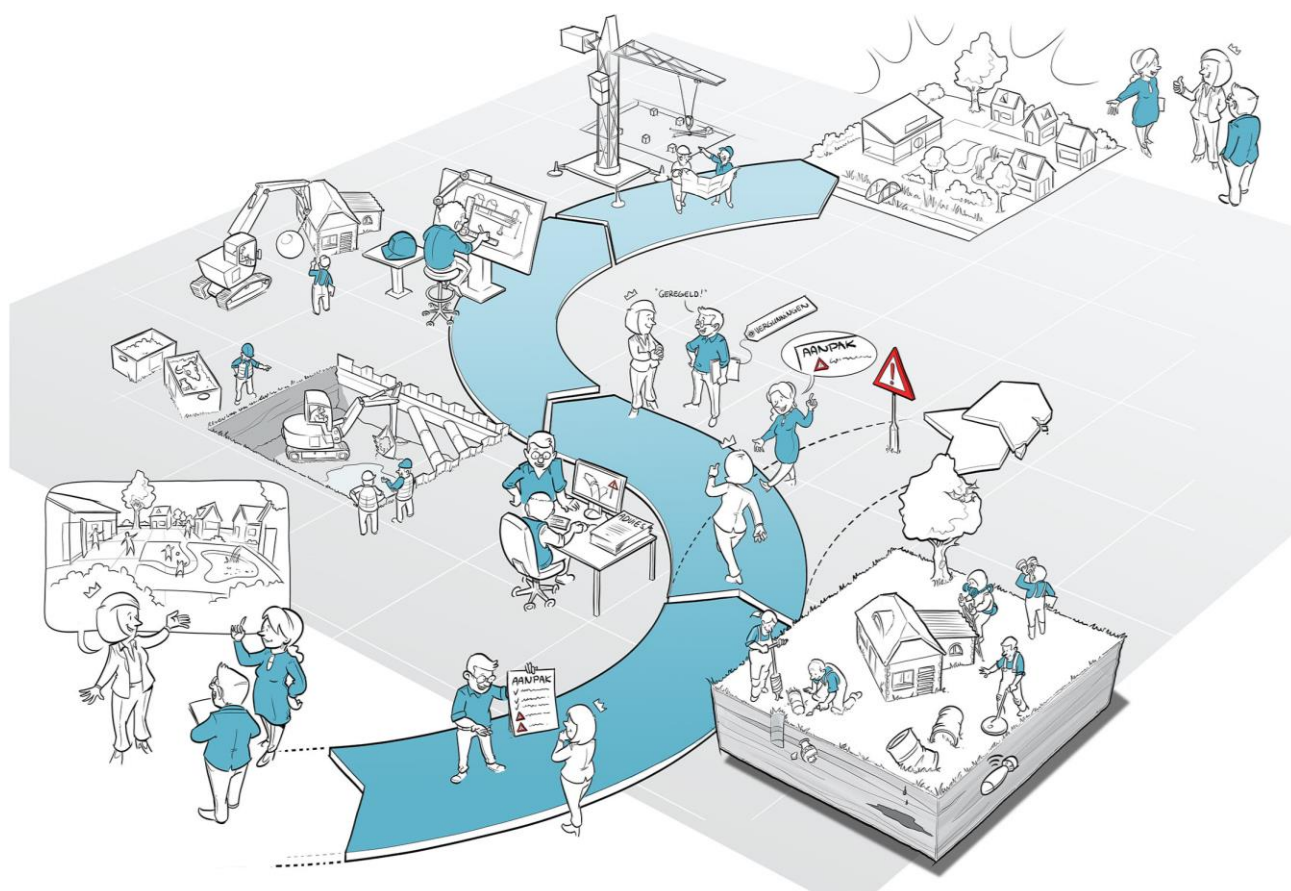


Bestemmingsplan Westeinde perceel D961, Noordwijkerhout Toelichting



Bestemmingsplan Westeinde perceel D961, Noordwijkerhout
Toelichting

Datum	:	31 januari 2023
Kenmerk	:	18101706/JLA/rap1.3
Auteur	:	Dhr. J.C. Langeweg MSc
Opdrachtgever	:	Van Reisen Bouwmanagement & Advies B.V. 's-Gravendijckseweg 39 2201 CZ Noordwijk
IMRO-code	:	NL.IMRO.0575.BPBGWesteindeD961-VA01
Planstatus	:	Voorontwerp [20 april 2020] Ontwerp [08 maart 2022] Vaststelling [18 april 2023]

© 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

1.	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Doel van het project	7
1.3	Ligging van het plangebied	7
1.4	Vigerend bestemmingsplan	8
1.5	Leeswijzer	9
2.	Beleidskader	10
2.1	Rijksbeleid	10
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	11
2.3	Gemeentelijk beleid	18
3.	Planbeschrijving	20
3.1	Planvoornemen	20
3.2	Stedenbouw	21
3.3	Verkeer en vervoer	21
3.4	Ecologie	22
3.5	Duurzaamheid	23
4.	Omgevingsaspecten	24
4.1	Archeologie	24
4.2	Cultuurhistorie	25
4.3	Flora en fauna	25
4.4	Geluidhinder	28
4.5	Luchtkwaliteit	29
4.6	Stikstofdepositie	33
4.7	Externe veiligheid	34
4.8	Bodemgeschiktheid	38
4.9	Bedrijven en milieuzonering	38
4.10	Watertoets	39
4.11	M.e.r.-beoordeling	44
5.	Juridische aspecten	47
5.1	Inleiding	47
5.2	Opzet van de planregels	47
5.3	Uitleg van de planregels	47
6.	Uitvoerbaarheid	51
6.1	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	51
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	51
6.3	Eindconclusie	52
7.	Bijlagen	53

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel, kadastraal bekend, Noordwijkerhout sectie D nummer 961 (verder: perceel D961), is voornemens om, in het kader van de 'Ruimte voor Ruimte-regeling,' een woning te bouwen en een ecologische zone te ontwikkelen door middel van een dubbelbestemming.

Hiervoor dient er een planologische procedure doorlopen te worden om de bestemming 'Agrarisch – Bollenteelt – Bollenzone 1' om te zetten naar een woonbestemming.

Om dit mogelijk te maken is door de initiatiefnemer al afstemming gezocht met de provincie en de gemeente, die beide hebben aangegeven mee te willen werken aan dit planvoornemen. In een anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de woning is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- Er wordt 4.050 m² aan glasrechten, verbonden aan de agrarische opstallen, gesloopt;
- deze glasrechten bevinden zich niet op deze te ontwikkelen percelen, maar worden door de initiatiefnemer gekocht van derden ten behoeve van de bouw van de woning;
- er wordt 950 m² aan glasopstanden gesaneerd waardoor er in totaal 5.000 m² aan glasrechten ontstaat;
- de te saneren glasrechten geven recht op 1 compensatiewoning;
- er wordt een ecologische verbindingzone aangelegd welke minimaal tegelijkertijd met de bouw van de woning wordt gerealiseerd;
- de verbindingzone bestaat uit een minimale breedte van 25 meter en is planologische verankerd in dit bestemmingsplan en is tevens vastgelegd in de anterieure overeenkomst.



Figuur 1: Situatie plangebied – google.com/maps

Tabel 1: Gegevens locatie

Plaats	Noordwijkerhout
Locatie	nabij Westeinde 86 Noordwijkerhout
Perceel	sectie D nummer 961, Noordwijkerhout
Aanleiding onderzoek	nieuwbouw woning en realiseren ecologische verbindingszone
Oppervlakte onderzoeksgebied	1.200 m ² (woning + tuin) + 3.000 m ² (ecologische verbindingszone)

1.2 Doel van het project

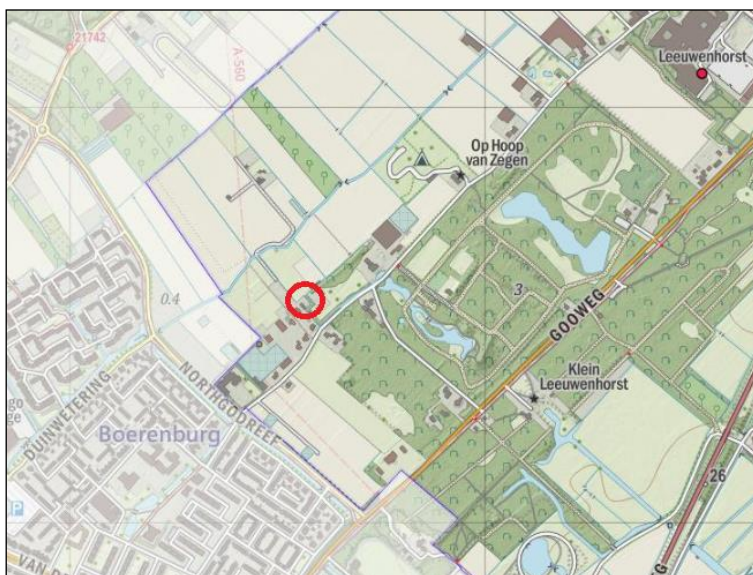
De beoogde nieuwbouw van de woning past niet binnen de geldende regels uit het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2015'. Op delen van het terrein geldt tot op heden de bestemming 'Agrarisch – Bollenteelt – Bollenzone 1'. Mede gelet op de bestemmingsregels is de woning niet toegestaan onder het huidige bestemmingsplan.

Om de ontwikkeling van de gewenste bebouwing en terreininrichting in juridisch-planologische zin mogelijk te maken, dient er een nieuw (postzegel)bestemmingsplan voor de locatie gemaakt te worden. Dit document voorziet daarin.

1.3 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten noordwesten van de bebouwde kom van Noordwijk. Het perceel waar de woning is voorzien, ligt niet direct langs de Westeinde, maar ligt op circa 50 meter ten noordwesten ervan, verscholen achter enkele bomen.

De omgeving kenmerkt zich door een open landschap (bollenareaal) met verspreid langs de Westeinde diverse bouwwerken, voornamelijk woningen en bedrijven. In de directe omgeving (ten oosten van het planvoornemen) zijn enkele uitlopers van het aan de overzijde van de weg gelegen landgoed aanwezig.

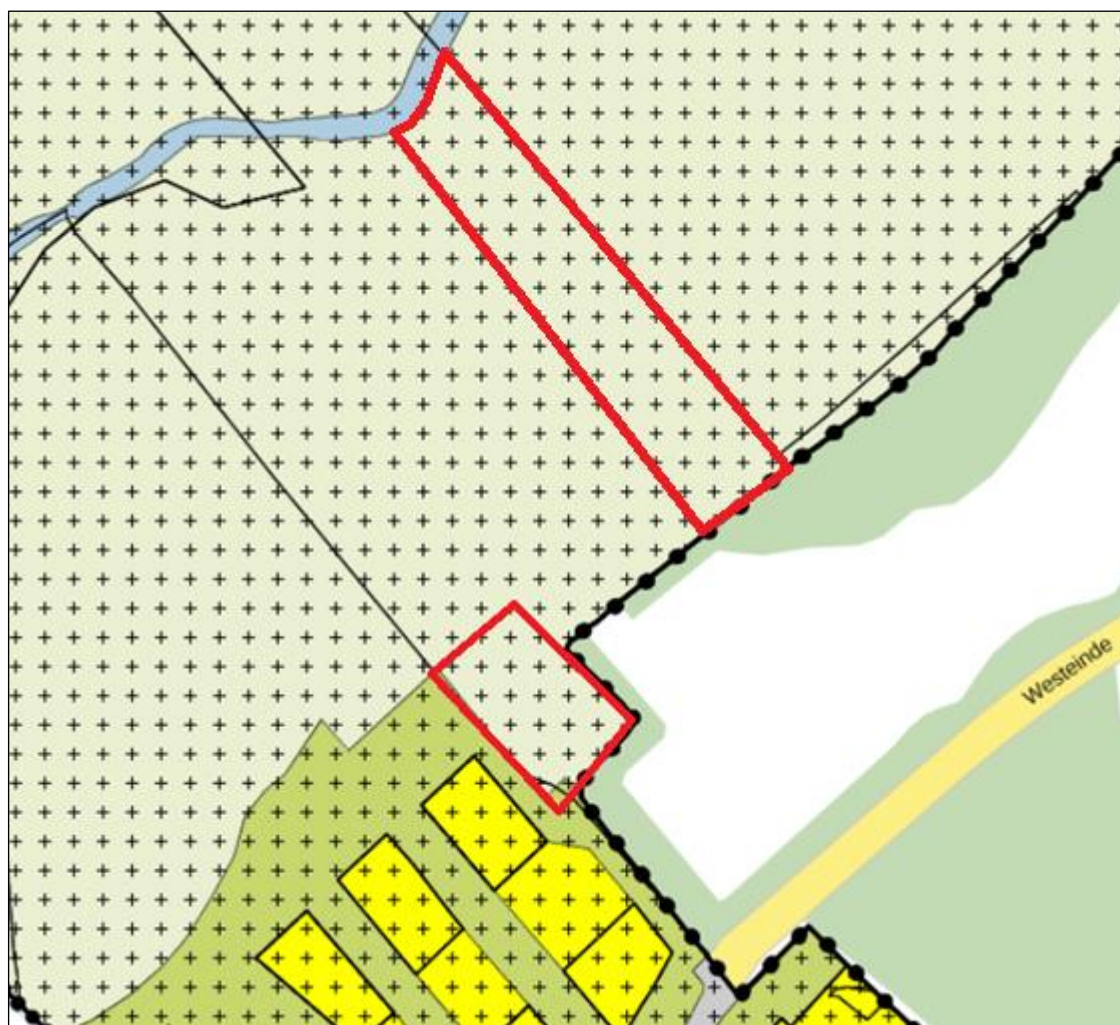


Figuur 2: Ligging van het plangebied, geprojecteerd op de topografische gemeentekaart van Noordwijkerhout

1.4 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';
- enkelbestemming 'Tuin';
- dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1';
- dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie'.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan rond planlocatie (ruimtelijkeplannen.nl)

Strijdigheid met het bestemmingsplan

Op het perceel is het niet toegestaan om de gewenste woning te realiseren, aangezien dit niet in de bestemmingsomschrijving valt. Ook is er geen bouwvlak aanwezig. Hierdoor is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast kent het perceel de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Ecologie'. Er dient in voldoende mate rekening te worden gehouden met deze waarden.

Om af wijken van het bestemmingsplan, wordt een nieuw (postzegel-) bestemmingsplan opgesteld. De gronden die in het moederplan de bestemming 'Agrarisch – Bollenteelt – Bollenzone 1' hadden, worden met dit bestemmingsplan gewijzigd naar de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Natuur' en 'Waarde – Ecologie'. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' wijzigt niet.

1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling, zodat binnen de kaders van dit plan enige flexibiliteit bestaat om de geplande ontwikkeling te realiseren. De regeling geschiedt door middel van bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

Hoofdstuk 2 beschrijft het beleidskader met relevant beleid voor dit planvoornemen. Er wordt onder andere gekeken naar het Rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 3 gaat in op het te realiseren plan met aandacht voor diverse specifieke onderdelen. Hoofdstuk 4 behandelt de relevante omgevingsaspecten en biedt verantwoording waarom dit plan ruimtelijk gezien passend is op deze locatie. De juridische beschrijving en de uitvoerbaarheid worden behandeld in respectievelijk hoofdstuk 5 en 6.

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

2. Beleidskader

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

2.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Tot 2030 moeten er 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;
- 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. In het Barro is tevens aangegeven dat bij provinciale verordening gebieden worden aangewezen die het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is 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. Voor woningbouwontwikkelingen geldt dat deze vanaf 12 woningen Ladderplichtig zijn.

Conclusie rijksbeleid

De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Ook het Barro doet geen specifieke uitspraken ten aanzien van het voorliggende plangebied. Voor woningbouwontwikkelingen geldt dat deze vanaf 12 woningen

Ladderplichtig zijn. Derhalve is onderhavig (particulier) initiatief niet Ladderplichtig.

Er wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het nationale beleidskader.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

In het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving bestaande uit de Omgevingsvisie Zuid-Holland, Omgevingsprogramma Provincie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

Omgevingsvisie

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;
- 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;
- de natuurnvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

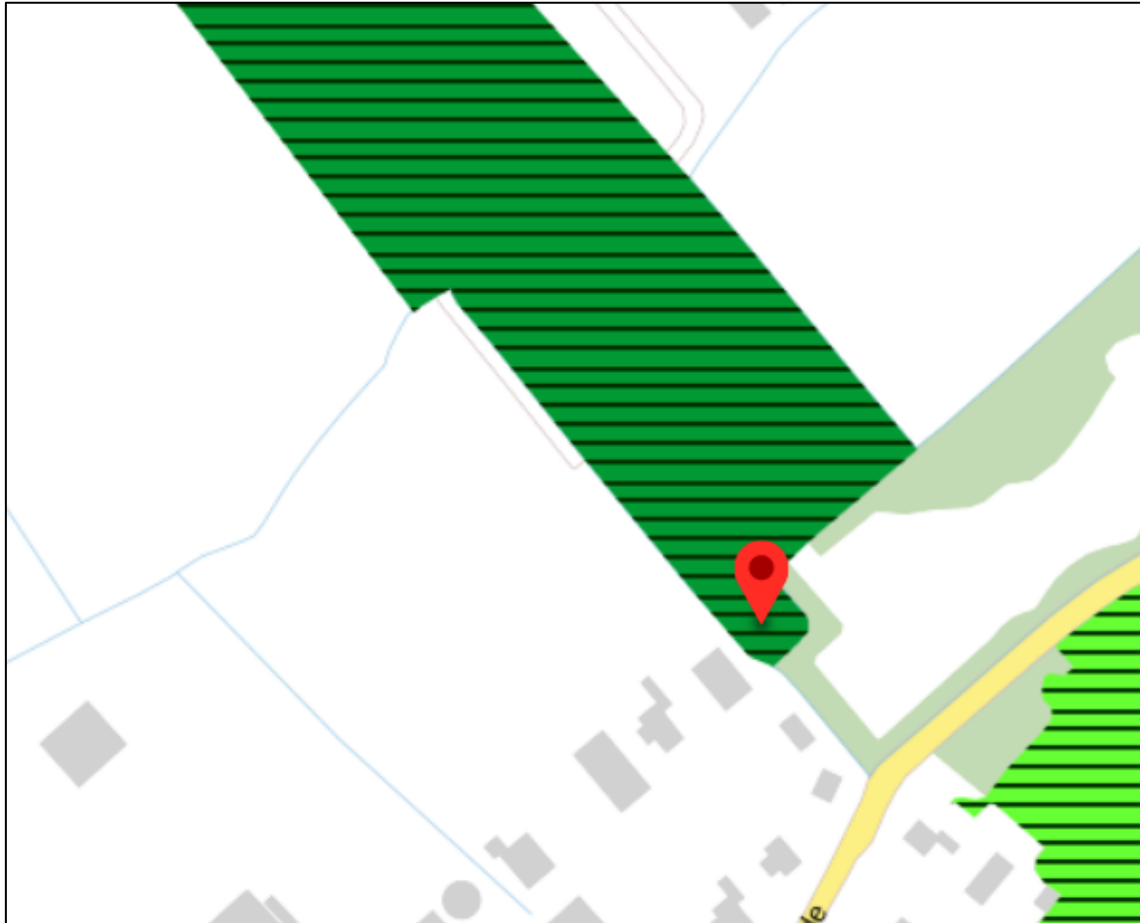
Specifieke beoordeling wonen

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en vraagt om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te wegen. De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO₂-neutraal en vóór 2050 klimaat robuust ingericht en ingepast te laten zijn. Nieuwe woningen dragen bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. Nieuwe woningen zijn energieneutraal of leveren energie en zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering (heftige regenbuien, perioden van droogte en hittestress) en bodemdaling. Gemeenten maken in samenspraak met de provincie regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's waarin bovengenoemde doelstellingen zijn uitgewerkt.

Omgevingsverordening

De beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie, werken door naar het Omgevingsprogramma Provincie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

Het plangebied valt binnen kaart 7: Natuurnetwerk Nederland.



Figuur 4: Uitsnede uit kaart 7, Omgevingsverordening

Het plangebied is in de Omgevingsverordening aangewezen als Natuurnetwerk Nederland. In artikel 6.9e Natuur wordt hierover het volgende gemeld:

"Een bestemmingsplan voor een locatie binnen het Natuurnetwerk Nederland, onderverdeeld in bestaande en nieuwe natuur, waternatuurgebied en ecologische verbinding, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 7 in bijlage II, wijst geen bestemmingen aan die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden."



Figuur 5: Uitsnede Natuurnetwerk Nederland met het plangebied (rode kader)

Beoordeling planvoornemen

Natuurnetwerk Nederland

Aangezien het plangebied valt binnen het Natuurnetwerk Nederland, zijn er regels omtrent het inpassen van kleinschalige plannen. Conform artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit van de Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft (lid 1). Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, zoals vermeld op kaart 14 in bijlage II en beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap (lid 2). Onder lid 5 is bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de voorwaarden dat de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, niet voorziet in een wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en rekening houdt met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen (lid 5 sub a). Er gelden specifieke regels voor artikel 6.9e. Dit betekent dat er voldaan moet worden aan eventuele compensatie:

“De wijze waarop het compensatiebeginsel bij (ruimtelijke ingrepen) moet worden toegepast en de stappen die in een compensatieprocedure moeten worden doorlopen zijn uitgewerkt en toegelicht in de herziene provinciale beleidsregel ‘Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland (2013). Aangezien voor ruimtelijke ingrepen in het NNN meestal een bestemmingsplanprocedure moet worden doorlopen zal de gemeente doorgaans het bevoegd gezag zijn in de compensatieprocedure en centraal staan in de borging van de compensatieverplichting. De gemeente dient er op toe te zien dat er een goed compensatieplan komt en dat dit volledig en tijdig wordt uitgevoerd. Daartoe sluit de gemeente een compensatieovereenkomst met de initiatiefnemer, in ieder geval als de initiatiefnemer geen medeoverheid is.”

Gelet op bovenstaande, is het van belang dat het plan op de juiste wijze wordt ingepast in de bestaande omgeving. Om deze reden gaat er bij het ontwerpen van de woning en de inrichting van de tuin, veel aandacht naar natuur-inclusief ontwerpen én wordt de woning in lijn met de reeds gerealiseerde woningen aan de zuidzijde van het perceel gebouwd. Gedacht kan worden aan het gebruik van circulaire materialen. Hiermee blijft de impact voor de omgeving beperkt. Er zijn specifieke afspraken gemaakt tussen de initiatiefnemer, de gemeente en de provincie over het aanleggen van een ecologische verbindingszone. Meer hierover later in dit hoofdstuk.

Bollenteeltbedrijven

Artikel 6.17 van de Omgevingsverordening gaat specifiek in op gebieden aangewezen als Bollenteeltgebied. De gronden (ook de gronden van dit bestemmingsplan) laten primair bollenteeltbedrijven toe. Lid 4 van artikel 6.17, maakt het mogelijk om middels een bestemmingsplanprocedure te voorzien in een greenportwoning als bedoeld in de ISG Greenport Duin- en Bollenstreek. De verder regionale afweging vindt plaats in de Regionale woonagenda, Holland Rijnland 2017.

In paragraaf 2.1 is de Ladder voor duurzame verstedelijking al toegelicht. Daar is aangetoond dat er geen strijdigheid is. Ook is er geen strijdigheid met het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB) aangezien het plan niet binnen de grenzen van het LIB valt (meer hierover in paragraaf 4.4 (geluidhinder).

(Herziene) Nota Ecologische Verbindingen in de provincie Zuid-Holland

De planlocatie is onderdeel van een ecologische verbinding gelegen ten noordoosten van de bebouwde kom van Noordwijk en verbindt na afronding de Noordduinen – Landgoed Leeuwenhorst – Landgoed de Offem – Coepelduynen (Natura 2000).

De corridor bestaat uit twee delen. Tussen de Noordduinen (Natura 2000 gebied Kennemerland Zuid)- Leeuwenhorst en Offem – Coepelduynen ligt een bosverbinding (ca. 3,8 km). Tussen Leeuwenhorst en Offem een moerasverbinding (ca. 800 m). Het bosgedeelte wordt minimaal 25 meter breed en bestaat uit verschillende inheemse boomsoorten waaronder eiken, met hierlangs een zoom van struweel en kruiden. Het nectaraanbod (boswilg, vlier, wilde kers) in combinatie met geschikte waardplanten (brandnetel, pinksterbloem) zijn van belang voor insecten en vlinders. Voor verschillende soorten is het van belang (voorplanting, drink- en badplaats) dat poelen aanwezig zijn en plaatselijk aansluiting wordt gezocht op bestaande watergangen. De laatste 650 meter richting de Coepelduynen is reeds ingericht met struweel en poelen. Onderdeel van het planvoorstel is een directe verbinding tussen de bosgebieden Leeuwenhorst en langs de binnenduintrand van de Noordduinen (Natura 2000). Hiervoor is een beplantingsvoorstel gemaakt voor de indeling van het gebied. In hoofdstuk 4 (onder ecologie) is de invulling van de ecologische zone verder beschreven.

Provinciale afstemming

Verder zijn er tussen de provincie, de gemeente en de initiatiefnemer afspraken gemaakt omtrent het realiseren van een daadwerkelijke ecologische verbindingszone op gronden welke nu in gebruik zijn als agrarische gronden. Hiervoor wordt een strook van minimaal 25 meter breed over de gehele lengte voorzien van de bestemming 'Natuur' en de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie'. In de regels wordt vastgelegd dat er een verplichting tot realisatie van de zone ligt, alvorens de woning te mogen bouwen. Daarmee wordt de gewenste verbindingszone daadwerkelijk gerealiseerd.

In het kader van deze ontwikkeling heeft er al afstemming plaatsgevonden met zowel de gemeente als de provincie. Uit het overleg is naar voren gekomen dat er door de sloop van de aanwezige bebouwing, hekken en andere bouwwerken, de mogelijkheid bestaat om medewerking te verlenen aan de voormalige Ruimte voor Ruimte-regeling. Door de sloop (waar ook het saneren van het glas onder valt) ontstaat er een open, agrarische bestemming.

Daarnaast is er ruimte om de ecologische verbindingszone op het perceel aan te leggen, om op deze wijze bij te dragen aan het versterken van de ecologische waarden. Door het realiseren van het bovengenoemde, is er geen strijd meer met het provinciaal ruimtelijke- en ecologisch beleid. Daarmee is er ook ruimte om de woning mogelijk te maken. Belangrijk is dat de verbindingszone eerst gerealiseerd wordt, waarna de bouw van de woning mag worden gestart.

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'.

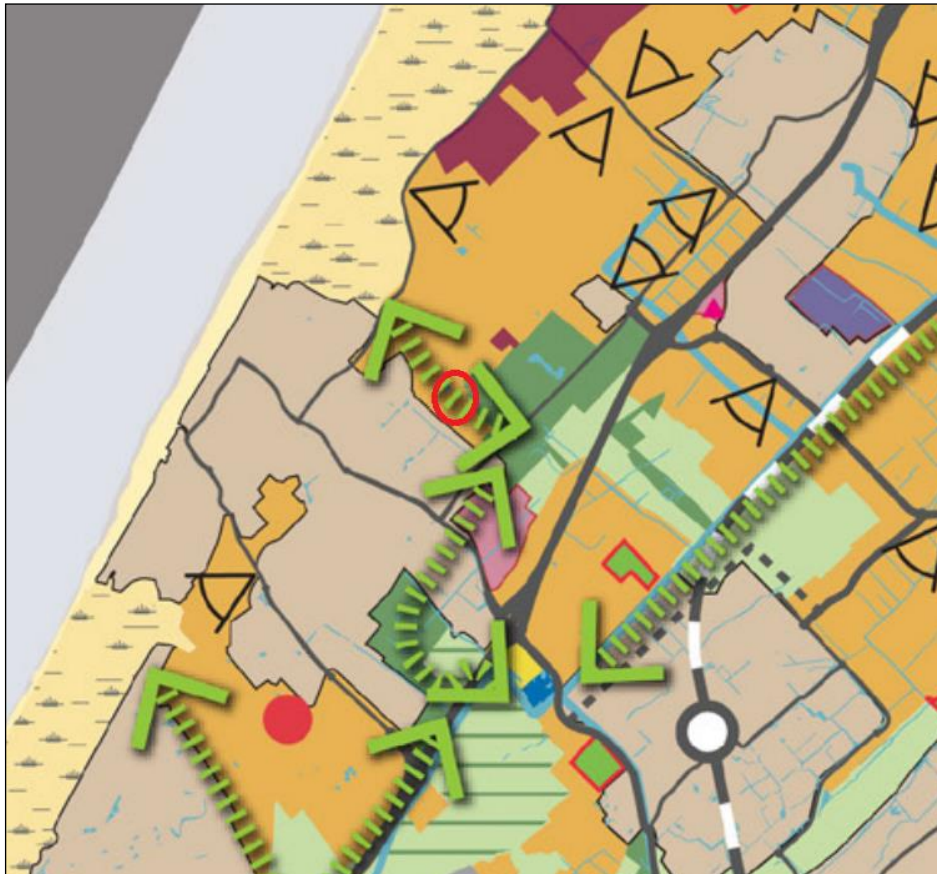
Dat is tezamen met het herstel van het karakteristieke (bollen)landschap in één zin de ambitie van de Intergemeentelijke Structuurvisie Duin- en Bollenstreek 2016 (ISG), waarmee op hoofdlijnen voortgeborduurd wordt op de ISG uit 2009. Deze ISG is een uitgave van de vijf samenwerkende gemeenten in de Greenport Duin- en Bollenstreek, naast Noordwijk zijn dat Katwijk, Lisse, Hillegom en Teylingen.

De Greenport Duin- en Bollenstreek is goed voor ca. 60% van de wereldhandel en -export in bloembollen (met welhaast een monopolie op de hyacint), met een handelsomzet van 550 miljoen euro en een exportwaarde van 415 miljoen euro (p. 14 ISG 2016). 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.

Door het realiseren van de ecologische verbindingszone is er ook geen strijd met het ISG. Om de ecologische verbindingszone in het bestemmingsplan te borgen, is er naast de bestemming 'Natuur', ook de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' aan de strook toebedeeld.

De locatie ligt in de zone die door de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) als het gebied is aangewezen, waarbinnen herstel van de openheid van het landschap een leidend principe is. Bebouwing is in principe niet toegestaan, tenzij de ontwikkeling verrommeling tegengaat en actief bijdraagt aan openheid van het landschap. Ook is er een ecologische verbindingszone in het ISG voorzien. Het gebied kent, gezien vanuit de kaart 'Landschapsperspectief' in de ISG, geen specifieke aanwijzingen.



Figuur 6: Uitsnede Intergemeentelijk Structuurvisie Greenport



Figuur 7: Uitsnede uit de kaart Landschapsperspectief – Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016

Het perceel ligt direct naast bestaande bebouwing. De woning wordt gerealiseerd op één lijn met de naastgelegen woning en zal in de plaats komen van de al aanwezige opstal. Hierdoor wordt de landschappelijke openheid niet tot nauwelijks aangetast.

Op het perceel is op dit moment 950 m² glasrecht aanwezig in de vorm van vervallen bouwwerken. De eigenaar van het naburige perceel (voormalige adres Westeinde 88) heeft de wens geuit om 4.050 m² glasrechten te verkopen. Zo ontstaat de mogelijkheid voor 5.000 m² aan glas te saneren en daar één compensatiewoning voor te realiseren met behulp van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Deze regeling is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door de sloop van voormalige agrarische, en niet-agrarische bedrijfsgebouwen of kassen en specifiek voor dit soort situaties bedoeld.

Conclusie provinciaal en regionaal beleid

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief inpasbaar is binnen de ISG en het provinciale omgevingsbeleid. Meer over de exacte indeling van het kavel is te vinden in Hoofdstuk 3, 'Planvoornemen'.

2.3 Gemeentelijk beleid

De locatie van de nieuwbouwwoning ligt binnen de voormalige gemeentegrens van Noordwijkerhout. Sinds de fusie met de gemeente Noordwijk, dient er zowel getoetst te worden aan het beleid van de gemeente Noordwijk als aan dat van de voormalige gemeente Noordwijkerhout.

Omgevingsvisie 1.0

De gemeente Noordwijk heeft in 2022 de Omgevingsvisie 1.0 vastgesteld. Momenteel wordt er gewerkt aan een Omgevingsvisie 2.0. De Omgevingsvisie komt voort uit de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingsvisie is een complete visie op de leefomgeving, voor de lange termijn en voor de hele gemeente Noordwijk. De Omgevingsvisie komt in de plaats van de huidige gemeentelijke structuurvisies, verkeers- en vervoerplannen, delen van de natuervisie en milieubeleidsplannen.

Deze Omgevingsvisie is aan de ene kant een uitnodiging aan alle inwoners van de gemeente om met ideeën en initiatieven te komen. Aan de andere kant is het een afwegingskader dat het college en de raad zullen gebruiken om alle ingediende initiatieven aan te toetsen. Het uitgangspunt van deze Omgevingsvisie is dat alle initiatieven binnen de gemeente Noordwijk worden getoetst aan een gebiedsgericht afwegingskader (hoofdstuk 3), aansluiten op de identiteit (hoofdstuk 4) en bijdragen aan de gewenste koers (hoofdstuk 5).

Voor wat betreft de Omgevingsvisie 1.0 geldt dat het plangebied valt binnen het gebiedsindeling Buitengebied. Hier voorziet de gemeente o.a. een voortbouw op de Bollenstreek, met alles wat daarbij hoort (bollenteelt, vaste planten etc.) in combinatie met de mooie natuur, strand en duinen. Ook wilt met de natuur en de ecologische verbindingzones versterken. Het toevoegen van een strook natuur in het gebied, aangewezen als Natuurnetwerk Nederland, sluit hier naadloos op aan.

Er wordt aangesloten op de identiteit van het landschap en de natuur. Er wordt ingezet op de verschillende natuurgebieden. De buitengebieden zijn met elkaar verbonden door (ecologische verbindingen voor mens en dier.

Omgevingsvisie Noordwijk 2030

Vastgesteld in december 2017, kenmerkt de Omgevingsvisie Noordwijk 2030, Noordwijk als 'Energieke 7-sterren Kustplaats' met als centrale doelstelling: "Energieke, duurzame, inspirerende en gastvrije kustplaats met topkwaliteit en allure". De zeven kwaliteiten waar de gemeente Noordwijk op inzet, zijn:

1. Energieke samenleving;
2. geweldige sportmogelijkheden;
3. sfeervolle dorpscentra;
4. aantrekkelijke leefomgeving;
5. rijke natuur & mooi landschap;
6. uitstekende bereikbaarheid;
7. veelzijdige economie & toerisme.

In de 'kaart bij deel A – Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief' is de planlocatie onderdeel van een groter gebied dat aangewezen is voor 'behoud dorpsgebied en gerichte verbetering van de ruimtelijke kwaliteit'.

Structuurvisie Noordwijkerhout

In de Structuurvisie Noordwijkerhout is beschreven dat voor het buitengebied de ISG geldt. Zoals geconcludeerd paragraaf 2 van dit hoofdstuk is het planvoornemen inpasbaar binnen deze visie.

Het perceel is gelegen direct naast bestaande bebouwing en als gevolg van de ontwikkeling wordt de landschappelijke openheid niet tot nauwelijks aangetast. De woning wordt namelijk gerealiseerd in lijn met de naastgelegen woning en zal in de plaats komen van de al aanwezige opstal. Hierdoor wordt verrommeling van het landschap tegengegaan.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het toevoegen van één enkele woning sluit aan bij het gemeentelijk beleid, aangezien er sprake is van een gerichte verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Er wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Structuurvisie Noordwijkerhout (waarbij wordt opgemerkt dat die is vervangen door de Omgevingsvisie 1.0). De positie en de uitstraling van het planvoornemen voldoet aan de uitgangspunten zoals die zijn gesteld in die visie, met behoud van het villakarakter van de omgeving. Ook is er geen strijdigheid met de Omgevingsvisie Noordwijk 2030, de Structuurvisie Noordwijkerhout en de Omgevingsvisie 1.0.

Conclusie beleid

Gelet op de omvang en de kenmerken van het planvoornemen, past het plan in de het beleid van uit het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente.

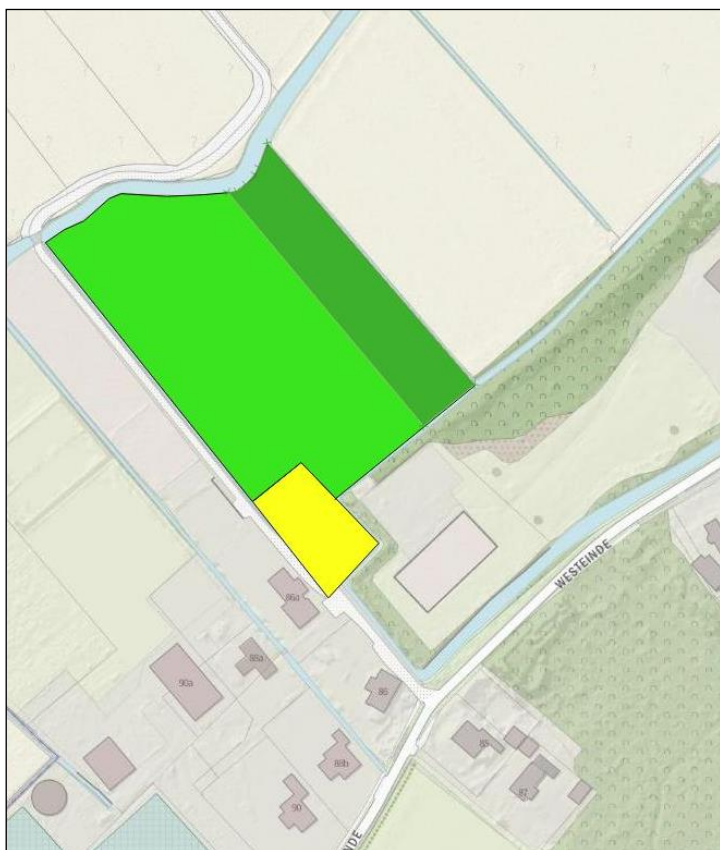
3. Planbeschrijving

3.1 Planvoornemen

Op de planlocatie, perceel D961, is de initiatiefnemer voornemens om de huidige bebouwing te verwijderen en deze te vervangen voor een nieuw te bouwen woning.

Op het perceel zal een woning komen die voldoet aan de voorwaarden die nodig zijn vanuit de gemeente en de regio om een Ruimte-voor-Ruimte woning te realiseren. Daarnaast wordt er op het meest oostelijke deel van het perceel een ecologische verbindingszone gerealiseerd van 25 meter breed. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels. Tevens is hiervoor een anterieure overeenkomst gesloten met de eigenaar/initiatiefnemer.

Het bestemmingsplan voorziet dus enkel in het toevoegen van de bestemming 'Natuur, 'Wonen', 'Tuin' en 'Waarde - Ecologie'. De rest van de agrarische gronden vallen niet binnen dit bestemmingsplan.

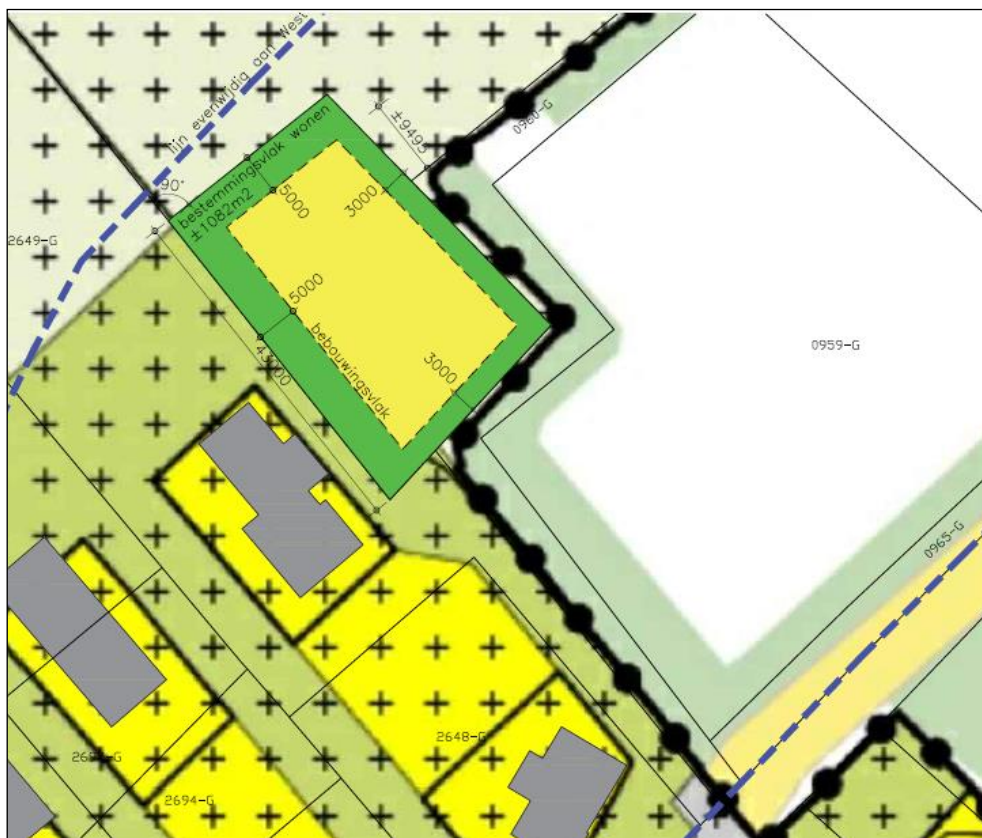


Figuur 8: Plangebied met het woonkavel (geel), agrarische gronden (licht groen) en de ecologische zone (donkergroen)

3.2 Stedenbouw

Het bebouwingsvlak zal minimaal drie meter terug liggen van de uiterste kavelgrenzen. Binnen het bouwvlak zal de woning worden gerealiseerd met een maximale inhoudsmaat van 750 m³. De woning ligt ten opzichte van de nabij gelegen woning lichtelijk naar achteren (gezien vanuit de Westeinde). Op deze wijze ligt de woning evenwijdig met de denkbeeldige lijn ten opzichte van de Westeinde. Het oppervlak van het onderstaande bebouwingsvlak is 600 m².

Opgemerkt wordt dat de daadwerkelijke bebouwde oppervlakte nooit de 600 m² zal halen, aangezien er voldaan moet worden aan de maximale inhoudsmaat van 750 m³. Deze maatvoering komt voort uit de regionale afspraken. Door deze maatvoering te hanteren bestaat er nog enige flexibiliteit in de daadwerkelijke positionering van de woning.



Figuur 9: Projectie bouwkafeel op het bestemmingsplan

3.3 Verkeer en vervoer

Parkeervoorzieningen

Het vigerende beleid voor dit plan is de 'Nota Parkeernormen 2020'. Bij een woning moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers. Het beleid gaat uit van een zonering, waarbij het centrum van Noordwijk en Noordwijkerhout aangeduid zijn met zone A, de rest van de bebouwde kom als zone B en het buitengebied als zone C.

Ten behoeve van de nieuw te bouwen woning zijn voldoende parkeerplaatsen nodig. Afhankelijk van de definitieve oppervlakte van de woning wordt bepaald hoeveel

parkeerplekken er benodigd zijn.

In bijlage 2 staan de parkeernormen per categorie. Gelet op de huidige plannen, wordt er uitgegaan van de volgende berekening:

Worst case wordt er uitgegaan van niet-gestapelde zeer grote woning (>150 m²). Deze kent, gelet op de positie van het plan (in zone C), een totale parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen met een bezoekersaandeel van 0,3.

Dit betekent dat er afgerond drie parkeerplekken gerealiseerd moeten worden op eigen terrein. Deze benodigde parkeerplaatsen zullen op het eigen terrein worden gerealiseerd. Daarmee wordt er voldaan aan de parkeernorm.

Verkeersgeneratie

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in de publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' kencijfers voor verkeersgeneratie. De gemeentelijke eisen voor parkeer en verkeersgeneratie is hierop gebaseerd. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Gelet op de CROW-kencijfers verkeersgeneratie, zal de woning naar schatting een verkeersgeneratie kennen van circa 8,6 (minimaal 7,8) verkeersbewegingen per etmaal. Het aantal verkeersbewegingen is dus zeer gering. Er kan worden geconcludeerd dat de omgeving de extra verkeersbewegingen op kan vangen.

3.4 Ecologie

In het huidige bestemmingsplan kent het hele perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie'. De gronden zijn, naast de andere voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van het Natuurnetwerk Nederland. Deze keuze om de bevoegdheid te beperken tot alleen deze gronden houdt verband met de afspraak het bestaande areaal aan bollengrond niet af te laten nemen. Landelijk en provinciaal liggen er echter concrete afspraken om het Natuurnetwerk Nederland te ontwikkelen. De gemeente ondersteunt de afspraken met het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Natuur', voor zover het gronden betreft die gelegen zijn binnen dit natuurnetwerk.

Een deel van de huidige agrarische gronden is in dit bestemmingsplan gereserveerd voor de ecologische hoofdstructuur. Dit betreft een strook van 25 meter breedte op het meest oostelijke deel van het perceel. Door de gronden te bestemmen als *Natuur*, met de dubbelbestemming *Waarde - Ecologie*, is een ecologische verbindingzone gewaarborgd. Zie onderstaande verbeelding een impressie (donkergroene strook). Meer over de uitwerking van dit gebied is te vinden in de paragraaf 'Flora en Fauna' in hoofdstuk 4.



Figuur 10: Projectie ecologische zone (donkergroen)

3.5 Duurzaamheid

In de plannen is er aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie. Zo is het streven om de woning aardgasloos op te leveren. Er komt dan ook geen aansluiting voor aardgas. Uitgangspunt is daarom de realisatie van een woning die zeer energiezuinig is met een EPC van naar verwachting 0.0. Daarnaast wordt er gezocht naar passend en duurzaam materiaalgebruik.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie

Wetgeving

Nederland heeft zich in 1992 in Europees verband gecommitteerd aan het Verdrag van Valletta (Malta). 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. Deze is per 1 juli 2016 met grote delen van de Monumentenwet opgegaan in de Erfgoedwet. Dit is sindsdien de wet voor behoud en beheer van cultureel erfgoed.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta 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;
- de verstoorder (lees: de initiatiefnemer) is verantwoordelijk voor het vroegtijdig uitvoeren van archeologisch onderzoek alsmede de financiering van dit onderzoek.

Volgens het bestemmingsplan ligt een deel van het plangebied in een zone met dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'. In deze zone is het niet toegestaan om groundbewerkingen uit te voeren die groter zijn dan 100 m² en dieper reiken dan 2 m-mv zonder dat eerst archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd. Derhalve is recent archeologisch bureauonderzoek en inventariserend onderzoek uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

Op grond van het bestemmingsplan is archeologisch onderzoek noodzakelijk. De doelstelling van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen en zo nodig aanvullen van de gespecificeerde verwachting. Na uitvoering van het onderzoek bij het bouwkaavel en de ecologische zone wordt bepaald of de archeologische verwachting verworpen dan wel gehandhaafd dient te worden. De achterliggende gronden zijn voor ook meegenomen in het archeologisch onderzoek, maar vallen buiten de bestemmingsplanwijziging.

Beoordeling planvoornemen

In december 2018 is er door IDDS een archeologisch bureauonderzoek en een 'inventariserend veldonderzoek verkennende fase' uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat de bovengrond in het plangebied is verstoord. De verstoringen reiken het diepst in het zuiden, namelijk tot -0,8 m NAP (1,1 à 1,2 m –mv). In de rest van het plangebied reiken de verstoringen tot -0,3 m NAP m NAP (0,5 à 0,7 m –mv). Van een natuurlijke bodemopbouw is geen sprake meer. Er bevinden zich geen archeologische relevante afzettingen in het plangebied.

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat het plangebied een lage tot zeer lage archeologische verwachting heeft. IDDS Archeologie adviseert om het plangebied, voor wat betreft het aspect archeologie, vrij te geven voor de voorgenomen civieltechnische werkzaamheden.

Bovenstaand advies dient gecontroleerd en beoordeeld te worden door de bevoegde overheid, in dit geval de gemeente Noordwijkerhout. Deze zal vervolgens een besluit nemen inzake de te volgen procedure. IDDS Archeologie wil meegeven dat voordat dit besluit genomen is, er niet begonnen kan worden met bodemverstorende activiteiten. Het archeologisch rapport met kenmerk '56851018' is als bijlage toegevoegd.

4.2 Cultuurhistorie

Wetgeving

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 geen dubbelbestemming betreffende een cultuurhistorische vrijwaringszone (bijvoorbeeld een molenbiotoop) van toepassing.

Beoordeling planvoornemen

Het plangebied vormt geen onderdeel van het beschermd stadsgezicht van Noordwijkerhout, noch bevinden zich beeldbepalende panden of monumenten in het plangebied.

Conclusie Archeologie en cultuurhistorie

Naar verwachting worden geen archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen bodem verstorende werkzaamheden. Archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmeringen voor het planvoornemen. Het archeologisch onderzoek is bekend bij de gemeente.

4.3 Flora en fauna

Wetgeving

Bij het ruimtelijke plan toetst het bevoegd gezag aan de Wet natuurbescherming (Wnb). In het kader van deze wet moet niet alleen de invloed op beschermde soorten worden vastgesteld, maar ook of de ruimtelijke ingreep negatieve invloed heeft op beschermde (Natura 2000) gebieden. Doel van de Quicksan is het toetsen van de plannen aan de Wnb, zodat inzichtelijk wordt welke maatregelen getroffen moeten worden om overtreding van deze wet te voorkomen.

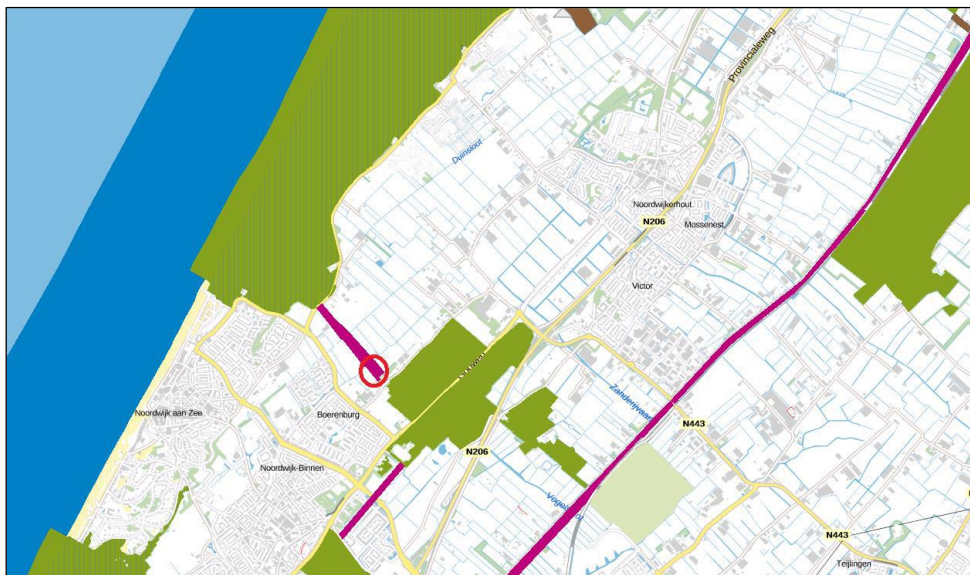
In opdracht van Van Reisen Bouwmanagement & Advies is een flora - en faunaonderzoek uitgevoerd op Perceel D 961. Aanleiding tot het uitvoeren van dit flora- en faunaonderzoek zijn de voorgenomen plannen, de sloop van een loods en de bouw van een woning. Tevens is er in de Quicksan ingegaan op de aanleg van een ecologische zone in het noorden van het plangebied.

In de paragraaf 'Stikstofdepositie' wordt ingegaan op dat onderdeel.

Beoordeling planvoornemen

Het gebied maakt onderdeel uit van een ecologische verbindingszone. Het maakt geen onderdeel uit van een ander beschermd gebied, zoals Natura 2000 (groen gearceerd), belangrijk weidevogelgebied (lichtgroen) of strategische reservering natuur (bruin). Binnen een straal van tien kilometer liggen de volgende Natura 2000-gebieden:

- Kennemerland-Zuid op een afstand van ca. 600 m;
- Coepelduynen op een afstand van ca. 3,5 km;
- Berkheide/Meijndel op een afstand van ca. 8 km.



Figuur 11: Ligging plangebied (rode cirkel midden) in een straal van ca 7 km ten opzichte van ecologische hoofdstructuur EHS/NNN (donkergroen), Natura2000 (gearceerd) en belangrijk weidevogelgebied PV (licht groen). Bron: <http://pzh.b3p.nl/viewer/app/NNN>

Uit een bureaustudie en een biotooptoets is naar voren gekomen dat het mogelijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied worden aangetast van een in de Wnb beschermde soort, te weten de rugstreeppad.

Tijdens de bezoeken in het kader van het nader onderzoek, zijn geen rugstreeppadden in het plangebied gehoord of gezien. Naast het plangebied zijn wel koorgeluiden gehoord. Tijdens de bouwphase kunnen rugstreeppadden uit de omgeving het plangebied koloniseren. Ze kunnen op grote afstand vers vergraven zand ruiken en zich in het plangebied vestigen voor hun winterrust. Zodra zich rugstreeppadden hebben gevestigd, is een ontheffing van de Wnb noodzakelijk.

Voor de overige beschermde soorten en beschermde planten geldt dat deze niet zijn aangetroffen. Wel moet er rekening worden gehouden met het broedseizoen voor vogels. Zoals ook blijkt uit de zorgplicht van de Wnb.

Aanbevelingen voor de aanleg ecologische zone

Het rapport doet enkele aanbevelingen voor de aanleg van de ecologische zone. Dit rapport gaat met name in op het aanleggen van een grote amfibieënpoel voor padden en watersalamanders en een natuurlijke oever. Meer over dit onderwerp en de hele Quicksan met kenmerk '1706/RSL/rap1' is te vinden in de bijlage. Ook de notitie van het 'nader onderzoek rugstreeppad' is in de bijlage toegevoegd. Het realiseren van een strook natuur hoort bij dit plan, maar het is niet de bedoeling dat er een amfibieën- en watersalamanderspoel in de Ecologische verbindingzone komt.

Met deze inrichtingsplannen wordt er aangesloten bij de (Herziene) Nota Ecologische Verbindingen in de provincie Zuid-Holland (Kenmerk: 20160402/rap01, d.d. 28 augustus 201, atkb). Op pagina 22 van de Nota worden de Noordduinen – Leeuwenhorst – Offem (2,4) aangehaald. De volgende ambitie en streefbeeld worden benoemd in het document:

“Deze ecologische verbinding is gelegen ten noordoosten van de bebouwde kom van Noordwijk en verbindt na afronding de Noordduinen – Landgoed Leeuwenhorst – Landgoed de Offem – Coepelduynen (Natura 2000). De corridor bestaat uit twee delen. Tussen de Noordduinen (Natura 2000 gebied Kennemerland Zuid)- Leeuwenhorst en Offem – Coepelduynen ligt een bosverbinding (ca. 3,8 km). Tussen Leeuwenhorst en Offem een moerasverbinding (ca. 800 m).

Het bosgedeelte wordt minimaal 25 meter breed, maar bij voorkeur meer dan 100 meter en bestaat uit verschillende inheemse boomsoorten waaronder eiken, met hierlangs een zoom van struweel en kruiden. Het nectaraanbod (boswilg, vlier, wilde kers) in combinatie met geschikte waardplanten (brandnetel, pinksterbloem) zijn van belang voor insecten en vlinders.

Voor verschillende soorten is het van belang (voorplanting, drink- en badplaats) dat poelen aanwezig zijn en plaatselijk aansluiting wordt gezocht op bestaande watergangen. De laatste 650 meter richting de Coepelduynen is reeds ingericht met struweel en poelen.

De moerassige verbinding tussen de twee landgoederen loopt deels door agrarisch en deels door stedelijk gebied. De beoogde breedte is tussen de 25 en 50 meter. Als fundament van de verbinding dient een watergang aanwezig te zijn; hierlangs worden natuurvriendelijke oevers gerealiseerd. De begroeiing bestaat uit een kruidenrijke moerasvegetatie met rietland en plaatselijk bosjes met wilgen en elzen. Een deel van ongeveer 500 meter is reeds ingericht met flauwe oevers en bosjes.”

In overleg met de provincie en de gemeente is er een voorstel gemaakt voor de invulling van het gebied. Daarbij is rekening gehouden met onder andere volgende opmerkingen:

- Het gaat om een directe verbinding tussen de bosgebieden van Leeuwenhorst en langs de binnenduinrand van de Noordduinen (Natura 2000). Deze ligt binnen het (voormalige) verspreidingsgebied van eekhoorn en boomarter. Vanuit ecologisch oogpunt heeft het maximaal benutten van de oppervlakte – dus zo breed mogelijk – de voorkeur. Dit met het oog op de doelsoorten als eekhoorn en boomarter, maar ook om te kunnen zorgen voor een optimale variatie in beheertypen (van gesloten bos naar open terrein) en een omvangrijke randzone, voor zo veel mogelijk andere doelsoorten (kleine zoogdieren, dagvlinders);
- Het is goed om de breedte optimaal te benutten door de zone aan één kant helemaal open te maken;
- Voor de beplantings-typologie is er rekening gehouden met de opbouw zoals is aangegeven door de provincie. Daarbij is de meest noordelijke punt ruig grasland en de meest zuidelijke punt opgaand bos;

Daarnaast is er een beplantingsvoorstel ontworpen welke is toegevoegd als losse bijlage. Bij het ontwerp van de woning wordt er veel aandacht besteed aan een landschappelijke inpassing en aansluiting bij de natuurlijke omgeving. Het plan wordt ingepast in de bestaande

omgeving. Bij het ontwerpen van de definitieve woning en bij de inrichting van de tuin wordt er veel aandacht besteed aan-natuurinclusief ontwerpen en wordt de woning in lijn met de reeds gerealiseerde woningen aan de zuidzijde van het perceel gebouwd. Op deze wijze blijft de impact voor de omgeving beperkt.

Conclusie Flora en Fauna

Met in acht neming van het broedseizoen en de bevindingen uit het aanvullend onderzoek rugstreeppad, vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Geluidhinder

Wetgeving

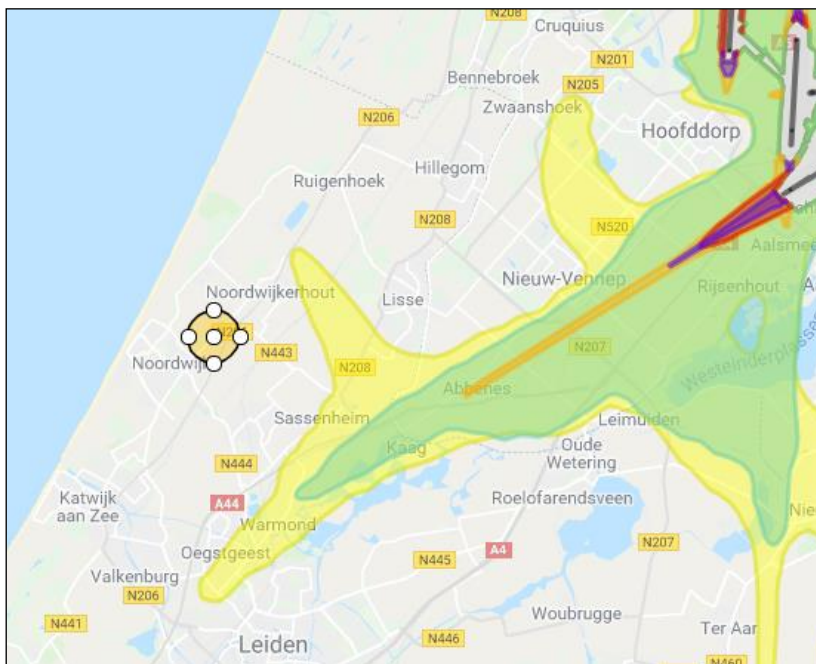
Aangezien woningen geluidgevoelig zijn, dient overeenkomstig de Wet geluidhinder (Wgh) beoordeeld te worden of aan wet- en regelgeving wordt voldaan en sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat ter plaatse van de nieuwe woningen een aangenaam woon- en leefklimaat gewaarborgd dient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

Beoordeling planvoornemen

Geluidsoverlast kan veroorzaakt worden door lawaai afkomstig van industrie, rail-, weg- 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). Ook is er in de nabijheid van het plangebied geen spoorlijn (railverkeerlawaai). Blijft over: het aspect luchtverkeerslawaai en wegverkeerslawaai.

Afweging Luchthavenindelingsbesluit Schiphol

Het plangebied is gelegen buiten het 20 Ke-contour van het LIB. Dit blijkt uit onderstaand figuur. Ten opzichte van de heersende geluidbelasting vanwege wegverkeer levert dit geen relevante bijdrage aan de gecumuleerde geluidbelasting.



Figuur 12: Uitsnede LIB – webapplicatie LIB Schiphol

Wegverkeerslawaaï

Voor wat betreft het aspect geluid is het niet nodig om particuliere wegen gecumuleerd te wegen met openbare wegen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing zijn deze normen niet van toepassing. En hoeft de uitrit niet te voldoen aan een voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Vaak worden dan de normen uit het activiteitenbesluit gebruikt als leidraad (50 dB). In het geval van de uitrit hoeft je ook weer niet te voldoen aan een binnenniveau van 33 dB.

De omliggende wegen worden betrokken bij het akoestisch onderzoek. Omdat de definitieve plannen en tekeningen van de woning nog niet bekend zijn, wordt het onderzoek uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen. Hierin wordt onderzocht of er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Indien deze grens wordt overschreden, is er een hogere grenswaarde nodig, met mogelijk extra gevelisolatie om te voldoen aan een binnenniveau van 33 dB. Gelet op de omgeving en het feit dat er nieuwbouw plaatsvindt, is het technisch haalbaar om te voldoen aan de wet (al dan niet met een hogere grenswaarde).

Conclusie Geluidhinder

Nader onderzoek naar wegverkeerslawaaï zal nog worden uitgevoerd bij de aanvraag omgevingsvergunning 'bouwen'.

4.5 Luchtkwaliteit

Wetgeving

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 stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀) 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/m³ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijnstof geen gezondheidkundige grenswaarde vast te stellen. In onderstaande tabel staan de grenswaarden zoals vermeld in de wet weergegeven.

Tabel 4.1. Grenswaarden NO₂ en PM₁₀ overeenkomstig bijlage 2 Wet milieubeheer

Stof	Concentratie [µg/m ³]	Omschrijving
NO₂ <i>Stikstofdioxide</i>	40	Jaargemiddelde concentratie
	200	Uurgemiddelde waarde die max. 18 keer per jaar mag worden overschreden
PM₁₀ <i>Fijnstof (groe deeltjes)</i>	40	Jaargemiddelde concentratie
	50	24-uurgemiddelde waarde die max. 35 keer per jaar mag worden overschreden
PM_{2,5} <i>Fijnstof (fijne deeltjes)</i>	25	Jaargemiddelde concentratie

Ter correctie van natuurlijk in de lucht voorkomend fijnstof mag een aantal dagen in mindering gebracht worden bij de toetsing van de daggemiddelde grenswaarde: de zogenaamde zeezoutcorrectie. Dit houdt in dat in het geval van overschrijding van de 24-uurgemiddelde grenswaarde van PM₁₀ gecorrigeerd mag worden met een vastgesteld aantal dagen. Het RIVM heeft dit aantal per provincie vastgesteld, vanzelfsprekend mogen voor de kustprovincies meer dagen in mindering worden gebracht dan voor verder inlandse provincies.

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 betekende mate verslechteren en alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren om ervoor 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 betekende 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 (NO₂) of fijnstof (PM₁₀), die nemen deel aan de jaarlijkse monitoring.

AMvB en mr 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. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL. De AMvB en Regeling “Niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als ‘in betekenende mate’ moet worden beschouwd. De AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden. Er mag rekening worden gehouden met een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarde (= 1,2 µg/m³ voor zowel stikstofdioxide en fijnstof). NIBM-projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

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 gebied ontsluitende 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 gesteld worden dat de voorgenomen planontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het projectgebied. Deze worden getoetst aan de grenswaarden zoals genoemd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool waarin deze achtergrondconcentraties langs de belangrijkste wegen zijn bepaald. In de volgende figuur zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} weergegeven ter hoogte van het plangebied voor het peiljaar 2021.



Figuur 13: Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in peiljaar 2016 (NSL-monitoringstool) rond plangebied (rood)

Uit bovenstaande figuur blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ langs de Westeinde geen monitoring plaats vindt. Andere grotere wegen in de nabijheid van het plangebied worden wel gemonitord (te weten de Gooweg en de Duinweg).

Uit bovenstaand figuur blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} langs de gemonitorde wegen ter hoogte van het plangebied voor de voornoemde stoffen respectievelijk maximaal 12.9, 16.3 en 8.2 µg/m³ zijn. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ wordt niet overschreden. Eenzelfde geldt voor de grenswaarde van 25 µg/m³ voor PM_{2,5}. De daggemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ van 50 µg/m³ mag overeenkomstig de Wet milieubeheer maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. In het plangebied komen maximaal 8,2 overschrijdingsdagen voor. In onderstaande tabel zijn deze bevindingen kort opgesomd.

Tabel 4.2 Toetsing achtergrondwaarden en grenswaarden NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀

Stof	Maximale achtergrondwaarde [µg/m ³]	Jaargemiddelde grenswaarde conform Wet milieubeheer [µg/m ³]
PM _{2,5}	8.2	25
PM ₁₀	16.3	40
NO ₂	12.9	40

Conclusie Luchtkwaliteit

Het project valt onder de regeling NIBM en draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Tevens 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.

4.6 Stikstofdepositie

Wetgeving

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 bouwfase, 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 bouwfase. 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

In de nabijheid van het plangebied ligt het volgende Natura 2000- gebied:

- Kennemerland-Zuid op een afstand van ca. 600 m;
- Coepelduynen op een afstand van ca. 3,5 km;
- Berkheide/Meijendel op een afstand van ca. 8 km.

Projecteffect

Het projecteffect is berekend met behulp van de AERIUS Calculator. Hierbij is een berekening gemaakt voor de uitstoot van de aanlegfase en het verkeer in de gebruiksfase.

De conclusie luidt dat er mogelijk stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden worden getroffen door deze ontwikkeling. De rekentool geeft op basis van de opgestelde input, rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van het planvoornemen treedt er daarom een toename van de stikstofdepositie op in Natura 2000-gebied. Dit geldt enkel voor de aanlegfase. In de gebruiksfase is geen sprake van een toename van stikstofdepositie.

Omdat het projecteffect hoger is dan 0,00 mol/ha/jr, is een nader onderzoek nodig.

Verschilberekening

Op basis van de verschilberekening met behulp van intern salderen wordt geconcludeerd dat in de aanlegfase minder (of geen verschil in) stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden optreedt dan in de referentiesituatie. Per saldo treedt er in de aanlegfase minder depositie op dan in de referentiesituatie. Op grond hiervan is geen nader onderzoek benodigd. Het bevoegd gezag kan op basis van deze resultaten een positief advies geven voor de beoogde ontwikkeling.

Het volledige stikstofdepositie-rapport is als bijlage toegevoegd.

Conclusie Stikstofdepositie

Het planvoornemen leidt op basis van de ingevoerde gegevens niet tot extra stikstofdepositie in Natura 2000-gebied.

4.7 Externe veiligheid

Wetgeving

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, waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en 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 (woning, 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 als onacceptabel moet worden geacht. 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).

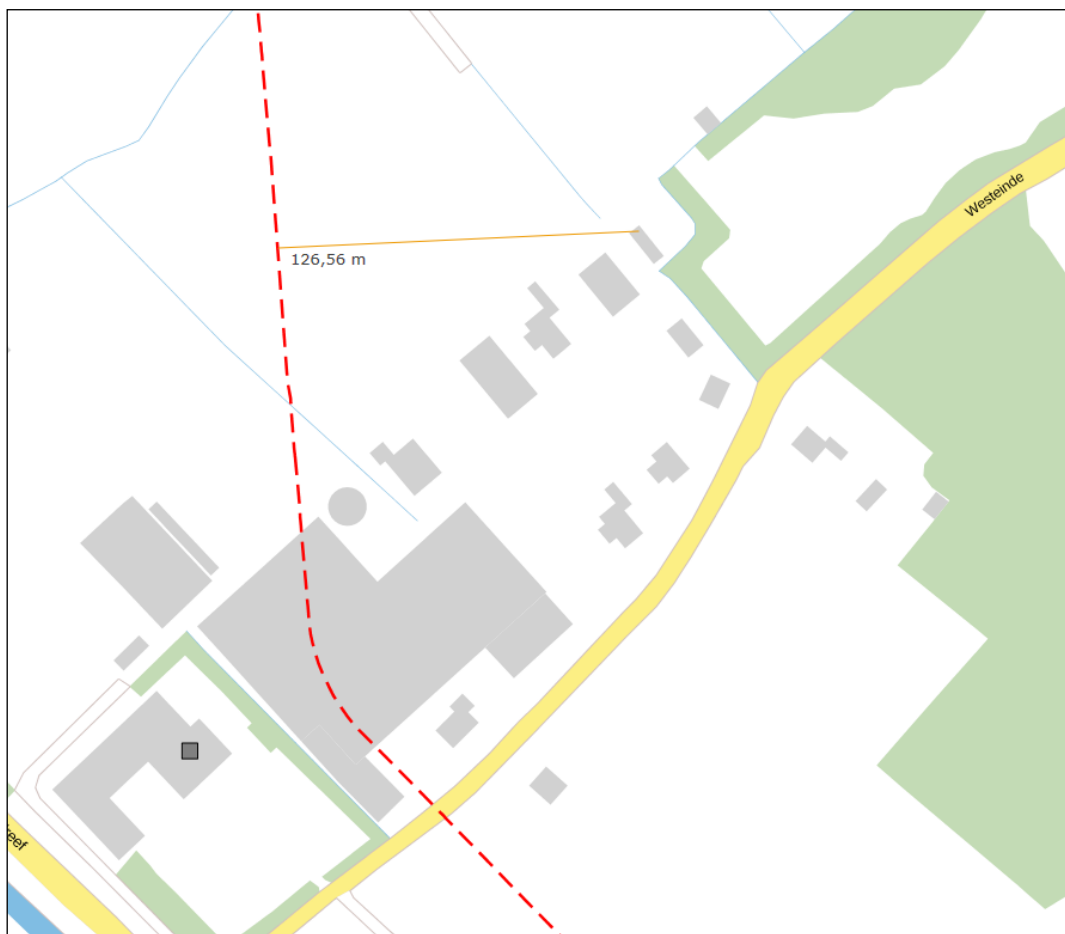
Verder beoogt de wetgeving het bevoegd gezag een afwegingskader te bieden voor het omgaan met risicobronnen die bij een ongewoon voorval kunnen leiden tot grotere hoeveelheden dodelijke slachtoffers (maatschappelijke ontwrichting). Indien het bevoegd gezag

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 omgeving strekt voor zover dat relevant is binnen de methodiek van het GR, 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 projectgebied gelegen zijn. 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 14: Relevante risicobronnen (rood) ten opzichte van de planlocatie – www.risicokaart.nl

Risicovolle inrichtingen

Het plan ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd. In het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig waarop het huidige Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

De planlocatie ligt niet binnen het groepsrisico-aandachtsgebied (oftewel, binnen een afstand van 200 meter) van een A- of N-weg zoals benoemd in het Basisnet. Binnen de directe omgeving van het planvoornemen vindt geen transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats.

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

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

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Ten westen van het perceel ligt een aardgasleiding (A-560) met een uitwendige diameter van 36 inch en een druk van 66,2 bar. Voor deze leiding geldt een belemmeringsstrook van 5 meter aan weerszijden van de leiding. Deze belemmeringsstrook ligt buiten het plangebied.

In het kader van een eerdere ontwikkeling (Bestemmingsplan 'Westeinde 94') is er al eerder een kwantitatieve risicoberekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het PR 10^{-6} -risicocontour niet buiten de leiding ligt. Daarmee vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

Voor het GR geldt een invloedsgebied van 430 meter. Daarmee valt de beoogde woning binnen het invloedsgebied aangezien deze op circa 125 meter van de buisleiding is beoogd. Uit de risicoberekening van het bestemmingsplan Westeinde 94 volgde dat de GR destijds onder de oriëntatiewaarde lag. In de verantwoording van het groepsrisico is aangegeven dat de toename van de personendichtheid zeer beperkt was. Ook voor het toevoegen van één enkele woning gelden dezelfde conclusies. Daardoor is de toename van het GR zeker kleiner dan 10%. Er kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het GR.

Verantwoording groepsrisico

De toevoeging van een enkele woning zorgt niet voor een significante verhoging van het groepsrisico. Een berekening van het groepsrisico is derhalve niet nodig. Wel dient het groepsrisico verantwoord te worden, aangezien er één woning (kwetsbare object) toegevoegd wordt als gevolg van het planvoornemen. Dit in verband met de ligging van het planvoornemen binnen het invloedsgebied van de aardgasleiding A-560.

Als gevolg van de beoogde planontwikkeling wordt er één woning planologisch mogelijk gemaakt. Om dit mogelijk te maken zijn de bestaande kassen verwijderd. In de huidige situatie is het dus voorzien dat er personen aanwezig zullen zijn (werkzaam in de kassen). In de toekomstige situatie mag uit worden gegaan van een gemiddelde personendichtheid van 2,4 personen per woning. Als gevolg van het plan neemt het aantal personen in het plangebied op een gemiddelde dag naar verwachting dus zeer beperkt toe. Om die reden beperkt de verantwoording zich tot de mogelijkheden van zelfredzaamheid en rampenbestrijding.

Om dat te kunnen beoordelen, is er inzicht nodig in het maatgevende scenario. Voor een aardgastransportleiding is dat de (volledige) breuk van de leiding. Weliswaar komen lekken aan

een leiding vaker voor dan een breuk, maar in een studie door het RIVM ("Achtergronden bij de vervanging van zoneringsafstanden hogedruk aardgastransportleidingen van de N.V. Nederlandse Gasunie", 2008) blijkt dat het risico van leidinglekken verwaarloosbaar is ten opzichte van het risico van leidingbreuk.

Een breuk kan veroorzaakt worden door ernstige beschadiging door bijvoorbeeld graafwerkzaamheden. Indien de leiding ineens breekt, komt een grote hoeveelheid aardgas vrij, die in de meeste gevallen direct zal ontsteken. Hierdoor ontstaat een (verticale) fakkel die afhankelijk van de eigenschappen van de aardgastransportleiding tot een hoogte van enkele honderden meters kan reiken. Buiten deze fakkel kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van de warmtestraling. Buiten de 100% letaliteitszone zijn personen tegen de warmtestraling beschermd indien ze zich binnen een gebouw bevinden.

Aangezien het plangebied gelegen is buiten de 100%-letaliteitszone is het rampscenario bestrijdbaar. Om de aanwezigen in het gebied zo goed mogelijk te kunnen helpen is het van belang dat:

1. De *bereikbaarheid* van het blootgestelde gebied voldoende is;
2. De *inzetbaarheid* van middelen mogelijk is (bluswatervoorzieningen en inzet materieel);
3. Er voldoende *opstelmogelijkheden* zijn in het blootgestelde gebied.

Het plangebied is goed bereikbaar voor hulpdiensten via de toegangsweg. Er zijn afspraken gemaakt met de eigenaren van die gronden omtrent de toegankelijkheid. Binnen het plangebied is voldoende ruimte voor opstelmogelijkheden. Voor de brandweer dienen voldoende bluswatervoorzieningen in het gebied aanwezig te zijn met het oog op effectbestrijding en nazorg.

Via de Westeinde en de Northgodreef kunnen aanwezigen snel op de Gooweg belanden waarna ze van de risicoplek af gevlucht zijn. Qua zelfredzaamheid is het relevant dat de gebouwen bescherming bieden tegen warmtestraling. Tevens dienen zij bij een incident met de aardgastransportleiding binnen te blijven en niet te vluchten. In dit geval maakt het niet uit of de personen goed of verminderd zelfredzaam zijn. Zij kunnen immers het beste binnen blijven.

Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het gebied is niet aangewezen als een afwegingsgebied geluid en externe veiligheid vanuit het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Een verder onderbouwing van die aspecten is niet noodzakelijk.

Conclusie Externe veiligheid

Gelet op het bovenstaande, levert het transport van gevaarlijke stoffen als gevolg van het planvoornemen geen toename op van het plaatsgebonden risico (PR) noch het groepsgebonden risico (GR). Eveneens zijn er in de omgeving van het plangebied geen relevante risicobronnen die de mogelijke realisatie van de woning kunnen belemmeren.

4.8 Bodemgeschiktheid

Wetgeving

In het kader van de Woningwet / Gemeentelijke Bouwverordening dient een omgevingsvergunningaanvraag (activiteit bouwen) vergezeld te gaan van een rapportage inzake de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem.

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 het verkrijgen van inzicht in aard, plaats van voorkomen en concentraties van eventueel aanwezige verontreinigende stoffen in de bodem.

Beoordeling planvoornemen

Op basis van de onderzoeksresultaten is geconcludeerd dat de bodem maximaal licht verontreinigd is. De aangetoonde licht verhoogde gehalten geven met betrekking tot de algemene bodemkwaliteit geen aanleiding tot een vervolgonderzoek.

Beperkingen inzake het verlenen van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen), alsmede de voortzetting van het huidige bodemgebruik, worden op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien.

Het rapport met kenmerk '1810L894/JSM/rap1' is als bijlage toegevoegd.

Conclusie bodemgeschiktheid

Het uitgevoerde onderzoek heeft aangetoond dat de gronden geschikt zijn voor de bestemming wonen. Vanuit bodem worden er geen belemmeringen verwacht voor het planvoornemen.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Wetgeving

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 te allen tijde twee doelen gediend: niet alleen het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, maar tevens het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering 2009"

Bedrijfsmatige activiteiten zijn in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering 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 vergunningsvrij 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 wijkgebonden 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 afstandsstep 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

De omgeving van het plangebied kan op grond van zijn karakteristiek geschaard worden onder het omgevingstype 'gemengd gebied'. Hierdoor kan de aan te houden richtafstand met één afstandsstep worden verkleind.

In de omgeving van het plangebied ligt een aantal kassen. Het dichtstbijzijnde glastuinbouwbedrijf ligt ten zuidwesten van het plangebied, aan de Westeinde 92. Dit ligt op meer dan 100 meter afstand. Voor kassen geldt dat er getoetst dient te worden aan het Activiteitenbesluit. De milieuwetgeving schrijft voor dat er een afstand van 50 meter aangehouden dient te worden tussen de dichtstbijzijnde woningen en de opslag/composteringsplaats. Aangezien er én al meerdere woningen tussen de kassen en het plangebied liggen én er voldaan wordt aan de richtafstand, wordt het bedrijf niet beperkt in zijn bedrijfsvoering als gevolg van dit planvoornemen.

Voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning, wordt er getoetst aan de hierboven beschreven VNG-brochure Bedrijven- en Milieuzonering. Voor kassen geldt een grootste afstand van 10 meter in verband met geluid. Gelet op de ruime afstand tussen de kas en de woning, is er ter plaatse van de nieuw te bouwen woning sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie Bedrijven en milieuzonering

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

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 verhard oppervlak 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. Bijvoorbeeld dat een toename van zoveel m² verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden door een toename van zoveel m³ waterberging. 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. *Standstil- 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 zijn het beleid van het Hoogheemraadschap en de gemeente met name 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 en de gemeente.

Waterbeheerprogramma 6: Water wijst de weg

Op 8 februari 2022 heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland het Waterbeheerprogramma 6 (WBP6) gepubliceerd. Dit programma beschrijft het waterbeheer voor de periode tussen 2022 en 2028. De ondertitel van het programma luidt: Water wijst de weg. Binnen het programma worden er 5 maatschappelijke opgaves benoemd, waar het Hoogheemraadschap de kerntaken aan koppelt:

- Bijdragen aan klimaatbestendige woningbouw;
- Tegengaan van bodemdaling;
- Versterking van de biodiversiteit;
- Energieneutraal werken;
- Nederland circulair in 2050.

Per deelgebied heeft het Hoogheemraadschap een interactieve visiekaart gemaakt, met de 4 landschapstypen (veen, steen, zand en zout). Afhankelijk van het plangebied geldt een ander visie. Door de klimaatverandering stijgt de zeespiegel en wordt er meer water afgevoerd via de grote rivieren. Dit kan grote gevolgen hebben voor de (primaire) waterkeringen. Rijnland beschrijft in het WBP6 dat het als taak heeft het leefgebied, de inwoners en bedrijven te beschermen tegen overstromingen vanuit de zee, de rivieren en het regionale watersysteem.

Voor het beschermen van het gebied is samenwerken van belang. Rijnland zorgt er op die manier voor dat er bij ruimtelijke plannen waterveiligheid wordt meegenomen. Ook de overige (water gerelateerde) onderwerpen zoals peilbeheer, het watersysteem en wateroverlast) komen aan bod in het WBP6).

Keur Hoogheemraadschap van Rijnland

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 maakt de Keur en 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 ge- 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. Het 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.

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 een digitale watertoets moet uitwijzen 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;

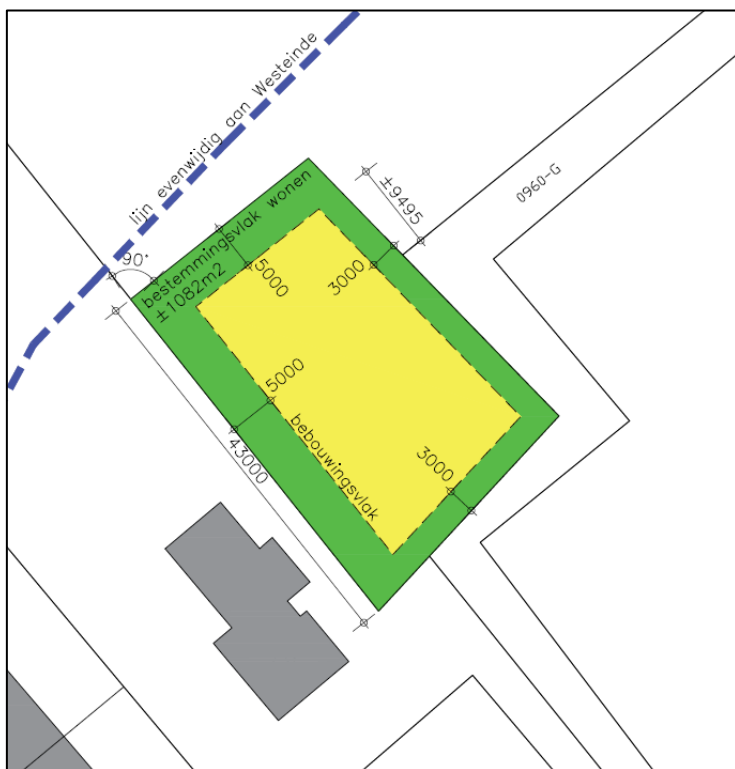
- b) verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c) Afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d) huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid 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.

Beoordeling planvoornemen

Het plangebied ligt in het peilgebied Noordzijderpolder-Zuid. Afhankelijk van de definitieve inrichting van het woonkavel en de ecologische verbindingsszone, valt deze in de beschermingszone watergangen. In het kader van een vooroverleg is het planvoornemen voorgelegd bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het Hoogheemraadschap heeft op 16 juni 2022 schriftelijk laten weten aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het bestemmingsplan. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding en voor de werkzaamheden is geen watervergunning nodig.

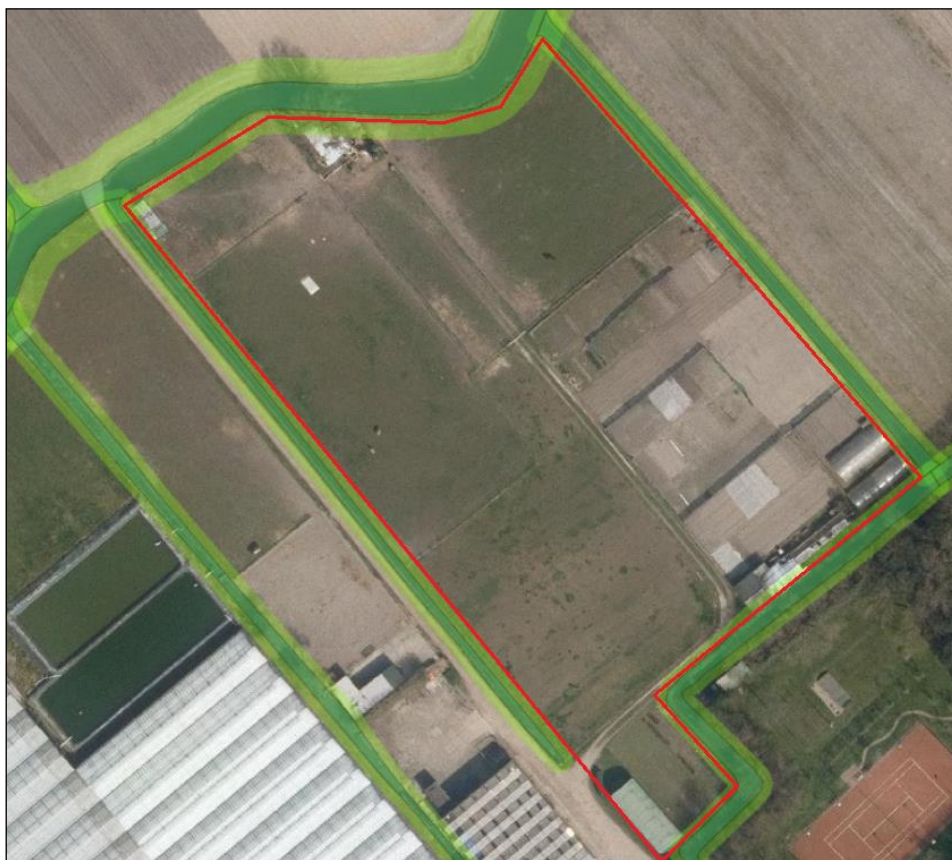
Gegeven het feit dat de aanwezige bebouwing van 360 m² (zie onderstaand figuur) gesloopt wordt, en de maximale toegestane inhoudsmaat van 750 m³ van de woning is, neemt de hoeveelheid verharde oppervlakte af. Hierdoor zal de toename van de verharde oppervlakte altijd onder de grens van 500 m² blijven.



Figuur 15: Impressie van het te ontwikkelen perceel

object	oppervlak
romny loods	75 m2
schuur 1	30 m2
koelcel	2,4 m2
schuur 2	40 m2
kas	45 m2
tunnelkas	168 m2

Figuur 16: Overzicht te slopen opstellen



Figuur 17: Uitsnede Legger HHvR

Conclusie Watertoets

Gelet op bovenstaande, vormt het aspect water geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.11 M.e.r.-beoordeling

Wetgeving

Het bevoegd gezag dient te beoordelen of er *belangrijke nadelige milieugevolgen* kunnen optreden als gevolg van de voorgenomen plantontwikkeling. Het instrument daarvoor is de m.e.r.-beoordeling. (In de literatuur is het gebruikelijk om met de afkorting m.e.r. op de procedure van milieueffectrapportage te doelen en onder MER het milieueffectrapport zelf te verstaan). In de Wet milieubeheer staat onder § 7.6. “Besluiten ten aanzien waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt” (artikelen 7.16 t/m 7.20a) de procedure voor de m.e.r.-beoordeling beschreven.

In de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) staan de activiteiten opgesomd die mogelijk leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Bovendien staat voor (het merendeel van) de opgenomen activiteiten een drempelwaarde opgenomen. Voor activiteiten die genoemd staan in de eerste kolom van onderdeel C en boven de daar genoemde drempelwaarde uitkomen, geldt dat zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke

nadelige milieugevolgen. Deze zijn dan ook direct m.e.r.-plichtig en er moet een milieueffectrapport worden opgesteld. In de eerste kolom van onderdeel D staan activiteiten opgesomd waarvan niet op voorhand vaststaat of deze leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Wanneer een activiteit boven de daar genoemde drempelwaarde uitkomt én mogelijk gemaakt wordt door een besluit in kolom 4 van de D-lijst, dan geldt een formele m.e.r.-beoordelingsplicht. Voor activiteiten die onder de D-drempel uitkomen, geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Hoewel bij deze activiteiten de drempelwaarde dus niet wordt overschreden, kan toch niet worden uitgesloten dat een dergelijke activiteit geen belangrijke nadelige gevolgen kan hebben voor het milieu en derhalve geldt ook hier een m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof op 15 oktober 2009 over de foutieve manier waarop de Europese m.e.r.-richtlijn in de nationale regelgeving was geïmplementeerd.

De essentie van die uitspraak is dat er altijd een m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

Naar aanleiding hiervan is de m.e.r.-regelgeving in Nederland aangepast. Eerst op 1 juli 2010 met de Wet Modernisering van de regelgeving over de milieueffectrapportage (Stb. 2010, 20) en vervolgens met de wijziging van het hierboven reeds aangehaalde Besluit m.e.r. op 1 april 2011 (Stb. 2011, 102). Sindsdien moet de m.e.r.-beoordeling gebaseerd zijn op een toets die qua inhoud aansluit bij de formele m.e.r.-beoordeling. Omdat er voor de toets geen vormvereisten gelden, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Na 1 april 2011 bestond er inhoudelijk weinig verschil tussen de beide m.e.r.-beoordelingen, maar procedureel wel: de vormvrije m.e.r.-beoordeling was procedurevrij. Per 16 mei 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd en per 7 juli 2017 is dit ook van toepassing geworden op de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Er geldt geen overgangsrecht. Als gevolg hiervan dient het bevoegd gezag ook bij kleine ontwikkelingen (met activiteiten onder de D-drempel) een beslissing te nemen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Dit besluit is een extra procedurestap. Er bestaat momenteel daarom nauwelijks nog verschil tussen de formele en de vormvrije m.e.r.-beoordelingsprocedure.

Beoordeling planvoornemen

De voorgenomen ontwikkeling staat genoemd in de eerste kolom van onderdeel D onder 11.2 in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage: "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 m² of meer.

De drempelwaarde voor woningbouw is 2.000 woningen. Door het toevoegen van één woning, wordt deze niet gehaald. Dat neemt niet weg dat in dat geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria zoals genoemd in bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. (2011/92/EU):

1. Kenmerken van het project;
2. plaats van het project;

3. kenmerken van het potentiële effect.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn er in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Uit die afweging is gebleken dat de effecten niet van dien aard zijn dat een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd hoeft te worden. Op grond van voorgaande zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten en is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling hier niet nodig.

Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van bovenstaande – en op basis van de overige in dit hoofdstuk behandelde milieu- en omgevingsaspecten - wordt geconcludeerd dat het milieubelang van de planontwikkeling in voldoende mate is afgewogen. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving. Gelet op de vormvrije m.e.r.-beoordeling zoals opgenomen in deze paragraaf wordt er geen MER opgesteld.

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 moederplan. 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 zodoende interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de voorschriften worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet dan wel 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/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel. De begripsomschrijvingen zijn overgenomen uit het moederplan.

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 Natuur

De nieuw te realiseren strook van 25 meter breed in het noordoosten van het plangebied, kent de bestemming Natuur. De ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur staat in dit artikel centraal. Ter bescherming van de nog te realiseren waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie, zijn de bouwmogelijkheden beperkt en afgestemd op voorzieningen ten behoeve van onderhoud en beheer.

Artikel 4 Tuin

De gronden rondom de bestemming wonen, zijn bestemd met de bestemming Tuin. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de aangrenzende hoofdgebouwen.

Op de gronden zijn de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De toegestane maximale bouwmogelijkheden zijn opgenomen in de bouwregels.

Artikel 5 Wonen

De burgerwoning in het plangebied is bestemd met de bestemming Wonen. Aan een woning is een bestemmingsvlak toegekend. Het bestaande bestemmingsplan is als uitgangspunt gebruikt voor het toekennen van het bestemmingsvlak.

Naast burgerbewoning mag 30% van de vloeroppervlakte van de betreffende woning inclusief bijgebouwen met een maximum van 50 m² worden aangewend voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Het hoofdgebouw, in dit geval de woning, mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De inhoudsmaat van woningen, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m³. De goot- en bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding. De oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50 m².

Binnen de bestemmingsregels, is een verplichting opgenomen voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen de woning. Deze heeft betrekking tot het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente voor de realisatie van de ecologische verbindingszone ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie'.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 1

Voor het gehele plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Uitgangspunt voor deze bestemming is dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. Er is al reeds een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat het gebied een lage verwachting kent.

Artikel 7 Waarde – Ecologie

Delen van het plangebied vallen onder het regime van het Natuurnetwerk Nederland. De NNN, een samenhangend natuurnetwerk, bestaande uit onder andere bestaande bos- en natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden, bestaande en nieuwe landgoederen en ecologische verbindingen.

In de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland is de realisatie van de NNN aangemerkt als een nationaal en provinciaal belang met als doel de bescherming, instandhouding en verdere ontwikkeling van de biodiversiteit. In het bestemmingsplan heeft de NNN om voornoemde reden de bestemming Waarde - Ecologie gekregen. De bestemming is een doorvertaling van voornoemd nationaal en provinciaal beleid en is afgestemd op de verplichting om de NNN te beschermen conform de regels uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de provinciale verordening. In principe behoren bestaande bebouwing, erven, tuinen en wegen met een gesloten verharding niet tot de NNN.

Voor het gebied met de bestemming 'Waarde – Ecologie' geldt dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogen worden toegelaten die de uiteindelijke realisatie van de NNN onmogelijk maken. De dubbelbestemming geldt bovenop de bestemming 'Natuur'.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een algemene regeling voor een geringe overschrijding van bouwgrenzen (geen bestemmingsgrenzen zijnde) door ondergeschikte onderdelen van gebouwen. De overschrijding van de bouwgrenzen dient wel beperkt te zijn.

Verder wordt in het tweede lid van dit artikel bepaald dat - indien de maten van gebouwen en bouwwerken, zoals aanwezig op het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, meer bedragen dan in de bestemmingsregels bepaald - de aanwezige maatvoering als maximum mag worden behouden. Op deze wijze beoogt de gemeente alle legaal gebouwde bouwwerken positief te bestemmen.

In het derde lid van dit artikel is een regeling voor ondergrondse bouwwerken opgenomen. Zo is het toegestaan om onder elk hoofdgebouw, onder voorwaarden, een kelder te bouwen. Omdat voor (bedrijfs)woningen de inhoudsmaat bepalend is en de gemeente het niet nodig acht ondergrondse bouwwerken hieraan te relateren, is bepaald dat de inhoud van een ondergronds bouwwerk geen invloed heeft op hetgeen bovengronds kan worden gerealiseerd.

In het vierde lid zijn regels opgenomen met betrekking tot afstanden tot zijerfscheidingen. De afstand van gebouwen tot de zijerfscheiding mag niet minder dan 3 m bedragen. Door middel van een afwijking bij een omgevingsvergunning kan deze afstand worden verkleind.

In het vijfde lid is opgenomen dat in afwijking van de regels in hoofdstuk twee 'Bestemmingsregels', bruggen gebouwd mogen worden. Bijvoorbeeld ten dienste van fiets- en/of wandelpaden. De breedte van deze bruggen mag niet meer dan 6 m bedragen.

Artikel 10 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 11 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt het mogelijk gemaakt om af te wijken van de regel dat bouwgrenzen niet mogen worden overschreden. Deze regels zijn opgenomen om meer flexibiliteit in het plan te genereren en kleine afwijkingen van de planregels toch mogelijk te maken.

Maten en bouwgrenzen

Om deze afwijking mogelijk te maken kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen. Ook biedt dit artikel de mogelijkheid om via een omgevingsvergunning af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages. Afwijken op basis van dit artikel is overigens alleen mogelijk wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Wijzigen naar water

Binnen de algemene wijzigingsregels is er een artikel opgenomen waarin burgemeester en wethouders bevoegd zijn om onder bepaalde voorwaarden de bestemming te wijzigen naar de bestemming Water (uit het moederplan).

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 bestaande bebouwing en 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.

Voorontwerp

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 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. Gedurende de inspraakperiode van het voorontwerp-bestemmingsplan wordt dat gedaan. De reacties worden meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Westeinde Perceel 961 D' heeft van woensdag 13 mei 2020 tot en met dinsdag 23 juni 2020 ter inzage gelegen. Er zijn bij de gemeente twee reacties binnengekomen. In de bijlage is de Nota van beantwoording vooroverleg en inspraakreacties toegevoegd. De reacties hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ontwerp en zienswijzereacties

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van woensdag 1 juni tot en met dinsdag 12 juli 2022 ter inzage gelegen. Het Hoogheemraadschap heeft als opmerking aangegeven dat er in de tussentijd een nieuwe Keur is. Dit is verwerkt in de toelichting.

Er zijn drie reacties gekomen op het ontwerpbestemmingsplan. De Nota van beantwoording zienswijzen is als bijlage toegevoegd.

Vaststelling

Op 18 april 2023 heeft de raad van de gemeente Noordwijk het bestemmingsplan vastgesteld.

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 is 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.

Ecologische verbindingszone

In de anterieure overeenkomst worden naast de bovengenoemde afspraken ook de afspraken en verplichtingen vastgelegd welke betrekking hebben op de realisatie van de ecologische verbindingszone. De provinciale voorwaarden die uit eerder gesprekken komen, worden daarin vast gelegd. Het is daarmee gewaarborgd dat de afgesproken ecologische verbindingszone voor aanvang van de bouw van de woning wordt gerealiseerd.

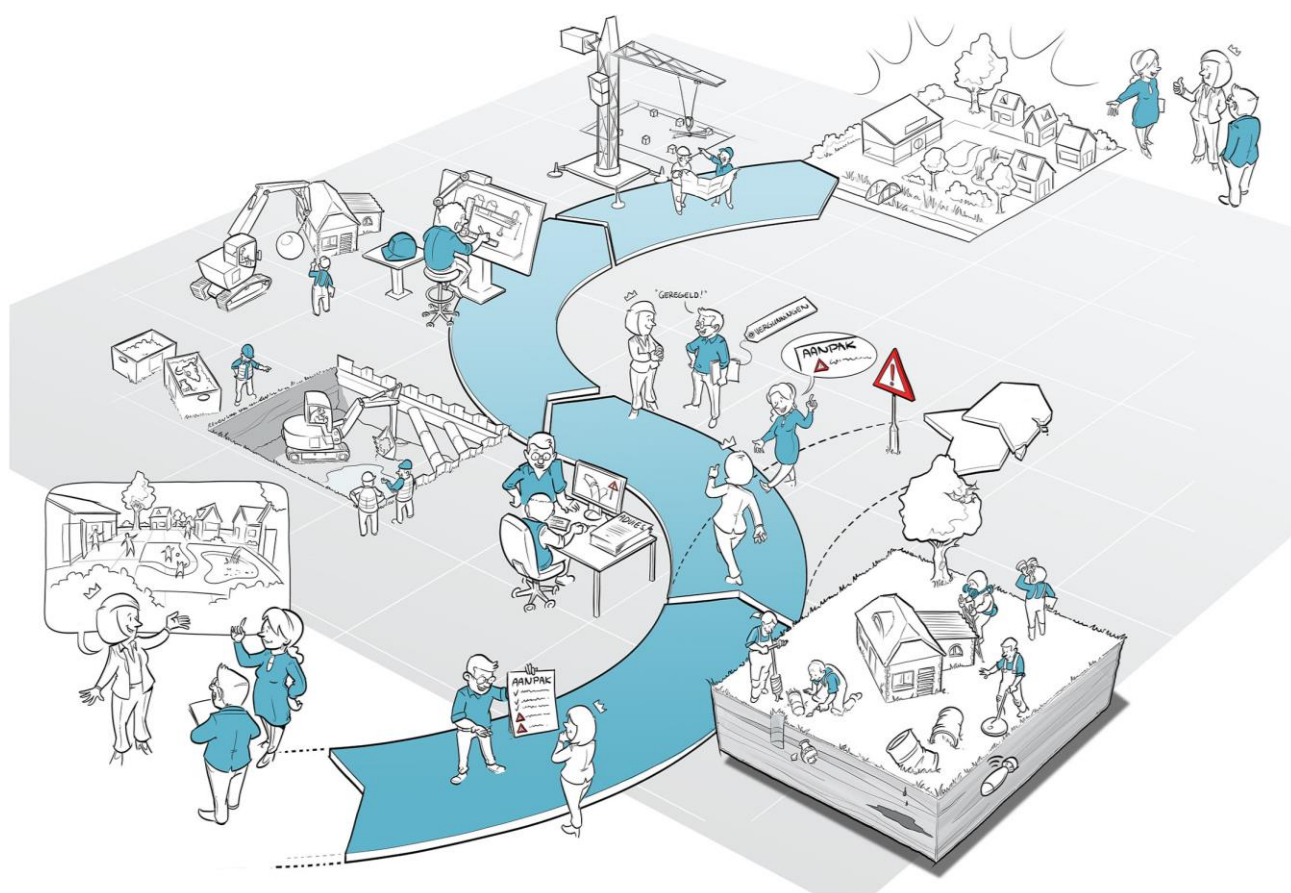
6.3 Eindconclusie

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 Archeologisch onderzoek
- Bijlage 2 Quicksan Flora en Fauna
- Bijlage 3 Notitie aanvullend onderzoek rugstreeppad
- Bijlage 4 Ontwerpen ecologische verbindingzone
- Bijlage 5 Stikstofdepositieonderzoek
- Bijlage 5A AERIUS_bijlage_Westeinde-gebruiksfase
- Bijlage 5B AERIUS_bijlage_Westeinde-verschilberekening
- Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 7 Beantwoording van zienswijzen en vooroverleg

Bestemmingsplan Westeinde perceel D961, Noordwijkerhout Regels



Bestemmingsplan Westeinde perceel D961, Noordwijkerhout
Regels

Datum	:	31 januari 2023
Kenmerk	:	18101706/JLA/rap1.3
Auteur	:	Dhr. J.C. Langeweg MSc
Opdrachtgever	:	Van Reisen Bouwmanagement & Advies B.V. 's-Gravendijckseweg 39 2201 CZ Noordwijk
IMRO-code	:	NL.IMRO.0575.BPBGWesteindeD961-VA01
Planstatus	:	Voorontwerp [20 april 2020] Ontwerp [08 maart 2022] Vaststelling [18 april 2023]

© 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

Hoofdstuk 1	Inleidende regels.....	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Planregels	11
Artikel 3	Natuur	11
Artikel 4	Tuin.....	12
Artikel 5	Wonen	12
Artikel 6	Waarde – Archeologie 6	13
Artikel 7	Waarde – Ecologie	16
Hoofdstuk 3	Algemene regels	18
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 9	Algemene bouwregels.....	18
Artikel 10	Algemene gebruiksregels.....	20
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels.....	20
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	21
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	22
Artikel 13	Overgangsrecht	22
Artikel 14	Slotregel	22

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. het plan

het bestemmingsplan Westeinde perceel D961, Noordwijkerhout met identificatienummer NL.IMRO.0575.BPBGWesteindeD961-VA01 van de gemeente Noordwijk.

2. bestemmingsplan

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

3. de kaart

de gewaarmerkte kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit één hoofdblad, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

4. aan- en uitbouw

een uit de gevel springend ondergeschikt deel van een hoofdgebouw bestaande uit één bouwlaag, zoals erkers, toegangsportalen, (bij)keukens, en woon- of slaapgedeelten van een woning.

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-gebonden beroep valt wel internetverkoop, maar geen webwinkel.

6. achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw of achter de denkbeeldige lijn van het verlengde daarvan.

7. afgraven en ophogen van de bodem

het verrichten van handelingen, waardoor de hoogteligging van een terrein of de bodem van een water (al dan niet tijdelijk) wordt verlaagd of verhoogd. Hieronder wordt niet begrepen:

- de werkzaamheden, die in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering worden verricht zoals (diep)ploegen en frezen;
- het maken van ondiepe (circa 1 meter) en weder te dichten sleuven en gaten voor het leggen van buizen, drainagebuizen en kabels;
- het reguliere onderhoud aan watergangen (baggerwerkzaamheden).

8. archeologische deskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

9. archeologisch onderzoek

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

10. archeologische waarde

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

11. bestemmingsgrens

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

12. bestemmingsvlak

een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

13. Bevi-inrichting

bedrijf zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

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. bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

17. bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

18. bijgebouw

een (vrijstaand of aangebouwd) gebouw, bestaande uit één bouwlaag, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals garages, hobbyruimten, bergingen en huisdierenverblijven.

19. gebouw

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

20. hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

21. 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.

22. kantoor

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten, al dan niet met ondergeschikte baliefunctie, op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

23. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals deze luidt op het tijdstip van vaststelling van dit plan, geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

24. maatschappelijke voorzieningen

overheidsvoorzieningen en voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs en het openbaar nut en daarmee gelijk te stellen instellingen.

25. nutsvoorzieningen

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

26. peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

27. prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

28. prostitutiebedrijf

een seksinrichting of een escortonderneming.

29. recreatiewoning

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt voor recreatieve doeleinden.

30. seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte in een gebouw of een vaartuig, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof het bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; hieronder wordt tevens verstaan een seksbioscoop, escortbedrijf, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub,

(raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

31. terrein en erfscheiding

bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient ter afscheiding van een erf of terrein, daaronder begrepen een afrastering van een deel van een erf of terrein.

32. 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.

33. 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.

34. watergang

een werk al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan.

35. waterkering

een voorziening om water tegen te houden, zoals een dijk en een dam.

36. weg

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

37. woning

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

38. 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 voorschriften 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 antenne-installatie**

ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;

ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

3. **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.

4. **breedte, lengte en diepte van een gebouw**

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

5. **dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

6. **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.

7. **inhoud van een bouwwerk**

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

8. **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.

9. **vloeroppervlakte**

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

10. 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 Natuur

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

behoud, herstel en ontwikkeling van natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden;

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

3.2.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Natuur zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
- f. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
- h. beplanten van gronden met opgaande beplantingen (m.u.v. erfbeplantingen, laanbeplantingen langs wegen en heggen);
- i. de aanleg van wandelpaden;

3.2.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 3.2.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

3.2.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.2.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - 1. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. Voor het bouwen geldt het volgende:
 - 1. 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.
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water op perceel niveau en toegangswegen.

5.2 Bouwregels

- a. Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' geldt het realiseren van de nieuwe woning uitsluitend mogelijk is na realisatie van de ecologische verbindingszone van minimaal 25 meter breed. Deze verplichting is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.
- b. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - 1. woningen met aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - 2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. Voor het bouwen geldt het volgende:
 - 1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat het hoofdgebouw niet voor de voorgevelrooilijn mag worden gebouwd;
 - 2. bijgebouwen en aan- en uitbouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;

3. de diepte van een aan- of uitbouw, gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw, mag ten hoogste 2,5 m bedragen;
 4. indien de gebouwen niet in de erfscheiding worden gebouwd, dient de afstand tot de erfscheiding ten minste 1 m te bedragen;
- d. Overigens geldt het volgende:

	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
woning (inclusief aan- uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen)	-	750 m ³	Niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding maximum goothoogte (m)	Niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'
vrijstaande bijgebouwen en overkappingen	50 m ²	-	4,0 m	8 m
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - overige plaatsen	-	-	-	1 m 2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen 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 m².
- b. ter plaatsen van de bestemming 'Wonen' geldt dat de bouw van de woning pas is toegestaan nadat er middels een anterieure overeenkomst is vastgelegd, dat de, op de verbeelding aangewezen gronden met dubbelbestemming Waarde – Ecologie, worden gerealiseerd.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 6

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 6 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden

6.2 Bouwregels

1. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 6.1 bedoelde bestemming uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de bepalingen van artikel 6.3 vooraf in acht zijn genomen.
2. **Tevens mogen op deze gronden gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht voor de primaire bestemming(en) als bedoeld in het betreffende bestemmingsplan, mits de bepalingen van artikel 6.3 vooraf in acht zijn genomen.**

6.3 Omgevingsvergunning

1. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 6 zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 30 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 500 m².
 - a. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 - b. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
 - c. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - d. het verlagen van het waterpeil;
 - e. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;
 - f. het heien van palen en slaan van damwanden;
2. De aanvrager van een omgevingsvergunning kan bij het indienen van de aanvraag gevraagd worden een archeologisch rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, in voldoende mate is vastgesteld.
3. De werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld onder a t/m f zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover deze door die werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

6.4 Uitzondering op verbod

Het verbod zoals bedoeld in artikel 6.3 onder is niet van toepassing indien:

1. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
2. de werken of werkzaamheden:
 - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

- mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of ontgrondingenvergunning;

6.5 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning kunnen de volgende voorwaarden worden verbonden:

1. de verplichting tot het doen van archeologisch bureauonderzoek;
2. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (zoals bijvoorbeeld grondradar- en weerstandsonderzoek);
3. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden kunnen worden behouden (behoud in situ);
4. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
5. **de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding);**

6.6 Programma van eisen

Archeologisch onderzoek zoals bedoeld in artikel 6.5 wordt uitgevoerd op basis van een Programma van Eisen opgesteld overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, dat moet worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders. In het Programma van Eisen wordt aangegeven op welke wijze de voorwaarden die aan de vergunning worden verbonden worden uitgevoerd.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

1. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 6 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
2. aan gronden alsnog de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 6 toe te kennen indien uit inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

6.8 Procedure wijzigingsbevoegdheid

Op de voorbereiding van een wijziging als bedoeld in artikel 6.7 is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing

Artikel 7 Waarde – Ecologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de ecologische hoofdstructuur.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3m;
- b. 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 het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de ecologische verbindingzone door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in 7.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
- f. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oeervervegetaties.

7.4.2 Uitzondering op het verbod

Het verbod als bedoeld in sublid 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

7.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in sublid 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de ecologische verbindingzones niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 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.

9.2 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 oppervlaktematen 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.

9.3 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 komt;
- f. de inhoud van ondergrondse ruimten wordt niet meegerekend bij de maximale inhoudsmaat van de woning;
- g. het kunstmatig verhogen van het peil rond de woning is niet toegestaan.

9.4 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 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 wordt geschaad;
 - 3. de goothoogte van (delen van) gebouwen worden teruggebracht tot minder dan 2,5 m.

9.5 Bruggen

Buiten bouwvlakken mogen, zo nodig in afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 2, uitsluitend bruggen worden gebouwd met een maximale breedte van 6 m indien zulks plaatsvindt ter plaatse van:

- 1. fiets- en/of wandelpaden;
- 2. reeds aanwezige oeververbindingen (ter vervanging, herstel of verbetering).

9.6 Voldoende parkeergelegenheid t.b.v. gebruik

- a. Een gebruik, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden veranderd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden t.b.v. dat nieuwe gebruik.
- b. Bij verlening van een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregel 'Nota Parkeernormen 2020' van de gemeente Noordwijk of de opvolger van deze beleidsregel bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, met dien verstande dat een bestaand parkeertekort niet hoeft te worden gecompenseerd.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub b en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 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 verblijfsmiddelen;
 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 ligplaats voor woonschepen, tenzij in Hoofdstuk 2 van de regels uitdrukkelijk is toegestaan;
 8. 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. 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.

10.2 Geen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik als bedoeld in de lid 10.1 wordt niet verstaan:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 10 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;
- d. het gebruik als ligplaats voor vaartuigen voor de duur van ten hoogste 24 uur;

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

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 Wijzigen naar water

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemmingen zoals opgenomen in Hoofdstuk 2 te wijzigen in de bestemming Water zoals beschreven in het moederplan, 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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 1 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.

13.2 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 het bepaalde onder 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 het bepaalde onder a, na het tijdstip van 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Bestemmingsplan 'Westeinde perceel D961, Noordwijkerhout'.

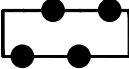
III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

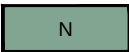


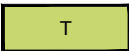
VERKLARING

Plangebied

 Westeinde perceel D 961,
Noordwijkerhout

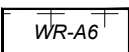
Enkelbestemmingen

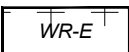
 N Natuur

 T Tuin

 W Wonen

Dubbelbestemmingen

 WR-A6 Waarde - Archeologie 6

 WR-E Waarde - Ecologie

Bouwvlakken

 bouwvlak

Maatvoeringen

 maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

project:

**Westeinde perceel
D 961, Noordwijkerhout**

datum :

18 april 2023

fase:

Bestemmingsplan (vastgesteld)

schaal:

1 : 1.000

gemeente:

Noordwijk

identificatienummer: NL.IMRO.0575.BPBGWesteindeD961-VA01

ondergrond: NL.IMRO.0575.BPBGWesteindeD961-VA01



integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling

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

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

