Noordwijk aan Zee" gelden vier bestemmingsplannen:

1. Oude Zeeweg e.o. (1975);
2. Noordwijk aan Zee Centrum e.o. (1997);
3. Noordwijk aan Zee-Noord (1995);
4. Duinpark (1969).





Afbeelding: grenzen van de huidige planologische regelingen in Noordwijk aan Zee (rode lijnen) in relatie tot het plangebied (geel)

In deze paragraaf worden de geldende bestemmingsplannen kort beschreven.

#### 1.4.1 Bestemmingsplan "Oude Zeeweg e.o."

Het bestemmingsplan wordt begrensd door het hart van de Oude Zeeweg, de oostkant van het Picképlein, de Huis ter Duinstraat, de Nieuwe Zeeweg, de Prins Hendrikweg en het Dompad. In het plangebied zijn woningen, horecagelegenheden, maatschappelijke voorzieningen en een begraafplaats aanwezig. Met uitzondering van de begraafplaats en de ten oosten daarvan gelegen woonbebouwing maakt het plangebied deel uit van de eerste duinrand.

Het plan is op 24 juni 1975 vastgesteld door de gemeenteraad en op 16 juni 1976 goedgekeurd door de provincie. Aan een aantal onderdelen is goedkeuring onthouden, zoals de vrijstellingsbevoegdheid en het artikel voor voor- en zijtuinen.

Op 25 september 1990 is een herziening vastgesteld door de gemeenteraad, welke is goedgekeurd op 8 januari 1991. De herziening heeft betrekking op een aanpassing van de voorschriften.

De huidige situatie in het plangebied komt niet meer geheel overeen met het bestemmingsplan. Zo zijn in het plangebied minder hotels aanwezig dan nu in het bestemmingsplan is aangegeven.

#### 1.4.2 Bestemmingsplan Noordwijk aan Zee Centrum e.o.

Het bestemmingsplan wordt begrensd door het hart van de wegen Huis ter Duinstraat, Oude Zeeweg, Abraham van Royenstraat, Maarten Kruytstraat, Bomstraat, Parallel Boulevard, Q. van Uffordstraat, Piet Heinplein, Duinweg en Nieuwe Zeeweg en de randen van het Picképlein en het Jan Kroonplein.

In dit plangebied (dat groter is dan het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan) komen bijna alle vormen en functies van Noordwijk aan Zee voor. Zo bestaat het plangebied uit winkels in met name de Hoofdstraat, hotels & pensions, bedrijven, scholen, kantoren, vrijstaande villabebouwing en aaneengesloten (eengezins)woningen. Op de binnenterreinen komen veelal niet-woonfuncties voor.

Het plan is op 25 maart 1997 vastgesteld door de gemeenteraad en op 4 november 1997 goedgekeurd door de provincie. Ook zijn er vrijstellingsprocedures gevoerd, welke betrekking hebben op het mogelijk maken van afwijkende bouwplannen.

De bebouwing in het plangebied is vastgelegd door gedetailleerde bestemmings- en bebouwingssvlakken, waardoor er geen ruimte is voor kleine ontwikkelingen. Ook de regeling voor bijgebouwen in de oude woonwijken is vrij strak. Deze regeling is echter niet in overeenstemming met de praktijk (bebouwde erven). De indertijd afwijkende bebouwing in achtertuinen is onder het overgangsrecht tot stand gekomen. Daardoor kan het voorkomen dat binnen een woonblok de toegestane bebouwing in achtertuinen verschilt. Het aantal pensions is vastgelegd waardoor er geen uitbreiding kan plaatsvinden. Voor de meeste niet-woonfuncties op de binnenterreinen zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheden maken een functiewijziging mogelijk.

#### **1.4.3 Bestemmingsplan "Noordwijk aan Zee-Noord"**

Het bestemmingsplan wordt begrensd door het hart van de wegen Oranje Nassaustraat, Hoogwakersbosstraat, Duinweg, Piet Heinplein, Quarles van Uffordstraat en Golfbaan. In het plangebied zijn vooral woningen en voorts maatschappelijke voorzieningen, hotels & pensions en enkele detailhandelsvestigingen aanwezig.

Het plan is op 28 november 1995 vastgesteld door de gemeenteraad en op 16 juli 1996 goedgekeurd door de provincie.

Het plangebied is zeer gedetailleerd bestemd waardoor er geen ruimte is voor kleine ontwikkelingen. De regeling voor bijgebouwen in de oude woonwijken is vrij strak. Deze regeling is niet in overeenstemming met de praktijk (bebouwde erven). De indertijd afwijkende bebouwing in achtertuinen is onder het overgangsrecht tot stand gekomen. Daardoor kan het voorkomen dat binnen een woonblok de toegestane bebouwing in achtertuinen verschilt. Het aantal pensions is vastgelegd waardoor er geen uitbreiding kan plaatsvinden.

#### **1.4.4 Bestemmingsplan "Duinpark"**

Het plangebied wordt begrensd door de wegen Wantveld, Nortgodreef, Duinweg, Hoogwakersbosstraat en Oranje Nassaustraat. In het plangebied zijn vooral woningen en daarnaast maatschappelijke voorzieningen, een enkele horecavoorziening en een detailhandelsstrook aanwezig.

Op 8 juli 1969 is een globaal bestemmingsplan voor het gehele plangebied vastgesteld, welke in 13 mei 1970 is goedgekeurd door de provincie. Voor het globale bestemmingsplan is vervolgens op 18 mei 1971 een wijzigingsbevoegdheid vastgesteld en op 15 september 1971 goedgekeurd. Een partiële wijziging is 30 augustus 1977 vastgesteld en 26 oktober 1977 goedgekeurd. In de loop der jaren zijn uitwerkingsplannen voor het grootste deel van het gebied vastgesteld:

- Op 3 april 1973 is het 1<sup>e</sup> uitwerkingsplan vastgesteld en op 27 juni 1973 goedgekeurd. Op 17 februari 1977 is een 1<sup>e</sup> wijziging van het 1<sup>e</sup> uitwerkingsplan vastgesteld en op 11 mei 1977 goedgekeurd, gevolgd door een tweetal herzieningen. De 1<sup>e</sup> herziening is op 25 september 1979 vastgesteld en op 30 september 1980 goedgekeurd. De 2<sup>e</sup> herziening is op 26 april 1983 vastgesteld en op 22 oktober 1985 goedgekeurd.
- Het 2<sup>e</sup> uitwerkingsplan is op 9 oktober 1973 vastgesteld en op 12 december 1973 goedgekeurd. Op 27 augustus 1976 is een 1<sup>e</sup> wijziging van het 2<sup>e</sup> uitwerkingsplan vastgesteld, welke op 3 november 1976 is goedgekeurd. De 2<sup>e</sup> wijziging is op 12 oktober 1977 vastgesteld en op 17 december 1977 goedgekeurd door de provincie. Voor het 2<sup>e</sup> uitwerkingsplan is ook een 3<sup>e</sup> wijziging vastgesteld op 24 juni 1980, welke is goedgekeurd op 6 januari 1981.
- Het 3<sup>e</sup> uitwerkingsplan is op 11 september 1973 vastgesteld en op 12 december 1973 goedgekeurd. Op 24 maart 1981 en 14 oktober 1981 is een herziening van het 3<sup>e</sup> uitwerkingsplan vastgesteld respectievelijk goedgekeurd.

Op een ondergrond zijn bebouwingssvlakken ingetekend. De bebouwinggegevens zijn opgenomen in de voorschriften. De ingetekende bebouwingssvlakken komen in de meeste gevallen overeen met de indertijd bestaande bebouwing. Door de vele uitwerkingen en bijbehorende wijzigingen en/of herzieningen is de planologische regeling onoverzichtelijk geworden.





## 1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een planverbeelding en regels en wordt vergezeld van een toelichting. De planverbeelding en de regels vormen het juridische deel van het bestemmingsplan en regelen tezamen het gebruik van de gronden en de bebouwingmogelijkheden. De toelichting bij het bestemmingsplan geeft achtergrond- en aanvullende informatie.

De toelichting is als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 aandacht geschonken aan het beleidskader. Er wordt ingegaan op het relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau en sectoraal beleid.

In de hoofdstuk 4 wordt ingegaan op diverse uitvoerbaarheidsaspecten zoals, bodem, water en luchtkwaliteit, archeologie, etc.

In hoofdstuk 5 komt de bestemmingsregeling aan de orde. Er wordt uitleg gegeven over de planvorm en de regels.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en tenslotte komt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod. Er wordt daarbij onder meer ingegaan op de ter inzage legging en het artikel 3.1.1-overleg Bro (Besluit ruimtelijke ordening).

# 2.

## Beschrijving plangebied

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

#### 2.1.1 Periode tot de Middeleeuwen

In het verre verleden vormden Noordwijk en de toenmalige kuststrook een ideaal vestigingsgebied ten opzichte van het uitgestrekte veengebied dat zich tussen de kust en de huidige provincie Utrecht uitstrekte. De strandwallen en strandvlaktes boden het decor voor de eerste menselijke bewoning. Landbouwers trokken naar dit gebied tussen de zee in het westen en de veenmoerassen in het oosten.

Omstreeks het jaar nul leidde de tot dan toe ongebreidelde expansiedrift van Rome tot de verovering van de nu Nederlandse gebieden ten zuiden van de Rijn. De Rijn vormde de noordgrens van het Romeinse Rijk. Deze grens wordt aangeduid als limes. Noordwijk had in deze periode een interessante ligging direct ten noorden van de limes. Ten zuiden van de gemeente lagen twee belangrijke Romeinse nederzettingen: de nederzetting in en mogelijk rond de mysterieuze Brittenburg te Katwijk en het Romeinse castellum te Valkenburg. De rijksgrens was geen ijzeren gordijn, integendeel, er was juist een levendige communicatie over en weer tussen de gebieden ten noorden en zuiden van de limes.

Na het vertrek van de Romeinen regeerden tot de Vroege Middeleeuwen in dit gebied de Friese koningen, gevolgd door de Franken vanuit het zuiden.

#### 2.1.2 Middeleeuwen

Gedurende de periode van de Volle en Late Middeleeuwen (1000-1500) ontwikkelde Noordwijk zich verder. Het werd een ambacht onder de Graven van Holland. Tijdens de Volle en Late Middeleeuwen ontwikkelde de oude dorpskern van Noordwijk-Binnen zich tot een bedevaartsplaats voor Sint Jeroen.

Weteringen (waterlopen) omringden de dorpskern van Noordwijk-Binnen. De weteringen houden verband met het verlenen van stadsrechten aan Noordwijk in 1398. Voor het behouden van stadsrechten moest er een muur om de stad komen. Deze stadsmuur kwam echter niet tot stand. Zodoende werden de rechten door Graaf Albrecht van Beieren weer teruggenomen en bleef Noordwijk onder het Bourgondische en Oostenrijkse Huis een ambachtsheerlijkheid.

Niet alleen in Noordwijk-Binnen vonden ontwikkelingen plaats. Buiten dit dorp ontstonden nieuwe nederzettingen. Zo ontstond er een vissersnederzetting bij de zee: de basis van Noordwijk aan Zee. Omstreeks het begin van de 14<sup>de</sup> eeuw werd een kapel gesticht in deze jonge nederzetting.

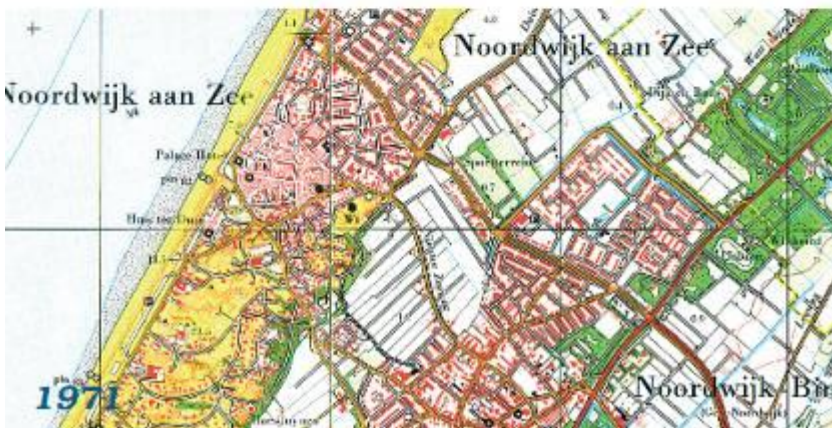
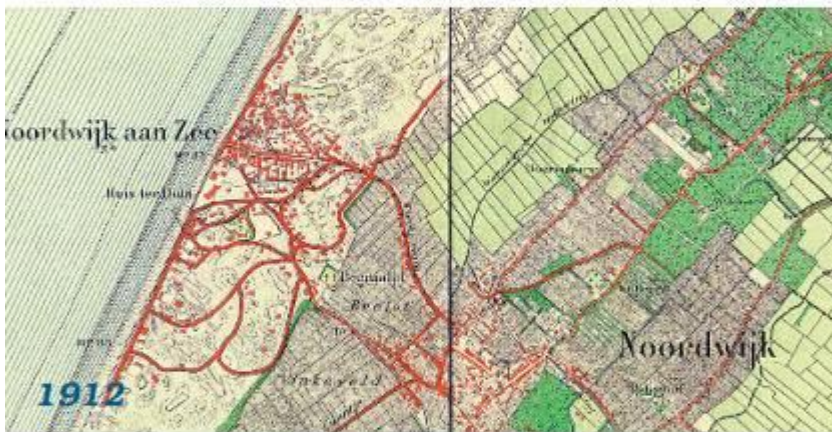
#### 2.1.3 Periode na de Middeleeuwen tot heden

In de oude kern van Noordwijk aan Zee hadden tot de badplaatsontwikkeling eind 19<sup>e</sup> eeuw de belangrijkste activiteiten betrekking op visserij en landbouw. Een zekere mate van zelfvoorzienendheid leidde tot een cultuur van kleinschalige land- en tuinbouw op en om het eigen erf. Aan de Hoofdstraat bevonden zich de meeste woningen en voorzieningen als kruideniers, scholen en kerken. Achter dat centrale lint werd in de loop van de tijd steeds meer bijgebouwd, maar in eerste instantie louter als bijgebouwen of kleinschalige buitenplaatsen. Dit kreeg steeds meer het karakter van willekeurig geplaatste huisjes met introverte erfjes op een grillig stratenpatroon.

Rond 1860 nam de functie van vissersdorp af, waardoor Noordwijk aan Zee zich meer ging richten op de opkomende toeristenindustrie. In de 19<sup>e</sup> eeuw vormen de zee met het strand en de duinen een gezonde omgeving om de vieze geïndustrialiseerde en verpauperde steden te ontvluchten. De badplaatscultuur werd geboren en leidde behalve tot verblijf in een luxe hotel (Huis ter Duin) tot de wens zich permanent te vestigen. De eerste contouren van de boulevards ontstaan met villa's die zich frontaal op zee oriënteren.



Vanaf 1866 begint de geschiedenis van Noordwijk als badplaats: met de badkoetsjes, een eerste versie van Huis ter Duin en een padenstelsel in de Zuidduinen, op de plaats van de later aangelegde villawijk. De komst van de Blauwe Tram zorgde voor een verdere ontwikkeling van de badplaats. Vanaf circa 1913 had Noordwijk aan Zee meer de functie als badplaats dan als vissersdorp. In de jaren zeventig en tachtig is de badplaats fors uitgebreid met een nieuwbouw. De eerste contouren van de boulevards ontstonden met hotelbouwwerken die zich frontaal op de zee oriënteren. Daarnaast breidde de woningbouw zich uit in het verlengde van de toenemende economische activiteiten.



*Afbeelding: uitsneden van topografische kaarten van Noordwijk in 1850, 1912 en 1971*

De ruimtelijke scheiding tussen Noordwijk-Binnen en Noordwijk aan Zee is tegenwoordig nog steeds aanwezig. Ook de verbindingen die van oudsher tussen Binnen en de badplaats liepen (de Oude Zeeweg, de Pickéweg en de Nieuwe Zeeweg/Schoolstraat) zijn nog steeds in gebruik. Tegenwoordig zijn de Oude Zeeweg/De Grent, de Quarles van Uffordstraat en de Northgodreef de belangrijkste schakels tussen de badplaats en het achterland.

## 2.2 Ruimtelijke structuur

### 2.2.1 Algemeen

Noordwijk aan Zee is gedurende de eeuwen gegroeid tussen de verbindingswegen en op het duinmassief. Dit gebeurde in verschillende tijdseenheden en tempo's. Vandaar dat de badplaats is op te delen in een aantal gebieden met elk hun eigen tijdseenheid, karakteristiek en (soms) bouwstijl. In hoofdzaak is er een sterke tweedeling tussen het zuiden en het noorden. Het zuiden is ontwikkeld als villapark. Dit deel kent een ruimte opzet met grote villa's die in het duinlandschap staan. Het noordelijke deel van de badplaats is opgebouwd uit een aantal gebieden met een meer gesloten bebouwing. Huis ter Duin en de Nieuwe Zeeweg-Huis ter Duinstraat vormen een duidelijke scheiding tussen noord en zuid.

De historische dorpskern ligt rondom de Hoofdstraat. Vanuit daaruit is het gebied met meer gesloten bebouwing telkens in fasen en andere verkavelingsvormen in noordelijke richting uitgebreid.



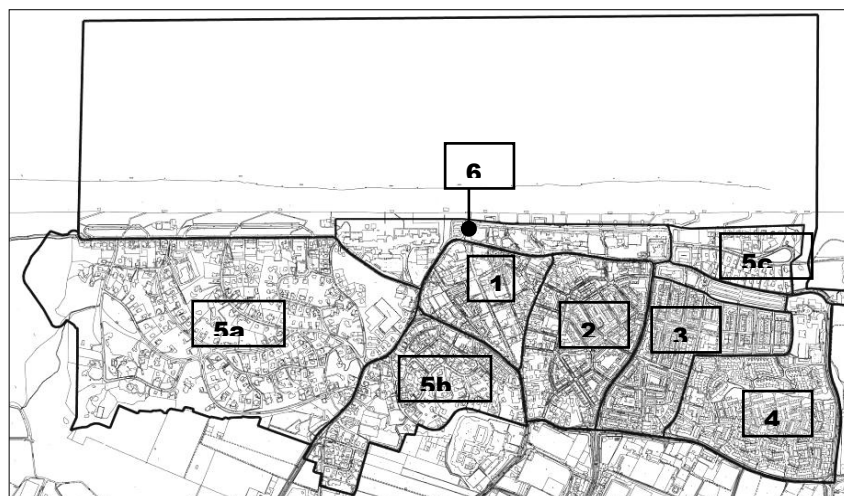
Afbeelding: korrelgrootte en structuur Noordwijk aan Zee (links op de afbeelding is het villapark weergegeven, rechts de noordelijke uitbreidingen)

De dichtheden in bebouwing variëren nogal vanwege de verschillende verkavelingsvormen. De hoogste dichtheden zijn te vinden in de historische dorpskern en aan de Koningin Wilhelmina Boulevard. De villawijken hebben de laagste dichtheid. De bouwhoogten worden sterk beïnvloed door de verschillen in maaiveldhoogtes binnen de gemeente.

Het merendeel van de woningen heeft één of twee lagen en een kap. In de hele badplaats zijn voorbeelden te vinden van later toegevoegde bebouwing die door hun grote schaal een contrast vormen met de oorspronkelijke dorps bebouwing.

De badplaats Noordwijk aan Zee bestaat uit een aantal gevarieerde buurten. Deze buurten zijn gezien de tijdsperiode waarin zij zijn ontstaan en de veelal daarmee samenhangende structuur onder te verdelen in de volgende gebieden:

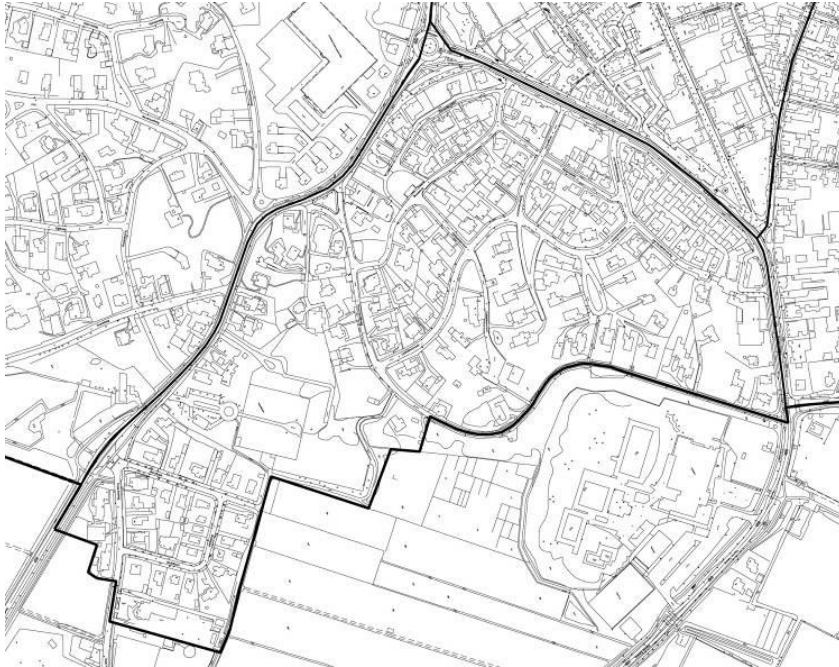
1. historische dorpskern;
2. vooroorlogse uitbreiding;
3. naoorlogse uitbreiding voor 1980;
4. naoorlogse uitbreiding na 1980;
5. villawijken;
6. boulevardzone.



Afbeelding: gebiedsindeling Noordwijk aan Zee, de nummering verwijst naar de gebieden

De buurt rond Oude Zeeweg-Dobbelmannduin behoort tot de villawijken (gebied 5b). Het noordoostelijk deel behoort deels tot de vooroorlogse uitbreiding (gebied 2, tussen de Julianastraat en de Quarles van Uffordstraat), deels tot de naoorlogse uitbreiding voor 1980 (gebied 3, tussen de Quarles van Uffordstraat en Groot Hoogwaak-Oranje Nassaustraat-Hoogwakersbosstraat) en deels tot de naoorlogse uitbreiding na 1980 (gebied 4, tussen de Oranje Nassaustraat-Hoogwakersbosstraat en de Northgodreef.).

### 2.2.2 Villawijk Oude Zeeweg-Dobbelmannduin



Afbeelding: villawijk Oude Zeeweg/Dobbelmannduin

Het gebied is een open duingebied waar in lage dichtheden woonbebouwing voorkomt. De meeste woonbebouwing is vrijstaand. In vergelijking met andere villawijken in Noordwijk (zoals Zuidduinen) zijn in de villawijk Oude Zeeweg-Dobbelmannduin ook relatief veel twee onder één kapwoningen gerealiseerd. De meeste woningen bestaan uit twee lagen en een kap. Er wordt hoofdzakelijk op eigen terrein geparkeerd. De wegen hebben vaak geen trottoirs en fietspaden.

Langs de Prins Hendrikweg is reliëf in de vorm van een steilrand aanwezig. De woningen langs deze weg en steilrand zijn hoger gelegen en ter plaatse van de steilrand zijn schuin aflopende tuinen aanwezig. Deze tuinen zijn onbebouwd. De steilrand heeft daardoor een duinachtige uitstraling.

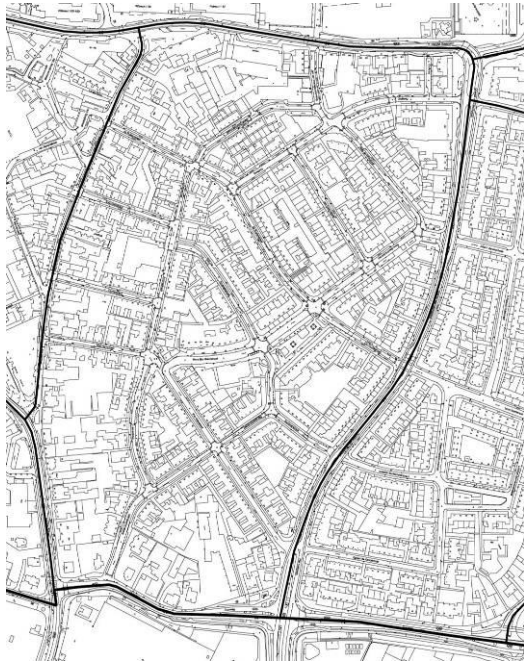


Afbeelding: twee onder één kapwoningen aan het Dobbelmannduin (links) en een op reliëf gelegen villa aan de Prins Hendrikweg (rechts)



### 2.2.3 Vooroorlogse uitbreiding

Het gebied tussen de Julianastraat en de Quarles van Uffordstraat behoort tot de vooroorlogse uitbreiding. Deze vooroorlogse uitbreiding wordt als volgt begrensd: Schoolstraat-Parallel Boulevard-Quarles van Uffordstraat-Duinweg-Nieuwe Zeeweg.



*Afbeelding: vooroorlogse uitbreiding*

De uitbreiding van Noordwijk aan Zee vond voor de Tweede Wereldoorlog direct ten noorden van de historische dorpskern plaats. De veelal smalle wegen zijn aangelegd volgens de aanwezige hoogtelijnen. Deze bepalen de structuur van dit gebied. De bebouwing bestaat veelal uit bouwblokken met ruime binnenterreinen. Op een deel van deze binnenterreinen zijn niet-woonfuncties aanwezig. Ten noorden van de Julianastraat bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit aaneengesloten bebouwing van één of twee lagen met een kap. De bebouwing aan de Duinweg heeft een duidelijke relatie met het middengebied (vrijstaande bebouwing).



*Afbeelding: aaneengesloten bebouwing in de De Ruyterstraat (links) en niet-woonfuncties op een binnenterrein langs de Quarles van Uffordstraat (rechts)*

#### 2.2.4 Naoorlogse uitbreiding voor 1980

De naoorlogse uitbreiding voor 1980 wordt als volgt begrensd: Quarles van Uffordstraat-Golfbaan-Oranje Nassaustraat-Hoogwakersbosstraat-Duinweg.



*Afbeelding: naoorlogse uitbreiding voor 1980*

In de periode tussen de Tweede Wereldoorlog en 1980 zijn ten noorden van de vooroorlogse uitbreiding nieuwe woonbuurten aangelegd. Deze woonbuurten zijn volgens de gedachte in die tijd ruim en rationeel van opzet. De bebouwing is sober en bestaat hoofdzakelijk uit twee lagen plus een kap. De voortuintjes zijn over het algemeen klein. De bijgebouwen in de achtertuinen zijn veelal verbouwd ten behoeve van verblijfstoerisme, de zogenaamde zomerhuisjes.

Ondanks de ruime opzet is er veel verharding aanwezig in de straten.



*Afbeelding: tweelaagse rijtjeswoningen met een kap aan de Jacques Urlustraart (links) en een verbouwd bijgebouw op een zij/achtererf (rechts)*

### 2.2.5 Naoorlogse uitbreiding na 1980

De begrenzing van de uitbreiding na 1980 is als volgt: Oranje Nassaustraat-Northgodreef-Duinweg-Hoogwakersbosstraat.



*Afbeelding: naoorlogse uitbreiding na 1980*

De laatste grote uitbreiding van Noordwijk aan Zee vond plaats in de jaren tachtig, ten noorden van de eerdere uitbreidingen. De structuur van dit gebied is kenmerkend voor de denkbeelden uit de jaren zeventig en tachtig: korte doodlopende kronkelstraatjes, woonerven, snippergroen en parkeerplaatsen. Het gebied bestaat uit een hoog en een laag deel. De overgang wordt gemaakt via een grote centrale groenvoorziening waar de bebouwing omheen is gegroepeerd. In het hoger gelegen gedeelte zijn vooral vrijstaande woningen en twee onder één kapwoningen. Het lager gelegen gebied herbergt met name geschakelde woningen en rijtjeswoningen. In dit lage gebied zijn bijgebouwen de ene keer aan de voorkant gesitueerd en de andere keer aan de achterkant. In een deel van de voortuinen wordt geparkeerd.



*Afbeelding: rijtjeswoningen aan het woonerf Derk Bolhuisstraat (links) en bijgebouwen op het voorerv aan de Jan Cramerstraat (rechts)*

## 2.3 Functionele structuur

### 2.3.1 Algemeen

In het plangebied komt hoofdzakelijk wonen voor. Er zijn echter ook enkele niet-woonfuncties aanwezig. Het gaat daarbij met name om verblijfsaccommodaties. Hier zal in de volgende subparagraaf op in worden gegaan.



In het gebied van de vooroorlogse uitbreiding (zie subparagraaf 2.2.3) gaat het naast verblijfsaccommodaties om enkele niet-woonfuncties op binnenterreinen, zoals o.a. een voormalige motel, en een zeilvereniging. Ook is aan de Prins Bernhardstraat een kleinschalige winkelstrip aanwezig. De strip is te beschouwen als een buurtwinkelcentrum waar ook andere functies dan detailhandel aanwezig zijn.

In de naoorlogse uitbreiding zijn ook enkele niet-woonfuncties aanwezig. Het gaat daarbij o.a. om een kleinschalige winkelstrip aan de Albert Verweystraat, verblijfsaccommodaties, enkele scholen en een voormalig kantoor. De winkelconcentratie aan de Albert Verweystraat bevat enkele winkels.



Afbeelding: winkelstrip Prins Bernhardstraat (links) en winkelstrip Albert Verweystraat (rechts)

### 2.3.2 Verblijfsaccommodaties

Noordwijk kent een groot en divers aanbod aan (tijdelijke) verblijfsmogelijkheden, variërend van campings, groepsaccommodaties, bungalows en pensions tot luxe 5-sterren hotels. Bij de hotels is ook de landelijke trend aan de orde waarbij een verschuiving van 2 en 3 sterren naar 3, 4 en hoger te zien is ten koste van categorie 1 en 2. Dat heeft enerzijds te maken met de veranderende eisen van de potentiële klanten die meer comfort en grotere kamers wensen. Anderzijds staat de mogelijke kamerprijs een renovatie en vergroting van kamers in het lagere segment amper toe. Dat laatste hangt veelal samen met de verouderde bouwtechnische staat en beperkte omvang van veel hotels in deze categorie. In de pensions is het onderbrengen van seizoenswerkers toegenomen en in veel gevallen is er sprake van locatiegebonden contractarbeiders. Tegenover de mogelijkheid van jaarrondexploitatie van deze pensions staat negatieve invloed op de recreatieve functie ervan en de kwaliteit van de leefomgeving voor de buurtbewoners.



Afbeelding: hotel op de hoek Quarles van Uffordstraat-Golfbaan (links) en hotel aan de Ruyterstraat 49 (rechts)

### 2.3.3 Maatschappelijke voorzieningen

Verspreid over Noordwijk aan Zee is een aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Het gaat onder meer om de begraafplaats aan de Oude Zeeweg, de kerk aan de Nieuwe Zeeweg en twee scholen langs de Hoogwakersbosstraat.

## 2.4 Nieuwe ontwikkelingen

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is consolidatie van de huidige situatie. Gegeven het karakter van het plangebied, vervult het bestemmingsplan een beheer- en gebruiksfunctie. In dit bestemmingsplan worden - in planologische zin - geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Voor diverse locaties is bekend dat hier ontwikkelingen in voorbereiding zijn. Gezien het conserverende karakter van dit bestemmingsplan heeft de huidige planologische situatie als uitgangspunt gediend. Naast de vigerende rechten zijn er intussen voor een aantal ontwikkelingen vrijstellingen en bouwvergunningen (dan wel afwijkingen en omgevingsvergunningen) verleend. Deze zijn als zodanig overgenomen in dit bestemmingsplan.

Naast deze reeds vergunde bouwplannen is er ook sprake van diverse nieuwe ontwikkelingen die nog geen vergunningstraject hebben doorlopen. Deze worden alleen hier in de (niet juridisch bindende) toelichting genoemd.

Voor alle ontwikkelingen geldt dat deze een eigen procedure (hebben) doorlopen, apart van het bestemmingsplan. Hieronder worden de nu bekende ontwikkelingen in het plangebied beschreven. Deze opsomming is een momentopname, niet uitgesloten wordt dat zich gedurende de looptijd van het bestemmingsplan nog andere ontwikkelingen aandienen.

In het plangebied gaat het om de volgende ontwikkelingen:

- a. hergebruik watertoren Van Hardenbroekweg 18;
- b. herontwikkeling van het voormalige DPO-gebouw en het terrein van de Noordwijkseschool aan de Hoogwakersbosstraat;
- c. herontwikkeling van de locatie van het kinderdagverblijf Harkelijn aan de L. Berkemeierstraat 24a;
- d. herontwikkeling en/of hergebruik van het Badmotel op De Ruyterstraat 49;
- e. Heeren van Noortwijk op Quarlus van Uffordstraat 103;
- f. locatie Bierman bij de Quarlus van Uffordstraat;
- g. High Top Hotel aan de Ouwe Zeeweg 72 en Prins Hendrikweg 19;
- h. Waikiki aan de Katenblankweg 2;
- i. Huize Corry aan de Huis ter Duinstraat 54 t/m 66;
- j. Sloop/nieuwbouw van hotel de Ossewa aan de Duinweg 7;
- k. Herontwikkeling hotel Golfzicht, Golfweg 15;
- l. Ontwikkeling van drie woningen c.a. ter plaatse van het oude bankgebouw aan de Nieuwe Zeeweg 77.

Daarnaast is er nabij het plangebied een herontwikkeling voorzien ter plaatse van het voormalige Witte MAVO-terrein aan de Duinweg 12a. Op het terrein zijn enkele nieuwe woningen voorzien. Voor deze herontwikkeling is op 26 juni 2012 een bestemmingsplan vastgesteld. Deze herontwikkeling ligt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

#### *Ad a hergebruik watertoren Van Hardenbroekweg 18*

De watertoren heeft de functie waarvoor deze is ontworpen, verloren. Sinds februari 2000 is de toren eigendom van de gemeente. In 2002 is besloten te komen tot hergebruik van de watertoren door deze een woon-, sociaal/maatschappelijke- en uitkijkfunctie te geven. De daarvoor benodigde vrijstelling en bouwvergunning is in 2009 door de rechtbank vernietigd. Op dit moment zijn de destijds uitgesproken uitgangspunten nog in beraad.

#### *Ad b herontwikkeling van het voormalige DPO-gebouw en het terrein van de Noordwijkseschool aan de Hoogwakersbosstraat*

Een integrale ontwikkeling van beide terreinen is niet mogelijk gebleken. Het DPO terrein zal afzonderlijk worden ontwikkeld. Gestreefd wordt naar woningbouw. De Noordwijkse School zal mogelijk worden uitgebreid, Nu is de school met een vijftal lokalen tijdelijk gehuisvest in het voormalige DPO gebouw.

*Ad c herontwikkeling van de locatie van het kinderdagverblijf Harkelijn aan de L. Berkemeierstraat 24a*

Peuterspeelzaal Harlekijn is in 1973 gebouwd en inmiddels economisch afgeschreven. De maatschappelijke functie - peuteropvang - staat onder druk gezien de sterke opkomst van reguliere kinderopvang in Noordwijk. Op de locatie wordt de mogelijkheid van woningbouw onderzocht.

*Ad d herontwikkeling en/of hergebruik van het Badmotel op De Ruyterstraat 49*

Momenteel worden hier arbeidsmigranten gevestigd met bijbehorende problematiek (zie par. 2.3.2.). In het kader van de Noordwijkse Ontwikkelings Maatschappij wil het gemeentebestuur omzetting van het huidige gebruik in woningbouw faciliteren.

*Ad e Heeren van Noordwijck op Quarlus van Uffordstraat 103*

De Heeren van Noordwijck streven in de toekomst in het kader van een verbeterde exploitatie mogelijk op een andere locatie een grootschalig hotel na. In dat kader kan op het huidige perceel tot ontwikkeling van woningbouw worden overgegaan.

*Ad f locatie Bierman bij de Quarlus van Uffordstraat*

In het verleden was hier het garagebedrijf van de firma Bierman gevestigd. Het pand is in eigendom van de gemeente en tijdens de wintermaanden in gebruik als opslag voor de boten van de Noordwijkse Zeilvereniging. Op dit moment zijn er nog geen concrete plannen voor deze locatie.

*Ad g High Top Hotel aan de Oude Zeeweg 72 en Prins Hendrikweg 19*

Er is een verzoek ingediend voor het ontwikkelen van twee percelen, te weten Oude Zeeweg 72 (High Top Hotel) en Prins Hendrikweg 19 (de bijbehorende villa). Geadviseerd is om in het huidige hotel drie appartementen te realiseren en op de twee kavels aan de Prins Hendrikweg vier villakavels te realiseren, rekening houdend met het doorzicht vanuit het Dobbelmannduin en met ruimte aan het Dompad om dit meer toegankelijk te maken. Ook is besproken om eventueel een gedeelte dat grenst aan de begraafplaats aan de gemeente te verkopen om zo ruimte te creëren voor de begraafplaats. In het bestemmingsplan is voorsnog geen rekening gehouden met het verzoek, omdat eerst overeenstemming over de planologische uitgangspunten en financiering van de herontwikkeling moet zijn verkregen. Dit in het kader van het hotelbeleid.

*Ad h Waikiki aan de Katenblankweg 2*

Het hotel Waikiki heeft plannen tot herontwikkeling. In overleg met de gemeente zal worden gestreefd naar inpassing binnen het hotelbeleid. Op het huidige perceel kan dan tot ontwikkeling van woningbouw worden overgegaan.

*Ad i Huize Corry aan de Huis ter Duinstraat 54 t/m 66*

De beoogde ontwikkeling op deze locatie voorziet in de bouw van 11 woningen met een parkeerkelder.

*Ad j Sloop/nieuwbouw hotel de Ossewa aan de Duinweg 7*

Het gemeentebestuur heeft per brief (d.d. 26 april 2009) in plaats van appartementen ingestemd met een ontwikkeling van woningbouw (villa's) ter plaatse van het hotel. Voorlopig wordt de exploitatie van het hotel voortgezet.

*Ad k Herontwikkeling hotel Golfzicht, Golfweg 15*

Momenteel biedt het hotel huisvesting aan arbeidsmigranten. De gemeentelijke wens is om deze arbeidsmigranten elders te huisvesten en het hotel om te vormen tot een duurzaam 4-sterren hotel dan wel woningbouw.

*Ad l ontwikkeling van drie woningen c.a. ter plaatse van het oude bankgebouw aan de Nieuwe Zeeweg 77.*

Er is een aanvraag van Sedos binnengekomen om drie grondgebonden woningen te realiseren in het bankgebouw aan de Nieuwe Zeeweg 77. Deze aanvraag is door het College van B&W, ten tijde van het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan, in principe akkoord bevonden.

**3.1 Inleiding**

Het bestemmingsplan Noordwijk aan Zee vindt zijn basis in ruimtelijk beleid zoals dat in nota's en plannen van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente is vastgelegd. Dit hoofdstuk bevat het beleidskader dat op dit bestemmingsplan van toepassing is. In het geldende beleidskader zijn twee soorten beleid te onderscheiden: ruimtelijk en sectoraal beleid. De eerste paragraaf 'ruimtelijk beleid' behandelt de integrale beleidsstukken op rijks-, provinciaal-, regionaal-, gemeentelijk niveau. Daarna volgt de paragraaf 'sectoraal beleid', waarin specifiek beleid voor een bepaald thema uiteen is gezet. Alleen de thema's die van toepassing voor dit bestemmingsplan zijn worden in deze paragraaf behandeld.

**3.2 Ruimtelijk beleid****3.2.1 Rijksbeleid**

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. Het bij de structuurvisie behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) was al op 30 december 2011 in werking getreden (en is inmiddels op 1 oktober 2012 gewijzigd).

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Enkele in het Barro opgenomen onderdelen zijn kustfundament, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het bestemmingsplan. De onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in het plangebied. Het plangebied grenst wel aan het kustfundament maar dat heeft verder geen gevolgen voor de inhoud van het bestemmingsplan.

**3.2.2 Provinciaal beleid**

Visie op Zuid-Holland

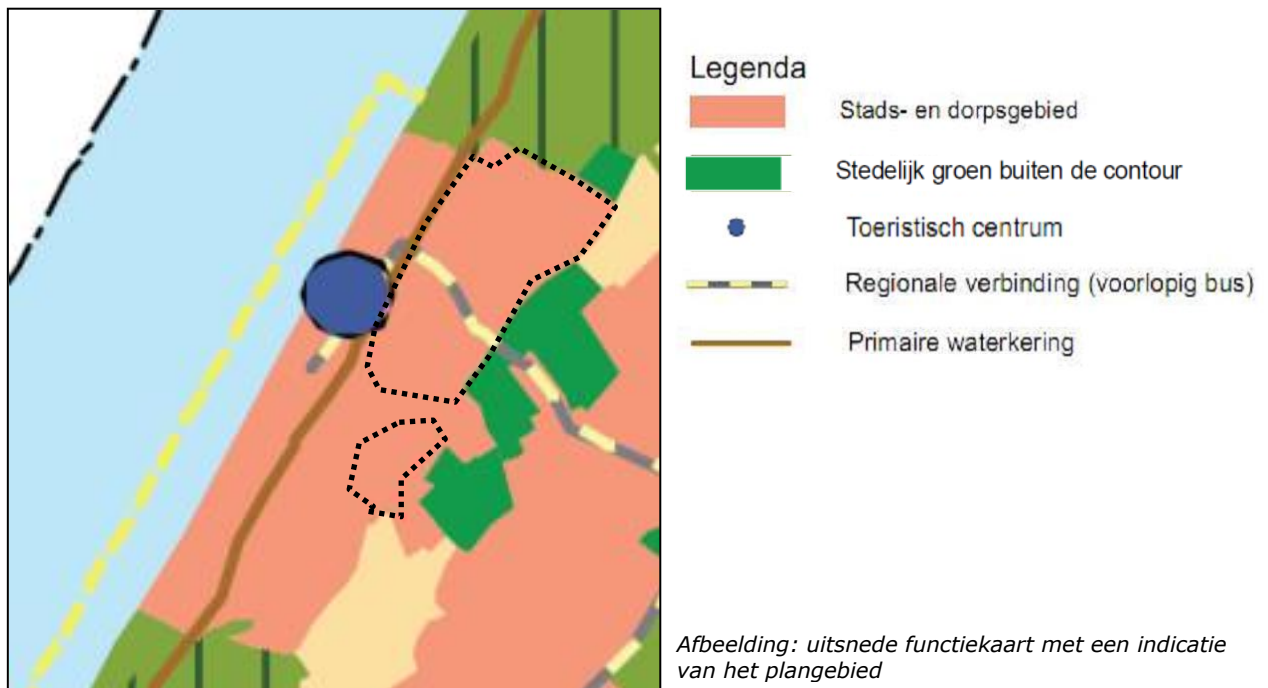
Gedeputeerde Staten hebben op 2 juli 2010 de provinciale Structuurvisie vastgesteld. De Actualisering 2011 van de provinciale Structuurvisie is op 29 februari 2012 vastgesteld en de Actualisering 2012 is op 30 januari 2013 vastgesteld. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. In de Structuurvisie staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de Structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. De provincie onderscheidt vijf hoofdopgaven:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

De laatste drie hoofdopgaven geven richting aan de ruimtelijke hoofdstructuur van Zuid-Holland. Hierin staan het evenwicht en de samenhang tussen het stedelijk netwerk, de Zuidvleugelgroenstructuur en het landelijk gebied centraal. Ook de langetermijnambities voor eerste twee hoofdopgaven werken door in de visie voor 2020. De vijf hoofdopgaven zijn uitgewerkt in veertien provinciale belangen. Deze belangen zijn voor de provincie Zuid-Holland leidend in het ruimtelijk beleid tot 2020.

In de structuurvisie kiest de provincie voor een tweeledige sturing, zowel op ruimtelijke functies als op ruimtelijke kwaliteiten. Dit komt tot uitdrukking in de provinciale belangen. Deze hebben zowel betrekking op functionele als kwalitatieve aspecten. Deze aspecten worden in beeld gebracht op een Functiekaart en een Kwaliteitskaart. Deze kaarten hebben eenzelfde status en vullen elkaar aan:

- De Functiekaart geeft de gewenste ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020.
- De Kwaliteitskaart stuurt aan op het 'waar en welke'. Op de kaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale, regionale schaal.



Op de Functiekaart is het plangebied van het bestemmingsplan 'Noordwijk aan Zee' aangewezen als stads- en dorpsgebied. Dit is aaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen. Het nabijgelegen Middengebied is aangewezen als stedelijk groen buiten de contour, oftewel groengebied buiten en meestal in aansluiting op het stads- en dorpsgebied cq. de bebouwingscontour met als hoofdfunctie sportterrein, volkstuinten en/of begraafplaats.



*Afbeelding: uitsnede kwaliteitskaart met een indicatie van het plangebied*

Gelet op de Kwaliteitskaart geldt voor het plangebied van het bestemmingsplan 'Noordwijk aan Zee' de kwaliteitsambitie 'Kwaliteit in stads- en dorpsgebied'. Het gaat daarbij onder meer om:

- Behoud en versterking van een brede waaier aan woon- en werkmilieus (elk dorp en stad zijn eigen kleur).
- Hoogteaccenten vallen zoveel mogelijk samen met 'zwaartepunten' in de stedelijke structuur;
- Zwaartepunt van de verstedelijking ligt in stad en dorp binnen de invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer.
- Elke kern (dorp) ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp.
- Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de groen- en waterstructuur als onderdeel van het stads- en dorpsontwerp.
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.

Het bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie in het plangebied. Het plangebied is aan te merken als een aaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen. Ook is er sprake van verschillende woonmilieus. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Structuurvisie.

#### Verordening Ruimte

Net als de provinciale Structuurvisie is de Verordening Ruimte vastgesteld op 2 juli 2010 en geactualiseerd op 29 februari 2012 en 30 januari 2013). In de Verordening zijn regels opgenomen voor bestemmingsplannen. Zo zijn er regels opgenomen voor bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden buiten de bebouwingscontouren of op de ecologische hoofdstructuur. Voor wat betreft stedelijk gebied als het onderhavige plangebied geldt dat er in principe geen nieuwe kantoorgebouwen en geen nieuwe detailhandel (groter dan 200 m<sup>2</sup>) zijn toegestaan. Overige regels in de Verordening Ruimte hebben geen betrekking op het plangebied van dit bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe kantoorgebouwen en nieuwe detailhandel (groter dan 200 m<sup>2</sup>) mogelijk en is daardoor in overeenstemming met de Verordening Ruimte.

### **3.2.3 Gemeentelijk beleid**

#### Toekomstvisie Noordwijk 2025

Het beleid van de gemeente Noordwijk heeft als referentiekader de 'Toekomstvisie Noordwijk 2025' (vastgesteld 28 september 2004). Deze visie schetst de koers voor de toekomst en geeft houvast bij te maken beslissingen. Samen hebben gemeente, burgers en belanghebbenden

gekozen voor kwaliteit. Kwaliteit als uitkomst van een goede afstemming tussen wonen, werken en verblijven. In verschillende visies is het streven naar kwaliteit een belangrijk uitgangspunt. Qua uitstraling en beleving dient Noordwijk zich te onderscheiden van andere plaatsen aan de Noordzeekust: ingetogen, stijlvol en charmant. Voor de ruimtelijke visies op Noordwijk vormt de Toekomstvisie de basis.

#### Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030

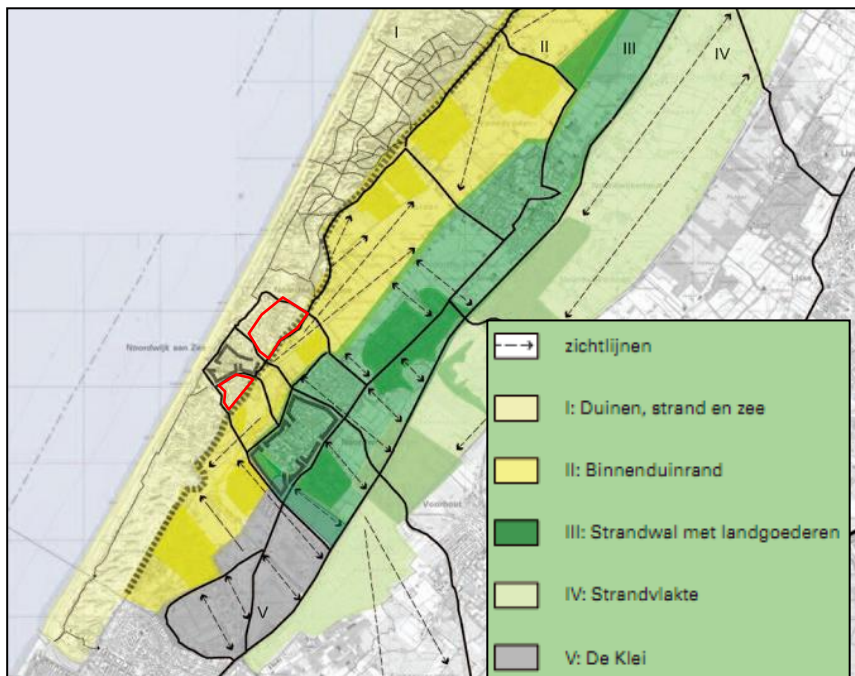
Op basis van de 'Toekomstvisie Noordwijk 2025' is op 2 september 2009 de 'Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030' vastgesteld. De Structuurvisie vertaalt de uitgangspunten van de Toekomstvisie in een integraal ruimtelijk programmatisch kader voor de ontwikkeling van Noordwijk. De structuurvisie vormt een integrale ruimtelijke visie op de bebouwde en onbebouwde omgeving van Noordwijk en biedt de randvoorwaarden voor de integrale gebiedsontwikkelingen van Noordwijk en de diverse deelgebieden. Naast de gebiedsontwikkelingen worden opgaven benoemd voor herstructurering, kwaliteitsverbetering van de buitenruimte en voor het landschap. Voorts worden de uitgangspunten van de structuurvisie de basis voor ruimtelijke keuzen in de toekomst op gemeentelijk en regionaal schaalniveau. Het centrale begrip van de Toekomstvisie en de Ruimtelijke Structuurvisie is kwaliteit en daarmee tevens het centrale thema van de ruimtelijke ontwikkeling van Noordwijk. Het landschap waarin Noordwijk ligt is daarbij een belangrijk vertrekpunt.

In de Structuurvisie zijn verschillende doelen opgenomen, waaronder:

1. Versterken beleving van de landschappelijke zones;
2. Behoud van eigen identiteit van de kernen;
3. Sterke positie in de regio behouden en uitbouwen.

Ad 1: de Structuurvisie gaat uit van een onderverdeling van Noordwijk in 5 landschappelijke zones. Deze landschappelijke zones vormen de dragers van ruimtelijke ontwikkelingen. Het versterken van de beleving van de landschappelijke zones kan door enerzijds samenhang aan te brengen in de ruimtelijke inrichting binnen de zone en anderzijds door de contrasten tussen de verschillende zones te benadrukken.

Het plangebied van dit bestemmingsplan is onderdeel van de zone 'Duinen, strand en zee' (zie navolgende afbeelding).



Afbeelding: landschappelijke zones structuurvisie

De zone 'Duinen, strand en zee' biedt de rust en ruimte van het kustlandschap met zijn relatief jonge duinen. Het heeft een bebouwd deel (Noordwijk aan Zee) en een onbebouwd deel. Noordwijk aan Zee bestaat uit drie delen die grotendeels het huidige karakter zullen behouden. Het verschil tussen de delen zal versterkt worden. Het plangebied van dit bestemmingsplan dat ten zuiden van de Nieuwe Zeeweg-Huis ter Duinstraat ligt, behoort tot

het deel "Villawijk de Zuid" terwijl het deel ten noorden van de Nieuwe Zeeweg tot het deel "De noordelijke uitbreidingswijken" behoort.

Voor het deel "Villawijk de Zuid" geldt dat behoud van het villakarakter uitgangspunt is. De gebouwen moeten in hoofdzaak een eenvoudig hoofdvolume hebben, verticaal gelede raampartijen, inpandige balkons, hoog opstaande dakopbouwen in de vorm van een kap en veel zorg voor een bijzondere begane grond. Er is ruimte voor enige uitbundigheid in de detaillering. De verwevenheid met het landschap komt tot uiting door het duinlandschap dat in de hele wijk voelbaar is door de hoogteverschillen, het zand, de wegenstructuur en beplanting.

Ten aanzien van het deel "De noordelijke uitbreidingswijken" geldt in de wijk Duinpark een opgave tot revitalisering van de openbare ruimte en de woningvoorraad. De verwevenheid met het landschap komt tot uiting door de duinbeplanting die vanuit het duingebied de woonwijk inprikt en door de hoogteverschillen. Dit gebied kent een sterke samenhang door het type bebouwing (rijtjeshuizen aan straten). De steilrand loopt door tot in deze wijk en vormt een scheiding tussen het hogere deel aan de zeezijde en het lager gelegen deel uit de 70-er jaren aan de zijde van het Middengebied. In het hoger gelegen deel bevindt zich ook meer vrijstaande bebouwing, twee-onder-een-kappers en een groener karakter. De relatie met de steilrand kan worden versterkt. Ook kan de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls goed gebruiken.

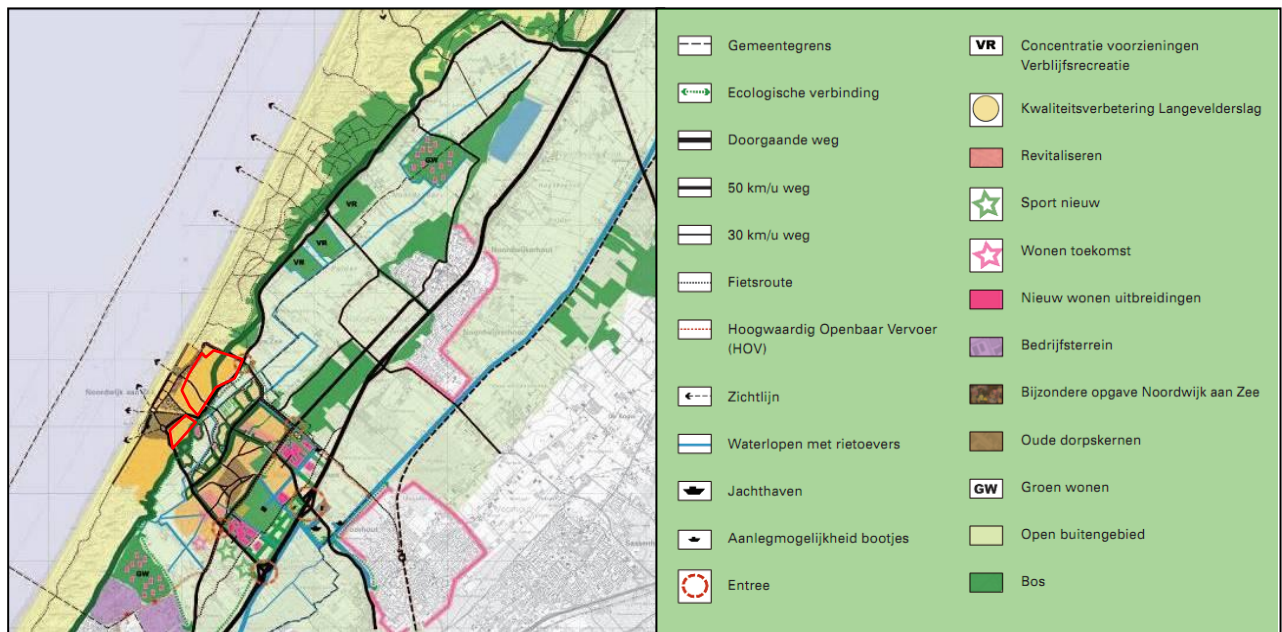
Voor ruimtelijke ontwikkelingen in Noordwijk aan Zee is het Beeldkwaliteitplan opgesteld met specifieke eisen en beeldkaders voor alle onderscheiden delen. In de uitgangspunten wordt sterk de nadruk gelegd op het belang van afstemming van bouwplannen op de omgeving, op de eigenheid van iedere locatie en op de inrichting van de openbare ruimte. Dit moet enerzijds gedurende een lange periode consistentie in het beeld van de bebouwing garanderen, en anderzijds ontwikkelaars en initiatiefnemers in staat stellen op voorhand met passende plannen te komen. In het document is een streefbeeld omschreven dat zich de Noordwijkse stijl noemt: een architectuur die past bij de badplaatsen aan de Atlantische kust en voortborduurde op de traditie van de oude Noordwijkse duinvilla's. De beeldkwaliteitseisen zijn in de welstandsnota opgenomen.

Ad 2: de kwaliteiten van de kernen liggen in de eigen identiteit: Noordwijk aan Zee ontleent deze aan de ontwikkeling in de duinen. Om deze eigen identiteiten te bewaren, is het van belang de contrasten te versterken. Dat betekent dat de kernen Binnen en Zee niet aan elkaar mogen vastgroeien. Daarnaast moeten de kernen met een open zone gescheiden blijven van Katwijk, Teylingen en Noordwijkerhout. Hierbij moeten de contrasten tussen open en onbebouwd landschap bewaard blijven.

Ad 3: de woningmarkt in Noordwijk hangt samen met regionale ontwikkelingen. In zowel de directe als de ruimere omgeving wordt de komende jaren flink gebouwd. De druk op de woningmarkt in Noordwijk is groot, vanwege de bijzondere ligging in een afwisselend kustlandschap en dicht bij een aantal aantrekkelijke steden. Daarnaast is er sprake van een probleem voor starters op de woningmarkt. Noordwijk kiest uitdrukkelijk voor beheerste groei.

In de Overzichtskaart van de Ruimtelijke Structuurvisie is het plangebied onderdeel van Noordwijk aan Zee.





Afbeelding: uitsnede Overzichtskaart Ruimtelijke Structuurvisie (waarbij het plangebied met een rode omlijnning indicatief is aangegeven)

De wegen in Noordwijk vervullen naast een verkeerskundige functie ook een belangrijke rol in de beleving van de landschappelijke zones van Noordwijk, zoals de Duinweg. Deze loopt langs de binnenduintrand en wordt geflankeerd door een bosrijke rand, de steilrand. Samen met de begroeiing langs de Woensdagse Watering langs de weteringlijn vormt de Duinweg de landschappelijke omkadering van zowel de kernen als het Middengebied.

Het bestemmingsplan is in lijn met de ruimtelijke structuurvisie doordat het contrast tussen de landschappelijke zones 'Duinen, strand en zee' en 'Binnenduintrand' behouden blijft. Het plangebied van het bestemmingsplan is gelegen aan de rand van de beide landschappelijke zones. Bovendien is in het bestemmingsplan voor het plandeel ten zuiden van de Nieuwe Zeeweg uitgegaan van het behoud van het villakarakter en het duinlandschap. De eventuele revitalisering van de wijk Duinpark is mogelijk binnen het bestemmingsplan.

#### Integrale Ruimtelijke Visie voor de kern van Noordwijk aan Zee "Ik zie de zee"

Om het bijzondere imago en de sterke positie van Noordwijk aan Zee te versterken is een integrale ruimtelijke visie opgesteld. De visie heeft vooral betrekking op de toeristische kern van Noordwijk (het strand, het gebied rondom de Koningin Wilhelmina Boulevard en het gebied rond de Hoofdstraat) maar er is ook gekeken naar een goede samenhang en aansluiting op aangrenzende woongebieden. Het plangebied van het bestemmingsplan behoort niet tot de toeristische kern maar grenst er wel aan.

In de visie is een aantal ambities weergegeven:

- De beleving van de zee moet worden versterkt: de structuur van de ruimtelijke en landschappelijke elementen, uitzicht en doorzicht, paden en routes, voorzieningen en verbanden met zee en duin moeten optimaal gericht zijn op de beleving van de zee.
- Meer harmonie tussen gebouwen en de openbare ruimte: de openbare ruimte moet een structurende, bindende en rustgevende factor worden. De gebouwen moeten zo worden ontworpen dat individualiteit voorop staat. Ook moet worden aangesloten bij de karakteristiek van de plek. Straat en gebouw moeten als vanzelf 'bij elkaar horen'. De onderkant van een gebouw, de 'plint', moet aansluiten bij en kloppen met de functie van de openbare ruimte vóór het gebouw.
- Alles draait om de kwaliteit van het verblijven en recreëren: De kustlijn met het strand, de op- en afritten, de boulevards, de pleinen en het aansluitende centrumgebied moeten een verblijfsgebied worden met een grote recreatieve waarde. Dat leidt tot het volgende streefbeeld. De indeling van boulevard en pleinen is herbergzaam. Autoverkeer leidt hier niet tot overlast. Functies en voorzieningen zijn eenvoudig bereikbaar. Deelgebieden voor winkelen, uitgaan, cultuur en horeca zijn als herkenbare eenheden ingericht en logisch met elkaar verbonden. Er is ruimte voor bijzondere manifestaties, exposities of optredens.

Om de ruimtelijke ambities in Noordwijk aan Zee te realiseren liggen de kansen en keuzes met name op het vlak van de bebouwing, de openbare ruimte en de verkeersstructuur:

- Meer collectieve afstemming in volume en 'kijkrichting' van de duinvilla's zal de landschappelijke waarde in dat gebied nog groter maken. Bij een eventuele invulling van open plekken in het vissersdorp zal niet gekozen worden voor grootschalige nieuwbouwappartementen, maar op maat en schaal bij deze historische plek passende woningbouw.
- Het voortgaan met het consequent toepassen van het Beeldkwaliteitplan zal ervoor zorgen dat de gewenste stijl van bebouwing voor Noordwijk aan Zee steeds meer wordt ingevoerd: nu en in de toekomst. Deze Noordwijkse stijl kenmerkt zich door een eenvoudig hoofdvolume, verticaal gelede raampartijen, rank vormgegeven balkons, hoog opstaande dakopbouw in de vorm van een kap, en veel zorg voor een bijzondere begane grond.
- Nog een kans ligt in de afstemming van bouwplannen op de omgeving en op het eigen karakter van de locatie. Bouwplannen zullen worden afgestemd op de inrichting van de openbare ruimte. Als de plek dat vraagt, zullen gebouwen vaker een kleinere maat en schaal krijgen in verticaal afwisselende eenheden in plaats van een omvangrijke en brede bouwmassa.
- 'De voetganger op de éérste plaats' is een keuze die de recreatieve- en belevingswaarde van de toeristische kern zal versterken. Wat ook heel erg zal helpen om in de openbare ruimte een harmonieus beeld te creëren, is een eenduidige toepassing van bestratingvormen, lichtarmaturen, bloembakken, goten, trottoirbanden en erfafscheidingen.
- De ruimtelijke beleving van Noordwijk aan Zee zal aanzienlijk worden versterkt door de toegangsroutes op een heldere en aantrekkelijk ogende wijze te laten eindigen in de buurt van strand en centrum. Daarbij zul je het centrum en de omliggende woonbuurten gemakkelijk in en uit kunnen gaan.

Het bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie en maakt geen nieuwe, grootschalige volumes in de rand van de toeristische kern mogelijk.

### **3.3 Sectoraal beleid**

#### **3.3.1 Welstand, beeldkwaliteit**

De gemeente Noordwijk heeft in april 2011 een welstandsnota vastgesteld. In deze Welstandsnota staan algemene uitgangspunten (deel A), gebiedsgerichte criteria (deel B) en objectgerichte criteria (deel C) aangegeven. Een bouwplan wordt door de welstandscommissie getoetst aan de Welstandsnota.

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen in een drietal welstandsgebieden. Het plandeel ten zuiden van de Nieuwe Zeeweg behoort tot "Individuele villabebouwing" terwijl het plandeel ten noorden van de Nieuwe Zeeweg tot "Gemengde bebouwing" en "Planmatige woningbouw" behoort. In de gebieden die zijn aangewezen als "Individuele villabebouwing" en "Gemengde bebouwing" geldt een bijzonder welstandsniveau. Dat houdt in dat in een dergelijk gebied extra inspanning ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit gewenst is. In de als "Planmatige woningbouw" aangewezen gebieden geldt een regulier welstandsniveau.

In de Welstandsnota is per welstandsgebied een gebiedsbeschrijving opgenomen en er zijn welstandscriteria ten aanzien van ligging, massa en vorm, gevelkarakteristiek en materiaal- en kleurgebruik weergegeven.

#### **3.3.2 Archeologie en cultuurhistorie en monumenten**

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2011 de integrale Erfgoednota Noordijk "Erfgoed op de kaart" vastgesteld. Deze geeft een goede basis voor de uitvoering van de wettelijke eisen ten aanzien van gebouwde (rijks)monumenten, het van rijkswege beschermd dorpsgezicht van een deel van de oude kern van Noordwijk Binnen en archeologie. De nota bevat tevens:

- Een visie en structuur voor de omgang met het erfgoed;
- De herijking van de Monumentenverordening 2004 met de Erfgoedverordening 2011;
- De archeologische waarde-, verwachtings- en beleidsadvieskaart;
- De bouwhistorische verwachtingskaart.

Ook is een erfgoedverordening vastgesteld. Op basis van deze verordening kan de gemeente o.a. gemeentelijke monumenten aanwijzen.

Uit de gegevens van de Cultuurhistorische Atlas van de Provincie Zuid-Holland blijkt in het gebied geen uitzonderlijke cultuurhistorische waarden aanwezig.

De kaarten van de Kennisinfrastructuur Cultuurhistorie (KICH) bundelen informatie over monumenten, archeologie en cultuurlandschap. Op deze kaarten worden de rijksmonumenten weergegeven (zie hierna) en de panden die geïnventariseerd zijn in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Overige waarden zijn op die kaart niet opgenomen. De MIP-inventarisatie geldt als onderlegger voor het aanwijzingsbeleid voor gemeentelijke monumenten. De als monumentwaardige panden die daarin benoemd worden, zijn alle gelegen in het gebied tussen de Prins Hendrikweg, Oude Zeeweg, Huis ter Duinstraat en Nieuwe Zeeweg. Dit gebied maakte onderdeel uit van het ontwerp van De Zuid uit 1883 (architect D. Watzel), al is het gebied voornamelijk na 1945 ingevuld met bebouwing. Van de oude bebouwing wordt met name de bebouwing aan de oostzijde van het Picképlein als beeldbepalend omschreven.

#### Rijksmonumenten

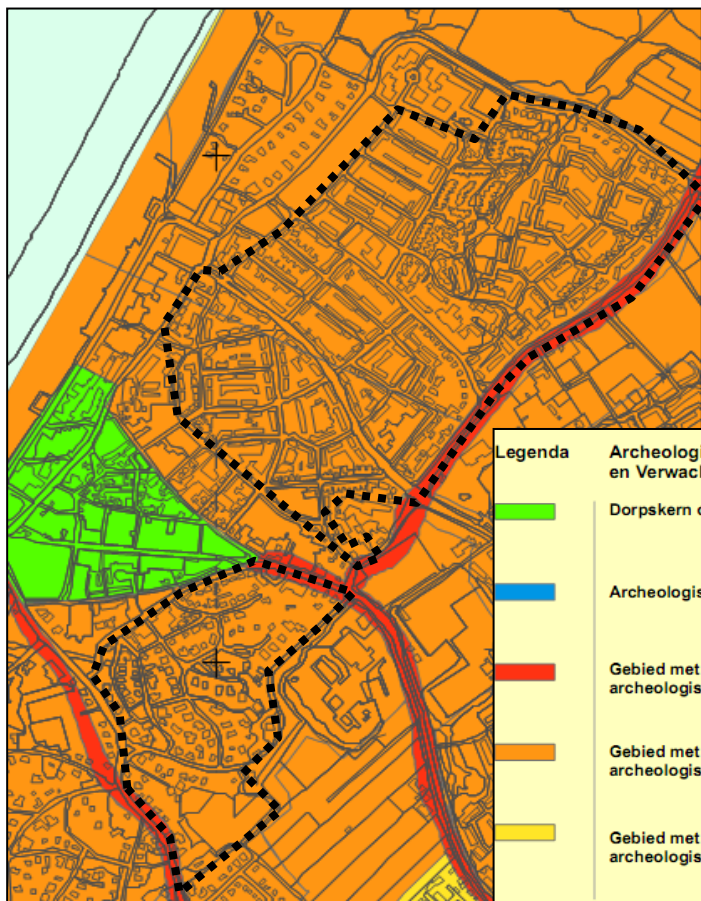
De in het plangebied gelegen Algemene Begraafplaats (Oude Zeeweg 32) is als complex beschermd als rijksmonument. De bescherming betreft het oude deel (1829) binnen de eveneens als rijksmonument beschermde muur en de in het duin aangelegde terrassen aan de noord- en westzijde van het oude gedeelte (uitbreiding 1931). Op de begraafplaats zijn ook het baarhuisje en twee grafmonumenten aangewezen als rijksmonument. Verder is ook de aan de Van Hardenbroekweg gelegen watertoren uit 1917 aangewezen als rijksmonument.

#### Gemeentelijke monumenten

Sinds december 2010 is het graf van Daniël Nootboom op de Algemene Begraafplaats een gemeentelijk monument. Er zijn binnen het plangebied geen andere gemeentelijke monumenten aangewezen.

#### Archeologie

Er is een archeologische waarden-, verwachtings- en beleidsadvieskaart vastgesteld als uitgangspunt voor het gemeentelijk archeologisch beleid. De kaart is gebaseerd op een inventarisatie van de bekende archeologische vindplaatsen en onderzoeken binnen de gemeente. Het archeologiebeleid is tevens verankerd in de Erfgoedverordening. De gemeente is het bevoegd gezag ten aanzien van archeologie.



Afbeelding: uitsnede archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart & Archeologische Beleidskaart Gemeente Noordwijk

Ter plaatse van het plangebied gelden verschillende archeologische verwachtingen:

- De Oude Zeeweg, de Nieuwe Zeeweg en de Duinstraat behoren tot het gebied met een hoge archeologische verwachting. In dit gebied geldt een archeologische onderzoekspllicht indien een ruimtelijke ingreep leidt tot een verstoring van de bodem met een omvang van 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 centimeter;
- In het overgrote deel van het plangebied geldt een middelhoge verwachting. In dit gebied geldt een archeologische onderzoekspllicht indien een ruimtelijke ingreep leidt tot een verstoring van de bodem met een omvang van 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 centimeter;

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de archeologische verwachtingen en het daarmee samenhangende beleid. Per archeologisch verwachtingsgebied is een dubbelbestemming opgenomen waarbij beschermende regels van toepassing zijn om eventuele archeologische elementen te beschermen. Dat houdt in dat er in bepaalde gevallen eerst een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd alvorens er een omgevingsvergunning kan worden verleend. De voorgenomen werkzaamheden mogen daarbij niet leiden tot schade aan archeologische waarden.

### 3.3.3 Wonen

#### Woonvisie Wonen op Maat Noordwijk 2010 - 2015

In oktober 2006 heeft de gemeenteraad van Noordwijk een woonvisie vastgesteld voor de periode 2006-2015. Naar aanleiding van het coalitieakkoord is deze woonvisie op 3 november 2010 geactualiseerd.

De centrale ambitie voor het wonen in de periode 2010-2015 luidt net als in de periode 2006-2009 als volgt: "De gemeente Noordwijk wil de doorstroming op de woningmarkt verbeteren door gericht woningen toe te voegen die op korte en middellange termijn bijdragen aan het verminderen van de spanning op de woningmarkt. Daarnaast wil Noordwijk de bestaande woningvoorraad beter laten aansluiten op de woonwensen van haar inwoners. Ook wil zij de kwaliteit van het woonklimaat binnen haar gemeentegrenzen versterken. Tot slot wil de gemeente woningen toevoegen die:

1. bijdragen aan de allure van Noordwijk als kustplaats en
2. investeringen mogelijk maken om bijzondere voorzieningen die daarmee samenhangen te kunnen realiseren.

De beleidsdoelen daarbij zijn:

- a. Het vergroten van de mogelijkheden voor het vinden van een zelfstandige woning voor lage en middeninkomens (waaronder nadrukkelijk jongeren en starters);
- b. Het verkleinen van het gat tussen huur en koop;
- c. Het vergroten van het aanbod levensloopbestendige woningen.

De accenten zijn gericht op:

- De norm van 30% (kernen) – 40% (uitleggebieden) sociale woningbouw is geen hard gegeven, waarbij bouwtempo en bouwprogramma worden gericht op Noordwijkse behoefte.
- Extra aanbod voor starters door nieuwbouw en lokaal maatwerk.
- Blijvende aandacht voor levensloopbestendigheid.
- Doorstroming: nadruk op middeldure en dure woningen.
- Stimuleren woningvergroting.

Het bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie. Wel biedt het bestemmingsplan mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad beter laten aansluiten op de woonwensen van haar inwoners, o.a. door het mogelijk maken van woningvergroting.

### **3.3.4 Groen en water**

#### Beleidsplan Groen

Het Beleidsplan Groen uit maart 2009 is een uitwerking van de Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030. In de nota wordt het groenbeleid voor Noordwijk aangegeven voor de periode 2008 – 2018. Met het beleidsplan wordt beoogd een integratiekader te geven voor planning, inrichting en beheer van het openbaar groen in de gemeente Noordwijk. Het is in de eerste plaats een stimulerend plan dat op gemeenteniveau aangeeft welk soort groen gewenst is. In de tweede plaats is het een bouwsteen voor ruimtelijke plannen zoals structuurvisies, bestemmings- en uitvoeringsplannen. Ten derde is het de basis voor het groenbeheer, mede in het kader van wijk- en buurtbeheer. Belangrijke insteek voor het plan is invulling te geven aan de begrippen 'Noordwijk Bloemenbadplaats' en duurzaamheid.

Drie aspecten hebben daarbij extra aandacht gekregen:

- het toenemende natuur- en milieubesef;
- de verbetering van de dagelijkse woon- en werkomgeving;
- de toeristische uitstraling.

In het beleidsplan worden allereerst de uitgangspunten en doelstellingen geformuleerd. In het oog springend is het streven naar:

- verhoging van de natuurwaarden van het groen;
- een grote mate van verscheidenheid en afwisseling in het groen, wat betreft beleving en gebruik.

In het streven naar differentiatie nemen de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de kernen en het buitengebied een belangrijke plaats in. Ook is specifiek ingegaan op strategische hoofdroutes. In het Beleidsplan Groen wordt zowel voor de strategische hoofdroutes als op wijkniveau de huidige situatie van het groen beschreven. Tevens wordt er ingegaan op het toekomstige streefbeeld.

De in het bestemmingplan beschreven toekomstige streefbeelden zijn mogelijk binnen het kader van het bestemmingsplan.

#### Groene verbindingen door Noordwijk

De stichting Duinbehoud en de gemeente hebben in 2008 samen met de Vereniging voor Natuur- en Vogelbescherming Noordwijk, een plan opgezet om de werking van aanwezige barrières door bebouwing en infrastructuur te verminderen. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan is de binnenduinrandverbinding van belang aangezien het plangebied daar deels aan grenst. In het plan voor groene verbindingen worden voorstellen gedaan voor inrichting en beheer. Het bestemmingsplan maakt deze inrichting en het beheer mogelijk.

### Nationaal Waterplan

Het ontwerp Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die op 22 december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen. Als bijlage bij het ontwerp Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee. Deze beleidsnota's vormen een nadere uitwerking en onderbouwing van de keuzes die in de hoofdtekst staan van het Nationaal Waterplan en dienen in samenhang ermee te worden gelezen.

Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo gelijk blijft of toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. Het voorliggende bestemmingsplan gaat uit van behoud van het bestaand groen en water. Door de herontwikkeling neemt de hoeveelheid bebouwd en verhard oppervlak per saldo niet toe.

### Keur Rijnland 2009

Op 22 december 2009 is de Keur Rijnland 2009 in werking getreden. Op basis van artikel 3.1.4 onder 2 van de Keur is het verboden gebouwen, bouwwerken etc. te plaatsen, onbebouwde/onverharde grond te verharderen en werkzaamheden te verrichten als gevolg waarvan neerslag versneld tot afvoer komt. Dit houdt in dat de initiatiefnemer afdoende compenserende maatregelen moet nemen zodat het oppervlaktewatersysteem na de realisering van de verharding in ieder geval niet zwaarder belast wordt dan voordien. Uitgangspunt is dit te doen binnen het plangebied. De compenserende maatregelen dienen met name gericht te zijn op het creëren van voldoende bergend vermogen en afvoercapaciteit van het watersysteem. De maatregelen, zoals vasthouden en bergen, mogen in principe geen negatieve invloed hebben op de waterkwaliteit.

### Waterbeheerplan 4 - 2010-2015 (WBP4)

Het WBP4 zet de lijnen uit voor de strategie, het beleid en de uit te voeren maatregelen in de planperiode 2010-2015. Onder het motto 'droge voeten en schoon water' staat al het werk van Rijnland in het teken van drie hoofddoelen: (1) veiligheid tegen overstromingen, (2) voldoende water, (3) gezond water, inclusief goed beheer van de afvalwaterketen. Rijnland staat in de periode 2010-2015 voor grote opgaven. Het zwaartepunt ligt bij verbetering van regionale keringen, implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW-actueel), renovatie van boezem- en poldergemalen en het uitvoeren van het reguliere baggerprogramma voor polder en boezem.

In het WBP4 zijn geen concrete maatregelen met betrekking tot het plangebied van dit bestemmingsplan opgenomen.

## **3.3.5 Verkeer en Parkeren**

### Beleidsregel uitwegvergunningen

De gemeente Noordwijk heeft een beleidsregel opgesteld waarin eenduidig en duidelijk is vastgelegd wanneer en onder welke voorwaarden een uitwegvergunning wordt geweigerd. De beleidsregel zal gehanteerd worden bij het toetsen van een aanvraag. Indien de aanvraag om een uitwegvergunning niet in overeenstemming is met de bepalingen van de beleidsregel dan zal er geen vergunning worden verleend.

De weigeringscriteria hebben betrekking op de bruikbaarheid van de weg, het veilig en doelmatig gebruik van de weg, de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving, de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente en ter voorkoming van strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Omdat de eventuele verlening van een uitwegvergunning maatwerk is, zijn in- en uitritten in tuinen van woningen toegestaan mits het bestemmingsplan een parkeervoorziening in de tuin bij een woning toestaat.

### 3.3.6 Economie en toerisme

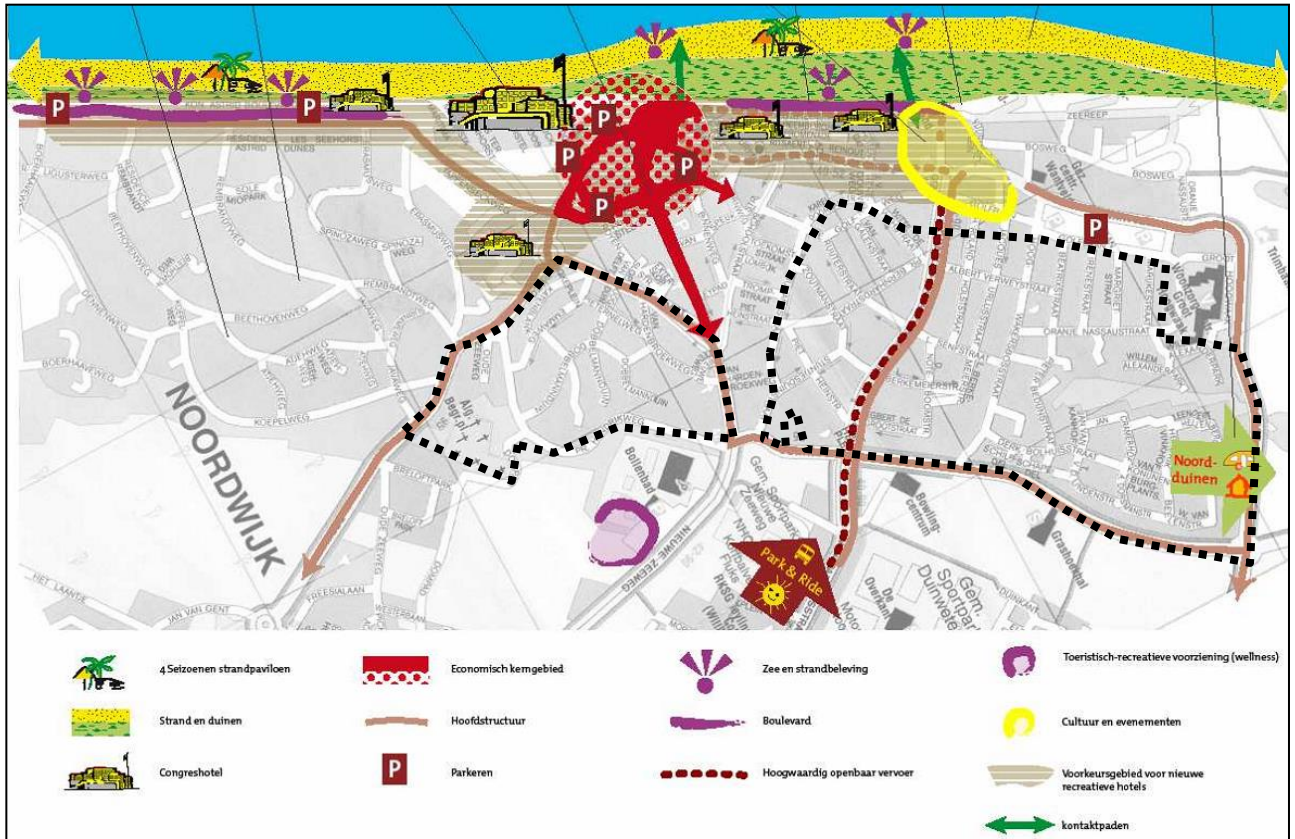
#### Sociaal Economische Visie Noordwijk

De Sociaal Economische Visie Noordwijk is in december 2007 door de gemeenteraad van Noordwijk vastgesteld. De gemeente Noordwijk wil dat Noordwijk aan Zee op alle terreinen weer in een opwaartse beweging terecht komt. Niet alleen het economische klimaat wordt daarmee versterkt, maar ook het woon- en leefklimaat moet er beter van worden. Het uitgangspunt is: Iedereen baat bij de badplaats!

Geheel in de geest van de Toekomstvisie wordt er naar gestreefd om Noordwijk aan Zee in 2030 een stijlvolle badplaats te laten zijn; een plaats die zijn historische ontwikkeling weer zichtbaar heeft opgepakt. Vanuit economisch en functioneel perspectief is een aantal uitspraken gedaan over de verschillende plekken en locaties in Noordwijk aan Zee en de vraag welke ontwikkelingen daar al dan niet gewenst zijn. Samen met de stedenbouwkundige uitgangspunten en opgaven per locatie vormen zij de inbreng voor de definitieve uitgangspunten en randvoorwaarden voor de invulling ervan. Deze plekken en locaties zijn buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gelegen maar wel in de nabijheid.

In de visie zijn verder nog enkele uitgangspunten ten aanzien van de sociaal-economische structuur genoemd. Voor het onderhavige bestemmingsplan zijn met name de uitgangspunten ten aanzien van hotels van belang:

- In samenspraak met de eigenaren van enkele hotels die de toeristische functie in de loop der jaren hebben verloren wordt gekeken naar nieuwe bestemmingsmogelijkheden die passen binnen het karakter van de woonomgeving (zie ook paragraaf 2.4). Hierbij zal het verlies aan bedden capaciteit waar mogelijk zoveel moeten worden gecompenseerd binnen het toeristische kerngebied. Door in te spelen op marktinitiatieven behouden een substantieel deel van alle hotels in Noordwijk aan Zee hun hotelfunctie en daardoor neemt het aantal kamers zo min mogelijk af.
- Bij de vestiging van nieuwe hotels dient zo veel mogelijk rekening te worden gehouden met het 'voorkeursgebied voor nieuwe recreatieve hotels'. Bovendien geldt dat, als er binnen dit voorkeursgebied mogelijkheden ontstaan voor nieuwe gebouwen of bestemmingen, de mogelijkheid van een hotelbestemming altijd moet worden afgewogen, tegenover het belang van de leefbaarheid in de bestaande woonomgeving.
- Individuele bedrijfseconomische omstandigheden alleen kunnen nooit een reden zijn voor bestemmingsverandering.
- Bestemmingsveranderingen kunnen bij uitzondering plaatsvinden indien er, naast specifieke bedrijfseconomische omstandigheden, sprake is van ruimtelijke motieven voor een andere bestemming of indien kan worden vastgesteld dat binnen de randvoorwaarden van de locatie geen goede hotelexploitatie meer mogelijk is.



Afbeelding: sociaal-economische structuur Noordwijk

De Oude Zeeweg, de Huis ter Duinstraat, de Nieuwe Zeeweg, de Duinweg, de Quarles van Uffordstraat en de Northgodreef zijn vanwege hun verkeersfunctie onderdeel van de hoofdstructuur. Een klein deel van het plangebied (nabij de Karel Doormanstraat-Golfweg) is aangewezen als ‘‘voorkeursgebied voor nieuwe recreatieve hotels’’. In de bestaande situatie zijn hier twee hotels aanwezig en deze zijn in het bestemmingsplan ook als zodanig bestemd.

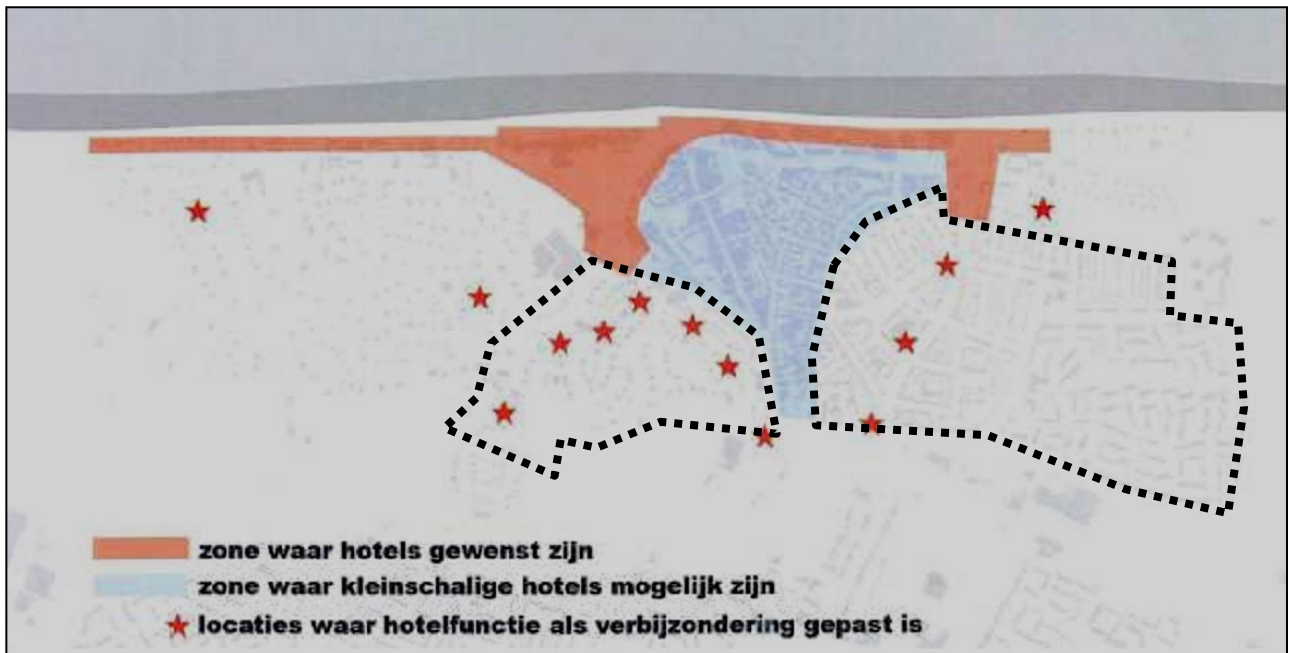
#### Nota Hotelbeleid

Omdat hotels een belangrijk onderdeel van Noordwijk zijn is er in maart 2010 een Nota Hotelbeleid 2010-2015 ‘‘Van Zimmer naar suite’’ vastgesteld. De gemeente Noordwijk wil met een beleid voor de hotelsector het tij (terugloop van het aantal overnachtingen) doen keren. Zij wil voorwaarden scheppen voor het juiste aanbod van hotelcapaciteit om de negatieve spiraal te doorbreken en het aantal hotelovernachtingen weer omhoog te brengen naar een niveau van 570.000 per jaar.

In het hotelbeleid zijn de toetsingscriteria weergegeven die de gemeente hanteert bij de aanvragen voor de vestiging van nieuwe hotels, de uitbreiding van bestaande hotels en bij aanvragen voor bestemmingswijzigingen van hotels.

Hotels dienen in principe te worden gevestigd binnen de voorkeurgebieden en hotelzones in Noordwijk (zie navolgende afbeelding) waarbij een hotel goed bereikbaar dient te zijn en parkeren op eigen terrein dient te gebeuren of anderszins wordt opgelost.





Afbeelding: gewenste en mogelijke hotelzones en locaties binnen Noordwijk

Ten aanzien van een eventuele bestemmingswijziging van een hotel wordt er in algemene zoveel mogelijk naar gestreefd om de hotelfunctie te handhaven. Daar waar in de voorkeur- en ontwikkelgebieden het ruimtelijk en maatschappelijk belang gediend is, is functieverandering van hotel naar woningbouw in principe toegestaan. Het omgekeerde - van woonfunctie naar hotel - wordt in beginsel positief ontvangen, mits de leefbaarheid van de leefomgeving daardoor niet onevenredig zwaar wordt belast.

Bij een eventuele bestemmingswijziging dient rekening te worden gehouden met de potentie van de kavel of het pand. Indien in de nieuwe situatie de mogelijkheid bestaat tot het uitbreiden en verbeteren van de hotelfunctie kan deze uitbreiding of verbetering worden gestimuleerd als dit een meerwaarde heeft voor de exploitatie van het hotel en de ruimtelijke structuur in het gebied.

Bestemmingswijziging in het lager segment is acceptabel wanneer aan de randvoorwaarden van beeldkwaliteit en inpassing in de omgeving wordt voldaan. Hotels die in aanmerking willen komen voor bestemmingswijziging zijn dikwijls ontstaan door geleidelijke uitbreiding. De ruimtelijke consequentie van uitbreiding werd geaccepteerd vanwege het toeristisch belang. Waar dat toeristisch belang verdwijnt, wordt ook de inpassing anders (strenger) beoordeeld. In principe gaan hotels bij bestemmingsverandering terug naar de overheersende bebouwing in de directe omgeving, rekening houdend met landschappelijke kenmerken. Hotels die een bestemmingswijziging willen naar woning(en) zullen daarom slechts toestemming krijgen indien het volume wordt beperkt in de richting van het volume dat er oorspronkelijk - voor de uitbereidingen van het hotel - was.

In het bestemmingsplan is uitgegaan van de bestaande situatie. Dat houdt in dat bestaande hotels als zodanig zijn bestemd waarbij een functiewijziging niet mogelijk is. Nieuwe hotels of uitbreiding van bestaande hotels zijn niet mogelijk gemaakt. In geval van een initiatief zal er een aparte planologische procedure worden gevoerd.

Van zomerhuisje naar woning ((ontwerp) beleidsregels zomerhuizen d.d. 14 februari 2013)  
 Het begrip zomerhuisje is in de loop der jaren een ingeburgerd begrip geworden in Noordwijk. Om verschillende redenen heeft de gemeente besloten om de bewoning van bestaande zomerhuisjes te legaliseren. Het zelfstandige bewonen van zomerhuisjes is nooit formeel geregeld, maar er is sprake van een jarenlange gedoogde situatie. Binnen de nu geldende bestemmingsplannen vallen alle zomerhuisjes onder de regeling voor de erfbebouwing, waarbinnen zelfstandige bewoning niet is toegestaan.

Een eigenaar die een zomerhuisje geschikt wil maken voor zelfstandige bewoning moet voldoen aan de beleidsregels. Als een zomerhuisje voldoet aan de beleidsregels wil dat nog niet zeggen dat er gelijk in het zomerhuisje gewoond en gebouwd mag worden. Het zomerhuisje dient ook aan de regels voor bestaande bouw uit het Bouwbesluit 2012 te voldoen.

In een zomerhuisje kan alleen zelfstandige bewoning worden toegestaan als:

1. Het binnen de bebouwde kom van de kernen Noordwijk aan Zee en Noordwijk Binnen ligt;
2. Aangetoond kan worden dat het zomerhuisje voor de terinzagelegging van het zomerhuisbeleid al bestond;
3. Het zomerhuisje vanaf de openbare weg zonder belemmeringen bereikbaar is voor de gebruiker(s) van het betreffende zomerhuisje;
4. De goot- en bouwhoogte en het bebouwd oppervlak van het zomerhuisje niet toeneemt.

De bewoners van het plangebied zijn in de gelegenheid gesteld om hun zomerhuisje aan te melden. Op basis van de gestelde eisen in het zomerhuisbeleid is door de gemeente getoetst of (en welke) zomerhuisjes geschikt zijn voor permanente bewoning.

Vanwege de vele inspraakreacties op het ontwerpbeleid, die leiden tot aanvullend onderzoek dat extra tijd vergt, kan het zomerhuisjesbeleid niet worden vastgesteld voordat de betreffende bestemmingsplannen worden vastgesteld. Daarom is de doorvertaling van dit beleid in de bestemmingsplannen losgelaten. Alleen die goedgekeurde zomerhuisjes waarvan de eigenaren zeker weten dat ze het zomerhuis voor zelfstandige bewoning in het bestemmingsplan opgenomen willen zien, blijven in het bestemmingsplan als zodanig opgenomen. Deze zomerhuisjes zijn op de planverbeelding opgenomen door middel van een bouwvlak. Een adressenlijst met deze zomerhuisjes is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

# 4.

## Onderzoek

### 4.1 Geluidhinder

Voor geluidsgevoelige functies zoals wonen en onderwijs zijn in de Wet geluidhinder ten hoogst toelaatbare geluidsbelastingen vastgesteld voor de geluidsbelasting op gevels. In de Wet is bepaald dat rond of langs verkeerswegen met een snelheidsregime van 50 km/uur of meer, treinspoorwegen en industrieterreinen zones in acht genomen moeten worden. Binnen deze zones is akoestisch onderzoek verplicht wanneer daar op grond van een nieuw bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige bebouwing geprojecteerd wordt. Uit het akoestisch onderzoek moet blijken of er wordt voldaan aan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting. Indien de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting op een gevel wordt overschreden is onder bepaalde voorwaarden een hogere grenswaarde mogelijk.

Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk. Uitzondering zijn de (voormalige) zomerhuizen die in dit bestemmingsplan als permanente woning zijn bestemd (zie subparagraaf 5.1.1). Deze (voormalige) zomerhuizen worden vaak al voor langere tijd gebruikt als woning maar omdat het voorliggende bestemmingsplan het eerste plan is dat een permanente woonfunctie planologisch regelt, is er sprake van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing. Akoestisch onderzoek is nodig om na te gaan of er wordt voldaan aan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Door Cauberg-Huygen is akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1, d.d. 3 april 2013, referentie 20130094-05). Daaruit blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer bij enkele (voormalige) zomerhuizen leidt tot een overschrijding van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting. Er zijn geen maatregelen mogelijk om de geluidsbelasting ter plaatse van deze betreffende (voormalige) zomerhuizen te verminderen. Er zullen daarom hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder worden verleend. Het ontwerpbesluit tot vaststelling van de hogere waarde en de bijbehorende stukken zijn ter visie gelegd. De hogere waarden worden vastgesteld voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Ten aanzien van de bestaande situatie geldt dat met betrekking tot de geluidsbelasting in samenwerking met de provincie een lijst is opgesteld van woningen met een te hoge geluidsbelasting. Sanering van deze zogenaamde A-lijst woningen zal de komende jaren plaatsvinden of heeft al plaatsgevonden. Binnen het plangebied bevinden zich enkele woningen die op de A-lijst voorkomen. Het gaat om:

- woningen langs de Quarles van Uffordstraat: deze woningen zijn reeds gesaneerd;
- woningen langs de Huis ter Duinstraat: er vindt momenteel herijking plaats bij de milieudienst West Holland, de verwachting is dat de woningen van de A-lijst gaan.

Gelet op het voorgaande is de verwachting dat er in het plangebied feitelijk geen A-lijst woningen (meer) zijn. Hiermee voldoet het plangebied aan de Wet Geluidhinder.

### 4.2 Luchtkwaliteit

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

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn cijfermatige kwantificaties opgenomen voor enkele functies die in geval van een nieuwe ontwikkeling als 'niet in betekenende mate' voor de verslechtering van de luchtkwaliteit (een NIBM-project) kunnen worden beschouwd. Het gaat onder meer om een nieuwbouwprogramma van 1.500 woningen op één ontsluitingsweg.

In het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit worden door de gemeente en Milieudienst West-Holland voortdurend gegevens verzameld over maatregelen die in het kader van de luchtkwaliteit worden genomen en tevens gegevens over alle grote projecten die van belang zijn voor de luchtkwaliteit. Daarbij moet worden gedacht aan grote infrastructurele projecten en grote woningbouw- en/ of andere bouwprojecten. Deze gegevens worden doorgegeven aan de provincie Zuid-Holland en zo nodig rechtstreeks aan het Rijk, via onder andere een digitale monitoringstool. Op basis van deze monitoring is gebleken dat er in Noordwijk geen luchtkwaliteitsknelpunten zijn.

De luchtkwaliteit wordt onder andere verbeterd door de bevordering van schone en zuinige mobiliteit en door de functionele inzet van bomen, struiken en (dak)tuinen als 'groene parasol'.

Het onderhavige bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard en maakt geen ontwikkelingen mogelijk die significante gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit in en rond het plangebied. In dit plan is een aantal (voormalige) zomerhuizen als permanente woning bestemd. Deze woningen worden al voor langere tijd als woning gebruikt. Aangezien het om een relatief klein aantal zomerhuizen gaat die ook nog eens verspreid over het plangebied voorkomen, is de verwachting dat een permanente bestemming van de zomerhuizen geen significante verkeersgevolgen en dus gevolgen voor de luchtkwaliteit heeft. Bovendien is het aantal zomerhuizen aan te merken als NIBM-project zodat de woningen 'niet in betekende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Het bestemmingsplan leidt derhalve niet tot het ontstaan van luchtkwaliteitsknelpunten.

Sinds 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van kracht. Dit besluit houdt in dat er voor bepaalde functies een bouwverbod geldt ten aanzien van locaties die op minder dan 300 meter van een rijksweg of 50 meter vanaf een provinciale weg zijn gelegen en indien er sprake is van een (dreigende) overschrijding van grenswaarden. De betreffende functies zijn de zogenaamde gevoelige bestemmingen (gebouwen ten behoeve van basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarigen, verzorgingstehuizen, verpleegtehuizen, bejaardenhuizen of een gebouw dat is bedoeld als een combinatie van deze functies).

In of nabij het plangebied zijn geen rijkswegen of provinciale wegen aanwezig. Het Besluit gevoelige bestemmingen heeft derhalve geen gevolgen voor het plangebied van het bestemmingsplan Noordwijk aan Zee.

### **4.3 Bodemkwaliteit**

Ten aanzien van de bodem zijn de Woningwet, het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet bodembescherming van belang. De relevante regelgeving ten aanzien van de bodem heeft tot doel om het bouwen op verontreinigde bodem tegen te gaan.

In het kader van de bouwvergunningaanvraag en de te voeren bestemmingsplanprocedure(s) dient er conform de Woningwet en het Besluit ruimtelijke ordening een bodemonderzoek te worden verricht ter plaatse van nieuwe bebouwing. Dit bodemonderzoek dient aan te geven wat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse is. Vervolgens zal aan de hand van dit onderzoek worden getoetst of de bodem milieuhygiënisch gezien geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Zoals bepaald in de Wet bodembescherming wordt in een beschikking vastgelegd of de bodem ernstig verontreinigd is en of sanering noodzakelijk is.

Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard. Dat houdt in dat voor wat betreft bebouwing uitgegaan wordt van de bestaande situatie. Een bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan is daarom niet nodig.

### **4.4 Bedrijvigheid**

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een woonwijk met hoofdzakelijk woningen en enkele horecavoorzieningen (hotels). Daarnaast komen er incidenteel ook enkele andere functies voor zoals bedrijven, detailhandel, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen (zoals scholen). Een deel van deze functies bevindt zich op binnenterreinen.

De woonfuncties en de niet-woonfuncties in en nabij het plangebied gaan over het algemeen goed met elkaar samen. De niet-woonfuncties in het plangebied leiden gelet op de functie niet tot overlast in de woonomgeving.

## 4.5 Externe veiligheid

Eind 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit richt zich primair op inrichtingen die risico's met zich meebrengen voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten. Op grond van dit besluit moet het bevoegde gezag bij ruimtelijke ontwikkelingen zoals genoemd in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit externe veiligheid inrichtingen hierbij toetsen.

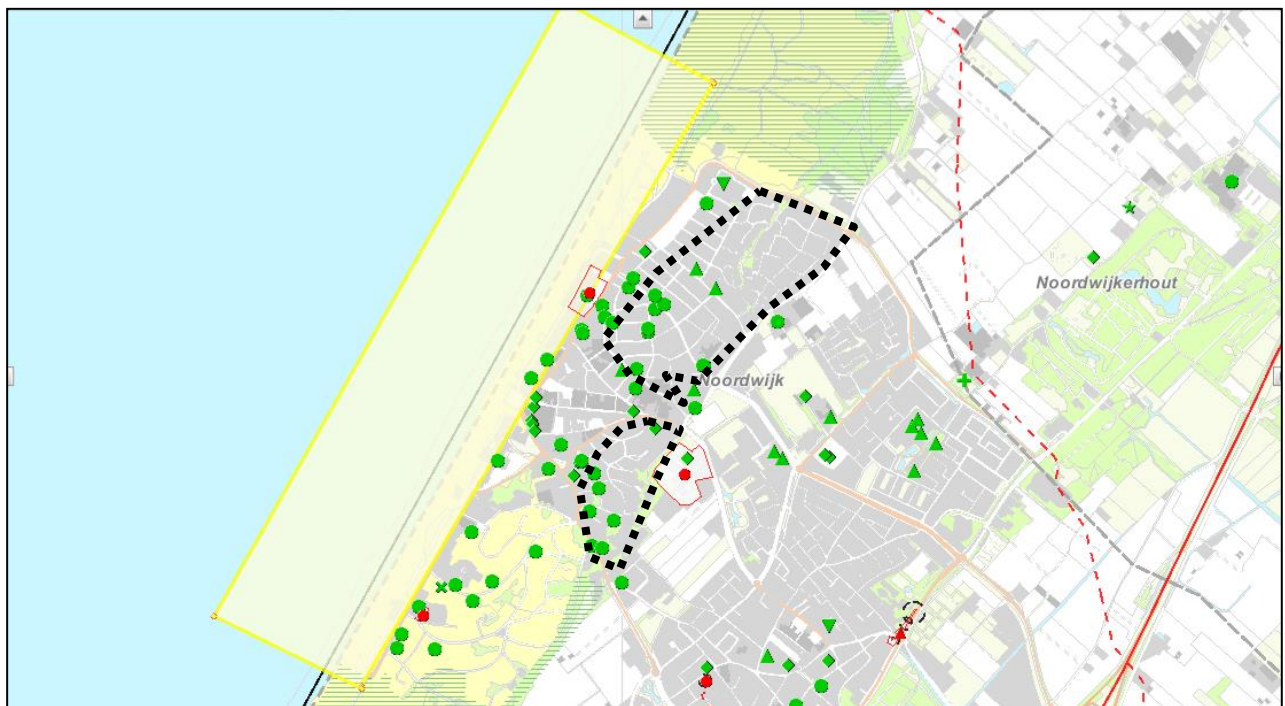
De risicobenadering kent twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Er zijn normen gesteld voor het plaatsgebonden risico (PR, locatiegericht) en groepsrisico (GR, gericht op grootte van een slachtoffergroep).

Het besluit gaat uit van categoriale inrichtingen met een vaste afstand aan te houden voor het PR (plaatsgebonden risico) en het GR (groepsrisico). Verder wordt uitgegaan van de niet-categoriale inrichtingen, waarbij per bedrijfslocatie beoordeeld moet worden of deze invloed heeft op het te beoordelen plangebied.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen kent een onderscheid tussen nieuwe en bestaande situaties. Blijkens de nota van toelichting bij het Bevi is er bij het vaststellen van bestemmingsplannen sprake van een bestaande situatie.

### Kwetsbare objecten en inrichtingen in het plangebied

In het plangebied zijn, mede gelet op de risicokaart van de provincie, geen categoriale en niet-categoriale inrichtingen gelegen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is.



Afbeelding: uitsnede risicokaart Zuid-Holland

### Inrichtingen buiten het plangebied

In de nabijheid van de locatie zijn geen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd of opgeslagen, met uitzondering van het Sportfondsenbad aan de Nieuwe Zeeweg 65 (chloor). De risicocontour voor de opslag van chloor bevindt zich echter buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

### Transport gevaarlijke stoffen

De regelgeving voor transport van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Binnen de gemeente Noordwijk is geen routing ten aanzien van gevaarlijke stoffen gedefinieerd en is besloten deze ook niet in te stellen. In en nabij het plangebied zijn geen provinciale wegen aanwezig die tot het zogenoemde provinciaal basisnet voor het transport van gevaarlijke stoffen behoren of zullen gaan behoren.

Nadere analyse van transportrisico's is voor het onderhavige plangebied daarom niet noodzakelijk.

#### Hogedruk aardgastransportleiding

Voor buisleidingen is het per 1 januari 2011 het in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing. In of nabij het plangebied is geen hogedruk gasleiding aanwezig. Wel is er op enige afstand een gasleiding ten noordoosten van het plangebied aanwezig. De 1% letaliteitgrens van deze leiding ligt buiten het plangebied van het bestemmingsplan.

### **4.6 Natuur en ecologie**

Voor de bescherming van plant- en diersoorten is de Flora en faunawet (april 2002) van toepassing. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora en Faunawet. Indien uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermd(e) soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora en Faunawet.

Bij de beoordeling van deze ontheffing c.q. vrijstelling is de vogel-/habitatrichtlijn mede toetsingskader. Naast de Flora en Faunawet zijn door het ministerie van LNV de zogenoemde 'Rode Lijsten' vastgesteld, waarin met uitroeiing bedreigde of speciaal gevaar lopende, in Nederland van nature voorkomende planten- en diersoorten zijn opgenomen.

Ten behoeve van het vaststellen van een bestemmingsplan dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt is het nodig om vast te stellen of te beschermen natuurwaarden aanwezig zijn. Aangezien het bestemmingsplan conserverend is en uitgaat van de bestaande bebouwing is een onderzoek naar flora en fauna niet aan de orde.

### **4.7 Archeologie en cultuurhistorie**

In paragraaf 3.3.2 is ingegaan op het gemeentelijk beleid ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie.

De archeologische verwachtingsgebieden en de daaraan gekoppelde voorschriften zijn verwerkt in de planregels bij dit bestemmingsplan. Daarmee is het archeologische belang afdoende geborgd in dit bestemmingsplan.

In dit bestemmingsplan zijn geen dubbelbestemmingen met de waarde 'cultuurhistorie' opgenomen en zijn geen panden aangeduid als 'beeldbepalend' dan wel 'karakteristiek'. Door het conserverend karakter van dit bestemmingsplan worden de cultuurhistorische waarden in het gebied in de huidige toestand opgenomen.

### **4.8 Water**

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21<sup>ste</sup> eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat in juni 2008 is geactualiseerd. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorts bepaald dat waterbeheerders dienen te worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen.

De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten. Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming).

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap Rijnland.

#### *Waterkwantiteit*

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en er zijn geen plannen om oppervlaktewater te gaan realiseren.

In het bestemmingsplan wordt niet voorzien in een significante toename van verharding. Het bestemmingsplan heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de waterkwantiteit. Het bestemmingsplan maakt daarentegen wel de realisatie van extra water mogelijk doordat water in bijna alle bestemmingen is toegestaan.

#### *Toets*

Als partner in het overleg ex art. 3.1.1. Bro (zie paragraaf 7.2) is het hoogheemraadschap in de gelegenheid gesteld om het voorontwerp van dit bestemmingsplan te toetsen. Voor werkzaamheden of het realiseren van bouwwerken is de Keur van Rijnland toetsingskader.

# 5.

## Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

De doelstelling van dit bestemmingsplan is om een actueel kader te zijn voor het beheer van het plangebied. In hoofdstuk 2 van de toelichting van dit bestemmingsplan is een beknopte beschrijving van kenmerken van het plangebied weergegeven. Het plangebied is voor het grootste deel opgebouwd uit aaneengesloten woningen en vrijstaande woningen (waaronder villawoningen). Er komen op enkele locaties ook gestapelde woningen voor. De bouwhoogten en kapvormen in de buurten zijn bepalend voor het stedenbouwkundig karakter en de beleving van de openbare ruimte. In de navolgende subparagrafen wordt aan de hand van de voorkomende bebouwingstypen nader ingegaan op de bestemmingswijze en de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de regeling.

#### 5.1.1 Aaneengesloten woningen en vrijstaande woningen (niet zijnde villa's) met bijbehorende tuinen

Een typisch stedenbouwkundig kenmerk van aaneengesloten woningen (rijwoningen en 2-onder-1 kapwoningen) is dat de massa en het beeld van een woning gelijk is. De woningen hebben veelal een voor- en achtertuin.

Eventuele aan- en uitbouwen zijn meestal aan de achterzijde van de woning gerealiseerd en bij sommige hoekwoningen op het zijerf. Incidenteel komt een erker aan de straatzijde ook voor en in Duinpark komen aan- en uitbouwen zelfs regelmatig voor. Bijgebouwen komen voornamelijk aan de achterzijde voor, en in een enkel geval aan de straatzijde (zoals bij Duinpark). Er is daarbij een verschil tussen de achtertuinen in oude woonwijken en die in de recentere wijken. De achtertuinen in de woonwijken voor 1980 zijn veelal voor een groot deel bebouwd, waarbij de maatvoering van de bijgebouwen vaak per tuin verschilt. In de naoorlogse uitbreiding na 1980 zijn de tuinen minder bebouwd en bovendien zijn de verschillen in maatvoering kleiner.



*Afbeelding: aaneengesloten woonbebouwing in de Hoogwakersbosstraat*

In de huidige situatie gelden er twee verschillende regelingen voor bijbehorende bouwwerken, welke op enkele punten van elkaar afwijken. Het gaat om de huidige bestemmingsplannen en het Besluit omgevingsrecht. Op basis van het Besluit omgevingsrecht kunnen bepaalde bouwwerken vergunningsvrij worden gebouwd. Vergunningsvrije bouwwerken worden niet getoetst aan een bestemmingsplan.

Het doel van het bestemmingsplan is om een duidelijke regeling voor het plangebied te hebben waarin de bestaande rechten worden gerespecteerd.

#### Woongebouwen

Voor de aaneengesloten woningen en vrijstaande woningen (niet zijnde villa's) in het plangebied is in het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' gehanteerd waarbij de hoofdbebouwing door middel van bouwvlakken is vastgelegd. Bij de bepaling van de begrenzing van de bouwvlakken zijn bijna overal de bestaande gevels aangehouden, conform de geldende bestemmingsplannen. Op een aantal plekken zijn de bouwvlakken echter wat dieper dan de bestaande aaneengesloten bebouwing, conform het geldende bestemmingsplan. Er is daarmee rekening gehouden met het geldende bouwrecht voor deze bebouwing.



De maximum goothoogte die in de planverbeelding is opgenomen (en/of in voorkomende gevallen de maximum bouwhoogte) correspondeert met de maximum goothoogte volgens de geldende bestemmingsplannen of van de verleende bouwvergunningen in het geval van bouwiniciatieven. De maximale nokhoogte is eveneens aangeduid. Door de maximum goot- en nokhoogte vast te leggen is in één oogopslag duidelijk welke maximum hoogtes voor een pand gelden en wordt de realisatie van een kap (bij eventuele vernieuwbouw) gestimuleerd.

In de bestaande situatie zijn bij sommige woningen dakkapellen gerealiseerd. Voor het realiseren van een dakkapel zijn reeds uitgangspunten opgenomen in de welstandsnota. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van dakkapellen mogelijk. Het toetsingskader voor het realiseren van een dakkapel bij een woning is afkomstig uit de welstandsnota.

Incidenteel komt in de begane grondlaag een niet-woonfunctie voor of wordt een deel van de woning gebruikt als pension. Deze niet-woonfuncties zijn als uitzondering toegestaan door middel van een aanduiding op de planverbeelding. Het gebruik als wonen is uiteraard ook gewoon toegestaan.

In een aantal woningen is een inpandige garage aanwezig. Deze inpandige garages zijn toegestaan.

#### Tuinen en erven

Ten aanzien van de tuinen is een onderscheid gemaakt tussen te bebouwen (achter- en zij)tuinen (erven) en onbebouwd blijvende (voor- en zij)tuinen. Erven zijn op grond van het Besluit omgevingsrecht deels te bebouwen, voortuinen en sommige zijtuinen in principe niet. De erven zijn in dit bestemmingsplan opgenomen in de bestemming 'Wonen' maar zijn daarbij in het algemeen wel buiten het bouwvlak gelegen. De voortuinen zijn grotendeels apart bestemd als 'Tuin' of 'Tuin-1', evenals sommige zijtuinen.

Voor zijtuinen is bepalend of deze zijn gelegen aan openbaar gebied. Zijtuinen die aan openbaar gebied zijn gelegen dienen onbebouwd te blijven vanwege het zicht vanaf het openbaar gebied. Dergelijke tuinen hebben daarom dezelfde bestemming als de voortuinen ('Tuin'). Zijtuinen die niet zijn gelegen langs openbaar gebied kunnen in principe deels bebouwd worden en deze tuinen hebben daarom dezelfde bestemming als de erven ('Wonen'). Tuinen met een dergelijke bestemming mogen deels worden bebouwd.

Voor de maatvoering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) op erven is uitgegaan van een maximum oppervlakte, afhankelijk van het type woning. Het binnen de bestemming gelegen deel van het erf mag hoe dan ook voor niet meer dan 50% worden bebouwd met aan- en uitbouwen en bijgebouwen. De goothoogte van een bijgebouw bedraagt 3 meter en de maximale nokhoogte mag 4,5 meter bedragen (met uitzondering van voor bewoning bedoelde zomerhuisjes binnen een bouwvlak, zie hierna). Voor een aan- en uitbouw geldt een maximum bouwhoogte die gelijk is aan 0,30 meter ten opzichte van de hoogte van 1<sup>e</sup> bouwlaag van het hoofdgebouw. Dat betekent dat zowel het bijgebouw als aan- en uitbouw maximaal éénlaags mag zijn.

Op sommige erven komt momenteel meer tuinbebouwing voor dan op grond van de bestemmingsplanregeling is toegestaan. Voor zover deze tuinbebouwing legaal is gerealiseerd (middels een omgevingsvergunning of op grond van vergunningsvrij bouwen) geldt dat deze tuinbebouwing als uitzondering van de bestemmingsplanregeling is toegestaan. Afwijkende situaties worden daarmee gerespecteerd maar de omvang van deze afwijkende situaties kan niet meer toenemen.

In sommige voortuinen, zoals bijvoorbeeld in Duinpark, zijn bijgebouwen, aan- of uitbouwen of erkers in de voortuinen gerealiseerd. Deze legale bebouwing in voortuinen is in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Ten aanzien van eventuele nieuwe bebouwing in voortuinen geldt dat er dient te worden voldaan aan de bouwregels die zijn opgenomen in het bestemmingsartikel voor 'Tuin' of 'Wonen'.

De 'Tuin-1' bestemming is toegepast bij voor- en zijtuinen waar volgens het oorspronkelijke ontwerp geparkeerd dient te worden, zoals veelal het geval is in de wijk Duinpark. In voortuinen is parkeren binnen de bestemming 'Tuin' in beginsel niet toegestaan. Alleen daar waar een garage aanwezig is mag voor deze garage worden geparkeerd op de oprit. Alle bewoners uit het plangebied zijn tijdens de inspraakperiode uitgenodigd om reeds in gebruik zijnde parkeerplaatsen binnen de bestemming 'Tuin' aan te melden. Deze parkeerplaatsen zijn, indien zij passen binnen een veilig en doelmatig gebruik van de openbare weg en voldoende

parkeerruimte op eigen terrein aanwezig is, opgenomen in het bestemmingsplan. De adressen waar dit het geval is zijn weergegeven in bijlage 2. Ook zijn er nog enkele adressen opgenomen naar aanleiding van zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan. Aanpassing van de bestemming om de reeds bestaande parkeerplaatsen te legaliseren is eenmalig. Nieuwe aanvragen voor parkeren op eigen terrein worden afgewezen indien de bestemming het parkeren niet toestaat.

### Zomerhuisjes

In sommige tuinen zijn zomerhuisjes aanwezig. Ten tijde van zowel het voorontwerp bestemmingsplan als het ontwerp bestemmingsplan heeft de gemeente eigenaren van zomerhuisjes opgeroepen om zich te melden en aan te geven of zij zelfstandige bewoning van hun zomerhuisjes geregeld wilden hebben in het bestemmingsplan. Diverse eigenaren hebben zich hiervoor aangemeld.

De zomerhuisjes die bij de gemeente bekend waren en waarvan de eigenaren zich ten tijde van het ontwerp bestemmingsplan gemeld hebben om zelfstandige bewoning mogelijk te maken zijn gecontroleerd en getoetst aan de bepalingen uit het Bouwbesluit 2012 - bestaande bouw. Ditzelfde geldt voor de aangemelde zomerhuisjes die in het kader van de BAG niet bij de gemeente bekend waren. De zomerhuisjes die aan het bouwbesluit voldoen hebben op de verbeelding van het bestemmingsplan een bouwvlak gekregen

Een overzicht van de zomerhuisjes die in het bestemmingsplan zijn opgenomen is weergegeven in bijlage 3.

### **5.1.2 Villawoningen met bijbehorende tuinen**



*Afbeelding: vrijstaande woning aan de Dobbelmannduin*

De villawoningen komen voor in het gebied ten zuiden van de Nieuwe Zeeweg, oftewel rond het Dobbelmannduin. De villawoningen hebben een individueel karakter maar zijn niet hoger dan 3 bouwlagen. De woningen zijn altijd op enige afstand van de zijdelingse perceelgrens gesitueerd waardoor de woningen naast een voor- en achtertuin meestal ook een zijtuin hebben. Aan- en uitbouwen komen zowel aan de achterzijde, de straatzijde als de zijkant van de woning voor. Bijgebouwen komen voornamelijk aan de achterzijde voor en in een enkel geval aan de straatzijde.

### Woongebouwen

Conform de geldende bestemmingsplannen zijn de percelen met villawoningen globaal bestemd. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de woonpercelen met villawoningen en omliggende tuinen grotendeels bestemd als 'Wonen-1', waarbij per perceel een woning is toegestaan. Om een verdichting van villawoningen tegen te gaan zijn de zijdelingse bouwgrenzen veelal aan de hand van de kadastrale ondergrond vastgelegd door middel van bouwgrenzen. Tevens is in de meeste gevallen een evenwijdig aan de weg gelegen bouwrens opgenomen waarachter de woningen moeten worden gebouwd. Door het vastleggen van de zijdelingse bouwgrenzen en in voorkomende gevallen een naar de weg gekeerde bouwrens ontstaan bouwvlakken/bouwpercelen waarbinnen de betreffende woning kan worden gebouwd. Eventuele (toekomstige) wijzigingen ten aanzien van de zijdelingse bouwgrenzen kunnen door middel van een wijzigingsbevoegdheid worden gecorrigeerd.

Vanwege het individuele karakter van de villawoningen is in het bestemmingsplan een kader aangegeven waaraan villabebouwing in principe moet voldoen, zoals een maximum goot- en bouwhoogte, de afstand tot de zijdelingse bouwgrenzen, etc. De bouwregeling is conform de geldende bestemmingsplannen afgestemd op de verschillende perceelgroottes in het plangebied: op grotere percelen kunnen grotere woningen worden gebouwd.

Indien bestaande (legale) bebouwing niet binnen de bouwregeling van het bestemmingsplan past wordt de bestaande bebouwing als uitzondering op de hoofdregel toegestaan. Bestaande rechten blijven zo gerespecteerd.

#### Tuinen en erven

De strook tuin tussen de weg en de naar de weg gekeerde bouwgrens is bestemd als 'Tuin' (zie ook 5.1.1). Ook zijn enkele stroken van achtertuinen als 'Tuin' bestemd indien de percelen ook aan de achterzijde grenzen aan openbaar gebied. Het gaat daarbij om de achtertuinen van Dobbelmannduin 10 t/m 38. Deze achtertuinen grenzen aan het openbaar gebied van de Dobbelmannduin en de Prins Hendrikweg.

Langs een groot deel van de Prins Hendrikweg is reliëf in de vorm van een steilrand aanwezig. De woningen langs deze weg en steilrand zijn hoger gelegen en ter plaatse van de steilrand zijn schuin aflopende tuinen aanwezig. Deze tuinen zijn onbebouwd. De steilrand heeft daardoor een duinachtige uitstraling. Het heeft de voorkeur om deze duinachtige uitstraling zoveel mogelijk te behouden. De steilrand is daarom zoveel mogelijk als 'Tuin' bestemd. Binnen deze bestemming staat het bestemmingsplan geen gebouwen toe.

Vanwege de grootte van de meeste tuinen van de villawoningen en het feit dat in bijna alle tuinen wordt geparkeerd is parkeren in de tuinen binnen de bestemming 'Wonen - 1' overal toegestaan. In- en uitritten zijn ook toegestaan in de bestemming 'Tuin'.

#### Zomerhuisjes

Zie de tekst onder hetzelfde kopje in paragraaf 5.1.1.

### **5.1.3 Gestapelde woningen**

In het plangebied komen enkele gestapelde woningen voor. De woningen zijn ondergeschikt aan het gebouw waarin zij zich bevinden. Aan- en bijgebouwen en privé-tuinen komen bij dit soort woongebouwen in mindere mate voor.

De gestapelde woningen in het plangebied zijn eveneens als de aanaangesloten woningen en vrijstaande woningen (niet zijnde villa's) bestemd als 'Wonen'. De bebouwing is daarbij door middel van een gedetailleerd bouwvlak vastgelegd en de bouwvlakken zijn daarbij aangeduid als 'gestapeld'.



*Afbeelding: gestapelde woningen aan de Hoogwakersbosstraat*

### **5.1.4 Gebouwen met niet-woonfuncties**

In het plangebied komen naast woningen ook enkele winkelstrips, verblijfaccommodaties en kantoor- of bedrijfsgebouwen voor.

#### Winkelstrips

Voor de bestaande winkelstrips aan de Prins Bernhardstraat en Albert Verweystraat geldt dat het wenselijk is om deze winkelstrips te behouden. Een menging met andere functies moet, conform de bestaande situatie, echter mogelijk blijven. Een uitbreiding van winkelvestigingen buiten deze strips is niet wenselijk en ook niet toegestaan volgens de Verordening Ruimte van de provincie.

De winkelstrips met bovengelegen woningen aan de Prins Bernhardstraat en Albert Verweystraat zijn bestemd als 'Gemengd'. De begane grondlaag mag daarbij worden gebruikt voor functies als dienstverlening, galerieën, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, detailhandel en indien dit is aangeduid tevens voor horeca. De bovengelegen lagen zijn bestemd voor woningen.

Voor de toegestane horecavestiging is een uitsterfregeling opgenomen, oftewel een wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast als de bestaande horecavoorziening verdwenen is. Door toepassing kan het gebruik als horeca worden geschrapt.

### Verblijfsaccommodaties

Bestaande hotelvestigingen in het plangebied zijn conform de bestaande situatie bestemd. Hotels zijn horecavoorzieningen die zijn gericht op tijdelijk verblijf waarbij de gast over een eigen kamer zonder (eigen) keuken beschikt. De hotels zijn als 'Horeca' bestemd waarbij alleen het gebruik als hotel door middel van een aanduiding is toegestaan. Per hotel is conform de bestaande situatie een dienstwoning toegestaan. Bij een viertal hotels is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het gaat om de hotels 'Residentie De Laiterie', 't Zonedak', 'De Golf' en 'De Koningshof'. De gebouwen waar deze hotels in zijn gevestigd hebben nog de uitstraling van een woning. Bij eventuele beëindiging van de hotels is omzetting naar wonen wenselijk. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is in verband met jurisprudentie uitsluitend toegestaan indien de exploitatie van het betreffende hotel langer dan een jaar is beëindigd.

Semi-permanente bewoning in een als 'Horeca' bestemde verblijfsaccommodatie is niet toegestaan. Een verdere groei van nieuwe vestigingen van hotels en/of pensions is in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt aangezien nieuwe hotels elders in Noordwijk aan Zee worden voorzien.

Pensions komen voor in woongebouwen. Er is sprake van een pension indien binnen een woning aan meer dan 4 personen overnachting wordt geboden en ontbijt wordt geserveerd. De pensions zijn in het bestemmingsplan apart aangeduid binnen de woonbestemming.

Bed & breakfastvoorzieningen bieden aan maximaal 4 personen overnachting. Dergelijke voorzieningen vallen onder huisgebonden beroepen en zijn daardoor binnen alle woningen toegestaan. Huisgebonden beroepen, en dus ook bed&breakfastvoorzieningen zijn niet apart bestemd of aangeduid.

### Kantoren en bedrijven

Verspreid over het plangebied komt een aantal kantoor- of bedrijfsgebouwen voor. Kleinschalige bedrijvigheid in een woonwijk is wenselijk. Er zijn echter bedrijven die door hun bedrijfsgrootte of werkzaamheden overlast kunnen veroorzaken ten opzichte van de omliggende woningen. Voorkomen moet worden dat de overlast van deze en nieuwe bedrijven toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. In het bestemmingsplan is daarom de zonering van bedrijven geregeld door middel van o.a. een bedrijvenlijst. In de bedrijvenlijst is een onderverdeling gemaakt in bedrijfscategorieën waarbij de onderverdeling is gebaseerd op de mate van (algemene) overlast ten opzichte van woningen. Hoe lager de bedrijfscategorie, hoe beperkter de milieuoverlast zal zijn.

De kantoor- of bedrijfsgebouwen zijn bestemd als 'Kantoor' of 'Bedrijf-2'.

### Maatschappelijke voorzieningen

Verspreid over het plangebied komt een aantal maatschappelijke voorzieningen voor, zoals de begraafplaats, een kerk en basisscholen. Dergelijke voorzieningen zijn wenselijk. Deze voorzieningen zijn in het bestemmingsplan bestemd als 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn meerdere maatschappelijke voorzieningen mogelijk met dien verstande dat er om akoestische redenen geen geluidsgevoelige maatschappelijke functies (zoals scholen) zijn toegestaan ter plaatse van de kerk langs de Nieuwe Zeeweg. De begraafplaats is alleen toegestaan op de huidige locatie.

## **5.2 Planvorm**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een planverbeelding, regels en een toelichting. De planverbeelding en de daaraan gekoppelde regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting vormt de uitleg en motivering van het bestemmingsplan.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stellen de digitalisering van ruimtelijke plannen en besluiten volgens daartoe gestelde standaarden verplicht.

Het Bro stelt verplicht dat een bestemmingsplan in digitale vorm volgens de ro-standaarden voor de digitalisering wordt vastgesteld en dat daarvan tevens een analoge verbeelding wordt vastgesteld.

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan het "Bestekhandboek Noordwijk", de standaarden voor vergelijkbaarheid, zijnde SVBP 2008, en is een digitaal plan. Overigens is het SVBP 2008 per 1 juli 2012 vervangen door een nieuw SVBP (versie 2012).

Bestemmingsplannen die voor 1 juli 2013 worden vastgesteld kunnen echter nog volgens SVBP 2008 worden vastgesteld.

### **5.2.1 Verbeelding en regels**

Op de planverbeelding van het bestemmingsplan wordt door middel van vlakken, letters, cijfers en aanduidingen aangegeven welke bestemming op een bepaald stuk grond van toepassing is. In de regels is vervolgens aangegeven welk gebruik en welk bouwvolume is toegestaan.

Als ondergrond van de planverbeelding is een Gemeentelijke Basiskaart Nederland (GBKN) als topografische ondergrond gehanteerd. Daarmee kan exact worden bepaald waar het plan is gelegen en hoe begrenzingen lopen. Om de goede leesbaarheid van de planverbeelding te waarborgen is voor wat betreft de analoge verbeelding gekozen voor een schaal van 1:1.000. De analoge verbeelding is voorts voorzien van een legenda en een noordpijl. Het plangebied van het bestemmingsplan is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de verbeelding weergegeven.

In de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2008, is voorgeschreven hoe de regels van het bestemmingsplan dienen te worden opgebouwd. Voor de leesbaarheid en raadpleegbaarheid dienen de regels in hoofdstukken te worden geplaatst. Daarbij dient een vaste volgorde te worden aangehouden.

De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken (zie ook paragraaf 5.3). In het eerste hoofdstuk worden de begrippen en wijze van meten behandeld. Deze hebben als doel begrippen in de regels te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten die zijn opgenomen in de regels dienen te worden gemeten. In het tweede hoofdstuk zijn de regels opgenomen, die betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Het derde en vierde hoofdstuk omvat een aantal regels, die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele bestemmingsplan gelden.

### **5.2.2 Bestemmingsvlak en bouwvlak**

Het gehele plangebied van dit bestemmingsplan is opgedeeld in bestemmingsvlakken. De voorkomende bestemming(svlak)en zijn:

- Bedrijf - 1;
- Bedrijf - 2;
- Gemengd;
- Groen;
- Horeca;
- Kantoor;
- Maatschappelijk;
- Tuin;
- Tuin - 1
- Verkeer;
- Wonen;
- Wonen - 1;
- Waarde - Archeologie - 1;
- Waarde - Archeologie - 2.

Per bestemming is aangegeven welk gebruik en welk bouwvolume is toegestaan. In een aantal bestemmingsvlakken zijn bouwvlakken opgenomen. Deze bouwvlakken geven aan in welk deel van het bestemmingsvlak (hoofd)gebouwen zijn toegestaan.

### **5.2.3 Aanduidingen**

In de planverbeelding zijn ook diverse aanduidingen opgenomen. Deze aanduidingen kunnen aangeven dat een specifiek gebruik op bepaalde gronden is toegestaan of welke maatvoering is toegestaan.

## 5.3 Opbouw regels

### 5.3.1 Inleidende regels

Overeenkomstig het SVBP 2008 bevat hoofdstuk 1 de inleidende regels van het bestemmingsplan. Deze regels hebben betrekking op de interpretatie van de in de bestemmingsplanregels gehanteerde begrippen en de wijze waarop de aangegeven maten moeten worden bepaald.

Artikel 1 bevat de verklaring van in de planregels voorkomende begrippen. In aanvulling op de in het SVBP 2008 voorgeschreven begripsbepalingen is een aantal begrippen opgenomen waarvan een nadere verklaring in aanvulling op het normale spraakgebruik van belang is voor een goede interpretatie van het juridische normenkader. Bij een aantal begripsbepalingen is gesproken over "overwegend". Deze term is een aantal keer gekwantificeerd in de bestemmingsregels (hoofdstuk 2 van de regels), zoals bij aan-huis-verbonden-bedrijf. Indien deze term niet gekwantificeerd wordt bedoeld dat de ondergeschikte functie minder dan 50% van het totale gebruik beslaat.

Om duidelijk te maken wanneer een zomerhuisje in juridische termen een recreatiewoning is, is een begripsbepaling voor recreatiewoning opgenomen. Onder dit begrip valt het verhuren van een zomerhuisje voor recreatieve doeleinden aan mensen die elders hun hoofdverblijf hebben. In de begripsbepaling zijn kampeermiddelen uitgezonderd om te voorkomen dan bijvoorbeeld campers als recreatiewoningen kunnen worden aangemerkt.

Artikel 2 bevat een uitleg over de wijze waarop bij de toepassing van de planregels de relevante maten moeten worden bepaald. Voor een aantal maten is in het SVBP 2008 neergelegd op welke wijze wordt gemeten. Ten behoeve van de interpretatie van de planregels zijn daarnaast in aanvulling op de meetvoorschriften van het SVBP een aantal nadere bepalingen opgenomen over de wijze van meten. Dit geldt voor o.a. de bouwhoogte, de bouwdiepte en de afstand tot de zijdelingse bouwgrens.

### 5.3.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Hierin zijn achtereenvolgens en in alfabetische volgorde de planregels opgenomen met betrekking tot de voorkomende (enkel)bestemmingen en dubbelbestemmingen. Dubbelbestemmingen zijn van toepassing op gronden waar twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen aan de orde zijn. Er is daarbij sprake van een rangorde tussen de dubbelbestemming en de daarmee samenvallende bestemming.

In een bestemmingsregel wordt aangegeven waarvoor en – zo nodig – hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Ter bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid dient hierbij een vaste volgorde te worden aangehouden. Voor zover voor het betrokken bestemmingsplan van toepassing, geldt dit voor alle soorten bestemmingen.

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

In de bestemmingsomschrijving wordt beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels wordt weergegeven of en hoe gebouwd mag worden. Daarin wordt in algemene zin geregeld in alle bestemmingen dat er slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de bestemming. In de volgende (sub)leden worden maten zoals oppervlakten en bouwhoogten opgenomen, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

In de specifieke gebruiksregels worden nadere bepalingen gegeven omtrent de functies die zijn vermeld in de doeleindenomschrijving. Zo kan bijvoorbeeld de omvang van bepaalde functies beperkt worden, of de situering van functies worden aangewezen.

### **5.3.3 Algemene regels**

Het SVBP 2008 schrijft voor dat in hoofdstuk 3 van de planregels de algemene regels moeten worden ondergebracht . De algemene regels moeten worden opgevat als de afsluitende regels van een bestemmingsplan. Zij vormen het voorwaardenscheppende kader van het bestemmingsplan als geheel.

Naast de wettelijk verplichte anti-dubbeltelregel die onder de algemene regels moet worden geplaatst, zijn in dit bestemmingsplan algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels opgenomen.

### **5.3.4 Overgangs- en slotregel**

Volgens het SVBP 2008 dienen in hoofdstuk 4 van de planregels de overgangs- en slotregels te worden ondergebracht. Hier vinden de wettelijk voorgeschreven bepalingen met betrekking tot het overgangsrecht een plaats.

# 6.

## Economische uitvoerbaarheid

Een doel van de Wro, met daarin de Grondexploitatiewet, is dat gemeenten meer regie en sturing krijgen op de ruimtelijke ontwikkelingen op/in haar grondgebied, ook gebieden zonder gemeentelijk grondbezit. De nieuwe wetgeving verplicht om kosten die de gemeente maakt ten behoeve van die ontwikkeling te koppelen aan de ruimtelijke doelstellingen en te verhalen op diegene die de ontwikkeling tot stand brengt. Het gaat hierbij om zowel fysieke kosten (uitvoeringskosten) als ontwikkelingskosten (planvoorbereidings- en planbegeleidingskosten). Bovenplanse kosten en kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen worden verankerd in een structuurvisie. Bij een bestemmingsplan dan wel projectbesluit hoort, tenzij het een behorend bestemmingsplan betreft, een exploitatieplan of overeenkomst. Het kostenverhaal kan worden geëffectueerd met een anterieure overeenkomst. Bij het ontbreken daarvan wordt een exploitatieplan vastgesteld. Daarin kunnen tevens bepalingen omtrent het realiseren van sociale woningen worden opgenomen.

In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen ten aanzien van grondexploitatie. In artikel 6.12 lid 1 is daarbij bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Gelet op artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gaat het om bouwplannen die betrekking hebben op:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> 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 ten minste 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 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>.

De in lid 1 opgenomen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan geldt niet indien het verhaal van kosten op een andere manier verzekerd is (zoals een vooraf afgesloten privaatrechtelijke overeenkomst), indien de te verhalen kosten minder dan € 10.000,- bedragen of indien het stellen van eisen of regels niet noodzakelijk is.

Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard. Dat houdt in dat voor wat betreft bebouwing uitgegaan wordt van de bestaande situatie. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.





## Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.1 Startfase

Voorafgaand aan het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan zijn belanghebbenden in het plangebied uitgenodigd om inbreng te geven voor het nieuwe bestemmingsplan. Aan deze oproep heeft een aantal belanghebbenden gehoor gegeven. Tevens is een vooraankondiging (artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening) op 7 september 2011 gepubliceerd op de gemeentelijke website, in het Witte Weekblad en de Staatscourant.

### 7.2 Voorontwerpfase

Het voorontwerp bestemmingsplan is conform de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd. Van 26 juli 2012 tot en met 5 september 2012 is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondeling te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan. Voorafgaand aan deze periode zijn in het plangebied huis-aan-huis brieven verspreid. Tijdens deze periode is op 20 augustus 2012 een inloopavond georganiseerd.

#### 7.2.1 Inspraakreacties

De ontvangen inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerp bestemmingsplan 'Noordwijk aan Zee' (bijlage 3, d.d. 13 december 2012). Als een inspraakreactie aanleiding heeft gegeven tot het bijstellen van het bestemmingsplan is in de nota tevens aangegeven op welke wijze het voorliggende ontwerp bestemmingsplan is aangepast. Op 13 november 2012 heeft het college ingestemd met de nota. Op 13 december 2012 is de nota behandeld in de commissie Ruimte, Bereikbaarheid & Financiën.

#### 7.2.2 Overleg met betrokken instanties

Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het voorontwerp bestemmingsplan voor advies toegezonden aan de volgende instanties en verenigingen:

- Provincie Zuid Holland
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Vereniging voor Natuur- en Vogelbescherming Noordwijk
- NV Nederlandse Gasunie
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie
- Ministerie van Defensie
- Archeologische Werkgemeenschap voor Nederland, afdeling Rijnstreek
- Kamer van Koophandel Den Haag, Kantoor Leiden
- Stichting het Zuid Hollandse Landschap
- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed
- Dunea
- Watemet
- Liander NV
- Tennet

Van de hierboven genoemde instanties zijn overlegreacties ontvangen van de provincie, het Hoogheemraadschap van Rijnland en de vereniging voor Natuur- en Vogelbescherming Noordwijk. Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerp bestemmingsplan 'Noordwijk aan Zee' (bijlage 4, d.d. 13 december 2012). Als een overlegreactie aanleiding heeft gegeven tot het bijstellen van het bestemmingsplan is tevens aangegeven op welke wijze het voorliggende ontwerp bestemmingsplan is aangepast.

Op 13 november 2012 heeft het college ingestemd met de nota. Op 13 december 2012 is de nota behandeld in de commissie Ruimte, Bereikbaarheid & Financiën.

### **7.3 Ontwerpfase**

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg is de ontwerpfase gestart. Dit is de formele bestemmingsplanprocedure die is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) is het ontwerp bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd (van 31 januari 2013 tot en met 13 maart 2013). Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

Gedurende de termijn van zes weken hebben 36 belanghebbenden een zienswijze ingediend. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een antwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Noordwijk aan Zee'. In de nota is tevens aangegeven in hoeverre hetgeen dat naar voren is gebracht aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan voor vaststelling. Daarnaast is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, ook deze zijn in de nota van beantwoording aangegeven.

### **7.4 Vaststellingsfase**

Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Noordwijk aan Zee' en het bestemmingsplan (gewijzigd) vastgesteld.

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

### **7.5 Handhaving**

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

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

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

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



# Bijlagen bij toelichting



## Gemeente Noordwijk

Voorstraat 42  
2201 HW Noordwijk  
Postbus 298  
2200 AG Noordwijk

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