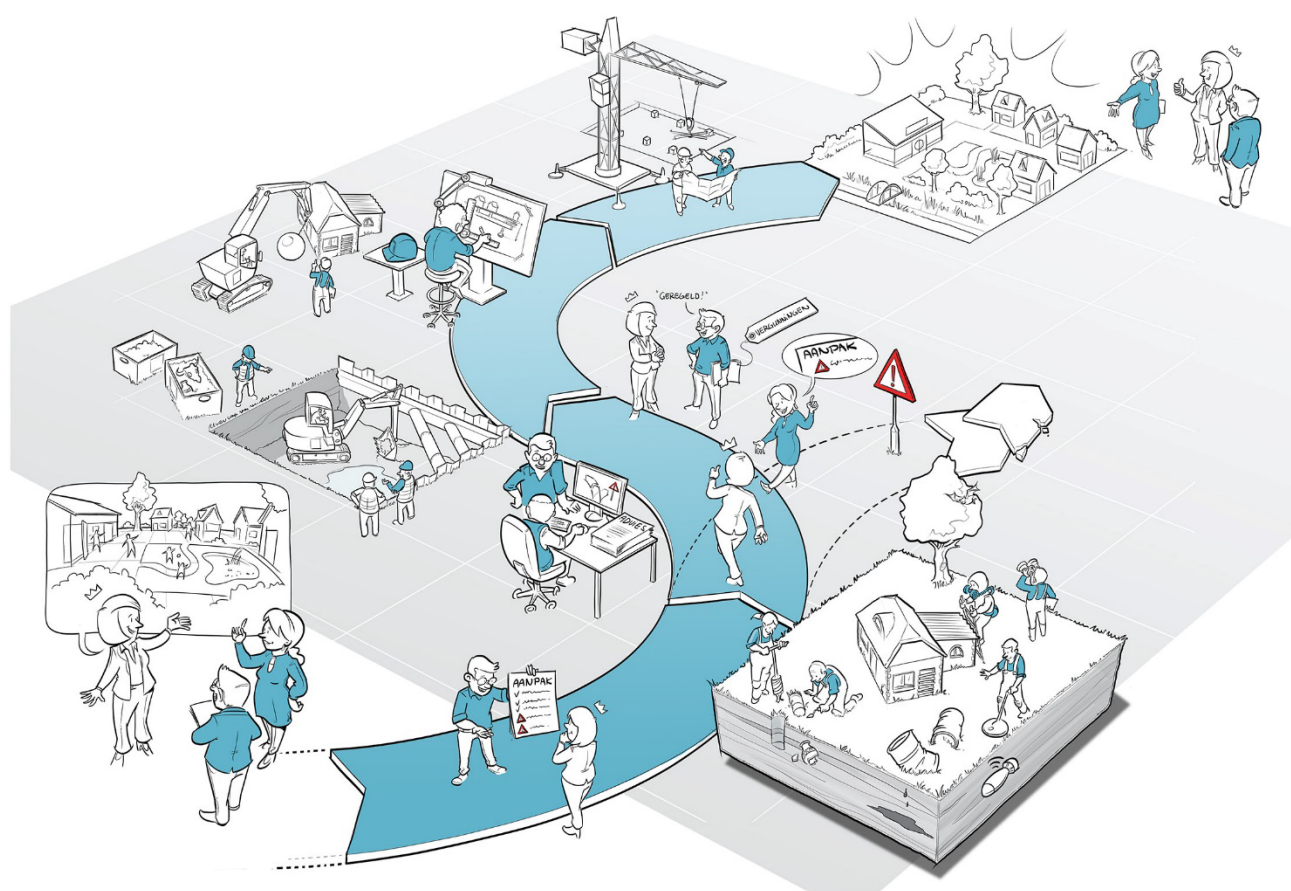


**Ontwerpbestemmingsplan  
Herenweg 300, Noordwijkerhout**



## Ontwerp

### Bestemmingsplan Herenweg 300, Noordwijkerhout

|                 |   |                                      |                 |
|-----------------|---|--------------------------------------|-----------------|
| Identificatie   | : | NL.IMRO.0575.BPBGHerenweg300NWH-ON01 |                 |
| Kenmerk         | : | A2331-07/LVL/BP-VO                   |                 |
| Planstatus      | : | Ontwerp                              | [ 16 juni 2023] |
|                 |   | Vaststelling                         | [datum]         |
| Contactpersoon: |   | L.S. van der Vliet MSc               |                 |

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.

## INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING



## I. TOELICHTING



## Inhoud toelichting

|           |                                                         |           |
|-----------|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding .....</b>                                  | <b>6</b>  |
| 1.1       | Aanleiding .....                                        | 6         |
| 1.2       | Ligging van het plangebied .....                        | 7         |
| 1.3       | Vigerend bestemmingsplan .....                          | 7         |
| 1.4       | Strijdigheid met het bestemmingsplan .....              | 8         |
| 1.5       | Leeswijzer .....                                        | 9         |
| <b>2.</b> | <b>Planbeschrijving .....</b>                           | <b>10</b> |
| 2.1       | Huidige situatie .....                                  | 10        |
| 2.2       | Planvoornemen .....                                     | 10        |
| <b>3.</b> | <b>Beleidskader .....</b>                               | <b>13</b> |
| 3.1       | Rijksbeleid .....                                       | 13        |
| 3.2       | Provinciaal beleid .....                                | 14        |
| 3.3       | Regionaal beleid .....                                  | 17        |
| 3.4       | Gemeentelijk beleid .....                               | 21        |
| <b>4.</b> | <b>Omgevingsonderzoeken .....</b>                       | <b>23</b> |
| 4.1       | Verkeer en parkeren .....                               | 23        |
| 4.2       | Bodemkwaliteit .....                                    | 23        |
| 4.3       | Archeologie en cultuurhistorie .....                    | 24        |
| 4.4       | Bedrijven en milieuzonering .....                       | 25        |
| 4.5       | Geluid .....                                            | 28        |
| 4.6       | Flora en Fauna (Ecologie – soortenbescherming) .....    | 29        |
| 4.7       | Stikstofdepositie (Ecologie – gebiedsbescherming) ..... | 30        |
| 4.8       | Luchtkwaliteit .....                                    | 31        |
| 4.9       | Externe veiligheid .....                                | 34        |
| 4.10      | Watertoets .....                                        | 37        |
| 4.11      | M.e.r.-beoordeling .....                                | 41        |
| <b>5.</b> | <b>Juridische aspecten .....</b>                        | <b>43</b> |
| 5.1       | Inleiding .....                                         | 43        |
| 5.2       | Opzet van de planregels .....                           | 43        |
| 5.3       | Uitleg van de planregels .....                          | 43        |
| <b>6.</b> | <b>Uitvoerbaarheid .....</b>                            | <b>46</b> |
| 6.1       | Maatschappelijk uitvoerbaarheid .....                   | 46        |
| 6.2       | Financiële uitvoerbaarheid .....                        | 46        |
| 6.3       | Eindconclusie .....                                     | 46        |
| <b>7.</b> | <b>Bijlagen .....</b>                                   | <b>47</b> |

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De eigenaren van de Herenweg 300 te Noordwijkerhout zijn voornemens om de bedrijfsactiviteiten op de percelen te beëindigen en de bedrijfsbebouwing te verwijderen. Het plangebied heeft als huidige bestemming 'Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1'. Het plan van de initiatiefnemer is om voor een deel van het plangebied de bestemming 'Agrarisch – Bollenteelt – Bollenzone 1' te behouden, en de bestemming van een gedeelte van het plangebied te wijzigen naar 'Wonen' en 'Tuin'. In de huidige situatie is tevens een bedrijfswoning gevestigd. De te verwijderen bedrijfsbebouwing bestaat uit glazen kassen en opslagruimtes. Het planvoornemen is om de woning te behouden.

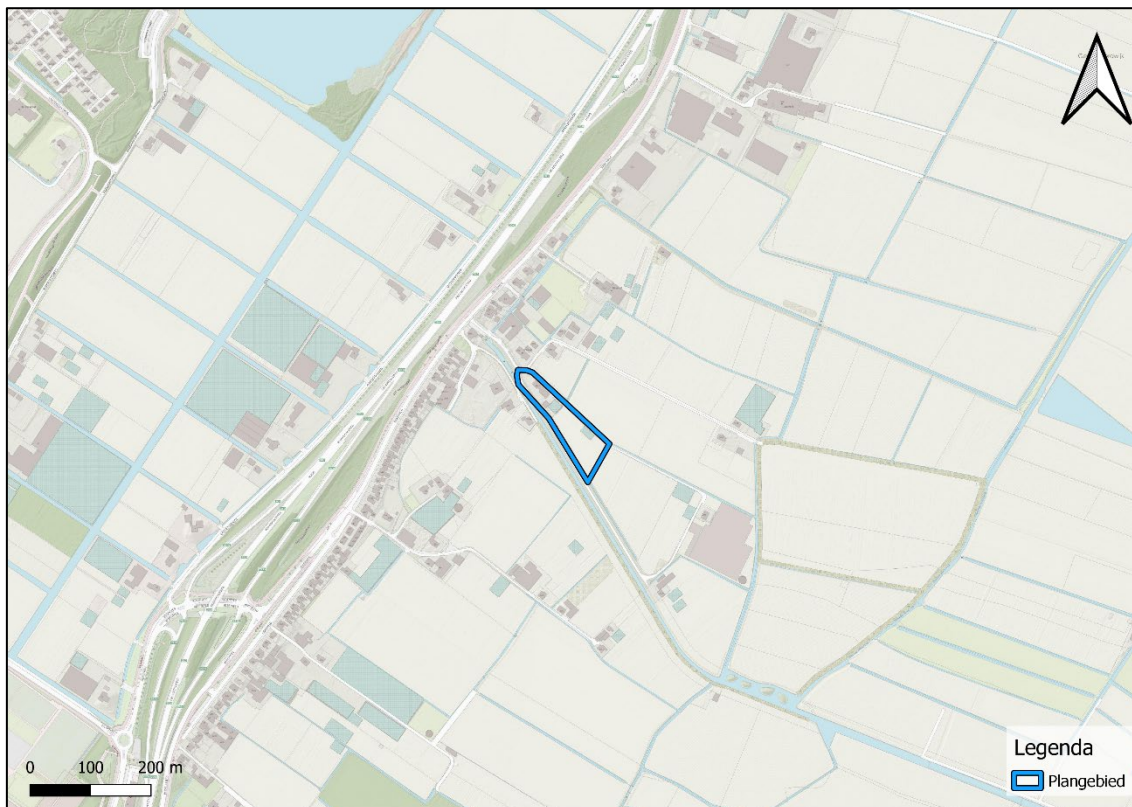


Tabel 1: Gegevens locatie

|                                     |                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Plaats</b>                       | Noordwijkerhout                                                                                                                                                                                   |
| <b>Locatie</b>                      | Herenweg 300                                                                                                                                                                                      |
| <b>Perceel</b>                      | NWK04 – B – 2619, 3046 en 3047                                                                                                                                                                    |
| <b>Aanleiding onderzoek</b>         | Wijzigen van enkelbestemming Agrarisch – Bollenteelt – Bollenzone 1 naar de enkelbestemmingen Wonen en Tuin en verwijderen bouwvlak op de enkelbestemming Agrarisch – Bollenteelt – Bollenzone 1. |
| <b>Oppervlakte onderzoeksgebied</b> | 6.680 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                              |

## 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Noordwijk en is omgeven door weilanden. Ten noorden van het plangebied is het Oosterduinse Meer gesitueerd. De directe omgeving kenmerkt zich door zijn open karakter en bollengronden. De planlocatie ligt aan de Herenweg en sluit richting het noorden aan op de N206.



Figuur 2: Ligging van het plangebied

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' met codering NL.IMRO.0576.BP201400028-0003. Het plangebied kent de volgende bestemmingen:

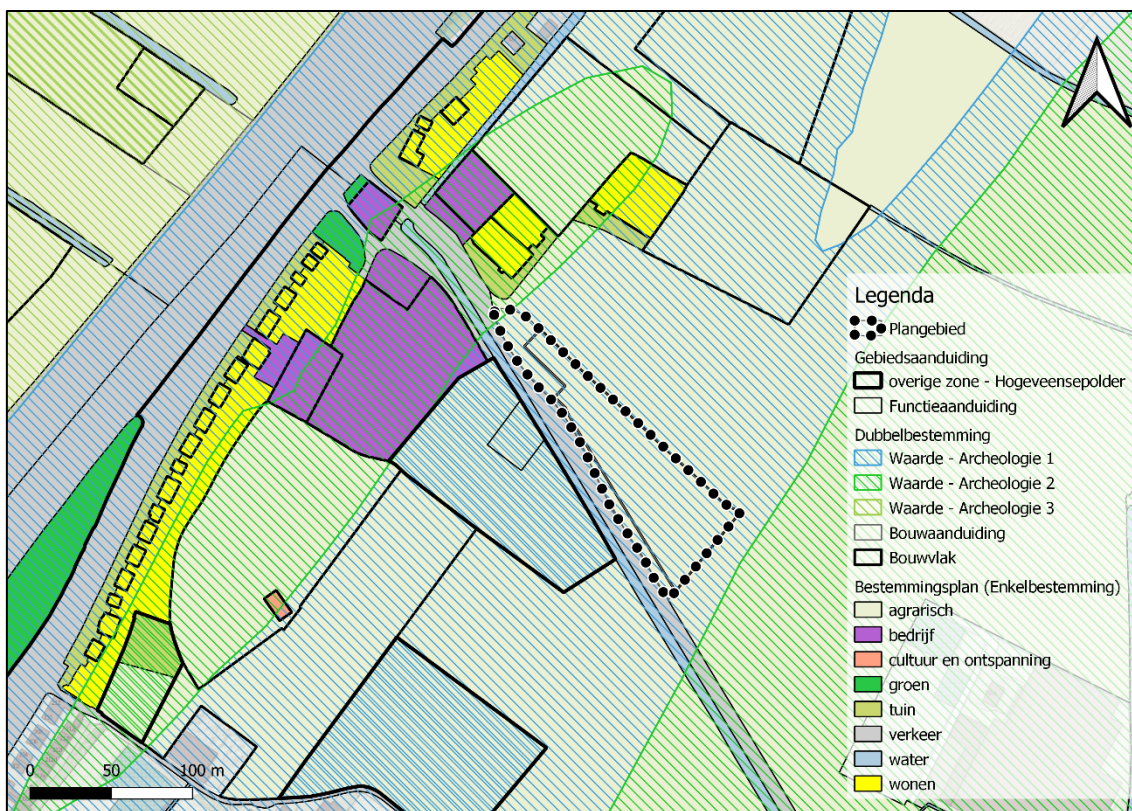
- Enkelbestemming: Agrarisch – Bollenteelt – Bollenzone 1
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 1

Op de huidige bestemming 'Agrarisch – Bollenteelt – Bollenzone 1' is een woning gevestigd welke bij het bedrijf hoort.

Op locatie geldt ook het paraplubestemmingsplan 'Paraplu Bestemmingsplan Parkeren en Wonen', welke is vastgesteld op 27 september 2018. In dit plan staan de regels betreffende parkeren in Noordwijkerhout. Dit paraplubestemmingsplan geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente. Er zijn in de gewenste situatie geen strijdigheden met bovengenoemde



paraplubestemmingsplan.



Figuur 3: Uitsnede huidige bestemmingsplan

#### 1.4 Strijdigheid met het bestemmingsplan

De voorgenomen plannen passen qua omvang en functie niet binnen het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied 2015'. De bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' dienen toegevoegd te worden aan de noordwest kant van het plangebied. De huidige bedrijfswoning krijgt een nieuwe functie als burgerwoning. Door het omzetten van de bestemming naar Wonen, wordt een bouwvlak toegevoegd aan het bestemmingsplan. De woning krijgt enkel een nieuwe functie, in het toekomstige plan worden dus geen aanpassingen voorzien aan het gebouw. De vrijkomende grond uit de bedrijfsbebouwing en de huidige agrarische bollengrond behouden in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming Agrarijsch – Bollenteelt – Bollenzone 1. In de nieuwe situatie dient de grond met deze bestemming langdurig in stand te worden gehouden als 1<sup>e</sup> klas bollengrond. Voorgenoemde is verklaard in een bijdrageovereenkomst tussen de initiatiefnemer en het besloten vennootschap Greenport Ontwikkelingsmaatschappij B.V. (hierna te noemen: GOM).

Om de ontwikkeling van de nieuwe gewenste bouwvlakken en terreininrichting in juridisch-planologische zin mogelijk te maken, dient een nieuw bestemmingsplan voor de locatie opgesteld te worden. Dit document voorziet daarin.

## 1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, planregels waarin de regels voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de planregels het bindende deel van het bestemmingsplan.

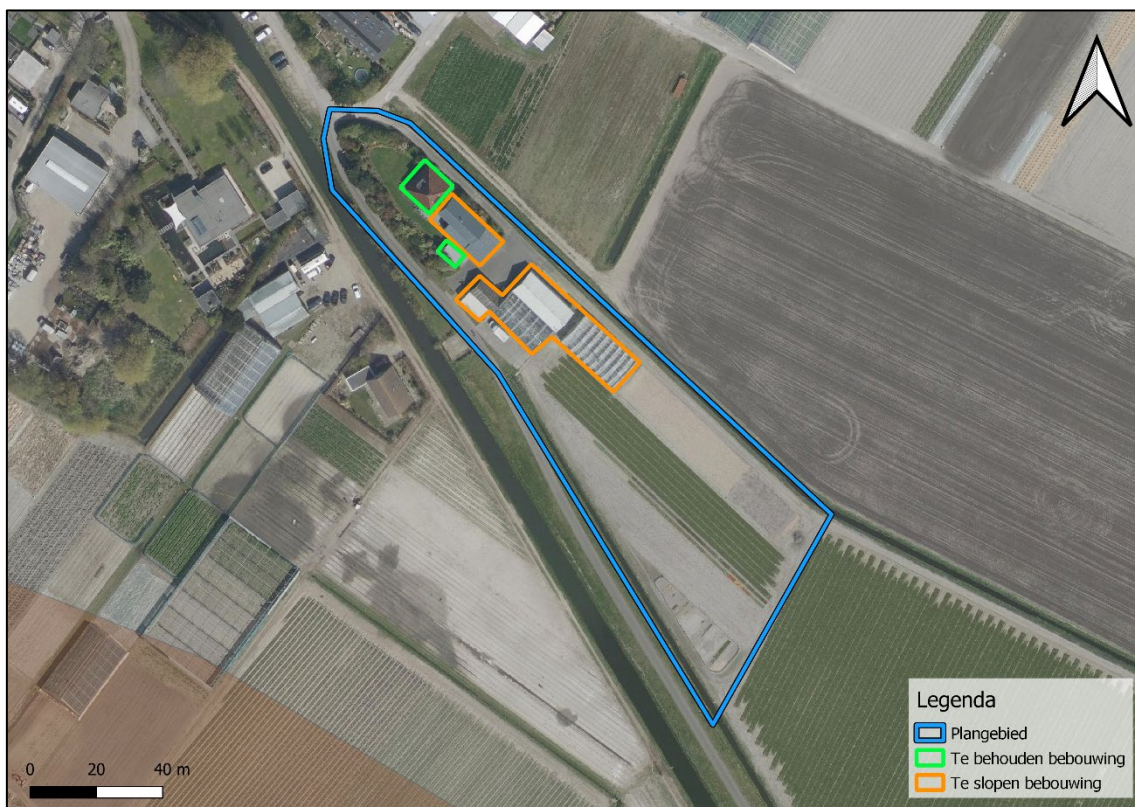
Hoofdstuk 2 gaat in op het te realiseren plan met aandacht voor onderwerpen zoals de huidige situatie en planvoornemen. Hoofdstuk 3 beschrijft het beleidskader met relevant beleid voor dit planvoornemen. Er wordt onder andere gekeken naar het Rijks-, provinciaal, regionaal en het gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 behandelt de relevante omgevingsaspecten en biedt verantwoording waarom dit plan ruimtelijk gezien passend is op deze locatie. Hoofdstuk 5 beschrijft het juridisch kader en in hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid behandeld. De bijlagen behorende bij dit plan zijn benoemd in hoofdstuk 7.

De systematiek van de planopzet sluit aan bij de gangbare landelijke systematiek voor de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012).

## 2. Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied heeft in de huidige situatie een bedrijfsbestemming met de functie agrarische bollenteelt. De bedrijfswoning is gelegen in het noordwesten van de planlocatie. Richting het zuidoosten staan op de huidige grond houten en bakstenen schuren en glazen kassen. In onderstaand figuur is het plangebied afgebeeld.



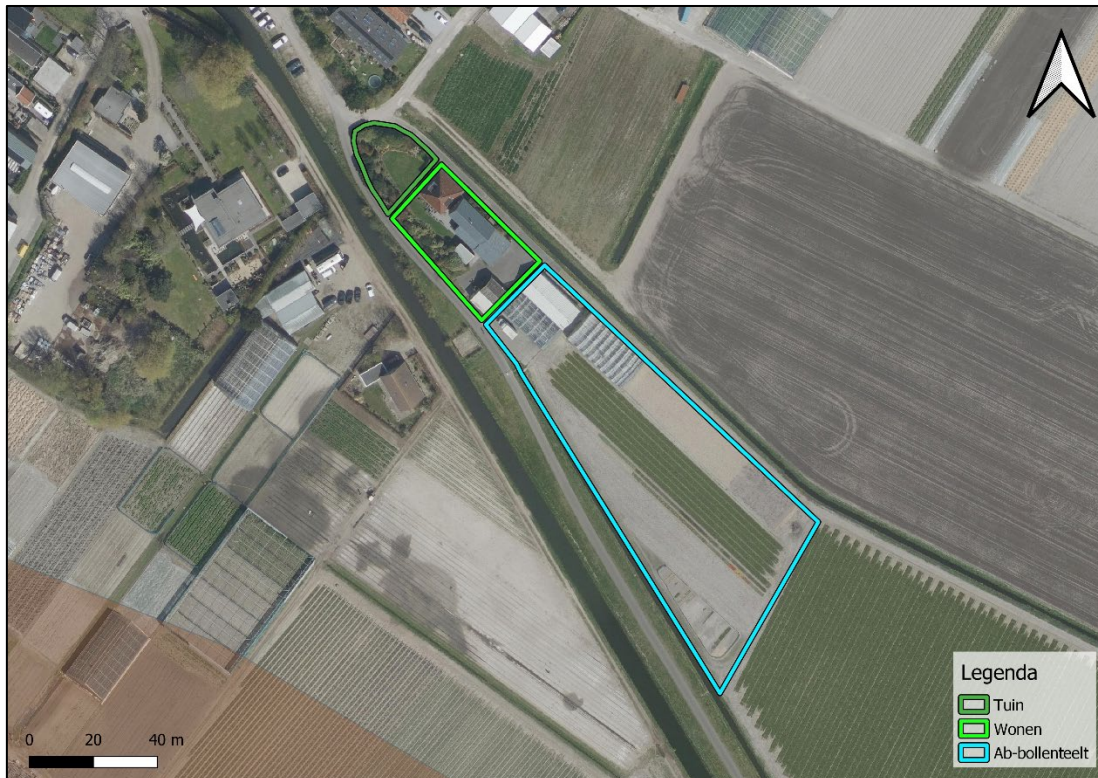
Figuur 4: De woning die zal worden omgezet van bedrijfswoning naar burgerwoning

### 2.2 Planvoornemen

Op de planlocatie aan de Herenweg 300 te Noordwijkerhout wordt de huidige bedrijvigheid gestopt. Daarom zullen de glazen kassen en schuren worden verwijderd. Een deel van het plangebied zal formeel de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' krijgen. Het overige deel wordt aangemerkt als 1<sup>e</sup> klas bollengrond met de bestemming Agrarisch – Bollenteelt – Bollenzone 1. Eén houten schuur wordt behouden binnen de toekomstige woonbestemming. De al aanwezige woning zal worden omgezet van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Deze wordt omgezet naar een burgerwoning en niet naar een plattelandswoning aangezien de bedrijfsvoering volledig stopt, en het bij een plattelandswoning nodig is om actief bedrijf te houden. In de bovenstaande figuur zijn de te behouden woning en de houten schuur in het groen aangeduid. De te verwijderen kassen en schuren zijn oranje gemarkeerd. Het



planvoornemen is dat de GOM het huidige agrarische bollenteeltgebied zal herstructureren tot een 1<sup>e</sup> klas bollengrond. Omdat de eigen bedrijfsvoering stopt, zal deze grond in de toekomstige situatie worden verhuurd aan bollentelers uit de omgeving. Op de volgende pagina is een impressie te vinden van het plangebied.



Figuur 5: Nieuwe situatie beoogde bestemmingen (Ab-bollenteelt is Agrarisch – Bollenteelt – Bollenzone 1)



Figuur 6: De woning die zal worden omgezet van bedrijfswoning naar burgerwoning



Figuur 7: Een deel van de te verwijderen glazen kassen



### 3. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste en relevante beleidsstukken beschreven die raakvlakken hebben met het planvoornemen.

#### 3.1 Rijksbeleid

##### *Nationale omgevingsvisie (NOVI)*

Tot 2030 moeten ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Dit zal grote impact hebben op de ruimtelijke ordening. Er wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een Stedelijk Netwerk Nederland. Een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's waarbij het potentieel van heel Nederland benut wordt. Om de woningbouw een impuls te geven zijn 14 locaties benoemd waar overheden samen goed bereikbare grootschalige woningbouw gaan ontwikkelen.

Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets- en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad. Met deze aanpak van verstedelijking verbeteren we niet alleen het woningaanbod, maar ook de leefomgevingskwaliteit in de stad.

De belangrijkste keuzes die de rijksoverheid voorziet zijn:

- Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit;
- Ruimte voor overgang naar een circulaire economie;
- Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden; en
- Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen.

##### *Barro*

Het Barro richt zich op de doorwerking van het nationaal belang in de gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van de belangen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

##### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onder Artikel 3.1.6. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de beschikbare ruimte in stedelijke gebieden. De ladder houdt in dat de behoefte aan stedelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, kantoren, bedrijven en detailhandel moeten worden afgestemd binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van deze ontwikkeling en dat deze waar mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd moet worden. Vanaf 12 woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dient gekeken te worden naar de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Met de wijziging van de Laddersystematiek sinds 1 juli 2017 is het niet langer noodzakelijk in een 'actuele regionale' behoefte te voorzien (maar uiteraard wel nog steeds in een behoefte).

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt in vergelijking met de voorgaande Laddersystematiek een uitgebreidere motiveringsplicht.

#### Toetsing aan de ladder

De provincie heeft hier in de Verordening Ruimte nadere invulling aan gegeven. Het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) definieert zij als *“het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.”* Nieuwe stedelijke ontwikkeling dient primair plaats te vinden binnen het BSD.

Onderliggend planvoornemen betreft de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, hiermee is het plan niet Ladderplichtig.

#### Conclusie rijksbeleid

De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Ook het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) doet geen specifieke uitspraken ten aanzien van het voorliggende plangebied. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het nationale beleidskader.

### **3.2 Provinciaal beleid**

De Visie ruimte en mobiliteit en de daarbij behorende Verordening ruimte 2014 zijn op 1 april 2019 vervallen. In het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Beide documenten zijn op 7 augustus 2021 vastgesteld. Daarnaast zijn beide documenten op 2 februari 2022 herzien, hierin zijn een aantal wijzigingen verwerkt. De oorspronkelijke documenten worden gebruikt ter beschrijving van het provinciaal beleid, tenzij een latere wijziging van toepassing is.

#### Omgevingsvisie Zuid-Holland 2020

De Omgevingsvisie bestaat in hoofdlijn uit de volgende onderdelen:

- Een introductie op het omgevingsbeleid, waarin opgenomen de kaartbeelden en de beschrijving van de ruimtelijke structuur;
- De ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid met ambities en sturing. De provincie geeft hierin aan een uitnodigend perspectief te bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen;
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit; en
- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

De Omgevingsvisie bevat de volgende wettelijk verplichte plannen:

- De provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- Het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer; en
- De natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

#### Omgevingsverordening Zuid-Holland

De beleidskeuzes uit de Visie, werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. In de omgevingsverordeningen worden geen regels beschreven die direct op wonen slaan.

Wel staan een aantal verordeningen beschreven die slaan op bestemmingsplannen. Er wordt wat vermeld over ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkelingen, Ke-contour Schiphol, NNN, bescherming landgoed- en kasteelbiotoop en ontheffing op natuur. Dit zijn onderwerpen die betrekking hebben op het plangebied en planvoornemen.

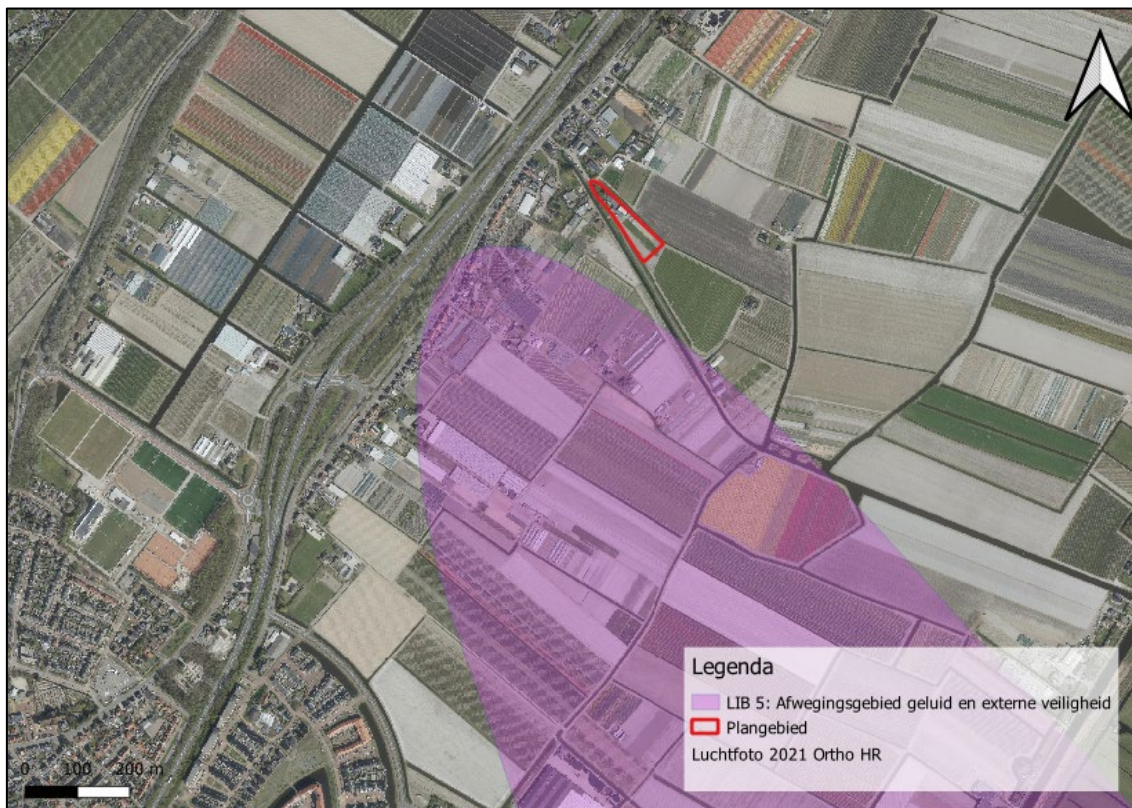
#### Artikel 6.9: Ruimtelijke kwaliteit

Een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, onder de volgende ruimtelijke voorwaarden:

1. 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)
2. 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:
  - a. Zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
  - b. Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;
3. 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:
  - a. 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
  - b. Het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

#### Artikel 6.14: 20 Ke-contour Schiphol

In de Omgevingsverordening is onder artikel 6.14 aandacht voor het afwegingsbeleid vanuit het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol. Het plangebied is gelegen buiten de 20 Ke-contour van het LIB (zie onderstaand figuur). De 20 Ke-contour houdt in dat binnen die contour circa 20% van de mensen die blootgesteld wordt aan vliegverkeergeluid geluidgehinderd is en 10% ernstig geluidgehinderd. Het planvoornemen met betrekking tot de 20 Ke-contour en de externe veiligheid wordt in paragraaf 4.9 nader beoordeeld.



Figuur 8: Ligging plangebied ten opzichte van de 20 Ke-contour uit het LIB Schiphol

#### Artikel 6.17: Bollenteeltgebied

In de Omgevingsverordening is onder artikel 6.17 benoemd dat gronden binnen het bollenteeltgebied, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 11 in bijlage II, primair bollenteeltbedrijven, bestaande gemengde bollenteelt- en glastuinbouwbedrijven en bestaande stekbedrijven toelaat, alsmede de daarbij behorende voorzieningen. Het plangebied valt onder het 'Bollenteeltgebied'.

- Een bestemmingsplan voor het bollenteeltgebied als bedoeld in de bovenstaande alinea, dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling anders dan bollenteelt toestaat op gronden die in het voorgaande bestemmingsplan zijn bestemd voor bollenteelt, voorziet in compensatie van bollenteeltgebied door middel van een overeenkomst hierover met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij Duin- en Bollenstreek.

#### Beoordeling planvoornemen provinciaal beleid

Het planvoornemen past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en voorziet niet in een wijziging op structuurniveau. Het planvoornemen draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit door het verbeteren van de openheid en belangrijke zichtlijnen door middel van het verwijderen van de bedrijfsbebouwing.

De herontwikkeling, waarbij de huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning, past binnen het provinciaal beleid. Hierbij is geen strijdigheid met het LIB aangezien het plan niet binnen de grenzen van de geluidscontouren of beperkingengebieden in het LIB valt.



GOM, waarmee met name wordt bedoeld dat de huidige opstallingen worden verwijderd en de gronden in gebruik moeten worden genomen als kwalitatief hoogwaardige bollengrond. Een gedeelte van 750 m<sup>2</sup> grond wordt herontwikkeld tot de enkelbestemmingen Wonen en Tuin. Het gaat ten koste van een “Bollenteeltgebied”, maar afgezien daarvan is de grond niet bollengrondcompensatieplichtig omdat dit perceeldeel reeds voor 1996 in gebruik is als tuin.

De gemeente Noordwijk heeft verklaard dat het gebied bij herbestemming niet bollengrondcompensatieplichtig is. Een bijdrageovereenkomst is vastgelegd tussen de initiatiefnemer en de GOM.

#### *Conclusie provinciaal beleid*

Het planvoornemen ondervindt geen strijdigheid en past hierdoor binnen het provinciaal beleidskader.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### *Regionale Structuurvisie 2020 (2009)*

Het regionale samenwerkingsorgaan Holland Rijnland, heeft op 24 juni 2009 de Regionale Structuurvisie 2020 (RSV) vastgesteld. Deze verankert de intergemeentelijke afspraken in een ruimtelijke vertaling naar 2020. Na 2020 houdt de RSV rekening met een doorkijk naar 2030.

Op diverse onderwerpen, werken de deelnemende gemeenten samen. Dit zijn onder andere ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, natuur en landschap, verkeer en vervoer, samenleving en welzijn.

De RSV ziet een goede balans tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter van de regio als belangrijk streven. Concentratie van stedelijke ontwikkeling en verbetering van de regionale bereikbaarheid zijn hierbij speerpunten.

Specifiek voor de woningmarkt is het voorzien in een gedifferentieerd woonmilieu een streven. Het doel is om een topwoonregio in de Randstad te worden. Voldoende aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving is daarbij een kernpunt. Dit leidt tot de volgende kernbeslissingen:

- Tot 2020 moeten er 40.000 woningen in de regio gebouwd worden; en
- Per gemeente moet 30% van de woningbouw in de sociale huursector worden gerealiseerd.

#### *Regionale woonagenda Holland Rijnland 2017*

Het Algemene Bestuur van Holland Rijnland heeft op 14 maart 2018 de Regionale Woonagenda vastgesteld. De Woonagenda heeft betrekking op de regionale woningbehoefte (kwantitatief en kwalitatief) en de bijbehorende planlijst wordt hierop afgestemd.

Woningbouwontwikkelingen moeten passen binnen de kaders die de provinciale Woningbehoefteraming (WBR) en Bevolkingsprognose (BP) bieden. Beide prognoses kennen verschillende uitgangspunten, waardoor een bandbreedte voor de woningbehoefte ontstaat. In de regio Holland Rijnland is vraag naar meer woningen die kwalitatief aansluiten bij de veranderende bevolkingssamenstelling. Om aan deze vraag te kunnen voldoen en de regio aantrekkelijk te houden voor huidige en toekomstige bewoners, heeft de regio de volgende keuzes gemaakt:

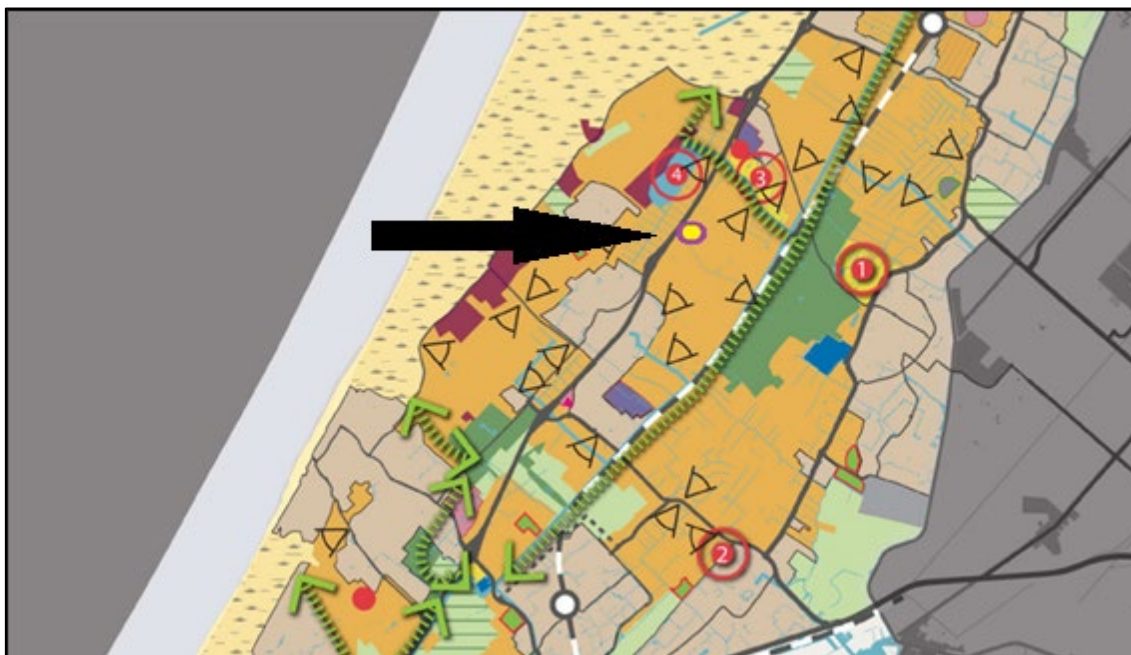
1. Tempoversnelling noodzakelijk, zeker voor de korte termijn;
2. Groei vraagt goede ruimtelijke ordening, balans tussen inbreiding en uitbreiding met prioriteit voor inbreiding;
3. Een kwalitatief programma dat borgt dat verdringing beperkt is;
4. Bevorderen doorstroming voor een betere werking van de woningmarkt;
5. Een programma dat recht doet aan de behoefte aan verschillende woonmilieus, centrumstedelijk, suburbaan en dorps/landelijk;
6. Groeien met aandacht voor duurzaamheid en bodemdaling;
7. Langer zelfstandig wonen met zorg faciliteren;
8. Bereikbaar bouwen; en
9. Solidariteit;

#### *Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (2016)*

*'Meer flexibiliteit en ontwikkelingsmogelijkheden voor het totale bollen- en sierteeltcomplex in de Duin- en Bollenstreek, met zijn productie, handel, distributie, onderzoek en promotie om te komen tot een Vitale Greenport, zonder daarbij het landschap verder te 'verrommelen'.*

Dat is tezamen met het herstel van het karakteristieke (bollen)landschap in één zin de ambitie van de ISG 2016, waarmee op hoofdlijnen voortgeborduurd wordt op de ISG uit 2009. Deze Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport is een uitgave van de vijf samenwerkende gemeenten in de Greenport Duin- en Bollenstreek, naast Noordwijk zijn dat Katwijk, Lisse, Hillegom en Teylingen. De ISG 2016 is een deeluitwerking van de Regionale Structuurvisie, maar dan wel met een zelfbindend karakter voor de betreffende gemeenten. De greenportgemeenten hebben gezamenlijk de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) opgericht die zich vanuit deze intergemeentelijke structuurvisie richt op herstructurering en revitalisering van de Greenport Duin- en Bollenstreek.

De Greenport Duin- en Bollenstreek is nog altijd goed voor 60% van de wereldhandel en -export in bloembollen (met een welhaast monopolie op de hyacint), met een handelsomzet van 550 miljoen euro en een exportwaarde van 415 miljoen euro. Daarmee neemt deze regio circa 10% van het nationale productieareaal en de daarmee samenhangende productiewaarde voor haar rekening. Om dit aandeel te waarborgen en bollenteeltbedrijven zich economisch te laten handhaven, wordt in de ISG ingezet op herstructurering en schaalvergroting. Het regionaal beleid is er vooral op gericht ruimte te bieden aan greenport-gerelateerde bedrijven, oftewel het mogelijk maken van investeringen die onmiskenbaar bijdragen aan de kwaliteit van de Greenport.



Figuur 9: Uitsnede uit de ISG 2016 met de locatie van het planvoornemen (blauw-gele contour)

#### *Landschapsvisie Hogeveensepolder*

Op 3 oktober 2014 heeft de GOM in samenwerking met Stichting Kavelruil, de Gemeente Noordwijkerhout, LTO Noord Duin- en Bollenstreek, Dienst Landelijk Gebied (DLG) en Hoogheemraadschap van Rijnland het rapport Landschapsvisie Hogeveensepolder vastgesteld. Het doel van deze visie is om zorg te dragen voor structuurverbetering van de Duin- en Bollengemeenten.

Het behoud van het bollenlandschap in Noordwijkerhout is belangrijk voor de identiteit van de streek. Het landschap dient aantrekkelijk te zijn voor bewoners, recreanten en toeristen. Met deze visie wordt vooruitgekeken hoe de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd kan worden in de komende 20 jaar.

Deze visie heeft de ambitie de strandwallen en strandvlaktes zichtbaar te maken en werkt toe naar een herstructurering van de polder vanwege de economische en landschappelijke vitaliseringsopgave. Hierbij worden de volgende uitgangspunten gegeven:

- Versterken van de hoofdstructuur, strandwal, strandvlakte;
- Verbeteren van de totale waterhuishouding en verkaveling;
- Verbeteren van bedrijfsontsluiting in het middengebied en daarmee de overige wegen van agrarisch verkeer ontlasten;
- Verbeteren van de openheid en belangrijke zichtlijnen;
- Tegengaan van verdere verrommeling.

#### Beoordeling planvoornemen regionaal beleid

Noordwijkerhout is een onderdeel van een aantrekkelijk woongebied binnen de regio Holland Rijnland. De locatie ligt dichtbij duin en strand, waardoor de vraag naar woningen in het gebied hoog is. Dit geldt zowel voor de bestaande inwoners als toekomstige bewoners van buitenaf.

Het planvoornemen heeft niet een directe impact op het woonaanbod in de regio, omdat in de eerste instantie dezelfde bewoners blijven wonen in de woning. De functieomzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning draagt op de lange termijn wel bij aan de wens om het aantal woningen in de regio te vergroten. Het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning draagt bij aan een meer flexibel woonaanbod dat beter aansluit op de huidige behoeften.

De locatie ligt in een gebied, aangewezen als 'Herstructurering naar vitale Greenport met landschapsverbetering en integratie wateropgaven, sanering, schaalvergroting en intensivering van het bollencomplex'. Volgens de beleidsvoornemens die vanuit de ISG 2016 gelden is bebouwing in dit gebied niet toegestaan, tenzij de ontwikkeling verrommeling tegengaat en actief bijdraagt aan openheid van het landschap. Binnen de ISG komt dit tot uiting doordat geen nieuwe woningen worden toegestaan, met uitzondering van greenportwoningen. De GOM-woningen zijn enkel toegestaan met een GOM-overeenkomst. Zoals eerder benoemd is in "Beoordeling planvoornemen provinciaal beleid", is deze herontwikkeling afgestemd en vastgesteld in de bijdrageovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de GOM.

De planlocatie valt onder het gebied 'Landschapsvisie Hogeveensepolder'. Het planvoornemen draagt bij aan het verbeteren van de openheid en belangrijke zichtlijnen door middel van het verwijderen van de bedrijfsbebouwing.

#### Conclusie regionaal beleid

Het voorgenomen plan past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte naar woningen in de gemeente Noordwijkerhout en de regio Holland Rijnland. Als gevolg van de beëindiging van de bedrijfsbebouwing op het perceel neemt de openheid van het bollengebied toe en wordt de bollengrond verbeterd. Op grond hiervan en de vastgestelde overeenkomst is het initiatief inpasbaar binnen het regionaal beleid.



### 3.4 Gemeentelijk beleid

De locatie van het planvoornemen ligt binnen de voormalige gemeentegrens van Noordwijkerhout. Sinds de gemeente Noordwijkerhout gefuseerd is met de gemeente Noordwijk op 1 januari 2019, dient getoetst te worden aan het beleid van de fusiegemeente Noordwijk.

#### Structuurvisie Noordwijkerhout

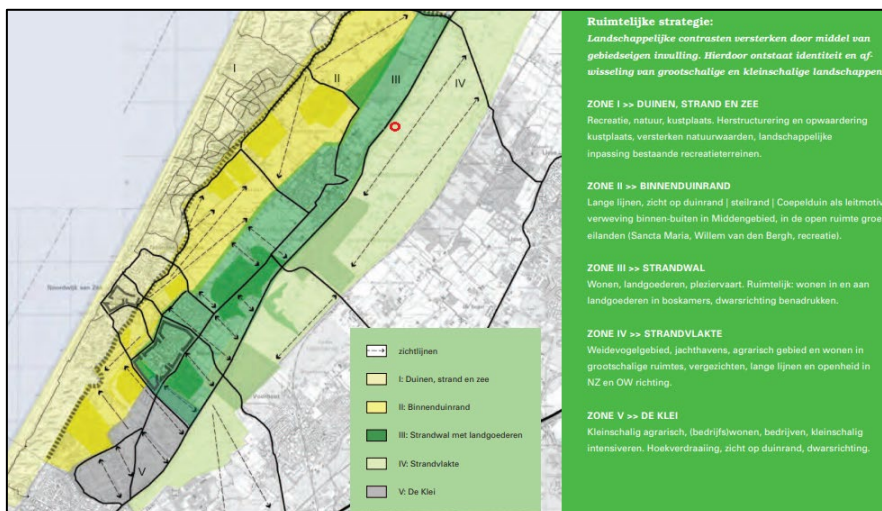
In de structuurvisie Noordwijkerhout is beschreven dat voor het buitengebied de ISG geldt. Zoals beschreven in paragraaf 3.3 van dit hoofdstuk is het planvoornemen inpasbaar binnen deze visie. Opgemerkt wordt dat sinds de fusie (1 januari 2019), de gemeente Noordwijkerhout is opgegaan in de fusiegemeente Noordwijk.

#### Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030

De Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030 met als ondertitel 'Kiezen voor kwaliteit' is op 2 september 2009 door de gemeenteraad vastgesteld en in 2013 geactualiseerd. Het doel van deze Structuurvisie is het behoud van de karakteristieke kenmerken van de verschillende landschappelijke zones die Noordwijk rijk is en deze te versterken door middel van een gebiedseigen invulling. In de Ruimtelijke Structuurvisie worden vijf zones onderscheiden:

1. Duinen, strand en zee;
2. Binnenduintrandzone;
3. Strandwal;
4. Strandvlakte; en
5. De Klei.

Zoals blijkt uit de onderstaande uitsnede uit de Structuurvisie, valt het plangebied binnen het gebied aangewezen als Zone IV: Strandvlakte. Dit entree naar de bebouwde kom van Noordwijk moet worden vormgegeven en kwalitatief hoogwaardig worden ingericht. De zone wordt gekenmerkt door: weidevogelgebied, jachthavens, agrarisch gebied en wonen in grootschalige ruimtes, vergezichten, lange lijnen en openheid in noord zuidelijke en oost westelijke richting. Het perceel bevindt zich in het buitengebied, zoals blijkt uit de kaart 'Positionering in de regio'. Het perceel is gelegen in een gebied wat zich kenmerkt door de openheid van het bollenlandschap, de duinen en diverse verspreide bouwwerken.



Figuur 10: Uitsnede kaart Landschappelijke zones als drager van ruimtelijke ontwikkelingen – Structuurvisie Noordwijk

#### *Omgevingsvisie ‘Samen maken we de toekomst voor Noordwijk!’*

De gemeente Noordwijk heeft op 23 februari 2022 een nieuwe omgevingsvisie vastgesteld. Deze omgevingsvisie, met als ondertitel ‘Samen maken we de toekomst van Noordwijk’, fungeert nog in de ontwerpfase.

Deze omgevingsvisie resulteert uit de nieuwe omgevingswet. Het is opgezet om gebruikt te worden door de hele gemeente voor de lange termijn en zal de huidige gemeentelijke beleidsvisies vervangen.

De vijf thema's voor de toekomst van Noordwijk zijn:

1. Ondernemende gemeente; voldoende welvaart voor iedereen
2. Prettig wonen met voldoende woningen voor iedereen
3. Welzijn en gezondheid (cultuur en sport)
4. Bereikbaarheid en
5. Duurzaam, klimaatneutraal en klimaatbestendig (natuur).

Het thema “Prettig wonen met voldoende woningen voor iedereen” omschrijft een toekomst met voldoende woningen. De gemeente Noordwijk wil de grote variatie aan woningen in het gebied voor verschillende categorieën in stand houden. Daarom wordt ingezet op behoud en nieuwbouw van betaalbare woningen.

#### *Beoordeling planvoornemen gemeentelijk beleid*

Gelet op de ligging van het plan (binnen de gemeente Noordwijk) en de kenmerken van het plan (het toevoegen van één burgerwoning aan de woningvoorraad), bestaat geen strijdigheid met het gemeentelijke beleid vanuit de Structuurvisie en de Omgevingsvisie.

Voor het voorliggende plangebied wordt op de ontwikkelingsperspectiefkaart uitgegaan van 'Behoud dorpsgebied en gerichte verbetering van de ruimtelijke kwaliteit'. Het voorliggende initiatief voorziet daarin.

#### *Conclusie gemeentelijk beleid*

De omzetting van de huidige bedrijfswoning naar een formele woonbestemming, in een groene omgeving, sluit goed aan bij het gemeentelijk beleid.

## 4. Omgevingsonderzoeken

### 4.1 Verkeer en parkeren

Op het eigen terrein is voldoende ruimte om auto's te parkeren. In de huidige situatie zijn minimaal drie plekken waar auto's geparkeerd kunnen staan. De planlocatie behoort tot het buitengebied van Noordwijkerhout, met een adressendichtheid van 314 per km<sup>2</sup> wordt het gebied geclassificeerd als niet stedelijk. Volgens de CROW-richtlijnen heeft deze vrijstaande (koop) woning minimaal 2 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen nodig. In de beoogde situatie, waarbij de bedrijfsopstanden worden verwijderd, wordt rekening gehouden met minimaal 3 parkeerplaatsen. Hiermee wordt ruim voldaan aan de parkeereis.

De woning is gesitueerd aan de Herenweg. Het plangebied kan worden bereikt door een aftakking van de Herenweg. De aftakking eindigt in een doodlopende 'eigen' weg met een maximale snelheid van 15 kilometer per uur. Bij het verlaten van het perceel kan de Herenweg in twee verschillende richtingen worden opgereden. In de noordoostelijke en zuidwestelijke richting kan de N206 bereikt worden. Daarnaast sluit de Herenweg in de zuidwestelijke richting aan op de oude dorpskern van Noordwijkerhout.

Het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten en het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning zorgt niet voor een toename in vervoersbewegingen per dag. Het is mogelijk dat de verkeersgeneratie afneemt. De ontwikkeling heeft daardoor geen negatieve invloed op het verkeersbeeld.

#### *Conclusie verkeer en parkeren*

Op basis van de vastgestelde gegevens zorgt het plan niet voor een belemmering wat betreft verkeer en parkeren.

### 4.2 Bodemkwaliteit

#### *Aanleiding*

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig gesaneerd dient te worden dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is in april 2022 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door IDDS. Doel van het onderzoek is het vaststellen of het voormalige dan wel het huidige gebruik van de onderzoekslocatie heeft geleid tot een verontreiniging van de bodem. Het verkennend bodemonderzoek beoogt inzicht te verkrijgen in aard, plaats van voorkomen en concentraties van eventueel aanwezige verontreinigende stoffen in de bodem.

#### *Beoordeling planvoornemen*

De conclusie van het bodemonderzoek luidt als volgt. Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (grond) en de

aangetoonde overschrijding van de betreffende streefwaarde (grondwater), kan de hypothese verdacht voor de onderzoekslocatie worden aangenomen. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is.

Beperkingen ten aanzien van het voorgenomen gebruik, zijnde voor een deel wonen met tuin en voor een deel bollengrond, worden op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien. Het volledige rapport is als bijlage bijgevoegd.

#### *Conclusie bodemgeschiktheid*

Op basis van het uitgevoerde verkennende bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat er vanuit milieukundig oogpunt geen belemmeringen bestaan voor het realiseren van een woning op de planlocatie. Dit milieuaspect vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

### **4.3 Archeologie en cultuurhistorie**

#### *Archeologie*

Nederland heeft zich in 1992 in Europees verband gecommitteerd aan het Verdrag van Valletta, ook wel de Conventie van Malta genoemd. Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In aansluiting op dit verdrag is in Nederland op 1 september 2007 de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Op 1 juli 2016 is de Wamz met grote delen van de Monumentenwet opgegaan in de Erfgoedwet, sindsdien dé wet voor behoud en beheer van cultureel erfgoed.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Valletta zijn in de Nederlandse wetgeving overgenomen, te weten:

- Het archeologisch erfgoed dient zo veel mogelijk ter plaatse te worden behouden;
- Het archeologisch erfgoed dient in de ruimtelijke belangenafweging te worden betrokken; en
- De verstoorder (lees: de initiatiefnemer) is verantwoordelijk voor het vroegtijdig uitvoeren van archeologisch onderzoek alsmede de financiering van dit onderzoek.

#### *Beoordeling planvoornemen*

Overeenkomstig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' ligt de planlocatie in een zone met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. In principe is hier een archeologisch onderzoek nodig. Echter, onder bepaling 4 is gesteld dat een dergelijk onderzoek niet nodig is indien wordt voldaan aan de volgende uitgangspunten:

- a. Vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. Een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- c. Een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Gelet op het feit dat in het planvoornemen sprake is van een bestemmingswijziging en sloop van bestaande bebouwing waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid, is dergelijk onderzoek niet nodig.



#### Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, lid 5 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om in het proces tijdig rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Op de planlocatie is een gebiedsaanduiding betreffende een 'overige zone' aanwezig. Deze zone is mede bestemd voor het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de Hogeveensepolder. Bij de toepassing van een afwijking bij een omgevingsvergunning of een wijzigingsbevoegdheid uit de regels van dit plan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Hogeveensepolder' moet worden voldaan aan de ontwerpprincipes, zoals vastgesteld in de 'Landschapsvisie Hogeveensepolder' en beoordeeld in paragraaf 3.3 (regionaal beleid).

#### Beoordeling planvoornemen

Het huidige planvoornemen zal geen van de richtpunten rondom het 'Bollenlandschap' verstoren. De locatie van het planvoornemen zal meer open worden door het verwijderen van de bedrijfsopstanden. De omgeving is altijd een open landschap geweest met agrarische functies. Onderliggend planvoornemen zal de openheid van het gebied waarborgen.

#### Conclusie archeologie en cultuurhistorie

Vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt is er geen belemmering voor het planvoornemen.

### **4.4 Bedrijven en milieuzonering**

#### Aanleiding

De Wet milieubeheer beoogt milieuhinder ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving of ten opzichte van gevoelige functies zoals woningen zoveel mogelijk te voorkomen. Alle bedrijfsmatige activiteiten die in potentie hinder kunnen veroorzaken worden door middel van vergunningen of meldingen op basis van de Wet milieubeheer gereguleerd. In aanvulling op deze vergunningen of meldingen voorziet een 'goede ruimtelijke ordening' eveneens in het voorkomen van onvoorzienbare hinder bij gevoelige functies zoals wonen. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (wonen) wordt hinder voorkomen. Met milieuzonering worden twee doelen gediend: niet alleen het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, maar ook het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Bedrijfsmatige activiteiten zijn in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfs-indeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

In de VNG-publicatie zijn de richtafstanden uit bijlage 1 'Richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten' afgestemd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Een rustige

woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, stiltegebied of natuurgebied) wordt gekenmerkt door functiescheiding: afgezien van wijk gebonden voorzieningen komen er nauwelijks andere functies zoals bedrijven of kantoren voor. Een locatie kan echter ook behoren tot het tweede omgevingstype 'gemengd gebied', dat gekarakteriseerd wordt door een matige tot sterke functiemenging. Hier komen direct naast woningen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als dit type worden beschouwd. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie kunnen in dat geval met één afstandsstap verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat van een milieugevoelig object. Dit geldt in het bijzonder voor geluid, het milieuaspect dat voor de te hanteren richtafstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend is.

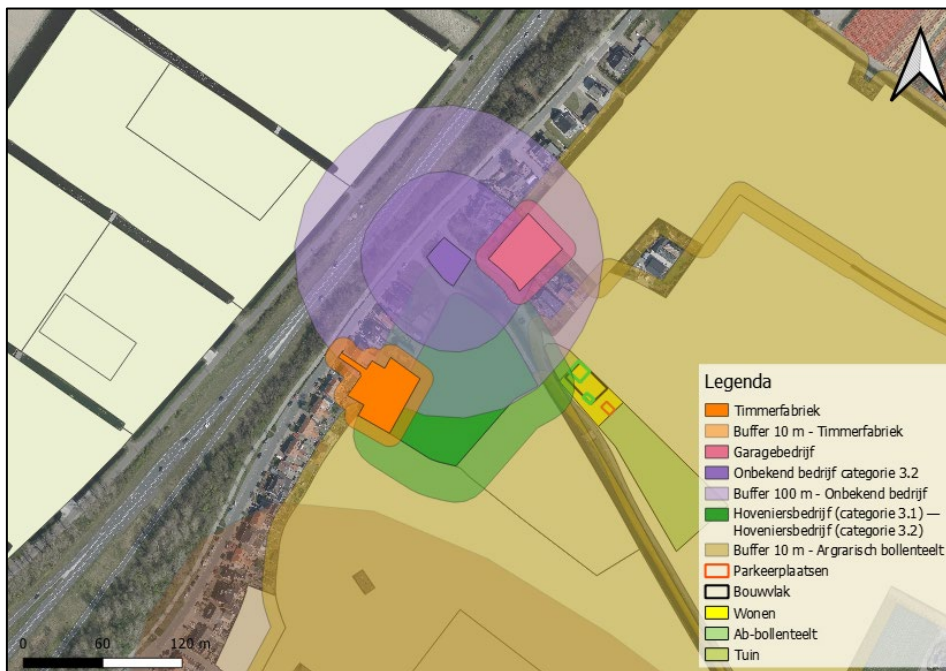
#### Beoordeling planvoornemen

Binnen en rondom het plangebied vindt agrarische bedrijvigheid van bollenteelt plaats. In de nabije omgeving zijn verschillende bedrijven gevestigd. Uitgaande van dit gegeven wordt aangenomen dat het een gemengd gebied betreft, waardoor één stap terug kan worden teruggezet van de richtlijnen afstanden.

Ten noorden van het plangebied is een garagebedrijf gevestigd. Dit bedrijf heeft een categorie 2 volgens de VNG-richtlijnen. Hierbij hoort een richtafstand van 10 meter. Ten westen van het perceel is een hoveniersbedrijf gevestigd. Dit bedrijf behoort tot categorie 3.1 van de VNG-richtlijnen. Hier hoort een richtafstand van 30 meter bij. Voorbij het hoveniersbedrijf in de westelijke richting ligt een timmerfabriek. Een bedrijf van deze specifieke vorm valt onder categorie 2, waarbij een richtafstand van 10 meter hoort. Daarnaast ligt in de noordwestelijke richting een bedrijf zonder functieaanduiding. Hierbij wordt uitgegaan van de worst-case scenario, dat is in dit geval categorie 4.1 met een richtafstand van 100 meter. De afstanden zijn in de onderstaande afbeelding geografisch weergegeven. De richtafstand van het hoveniersbedrijf tot de dichtstbijzijnde woning is exact 30 meter. Geconcludeerd wordt dat de woning op genoeg afstand van de bedrijven ligt.

Het omliggende agrarische bollenteeltgebied behoort tot categorie 2 volgens de VNG-richtlijnen, hierbij hoort een afstand van 10 meter.

Betreffende de omliggende bestemming 'Agrarisch', geldt een richtafstand van 10 meter in een gemengd gebied. De buffer hiervan is op onderstaande afbeelding weergegeven. Zoals te zien op onderstaande afbeelding, wordt het plangebied omringd door agrarische gronden. Planologisch gezien wordt niet voldaan aan de richtafstand van 10 meter, omdat het plangebied direct grenst aan de agrarische grond.



Figuur 11: Buffers van omliggende bedrijfstypen

Echter, op onderstaande figuur is te zien dat wanneer wordt gekeken naar de feitelijke afstand tussen de woning en de agrarische grond, met 12 meter wel ruim wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter. Op basis hiervan wordt geoordeeld dat milieuzonering geen belemmering is voor het planvoornemen, en sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



Figuur 12: Feitelijke kortste afstand van de woning tot de agrarische gronden

#### *Conclusie bedrijven en milieuzonering*

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

## **4.5 Geluid**

### *Aanleiding*

Aangezien woningen geluidgevoelig zijn, dient overeenkomstig de Wet geluidhinder (Wgh) beoordeeld te worden of aan wet- en regelgeving wordt voldaan en sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat ter plaatse van de nieuwe woningen een aangenaam woon- en leefklimaat gewaarborgd dient te zijn.

### *Beoordeling planvoornemen*

Geluidsoverlast kan veroorzaakt worden door lawaai afkomstig van industrie, railverkeer, wegverkeer en/of luchtvaartverkeer. Er bevinden zich in de buurt van het plangebied geen grote lawaaimakers overeenkomstig bijlage 1 onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor), noch een gezoneerd industrieterrein conform artikel 40 Wgh (industrielawaai). Het plangebied ligt niet aan een drukke weg of spoorlijn (railverkeerlawaai), op een afstand van 185 meter ligt de Provincialeweg N206.

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) hebben alle wegen een 'zone', uitgezonderd een aantal situaties waaronder wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. De 'zone' is een aandachtsgebied waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. Toetsing van niet gezoneerde wegen is in het kader van de Wgh niet aan de orde. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing dient echter wel aangegeven te worden in hoeverre nabij gelegen 30 km/uur wegen een relevante invloed uitoefenen op het akoestisch klimaat ter plaatse.

Wegens de ligging van het plangebied aan een 15 km/uur weg, welke ook nog eens een privé weg bedraagt, kan aangenomen worden dat er geen sprake is van wegverkeerslawaai afkomstig van deze weg. Deze weg gaat over op de Herenweg, waar een maximumsnelheid van 50 km/u geldt. Opgemerkt wordt dat aan deze weg al woningen liggen, welke een stuk dichterbij de weg liggen dan het plangebied. Hiervoor wordt verwezen naar onderstaande figuur. Omdat deze woningen al vergund zijn op korte afstand van de Herenweg, is onderzoek naar wegverkeerslawaai niet nodig. Wegverkeerslawaai vormt samengevat geen belemmering voor het planvoornemen.





Figuur 13: Visualisatie afstand wegen van enkelbestemming wonen in de nieuwe situatie (te slopen bebouwing in groen)

#### Conclusie geluidhinder

Akoestisch onderzoek naar wegverkeer is wegens de ligging van het plangebied niet nodig. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

#### **4.6 Flora en Fauna (Ecologie – soortenbescherming)**

##### Aanleiding

In verband met de voorgenomen beëindiging van de bedrijfsactiviteiten, waarbij bedrijfsbebouwing wordt verwijderd, is inzicht nodig in de gevolgen voor (beschermde) flora en fauna. Dit in het kader van de Wet natuurbescherming.

##### Beoordeling planvoornemen

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied of Natuur Netwerk Nederland (NNN). De ingreep leidt niet tot een fysieke afname van oppervlakte aangewezen habitattypen in Natura 2000-gebieden of het NNN en heeft geen significant verstorend effect op soorten.

*Vleermuizen:* binnen de invloedssfeer van werkzaamheden kunnen gebouwbewonende vleermuizen verblijven (Tabel 1). Indien tijdens de sloopwerkzaamheden met felle bouwverlichting op de omliggende panden geschenen wordt, kan dit voor verstoring van verblijven zorgen. Om verstoring van vleermuizen en overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming te voorkomen, wordt geadviseerd om felle (bouw)verlichting tussen zonsondergang en zonsopkomst te doven en niet te schijnen op de omliggende gevels en

bomen. Op deze manier wordt verstoring van eventuele verblijfplaatsen van vleermuizen in en rondom het plangebied voorkomen en hoeft er geen nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd te worden.

Binnen het plangebied kunnen vogels zonder jaarrond beschermd nest broeden. Algemene vogelsoorten die broeden zijn gedurende deze tijd beschermd (grootweg van 15 februari tot 15 augustus, in gebruik zijnde nesten zijn ook buiten deze periode beschermd). Het advies luidt om de werkzaamheden buiten dit broedseizoen te laten plaatsvinden of voor het broedseizoen te beginnen en continu door te werken tijdens het broedseizoen zodat vogels niet tot broeden komen in het plangebied. Indien het niet mogelijk is om de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, dient een broedvogelinventarisatie gedaan te worden door een deskundig ecooloog. Indien broedende vogels aanwezig zijn, moeten de werkzaamheden worden uitgesteld tot het nest verlaten is.

**Tabel 2: Overzicht van soorten waarmee in het vervolg van het project rekening gehouden moet worden.**

| Soortgroep                                                | Soort ( <i>wetenschappelijke soortnaam</i> )               | Vervolgtraject          |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Vogels waarvan het nest niet jaarrond beschermd is</b> | Diverse algemene vogelsoorten                              | Mitigerende maatregelen |
| <b>Vleermuizen</b>                                        | Gewone dwergvleermuis ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> ) | Mitigerende maatregelen |
|                                                           | Ruige dwergvleermuis ( <i>Pipistrellus nathusii</i> )      | Mitigerende maatregelen |
|                                                           | Kleine dwergvleermuis ( <i>Pipistrellus pygmaeus</i> )     | Mitigerende maatregelen |
|                                                           | Laatvlieger ( <i>Eptesicus serotinus</i> )                 | Mitigerende maatregelen |

Het volledige rapport betreffende flora en fauna is bijgevoegd als bijlage met kenmerk *A2331-03BHUqsl*.

#### *Conclusie flora en fauna*

Beschermde soorten zijn uitgesloten binnen het plangebied. Dit aspect vormt geen belemmering voor de uitvoering van de werkzaamheden.

## **4.7 Stikstofdepositie (Ecologie – gebiedsbescherming)**

### *Aanleiding*

De uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 heeft een streep gezet door de tijdelijke vrijstelling van de stikstofuitstoot als gevolg van de sloop-, aanleg- en bouwphase, zoals opgenomen in de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn). Hierdoor dient het stikstofonderzoek net als voorheen niet alleen de gebruiksfase te beslaan, maar ook rekening te houden met (de mobiele voertuigen die ingezet worden bij) de sloop-, aanleg- en bouwphase. Bovendien zal met de intreding van de Omgevingswet ook een inspanningsverplichting gaan gelden om de stikstofuitstoot bij bouwprojecten te verminderen.

Door deze uitspraak dienen stikstofberekeningen te worden uitgevoerd zoals voor 1 juli 2021 het systeem was. Dit betekent dat zoals onder de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig kan zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Oftewel, ook relatief kleinschalige projecten dienen zorgvuldig op hun stikstofdepositie getoetst te worden om aan Europese regelgeving te kunnen voldoen (en stand te houden bij de Raad van State in geval van een beroep).

### *Beoordeling planvoornemen*

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De ingreep leidt niet tot een fysieke afname van oppervlakte aangewezen

habitattypen in Natura 2000-gebieden of het NNN en heeft geen significant verstorend effect op soorten. Aangezien de gebruiksfase van het planvoornemen tot een bevordering leidt, waarbij verschillende gebouwen worden afgebroken en de bedrijfsactiviteiten worden gestaakt, zal het planvoornemen niet leiden tot een toename van stikstofdepositie in de gebruiksfase. Een stikstofdepositie voor de gebruiksfase is hierom niet doelmatig.

Met het planvoornemen wordt bestaande bebouwing gesloopt, wat leidt tot een beperkte tijdelijke toename aan stikstofdepositie. Gelet op de afstand van meer dan 2,0 kilometer tot stikstofgevoelig gebied, en het feit dat het een relatief klein project betreft waarbij alleen sprake is van sloop, wordt geoordeeld dat het voldoende aannemelijk is dat het project niet leidt tot een significante toename van stikstofdepositie.

#### *Conclusie stikstofdepositie*

Het planvoornemen betreft een klein project op ruime afstand van stikstofgevoelig gebied, waarbij alleen sprake is van sloop. Om deze reden is een stikstofberekening niet doelmatig.

## 4.8 Luchtkwaliteit

### *Aanleiding*

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd. Aan hoofdstuk 5 is een titel toegevoegd: titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) opgenomen. Dit zijn in ons land de meest kritische luchtverontreinigende componenten met de hoogste kans op overschrijdingen van de grenswaarden. De normen zijn op basis van gezondheidkundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m<sup>3</sup> neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijnstof geen gezondheidkundige grenswaarde vast te stellen.

Tabel 1: Grenswaarden NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> overeenkomstig bijlage 2 Wet milieubeheer

| Stof              | Concentratie<br>[µg/m <sup>3</sup> ] | Omschrijving                                                              |
|-------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| NO <sub>2</sub>   | 40                                   | Jaargemiddelde concentratie                                               |
|                   | 200                                  | Uurgemiddelde waarde die max. 18 keer per jaar mag worden overschreden    |
| PM <sub>10</sub>  | 40                                   | Jaargemiddelde concentratie                                               |
|                   | 50                                   | 24-uurgemiddelde waarde die max. 35 keer per jaar mag worden overschreden |
| PM <sub>2,5</sub> | 25                                   | Jaargemiddelde concentratie                                               |

### *Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)*

Het NSL is de kern van de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit. Dit programma is de onderbouwing van het derogatieverzoek van het Rijk aan de EU. Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke maatregelen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren en alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren om er voor te zorgen dat per 2011 (fijnstof) respectievelijk 2015 (stikstofdioxide) overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan. Het Rijk coördineert het programma. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur

(AMvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder AMvB en mr niet in betekenende mate (NIBM).

Vanaf 1 januari 2023 wordt het CIMLK het nieuwe instrument voor de ondersteuning van monitoring van de luchtkwaliteit nu in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) en later onder de Omgevingswet (Ow). Om de luchtkwaliteit in Nederland te verbeteren is er monitoring. Het doel is het bewaken van de kwaliteit van de buitenlucht en het tijdig signaleren van een (dreigende) overschrijding van omgevingswaarden. Het gebruikte instrument voor de monitoring is het CIMLK. De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) of fijnstof (PM<sub>10</sub>), die nemen deel aan de jaarlijkse monitoring.

#### AMvB en Regeling niet in betekenende mate

De Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit, maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan, bijvoorbeeld om de bewoners en/of kinderen in een school/kinderdagverblijf aan de gebiedsontsluitende wegen.

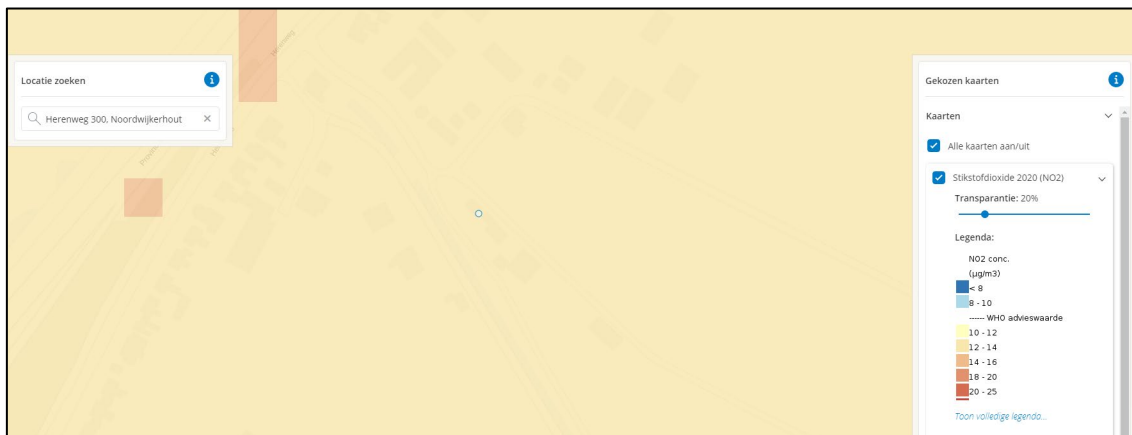
#### Beoordeling planvoornemen

In bijlage 3A van de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met netto maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg (of netto maximaal 3.000 woningen aan twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond hiervan kan worden gesteld dat het planvoornemen niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

#### Luchtkwaliteit ter plaatse

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> bepaald ter plaatse van het projectgebied. Deze worden getoetst aan de grenswaarden zoals genoemd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Hiervoor is gebruik gemaakt van de Atlas Leefomgeving waarin deze achtergrondconcentraties langs de belangrijkste wegen zijn bepaald. In de volgende figuren zijn de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> weergegeven ter hoogte van het plangebied voor het peiljaar 2020.

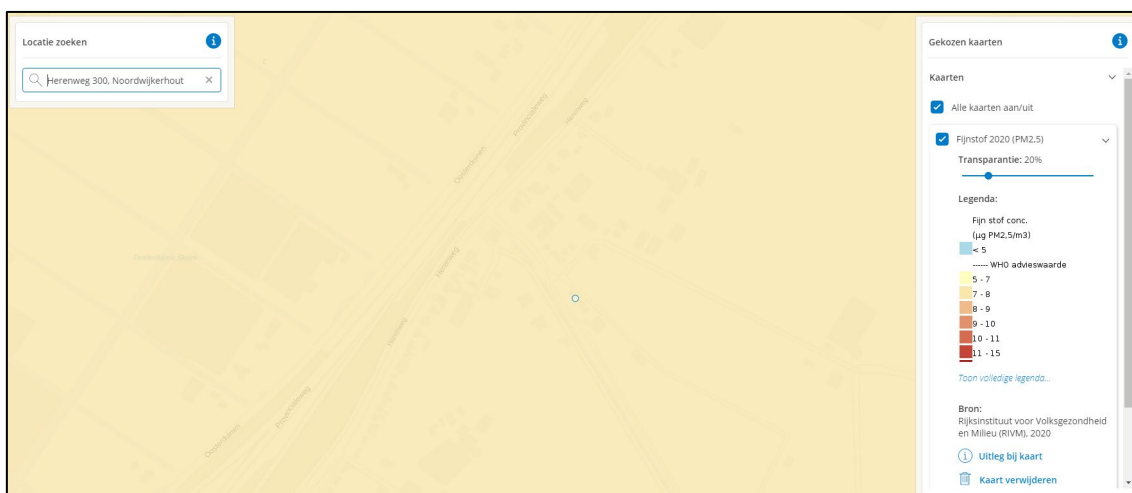




Figuur 14: Overzicht concentratie NO<sub>2</sub> in peiljaar 2020 (atlasleefomgeving.nl) rond plangebied



Figuur 15: Overzicht concentratie PM<sub>10</sub> in peiljaar 2020 (atlasleefomgeving.nl) rond plangebied



Figuur 16: Overzicht concentratie PM<sub>2.5</sub> in peiljaar 2020 (atlasleefomgeving.nl) rond plangebied

Uit bovenstaande figuren blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> langs de omliggende wegen nabij het plangebied voor de voorgenoemde stoffen achtereenvolgens maximaal 14,0 en 16,0 µg/m<sup>3</sup> zijn. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> wordt niet overschreden. Eenzelfde geldt voor de grenswaarde van 25 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>2.5</sub>. Deze is in de

nabijheid van het plangebied maximaal 8,0  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . De daggemiddelde grenswaarde voor  $\text{PM}_{10}$  van 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  mag overeenkomstig de Wet milieubeheer maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de daggemiddelde grenswaarde vaker dan het maximum van 35 dagen wordt overschreden.

Tabel 3: Toetsing achtergrondwaarden en grenswaarden  $\text{NO}_2$ ,  $\text{PM}_{2,5}$  en  $\text{PM}_{10}$

| Stof              | Maximale achtergrondwaarde in de NSL-monitoringstool<br>[ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ] | Jaargemiddelde grenswaarde conform de Wet milieubeheer<br>[ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ] |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| $\text{NO}_2$     | 14,0                                                                                 | 40                                                                                     |
| $\text{PM}_{10}$  | 16,0                                                                                 | 40                                                                                     |
| $\text{PM}_{2,5}$ | 8,0                                                                                  | 25                                                                                     |

Bovendien is de trend dat in de toekomst de emissies en daarmee gepaard gaande achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

#### Conclusie luchtkwaliteit

Het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Ook voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de gestelde grenswaarden in de Wet milieubeheer. Het onderdeel luchtkwaliteit vormt zodoende geen belemmering voor het planvoornemen.

## 4.9 Externe veiligheid

### Aanleiding

Bij externe veiligheid gaat het om situaties waarbij een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen of als gevolg van luchtvaartverkeer nabij luchthavens, waardoor mensen die verder niets met de betreffende activiteit te maken hebben, om het leven kunnen komen. Er wordt gekeken naar de risico's verbonden aan risicovolle inrichtingen. Hier worden gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of gebruikt. Daarnaast wordt er gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het belangrijkste instrument om de externe veiligheid te waarborgen is ruimtelijke scheiding aan de hand van veiligheidsafstanden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen. Bij (beperkt) kwetsbare objecten dient gedacht te worden aan ruimten waar personen gedurende langere tijd verblijven (zoals een woning of recreatieterrein), gebouwen met grote aantallen personen (winkelcomplex, grote supermarkt, warenhuis) of personen met beperkte zelfredzaamheid (ziekenhuis, school, kinderopvang).

Naast maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld Best Beschikbare Technieken voor inrichtingen), dienen afdoende maatregelen in de omgeving te worden genomen door middel van zonering: hoe minder mensen binnen de risicocontouren van een risicovolle activiteit vallen, hoe beter de veiligheidssituatie.

De wettelijke kaders voor externe veiligheid worden gevormd door de volgende wet- en regelgeving:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transport van gevaarlijke stoffen (Bevt)
- Wet luchtvaart (obstakelvrije vlakken en veiligheidszones; voor Schiphol gelden ook het Luchthavenindelingbesluit (LIB) en het Luchthavenverkeerbesluit (LVB).

Als centrale maatstaf voor het in beeld brengen van de externe veiligheidsrisico's worden de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) gehanteerd. Deze begrippen zijn in de wet eenduidig gedefinieerd, en in de wetgeving zijn normen opgenomen (grenswaarden en richtwaarden voor het PR, en een oriëntatiewaarde voor het GR) die bepalen welke omvang van een extern veiligheidsrisico onacceptabel is.

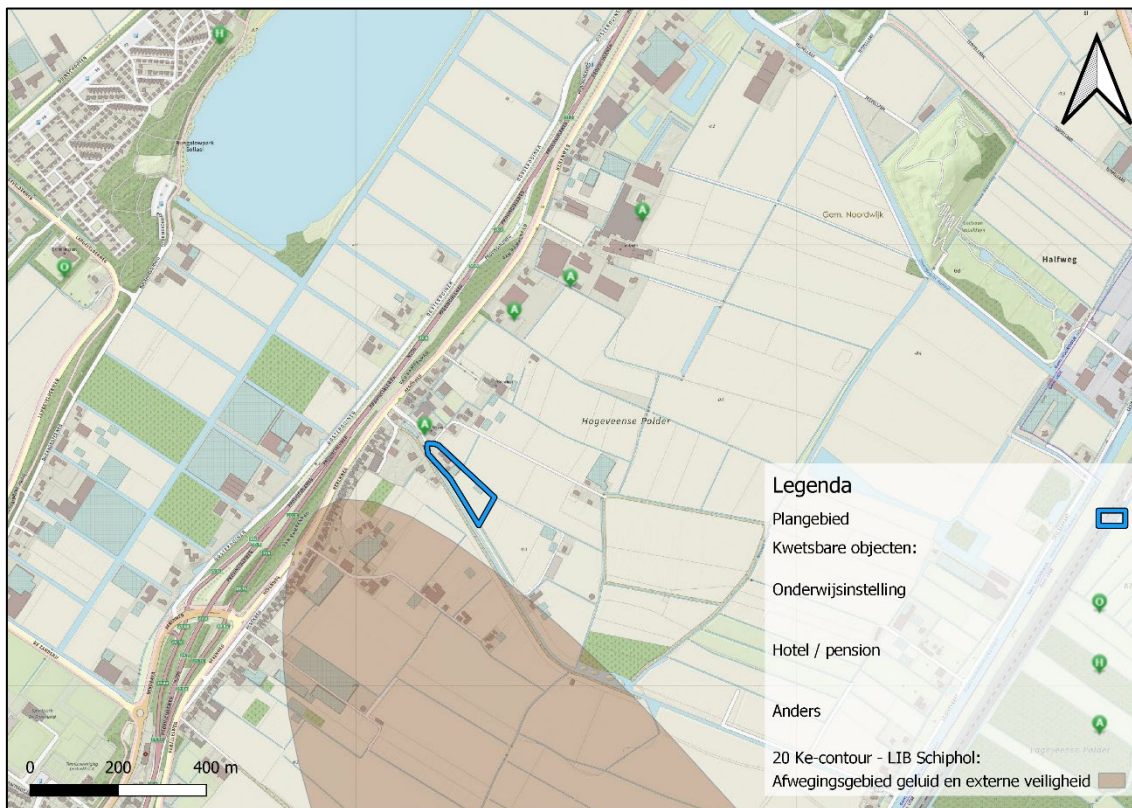
Zo beoogt de wetgeving te voorkomen dat er (beperkt) kwetsbare objecten (kunnen) worden gerealiseerd op locaties waar het PR als gevolg van risicobronnen in de omgeving hoger is dan  $10^{-6}$ /jaar (één op een miljoen). Verder beoogt de wetgeving het bevoegd gezag een afwegingskader te bieden voor het omgaan met risicobronnen die bij een ongewoon voorval kunnen leiden tot grotere hoeveelheden dodelijke slachtoffers (maatschappelijke ontwrichting). Als het bevoegd gezag een ruimtelijk besluit wil nemen, moet daaraan een analyse van het groepsrisico voorafgaan. Indien het GR door het (te nemen) ruimtelijke besluit toe zal nemen, dient bij het ruimtelijke besluit een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

De methodiek waarmee het GR moet worden bepaald, is wettelijk vastgelegd. De uitkomsten daarvan zijn afhankelijk van de hoeveelheid aanwezige personen in de omgeving van de risicobron. Tot hoever die relevante risico-omgeving strekt, is wettelijk gedefinieerd als het invloedsgebied. Doorgaans wordt dit gebied begrensd door de 1% letaliteitsgrens (de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen komt te overlijden als gevolg van de risicovolle activiteit).

Gesteld kan worden dat aanwezigheid van personen buiten het invloedsgebied van een risicobron niet meetelt voor de hoogte van het GR dat door die risicobron wordt veroorzaakt.

#### Beoordeling planvoornemen

Met behulp van de Risicokaart is onderzocht of er relevante risicobronnen in de directe nabijheid van het plangebied liggen. Hierbij is zowel gekeken naar de plaatsgebonden risico-contouren groter dan  $10^{-6}$ /jaar als individuele risico-elementen, te weten risicovolle inrichtingen (bedrijfsactiviteiten), transport van gevaarlijke stoffen en luchtvaart. Zie onderstaande figuur.



Figuur 17: Uitsnede van de risicokaart

### Risicovolle inrichtingen

Uit de risico-inventarisatie blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen zijn in de nabije omgeving. Voor zowel het PR (risicocontour) als het GR (invloed gebied) geldt dat de planlocatie niet binnen de risicocontouren valt van bedrijven die zich op nog grotere afstand bevinden. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk. Het garagebedrijf, dat eerder benoemd is in paragraaf 4.4, is op een veilige richtafstand van de woning gevestigd. Op ruime afstand bevinden zich verder:

- G.A. Verdegaaal & Zonen teelt B.V., Herenweg 340, Noordwijkerhout;
- World Wide Flowerbulb Export, Herenweg 346, Noordwijkerhout;
- WAM Pennings Bloembollen, Herenweg 348, Noordwijkerhout;
- Greenhouse Tuincentrum, Herenweg 366, Noordwijkerhout;
- Kinderdagverblijf De Honingraat, Langevelderweg 41, Noordwijkerhout;
- Bungalowpark Sollasi, Duinschooten 12, Noordwijkerhout.

### Transport gevaarlijke stoffen over de weg

In de directe omgeving van het planvoornemen liggen geen wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

### Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

In de directe omgeving van het planvoornemen liggen geen spoorlijnen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

#### *Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen*

In de directe omgeving van het planvoornemen liggen geen buisleidingen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

#### *Luchthavenindelingsbesluit*

Het plangebied valt buiten het beperkingsgebied bebouwing van het LIB. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

#### *Conclusie externe veiligheid*

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **4.10 Watertoets**

#### **Wetgeving**

Door extremere neerslagintensiteiten en hogere neerslaghoeveelheden als gevolg van klimaatverandering, neemt de kans op wateroverlast toe. Voldoende ruimte voor waterberging is (zeker in ons land) dan ook cruciaal. Derhalve dient bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan aandacht besteed te worden aan de gevolgen ervan voor de waterhuishoudkundige situatie. Zo zorgen ontwikkelingen waarbij het verharde oppervlak binnen het plangebied toeneemt, voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater. Om in dat geval voldoende waterberging te waarborgen, hanteren Waterschappen normen ter compensatie van de aanleg van extra verhard oppervlak.

Naast de kwantitatieve aspecten, dient er in het geval van een ruimtelijk plan ook aandacht besteed te worden aan de kwalitatieve effecten op het watersysteem. Het instrument dat hiervoor ontwikkeld is, is de Watertoets. De Watertoets komt voort uit het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water en berust op twee cruciale uitgangspunten:

1. Standstill beginsel: negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen. Uitgangspunt is dat ieder gebied moet voldoen aan de inundatienorm: de wettelijke veiligheidsnorm aangegeven als de gemiddelde kans per jaar op wateroverlast door hevige neerslag. Ook mag een verandering niet tot grotere afvoer naar andere gebieden leiden (afwentelen). Daarnaast moet worden tegengegaan dat de nog beschikbare ruimte in het watersysteem door ruimtelijke ontwikkelingen geleidelijk aan steeds kleiner wordt (normopvulling).
2. Verbetering: in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen, die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut.

#### **Beleid**

Op verschillende bestuursniveaus zijn beleidsnota's verschenen die zich richten op een (zowel kwalitatief als kwantitatief) duurzaam waterbeheer. Op het hoogste niveau zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Waterplan (NW) richtinggevend. Op een lager schaalniveau is met name het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland en van de gemeente Lisse relevant voor het plangebied. Dit beleid is in lijn met, en in aanvulling op, de plannen die Rijk en provincies hebben op het gebied van waterbeheer. Derhalve wordt hier alleen kort ingegaan op de hoofdpunten uit het beleid van het Hoogheemraadschap.



#### *Waterbeheerplan 5: Waardevol Water*

Voor de planperiode 2016-2021 is het Waterbeheerplan 5 (WBP5) van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft het Hoogheemraadschap aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. In het WBP5 staat samenwerken met de omgeving aan water centraal. Rijnland wil samen met de omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer. De vier hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water, gezond water en de waterketen.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Bij voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het Hoogheemraadschap van Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Gezond water is de zorgplicht om het water schoon zoals past bij de functie van het water te houden. Wat betreft de waterketen, zijnde afvalwater, wordt dit optimaal gezuiverd en onttrokken grondstoffen worden hergebruikt.

#### *Keur Hoogheemraadschap van Rijnland 2020*

Per 1 juni 2020 is een nieuwe Keur (opvolger van de Keur 2015) en de daarbij horende uitvoeringsregels in werking getreden. De Keur is benodigd vanuit de Waterwet. Daarin zijn vastgelegd de bevoegdheden en taken van het Hoogheemraadschap, zijnde de zorg voor het watersysteem, de zorg voor het zuiveren van afvalwater, de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden en waterbeheer. De Keur dient tevens ter invulling van deze doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Samengevat maken de Keur en de bijbehorende uitvoeringsregels het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor: waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden), watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunning plichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. De zorgplicht gaat in op het 'ja, tenzij'-uitgangspunt. Handelingen zijn toegestaan tenzij er onvoldoende zorg in acht is genomen. Dit is vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet waarin hetzelfde principe wordt toegepast.

De zorgplicht is bedoeld om schade aan het watersysteem te voorkomen. De algemene regels gaan uit van het principe 'ja, mits'. De handeling is toegestaan mits aan alle voorwaarden wordt voldaan. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Uitvoeringsregels, die bij de Keur

horen, is het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland nader uitgewerkt. Zo zijn er voorwaarden compensatie verhard oppervlak. Indien een initiatiefnemer meer dan 500 m<sup>2</sup> extra verhard oppervlak wil aanleggen is er compensatie in de vorm van open water vereist van 15% van de totale toegenomen verharde oppervlakte. Als er boven de 10.000 m<sup>2</sup> verhard oppervlak wordt aanlegt moet dit gecompenseerd worden aan de hand van een maatwerkberekening.

#### *Handreiking Watertoets*

Om te kunnen borgen dat gemeenten bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen of het verlenen van omgevingsvergunningen ter afwijking van een bestemmingsplan worden gehouden aan de regels uit de Keur, is in artikel 3.1.1 Bro de verplichting opgenomen voor gemeenten om nieuwe bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen ter toetsing aan het waterschap voor te leggen. Deze toets wordt ook wel de 'Watertoets' genoemd. De Handreiking Watertoets, die in december 2011 door het Hoogheemraadschap is vastgesteld, bevat richtlijnen over de waterparagraaf in ruimtelijke besluiten en de manier waarop deze wordt getoetst door het waterschap.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland biedt gemeenten de gelegenheid de planeigenschappen op een digitaal formulier in te vullen, waarna de watertoets uitwijst of het bestemmingsplan, het wijzigingsplan of de omgevingsvergunning een 'groot waterbelang' omvat en ook feitelijk contact met de afdeling plantoetsing van het hoogheemraadschap dient te worden opgenomen.

#### *Riolering en afkoppelen*

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a) Het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b) Verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c) Afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d) Huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e) Ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
  - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
  - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

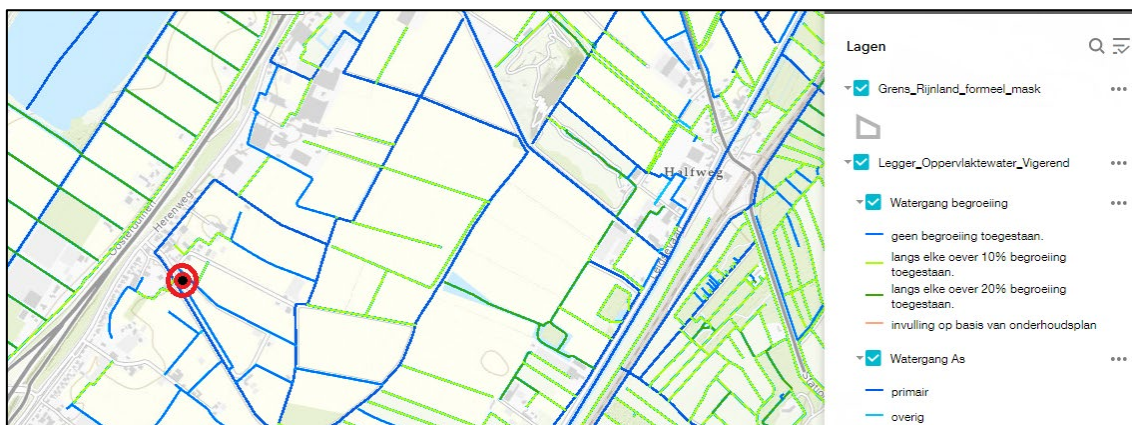
#### *Klimaat adaptief bouwen*

Het klimaat in Nederland is aan het veranderen. De gevolgen van deze veranderingen hebben een grote impact op de maatschappij. De provincie Zuid-Holland heeft samen met verschillende partijen het 'Convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland' in het leven geroepen om de delta waarin we liggen adaptief te maken op deze veranderingen. Met klimaat adaptief bouwen wordt er gestreefd naar minder wateroverlast, minder hittestress, minder langdurige droogte inclusief de nodige gevolgen, minder bodemdaling inclusief de nodige gevolgen en meer biodiversiteit in vergelijking met de oude situatie. Er kan gedacht worden aan natuur inclusief

bouwen, minder verharding aanleggen, meer groen in de openbare ruimte en in tuinen, zonwering plaatsen, meer regenwateropslag en verhoogde trottoirs.

### Beoordeling planvoornemen

Het planvoornemen ligt niet in een beschermingszone of andere van belang zijnde zone. De ruimtelijke activiteiten behorend bij dit plan raken geen belangen van het waterschap hoogheemraadschap van Rijnland. Dit blijkt uit de uitgevoerde watertoets. De watertoets is als bijlage toegevoegd.



Figuur 18: Legger oppervlakte wateren rondom het plangebied – Hoogheemraadschap van Rijnland



Figuur 19: Legger regionale keringen rondom het plangebied – Hoogheemraadschap van Rijnland

### Conclusie watertoets

Gelet op het voorgaande hoeven er in het kader van de planontwikkeling geen watercompenserende maatregelen getroffen te worden. Het aspect water vormt geen belemmeringen voor het planvoornemen.

#### 4.11 M.e.r.-beoordeling

##### Aanleiding

Het bevoegd gezag dient te beoordelen of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling. Hiertoe staan in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage activiteiten opgesomd die mogelijk leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor activiteiten die genoemd staan in de eerste kolom van onderdeel C geldt dat zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, deze zijn dan ook direct m.e.r.-plichtig. In de eerste kolom van onderdeel D staan activiteiten opgesomd waarvan niet vaststaat of deze leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Hiervoor dient dan ook een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

De voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot het transformeren van de huidige agrarische bollengrond en de vrijkomende grond uit de sloop van de bedrijfsbebouwing staat niet direct genoemd in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Het dichtst in de buurt komt de beschrijving in de eerste kolom van onderdeel D onder 9 in de bijlage van het Besluit m.e.r.: Een landinrichtingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan. In de tweede kolom staan de drempelwaarden genoemd voor deze activiteit, hierbij gaat het erom of de activiteit betrekking heeft op één van de volgende genoemde punten:

1. Een functiewijziging met een oppervlakte van 125 hectare of meer van water, natuur, recreatie of landbouw, of
2. Vestiging van een glastuinbouwgebied of bloembollenteeltgebied van 50 hectare of meer.

De voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot de functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning staat niet direct genoemd in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Het dichtst in de buurt komt de beschrijving in de eerste kolom van onderdeel D onder 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r.: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In de tweede kolom staan de drempelwaarden genoemd voor deze activiteit, hierbij gaat het erom of de activiteit betrekking heeft op één van de volgende genoemde punten:

1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. Een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- De kenmerken van de projecten;
- De plaats van de projecten;
- De kenmerken van de potentiële effecten.

##### Beoordeling planvoornemen

Het planvoornemen bestaat uit de functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Aangezien het planvoornemen bestaat uit een verandering door het veranderen

van een bedrijfswoning in burgerwoning is dit niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld onder categorie D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.

De ruimtelijke ontwikkeling waarbij de huidige agrarische bollengrond en de vrijkomende grond uit de bedrijfsbebouwing in het nieuwe bestemmingsplan de functie 1<sup>e</sup> klas bollengrond krijgt, betreft een oppervlakte minder dan 125 hectare. Hiermee is het geen wijziging zoals onder categorie D 9 van de bijlage van het besluit m.e.r wordt bedoeld. Het is niet nodig om een aanmeldnotitie op te stellen.

*Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling*

Gelet op de aard en omvang van het planvoornemen valt de ontwikkeling buiten de ontwikkeling zoals bedoeld onder categorie D 9 en 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r.



## 5. Juridische aspecten

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de in de vorige hoofdstukken toegelichte beoogde ruimtelijke situatie in het plangebied juridisch is vertaald in planregels en de bijbehorende verbeelding.

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

### 5.2 Opzet van de planregels

De regels zijn, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

Hierna wordt kort ingegaan op de inhoud van de regels per hoofdstuk.

De regels zijn opgesteld met als uitgangspunt de geldende regels uit het onderliggende moederplan. Indien verwezen wordt naar een bepaling en/of een bestemming welke niet wordt genoemd in dit bestemmingsplan, wordt verwezen naar het daarvoor geldende bestemmingsplan, te weten 'Buitengebied 2015'. In de slotregel is de naamgeving van dit bestemmingsplan bepaald.

### 5.3 Uitleg van de planregels

#### *Hoofdstuk 1: Inleidende regels*

##### **Artikel 1 Begrippen**

In de begripsbepaling worden begrippen waar nodig beschreven om interpretatieproblemen te voorkomen. Hier worden begrippen gedefinieerd die in de voorschriften worden gebruikt en een bijzondere betekenis hebben die afwijkt van, of niet vaak voorkomt in, het "normale" spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend.

De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en eventueel onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel. De begripsomschrijvingen zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2015'.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden. De wijze van meten is overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan.

## *Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels*

### **Artikel 3 Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1**

De gronden achter de woningen zullen de bestemming 'Agrarisch – Bollenteelt – Bollenzone 1' behouden. Hier blijven agrarische activiteiten toegestaan. Er is geen bouwvlak binnen deze bestemming.

### **Artikel 4 Tuin**

Aan de westzijde van het perceel zal de bestemming 'Tuin' worden gerealiseerd. De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen, erven en parkeervoorzieningen. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

### **Artikel 5 Wonen**

Rondom de huidige bedrijfswoning zal de bestemming 'Wonen' worden gerealiseerd. De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen. De uitoefening van aan huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is onder voorwaarden toegestaan. Tevens wordt ruimte geboden aan parkeervoorzieningen (mits bovengronds) en voorzieningen behorende bij de woonbestemming. Rondom de woningen wordt een bouwvlak toegevoegd. Er is hierbij gekozen voor een bouwhoogte van 8 meter en een goothoogte van 4 meter om aan te sluiten bij het moederplan.

## *Hoofdstuk 3: Algemene regels*

### **Artikel 6 Anti-dubbeltelregel**

In het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

### **Artikel 7 Algemene bouwregels**

In deze regel worden de grenzen of de regelgeving aangegeven die rand voorwaardelijk zijn bij of waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

### **Artikel 8 Algemene gebruiksregels**

In dit artikel zijn de algemene gebruiksregels opgenomen. In het eerste lid zijn de activiteiten opgenomen die in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan. Dit lid bevat geen limitatieve opsomming van strijdige activiteiten. Overige activiteiten die niet passen binnen de bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen in hoofdstuk 2 zijn eveneens in strijd met het bestemmingsplan. In het tweede lid zijn nadere gebruiksregels opgenomen.

### **Artikel 9 Algemene aanduidingsregels**

In deze regel zijn aanduidingen opgenomen die gelden binnen het plangebied.

### **Waarde – Archeologie 1**

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Er gelden specifieke bouwregels voor deze gronden.

### **Gebiedsaanduiding overige zone - Hogeveensepolder**

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Hogeveensepolder' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de Hogeveensepolder. Bij de toepassing van een afwijking bij een omgevingsvergunning of een wijzigingsbevoegdheid uit de regels van dit plan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Hogeveensepolder' moet worden voldaan aan de ontwerpprincipes, zoals vastgesteld in de Landschapsvisie Hogeveensepolder die als Bijlage 1 deel uitmaakt van deze regels.

### **Artikel 10 Algemene afwijkingsregels**

In deze algemene regels zijn de in de gemeente Noordwijk gebruikelijke afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor ondergeschikte bebouwing.

### **Artikel 11 Algemene wijzigingsregels**

Dit bestemmingsplan biedt het college de bevoegdheid met behulp van een wijzigingsplan de dubbelbestemming Waarde-Archeologie te verwijderen, indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

### **Artikel 12 Overige regels**

In deze regels wordt de procedure voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid geregeld evenals de voorwaarden voor het toepassen van de toetsingscriteria toepassing afwijkingsbevoegdheid. Onder dit artikel zijn de regels voor de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden opgenomen.

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

### **Artikel 13 Overgangsregels**

Het overgangsrecht is opgenomen conform artikel 3.2.1 en artikel 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. De overgangsregels regelen het overgangsrecht voor de bebouwing en het gebruik van de bebouwing in het plangebied. Uit oogpunt van behoorlijk bestuur dienen legale bestaande bebouwing en het legaal bestaand gebruik, welke afwijken van de in het bestemmingsplan opgenomen regels, te kunnen worden voortgezet (overgangsregels).

### **Artikel 14 Slotregel**

De slotbepaling geeft aan onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald.

## 6. Uitvoerbaarheid

### 6.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan dient maatschappelijk uitvoerbaar te zijn. De voorgenomen ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan, zijn besproken met belanghebbenden. Daarnaast dient het plan in overwegende mate op maatschappelijk draagvlak te kunnen rekenen. De ervaring leert dat het niet altijd mogelijk is om alle belanghebbenden bij dergelijke ruimtelijke ontwikkelingen volledig tegemoet te komen. De raadpleging van belanghebbenden tijdens verschillende fasen in het planvormingsproces moet er dan ook vooral toe leiden dat het bevoegd gezag een goede afweging kan maken tussen eventuele tegenstrijdige ruimtelijke belangen.

Dit plan volgt de geldende wettelijke procedure. Overeenkomstig artikel 1.3.1 Bro wordt er een vooraankondiging van het bestemmingsplan gedaan.

Op grond van artikel 3.1.1 van de Bro worden burgemeester en wethouders verplicht gesteld om bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan in overleg te treden met de besturen van andere gemeenten, het waterschap, de provincie, de inspecteur op de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van het Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden, zullen een bericht ontvangen. Dat wordt gedaan tijdens de ontwerpfase. De voorontwerpfase wordt overgeslagen in verband met de inwerkingtreding van de omgevingswet.

De reacties worden meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens ter inzage gelegd waarbij er gedurende zes weken zienswijzen kunnen worden ingediend. Vervolgens wordt het plan ter vaststelling aangeboden aan de raad.

### 6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat overeenkomstig Hoofdstuk 6 in de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) en de plankosten, deze verhaald moeten kunnen worden op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Tussen de ontwikkelaar en de gemeente wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal gewaarborgd is. Zowel de gemeentelijke kosten, als de kosten van de initiatiefnemer zijn hiermee gedekt. Gelet hierop is het plan financieel uitvoerbaar.

### 6.3 Eindconclusie

Geconcludeerd wordt dat het project, in overeenstemming met de in de voorgaande hoofdstukken gegeven omschrijving van het project en plangebied, zowel ruimtelijk als milieu hygiënisch inpasbaar is en geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.



## 7. Bijlagen

Bijlage 1. Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2. Rapport Quicksan Wnb

Bijlage 3. Watertoets



[illegible]

## CONCEPT

Ontwerp bestemmingsplan Herenweg 300, Noordwijkerhout  
Regels

|         |   |                                         |
|---------|---|-----------------------------------------|
| Datum   | : | 3 november 2023                         |
| Kenmerk | : | A2331-07/LVL/rap2                       |
| IMRO    | : | NL.IMRO.0575.BPBGHerenweg300NWH-ON01    |
| Auteur  | : | L.S. van der Vliet MSc & B. Szarszewski |

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.



## **II. REGELS**



## Inhoud

|                                                          |                                       |           |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b>                                       | <b>Inleidende regels .....</b>        | <b>5</b>  |
| Artikel 1 – Begrippen .....                              |                                       | 5         |
| Artikel 2 – Wijze van meten .....                        |                                       | 8         |
| <b>Hoofdstuk 2</b>                                       | <b>Planregels .....</b>               | <b>9</b>  |
| Artikel 3 – Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1 ..... |                                       | 9         |
| Artikel 4 - Tuin .....                                   |                                       | 12        |
| Artikel 5 – Wonen .....                                  |                                       | 13        |
| Artikel 6 – Waarde – Archeologie - 1 .....               |                                       | 14        |
| <b>Hoofdstuk 3</b>                                       | <b>Algemene regels .....</b>          | <b>16</b> |
| Artikel 7 – Anti-dubbeltelregel .....                    |                                       | 16        |
| Artikel 8 – Algemene bouwregels .....                    |                                       | 16        |
| Artikel 9 – Algemene gebruiksregels .....                |                                       | 17        |
| Artikel 10 – Algemene aanduidingsregels .....            |                                       | 18        |
| Artikel 11 – Algemene afwijkingsregels .....             |                                       | 19        |
| Artikel 12 – Algemene wijzigingsregels .....             |                                       | 19        |
| Artikel 13 – Overige regels .....                        |                                       | 20        |
| <b>Hoofdstuk 4</b>                                       | <b>Overgangs- en slotregels .....</b> | <b>21</b> |
| Artikel 14 – Overgangsregels .....                       |                                       | 21        |
| Artikel 15 – Slotregel .....                             |                                       | 21        |



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 – Begrippen

#### 1. Plan

het bestemmingsplan Herenweg 300, Noordwijkerhout met identificatienummer NL.IMRO.0575.BPBGHerenweg300NWH-ON01 van de gemeente Noordwijkerhout.

#### 2. Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

#### 3. Aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

#### 4. Aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in vorm en bouwkundig opzicht te onderscheiden en architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

#### 5. Aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is, met uitsluiting van detailhandel. Onder een aan huis verbonden beroep valt wel internetverkoop, maar geen webwinkel.

#### 6. Archeologisch onderzoek

een onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

#### 7. Archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

#### 8. Bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 9. Bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

#### 10. Bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

#### 11. bestaand gebruik

legaal gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

#### 12. Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

#### 13. Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### 14. Bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.



**15. Bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

**16. Bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

**17. Bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is.

**18. Bouwvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

**19. Bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**20. Bijgebouw**

een gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

**21. Dakkapel**

een ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.

**22. Detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

**23. Erker**

een ondergeschikt uitgebouwd gedeelte (uitbouw) van een woning aan een gevel, in één bouwlaag.

**24. Gebouw**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**25. Hoofdgebouw**

gebouw of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

**26. Huishouden**

persoon of groep van personen, die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

**27. Kantoor**

voorziening gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

**28. Kap**

een constructie van één of meerdere schuine dakvlakken ter afdekking van een gebouw.

**29. Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

activiteiten die in een woning door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen



milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

### **30. Maaiveld**

de gemiddelde hoogte van het terrein ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan.

### **31. Nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

### **32. Overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak en met ten hoogste aan één zijde een gesloten wand.

### **33. Peil**

a. voor gebouwen binnen 10 m uit de kant van de weg: de hoogte van de kruin van de weg;  
b. voor overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijke voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

### **34. Seksinrichting**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-porno-grafische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seks-bioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

### **35. Voorgevel**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

### **36. Voorgevelrooilijn**

de denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt, op een afstand van de weg die gelijk is aan de afstand van het bestaande voorste gebouw tot de weg.

### **37. Wabo**

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **38. Woning of wooneenheid**

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden

### **39. Wonen**

Het gehuisvest zijn in een woning / wooneenheid of ander daartoe bedoeld object.

### **40. Zijerf**

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

## Artikel 2 – Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 1. Afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

### 2. Bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### 3. Breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

### 4. Dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 5. Goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, danwel de snijlijn van het dakvlak en de gevellijn. Indien zich op een dakschild één of meerdere dakkapellen of dakopbouwen bevinden, waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 60% van de breedte van de gevel waarop het betreffende dakschild rust, is de gootlijn van de dakkapel c.q. dakopbouw bepalend voor de goothoogte.

### 6. Inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de beganegrondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### 7. Oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### 8. Vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

### 9. Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, fundering, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,5 m bedraagt.

## Hoofdstuk 2 Planregels

### Artikel 3 – Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een bollenteeltbedrijf zoals met dien verstande dat bollenteelt door middel van kweektunnels uitsluitend is toegestaan:
  1. binnen de bouwvlakken;
  2. buiten de bouwvlakken, uitsluitend in de periode van oktober tot en met maart;

en tevens voor:

- b. behoud en versterking en herstel van de voorkomende natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden, in de vorm van:
  1. bollenvelden;
  2. grootschalige openheid;
  3. kenmerkende landschapsstructuur;
  4. natuur- en landschapselementen in de vorm van houtwallen en -singels, geriefhoutbosjes en overige groenvoorzieningen;
- c. de bij deze bestemming behorende voorzieningen met dien verstande groen, water op perceelsniveau, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- e. de in tabel 3.1 genoemde toegestane nevenfuncties met bijbehorend maximaal aantal m<sup>2</sup> aan bebouwing en gronden, die in gebruik mogen worden genomen ten dienste van de nevenfunctie.

Tabel 3.1

| nevenfunctie                                                                | maximaal aantal m <sup>2</sup>       |                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                                                                             | gronden in gebruik voor nevenfunctie | bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie |
| verkoop-aan-huis van eigen agrarische producten (eventueel be- of verwerkt) | -                                    | 100                                              |
| opslag en stalling van agrarische producten in de bestaande bebouwing       | -                                    | 500                                              |
| agrarisch natuur- en landschapsbeheer                                       | alle gronden                         | 100                                              |

- = niet van toepassing.

#### 3.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemming uitsluitend worden gebouwd:
  1. gebouwen;
  2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. Voor het bouwen geldt het volgende:
  1. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
    - gebouwen uitsluitend in of achter de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd;
    - bedrijfswoningen uitsluitend in de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd;

2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken, geen gebouwen zijnde' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd;
  3. op de gronden welke niet zijn gelegen binnen het bouwvlak of niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken, geen gebouwen zijnde' mogen uitsluitend terreinafscheidingen, windschermen en rolkassen worden gebouwd, mits de rolkassen een basis hebben binnen het bouwvlak;
- c. Overigens geldt het volgende

|                                                                                                            | max. oppervlak                                                                                                                                                                                                                                                                           | max. inhoud        | max. goothoogte                                                                                                         | max. bouwhoogte                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| bedrijfswoning (inclusief aan- uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen)                                         | -                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 750 m <sup>3</sup> | 4,5 m                                                                                                                   | 8 m                                                                                                                      |
| vrijstaande bijgebouwen en overkappingen                                                                   | 50 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                        | -                  | 4,5 m                                                                                                                   | 8 m                                                                                                                      |
| bedrijfsgebouwen, géén glas of ondersteunend glas zijnde                                                   | - 250 m <sup>2</sup> per ha duurzaam in gebruikt zijnde teeltgrond met een maximum van 3.000 m <sup>2</sup> *<br>- indien de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak m <sup>2</sup> ' dan mag de oppervlakte niet meer bedragen dan is aangegeven. | -                  | 8 m, dan wel niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' | 10 m, dan wel niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' |
| ondersteunend glas                                                                                         | 3.000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                     | -                  | 6 m                                                                                                                     | 8 m, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bestaande bouwhoogte geldt                           |
| kweektunnels                                                                                               | -                                                                                                                                                                                                                                                                                        | -                  | -                                                                                                                       | 1,8 m                                                                                                                    |
| windschermen                                                                                               | -                                                                                                                                                                                                                                                                                        | -                  | -                                                                                                                       | 2 m                                                                                                                      |
| erf- of terreinafscheidingen:<br>- voor de voorgevelrooilijn<br>- buiten bouwvlakken<br>- overige plaatsen | -                                                                                                                                                                                                                                                                                        | -                  | -                                                                                                                       | 1 m<br>1 m<br>2 m                                                                                                        |
| overige bouwwerken, geen gebouw zijnde                                                                     | -                                                                                                                                                                                                                                                                                        | -                  | -                                                                                                                       | 3 m                                                                                                                      |

- = niet van toepassing.

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

#### 3.3.1 Ten behoeve van overschrijding van het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder b, met inachtneming van het volgende:

- a. overschrijding van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt; hiervan is in ieder geval sprake, indien de overschrijding van het bouwvlak vanwege de milieuwetgeving of het dierenwelzijn is vereist;
- b. het bouwvlak mag eenmalig worden overschreden met niet meer dan 25 m, met dien verstande dat het maximum oppervlak van de overschrijding ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- d. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij de bestaande natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 3.1 niet onevenredig worden aangetast;



- e. de afwijking of de bevoegdheid wordt niet toegepast alvorens een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de bollencompensatie.

### **3.3.2 Ten behoeve van vergroten goot- en bouwhoogte**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder c, teneinde de goot- en/of bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en/of kassen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te vergroten met maximaal 10%, met inachtneming van het volgende:

- a. een grotere goot- en bouwhoogte is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij de bestaande natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 3.1 niet onevenredig worden aangetast.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de teelt van ruwvoeder anders dan gras ten behoeve van de eenjarige wisselteelt als onderdeel van het bollenteeltbedrijf, is niet toegestaan;
- b. het is verboden de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken, geen gebouwen zijnde' te gebruiken of te laten gebruiken voor de opslag van goederen;
- c. het oppervlak van gronden in gebruik voor de bedrijfswoning inclusief bijbehorende erven en tuinen bedraagt ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup>;
- d. per bouwvlak is ten hoogste 1 bedrijf toegestaan;
- e. het gebruik van afdekfolies is toegestaan;
- f. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten gezamenlijk bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken bedrijfswoning met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- g. wonen anders dan het bepaalde in lid 3.1 is niet toegestaan;
- h. onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het vergroten van het oppervlak en/of de inhoud van verwarmd ondersteunend glas, indien dit leidt tot een toename van de ammoniakemissie van het bedrijf ten opzichte van de bestaande situatie;
- i. In afwijking van het bepaalde in lid 3.4 onder h is een toename van de ammoniakemissie wel toegestaan wanneer het project of de handeling, waar de aanvraag om omgevingsvergunning op ziet, een stikstofdepositie veroorzaakt op voor stikstof gevoelige habitats in het Natura 2000-gebied die afzonderlijk en - ingeval het project of de handeling betrekking heeft op een inrichting als bedoeld in artikel 1.1, derde lid van de Wet milieubeheer - in cumulatie met andere projecten of handelingen met betrekking tot dezelfde inrichting, in de periode waarvoor het programma als bedoeld in artikel 19kg, eerste lid van de Natuurbeschermingswet 1998 geldt, niet een waarde overschrijdt die is vastgesteld bij de algemene Maatregel van Bestuur als bedoeld in artikel 19kh, zevende lid, onder a, onder 1 van de Natuurbeschermingswet 1998.

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.5.1 Ten behoeve van nevenfuncties**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het toestaan van de in tabel 3.2 genoemde nevenfuncties, met inachtneming van de tabel en het volgende:

- a. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat (het gedeelte van) nevenfuncties waarvoor geen bebouwing nodig is tevens zijn toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits onmiddellijk grenzend aan een bouwvlak;
- c. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- d. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- e. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;

- f. in afwijking van sub a en e geldt dat buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie 'handels- en exportbedrijf' wel is toegestaan mits de opslag plaatsvindt binnen het bouwvlak en achter de voorgevelrooilijn;
- g. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- h. parkeren dient op eigen terrein en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- i. detailhandel is uitsluitend toegestaan als onderschikte functie die ten dienste staat van de nevenfunctie;
- j. horeca is uitsluitend toegestaan als onderschikte functie die ten dienste staat van de nevenfunctie;
- k. de nevenfunctie bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de bedrijfswoning;
- l. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 500 m<sup>2</sup> en mag er niet meer dan 4.000 m<sup>2</sup> aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- m. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage.

**Tabel 3.2**

| nevenfunctie bij afwijking                            | maximaal aantal m <sup>2</sup>       |                                                  |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                                                       | gronden in gebruik voor nevenfunctie | bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie |
| agrarisch handels- en exportbedrijf                   | -                                    | 200                                              |
| agrarisch hulp- en nevenbedrijf                       | -                                    | 200                                              |
| agrarisch loonbedrijf                                 | -                                    | 200                                              |
| diensten                                              | alle gronden                         | 100                                              |
| opslag en stalling van niet-agrarische producten      | -                                    | 500                                              |
| kano-, (roei- of elektrische) boot- of fietsenverhuur | -                                    | 100                                              |
| wandel- of ruiterspaden over het boerenland           | -                                    | -                                                |
| bed & breakfast                                       | -                                    | maximaal 3 kamers en 6 personen in de woning     |
| bezoekerscentrum                                      | -                                    | 100                                              |
| sociale functie                                       | -                                    | 200                                              |

- = niet van toepassing.

### **3.5.2 Algemene bevoegdheid tot afwijken ten behoeve van nevenfuncties**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de categorieën nevenfuncties zoals genoemd in de tabellen 3.1 en 3.2 teneinde nevenfuncties toe te staan die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de ingevolge de tabellen 3.1 en 3.2 toelaatbare nevenfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in lid 3.5.1.

## **Artikel 4 - Tuin**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, alsmede voor:

- a. onoverdekte zwembaden, tennisbanen en bijbehorende voorzieningen voor zover het gronden betreft die achter de voorgevelrooilijn en op een afstand van meer dan 5 m uit de perceelsgrens zijn gelegen, met dien verstande dat het oppervlak voor een tennisbaan niet meer dan 325 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- b. onoverdekte paardenbakken met een maximaal oppervlak van 800 m<sup>2</sup>;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen': garages en bergplaatsen ten behoeve van de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

met dien verstande dat per woning ten hoogste één onoverdekt zwembad, één tennisbaan en één onoverdekte paardenbak is toegestaan.

#### 4.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemming uitsluitend worden gebouwd:
  1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. Voor het bouwen geldt het volgende:
  1. de oppervlakte van een onoverdekt zwembad mag ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedragen en de bouwhoogte van het zwembad mag ten hoogste 0,5 m bedragen;
  2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
    - 1 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde welke zijn gelegen op de gronden voor de voorgevel van het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw;
    - 2 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde welke zijn gelegen op de overige gronden.

### Artikel 5 – Wonen

#### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met dien verstande dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 1 per bouwvlak, tenzij anders is aangegeven door middel van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden';
- b. onoverdekte zwembaden, tennisbanen en bijbehorende voorzieningen voor zover het gronden betreft die achter de voorgevelrooilijn en op een afstand van meer dan 5 m uit de perceelsgrens zijn gelegen, met dien verstande dat het oppervlak voor een tennisbaan niet meer dan 325 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c. onoverdekte paardenbakken, met dien verstande dat:
  1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 800 m<sup>2</sup>;
  2. de afstand tot woningen van derden niet minder dan 25 m mag bedragen;
  3. lichtmasten niet zijn toegestaan;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water op perceelsniveau en toegangswegen.

met dien verstande dat per woning ten hoogste één onoverdekt zwembad, één tennisbaan en één onoverdekte paardenbak is toegestaan.

#### 5.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemming uitsluitend worden gebouwd:
  1. woningen met aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
  2. onoverdekte zwembaden;
  3. onoverdekte paardenbakken;
  4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. Voor het bouwen geldt het volgende:
  1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de hoofdgebouwen uitsluitend in de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd;
  2. het oppervlak van een zwembad mag ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedragen en de bouwhoogte van het zwembad mag ten hoogste 0,5 m bedragen;
  3. bijgebouwen en aan- en uitbouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
  4. de diepte van een aan- of uitbouw, gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw, mag ten hoogste 2,5 m bedragen;
  5. indien de gebouwen niet in de erfscheiding worden gebouwd, dient de afstand tot de erfscheiding ten minste 1 m te bedragen;

overigens geldt het volgende:

|                                                                                           | max. oppervlak    | max. inhoud                                                                                                 | max. goothoogte                                                                                            | max. bouwhoogte                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| woning (inclusief aan-uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen)                                 | -                 | 750 m <sup>3</sup> , tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum inhoudsmaat woning' | Niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' | Niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' |
| vrijstaande bijgebouwen en overkappingen                                                  | 50 m <sup>2</sup> | -                                                                                                           | 4 m                                                                                                        | 8 m                                                                                                        |
| overige gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'kantoor'                                  | 50 m <sup>2</sup> | -                                                                                                           | -                                                                                                          | -                                                                                                          |
| erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - buiten bouwvlakken - overige plaatsen | -                 | -                                                                                                           | -                                                                                                          | 1 m<br>2 m<br>2 m                                                                                          |
| overige bouwwerken, geen gebouw zijnde                                                    | -                 | -                                                                                                           | -                                                                                                          | 3 m                                                                                                        |

- = niet van toepassing

### 5.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

## Artikel 6 – Waarde – Archeologie - 1

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden

### 6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;

- a. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- b. het bepaalde onder a onder 1 en 2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;

2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### **6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **6.3.1 Verbod**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en het ophogen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft dieper dan 30 centimeter;
- b. het graven of dempen van waterpartijen en watergangen dieper dan 30 centimeter;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 centimeter;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd.

#### **6.3.2 Uitzondering op verbod**

De onder sublid 6.3.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, die:

- a. plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het inwerkingtreden van het plan;
- c. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- e. een bodemverstoring betreffen van maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- f. op archeologisch onderzoek gericht zijn.

#### **6.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder sublid 6.3.1 wordt slechts verleend indien de archeologische waarden door de werken niet onevenredig worden geschaad. De aanvrager van de omgevingsvergunning dient een inventariserend archeologisch onderzoek uit te voeren en een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Alvorens het bevoegd gezag de omgevingsvergunning verleent, wint zij advies in bij een daarvoor deskundige en onafhankelijke instantie.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 7 – Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij de het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### Artikel 8 – Algemene bouwregels

#### 8.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 2 van de regels en de verbeelding uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot het hoofdgebouw behorende stoepen, stoeptreden, funderingen, balkons, erkers en entreeportalen die direct aan het hoofdgebouw worden aangebouwd, mits:
  1. de diepte niet meer dan 1/3 van de diepte van de voortuin bedraagt, tot een maximum van 1,5 m;
  2. de breedte niet meer dan 40% van de voorgevelbreedte of de volle breedte van het bestaande raamkozijn bedraagt;
  3. de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen die direct aan het hoofdgebouw worden aangebouwd, mits de overschrijding niet meer dan 1 m en de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
- c. terreinafscheidingen tot een bouwhoogte van 1 m.

#### 8.2 Bestaande maten

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktetaten afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
  1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
  2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

#### 8.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van geheel of gedeeltelijk beneden het maaiveld gelegen gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergronds bouwen is enkel toegestaan onder bedrijfswoningen en woningen, niet zijnde aan- en uitbouwen;
- b. de bouw van de ondergrondse ruimte behorende bij en dienstbaar aan de woning is uitsluitend toelaatbaar voor zover het zich binnen het bouwvlak een woning bevindt;
- c. de ondergrondse ruimten bestaan uit ten hoogste één bouwlaag;



- d. de bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 4 m;
- e. het bouwen van ondergrondse ruimten is uitsluitend toelaatbaar direct onder de woning waarbij de ondergrondse ruimte niet voorbij de buitenmuren van de woning komen;
- f. de inhoud van ondergrondse ruimten worden niet meegerekend bij de maximale inhoudsmaat van de woning;
- g. het kunstmatig verhogen van het peil rond de woning is niet toegestaan.

#### 8.4 Afstanden tot zijferscheidingen

- a. Gebouwen mogen niet binnen een afstand van 3 m tot de zijferscheiding worden gebouwd;
- b. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in onder a teneinde de afstand van 3 m te verkleinen, met inachtneming van het volgende:
  - 1. indien over een lengte van meer dan 2,5 m in de zijferscheiding wordt gebouwd, dient te worden gewaarborgd dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en in de lichttoetreding van het naastgelegen hoofdgebouw of van de naastgelegen kassen, tenzij;
  - 2. daardoor de gebruikswaarde van de te bebouwen gronden onevenredig worden geschaad;
  - 3. de goothoogte van (delen van) gebouwen worden teruggebracht tot minder dan 2,5 m.

#### 8.5 Woningen en kassen

- a. Tussen kassen op gronden met de bestemming 'Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1', en woningen (inclusief aan- en uitbouwen) die niet tot het eigen glastuinbouw- of bollenteeltbedrijf behoren, dient - afhankelijk van de situatie op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan - ten minste de volgende afstand in acht genomen te worden:

| situatie                                                         | minimale afstand |
|------------------------------------------------------------------|------------------|
| uitbreiding van bestaand glastuinbouwbedrijf en bestaande woning | 10 m             |
| bestaand glastuinbouwbedrijf en nieuwe woning                    | 25 m             |
| bestaand glastuinbouwbedrijf en uitbreiding bestaande woning     | 25 m             |

- b. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a, voor zover een kortere afstand - gelet op de milieuvergunning en de daaraan verbonden voorschriften - uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is.

### Artikel 9 – Algemene gebruiksregels

#### 9.1 Strijdig gebruik

- a. Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken:
  - 1. als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
  - 2. als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
  - 3. als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfmiddelen;
  - 4. voor het houden van wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
  - 5. als plaats voor het (laten) landen of opstijgen van ultralight-vliegtuigen;
  - 6. voor groeps- en natuurkamperen;
  - 7. als seksinrichtingen.
- b. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor:
  - 1. seksinrichtingen;
  - 2. speelautomatenhallen;
  - 3. inrichtingen ten behoeve van het verstrekken van verdovende middelen vallende onder de Opiumwet.

- c. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning is niet toegestaan;
- d. Het gebruik van bedrijfswoningen, woningen en/of wooneenheden anders dan voor één huishouden is niet toegestaan.

## 9.2 Geen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik als bedoeld in de lid 9.1 wordt niet verstaan:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 9.1 onder a en b, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de betrokken grond ingevolge de bestemming(en), de daarbij behorende bestemmingsomschrijving(en) en/of de overige regels mag worden gebruikt, mits niet buiten bouwvlak en mits in geval van opslag de stapelhoogte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de betrokken bestemming(en);
- c. de stalling van ten hoogste één toercaravan of boot op het bij een woning behorend bouwvlak;

## Artikel 10 – Algemene aanduidingsregels

### 10.1 Overige zone – Hogeveensepolder

#### 10.2.1 Omschrijving

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Hogeveensepolder' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de Hogeveensepolder;
- b. Bij de toepassing van een afwijking bij een omgevingsvergunning of een wijzigingsbevoegdheid uit de regels van dit plan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Hogeveensepolder' moet worden voldaan aan de ontwerpprincipes, zoals vastgesteld in de Landschapsvisie Hogeveensepolder die als Bijlage 1 deel uitmaakt van deze regels.

#### 10.1.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Op en onder de in lid 10.1.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het college van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
  - 1. het aanleggen van hout- en windsingels, hagen en bomenrijen ter flankering van bebouwing, de golfbaan, de ecologische verbindingszone en wegen;
  - 2. het aanleggen van fiets- en wandelpaden, wegen, passeerstroken, een parkeerplaats of overige terreinen die al dan niet tijdelijk openstaan voor (gemotoriseerd) verkeer;
  - 3. het aanleggen van overige erfverhardingen buiten het bouwvlak;
  - 4. het roeren van gronden dieper dan 2,5 meter onder het maaiveld, met dien verstande dat voor de aanleg van een gemaal een diepte van 5 meter onder het maaiveld van toepassing is;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:
  - 1. het normale onderhoud van wegen, water, groenvoorzieningen en tuinen;
  - 2. werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van werkzaamheden aan watergangen ten behoeve van de ontwikkeling en realisering van de Landschapsvisie Hogeveensepolder;
  - 3. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. De omgevingsvergunning kan worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden, het belang ten aanzien van de herstructurering van de Hogeveensepolder, zoals vastgesteld in de Landschapsvisie Hogeveensepolder wordt geschaad.
- d. Aan de omgevingsvergunning kunnen in het belang van de herstructurering van de Hogeveensepolder voorschriften worden verbonden betreffende de verplichting tot het treffen van maatregelen teneinde te voorkomen dat de herstructurering wordt belemmerd.
- e. Alvorens over te gaan tot de verlening van een vergunning als bedoeld onder a wint het college van burgemeester en wethouders advies in bij de provincie en het hoogheemraadschap.

### **10.1.3 Wijzigingsbevoegdheid**

#### *Verleggen van watergangen en agrarische gronden*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van het verleggen danwel verbreden van agrarische gronden en watergangen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het verleggen danwel verbreden van watergangen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Hogeveensepolder';
- b. het verleggen van de gronden heeft tot doel te komen tot een optimale verkaveling in aansluiting op de in deze herverkaveling betrokken bestemming 'Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1', 'Agrarisch - Glastuinbouw - Bollenzone 1' Agrarisch - Glastuinbouw - Bollenzone 1' en 'Water';
- c. de te wijzigen bestemmingen mogen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Hogeveensepolder' niet in omvang af- of toenemen;
- d. er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen zijn voor de in de omgeving aanwezige waarden (natuur, landschap, cultuurhistorie, archeologie en hydrologie) en functies;
- e. er is een positief advies ontvangen van de waterbeheerder.

## **Artikel 11 – Algemene afwijkingsregels**

### **11.1 Maten en bouwgrenzen**

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **Artikel 12 – Algemene wijzigingsregels**

### **12.1 Waarde – Archeologie - 1**

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemmingen Waarde - Archeologie 1 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

### **12.2 Wijzigen naar water**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemmingen zoals opgenomen in Hoofdstuk 2 te wijzigen in de bestemming Water, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan de waterbeheerder of contractueel afspraken zijn gemaakt over de wateraanleg;

- b. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omringende bestaande bestemmingen;
- c. wijziging wordt niet toegepast alvorens, mits noodzakelijk, een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de bollengrondcompensatie.

## Artikel 13 – Overige regels

### 13.1 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen, een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering en/of een in dit plan opgenomen wijziging moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de vigerende Nota Parkeernomen 2020 van de Gemeente Noordwijk dan wel de opvolger daarvan.
- b. De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare auto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan;
  - 1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 1,80 m bij 5 m en ten hoogste 3,25 m bij 6 m bedragen;
  - 2. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 m bij 5 m bedragen.
- c. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- d. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en c:
  - 1. indien het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit; of
  - 2. voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
- e. Ruimte(n) voor het bepaalde onder a en c dient, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens deze regels nodig is, beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik met de bestemming.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 14 – Overgangsregels

#### 14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%;
- c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### Artikel 15 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Herenweg 300, Noordwijkerhout'.

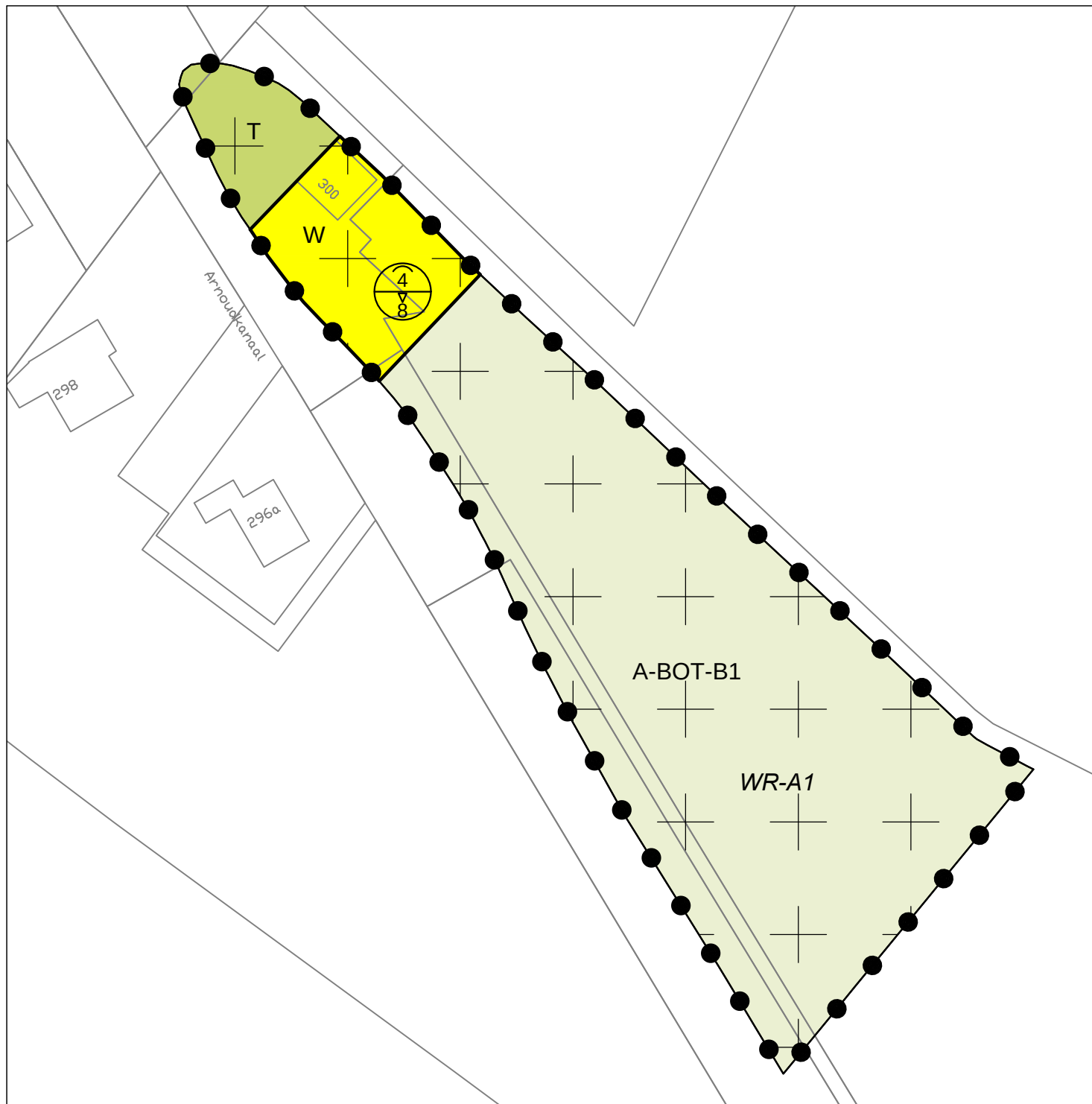


### **III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)**



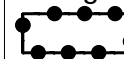


#### **IV. VERBEELDING**



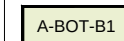
# VERKLARING

## Plangebied



Herenweg 300, Noordwijkerhout

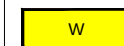
## Enkelbestemmingen



Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1

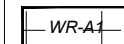


Tuin



Wonen

## Dubbelbestemmingen



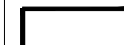
Waarde - Archeologie - 1

## Gebiedsaanduidingen



overige zone - Hogeveensepolder

## Bouwvlakken



bouwvlak

## Maatvoeringen



maximum goothoogte (m)  
maximum bouwhoogte (m)

project:

Herenweg 300,  
Noordwijkerhout

fase:

Ontwerpbestemmingsplan

gemeente:

Noordwijk

identificatienummer: NL.IMRO.0575.BPBGHerenweg300NWH-ON01

ondergrond: o\_NL.IMRO.0575.BPBGHerenweg300NWH-ON01

datum

3 oktober 2023

schaal

1:1.000



integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling

IDDS  
's-Gravendijckseweg 37  
2201 CZ Noordwijk  
info@idds.nl  
IDDS.NL

Postbus 126  
2200 AC Noordwijk  
info@idds.nl  
T 071 - 402 85 86

