



# Plan

## BESTEMMINGSPLAN DUINSCHOOTEN 12

ontwerp  
April 2021

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke  
denkers

wissing



Duinschooten 12

# Inhoudsopgave

|                                                     |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| <b>Toelichting</b>                                  | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1      Inleiding</b>                   | <b>3</b>  |
| 1.1      Aanleiding                                 | 3         |
| 1.2      Ligging plangebied                         | 3         |
| 1.3      Vigerend bestemmingsplan                   | 4         |
| 1.4      Leeswijzer                                 | 6         |
| <b>Hoofdstuk 2      Planbeschrijving</b>            | <b>7</b>  |
| 2.1      Bestaande situatie                         | 7         |
| 2.2      Toekomstige situatie                       | 9         |
| <b>Hoofdstuk 3      Beleid</b>                      | <b>13</b> |
| 3.1      Rijksbeleid                                | 13        |
| 3.2      Provinciaal beleid                         | 14        |
| 3.3      Gemeentelijk beleid                        | 16        |
| <b>Hoofdstuk 4      Omgevingsaspecten</b>           | <b>19</b> |
| 4.1      Waterparagraaf                             | 19        |
| 4.2      Flora en fauna                             | 21        |
| 4.3      Stikstof                                   | 23        |
| 4.4      Bodem                                      | 25        |
| 4.5      Explosieven                                | 25        |
| 4.6      Luchtkwaliteit                             | 28        |
| 4.7      Geluid                                     | 29        |
| 4.8      Bedrijven- en milieuzonering               | 29        |
| 4.9      Externe veiligheid                         | 30        |
| 4.10      Archeologie                               | 31        |
| 4.11      Verkeer en parkeren                       | 32        |
| 4.12      M.e.r.-beoordeling                        | 33        |
| 4.13      Duurzaamheid                              | 33        |
| <b>Hoofdstuk 5      Uitvoerbaarheid</b>             | <b>37</b> |
| 5.1      Economische uitvoerbaarheid                | 37        |
| 5.2      Maatschappelijke uitvoerbaarheid           | 37        |
| <b>Hoofdstuk 6      Juridische planbeschrijving</b> | <b>39</b> |
| 6.1      Inleiding                                  | 39        |
| 6.2      Systematiek van de regels                  | 39        |
| 6.3      Beschrijving van de bestemmingen           | 40        |

# Toelichting

## Hoofdstuk 1      Inleiding

### 1.1    Aanleiding

De aanleiding voor dit bestemmingsplan is het nieuwe initiatief om op het recreatieterrein Sollasi aan de Duinschooten 12 Noordwijkerhout een nieuw restaurant met zaalaccommodatie, uitbreiding van het bestaande hotel en herinrichting van het terrein te realiseren. Dit initiatief is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan is daarom opgesteld om de ontwikkelingen mogelijk te maken.

### 1.2    Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Duinschooten 12 te Noordwijkerhout en maakt deel uit van recreatieterrein Sollasi. Het plangebied grenst aan het Oosterduinse Meer (noordoostkant), bungalowpark Sollasi (zuidkant), stacaravan park en camping Sollasi (noordkant) en de Duinschooten (westkant). Het plangebied ligt ten noorden van de kern Noordwijkerhout.



*Afbeelding begrenzing plangebied*

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is "Oosterduinsemeer". Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingen 'Recreatie', 'Natuur', 'Bos', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Waarde - Archeologie - 4'.

### **Recreatie**

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor;

- strand en ligweiden ter plaatse van de aanduiding 'strand',
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieappartementen': verblijfsrecreatie in recreatieappartementen,
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - hotel', een hotel (i.p.v. recreatie appartementen),
- ter plaatse van de aanduiding 'sportveld': sport- en speelvelden, zoals tennisbanen, midgetgolfbanen, trapveldjes en andere sportvoorzieningen, zoals een zwembad,
- bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals toegangswegen, voet- en fietspaden, tuinen, terreinen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen.

*Aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - recreatieappartementen' en 'specifieke vorm van recreatie - hotel'*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieappartementen' zijn maximaal 24 recreatie appartementen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - hotel' is een hotel mogelijk met daarin maximaal 24 hotelkamers in plaats van de recreatieappartementen. Ook is maximaal één horecabedrijf uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten uitsluitend op de begane grond is toegestaan.

In de bestaande bebouwing zijn geen recreatie appartementen aanwezig. Ter plaatse van de aanduidingsvlakken is wel een hotel en een restaurant aanwezig.

Het bebouwingspercentage mag maximaal 70% bedragen en de maximale goot- en bouwhoogte mag niet bedragen dan 7 m ter plaatse van het hotel en 7 m goothoogte- en 11 meter bouwhoogte ter plaatse van het restaurant.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken gebouwd worden.

### Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van parkeerplaatsen en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals wegen, voet- en fietspaden.

### Natuur

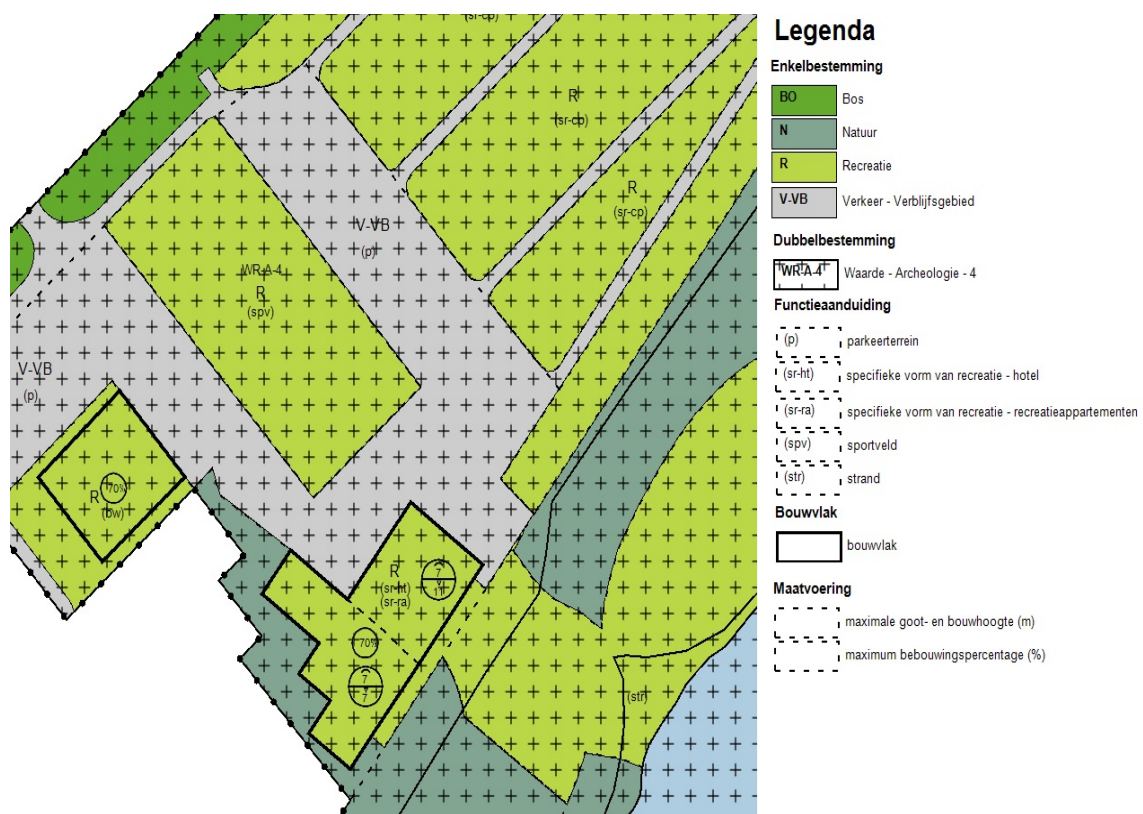
De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en/of herstel van de op deze gronden voorkomende, dan wel daaraan eigen, landschappelijke waarden en natuurwaarden en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### Bos

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor bos en bebossing, in de vorm van houtsingels en groengordels, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Deze bestemming wordt overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

### Waarde - Archeologie - 4

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is nodig indien een bouwwerk gerealiseerd wordt met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> en waarvoor graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm nodig zijn.



Afbeelding uitsnede vigerende bestemmingsplan

### Strijdigheid met het bestemmingsplan

Het planvoornemen voor het uitbreiden van het hotel en het realiseren van een nieuw gebouw voor het restaurant met

zaalaccommodatie is in strijd met de bestemming 'Recreatie', omdat de bouwhoogte van het hotel in de nieuwe situatie de maximale hoogte van 7 meter overschrijdt en de nieuwbouw voor het restaurant wordt buiten het aangewezen bouwvlak gerealiseerd.

De herinrichting van het terrein is mogelijk binnen de vigerende bestemmingen 'Recreatie' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Omdat deze herinrichting wel samenhangt met het planvoornemen voor hotel en restaurant met zaalaccommodatie wordt ook deze herinrichting meegenomen in het bestemmingsplan.

Er zijn geen werkzaamheden voorzien in het gedeelte van het plangebied dat is bestemd is als 'Natuur'. Deze gronden zijn dan ook buiten beschouwing gelaten.

De geplande nieuwbouw heeft een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup>. Daarom is sprake van strijdigheid met de archeologische dubbelbestemming. Voor voorliggend bestemmingsplan is archeologisch onderzoek uitgevoerd, zie hiervoor paragraaf 4.10.

Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt het (gehele) planvoornemen mogelijk gemaakt.

#### **Paraplu Bestemmingsplan Parkeren en Wonen**

Dit plan voorziet in de juridische borging van de gemeentelijke parkeernormen en de begripsbepaling ten aanzien van het wonen. De regels uit dit parapluplan worden, waar mogelijk, overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

## **1.4 Leeswijzer**

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 is de planbeschrijving opgenomen;
- in hoofdstuk 3 is de toetsing van het planvoornemen aan het beleid van rijk, provincie en gemeente beschreven;
- in hoofdstuk 4 zijn de uitgevoerde onderzoeken en beoordelingen van omgevingsaspecten beschreven;
- hoofdstuk 5 beschrijft de uitvoerbaarheid;
- hoofdstuk 6 omvat de juridische planbeschrijving.

# Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

## 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied maakt deel uit van recreatieterrein Sollasi in Noordwijkerhout. In het plangebied staan een hotel en restaurant (bebouwing is aan elkaar gekoppeld) en zijn een tennisveld (sportveld) en een speeltuin aanwezig. In het plangebied zijn naast de bebouwing voor het restaurant en het hotel ook een opslagloods naast het sportveld en de speeltuin aanwezig. Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Duinschooten. Via deze ontsluiting is ook het naastgelegen bungalowpark te bereiken.

Parkeervoorzieningen voor het stacaravan park en het hotel/restaurant zijn gesitueerd aan de noordkant van het plangebied. Aan de zuidoostkant van het plangebied ligt het recreatiepark met bungalows en daarbij behorende parkeergelegenheid.

Aan de oostkant ligt het Oosterduinse Meer, vanuit het plangebied is via een voetpad het strand bij het meer te bereiken. Het huidige restaurant heeft aan de oostzijde van het gebouw een terras met uitzicht op het meer.



*Afbeelding huidige situatie en indeling plangebied*



*Afbeelding aanzicht plangebied gezien vanaf het strand aan het Oosterduinse Meer. Het hotel bevindt zich links op de foto en het restaurant rechts*

## 2.2 Toekomstige situatie

Het planvoornemen betreft het uitbreiden van het hotel, de sloop en nieuwbouw van het restaurant met zaalaccommodatie en de herinrichting van het terrein.

### ***Uitbreiden hotel***

Het huidige hotel bestaat uit 2 bouwlagen. Het voornemen is om een 3<sup>e</sup> bouwlaag toe te voegen ten behoeve van een familiekamer/ groepsaccommodatie. Deze is nodig om meer bezoekers te trekken.

Ook wordt op de begane grond de entree en het trappenhuis anders ingedeeld. In totaal komen maximaal 24 kamers in het hotel. De maximale bouwhoogte van het hotel bedraagt 9 meter.

### ***Restaurant met zaalaccommodatie***

Het bestaande restaurant wordt gesloopt. Op dezelfde plaats wordt een restaurant met zaalaccommodatie met een oppervlakte van circa 600 m<sup>2</sup> terug gebouwd. Ten opzichte van de huidige situatie staat in de nieuwe situatie het gebouw van het restaurant los van het hotel. Dit creëert een doorzicht vanaf Duinschooten. Het nieuwe restaurant heeft een bouwhoogte van 10,5 meter. De zaalaccommodatie wordt gerealiseerd omdat er vanuit het bedrijfsleven een grote vraag is om buiten de deur te vergaderen.

De zaalaccommodatie in het restaurant wordt gebruikt voor activiteiten die in hoofdzaak bestaan uit het bieden van gelegenheid tot het houden van bruiloften en partijen, alsmede tot het houden van congressen, conferenties en andere vergaderingen.

De doelgroepen die gebruiken gaan maken zaalaccommodatie in het restaurant en de familiekamer die in het hotel wordt gerealiseerd (zakelijke markt en familie) zijn goed te combineren met (teambuidings)activiteiten. Deze worden georganiseerd in het plangebied. Dit draagt bij aan de recreatieve functie van het meer en de doelstellingen van de gemeente. Het gebied trekt op deze manier ook mensen van buiten het gebied aan.



*Afbeelding doorkijk vanuit Duinschooten*

### **Herinrichting terrein**

De herinrichting heeft betrekking op het parkeerterrein en het strand. Het bungalowpark en het hotel/restaurant maken gebruik van dezelfde ontsluiting. Dit verandert in de toekomstige situatie niet en deze wordt daarom niet heringericht.

#### *Parkeerterrein*

Het planvoornemen is om een groot deel van het huidige speel/sport terrein om te zetten naar parkeerterrein. Het huidige parkeerterrein van het stacaravanpark en de het bungalowpark blijft behouden. Ook de speeltuin direct naast de ontsluiting van het plangebied en de bestaande opslagloodsen blijven behouden. De parkeergelegenheid direct aangrenzend aan het hotel/restaurant komt te vervallen, hier worden groen en wandelpaden aangelegd. Het nieuwe parkeerterrein heeft een capaciteit van 95 parkeerplaatsen.

#### *Groen*

De huidige berm aan de noordoostzijde van het plangebied heeft een bestemming "Bos". Hier ligt een bosrand welke kenmerkend is voor de weg en de omgeving en van waarde is als groenstructuur. Ter plaatse van deze bosrand was een tweede ontsluiting gepland. Er is voor gekozen om deze ontsluiting niet aan te leggen. Hiermee blijft deze groenstructuur (waaronder de bomenrij langs de Duinschooten) en het landschappelijk beeld van dit groen in tact.

Naast het behoud van bestaand groen wordt ook nieuw groen aangelegd, onder meer voor het restaurant, in het midden van de parkeerplaats, rondom het speelterrein en langs de nieuw aan te leggen wandelpaden.

#### *Strand*

Aan de zijde van het Oosterduinse Meer wordt de buitenruimte opnieuw ingericht, met nieuwe voetpaden naar het strand en voorzieningen voor het restaurant met zaalaccommodatie worden aangelegd zoals een terras.



*Afbeelding schetstekening nieuwe situatie*



*Afbeelding impressie nieuwe situatie (gezien vanuit noordwesten), het Oosterduinse Meer bevindt zich links op deze afbeelding, het restaurant met zaalaccommodatie betreft het gebouw dat het meest naar voren staat, daarachter bevindt zich het hotel*

#### *Landschappelijke inpassing*

Voor de ontwikkeling is een onderbouwing van de landschappelijke inpassing opgesteld, welke als Bijlage 1 is toegevoegd, waarmee het plan voldoet aan het provinciaal beleid. Dit beleid wordt nader toegelicht in 3.2 Provinciaal beleid.



*Afbeelding impressie nieuwe situatie vanaf het Oosterduinse Meer*

# Hoofdstuk 3      Beleid

## 3.1    Rijksbeleid

### 3.1.1    Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Nederland moet concurreren en daarnaast bereikbaar, leefbaar en veilig zijn, dat is het streven van het rijk. Het Rijk voorziet dit door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Dit maakt Nederland sterk en onderscheidend in de wereld. Die samenhang van het internationale en regionale schaalniveau wil het rijk behouden, laten groeien en versterken. Nederland heeft met zijn internationale oriëntatie en open economie een hoog welvaartsniveau opgebouwd. Een netwerk van hoogwaardige internationale verbindingen van weg, spoor, water en lucht, met daarin de mainports als belangrijke knooppunten is de basis voor die internationale concurrentiepositie. De 3 hoofddoelen van de structuurvisie zijn:

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

Specifiek beleid ten aanzien van de locatie is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte niet opgenomen. Dit is gedecentraliseerd naar de provincie en de gemeente.

### 3.1.2    Barro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel het Barro genoemd, heeft medio 2009 als ontwerp ter inzage gelegen, destijds nog als AMvB Ruimte. Begin 2012 is de SVIR vastgesteld, de basis waarop de regelgeving van het Barro gebaseerd is. Op 1 oktober 2012 is het Barro volledig in werking getreden.

Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Daarnaast kan het Barro aan de gemeenten opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Het plangebied ligt niet binnen een invloedssfeer van het Barro.

### 3.1.3    Besluit ruimtelijke ordening

#### **Besluit ruimtelijke ordening**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen (artikel 3.2). De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt:

*De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.*

De onderbouwing van de ladder is in de navolgende subparagraaf opgenomen.

### 3.1.3.1 Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

Het plangebied ligt buiten het bestaand stads- en dorpsgebied en voorziet in de realisatie van een nieuw gebouw voor een bestaand restaurant met zaalaccommodatie, uitbreiding hotel met een extra bouwlaag en herinrichting van het terrein.

Het bruto vloeroppervlak van het hotel blijft ten opzichte van de bestaande situatie gelijk en het bruto vloeroppervlak van het restaurant neemt ten opzichte van de bestaande situatie met 140m<sup>2</sup> toe. Op basis van jurisprudentie (uitspraak Raad van State ECLI:NL:RVS:2014:1442) wordt gesteld dat de uitbreiding met 140 m<sup>2</sup> geen nieuwe stedelijke ontwikkeling is omdat de uitbreiding van het bedrijfsgebouw (het restaurant) minder dan 400m<sup>2</sup> bedraagt.

Ook wordt geen nieuwe functie, anders dan recreatie en bijbehorende voorzieningen zoals parkeren en terras bij horeca, gerealiseerd. Het restaurant is al aanwezig en alleen het gebouw wordt vervangen door nieuwbouw. Het toevoegen van een extra bouwlaag op het hotel zorgt voor een vergroting van het aanbod van hotelkamers, hetgeen bijdraagt aan het behoud en vergroting van de verblijfsrecreatieve functie van de locatie. Hetgeen ook passend is binnen het recreatie beleid van de gemeente. Dit is geen stedelijke ontwikkeling om de oppervlakte van het hotel gelijk blijft.

Ook de herinrichting betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het terrein wordt opnieuw ingericht om meer parkeergelegenheid voor het hotel / restaurant te creëren. De herinrichting en de uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen staat dus ten dienste van de recreatieve functie. Dit geldt ook voor herinrichting van de buitenruimte aan de zijde van het Oosterduinse Meer (aanleg terras t.b.v. restaurant).

Het planvoornemen betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

## 3.2 Provinciaal beleid

### Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

In de provinciale Omgevingsvisie beschrijft de provincie het provinciale beleid. In de provinciale Omgevingsverordening is het provinciaal beleid juridisch verankerd in de regels.

Het plangebied is in de Omgevingsvisie aangewezen als verblijfsrecreatiegebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

### Verblijfsrecreatiegebied

Verblijfsrecreatiegebieden variëren van relatief open en groene campings tot terreinen met stacaravans en complexen met recreatiebungalows en bijbehorende voorzieningen. Er is sprake van een tendens tot herstructurering en opwaardering, waarbij campings worden bebouwd, stacaravans worden vervangen door bungalows, of bungalowterreinen worden heringericht. Bij verblijfsrecreatiegebieden is van belang dat ze een aantrekkelijke, recreatieve uitstraling hebben en qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen goed passen in hun omgeving.

Nieuwe ontwikkelingen zijn gehouden aan het handelingskader ruimtelijke kwaliteit. Bij een nieuwe ontwikkeling (uitbreiding of herstructurering bestaande complexen of ontwikkeling van een nieuw complex) is het handelingskader ruimtelijke kwaliteit van toepassing, waarbij de mogelijkheden en kwaliteitseisen afhankelijk zijn van de aard, omvang en locatie van de ontwikkeling.

### Ruimtelijke kwaliteit

#### *Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit*

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de Omgevingsverordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit')

#### *Artikel 6.2.2 Ruimtelijke kwaliteit (Omgevingsverordening)*

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau,

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

### **Onderbouwing provinciaal beleid, verblijfsrecreatiegebied en ruimtelijke kwaliteit**

Het planvoornemen wordt aangemerkt als zijnde inpassing binnen het aangewezen verblijfsrecreatiegebied. Het plangebied heeft in de bestaande situatie al een recreatief karakter. Het planvoornemen heeft ook een recreatief karakter en voorziet in de realisatie van een nieuw gebouw voor het restaurant en de uitbreiding van het hotel door de toevoeging van een bouwlaag. In het restaurant wordt ook een zaalaccommodatie gerealiseerd. Deze is ondergeschikt aan het restaurant en wordt gerealiseerd vanwege de vraag naar een dergelijke accommodaties vanuit de zakelijke markt. Hiermee wordt de recreatieve functie van het plangebied ook beter gefaciliteerd.

Ook de herinrichting van het terrein is bedoeld om de recreatieve functie van het plangebied beter te faciliteren bijvoorbeeld door de aanleg van meer parkeervoorzieningen en de aanleg van nieuwe buitenruimte bij het restaurant. Het planvoornemen wordt volledig gerealiseerd op een bestaand recreatieterrein en is door het recreatieve karakter passend op het recreatieterrein. Ten opzichte van de huidige situatie wordt het oppervlak van het restaurant met ongeveer 140m<sup>2</sup> vergroot en het grondoppervlak van hotel blijft gelijk. Wel wordt er een extra bouwlaag aan toegevoegd.

Daarmee wordt gesteld dat ontwikkeling een relatief kleinschalige ontwikkeling betreft op het grootschalige recreatieterrein van Sollasi. Ook op dit punt wordt gesteld dat het planvoornemen passend is binnen het recreatiegebied.

De ontwikkeling past de bestaande gebiedsidentiteit (verblijfsrecreatie), past bij de aard en schaal en voldoet aan het richtpunt voor verblijfsrecreatiegebieden. Dit is nader onderbouwd in de onderbouwing van de landschappelijke inpassing, welke als Bijlage 1 is toegevoegd.

### **Stedelijke ontwikkeling**

#### *Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen*

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
  - a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
  - b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.
2. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
3. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

De onderbouwing van de ladder wordt toegelicht in paragraaf 3.1.3.1.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

Per 1 januari 2019 zijn de gemeenten Noordwijk en Noordwijkerhout gefuseerd. Voor de onderbouwing van het gemeentelijk beleid is nog wel gebruik gemaakt van het beleid van de fusiegemeente Noordwijkerhout. Dit beleid wordt zijner tijd vertaald naar geharmoniseerd beleid voor de gehele gemeente Noordwijk.

### 3.3.1 Structuurvisie Kernen Noordwijkerhout en De Zilk 2020

De Structuurvisie Kernen Noordwijkerhout en De Zilk 2020 van de voormalige gemeente Noordwijkerhout geeft aan hoe de toekomstige inrichting van de bebouwde kom van de gemeente wordt gezien. In de structuurvisie wordt dit totale ruimtelijke beleid samengebracht en met een visiekaart inzichtelijk gemaakt.

De gemeente streeft naar een versterking van haar toeristisch recreatieve functie. De gemeente moet zich onderscheiden in de regio. Daartoe wordt ingezet op de kwaliteit van het aanbod voor zowel dagrecreatie als verblijfsrecreatie. Tot 2020 dient het recreatieve aanbod versterkt te worden. Daarbij richt de fusiegemeente Noordwijkerhout zich voornamelijk op vitale senioren en gezinnen met kinderen als primaire doelgroepen.

Door de realisatie van het planvoornemen wordt zowel dagrecreatie als verblijfsrecreatie op het recreatieterrein uitgebreid en verbeterd. Hiermee levert het planvoornemen een bijdrage aan de versterking van het recreatieve aanbod in de fusiegemeente Noordwijkerhout, zowel in kwantitatieve zin (door de uitbreiding van het bestaande aanbod) als in kwalitatieve zin (door de kwaliteitsverbetering van het bestaande aanbod aan een restaurant en hotel). Daarmee past het plan in de gemeentelijke structuurvisie.

### 3.3.2 Startnotitie handhaving bungalowpark Sollasi

In deze notitie is het handhavingsbeleid ten aanzien van het bungalowpark Sollasi vastgelegd.

Bungalowpark Sollasi is een recreatiepark bestaande uit 333 losstaande en geschakelde recreatiewoningen. Van het totale aantal recreatiewoningen zijn 278 eigendom van verschillende particuliere eigenaren, deze betalen erfpacht aan de eigenaren van het park voor de gronden waar de recreatiewoningen op staan. De overige 55 recreatiewoningen zijn eigendom van de terrein eigenaar zelf.

De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het handhavingsbeleid in 2005 de recreatieve bestemming voor het park Sollasi herbevestigd. Ook staat in het huidige coalitieakkoord 2019-2022 dat de recreatie bevorderd moet worden, door onder andere het ontwikkelen van het naast gelegen Oosterduinse Meer.

Het vertrekpunt moet dan ook zijn dat de recreatieve bestemming gehandhaafd blijft. De realisatie van het planvoornemen op het recreatieterrein Sollasi draagt bij aan handhaven van deze bestemming doordat het planvoornemen voorziet in een uitbreiding, intensivering en ondersteuning (facilitaire voorzieningen zoals parkeren) voor de recreatieve functie van het hotel/restaurant en de buitenruimte aan de zijde van het Oosterduinse Meer.

### 3.3.3 Beleidsnota Toerisme en Recreatie

In de beleidsnota wordt ingezet op de stimulering van toerisme. In de beleidsnota wordt weergegeven welke visie de (voormalige) gemeente Noordwijkerhout heeft op het gebied van toerisme en recreatie en welke acties daaraan zijn gekoppeld.

De beleidsnota heeft onder meer als doel om de recreatieve functie van het Oosterduinse Meer te verbeteren. Daarbij wordt ingezet op het opknappen van de recreatieplas zodat het meer uitnodigt om te recreëren. Daarbij wordt gedacht aan het plaatsen van voorzieningen het verbeteren van de waterrecreatie-mogelijkheden, vaarverbindingen en horecavoorzieningen.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet het toevoegen van een bouwlaag bovenop het bestaande hotel, nieuwbouw van een restaurant met zaalaccommodatie en met terras aan het Oosterduinse Meer. Ten opzichte van de huidige situatie wordt

het oppervlak van het restaurant met ongeveer 140m<sup>2</sup> vergroot en het grondoppervlak van hotel blijft gelijk. Wel wordt een bouwlaag aan het hotel toegevoegd. En het bestemmingsplan voorziet in verdere intensivering van de recreatieve functie. Derhalve zorgt het planvoornemen voor behoud van de toeristische- en recreatieve functie aan het Oosterduinse Meer.

### 3.3.4 Welstandsnota

In de welstandsnota is een analyse gemaakt van de (voormalige) gemeente Noordwijkerhout. Op basis van deze analyse zijn verschillende gebieden te onderscheiden.

#### **Recreatieparken**

In Noordwijk komen gebieden met planmatig opgezette vakantiehuisjes voor. Dit zijn op zichzelf gelegen en naar binnen gekeerde gebieden met veelal eigen voorzieningen en een rondlopende ontsluitingsroute. De bij de recreatiewoningen behorende tuintjes zijn kleinschalig ingericht met veel ornamenten en gecultiveerde beplanting.

#### *Oosterduinse Meer*

Het welstandsbeleid dat toepassing is voor het recreatiegebied van het Oosterduinse Meer is terughoudend en gericht op beheer van het recreatiepark.

Het Oosterduinse Meer zelf valt binnen de welstandsnota in het gebied sport en recreatie. De sport- en recreatieterreinen zijn eenvoudig qua opzet en bebouwing en hebben een groen karakter. De architectuur is terughoudend. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Het beleid is terughoudend en gericht op beheer. Met name bij sport- en recreatieterreinen buiten de kern is een goede inpassing in het landschap van belang.

Het bouwplan voor het planvoornemen wordt, in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning, getoetst aan de criteria voor dit gebied zoals:

- dat het hoofdgebouw vrijstaand is
- gevels zijn bij voorkeur van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen
- het kleurgebruik is terughoudend en in onderlinge samenhang.

Bij de verdere uitwerking van het bouwplan wordt getracht zoveel als mogelijk bij het welstandsbeleid aan te sluiten, hierbij worden de welstandscriteria meegenomen.



# Hoofdstuk 4      Omgevingsaspecten

## 4.1    Waterparagraaf

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Rijnland. In lijn met het beleid van het Hoogheemraadschap wordt het aspect water nader toegelicht.

### **Waterparagraaf**

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van nieuwe bebouwing voor het restaurant, uitbreiding van het hotel door de toevoeging van een extra bouwlaag en de herinrichting van het terrein. Alleen de nieuwbouw van het restaurant en de herinrichting van het terrein zorgen voor een toename van verharding.

#### *Toename verharding*

Bij een toename in verharding dient deze te worden gecompenseerd. Het terrein is al grotendeels verhard, het omzetten van een deel van de groenstrook naar verhard oppervlak voor parkeren bedraagt minder dan 500m<sup>2</sup> te weten 147m<sup>2</sup>. Indien het verhard oppervlak minder dan 500m<sup>2</sup> bedraagt, hetgeen het geval is in het plangebied, is compensatie niet nodig.

#### *Waterkwantiteit*

In onderstaande afbeelding is de uitsnede van de legger oppervlaktewateren van het Hoogheemraadschap opgenomen. Het Oosterduinse Meer is aangemerkt als primair water en functioneert ook als waterrecreatiegebied. Het meer wordt onderhouden door het Hoogheemraadschap. Er zijn geen werkzaamheden voorzien in of nabij het meer of de beschermingszone. Daarom wordt gesteld dat realisatie van het plan niet leidt tot negatieve effecten op het functioneren van de waterhuishoudkundige functie van het meer.

De watergang langs de Duinschooten is aangemerkt als "overige watergang" en dit betreft Polderwater. Er zijn geen werkzaamheden in of nabij de watergang en/of beschermingszone voorzien.



*Afbeelding uitsnede legger watergangen Rijnland*

#### *Watersysteemkwaliteit en ecologie*

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.

#### *Veiligheid en waterkering*

Het plangebied ligt niet binnen de kern-/beschermszone van een (regionale) waterkering.

#### *Afwatering en riolering*

Het plangebied is aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. De precieze aansluitingen van het restaurant op de riolering wordt bepaald in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen. Op het gemeentelijk riool wordt enkel vuilwater geaccepteerd. Het regenwater op eigen terrein van daken en verhardingen wordt verwerkt op het eigen terrein. Er wordt een ondergronds waterbassin gemaakt voor het opvangen van regenwater. Dit wordt gebruikt om al het groen te voorzien van water.

#### **Conclusie**

Het planvoornemen heeft geen negatieve effecten op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van het plangebied. Compensatie van de toename van het verhard oppervlak is niet nodig.

## 4.2 Flora en fauna

Ekoza ecologisch advies heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Het rapport is als Bijlage 2 bijgevoegd.

### Onderzoek

#### Soortenbescherming

##### *Grondgebonden zoogdieren*

In het plangebied of binnen de beïnvloedingssfeer ervan worden geen grondgebonden zoogdieren verwacht. Eventueel leefgebied van de waterspitsmuis in het Oosterduinse Meer zal niet worden aangetast. Er worden geen beschermde grondgebonden zoogdieren verwacht waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt bij ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. De voorgenomen werkzaamheden hebben geen negatief effect voor grondgebonden zoogdieren.

##### *Vleermuizen*

Op de locatie zijn gebouwen aanwezig, waardoor verblijfplaatsen van vleermuizen niet kunnen worden uitgesloten. In zowel het restaurantgebouw als het motel zijn mogelijke toegangen naar vleermuisverblijfplaatsen aanwezig. Het plangebied is geen essentieel foerageergebied maar de oostboever van het Oosterduinse Meer kan wel dienen als vliegroute. Een nader onderzoek volgens het Vleermuisprotocol 2017 zal de aanwezigheid of afwezigheid van verblijfplaatsen en vliegroute moeten aantonen.

##### *Vogels*

Jaarrond beschermde nesten van huismussen en gierzwaluwen kunnen voorkomen in het restaurantgebouw. Of deze aanwezig zijn dient nader onderzocht te worden in de broedtijd van deze soorten. Waarschijnlijk broeden er in het groen tussen de gebouwen en het meer algemene broedvogels. Bij kap of verwijdering van dit groen dient hiermee rekening gehouden te worden. Dit mag alleen buiten de broedperiode (buiten half maart- half juli).

Mogelijk kunnen ook algemene broedvogels aanwezig zijn op het platte dak van het motel. Werkzaamheden die verstorend zijn voor broedvogels mogen alleen buiten de broedperiode worden gestart, waarbij er rekening mee moet worden gehouden dat ook buiten de genoemde periode (half maart – half juli) sprake kan zijn van de aanwezigheid van broedvogels.

##### *Reptielen, amfibieën en vissen*

Geschikt habitat om te rusten, zich voort te planten is voor beschermde reptielen, amfibieën en vissen in het plangebied niet aanwezig. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Er worden geen negatieve effecten op beschermde amfibieën, vissen of reptielen in het plangebied verwacht.

##### *Flora*

De meeste beschermde planten zijn zeer kritisch ten aanzien van hun standplaats. Beschermde planten zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen. Gezien de aard van het plangebied (camping- en bungalowterrein) en de soortensamenstelling van de aanwezige flora worden beschermde planten hier ook niet verwacht.

##### *Ongewervelden*

Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op beschermde ongewervelden. Het plangebied is ongeschikt als leefgebied voor beschermde dagvlinders, libellen of andere ongewervelde dieren.

*Voor het aspect soortenbescherming dient nader onderzoek naar vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen plaats te vinden.*

#### Houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt binnen het plangebied. Mocht er toch sprake zijn van het verwijderen van groen rond het gebouw, dan is er nog geen sprake van houtopstanden en is de Wet natuurbescherming niet van toepassing.

*Dit aspect staat de realisatie van het planvoornemen niet in de weg.*

## **Gebiedsbescherming**

### *Natura 2000*

Op ongeveer 950 meter ten westen van het plangebied is het Natura 2000-gebied 'Kennemerland-Zuid' aanwezig. Een stikstofberekening is daarom uitgevoerd. Zie hiervoor paragraaf 4.3.

### *Natuurnetwerk Nederland*

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland, het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk ligt op een afstand van circa 600 meter. Er geldt geen externe werking binnen het NNN-kader. De werkzaamheden betreffen hoofdzakelijk sloop, nieuwbouw en het maken van parkeerplaatsen en dit heeft geen negatieve effecten op de kernkwaliteiten of andere waarden van het Natuurnetwerk Zuid-Holland. De ingreep kan zonder verdere procedure in het kader van het NNN plaatsvinden.

### *Overige provinciaal beschermde gebieden*

Het plangebied ligt niet binnen de overige provinciaal beschermde gebieden, de strategische reservering natuur, belangrijke weidevogelgebied en de karakteristieke landschapselementen. Deze gebieden zijn dan ook geen belemmering voor het plan.

## **Conclusie**

Uit het onderzoek blijkt dat nader onderzoek naar vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen uitgevoerd moet worden. Dit onderzoek is uitgevoerd en wordt toegelicht in subparagraaf 4.2.1. Andere flora en fauna soorten komen niet voor in het plangebied en hoeven daarom niet nader onderzocht te worden.

Er zijn vanuit de aspecten Natuurnetwerk Nederland en houtopstanden geen belemmeringen voor realisatie van het planvoornemen. Voor het plan is een stikstofberekening uitgevoerd om de effecten op het nabijgelegen Natura-2000 gebied te onderzoeken. Zie hiervoor paragraaf 4.3.

## **4.2.1 Nader onderzoek flora en fauna**

Ekoza ecologisch advies heeft een nader onderzoek flora en fauna uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Het rapport is als Bijlage 3 bijgevoegd. In dit onderzoek is beoordeeld of de beschermde soorten gierzwaluw, huismus en vleermuizen aanwezig zijn.

Tevens is in dit onderzoek de bosrand aan de noordzijde van het plangebied betrokken omdat deze nog niet eerder was onderzocht. In het onderzoek werd ervan uitgegaan dat een tweede inrit werd aangelegd in deze bosrand. Dit is gebaseerd op een ouder planvoornemen. Er wordt geen tweede inrit aangelegd. Hierdoor wordt het bestaande groen in deze bosrand niet aangetast.

## **Onderzoek**

### *Huismussen*

Er zijn geen huismusnesten vastgesteld in de gebouwen die worden gesloopt of aangepast waardoor een negatief effect van de werkzaamheden op huismusverblijfplaatsen door de sloop en de renovatie is uitgesloten. Wel zijn er diverse huismussen aanwezig onder het dak van het receptiegebouw en wordt er geboerd en gerust in onder andere het groen rond de tennisvelden. Het advies is om ten minste de bestaande struiken langs de schuur tegenover het receptiegebouw te behouden of uit te breiden en het totaaloppervlak aan grote struiken minstens gelijk te houden. Bij voorkeur de nu al aanwezige soorten maar ook naar minstens 25% van de struikoppervlakte met wintergroene soorten. Indien het oppervlak grote struiken, heesters en klimplanten rond het tennisveld / de nieuwe parkeervakken voor minstens 50% behouden blijft hoeft geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Indien dit niet kan worden gegarandeerd, dient wel een ontheffing te worden aangevraagd. In de regels is geborgd dat tenminste 50% van het oppervlak grote struiken, heesters en klimplanten behouden blijft.

### *Gierzwaluwen*

Er zijn geen gierzwaluwnesten in het plangebied vastgesteld, waardoor een negatief effect van de werkzaamheden op

gierzwaluwen is uitgesloten. Een ontheffing in het kader Wet natuurbescherming is niet nodig.

#### *Vleermuizen*

Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld binnen het plangebied, waardoor een negatief effect op vleermuizen is uitgesloten. Een ontheffing in het kader Wet natuurbescherming is niet nodig.

Het plangebied wordt slechts door een of twee gewone dwergvleermuizen nu en dan gebruikt om te foerageren.

Aangezien het om een laag aantal foeragerende exemplaren gaat die bovendien voornamelijk net buiten het plangebied foerageren, kan uitgesloten worden dat het om essentieel foerageergebied gaat. Een negatief effect op foeragerende vleermuizen wordt uitgesloten. Een ontheffing in het kader Wet natuurbescherming is niet nodig.

Het luchtruim boven het plangebied wordt slechts door enkele gewone dwergvleermuizen en rosse vleermuizen gebruikt om te passeren. In de omgeving zijn andere potentiële vliegroutes aanwezig waar deze vleermuizen ook gebruik van kunnen maken. Hierdoor is geen sprake van een essentiële vliegroute. Een ontheffing in het kader Wet natuurbescherming is niet nodig.

#### **Conclusie**

Uit het nader onderzoek volgt dat er geen gierzwaluwen of vleermuizen aanwezig in het plangebied. Wel zijn er huismussen aanwezig in het plangebied. Het oppervlak grote struiken, heesters en klimplanten rond het tennisveld en de nieuwe parkeervakken blijft voor minstens 50% behouden. Dit is geborgd in de regels. Er hoeft geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Indien dit niet kan worden gegarandeerd, dient wel een ontheffing te worden aangevraagd.

## 4.3 Stikstof

Verspreid in Nederland liggen 118 Natura 2000-gebieden met overbelaste stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van (dier)soorten (hierna: 'habitattypen'). Te veel stikstof is slecht voor de natuur. Voor activiteiten waarbij stikstof vrijkomt moet daarom worden onderzocht wat de effecten zijn op de beschermde Natura 2000-gebieden.

Doel van dit onderzoek is bepalen wat de bijdrage van het plan aan stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden is. Vervolgens is bepaald of deze resultaten leiden tot mogelijk significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en of een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is.

#### **Kader Wet natuurbescherming**

De Wet natuurbescherming (Wnb) regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. De Wnb geeft uitvoering aan de verplichtingen van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De gebiedsbescherming in de Wnb richt zich uitsluitend op Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen. In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Handelingen of activiteiten binnen en buiten beschermde natuurgebieden die schadelijk kunnen zijn voor de doelstellingen van het gebied zijn verboden, tenzij door het bevoegd gezag hier vergunning voor is verleend. Stikstof vormt een van de grootste belemmeringen voor het behalen van de Natura 2000-instandhoudingsdoelstellingen. In 118 van de Nederlandse Natura 2000-gebieden bevinden zich stikstofgevoelige habitattypen.

Op grond van artikel 2.7, tweede lid, Wnb is vastgelegd dat het verboden is zonder vergunning van gedeputeerde staten van de provincie een project te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstrend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Samengevat betekent dat wanneer een plan gevolgen heeft voor het gebied, maar de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied niet in gevaar brengt, significante gevolgen zijn uitgesloten.

Indien op basis van objectieve gegevens blijkt dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie, kan in ieder geval worden geconcludeerd dat er geen significant negatieve effecten zijn te verwachten voor de

instandhoudingsdoelen van het betrokken Natura 2000-gebied.

Bij het berekenen van de stikstofdepositie mogen in beginsel de bestaande feitelijke en planologische legale activiteiten op de planlocatie en de daarmee samenhangende vermindering van de stikstofdepositie in mindering worden gebracht op de toename van de stikstofdepositie als gevolg van het plan (ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4672).

Dat kan ertoe leiden dat per saldo de effecten op de stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000- gebieden gelijk blijven (en soms zelfs verminderen als gevolg van het verdwijnen van bijvoorbeeld een agrarische functie). Er hoeft dan geen passende beoordeling te worden uitgevoerd.

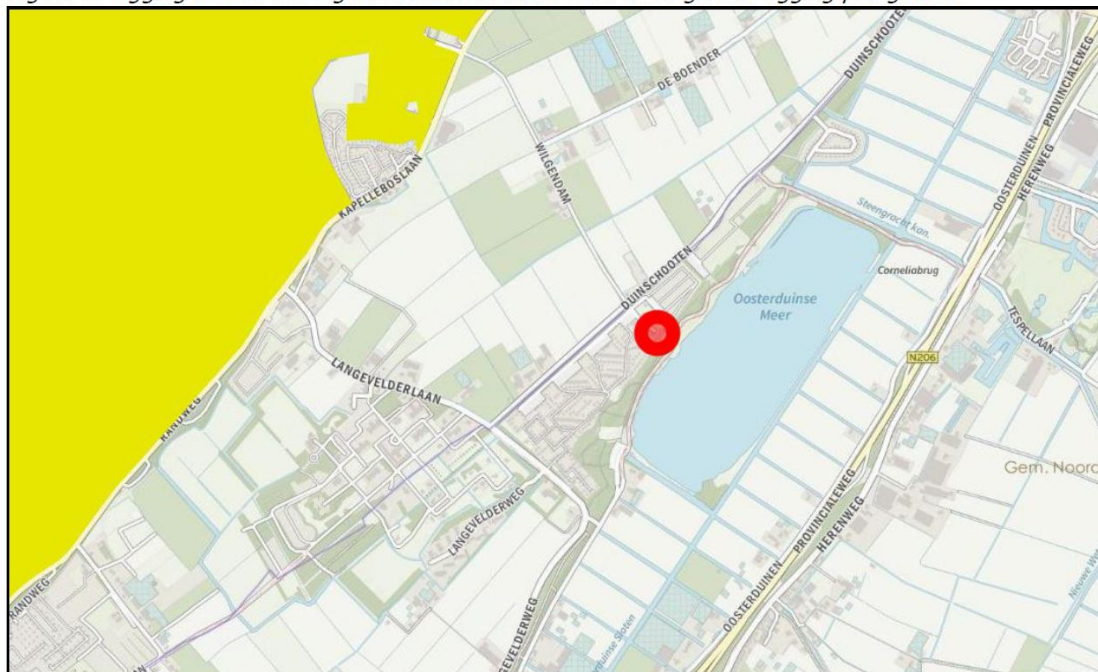
Indien uit onderzoek (de voortoets) blijkt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden niet kunnen worden uitgesloten, dan moet een vervolgonderzoek worden uitgevoerd (de 'passende beoordeling') en dient een Wvb vergunning te worden aangevraagd.

### **Onderzoek**

Er is een berekening uitgevoerd. De memo inclusief de bijlagen invoergegevens bouw- en gebruiksfase zijn als Bijlage 4.

Op ongeveer 950 meter ten noordwesten van de voorgenomen locatie is het Natura 2000-gebied 'Kennemerland- Zuid' aanwezig.

*Figuur 2: Ligging Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid t.o.v. globale ligging plangebied*



### **Berekening**

In het onderzoek zijn de zowel de sloop-/bouwphase als de toekomstige gebruiksfase berekend. De berekening van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitatype binnen de nabijgelegen Natura 2000-gebieden is uitgevoerd met behulp van de AERIUS calculator, versie 2020 (releasedatum 15 oktober 2020). De calculator rekent op basis van het Operationele Prioritaire Stoffen model OPS) van het RIVM. Uit de berekeningen blijkt voor zowel de sloop- en bouwphase als voor de toekomstige gebruiksfase het volgende:

### Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar

Dit houdt in dat, met betrekking tot stikstofdepositie, negatieve effecten op stikstofgevoelige habitats leefgebieden zijn uit te sluiten. De natuurlijke kenmerken van de stikstofgevoelige gebieden blijven onaangetast. Hieruit wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling binnen het plan Duinschooten 12 worden uitgezonderd van de vergunningplicht. Voor de gedetailleerde ingevoerde emissiebronnen en rekenresultaten wordt verwezen naar het berekeningsjournaal van de AERIUS-calculator die als bijlagen 2 en 3 bij deze memo is gevoegd.

#### Conclusie

Het bestaande restaurant aan de Duinschooten 12 in Noordwijkerhout wordt gesloopt en er zal een nieuw restaurant worden opgericht. Op het naastgelegen motel zal een extra verdieping (groepsappartement voor 30 personen) worden geplaatst. Uit de berekeningen blijkt de realisatie van het hiervan niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Op grond van de Wet Natuurbescherming geldt een vrijstelling van de vergunningplicht en is nader onderzoek niet noodzakelijk. De Wet natuurbescherming vormt dan ook geen belemmering.

## 4.4 Bodem

AGEL adviseurs heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 5 bijgevoegd. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is bepaald of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van de locatie.

#### Onderzoek

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem niet afdoende bekend is. Er is daarom een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd.

De onderzoekslocatie is aangemerkt als een, voor bodemverontreiniging, onverdachte locatie.

De onderzoekshypothesen is getoetst door middel van een veld- en laboratoriumonderzoek. Op basis van de resultaten van het veld- en laboratoriumonderzoek dient de hypothese 'onverdacht' formeel te worden verworpen. Het grondwater is niet herbemonsterd waardoor het niet duidelijk is of de aangetoonde matige verontreiniging met kwik in het grondwater reproduceerbaar is. Op basis van de beschikbare gegevens kan niet bepaald worden of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Daarom is het noodzakelijk om aanvullend onderzoek uit te voeren naar de aangetroffen verontreinigingen. Als eerste dient een herbemonstering van het grondwater uitgevoerd te worden en aansluitend een analyse op kwik. Als de matige verontreiniging met kwik zich herhaalt, dient de eventuele 'regionaal verhoogde achtergrondwaarde' afdoende onderbouwd te worden en bij onvoldoende verklaring van (juist) de matige verhoging dient een nader onderzoek plaats te vinden met het plaatsen van meerdere peilbuizen om de omvang te kunnen bepalen.

De benodigde herbemonstering is uitgevoerd en als Bijlage 6 toegevoegd. Op basis van de resultaten van het veld- en laboratoriumonderzoek dient de hypothese 'onverdacht' formeel te worden verworpen. De licht verhoogde gehalten aan kwik in de grond worden echter als niet sterk afwijkend beschouwd ten opzichte van de regionale situatie (mogelijk door voormalige bloemen- bloembollenteelt). Tevens is er geen sprake van een duidelijk aanwijsbare bronlocatie. Hierdoor is er geen reden de onderzoeksopzet te herzien of voor het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek.

#### Conclusie

Het aspect bodem levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

## 4.5 Explosieven

Ter plaatse van het plangebied zijn twee explosieven onderzoeken uitgevoerd, een quickscan en een historisch vooronderzoek. De resultaten hiervan worden onderstaand toegelicht.

## Quickscan Conventionele Explosieven

IDDS heeft een quickscan Conventionele Explosieven (CE) uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 7 bijgesloten.

### Onderzoek

Ten behoeve van het onderzoek is de Indicateve Kaart Militair Erfgoed (IKME) geraadpleegd. Hierin is aangegeven dat het onderzoeksgebied zich binnen de contouren van de Atlantikwall bevindt. Zoals op de IKME aangegeven staat, bevindt zich ten oosten van het onderzoeksgebied een Wederstandsnest. Dit was een stelling met een specifieke taak en kon bestaan uit bunkers, loopgraven en afweergeschut. Het betreffende Wederstandsnest bevond zich echter in het huidige Oosterduinse Meer en is naar alle waarschijnlijkheid vergraven. Ten noorden van het onderzoeksgebied bevond zich het schijnvliegveld Noordwijkerhout SF.15.

De EOD Ruimingskaart is geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de naoorlogse periode in de omgeving van het plangebied verschillende explosieven zijn geruimd. Uit de beschikbare informatie blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen ruiming hebben plaatsgevonden.

Ook is het vooronderzoek dat is uitgevoerd door ECG in 2013 op het terrein van het voormalige psychiatrisch woon- en zorgcentrum "Sancta Maria" gebruikt. Dit terrein is onderzocht op de aanwezigheid van CE. In het vooronderzoek is gebruik gemaakt van de Defence Overprint. Dit zijn kaarten waarop door de Geallieerden informatie is ingetekend welke vergaard is door luchtfoto's te interpreteren. De nauwkeurigheid van de locatieaanduiding dient echter kritisch bekeken te worden. De aangegeven, geïnterpreteerde, stellingen zijn niet precies ingetekend. Wanneer het onderzoeksgebied op deze kaart geprojecteerd wordt is te zien dat het onderzoeksgebied zich middenin een stelling bevindt. Andere indicaties voor militaire aanwezigheid in het onderzoeksgebied wordt in het vooronderzoek niet gegeven.

### Conclusie

Op basis van de resultaten van de geraadpleegde bronnen zijn diverse oorlogshandelingen aanwezig binnen het onderzoeksgebied. De militaire aanwezigheid kenmerkt zich door de stelling die bestond uit loopgraven, geschutopstellingen en een prikkeldraadversperring. Hier kunnen verschillende typen munitie achtergebleven zijn. Tevens is het grootste deel waarop deze stelling zich op bevond in de jaren 50/60 afgegraven en bevindt het Oosterduinse Meer zich nu op deze plek. Het onderzoeksgebied bevindt zich net op de rand hiervan.

Indien werkzaamheden plaatsvinden binnen al bebouwd gebied, dan kunnen deze zonder verdere OCE-begeleiding worden uitgevoerd, de grond is immers al naoorlogs geroerd door de aanleg van de bestaande bouw.

Mochten de werkzaamheden wel plaatsvinden in verdacht gebied welke niet naoorlogs geroerd is, dan wordt geadviseerd om voor de verdacht verklaarde gebieden vervolgstappen in de opsporing van Conventionele Explosieven uit te voeren.

## Historisch vooronderzoek Conventionele Explosieven

IDDS heeft een historisch vooronderzoek Conventionele Explosieven (CE) uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 8 bijgesloten.

### Onderzoek

De aanleiding van het vooronderzoek is dat het niet bekend is of er conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog (CE) zijn achtergebleven in de (water)bodem. In de geraadpleegde bronnen zijn enkele indicaties gevonden waaruit blijkt dat in de directe omgeving van het onderzoeksgebied oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden. Er zijn echter te weinig indicaties om vast te kunnen stellen dat hierdoor CE zijn achtergebleven in de bodem van het onderzoeksgebied. Om deze reden is er geen verdacht gebied afgebakend. Het gaat om de onderstaande indicaties:

- Verdedigingswerken: Op de Defence Overprint en de geraadpleegde luchtfoto's van 12-04-45 en 13-04-45 zijn verdedigingswerken in de vorm van mitrailleurstellingen en loopgraven in de directe omgeving van het onderzoeksgebied waargenomen. Eén van de loopgraven lag gedeeltelijk in het onderzoeksgebied. In de geraadpleegde bronnen zijn echter geen indicaties aangetroffen waaruit blijkt dat er grondgevechten hebben plaatsgevonden tijdens de oorlog. Om deze reden is de loopgraaf die gedeeltelijk binnen het onderzoeksgebied valt, niet verdacht verklaard. De waargenomen mitrailleurstellingen lagen buiten het onderzoeksgebied.
- Schijnvliegveld Ruigenhoek: Ten noorden van het onderzoeksgebied lag het schijnvliegveld Ruigenhoek. In de geraadpleegde bronnen zijn geen indicaties aangetroffen dat er CE zijn achtergebleven op het schijnvliegveld. Het

vliegveld werd tijdens de oorlog twee keer gebombardeerd, namelijk op 6-03-41 en 2-06-42. Er zijn luchtfoto's van na deze bombardementen besteld en geanalyseerd. Op de luchtfoto's werden geen sporen van bombardementen waargenomen.

- Oefeningen 2-4 R.I.: In de periode na de Tweede Wereldoorlog bevonden zich in het Sancta Maria complex in Noordwijkerhout het Bataljon Oorlogsvrijwilligers 2-4 Regiment Infanterie ("de Kennemers"), gevormd uit voormalige leden van de Binnenlandse Strijdkrachten. Door dit bataljon werden oefeningen uitgevoerd in de duinen bij Noordwijkerhout. Het ging onder andere om het oefenen met handgranaten. Tijdens deze oefeningen werden tegelijkertijd de mijnen die gedurende de oorlog in de duinen waren gelegd onschadelijk gemaakt. Ook werden wel eens militaire aanvallen nagespeeld in de duinen. Het is onbekend waar de oefeningen precies plaatsvonden en in hoeverre hierbij munitie is achtergebleven. Om deze reden is er geen verdacht gebied afgebakend.
- Crash: Om 22.49 uur is een Britse Handley Page Halifax bommenwerper van 405 Squadron op boerderij Vredebest in de gemeente Noordwijkerhout neergestort. Het vliegtuig was geraakt door een Flugzeugabwehrkanone (FLAK) van de marine. Deze vliegtuigcrash vond buiten het onderzoeksgebied plaats. Om deze reden is er geen verdacht gebied afgebakend.



Afbeelding inventarisatiekaart onderzoeksgebied

### Conclusie

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is het onderzoeksgebied onverdacht verklaard op het aantreffen van CE in de bodem. Het is niet noodzakelijk om vervolgstappen te ondernemen in de CE-opsporing voorafgaand aan de voorgenomen werkzaamheden.

### Conclusie explosieven

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken wordt geconcludeerd dat het plangebied onverdacht is op het voorkomen van explosieven en dat dit aspect geen belemmering oplevert voor de realisatie van het planvoornemen.

## 4.6 Luchtkwaliteit

Voor het bestemmingsplan is het aspect luchtkwaliteit beoordeeld. Het effect van en op de uitstoot van vervuilende stoffen door wegverkeer moet worden beschouwd. Voor het plan(gebied) dient te worden aangetoond dat het voldoet aan de wettelijke normen voor de concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>).

### Onderzoek

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van het plan zijn de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) bekeken. Uit de monitoringstool (2017) blijkt dat de concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) ter plaatse van de dichtstbij gelegen doorgaande wegen, Langevelderweg, Langevelderlaan en provinciale weg N206, nergens meer bedragen dan grenswaarden 40 µg/m<sup>3</sup>. De concentratie NO<sub>2</sub> bedraagt maximaal 19,5 µg/m<sup>3</sup> en concentratie PM<sub>10</sub> bedraagt maximaal 18,2 µg/m<sup>3</sup>. De fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) concentraties zijn nergens hoger dan 10,1 µg/m<sup>3</sup> (2016) (grenswaarde 25 µg/m<sup>3</sup>). Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog lager is.

De verkeersgeneratie neemt ten gevolge van het plan niet significant toe. Voor de verkeersgeneratie is uitgegaan van 20 verkeersbewegingen. Met behulp van de NIBM-tool van het Kenniscentrum Infomil is op globale wijze beoordeeld of er hiermee sprake is van een al dan niet in betekenende mate bijdrage van het plan aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het resultaat van deze (worst case) berekening met de tool geeft aan dat het plan hiermee niet in betekenende mate bijdraagt.

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

| Jaar van planrealisatie                                                                      |                                       | 2019 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------|
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                        |                                       |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                 |                                       | 20   |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                        |                                       | 0,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                              | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0,01 |
|                                                                                              | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,00 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                   |                                       | 1,2  |
| Conclusie                                                                                    |                                       |      |
| De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;<br>geen nader onderzoek nodig |                                       |      |

Afbeelding uitsnede resultaten NIBM tool

### Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een onderzoek luchtkwaliteit is niet nodig. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor het bestemmingsplan.

Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide), PM<sub>10</sub> (fijnstof) en PM<sub>2,5</sub> beoordeeld. Deze waarden zijn lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Vanwege de algemene trend dat de emissies en achtergrondconcentraties zullen dalen worden er ook in de toekomst geen overschrijdingen verwacht.

## 4.7 Geluid

Voor realisatie van het planvoornemen is beoordeeld of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat gezien vanuit het aspect geluid.

### Beoordeling

#### *Inrichtingslawaaai*

Het planvoornemen wordt gerealiseerd op het bestaande recreatiepark Sollasi. Een hotel/restaurant betreft geen een geluidsgevoelig object. Toetsing van geluidshinder op het hotel / restaurant kan daarom achterwege blijven. Ook worden er geen nieuwe geluidshinderlijke objecten gerealiseerd, er is reeds restaurant en hotel aanwezig. Ook de afstand van laatstgenoemde tot nabijgelegen geluidsgevoelige woningen blijft gelijk (afstand meer dan 100 meter). Er wordt daarom gesteld dat realisatie van het plan een goed woon- en leefklimaat van deze woningen niet in de weg staat.

#### *Wegverkeerslawaaai*

In paragraaf 4.11 is toegelicht dat de toename van verkeer een niet significante toename betreft. Derhalve wordt gesteld dat het aspect verkeer niet leidt tot een toename van geluidsniveaus gezien vanuit wegverkeerslawaaai.

### Conclusie

Het aspect geluid staat de realisatie van het planvoornemen niet in de weg.

## 4.8 Bedrijven- en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevendende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken. De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming is gelegen. De VNG-publicatie gaat uit van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied of van een gemengd gebied.

- Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en waar sprake is van een minimale invloed van wegverkeer.
- Bij een gemengd gebied is sprake van een functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebiedsontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid.

### Beoordeling

Voor de beoordeling of er wordt voldaan aan de richtafstand is uitgegaan van het omgevingstype "gemengd gebied". In de directe omgeving van het plangebied is sprake van functiemenging tussen recreatie, agrarisch en wonen.

Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van een milieugevoelige functie. Om te beoordelen of sprake is van een goed verblijfsklimaat zijn wel de afstanden van het plangebied tot milieuhinderlijke functies bepaald en vervolgens getoetst of er wordt voldaan aan de richtafstand. Hieruit blijkt dat de agrarische gronden ten noorden van het plangebied op voldoende afstand liggen.

De afstand tussen de woningen aan de Duinschooten en het plangebied blijft in de nieuwe situatie gelijk. Op de locatie waar de herinrichting, nieuwbouw van het restaurant met zaalaccommodatie en uitbreiding van het hotel zijn voorzien is de recreatieve functie reeds toegestaan. Daarnaast zijn in de bestaande situatie reeds een hotel en restaurant aanwezig en deze bevinden zich op een afstand van meer dan 100 meter van de woningen. De conclusie is daarom dat er geen nieuwe, hinderlijke, functie nabij de woningen wordt gerealiseerd en dat een nadere onderbouwing van het aspect bedrijven- en milieuzonering achterwege kan blijven.

| Bedrijf/activiteiten | Omschrijving          | Adres                                                            | SBI-2008           | Milieu cat. | Richt afstand | Huidige afstand tot bestemmings vlak |
|----------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------|---------------|--------------------------------------|
| Agrarische bedrijven | Akkerbouw en tuinbouw | Agrarische percelen ten noorden / noordwesten van het plangebied | 011, 012, 013, 016 | 2           | 10 meter      | 28 meter                             |

Tabel activiteiten / bedrijven in directe omgeving van het plangebied

### Conclusie

Het aspect bedrijven- en milieuzonering staat realisatie van het planvoornemen niet in de weg.

## 4.9 Externe veiligheid

Voor het milieuaspect externe veiligheid zijn een aantal bronnen van belang, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of het water, het transport door ondergrondse leidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen.

Het Externe veiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen.

De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. De grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico (PR), een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Er worden in dit kader twee normstellingen gehanteerd, te weten:

- het plaatsgebonden risico: richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico: stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

### Beoordeling

In de kern Noordwijkerhout zijn geen risicovolle inrichtingen of bedrijven aanwezig. In de omgeving van Noordwijkerhout zijn deze wel aanwezig;

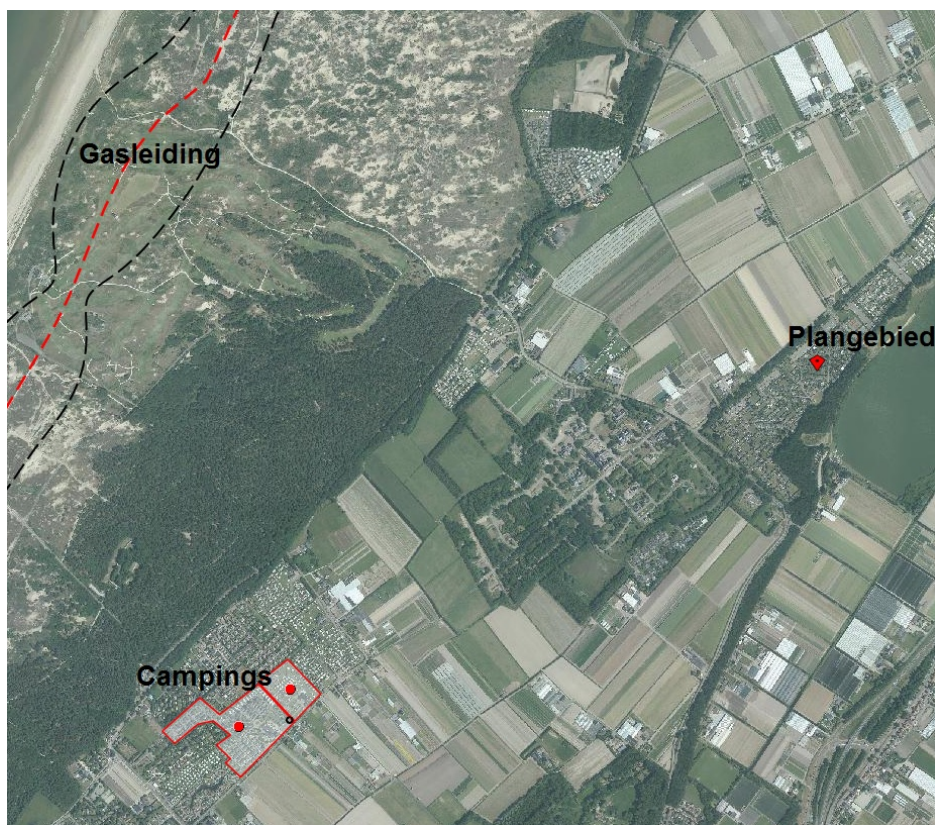
- Camping De Carlton aan de Kraaierslaan 13 en camping Club Soleil aan de Kraaierslaan 7
- Buisleiding Gasunie, ten westen van Noordwijkerhout

#### Campings Kraaierslaan 7 en 13

Op de terreinen van deze campings is opslag van gevaarlijke stoffen aanwezig. Gezien de afstand van 2,1 kilometer wordt gesteld dat het plangebied buiten de risico contouren ligt en dat deze opslag geen belemmering is voor de realisatie van het planvoornemen.

#### Buisleiding Gasunie

Ten westen van Noordwijkerhout ligt een aardgasleiding van de Gasunie (buisleiding A-560). Het plangebied ligt op een afstand van 2,3 kilometer van het plangebied. Gezien deze ruime afstand wordt gesteld dat het plangebied buiten de risicocontouren ligt en dat de buisleiding geen belemmeringen oplevert voor realisatie van het planvoornemen.



Afbeelding uitsnede risicokaart

#### Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat realisatie van het planvoornemen niet in de weg.

## 4.10 Archeologie

In het plangebied geldt in het vigerende bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde Archeologie - 4'. Een archeologisch onderzoek is verplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm -Mv. Dit betekent dat gezien de omvang van de voorgenomen bodemingrepen archeologisch vooronderzoek nodig is. Transect heeft een archeologisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Het rapport is als Bijlage 9 bijgevoegd. Er is een bureau- en booronderzoek uitgevoerd ter plaatse van het gedeelte van het plangebied waar nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien.

#### Onderzoek

Op basis van het gecombineerde bureau- en booronderzoek is geconcludeerd dat de oorspronkelijke middelhoge verwachting op het aantreffen van intacte archeologische waarden naar een lage verwachting is bij te stellen. De lage verwachting is van kracht voor de periode Laat- Neolithicum – Late Middeleeuwen. Deze lage verwachting is gebaseerd op het ontbreken van een archeologisch relevant niveau in de venige afzettingen, de duinzandafzettingen of de strandafzettingen. De top van het veenpakket is geroerd geraakt tijdens de realisatie van de bestaande bebouwing tot een diepte van 90-95 cm -Mv, in het duinpakket is geen bodemvorming aangetroffen en de strandvlakte-afzettingen vertonen sporen van een dusdanig actief afzettingsmilieu dat bewoning waarschijnlijk niet mogelijk is geweest.

#### Conclusie

Op basis van het onderzoek is vastgesteld dat voor het plangebied een lage verwachting op het aantreffen van archeologische waarden geldt. Daarom is het advies van Transect om geen nieuwe dubbelbestemming op het gebied van archeologie op te nemen. De realisatie van het planvoornemen kan daarmee doorgang vinden zonder de

noodzaak tot verder archeologisch onderzoek.  
Het aspect archeologie levert geen belemmering op voor het bestemmingsplan.

## 4.11 Verkeer en parkeren

Voor het planvoornemen is de verkeersgeneratie bepaald. De parkeerbehoefte voor het hotel en de nieuwbouw van het restaurant met zaalaccommodatie is op grond van de Nota Parkeernormen Noordwijkerhout 2016 bepaald. Deze normen zijn ontleend aan kencijfers zoals opgenomen in de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Voor de bepaling van de verkeersgeneratie zijn ook deze kencijfers gebruikt.

### Verkeer

Ten opzichte van de huidige situatie verandert de verkeerssituatie nauwelijks. Het nieuwe restaurant met zaalaccommodatie is 140 m<sup>2</sup> groter dan het restaurant dat gesloopt wordt. Het maximaal aantal kamers in het hotel bedraagt 24 kamers. En dit aantal is reeds toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Verwacht wordt dat het totaal aantal verkeersbewegingen met 20 toeneemt. Gezien de relatief beperkte uitbreiding wordt gesteld dat het aantal verkeersbewegingen niet significant toeneemt en dat de ontsluitingsweg Duinschooten qua capaciteit geschikt is om deze toename op te vangen.

De huidige ontsluiting op de Duinschooten blijft behouden en wordt ook gebruikt voor de ontsluiting van het planvoornemen.

Het aantal verkeersbewegingen neemt niet significant toe en de ontsluiting van het plangebied wordt verbeterd door de aanleg van een tweede ontsluiting. Daarom wordt gesteld dat het aspect verkeer realisatie van het planvoornemen niet in de weg staat.

### Parkeren

Conform de Nota Parkeernormen zijn voor het restaurant 12 parkeerplaatsen nodig per 100m<sup>2</sup>. Het nieuwe restaurant heeft een oppervlakte van 591m<sup>2</sup>. Dit betekent dat volgens de norm  $591 \times 12 / 100 = 71$  parkeerplaatsen nodig zijn. Voor het hotel is parkeerplaats per kamer nodig. In het hotel zijn 23 kamers aanwezig wat resulteert in een parkeerbehoefte van 23 parkeerplaatsen.

Het restaurant kan ook worden gebruikt voor de verhuur van ruimtes bijvoorbeeld voor feesten. Daarom wordt een zaalaccommodatie in het restaurant gerealiseerd. Deze accommodatie biedt ruimte voor activiteiten die in hoofdzaak bestaan uit het bieden van gelegenheid tot het houden van bruiloften en partijen, alsmede tot het houden van congressen, conferenties en andere vergaderingen.

Deze functie is niet als standaard in de CROW richtlijnen opgenomen. De functie restaurant uit de richtlijnen sluit qua bezoekersaantallen het beste aan op de functie als locatie voor zaalaccommodatie. Daarmee is voor deze (neven) functie van het restaurant geen aparte parkeerberekening gemaakt.

De totale parkeerbehoefte is 94 parkeerplaatsen, op het eigen terrein worden 95 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voorzien in de totale parkeerbehoefte van het planvoornemen.

De herinrichting van het terrein betreft een ondergeschikte functie behorend bij het hotel / restaurant. Zoals bovenstaand aangegeven zijn er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar voor de functie horeca en verblijfsrecreatie (hotel).

### Conclusie

De aspecten verkeer- en parkeren staan de realisatie van het planvoornemen niet in de weg.

## 4.12 M.e.r.-beoordeling

Plannen en activiteiten kunnen nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is geregeld dat in zulke gevallen een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Per 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Hierin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De nieuwe procedure is uitsluitend van toepassing op projecten die voorkomen in het Besluit m.e.r.. Indien kan worden aangetoond dat het project geen onderdeel uitmaakt van onderdeel C of D van het Besluit m.e.r., dan is de nieuwe procedure niet van toepassing. In onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. is onder 11.2 de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, opgenomen.

### Onderzoek

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuw gebouw voor het restaurant met zaalaccommodatie, uitbreiding hotel met een extra bouwlaag en herinrichting recreatieterrein mogelijk

Er is diverse (recente) jurisprudentie waaruit blijkt dat de Raad van State artikel 2, onderdeel A, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. niet zo uitlegt dat iedere mogelijk gemaakte wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling, hoe ondergeschikt ook, moet worden aangemerkt als een wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I, van categorie 11.2, van onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en artikel 2, onderdeel A, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging of uitbreiding van de stedelijke ontwikkeling een rol.

Concreet voor dit plan vormt met name de uitspraak 22 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1668) de basis om aan te nemen dat ook het voorliggende project (in omvang overigens beperkter dan het hotel waarvan sprake is in de uitspraak van 22 mei 2019) niet hoeft te worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in kolom I, van categorie 11.2, van onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

Mede op basis van recente jurisprudentie wordt het planvoornemen niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in kolom I, van categorie 11.2, van onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Het Besluit m.e.r. is voor dit plan niet van toepassing. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft niet te worden opgenomen.

### Conclusie

Het planvoornemen wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Het Besluit m.e.r. is voor dit plan niet van toepassing.

## 4.13 Duurzaamheid

### Beleid

#### *Gemeente Noordwijk*

De gemeente Noordwijk vindt duurzaam bouwen belangrijk. Duurzaam bouwen is zodanig bouwen dat zo min mogelijk negatieve effecten op het milieu en de menselijke gezondheid ontstaan, gedurende de hele levensloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving. Noordwijk streeft er naar bij elk bouwplan de schade aan het milieu op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de ontwikkelingen op een zo hoog mogelijk niveau brengen.

Om duurzaamheid in nieuwbouwplannen te borgen en inzichtelijk te maken stelt de gemeente het instrument “de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Gebouw” (GPR Gebouw) beschikbaar. Dit is een instrument met als doel duurzaam en energiezuinig bouwen meetbaar te maken. Bij ontwikkelingen vraagt de gemeente een GPR gebouw berekening bij plannen in te dienen. Hiermee is meteen aan de wettelijke eis van de MilieuPrestatie Gebouw (MPG)-berekening voldaan (vanaf 1 januari 2018 ook gekwantificeerd).

De gemeente ambieert een hoge GPR score voor nieuwbouw ontwikkelingen.

Het streven voor nieuwbouwwoningen is nu een gemiddelde score van 8,5 voor energie en milieu (DPG score) , een score van 7,5 voor toekomstwaarde en voor de andere thema's een 8. De wettelijke verplichting voor energie, zoals vastgelegd in het huidige Bouwbesluit, komt in woningbouwprojecten overeen met een 7,8.

Alle woningen en gebouwen (oud en nieuw) zullen een bijdrage moeten leveren aan deze doelstelling door energie te besparen en/of duurzaam op te wekken. Het advies is om toekomstige ontwikkelingen energie neutraal te realiseren. Dit gaat verder dan de toekomstige wettelijke wijziging van nieuwbouw.

#### *Aardgasloos*

Sinds 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energietransitie (Wet tot wijziging van de Elektriciteitswet 1998 en van de Gaswet, hierna: Wet Vet) van kracht. Bij deze wet is bepaald dat de gasaansluitplicht voor initiatieven vervalt.

#### *Regionaal Energieakkoord 2017*

Binnen de regio Holland Rijnland hebben gemeenten hun ambities en doelstellingen rondom klimaat/energie uitgesproken.

De regionale ambitie is om in 2050 een energie neutrale regio te zijn en daarmee bij te dragen aan de nationale en internationale doelstellingen op het gebied van klimaat en energie.

#### *(Aanzet) Lokale Warmtevisie*

Momenteel wordt in de gemeente, gebaseerd op de ambities in het Regionaal Energieakkoord 2017 Holland Rijnland, gewerkt aan een lokale warmtevisie. Deze visie geeft per wijk duurzame alternatieven aan ten opzichte van de huidige warmtevraag door aardgas. Ook wordt een prioritering van wijken aangegeven. De gemeente kijkt samen met ontwikkelaars, woningeigenaren, huurders en de samenwerkingspartners welke oplossing het beste past bij dit initiatief. Bij verdere planvorming dient met de lokale warmtevisie rekening gehouden te worden.

#### **Planvoornemen**

Voor het planvoornemen is gekeken naar duurzaamheidsaspecten in relatie tot het stedenbouwkundig niveau van het plan en op gebouwniveau.

#### **Stedenbouwkundig niveau**

Het pand wordt in harmonie gebouwd met de omgeving. Waarbij gebruik wordt gemaakt van natuurlijke materialen als zink, klei(pannen), steen en hout.

#### *Gebouw oriëntatie*

Op het bestaand hotel zijn in het voorjaar in 2019 zonnepalen aangelegd. Energie dat niet nodig is voor het hotel wordt vanuit het hotel door gekoppeld naar het restaurant. Hierdoor kan het restaurant gebruik maken van dezelfde zonnepanelen.

#### *Waterhuishouding*

De hemelwaterafvoer van het pand wordt gescheiden van het vuilwater. Er wordt een ondergronds waterbassin gemaakt voor het opvangen van regenwater. Dit wordt gebruikt om al het groen te voorzien van water. Voor het groen wordt een irrigatiesysteem aangelegd.

Voor alle verhardingen geldt dat het hemelwater in het terrein geïnfiltreerd wordt. De rijroute en slechts een deel van de parkeerplaatsen zijn verhard.

De materialen die gebruikt worden zijn niet-uitlogende materialen. Met het voorbehandelde, gekleurde zink dat wordt gebruikt is dit nog eens met pakweg 50% gereduceerd. Ook de overige materialen die gebruikt gaan worden (dakpannen, glas, hout, dakbedekkingsmateriaal) dragen niet bij aan de vervuiling van oppervlaktewater.

Met klimaatbestendig bouwen tegen hitte- en droogtestress wordt rekening gehouden door beplanting te gebruiken.

#### *Mobiliteit en duurzaamheid*

Op het terrein worden laadpalen voor elektrische auto's gerealiseerd.

#### **Gebouwniveau**

Het doel is om het gebouw klimaatneutraal te bouwen. Dit wordt onder andere bereikt door de reeds geïnstalleerde warmtepomp op het hotel, in combinatie met zonne-energie. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt een EPC berekening gemaakt. Ten behoeve van de gebruikskwaliteit worden de gebouwen goed, toegankelijk en functioneel gemaakt. In de verdere uitwerking van het plan wordt gewerkt aan een goede technische kwaliteit van de gebouwen in een veilige omgeving. Hierbij wordt ook de toekomstwaarde betrokken (hoe kunnen de gebouwen zo langdurig mogelijk worden gebruikt)

Ten aanzien van circulariteit en milieu wordt gebruikt gemaakt van duurza(a)m(e) (geproduceerde) materialen. CO<sup>2</sup> absorberende materialen die worden gebruikt zijn planten en groen.

De bebouwing wordt gasloos gerealiseerd.



# Hoofdstuk 5      Uitvoerbaarheid

## 5.1    Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het planvoornemen komt voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is geborgd door middel van een anterieure overeenkomst.

## 5.2    Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp bestemmingsplan lag van 10 februari 2021 tot en met 23 maart 2021 ter inzage. Gedurende de termijn van terinzagelegging was het voor een ieder mogelijk om een inspraakreactie in te dienen. Daarnaast is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening naar de overlegpartners gezonden.

Gedurende de inzagetermijn is er één telefonische reactie ontvangen van de provincie op Bijlage 1 van de toelichting over de eigendomssituatie van de gronden. De provincie zal de af te graven gronden aan de gemeente overdragen en is daarmee niet langer eigenaar van deze gronden. Dit is verwerkt in Bijlage 1 van dit bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt voor de duur van 6 weken ter visie gelegd.



# Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

## 6.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden, door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de daarop betrekking hebbende regels, de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

## 6.2 Systematiek van de regels

Voor het bestemmingsplan Duinschooten 12 te Noordwijk wordt aangesloten op de handleiding Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2012). Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een en ander in de regels is vastgelegd.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

### **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In Artikel 1 zijn de begripsomschrijvingen opgenomen. Artikel 2 bevat de wijze van meten.

### **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels voor gebouwen;
- Bouwregels voor bijbehorende bouwwerken;
- Bouwregels voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen;

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Anti-dubbelregel: met deze bepaling wordt beoogd misbruik van de regels door middel van (privaatrechtelijke) wijzigingen in de eigendomsverhoudingen van gronden te voorkomen;
- Algemene bouwregels: in dit artikel worden de bouwregels van algemeen voorkomende bouwwerken, in meerdere bestemmingen, geregeld;
- Algemene gebruiksregels: dit artikel geeft aan wat er in ieder geval onder verboden gebruik van gronden en opstellen ten opzichte van het bestemmingsplan wordt verstaan.
- Algemene afwijkingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en percentages met betrekking tot het bouwen, het oprichten van gebouwen van openbaar nut en het in beperkte mate verschuiven van bestemmingsgrenzen;
- Overige regels: hierin zijn de regels met betrekking tot parkeernormen opgenomen. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting voor de huismussen opgenomen ten behoeve van het waarborgen van de gunstige staat van instandhouding van de huismussen.

### **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Overgangsrecht: bouwwerken welke op het moment van terzieslegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- Slotregel: in deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

## 6.3 Beschrijving van de bestemmingen

### **Artikel 3 Bos**

De omringende beplanting van het terrein voor de verblijfsrecreatie is bestemd als 'Bos'. Deze houtwal vormt enerzijds bescherming tegen de zeewind en draagt anderzijds bij aan een betere landschappelijke inpassing

### **Artikel 4 Recreatie**

De verblijfsrecreatie in het plangebied is bestemd als Recreatie . De gronden hebben betrekking op onder andere het hotel en een restaurant met zaalaccommodatie. Het gebouw met de recreatieappartementen / hotel heeft de aanduiding 'hotel'. Binnen dit bouwvlak zijn maximaal 24 recreatieappartementen/hotelskamers toegestaan. Daarnaast is op de bovenste laag van het hotel een familiekamer toegestaan.

Het restaurant is aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - restaurant', waar een restaurant en een zaalaccommodatie is toegestaan.

Het terrein aan de zijde van de Oosterduinse Meer heeft de aanduiding 'strand' binnen de bestemming Recreatie. Binnen deze aanduiding liggen het strand en de ligweiden. Ter plaatse van de aanduiding 'terras' is een terras toegestaan conform de afspraken die gemaakt zijn met de provincie.

### **Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied**

De bestemming Verkeer - Verblijfsgebied geldt ter plaatse van de erven en parkeerplaatsen die binnen de bestemming Recreatie' aanwezig zijn.

### **Artikel 6 Waarde - Archeologie - 1 en Artikel 7 Waarde - Archeologie - 4**

Gronden met de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie - 1 en Waarde - Archeologie - 4 zijn behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

Voorts is een groot aantal werken en werkzaamheden omgevingsvergunningsplichtig. Voor het verlenen van een dergelijke vergunning dient de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport te overleggen waarin naar het oordeel van het bevoegd gezag, de archeologische waarde in voldoende mate is vastgesteld.



