

Roelichting behorende bij het bestemmingsplan "Oude Zeeweg en omgeving" van de gemeente Noordwijk (september 1974).

Inleiding

Het bestemmingsplan Oude Zeeweg en omgeving strekt zich uit over een gebied, dat direct ten zuiden van het centrum van Noordwijk aan Zee is gelegen. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Oude Zeeweg, de Erasmusweg, de Rudolf Tappenbeckweg, De Grent, de Abraham van Rooijenstraat, de oostzijde van het schoolterrein aan die straat, de Huis ter Duinstraat, de Nieuwe Zeeweg, de Prins Hendrikweg, de noord en oostzijde van de Algemene Begraafplaats, het Dompad en de oostzijde van het terrein van het politiebureau. Het plan sluit aan de noordzijde en langs de Rudolf Tappenbeckweg aan op het plan Kern Noordwijk aan Zee. Aan de zuidzijde zal het plan aansluiten op een nog te ontwikkelen plan voor de Zuidduinen. Aan de oostzijde volgt de plangrens in hoofdzaak de binnenduinoet. Een uitzondering vormt het Breloupark. Dit woongebiedje komt qua bebouwing overeen met de bebouwing in het overige plangebied. Dit en de omstandigheid dat het gebiedje aansluit bij Noordwijk aan Zee en niet aan Noordwijk-Binnen is de reden geweest voor opname in het plan. De ligging van het plangebied binnen de gemeente is op de hierna volgende tekening weergegeven.

Beschrijving van de huidige situatie.

Het plan wordt gekenmerkt door een ruime villabebouwing, die zich aan de noordzijde enigzins verdicht als overgang naar het aangrenzende dorpsgebied met aaneengesloten bebouwing. De markante objecten naast de villabebouwing kunnen genoemd: het vrijwel nog onbebouwde duinterrein langs de Rudolf Tappenbeckweg, het tennisveldencomplex langs de Oude Zeeweg, de begraafplaats, de r.k.-kerk aan de Nieuwe Zeeweg en de watertoren. Voorts komen in het plangebied voor een aantal horecabedrijven, enkele kantoren, een garagebedrijf, een scholencomplex, een paar winkeltjes aan de Abraham van Rooijenstraat en een politiebureau.

Voor het grootste gedeelte van het plangebied is nog van kracht het in 1937 vastgestelde uitbreidingsplan. Voor een gedeelte van het Dobbelmannduin (terrein vroegere villa van Souci) in 1971 een afzonderlijk bestemmingsplan vastgesteld, dat ruimte biedt voor vrijstaande villa's. Enkele straten liggen niet in een bestemmingsplan te weten: de oostzijde van de Katenblankweg, de Emmaweg, de Pieternelweg, de Van Hardenbroekweg en de in het plan gelegen zijden van de Huis ter Duinstraat en de Nieuwe Zeeweg.

De noodzaak van een nieuw plan.

Enkele redenen nopen tot de vaststelling van een nieuw plan. De eerste reden is van financiële aard. Ingevolge het bepaalde in artikel 10, lid 3 van de Overgangswet Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting dienden de onder de vigeur van de Woningwet 1901 vastgestelde uitbreidingsplannen tot stand gekomen bestemmingsplannen voor 1 augustus 1970 in overeenstemming met de Wet op de Ruimtelijke Ordening te worden gebracht. Aan deze verplichting wordt met het nieuwe plan voor het gedeelte van het plangebied, dat binnen het uitbreidingsplan 1937 ligt, voldaan. Dat dit niet tijdig is gebeurd, vindt zijn oorsprong in het feit, dat de aanpassing van alle oude plannen een overstelpende hoeveelheid werk is, dat in verband met de niet onbepaalde capaciteit van het stedenbouwkundig bureau en de gemeentelijke diensten slechts geleidelijk kan worden verricht. Het streven bestaat erop gericht de aanpassing van de oude plannen regelmatig voortgang te doen vinden.

De tweede reden tot herziening ligt in het feit, dat op grond van het uitbreidingsplan 1937 in de binnen het plangebied voorkomende villabouwbestemmingen naast woningen tevens hotels en pensions mogen worden gebouwd. Dit heeft er in de laatste jaren toe geleid, dat in enkele hotels bar-dancings zijn gevestigd, die het karakter van deze bedrijven geheel of vrijwel geheel zijn gaan bepalen. Het gedeelte van de Oude Zeeweg, waaraan deze bedrijven zijn gelegen ontwikkelde zich steeds meer tot een vermaakcentrum, hetgeen in strijd is met het planologisch beleid van het gemeentebestuur, zoals dat onder meer is vastgelegd in het bestemmingsplan Kern Noordwijk aan Zee. Een van de grondslagen van dit plan is, dat het centrum van de begraafplaats direct aan de kust ligt. Daar is dan ook ruimte gereserveerd voor bars en dancings met name langs de Grent, in het eerste gedeelte van de Hoofdstraat en langs de Koningin Wilhelminaboulevard.

Voorts heeft het plangebied in hoofdzaak het karakter van een rustige woonwijk. De vestiging van bar-dancings, die doorgaans veel nachtelijk rumoer produceren, is hiermee niet in overeenstemming. Het nieuwe bestemmingsplan strekt er toe de stichting van nieuwe horecabedrijven en van bars en dancings in bestaande horecabedrijven geen bar of dancing zijnde tegen te gaan.

Om te voorkomen, dat in de aangrenzende straten, waar geen bestemmingsplan van kracht is, zich een soort-gelijke ontwikkeling zal gaan voordoen als langs de Oude Zeeweg, is ook dit gebied in het plan opgenomen.

In afwachting van de ontwikkeling van het nieuwe bestemmingsplan heeft de gemeenteraad ter voorkoming van nieuwe horecavestigingen op 15 mei 1973 een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening genomen.

Het (kleine)bestemmingsplan Sans Souci, dat van recente datum is, zal in het plan worden opgenomen ter voorkoming van een te grote verbrokkeling van de bestemmingsplannen. Ten aanzien van de verlening van bouwvergunning gedurende de planprocedure levert dit geen problemen op, omdat inmiddels voor alle kavels een bouwvergunning is verstrekt.

Onderzoek.

In artikel 7 van het besluit op de Ruimtelijke Ordening wordt thans verricht in de kader van een structuurstudie. Hoewel deze studie nog niet geheel is afgerond, zijn voldoende gegevens bekend geworden om te konkluderen, dat binnen het plangebied geen ingrijpende maatregelen nodig zijn, behalve t.a.v. de horeca. Een aanknopingspunt hiervoor kan worden gevonden in doelstelling 4a (hoofdstuk doelstellingen) in de in het begin van 1973 uitgebrachte Interimnota Structuurplan.

Deze doelstelling luidt: "De badplaatsfunctie van Noordwijk, die een belangrijke economische impuls vormt voor de gemeente, dient zodanig gestimuleerd te worden, dat het kwaliteitsniveau wordt verhoogd, met behoud van het karakter van Noordwijk en de karakterverschillen binnen de gemeente.

Toelichting: Noordwijk ontleend zijn aantrekkelijkheid aan de natuurlijke elementen (Zee, strand en duinen). Recreatieve elementen van andere aard (slecht weer accommodatie) dienen slechts ondergeschikt van aard te zijn. Voorts dienen de recreatieve activiteiten zo min mogelijk storend te zijn voor het leefklimaat van de eigen bevolking".

Beschrijving van het plan.

Verkeer.

In het plan opgenomen wegenstramien komt overeen met de bestaande wegen. Het plan biedt de mogelijkheid over te gaan tot rekonstruktie van de kruispunten rond het Picképlein. Voorts bestaat de mogelijkheid tot verruiming van het wegprofiel van het gedeelte van de Oude Zeeweg vanaf de binnenduinvoet tot de Rembrandtweg en van het gedeelte van de Prins Hendrikweg vanaf de Oude Zeeweg tot het Dobbelmannduin.

Van deze verruiming ligt het volgende ten grondslag. De Oude Zeeweg maakt deel uit van het tangentiale verkeerontsluitingssysteem in Noordwijk. Deze weg is de hoofdroute voor het uit het zuiden komende verkeer naar het centrum van Noordwijk aan Zee. Ook na het gereedkomen van de nieuwe provinciale weg no.1 zal de Oude Zeeweg deze functie behouden, omdat de Beeklaan een aansluiting op de weg zal verkrijgen. De huidige wegbreedte van 6 m is voor deze belangrijke functie te gering. Mede door het ontbreken van fietspaden (langs de Beeklaan wel aanwezig), vormt het weggedeelte een bottleneck. Op de Prins Hendrikweg is vanaf de Oude Zeeweg tot het Dobbelmannduin twee-richtingverkeer mogelijk. Een wegbreedte van 4 m is daarvoor te gering. Deze zal daarom op 6 m worden gebracht. Voor het overige zijn geen ingrepen van enige betekenis te verwachten.

De globale bestemming.

In het plan komen een globale bestemmingen voor, die overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening door burgemeester en wethouders nader afgewerkt moet worden. Deze is gelegen langs de Rudolf Tappenbeckweg.

Hier is voor een globale bestemming gekozen, omdat nog niet voldoende inzicht bestaat in de meest gewenste verkaveling van dit gebied. Volgens het uitbreidingsplan 1937 mogen hier uitsluitend langs de wegen vrijstaande villa's worden gebouwd. In verband met de grote hoogte-verschillen, die hier voorkomen is het evenwel goed denkbaar, dat interessanter oplossingen worden gevonden. In de bestemming woondoeleinden (WO) mogen uitsluitend eengezinshuizen worden gebouwd. In beginsel wordt hierbij gedacht aan vrijstaande villa's doch ook het aaneenbouwen van woningen is niet uitgesloten. Het zal daarbij niet gaan om het eengezinsrijenhuis, maar om het aaneenbouwen in zgn. clusters. De gemiddelde dichtheid mag niet minder dan 7, en niet meer dan 9 woningen per ha bedragen. Deze bebouwing sluit qua karakter aan bij de woonbebouwing in de rest van het plangebied en ten zuiden van de Erasmusweg.

De overige woonbestemmingen.

De overige woonbestemmingen komen overeen met de bestemmingen uit het uitbreidingsplan 1937 en het bestemmingsplan Sans Souci, zij het dat hier en daar in het verloop van de bebouwingslijnen enige korrektie is aangebracht overeenkomstig de bestaande situatie. Er is slechts in twee gevallen sprake van een bestemmingswijziging. De bebouwingsstrook langs de Oude Zeeweg en het Picképlein is van villabouw C overgegaan naar eengezinshuizen in open bebouwing (vrijstaand of dubbel). Deze bestemming sluit beter aan op de bestaande situatie. De bebouwingsstrook aan de noordzijde van de Prins Hendrikweg tussen de Emmaweg en het Dobbelmannduin is van villabouw B overgegaan naar de klasse C, waardoor met kleinere zijmaten kan worden volstaan. Ook deze wijziging vindt zijn oorzaak in de feitelijke situatie. Zoals reeds is vermeld is de mogelijkheid om binnen de villabouwbestemmingen horecabedrijven te stichten geschrapt. Hierbij moet nog een kanttekening worden gemaakt. In de oude voorschriften werd bij de villabouw categorieën vermeld "hotels en pensions" toegestaan. Het nieuwe plan beoogt niet de vestiging van pensions tegen te gaan. Een pension wordt gekenmerkt door de verhuur van kamers. Dit is in Noordwijk algemeen gebruikelijk en zal ook binnen het plan normaal mogelijk blijven. Voor de gedeelten van het plangebied, die voorheen niet in een bestemmingsplan lagen, zijn bestemmingen gekozen, die zoveel mogelijk overeenstemmen met de bestaande situatie.

De horecabedrijven.

Voor de binnen het plangebied voorkomende horecabedrijven is zoveel mogelijk op de kaart een bestemming aangegeven, zodat deze bedrijven in stand kunnen blijven. Ook cafés en dancings zijn op de kaart geïnventariseerd. Verdere vestigingen mogen elders plaats vinden.

De overige bestemmingen.

De overige op de kaart voorkomende bestemmingen stemmen overeen met de huidige situatie. Aan de Oude Zeeweg is bij de ingang van de begraafplaats ruimte gereserveerd voor de bouw van een aula, waarvoor reeds bouwvergunning is verleend. Voor de gronden met de aanduiding "duinterrein" is een stelsel van aanlegvergunningen ingevoerd, dit ter bescherming van de begroeiing op en langs de binnenduinvloet. De bestemming actieve recreatie heeft betrekking op een bestaand tennisbanencomplex.

Economische uitvoerbaarheid.

Aangezien het plan voor het overgrote deel betrekking heeft op bestaande situaties, is en zal geen exploitatieopzet worden opgezet. De nog niet bebouwde gronden zijn in particuliere handen.

Overleg.

De Eerstaanwezend-Ingenieur der Genie heeft meegedeeld, dat bij het plan geen belangen van het Ministerie van Defensie zijn betrokken.

De Provinciale Planologische Commissie kan met het grootste deel van het plan instemmen. Wel stelt de Commissie de vraag of aan het terrein tussen de Erasmusweg en de Rudolf Tappenbeckweg geen met de recreatieve badplaatsfunctie verband houdende bestemming te prefereren is en of het niet wijs zou zijn het onbebouwde duinterrein als zodanig als reserve voor toekomstige doeleinden te behouden, zo er geen direkte recreatieve behoefte mocht blijken. Zeker nu aan een forse uitbreiding van het Huis ter Duinkomplex wordt gedacht - klemt de vraag te meer of deze 2 ha niet voor een eventuele afgeleide recreatieve bestemming in aanmerking komt.

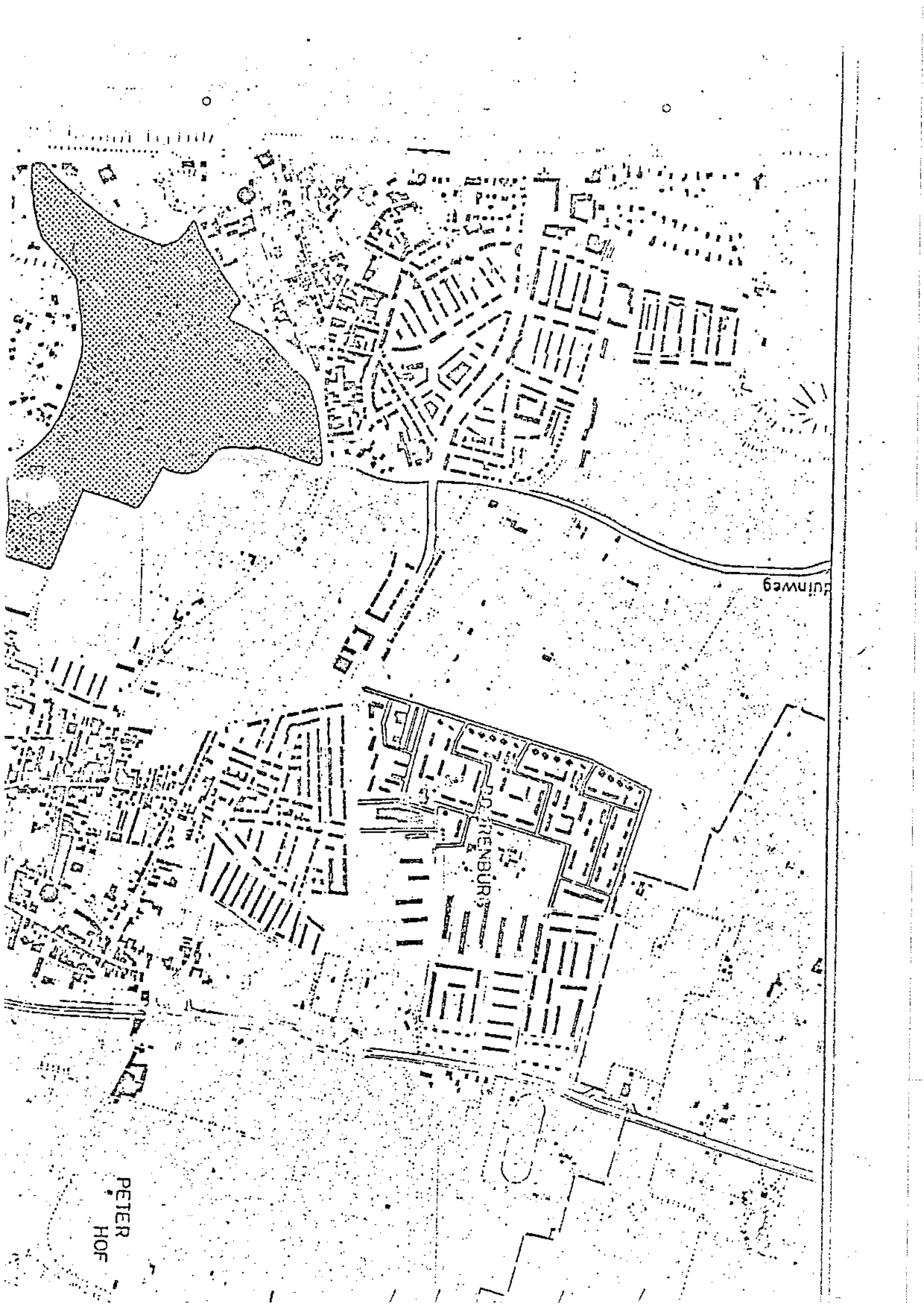
Bij de beantwoording van deze vraag moeten de behoeften worden afgewogen tegen de kosten.

Ingevolge het Uitbreidingsplan 1937 mogen op dit terrein 17 vrijstaande villa's worden gebouwd. Deze bouwmogelijkheid bepaalt uiteraard de waarde van de grond. Met zekerheid moet worden aangenomen, dat de grondprijs iedere recreatieve ontwikkeling ter plaatse uitsluit, tenzij de gemeente een zeer fors bedrag ter tafel brengt voor aankoop van het terrein of voor vergoeding van planschade. Nu direkt geen recreatieve behoeften kunnen worden aangewezen, waaraan dringend behoefte bestaat en het volstrekt onzeker is of dat in de toekomst wel het geval zal zijn, moet dit onverantwoord worden geacht. Daarom moet aan handhaving van bestemming woondoeleinden de voorkeur worden gegeven.

Voorts merkt de Commissie op, dat uit een oogpunt van waterkeringsbelang aan de zeereep volgens de Algemene Keur van het hoogheemraadschap van Rijnland primair de bestemming "waterkering" dient te worden gegeven. In tegenstelling tot wat de Commissie meent ligt de begrenzing van de zeereep binnen het dorp Noordwijk aan Zee niet op 250 m uit het strand doch op ca. 100 m. Dit betekent dat geen deel van het plangebied binnen de zeereep valt.

Het is de commissie niet duidelijk waarvoor de gronden met de aanduiding "duinterrein" is bestemd. Deze aanduiding geeft aan voor welke gedeelten van de bestemmingen, "voor- of zijtuin, open erf" en "openbaar groen" een stelsel van aanlegvergunningen geldt.

Op de gekleurde plankaart is duidelijk welke bestemming de grond heeft. Aan de overige opmerkingen van de P.P.C. is zoveel mogelijk voldaan.



BOHNER
STRASSE

FIB

Reinweg

PORENBURG

PETER
HOF