



Bestemmingsplan Boechorst

Gemeente Noordwijk
Vastgesteld op 24 februari 2010

Toelichting

INHOUD

1.	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding bestemmingsplan	4
1.2	Ligging plangebied en plangrenzen	4
2.	PLANKADER	5
2.1	Geldende bestemmingsplannen	5
3.	BELEIDSKADER	6
3.1	Europees en rijksbeleid	6
3.2	Hoogheemraadschap Rijnland	9
3.3	Provinciaal beleid	10
3.4	Regionaal beleid	11
3.5	Gemeentelijk beleid	11
4.	RUIMTELIJK KADER	14
5.	MILIEUASPECTEN	21
5.1	Bodem	21
5.2	Geluid	22
5.3	Luchtkwaliteit	22
5.4	Externe veiligheid	24
6.	WATER	27
7.	NATUUR EN LANDSCHAP	28
7.1	Natuur	28
7.2	Landschap	28
8.	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	29
9.	VERKEER EN PARKEREN	30
9.1	Verkeer	30
9.2	Parkeren	30
10.	KABELS EN LEIDINGEN	30
11.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	31
11.1	Inleiding	31
11.2	Opbouw van het bestemmingsplan	31
11.3	Plankaart	31
11.4	Regels	31
12.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	32
13.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	33
13.1	Inspraak	33
13.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	33

Bijlagen:

1. Bodemonderzoek (volgt)
2. Akoestisch onderzoek
3. Berekening groepsrisico Texaco Van Abswoude (doorzet 500 m³ per jaar)
4. Berekening groepsrisico Texaco Van Abswoude (doorzet 1.000 m³ per jaar)

5. Beoordeling van het individueel en groepsrisico bij het transport van LPG over de Van Berckelweg en de Gooweg te Noordwijk in het kader van de 1e herziening van het bestemmingsplan Boechorst.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Om te voorzien in de stijgende woningbehoefte heeft de gemeenteraad van Noordwijk op 27 juni 2000 besloten de locaties "Boechorst" en "Offem-Zuid" tot ontwikkeling te brengen. In het bestemmingsplan "Boechorst" (april 2001) is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van dit nieuwe woongebied uitgezet op basis van een stedenbouwkundig ontwerp van Kuiper Compagnons en kaderstellende documenten zoals de nota van uitgangspunten en randvoorwaarden en het beeldkwaliteitplan. Een integraal plan vormde het uitgangspunt voor het ontwerp. Naast de samenhang van de stedenbouwkundige structuur, de te kiezen architectuur en de inrichting van het openbaar gebied zijn verwijzingen naar de historie en associaties van belang. Het maken van woonmilieus met eigen kleuren, doorzichten en materialen versterkt de mogelijkheid om in de eigen wijk verschillen in beleving te ervaren. Het creëren van verschillende sferen en ruimtelijke karakteristieken zijn kenmerkend voor het plangebied.

In 2003 is het verkavelingsplan voor Boechorst vastgesteld. Het plan voorziet in circa 750 woningen in een gevarieerde prijsklasse en kent zes deelplannen. Dit zijn Peterhof, De Hof, Narcissenhof, De Hagen, Voorhof en Voorduinen.

Inmiddels is het grootste deel van Boechorst in aanbouw en delen zijn al opgeleverd en bewoond. Het geldende bestemmingsplan met zijn globale, uit te werken bestemmingen is niet geschikt voor planologisch beheer van de gerealiseerde situatie. Het is daarom nodig een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, waarin de gerealiseerde bebouwing en inrichting wordt vastgelegd. Hierbij is rekening gehouden met de aanleg van een vijfde voetbalveld van voetbalvereniging SJC ten zuiden van het voorliggende bestemmingsplan. Daarnaast zijn lopende de uitwerking van de planvorming wijzigingen aangebracht in de stedenbouwkundige en programmatische opzet van de woonwijk. Op onderdelen passen deze niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om de bouw voortgang te laten houden is een aantal van deze afwijkingen mogelijk gemaakt door middel van vrijstellingen en is herziening van het geldende bestemmingsplan nodig. Het nu voorliggende bestemmingsplan Boechorst voorziet daarom in een toegesneden beheerskader en een geactualiseerd toetsingskader voor de afronding van de wijk.

1.2 Ligging plangebied en plangrenzen

Het plangebied ligt aan de oostkant van Noordwijk Binnen, vlakbij de oude dorpskern en wordt omgeven door het groen van landgoed Offem in het zuiden, de bollenvelden in het noorden en de sportvelden van SJC in het oosten. Rond het gebied lopen de Gooweg, het Everwijnpark, de Schiestraat, de Lageweg en de Van Berckelweg. Het plangebied omvat ruim 27 ha waarvan de woningbouwlocatie ongeveer 22,5 ha bedraagt.



Afbeelding: ligging plangebied in groter geheel en begrenzing bestemmingsplan

2. PLANKADER

2.1 Geldende bestemmingsplannen

Het nu voorliggende bestemmingsplan vervangt het bestemmingsplan 'Boechorst' uit 2001 in zijn geheel. De bestemmingsplangrenzen van het plan uit 2001 worden gevolgd. Alleen in de zuidoosthoek van het plangebied, in de bocht van de Lageweg, is het nieuwe bestemmingsplan groter dan het plan uit 2001. Ter plaatse gelden de bestemmingsplannen 'Landelijk Gebied' uit 1998 en 'Buitengebied' uit 1972.

Bestemmingsplan Buitengebied (1972)

Ter plaatse van de geprojecteerde verlegging van de bocht van de Lageweg geldt voor een deel de bestemming "agrarische doeleinden, klasse AA". Dit is agrarisch gebruik zonder bouwmogelijkheden.

Bestemmingsplan Landelijk gebied (1998)

Waar de verlegging van de bocht van de Lageweg is geprojecteerd geldt het bestemmingsplan Landelijk gebied uit 1998. Ter plaatse van het dierenasiel geldt de bestemming "Bedrijven - dierenasiel -B(d)-", ter plaatse van de Lageweg met bermen geldt de bestemming "Wegverkeer-Vw" en ter plaatse van het SJC sportpark geldt de bestemming "Sportieve recreatie - sportterrein - Rs(v)-".

Bestemmingsplan Boechorst (2001)

Het plan uit 2001 heeft een tweedelig karakter. Een gedetailleerd gedeelte en een globaal uit te werken gedeelte.

▪ globaal plangedeelte

Voor een overgroot deel van het plangebied zijn globale (uit te werken) bestemmingen opgenomen waarbij niet direct is aangegeven op welke wijze woningen, straten, pleinen en andere voorzieningen worden gerealiseerd. De fase van detaillering is op basis van artikel 11 van de WRO door de raad aan het college van B&W gedelegeerd. Bij de uitvoering van deze taak moet dit college zich houden aan bepaalde regels, welke door de raad met betrekking tot deze uitwerking in het bestemmingsplan zijn vastgesteld. Voor de uit te werken woondoeleinden UW zijn de volgende bestemmingsbepalingen opgenomen:

- o ten hoogste 750 woningen mogen worden gebouwd, waarbij de gemiddelde woningdichtheid zal variëren van 25 tot 40 woningen per hectare;
- o de woningen zullen bestaan uit eengezinswoningen en voor ten hoogste 35% van het aantal woningen uit gestapelde woningen;
- o de bouwhoogte van eengezinshuizen mag ten hoogste 10 m bedragen;
- o gestapelde woningen mogen in ten hoogste vier lagen worden gebouwd;
- o de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 2 m.

Ten aanzien van sociaal-medische voorzieningen en scholen is geregeld dat:

- o 800 m² bvo gerealiseerd mag worden voor sociaal-medische voorzieningen, detailhandel en daghoreca;
- o 10.000 m² terreinoppervlak gerealiseerd mag worden voor onderwijsvoorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen en maatschappelijke voorzieningen.

Voorts werd de ruimtelijke hoofdstructuur vastgelegd, waarbij per deelgebied richtinggevende voorschriften zijn gegeven en zijn er normen voor het oppervlak water en groen bepaald.

Op grond van de bepalingen in het bestemmingsplan kon medewerking worden verleend aan bouwplannen wanneer ze passen binnen een concept-uitwerking en er een verklaring van geen bezwaar is van Gedeputeerde Staten. Voor vrijwel alle bouwplannen is op deze wijze bouwvergunning verleend.

▪ gedetailleerd gedeelte

Voor een gedeelte van het plangebied zijn gedetailleerde bestemmingen opgenomen. Op de plankaart en in de voorschriften is mede uit een oogpunt van rechtszekerheid door middel van bebouwingsgrenzen de situering van hoofdgebouwen vastgelegd. Tevens zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de maximale bouwmaten van hoofdgebouwen en bijgebouwen.

3. BELEIDSKADER

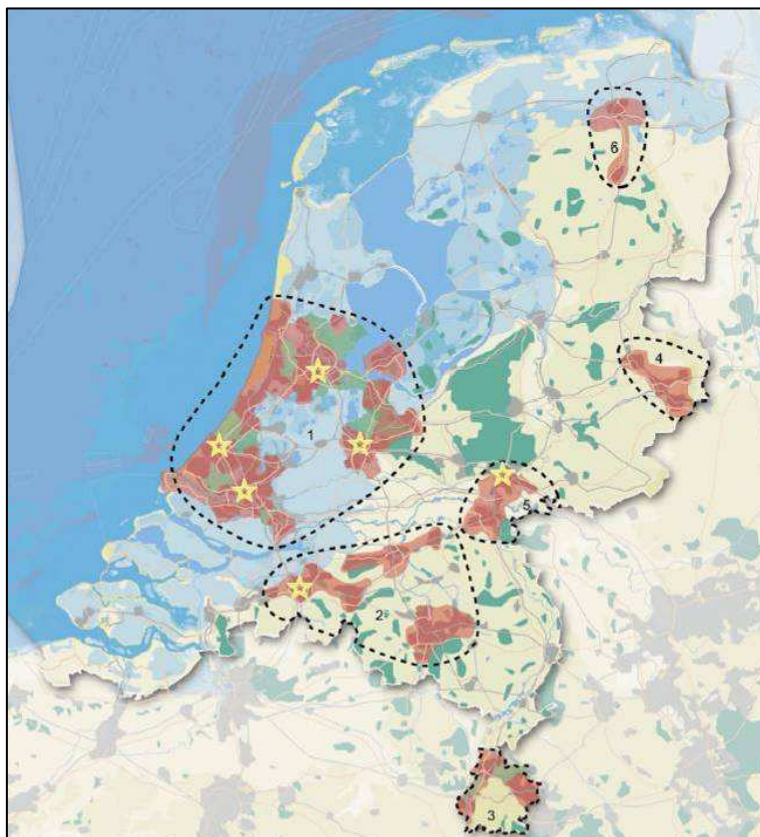
3.1 Europees en rijksbeleid

Nota Ruimte

De Tweede Kamer heeft op 17 mei 2005 haar goedkeuring verleend aan de nieuwe Nota Ruimte. Het betreft een aangepaste versie van de Nota Ruimte die op 23 april 2004 door het kabinet is vastgesteld. Op 17 januari 2006 is de Nota Ruimte in de Eerste Kamer aangenomen. Tijdens de plenaire behandeling in de Eerste Kamer van de Nota Ruimte op 17 januari is een motie ingediend. Op 24 januari 2006 is de motie met algemene stemmen aangenomen. In deze motie wordt het Rijk verzocht om in aansluiting op de Nota Ruimte, te werken aan een integrale lange termijn visie en een daaraan gekoppelde strategie waarin de langetermijnopgaven voor de nationaal stedelijke netwerken, en de Randstad in het bijzonder, worden opgenomen.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te vergroten, en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie.

Randstad Holland, waarvan de gemeente Noordwijk deel uitmaakt, wordt in de Nota Ruimte apart benoemd als één van de zes nationaal stedelijke netwerken. Randstad Holland wordt beschreven als het politieke, bestuurlijke, sociale en culturele hart van Nederland en de belangrijkste economische motor van logistiek, zakelijke en financiële dienstverlening en toerisme. Binnen Randstad Holland worden drie economische kerngebieden onderscheiden, te weten de Noordvleugel, de Zuidvleugel en de regio Utrecht. Doelstelling van het Rijk is om de internationale concurrentiepositie van de Randstad Holland als geheel te versterken. Versterking van de economie, vergroting van de kracht en dynamiek van de steden en ontwikkeling van bijzondere kwaliteit en de vitaliteit van het Groene Hart dragen daaraan bij. Het rijk wil ruimte scheppen om de grote ruimtevraag voor onder meer wonen en werken zodanig te accommoderen dat dit aan deze doelen optimaal bijdraagt.



Afbeelding: de zes nationaal stedelijke netwerken (bron: Nota Ruimte)

Tussen 2010 en 2030 moet bij de planvorming door provincie en gemeente in Randstad Holland, rekening gehouden worden met de vraag naar circa 8.100 hectare bruto bedrijventerrein en naar ruimte voor circa 440.000 woningen. Herstructurering, revitalisering en transformatie van bestaand stedelijke gebieden leveren een belangrijke bijdrage aan de verbetering van de nodige diversiteit van het woningaanbod in de steden. Gedacht kan worden aan herstructurering van prioriteitswijken, maar ook aan transformatie van verouderde spoorwegemplacements, haven- en industriegebieden in nieuwe woon- en werkgebieden.

Gegeven de algemene doelstelling om de economische concurrentiepositie van Nederland te versterken en de vooraanstaande positie van Nederland in een aantal (agrarische) niches van de wereldmarkt worden in de Nota Ruimte 'greenports' benoemd. De agrarische functie in deze vijf locaties van internationaal belang moet worden behouden en versterkt opdat de economische schaalvoordelen en efficiëntie in de agrobiologie kunnen worden benut. De verdere ontwikkeling van de huidige greenports hangt nauw samen met de ontwikkeling van de mainports wat betreft economische innovatie, verkeersdoorstroming en ligging in meer verstedelijkte delen van Nederland. Ter versterking van de internationale concurrentiekracht van Nederland geeft het rijk prioriteit aan deze greenports. De Bollenstreek is aangewezen als greenport.

Structuurvisie Randstad 2040

Op 5 september 2008 heeft de ministerraad de "Structuurvisie Randstad 2040" vastgesteld. De structuurvisie heeft als uitgangspunt om van de Randstad een duurzame en internationaal concurrerende topregio maken. Het is de bedoeling dat de Randstad in 2040 een topregio van internationale betekenis is met krachtige, aantrekkelijke steden die goed bereikbaar zijn over de weg en met het openbaar vervoer.

Om van de Randstad internationaal gezien een topregio te maken, kiest het kabinet voor: 'Wat internationaal sterk is, sterker maken'. Dit betekent de goede internationaal georiënteerde positie van Amsterdam en de internationaal krachtige functies van Rotterdam, Den Haag en Utrecht en de Greenports versterken. De Greenports zijn internationaal marktleider rond de productie, verwerking en logistiek van tuinbouw en sierteelt. Nederland moet van deze krachten profiteren en de concurrentiepositie verbeteren.

Tot 2040 zijn er ten minste circa 500.000 nieuwe woningen nodig in de Randstad. Als het de betrokken partijen lukt de verdichting en herstructurering in de bestaande steden vorm te geven, zijn pas na 2030 nieuwe, grootschalige uitbreidingslocaties nodig. Het kabinet gaat er daarbij vanuit dat de bestaande afspraken over de woningbouwopgave tot 2030 worden gerealiseerd.

Nota Mobiliteit

Op 14 februari 2006 is de planologische kernbeslissing (PKB) deel IV van de Nota Mobiliteit vastgesteld. De Nota Mobiliteit werkt de uitgangspunten van de Nota Ruimte om te komen tot een sterke economie, een veilige samenleving, een goed leefmilieu en een aantrekkelijk land nader uit. De Nota Mobiliteit is het nationale verkeers- en vervoersplan op grond van de Planwet Verkeer en Vervoer (1998) en is de opvolger van het Structuurschema Verkeer en Vervoer 2 (SVV-2). De hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid voor de komende vijftien jaar zijn in de Nota Mobiliteit vastgelegd. De Nota Mobiliteit is het nationale verkeers- en vervoersplan dat doelen en kaders voor het verkeers- en vervoersbeleid voor de middellange termijn (tot 2010) en lange termijn (tot 2020) beschrijft. De nota heeft een geldigheidsduur van vijftien jaar. Alle overheden – het rijk, provincies, gemeenten en waterschappen – ontwikkelen in gezamenlijk overleg de koers van het verkeers- en vervoersbeleid. De Nota Mobiliteit bevat maatregelen voor een sterke economie, een veilige samenleving, een goed leefmilieu en een aantrekkelijk Nederland. De Nota richt zich op verbeteringen van het nationale net auto-, spoor- en vaarwegen en de luchtvaart. De Nota doet geen uitspraken op het niveau van dit bestemmingsplan.

Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde nota waterhuishouding legde de regering in 1998 haar belangrijkste beleidsdoelstellingen met betrekking tot het waterbeheer vast. De nota vormt een vervolg op de Derde nota waterhuishouding uit 1989. Koerswijzigingen ten opzichte van die Derde nota waterhuishouding hangen vooral samen met voortschrijdende inzichten rond klimaatverandering, zeespiegelstijging en bodemdaling.

Net als de derde nota gaat de Vierde nota waterhuishouding uit van integraal waterbeheer en een watersysteembenadering. Hoofddoelstelling van de Nota is het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land. Verdere uitgangspunten zijn dat zoveel mogelijk op een natuurlijke wijze moet worden omgegaan met het water en de watersystemen, dat een watersysteem- en stroomgebiedbenadering zowel nationaal als internationaal de nadruk moet krijgen, en dat een goede samenhang tussen waterbeleid, milieubeleid en ruimtelijke ordening moet worden bewerkstelligd.

De Vierde Nota Waterhuishouding gaat uit van zeven aangrijpingspunten:

- o het uitvoeren van een knelpuntenonderzoek stedelijk waterbeheer;
- o het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders op het waterbeleid en doorvertaling naar bestemmingsplannen en waterbeheersplannen;
- o een meer op ecologische, hydrologische aspecten en belevingswaarde gebaseerde planning van verstedelijking;
- o aandacht voor de waterketen in relatie tot duurzaam bouwen;
- o voortgaan met het opstellen en uitvoeren van gemeenschappelijke rioleringsplannen, het terugdringen van overstortingen en het verwijderen van vervuilde waterbodems;
- o het bevorderen van waterbesparing en hergebruik van water;
- o het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie van water en bodem

Het beleid van de bovenstaande nota is doorvertaald naar het beleid van het Hoogheemraadschap. In paragraaf 3.2 wordt deze vertaling van bovenstaande punten uitgelegd.

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Op grond hiervan moet in 2015 een goede (grond)waterstand zijn gerealiseerd. De kaderrichtlijn is op nationaal niveau vertaald in wetgeving, met name de Wet op de waterhuishouding, maar er is ook doorwerking in de ruimtelijke ordening. Het doel van de Kaderrichtlijn is het bereiken van een goede chemische en ecologische toestand van oppervlaktewater en een goede chemische en kwantitatieve toestand van het grondwater. Om de waterdoelstellingen nationaal vast te stellen wordt op dit moment door VROM een AMvB voorbereid. Hierin worden milieukwaliteitseisen die nationaal worden bepaald vastgelegd en worden de kaders aangegeven voor vaststelling van de waterdoelstellingen door de provincies. Deze normen moeten in acht worden genomen bij het vaststellen van plannen op grond van de Wet op de waterhuishouding (Wwh-plannen) door het Rijk, de provincie en de waterbeheerder. Deze plannen vormen gezamenlijk de stroomgebiedbeheersplannen zoals bedoeld in de Kaderrichtlijn.

Bij ruimtelijke besluiten, zoals bestemmingsplannen, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld of de gewenste watertoestand uit de Wwh-plannen in gevaar wordt gebracht. Als nieuwe bestemmingen negatieve gevolgen kunnen hebben voor de watertoestand zijn maatregelen nodig.

Ruimtelijke besluiten moeten worden voorafgegaan door een watertoets. Doel van deze watertoets is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een zo evenwichtig mogelijke wijze in beschouwing worden genomen bij het te nemen ruimtelijk besluit. Het verband tussen de Kaderrichtlijn Water en ruimtelijke plannen is bij uitstek onderwerp van de watertoetsprocedure.

Nationaal Bestuursakkoord Water-Actueel

Met het Nationaal Bestuursakkoord Water-Actueel onderstrepen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de gezamenlijke opgave om het watersysteem op zo kort mogelijke termijn en tegen de laagste maatschappelijke kosten op

orde te brengen en te houden. Samenwerken is de rode draad van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord

Een actualisatie van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) uit 2003 komt voort uit de invoering van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), de noodzaak tot het aanscherpen van een aantal begrippen en het beschikbaar komen van nieuwe klimaatscenario's. Ook is een nieuwe fase aangebroken in het samenwerkingsproces, waarbij het zwaartepunt verschuift van planvorming naar uitvoering.

Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden anticiperend op veranderende omstandigheden, zoals onder andere de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. Ook bevat het NBW taakstellende afspraken ten aanzien van veiligheid en wateroverlast en procesafspraken ten aanzien van watertekorten, verdroging, verzilting, water(bodem)kwaliteit, sanering waterbodems en ecologie. De aanpak en uitvoering van maatregelen vindt gefaseerd plaats. Uitwerking van veiligheid en het voorkomen van wateroverlast vindt waar nodig en mogelijk, ook gelet op de financiële middelen, plaats in een integrale werkwijze waarbij de aanpak van watertekorten, tegengaan van verdroging en verdere verbetering van de waterkwaliteit worden betrokken.

AMvB Ruimte

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Onder de nieuwe Wro is een sterkere scheiding aangebracht tussen beleid en normstelling. Gemeenten, provincies en rijk leggen hun beleid vast in structuurvisies. Deze binden alleen de eigen bestuurslaag. Bestaande structuurplannen, streekplannen en nationale ruimtelijke plannen als de Nota Ruimte worden in het kader van het overgangsrecht aangemerkt als een structuurvisie en verliezen daarmee hun externe werking. De concrete beleidsbeslissingen in streekplannen en PKB's behouden in het kader van het overgangsrecht hun werking wel.

Om de doorwerking van nationale ruimtelijke belangen in provinciale en gemeentelijke plannen te waarborgen wordt op rijksniveau een AMvB Ruimte opgesteld. Er is voor gekozen om de 'nationale belangen' zoals genoemd in de Nota Ruimte beleidsneutraal vast te leggen in de eerste tranche AMvB Ruimte. Daarnaast kunnen provincies er toe overgaan om de provinciale belangen vast te leggen in een provinciale verordening. Zowel deze provinciale verordeningen als de AMvB Ruimte kunnen bepalingen bevatten rondom de verplichte doorwerking in bestemmingsplannen, beheersverordeningen of projectbesluiten.

De ontwerp-AMvB is naar de Eerste en Tweede Kamer gezonden en via de Staatscourant en de website van VROM bekend gemaakt. Tot 1 september 2009 kon iedereen zijn visie op het ontwerp kenbaar maken. Daarna zal het ontwerpbesluit voor advies worden voorgelegd aan de Raad van State. De planning is dat de AMvB in werking treedt op 1 juli 2010. De AMvB Ruimte zal tevens onderdelen bevatten die nader dienen te worden geregeld in provinciale verordeningen. Het meer recente Rijksbeleid wordt opgenomen in een volgende fase van de AMvB Ruimte, die over een jaar naar de Eerste en Tweede Kamer wordt gezonden. Hierin wordt mogelijk plaats ingeruimd voor de kaders voor het IJsselmeergebied, de Structuurvisie Randstad 2040 en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening (SEV III).

3.2 Hoogheemraadschap Rijnland

Keur Rijnland 2006

Op 5 juli 2006 is de Keur Rijnland 2006 vastgesteld. Deze trad in werking op 1 september 2006. Op basis van artikel 14, lid 2 van de Keur is het verboden gebouwen, bouwwerken etc. te plaatsen, onbebouwde/onverharde grond te verharden en werkzaamheden te verrichten als gevolg waarvan neerslag versneld tot afvoer komt. Dit houdt in dat de initiatiefnemer afdoende compenserende maatregelen moet nemen zodat het oppervlaktewatersysteem na de realisering van de verharding in ieder geval niet zwaarder belast wordt dan voordien.

Uitgangspunt is dit te doen binnen het plangebied. De compenserende maatregelen dienen met name gericht te zijn op het creëren van voldoende bergend vermogen en afvoercapaciteit van het watersysteem. De maatregelen, zoals vasthouden en bergen, mogen in principe geen negatieve invloed hebben op de waterkwaliteit.

Het Hoogheemraadschap stelt dat indien een initiatiefnemer meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² verhard oppervlak wil aanleggen, dat de initiatiefnemer minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak moet reserveren voor extra open water (de zogenaamde 15% regel).

Voor de watercompensatie van het voorliggende plangebied is er in 2003 een separate afspraak gemaakt tussen de gemeente Noordwijk en het Hoogheemraadschap Rijnland. In deze afspraak wordt uitgegaan van een watercompensatie voor Boechorst van 6%. Deze afspraak heeft enkel betrekking voorliggende plangebied en is niet van toepassing op overige ruimtelijke plannen.

Integrale inrichtingscriteria oppervlaktewater

In de Keur is opgenomen dat een aantal activiteiten met betrekking tot de aanleg cq. inrichting van oppervlaktewateren en kunstwerken in beginsel verboden zijn. Onder welke voorwaarden deze activiteiten wel mogen plaatsvinden is beschreven in deze nota. De in deze nota geformuleerde beleidsregels worden gehanteerd als criteria voor het wel of niet verlenen van een keurvergunning voor ontheffing van de Keur. Tevens worden de beleidsregels bij de toetsing van ruimtelijke plannen en bij het uitwerken van watergebieds- en inrichtingsplannen als uitgangspunten ofwel als waterhuishoudkundige toetsingscriteria gehanteerd.

Het nieuw aan te leggen en het reeds aangelegde open water binnen het plangebied wordt/is conform de beleidsregels zoals verwoord in de Integrale inrichtingscriteria oppervlaktewater en in overleg met het Hoogheemraadschap gerealiseerd.

3.3 Provinciaal beleid

Streekplan Zuid-Holland West

Op 19 februari 2003 is het streekplan Zuid-Holland West vastgesteld. Het provinciale beleid in Zuid-Holland West richt zich op ruimtelijke en functionele differentiatie. In het streekplan is ervoor gekozen het stedelijk ruimtebeslag met behulp van rode bebouwingscontouren te sturen. De rode contouren zijn getrokken rond bestaand stedelijk gebied. Met deze contouren wordt het gebied, waarbinnen de verstedelijkingsopgaven tot 2015 moet worden gerealiseerd, vastgelegd.



*Afbeelding:
ligging
plangebied
binnen het rode
contouren-
gebied*

De rode contouren in dit streekplan zijn bepaald op basis van ruimtelijke randvoorwaarden, de toetsing aan de ruimtelijke opgaven, de groenstructuur en het infrastructurele netwerk. Het streekplan benoemt een aantal belangrijke beleidsuitgangspunten die relevant zijn voor de onderhavige locatie namelijk:

- o in het streekplan Zuid-Holland West is het plangebied opgenomen binnen de rode contour;
- o de noord- westzijde van het plangebied fungeert als groene verbinding;
- o het streekplan Zuid-Holland West stelt dat groenblauwe functies binnen de rode contour op stedelijke schaal belangrijke groengebieden en waterstructuren zijn;
- o het gebied valt net als bijna geheel Zuid-Holland West onder de noemer "zone met archeologische verwachting" maar niet onder een belvédère- of cultureel erfgoedgebied.

Het plangebied ligt binnen het rode contourengebied en wordt dus gekenmerkt als stedelijk gebied.

Interimbeleid Wro

Aangezien op 1 juli 2008 de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden maakt het streekplan maakt geen onderdeel meer uit van de nieuwe Wro en is vervangen door de Provinciale Structuurvisie (PSV). De provincie Zuid-Holland ontwikkelt momenteel een integrale structuurvisie. In deze structuurvisie, genaamd Visie op Zuid-Holland, beschrijft de provincie haar doelstellingen en geeft zij haar kijk op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2040. Provinciale Staten stellen de provinciale structuurvisie naar verwachting eind 2009 vast. De bevindingen van de 'Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek' (zie volgende paragraaf), die door het Rijk worden ondersteund, worden overgenomen in de nieuwe structuurvisie.

Van het moment dat de nieuwe Wro in werking is getreden tot aan vaststelling van de Provinciale Structuurvisie hanteert de provincie Zuid-Holland het zogenaamde 'Interimbeleid Wro'. Hierin is aangegeven welke onderdelen van bestaand provinciaal beleid toepasbaar zijn. Het 'Interimbeleid Wro' is door het college van Gedeputeerde Staten op 13 mei 2008 vastgesteld.

De vier streekplannen, waaronder streekplan Zuid-Holland West, alsmede partiële herzieningen van deze streekplannen, zullen onder het overgangsrecht van de Wro komen te vallen. Dit houdt in dat de streekplannen vanaf 1 juli 2008 automatisch de status van structuurvisie hebben gekregen.

De hoofdlijnen van het huidige beleid zijn neergelegd in de vigerende streekplannen in Structurerende Elementen (SE) en Kernpunten. Deze hoofdlijnen geven aan wat nu als "provinciaal belang" aangemerkt kan worden. Gelet op het feit dat de streekplannen allemaal vrij recent zijn vastgesteld worden de streekplannen beleidsmatig in algemene zin niet gewijzigd en wordt het provinciale ruimtelijke beleid volgens deze lijn gecontinueerd. Eventuele wijzigingen worden meegenomen in het traject van de provinciale structuurvisie.

Naast de streekplannen vormt de nota Regels voor Ruimte het provinciale ruimtelijke kader. De nota is een uitwerking van algemeen in de streekplannen geformuleerd beleid en kan daarom niet los worden gezien van de streekplannen. Dit is de reden dat de provincie Zuid-Holland de inhoud van de nota Regels voor Ruimte heeft opgenomen in het interimbeleid.

3.4 Regionaal beleid

In Holland Rijnland werkt het intergemeentelijke samenwerkingsorgaan met de provincie aan een gebiedsprogramma over de toekomst van de streek. In november 2002 is het Programma van Afspraken bekrachtigd. Het accent van deze afspraken ligt op de periode tot 2010 met een doorkijk tot 2020. Dit Programma van Afspraken is een serie afspraken teneinde te komen tot richtinggevende uitspraken rond wonen, werken, natuur en landschap en verkeer en vervoer. De ontwikkeling van Boechorst past binnen het regionale beleid zoals bekrachtigd in het Programma van Afspraken (PvA). Het PvA heeft onder andere geresulteerd in het opstellen van de Regionale Structuurvisie. De nieuwe woonwijk Boechorst is daarin overgenomen overeenkomstig de feitelijke ontwikkeling.

3.5 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie

Het beleid van de gemeente Noordwijk heeft als referentiekader de Toekomstvisie Noordwijk (vastgesteld 28 september 2004). Deze visie schetst de koers voor de toekomst en geeft houvast bij te maken beslissingen. Samen hebben gemeente, burgers en belanghebbenden gekozen voor kwaliteit. Kwaliteit als uitkomst van een goede afstemming tussen wonen, werken en verblijven. In verschillende visies is het streven naar kwaliteit een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke visies op Noordwijk is de Toekomstvisie de achtergrond.

Structuurvisie

Op basis van de Toekomstvisie 2025 is de Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030 opgesteld. De Structuurvisie vertaalt de uitgangspunten van de Toekomstvisie in een integraal ruimtelijk programmatisch kader voor de ontwikkeling van Noordwijk. De structuurvisie biedt de randvoorwaarden voor de integrale gebiedsontwikkelingen van Noordwijk en zijn deelgebieden Noordwijk aan Zee, Middengebied, Kern Noordwijk Binnen en Nieuw Oost. Naast de gebiedsontwikkelingen worden opgaven benoemd voor herstructurering, kwaliteitsverbetering van de buitenruimte en voor het landschap. Voorts worden de uitgangspunten van de structuurvisie de basis voor ruimtelijke keuzen in de toekomst op gemeentelijk en regionaal schaalniveau. Het centrale begrip van de Toekomstvisie en de Ruimtelijke Structuurvisie is kwaliteit en daarmee tevens het centrale thema van de ruimtelijke ontwikkeling van Noordwijk. Voor Boechorst geldt dat de bestaande situatie en de lopende ontwikkeling in de Structuurvisie is overgenomen.

Woonvisie

In de woonvisie (vastgesteld november 2007) is de verwachting uitgesproken dat de bestaande spanning op de woningmarkt in Noordwijk de komende jaren zal blijven bestaan. De gemeente Noordwijk wil binnen de mogelijkheden die er zijn, proberen de spanning te verminderen door gerichte nieuwbouw te plegen. Zij streeft daarbij de volgende doelen na:

- o het vergroten van de mogelijkheden voor het vinden van een zelfstandige woning voor lage en middeninkomens;
- o het verkleinen van het gat tussen huur en koop;
- o het vergroten van het aanbod levensloop bestendige woningen;
- o het vergroten van het aanbod woningen in het topsegment.
- o het streven is in de nieuwe uitleggebieden, naar 40% aan sociale woningbouw (conform motie aangenomen bij vaststelling van de Woonvisie 29-11-2006) en een positief financieel resultaat ten aanzien van de grondexploitatie.

Welstandsnota

Als toetsingskader voor welstand geldt voor Boechorst de Welstandsnota Noordwijk. In de welstandsnota wordt naar het beeldkwaliteitplan verwezen voor de welstandscriteria.

Integraal Huisvestingsplan Onderwijs

In het bestemmingsplan voor Boechorst uit 2001 is in de wijk Boechorst rekening gehouden met een grote basisschool voor Boechorst en Offem Zuid.

In het Integraal Huisvestingsplan (IHP) Onderwijs 2005-2010, vastgesteld in november 2005, is uitgegaan van het toenmalige collegebeleidsprogramma, dat er in Boechorst een basisschoolvoorziening voor de wijk zou moeten komen. Gegeven cijferonderzoek en uitgaande van de grootte van de wijk is rekening gehouden met een voorziening van circa 10 groepen (= 10 lokalen) in de stabiele fase met in de piekperiode een groei tot circa 13 groepen. Deze gegevens vormden de basis voor het Programma van Eisen (vastgesteld december 2006) voor de Brede School. Het daarin opgenomen programma bedraagt 2 x 5 lokalen en 6 schoolwoningen om de piekbelasting op te kunnen vangen.

Nadien werd een nieuw gegeven duidelijk. Op termijn zou behalve Boechorst ook Bronsgeest en Offem-Zuid (tezamen: Nieuw Oost) voor woningbouw ontwikkeld worden. Het college besloot in het voorjaar 2007 alsnog met de verdere ontwikkeling van de scholen in Boechorst hiermee rekening te houden.

Voor Offem-Zuid is de wijkopbouw van Boechorst als model meegenomen met als aanvang bouw 2009. Deze prognose geeft voor Nieuw Oost tussen 2007 en 2027 een groei aan van 7 groepen in 2007 tot 25 groepen in de periode 2016 tot 2020, waarna een daling inzet die in 2027 nog een behoefte aangeeft van 18 lokalen. Ervaringen leert dat in zijn algemeenheid (Vinexlocaties uitgezonderd) er voor de topjaren in de prognoses niet (permanent) gebouwd hoeft te worden. Door spreiding van de woningbouw in de tijd wordt die top vaak niet gehaald. Inmiddels is de ontwikkeling van Nieuw Oost hoofdlijnen iets verder uitgekristalliseerd. De planvorming is nog in een beginfase. Vooralsnog wordt uitgegaan van de volgende woningaantallen: Boechorst 800, Offem-Zuid 600 en Bronsgeest 600.

Boechorst is reeds voor een deel gebouwd. Het gefaseerd bouwen van Nieuw Oost heeft voor de schoolgrootte als consequentie dat het leerlingenaantal op de scholen na een eerste geleidelijke groei veel stabiel zal zijn met veel minder pieken, maar wel over een groter aantal jaren. Een maximale grootte met 22 lokalen is voor een reeks van jaren voldoende, waarbij wordt uitgegaan van 16 lokalen in permanente bouw en 6 lokalen als zgn. schoolwoningen. Volgens de laatste officiële leerlingentelling heeft de Montessorischool recht op 4 lokalen en Klaverweide 3 lokalen; de komende 10 jaar is er nog zeker volop ruimte om te groeien.

Speelplaatsenbeleid

Momenteel is Speelplaatsenbeleid in voorbereiding. De te realiseren "spelaanleiding" op het schoolplein, voor 0 tot 6-jarigen, zal worden uitgevoerd in overeenstemming met dit beleid.

4. RUIMTELIJK KADER

Het plangebied wordt gekenmerkt door een differentiatie in laagbouw-, aaneengesloten-, en gestapelde woningen. Basis voor de ruimtelijke structuur is de onderverdeling in buurten. In het stedenbouwkundig plan is gekozen voor een centrale en herkenbare buurt, vormgegeven door gesloten bouwblokken en een carré dat het autoverkeer ontsluit. Rondom dit centrale element wordt de ruimtelijke structuur bepaald door bebouwing in stroken (in de vorm van velden en hagen), danwel als losse elementen (in de vorm van landgoederen). De identiteit en naamgeving van de buurten wordt ontleend aan elementen, die in het gebied aanwezig of te herkennen zijn of waren. Op de volgende pagina's zijn de deelplannen beschreven. In de beschrijving wordt ingegaan op de deelplannen die reeds gerealiseerd of in aanbouw zijn en op de deelplannen waarvoor nog geen bouwvergunningen zijn verleend (Voorhof en De Hagen).

Everwijnpark



Langs de Gooweg is een villapark gelegen, bestaande uit 12 vrijstaande villa's. De villa's zijn alle individueel gebouwd en daarom elk verschillend van vorm en architectuur. De bouwhoogte van de villa's bestaat over het algemeen uit één bouwlaag met een kap. In een enkele situatie is sprake van een villa zonder kap, een parkeerlaag onder de woning of een tweede laag in de kap. Over het algemeen bevinden zich op het terrein bij de hoofdbouwmassa bijgebouwen, bijvoorbeeld ten behoeve van auto-stalling.



Schiestraat (oud)



Langs het begin van de Schiestraat, nabij de Gooweg, bevindt zich een aantal woningen in diverse verschijningsvorm. Het betreft laagbouwwoningen die over het algemeen individueel gebouwd zijn. De architectuur en maatvoering, de kapvorm en de rooilijn verschillen daardoor veelal per pand.



Schiestraat (nieuw)



Aan de Schiestraat bevinden zich twee complexen: aan de westzijde een dependance van het gemeentekantoor alsmede gezondheidsvoorzieningen en aan de oostzijde Residence Bronsgeest. Residence Bronsgeest is in 2003 opgeleverd en bestaat uit 33 appartementen. Ook staan er 9 eengezinswoningen. Ter plaatse van het gemeentekantoor en de gezondheidsvoorzieningen worden 18 appartementen en 7 eengezinswoningen gebouwd. Naast deze complexen



bevinden zich nog 3 herenhuizen aan de Schiestraat.

De Narcissenhof



De Narcissenhof is een stedenbouwkundige eenheid gelegen tussen Het Hof en de villabebouwing ten zuiden van de Gooweg (Everwijnpark). De opzet wordt gekenmerkt door twee-onder-één-kap woningen aan de rand en binnenzijde van het deelgebied. Het zuidelijke deel van het gebied wordt begrensd door vier-onder-één-kap woningen. In totaal betreft het 96 woningen. Het deelplan is reeds geheel uitgevoerd.

De Narcissenhof is gelegen in boomrijk gebied. Aan de noordzijde bevindt zich de natuurlijke verbindingszone tussen het landgoed Offem en langs het Everwijnpark naar Leeuwenhorst. Het autoverkeer wordt aan de oostzijde van het deelgebied ontsloten aan de hoofdontsluiting van de wijk.



De Hof



De Hof is centraal gelegen in het te ontwikkelen gebied en herkenbaar door een blokvormige opzet, waarbij een doorgaande wand wordt gevormd door rijenhuizen met op de hoeken appartementen. Het hart wordt gevormd door een hof waarin rijenhuizen zijn gesitueerd.

Het deelplan De Hof bestaat uit 254 woningen, waarvan 190 sociale huur en koop. De Hof is gerealiseerd in drie fasen. De binnenring was in 2005 gereed. Hierna is gestart met de bouw van de buitenring. Na afronding van de noordelijke buitenring in het voorjaar 2008 is binnen dit deelplan oplevering van de laatste woningen gerealiseerd. In een appartementenblok en in twee eengezinswoningen worden cliënten van de Willem van den Bergh gehuisvest en Valent RDB realiseert een servicepunt in het kader van de WMO.

Langs de rand van de Hof bevindt zich een doorgaande verkeersroute voor autoverkeer. Deze heeft een aansluiting via een rotonde op de Van Berckelweg en vormt de hoofdonthuizing van de wijk.



De Peterhof



Het deelplan Peterhof bestaat in totaal uit 134 woningen, waarvan 45 sociale huur en koop.

In het deelplan Peterhof zijn in 2004 de eerste 13 sociale koopwoningen en 25 middeldure koopwoningen opgeleverd. Vervolgens zijn er 8 villa's en de appartementencomplexen Antalis en Opalia gereed gekomen. Beide appartementencomplexen bestaan uit 8 woningen met daaronder een parkeersouterrain. Daarnaast zijn van de acht vrije bouwkvavels in dit deelplan.

Aan de Van Berckelweg zijn twee appartementengebouwen met elk 32 appartementen en daaronder een parkeersouterrain gerealiseerd. Eén van deze appartementengebouwen is gerealiseerd door de Noordwijkse Woningstichting (NWS). Het andere gebouw omvat koopappartementen.



De Voorduinen



De overgang van Boechorst met het landschap wordt bepaald door de Van Berckelweg. Langs de opnieuw geprofileerde Van Berckelweg aan de oostzijde van het deelgebied ligt een groenzone die is vormgegeven als een duinlandschap met windschermen. Tegen het wegverkeerslawaai afschermende woongebouwen vormen in combinatie met het daar tegenaan liggende duinlandschap een karakteristieke begeleiding van de Van Berckelweg.

Het bouwplan bestaat uit een reeks urban villa's (7 woontorens) met daarin 56 koopappartementen. Het aanzicht van de bebouwing is hierdoor gevarieerd. Onder de appartementen bevinden zich parkeervoorzieningen voor zowel bewoners als bezoekers. De start van de bouw heeft begin 2008 plaatsgevonden.



Vrije kavels Gooweg / Van Berckelweg



Bij de kruising aan de Gooweg met de Van Berckelweg bevinden zich 3 vrije kavels. Hier zijn drie vrijstaande villa's gebouwd.



De Voorhof



Het woningbouwcomplex De Voorhof bestaat uit 60 appartementen. De woningen worden in een U-vormig gebouw in gemiddeld vier lagen gerealiseerd. De zijde aan de kant van Residence Bronsgeest wordt uitgevoerd in drie woonlagen, waar tot 1,5 meter achter de gevel geen dakterrassen worden gerealiseerd. Aan de andere zijden worden vier tot vijf lagen gerealiseerd. Het appartementencomplex wordt voorzien van een parkeersouter-rain om de parkeerdruk zoveel mogelijk ondergronds op te vangen. De ingang van de parkeergarage bevindt zich aan de zijde van de Schiestraat, op 6,30 meter vanaf de kop van het gebouw. Daarnaast zullen enkele parkeerplekken op maaiveldniveau worden aangelegd.



De Hagen



Voor deelplan De Hagen is het verkavelingsplan recent vastgesteld. De uitwerking naar concrete bouwplannen is reeds gaande.

In het verkavelingsplan is een vergroting van het sociale woningbouwprogramma vertaald. Bij vaststelling van de Woonvisie voor Noordwijk in november 2007 heeft de gemeenteraad besloten het aandeel sociale woningbouw in De Hagen zodanig te vergroten dat het percentage sociaal in geheel Boechorst werd opgetrokken naar 40%. Om dit te bereiken wordt in De Hagen een woningaantal van 144 woningen gerealiseerd, waarvan circa 52% sociaal. De sociale woningbouw wordt geheel in gestapelde vorm gerealiseerd: in beneden-bovenwoningen (BeBo's), een appartementengebouw en op de school.

Het verkavelingsplan geeft voorts ruimte aan een brede school, bestaande uit 16 lokalen en 6 schoolwoningen (lokale die tot woning kunnen worden omgebouwd) voor twee basisscholen, aangevuld met kinderdagopvang en een peuterspeelzaal.

Ten behoeve van dit programma en de ruimtelijke inpassing in de wijk Boechorst en in zijn ruimere omgeving wordt de Lageweg aangepast. De voornaamste reden wordt hiervoor gevormd door de aanleg van een 5^e veld van voetbalvereniging SJC. De huidige grote bocht past tevens niet in de orthogonale basisstructuur van Boechorst en zal in de toekomst worden ingericht tot extra parkeerruimte ten behoeven van de brede school en de voetbalvereniging SJC. Ook wordt de aanpassing van de doorgaande (fiets)route tussen Offem-Zuid en Bronsgeest centraal gesteld. Voor de realisatie van de Brede School worden meer mogelijkheden geboden met name ten aanzien van de buitenruimte en de oriëntatie. Een waterpartij



zal een natuurlijke scheiding tussen de woonbuurt en de school vormen. In het verkavelingsplan is naar aanleiding van een bewonersavond een groenzone centraal in De Hagen geprojecteerd.

Woningaantallen, woningdichtheid en percentage gestapelde bouw

In het geldende bestemmingsplan uit 2001 zijn maxima opgenomen voor het woningaantal (750), de woningdichtheid (25-40 woningen / hectare) en het percentage gestapelde bouw (35% van de woningen).

Het nu voorliggende nieuwe bestemmingsplan leidt tot overschrijdingen van de maxima uit het bestemmingsplan van 2001, wat mede aanleiding is geweest tot herziening van dat bestemmingsplan. Het totale plan Boechorst bestaat in de huidige vorm uit 816 woningen. Bij een oppervlak van circa 22,5 hectare wordt een woningdichtheid van 36,5 woningen per hectare bereikt. Het aandeel gestapelde woning bedraagt met 427 appartementen 52%.

Het nu voorliggende bestemmingsplan ziet toe op het conserverend vastleggen van een groot deel van de woonwijk Boechorst en de realisatie van De Hagen en de Voorhof. De realisatie van De Hagen en de Voorhof leidt tot de overschrijding van het woningaantal van 750. De woningdichtheid in De Hagen bedraagt circa 33 woningen per hectare, wat lager is dan de gemiddelde woningdichtheid in de overige delen van Boechorst. Het percentage gestapeld in De Hagen is 52%, gelijk aan het gemiddelde in de rest van de wijk. De gestapelde bouw in De Hagen en de Voorhof is gesitueerd aan de rand van de wijk, net als de andere appartementengebouwen in de wijk. De voorliggende verkaveling sluit daarom wat betreft dichtheden en stapeling goed aan op de opzet van de woonwijk.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

Onderzocht moet worden of de bodem in het plangebied verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Bodemonderzoeken mogen in beginsel niet meer dan 5 jaar oud zijn. Indien er sprake is van bouwactiviteiten is ook in het kader van de bouwvergunning veelal onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. In de praktijk worden deze onderzoeken vaak gecombineerd.

Voor de herziening van het onderhavige bestemmingsplan Boechorst geldt dat het grootste deel van de (woning)bouw in het plangebied al is gerealiseerd dan wel dat er reeds bouwvergunningen zijn verleend. De gemeente Noordwijk heeft in het kader van het in april 2001 vastgestelde bestemmingsplan "Boechorst" diverse milieukundige bodemonderzoeken laten verrichten. Deze onderzoeken hebben voor het plandeel De Hagen een vervolg gekregen. Het betreft hier concreet de volgende onderzoeken:

<i>Soort onderzoek</i>	<i>Uitgevoerd door</i>	<i>Datum definitief rapport</i>	<i>Nummer rapport</i>
Verkennd milieukundig bodemonderzoek	Fugro Milieu Consult B.V.	26-06-2000	87990392
Verkennd milieukundig bodemonderzoek (niet-verdachte terreinen)	Fugro Milieu Consult B.V.	26-06-2000	87990392/02
Verkennd milieukundig bodemonderzoek Schiestraat 32-36	Fugro Milieu Consult B.V.	26-06-2000	87990392/03
Verkennd milieukundig bodemonderzoek Schiestraat 40	Fugro Milieu Consult B.V.	26-06-2000	87990392/04
Asbestonderzoek landweg Boechorst	IDDS B.V.	11-03-2003	02124199/AJ/rap1
Verkennd milieukundig bodemonderzoek Lageweg 5	IDDS B.V.	27-07-2006	06057641/PD/rap1
Verkennd milieukundig bodemonderzoek plandeel De Hagen	IDDS B.V.	10-10-2008	0805A050/BNO/rap3.2
Nader milieukundig bodemonderzoek plandeel De Hagen	IDDS B.V.	05-11-2008	0810A414/BNO/rap1
(eind)evaluatie bodemsanering plandeel De Hagen	IDDS B.V.	08-06-2009	0811A575/DLI/rap1
Milieukundig bodemonderzoek plandeel De Hagen (greppel)	IDDS B.V.	05-08-2009	0906/B083/GGE/rap1

Uit de onderzoeken ten behoeve van het in april 2001 vastgestelde bestemmingsplan "Boechorst" is gebleken, dat binnen het plangebied in het algemeen slechts lichte verontreinigingen in de grond en het waterbodemmateriaal en geen verontreinigingen in het grond en oppervlaktewater aanwezig zijn.

Voor de verlegging van de Lageweg en de ontwikkeling van plandeel De Hagen zijn bodemonderzoeken uitgevoerd en heeft een grondsanering plaatsgevonden. Door middel van ontgraving heeft de sanering van de grondverontreiniging met PAK plaatsgevonden.

De analyseresultaten van de controlemonsters van de putbodem en de putwanden hebben aangetoond, dat de met PAK verontreinigde grond volledig is gesaneerd. Derhalve is voldaan aan de saneringsdoelstelling en worden vervolgacties vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet noodzakelijk geacht.

Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken en -sanering zijn er voor wat betreft de bodem geen belemmeringen tegen het vaststellen van het bestemmingsplan.

5.2 Geluid

Wanneer nieuwe geluidsgevoelige bebouwing, zoals onderwijsgebouwen, zijn geprojecteerd binnen een geluidszone van een weg, spoorweg of industrieterrein is in het kader van de Wet Geluidhinder akoestisch onderzoek aan de orde. Uit het akoestisch onderzoek moet blijken of de geluidsbelasting op de gevels afkomstig van in of nabij het plangebied gelegen geluidsbronnen aan de wettelijke geluidsnormen voldoet. Indien blijkt dat de in de wet vastgelegde voorkeursgrenswaarde wordt overschreden dient vaststelling van hogere waarden aangevraagd te worden bij het bevoegd gezag.

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Boechorst in 2001 zijn hogere waarden vastgesteld, omdat uit akoestisch onderzoek bleek dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder werd overschreden. Voor het onderhavige bestemmingsplan Boechorst geldt dat het grootste deel van de nieuwbouwwijk reeds is gerealiseerd dan wel dat er reeds bouwvergunningen zijn verleend. Ten behoeve van de vaststelling van het nu voorliggende nieuwe bestemmingsplan is er door adviesbureau LBP eind 2008 akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels van de woningen die planologisch voor het eerst mogelijk worden gemaakt door dit nieuwe bestemmingsplan. Het gaat hier om de deelgebieden De Hagen en De Voorhof.

Voor verkeerslawaaï geldt in de wet een voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel van de woning. Voor een situatie waarbij nieuwe woningen langs een bestaande stedelijke weg worden geprojecteerd geldt een maximale ontheffingswaarde van 63 dB. De geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige bebouwing in zones rond industrieterreinen mag de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) niet overschrijden. De maximale ontheffingswaarde voor de geluidsbelasting op de gevels geprojecteerde (nieuwe) geluidsgevoelige bebouwing is 55 dB(A). De voorkeursgrenswaarde langs metro- en spoorlijnen is een geluidsbelasting van 55 dB op de gevel van geluidsgevoelige bebouwing. Wat betreft nieuwe geluidsgevoelige bebouwing geldt een maximale ontheffingswaarde van 68 dB.

Uit het onderzoek van LBP blijkt dat de toekomstige geluidsbelasting op de gevels van de woningen en de school in deelgebied De Hagen en De Voorhof vanwege wegverkeer op de N206 en de Van Berckelweg niet leidt tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouw vanwege de N206 en de Van Berckelweg bedraagt respectievelijk 48 en 47 dB. Er kan worden geconcludeerd dat voor zowel de N206 en de Van Berckelweg als gevolg van de Wet geluidhinder geen belemmeringen zijn voor de nieuwbouw in deelplannen De Hagen en De Voorhof.

5.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de "Wet luchtkwaliteit" van kracht. De "Wet luchtkwaliteit" is ondergebracht in de Wet Milieubeheer (titel 5.2). In de "Wet luchtkwaliteit" zijn grenswaarden en plandrempels opgenomen voor de luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide, zwevende deeltjes (PM10), zwaveldioxide, lood, koolmonoxide, benzeen. Verkeer vormt een belangrijke bron van luchtverontreinigende stoffen. In de wet is een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Dit houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder de vaststelling van een bestemmingsplan, de luchtkwaliteit moet worden betrokken in de afweging. Uit de "Wet luchtkwaliteit" volgt dat een voorgenomen ontwikkeling vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit inpasbaar is, indien in ieder geval aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Er worden geen grenswaarden voor de luchtkwaliteit overschreden;
2. Er treedt geen verslechtering van de luchtkwaliteit op of er vindt per saldo een verbetering van de luchtkwaliteit plaats door compenserende maatregelen;

3. De voorgenomen ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
4. de voorgenomen ontwikkeling is onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Beschouwing resultaten

Projecten die “niet in betekenende mate” (NIBM) een bijdrage leveren aan de luchtverontreiniging, hoeven op grond van artikel 5.16 van de “Wet milieubeheer” niet individueel getoetst te worden aan de genoemde grenswaarden. Het is in dat geval voldoende om aan te tonen dat een voorgenomen ontwikkeling NIBM is. In het “Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” (Besluit NIBM) en de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de “Regeling NIBM” is voor enkele typen situaties nadere invulling gegeven aan het begrip NIBM. Op basis van het “Besluit NIBM” en de “Regeling NIBM” moet worden bepaald of het bestemmingsplan kan worden beschouwd als een NIBM-project. Het nu voorliggende bestemmingsplan ziet toe op het conserverend vastleggen van een groot deel van de woonwijk Boechorst en de realisatie van De Hagen en de Voorhof (in totaal 66 woningen) en. Het geldende bestemmingsplan voorziet reeds in de bouw van 750 woningen en een brede school, bestaande uit 2 basisscholen, een peuterspeelzaal en een kinderdagopvang. Ten gevolge van de reeds vergunde deelprojecten en de nog te vergunnen deelprojecten De Hagen en de Voorhof wordt het uiteindelijke woningaantal in het plangebied overschreden tot 816 woningen.

Op basis van de “Regeling NIBM” en de bijbehorende bijlagen kan worden geconcludeerd dat het voorliggende bestemmingsplan niet kan worden beschouwd als zijnde een NIBM-project. Zodoende moet op een andere wijze worden onderzocht in hoeverre het bestemmingsplan vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit inpasbaar is.

In de “Regeling NIBM” is bepaald (voorschrift 3A.2 uit bijlage 3) dat een woningbouwlocaties met 2 ontsluitingswegen en netto niet meer dan 3000 nieuwe woningen kan worden beschouwd als zijnde een “NIBM-project”. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het conserveren van 750 woningen en een brede school en het realiseren van 66 nieuwe woningen. Het bestemmingsplan voorziet in 2 ontsluitingswegen. Een project met scholenbouw wordt wel vermeld in het voorschrift 3A.2 uit bijlage 3 behorende bij de “Regeling NIBM”. Echter, geconcludeerd mag worden dat het voorliggende bestemmingsplan wel een “NIBM-project” is, aangezien sprake is van slechts 66 nieuwe woningen en een brede school. De verkeersaantrekkende werking van het voorliggende bestemmingsplan zal zodoende lager zijn dan wanneer er netto 3000 woningen zouden worden gerealiseerd. Derhalve mag geconcludeerd worden dat, ondanks het feit dat hier niet formeel sprake is van een “NIBM-project” in de zin van de “Regeling NIBM”, het voorliggende bestemmingsplan niet in betekenende mate zal bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het voorliggende bestemmingsplan is derhalve inpasbaar vanuit het oogpunt van de luchtkwaliteit.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Op 16 januari 2009 is het “Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)” in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op artikel 5.16a Wm waarmee vestiging van “gevoelige bestemmingen” in de nabijheid van provinciale en rijkswegen wordt beperkt. De brede school bestaat uit 2 basisscholen, een peuterspeelzaal en een kinderopvang en is zodoende een “gevoelige bestemming” op grond van het “besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)”. Op basis van dit besluit moet, indien de brede school wordt gerealiseerd binnen een afstand van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een rijksweg, getoetst worden of wordt voldaan aan de grenswaarden uit de “Wet luchtkwaliteit”. Gezien het feit dat de brede school zal worden gerealiseerd op meer dan 50 meter afstand van de provinciale weg N206, hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Op basis van het “Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)” zijn er geen belemmeringen zijn om de brede school te realiseren.

5.4 Externe veiligheid

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

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

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

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen kent een onderscheid tussen nieuwe en bestaande situaties. Blijkens de nota van toelichting bij het Bevi is er bij het vaststellen van bestemmingsplannen sprake van een nieuwe situatie, ook al wordt een feitelijk reeds bestaande situatie opnieuw vastgelegd in een bestemmingsplan (conserverend bestemmingsplan).

Het globale bestemmingsplan Boechorst met een uitwerkingsverplicht wordt thans omgezet in een gedetailleerd bestemmingsplan, waarbij sprake is van een conserverend bestemmingsplan met uitzondering van deelgebieden De Hagen en de Voorhof.

Kwetsbare objecten en inrichtingen in het plangebied

In het plangebied zijn in hoofdzaak woningen aanwezig. Dit zijn kwetsbare objecten in de zin van het besluit. Andere kwetsbare objecten in het plangebied zijn de aanwezige tijdelijke schoolgebouwen. Op termijn zullen deze tijdelijke schoolgebouwen worden vervangen door één Brede School.

Tevens is in het plangebied een kantoorgebouw met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² aanwezig (Schiestraat 38). In het bestemmingsplan krijgt deze locatie evenwel de bestemmingen "Wonen" en "Atelier", aangezien daarvoor reeds bouwvergunning is verleend.

In het plangebied zelf zijn geen categoriale en niet-categoriale inrichtingen gelegen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is.

Inrichtingen buiten het plangebied

Grenzend aan het plangebied ligt het tankstation van Texaco Van Abswoude. Hier wordt onder meer LPG ten behoeve van het wegverkeer verkocht. Het station heeft een doorzet van minder dan 500 m³ LPG per jaar en de inhoud van het ondergronds/ingeterpt reservoir bedraagt 20 m³. Het vulpunt van het reservoir ligt aan een naast de Gooweg voor de tankwagens gelegen opstelplaats. De Gooweg vormt de grens van het plangebied.

Het tankstation is een zogenoemde categoriale inrichting. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen is daarop van toepassing. Het heeft een PR- en GR-contour die zich uitstrekken over het plangebied.

Plaatsgebonden risico

Zoals gesteld, betreft het hier het vaststellen van een (conserverend) bestemmingsplan. Voor wat betreft het Bevi is er dus sprake van een "nieuwe" situatie. Op grond van het Bevi en het daarop gebaseerde Reglement externe veiligheid inrichtingen (Revi) moeten daarom de afstanden worden aangehouden als bedoeld in tabel 1 van bijlage 1 behorende bij het Revi. Dit houdt in, dat bij een doorzet van minder dan 1.000 m³ LPG per jaar de minimale afstand tussen een kwetsbaar object vanaf het vulpunt 45 meter, vanaf het ondergronds/ingeterpt reservoir 25 meter en vanaf de afleverzuil 15 meter moet bedragen (zie kaart 1 op de volgende pagina).

Ten opzichte van het vulpunt ligt de woning en het erf van het perceel Everwijnpark 5 binnen de minimale afstand van 45 meter. Als gevolg van de voortschrijdende ontwikkelingen met betrekking tot de veiligheid rond de aflevering en opslag van LPG, zal het Revi evenwel binnen drie jaar in die zin worden aangepast, dat de genoemde afstanden worden verkleind naar respectievelijk 25 meter, 25 meter en 15 meter. Binnen de PR-contour liggen er dan geen kwetsbare objecten meer (zie kaart 2 hieronder).



Aangezien het (conserverende) bestemmingsplan binnen de PR-contour geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt en het kwetsbare object in kwestie en het tankstation reeds aanwezig zijn, is het alleszins verantwoord te anticiperen op de toekomstige afstanden van de tabellen 2 en 2a van bijlage 1 van het (gewijzigde) Revi.

Groepsrisico

Aangezien de GR-contour zich uitstrekt over het plangebied is het groepsrisico met behulp van het Stappenplan groepsrisicoberekening LPG -tankstations (versie 6 juni 2008) van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) beoordeeld (zie bijlage 3 en 4 en kaart 3). Er zijn twee scenario's beoordeeld, te weten: een maximale doorzet van 500 m³ LPG per jaar en een maximale doorzet van 1.000 m³ per jaar. Bij dit laatste is derhalve rekening gehouden met een (kleine) groei van de doorzet. Uit de beoordeling blijkt, dat de oriëntatiewaarden voor het groepsrisico niet worden overschreden en er derhalve geen risicoberekening behoeft te worden uitgevoerd. Gelet op de uitkomst van deze beoordeling wordt het groepsrisico aanvaardbaar geacht.

Transport gevaarlijke stoffen

De regelgeving voor transport van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Binnen de gemeente Noordwijk is geen routing ten aanzien van gevaarlijke stoffen gedefinieerd en is besloten deze ook niet in te stellen. In de onmiddellijke nabijheid van het plangebied is geen grotere weg aanwezig dan de Provinciale weg N206. Over deze weg vindt incidenteel transport van gevaarlijke stoffen plaats. De weg behoort niet tot en zal geen deel uitmaken van het zogenoemde provinciaal basisnet voor het transport van gevaarlijke stoffen. Alleen bestemmingsverkeer maakt gebruik van het provinciale wegennet. De afstand tot de N206 bedraagt ongeveer 400 meter. Nadere analyse van transportrisico's is bij deze afstand niet noodzakelijk.

De bevoorrading van het tankstation van Texaco Van Abswoude vindt plaats over de Van Berckelweg en de Gooweg v.v. Gelet op de doorzet van minder dan 500 m³ per jaar en de inhoud van het reservoir (20 m³) is ook ten aanzien hiervan sprake van slechts een incidenteel transport.

Het transport over deze wegen heeft met betrekking tot de externe veiligheid derhalve geen invloed op het plangebied (zie bijlage 5).

Hogedruk aardgastransportleiding

Op 28 augustus 2009 is het ontwerp-besluit externe veiligheid buisleidingen gepubliceerd. Op ongeveer 350 meter ten noordoosten van het plangebied loopt een hogedruk aardgasleiding van het hoofdtransportnet. Het plangebied ligt buiten de toetsingsafstand van de leiding. Nadere analyse van de risico's van buisleidingen is daarom niet nodig.

6. WATER

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de “Startovereenkomst Waterbeheer 21^{ste} eeuw” ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de “Watertoets” toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. Dit is ook in het Besluit ruimtelijke ordening vastgelegd. De Watertoets omvat het proces van informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van ruimtelijke plannen. In dit kader is er advies nodig van het Hoogheemraadschap waarin zij het project beoordelen wat betreft de waterhuishouding.

Duurzaam bouwen

Bij het afgeven van de bouwvergunning wordt middels het bouwbesluit rekening gehouden met de richtlijnen volgens duurzaam bouwen.

Waterberging

Op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap Rijnland geldt bij nieuw ontwikkelingen dat een toename van verharding dient te worden gecompenseerd door het realiseren van nieuw oppervlaktewater. Het uitgangspunt is daarbij dat het nieuw aan te leggen oppervlaktewater 15% van de toename van verharding dient te bedragen.

Tijdens de planvorming voor Boechorst gold nog een lagere norm, namelijk 6%. Het huidige plan Boechorst bestaat daarom voor 6% uit water. Dit is gebaseerd op de toenmalig enorm en de afspraken tussen de gemeente Noordwijk en het Hoogheemraadschap Rijnland, welke tot stand is gekomen tijdens een beoordeling van het plangebied in 2003. Het Hoogheemraadschap heeft laten weten dat, gelet op de afspraken die zijn gemaakt in 2003 voor het plangebied van bestemmingsplan Boechorst kan worden volstaan met een compensatie van 6% van het bruto oppervlak.

Grondwater

Voor de beheersing van de grondwaterstanden wordt een afdoende waterstructuur aangelegd en waar nodig aangevuld met andere maatregelen. Daartoe wordt een waterplan opgesteld.

Riolering

In Boechorst wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. De regenafvoer van de daken en wegen wordt afgekoppeld en loost op het open water.

7. NATUUR EN LANDSCHAP

7.1 Natuur

Ten behoeve van de verlegging van de Lageweg wordt enig areaal plantsoen verwijderd. Dit wordt langs de rand van De Hagen gecompenseerd. Enkele bomen in de huidige bocht van de Lageweg zullen worden gekapt ten behoeve van de bouw van de school. Aanvankelijk is het uitgangspunt gehanteerd dat deze bomen behouden moesten blijven, maar toen werd vastgesteld dat deze bomen ziek zijn is dit uitgangspunt verlaten. In de nieuwe groene zoom rond De Hagen worden nieuwe bomen geplant.

Het plangebied noch aangrenzende gebieden zijn aangewezen als beschermd gebied in de zin van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor de bescherming van dier- en plantensoorten is de Flora en Faunawet (2002) van toepassing. In dat kader dient er bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden worden met de mogelijke aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten. De nog te ontwikkelen delen van het bestemmingsplan, zijnde De Hagen en de Voorhof, zijn voormalige bollengronden. Momenteel zijn het braakliggende gronden met gras, zonder natuurwaarde.

7.2 Landschap

Het gehele plangebied Boechorst is in het streekplan aangewezen als stedelijk gebied. Het grootste deel van de wijk is reeds gebouwd.

Ten zuiden van Boechorst bevindt zich het bos van het landgoed Offem, ten noorden liggen bollenvelden en ten oosten het sportpark van voetbalvereniging SJC. Het bos en de woonwijk worden van elkaar gescheiden door de Schiestraat en de Schie. Tussen de woonwijk en de bollenvelden loopt de Van Berckelweg met een profiel van circa 20 meter.

De stedenbouwkundige opzet van het laatste grote te ontwikkelen deel van Boechorst, De Hagen, is in de eerste plaats gebaseerd op het belang van de landschappelijke overgang tussen woonbuurt en de oostelijke groene randzone en op de tweede plaats op een heldere samenhang binnen de wijk Boechorst. De aansluiting van de woonwijk Boechorst op de landschappelijke setting van landgoederen en open landschap met boskamers, komt met name in de randen tot uiting. Snippergroen is in de voorliggende verkaveling gebundeld aan de randen. De bebouwing, watergangen en taluds zijn orthogonaal georganiseerd waarmee de eenheid in de wijk Boechorst versterkt wordt. De belangrijkste aanpassing is de aansluiting van de Schiestraat op de Lageweg. De huidige grote bocht past niet in de orthogonale basisstructuur. Daarnaast wordt door de aanpassing de doorgaande (fiets)route Achterweg – Nachtegaalslaantje – Bronsgeesterweg centraal gesteld.

8. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

Ten aanzien van de cultuurhistorie zijn de monumentenwet, de nota Belvédère en het provinciaal beleid van belang. Dit ter bescherming van de cultuurhistorische waarden.

In het provinciaal streekplan is aangegeven dat het beleid erop is gericht om cultuurhistorische elementen en archeologische waarden planologisch te beschermen. De Provincie toetst ruimtelijke ontwikkelingen daarom op cultuurhistorische elementen en archeologische waarden. De Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS) kan als hulpmiddel gebruikt worden om inzicht te verschaffen in de aanwezigheid van cultuurhistorische elementen en archeologische waarden.

Volgens de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het voor alle nieuw vast te stellen bestemmingsplannen verplicht om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen in de afwegingen. Uit de Memorie van Toelichting bij de wet blijkt dat het in dit verband nodig is om in de voorbereidingsfase van een nieuw bestemmingsplan inventariserend archeologisch onderzoek uit te voeren. Gedeputeerde Staten kunnen goedkeuring aan het bestemmingsplan onthouden wanneer zij van mening zijn dat in het plan onvoldoende rekening is gehouden met het archeologisch belang.

Uit de kaart van de Cultuur Historische Hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland blijkt dat in het plangebied Boechorst gronden met een redelijk hoge kans op archeologische sporen en gronden met zeer grote kans op archeologische sporen aanwezig zijn.

Voor het onderhavige bestemmingsplan Boechorst geldt dat het grootste deel van de nieuwbouwwijk reeds is gerealiseerd dan wel dat er reeds bouwvergunningen zijn verleend. Daarvoor is destijds archeologisch onderzoek gedaan. Ten behoeve van de meest recente bouwplannen is actueel archeologisch onderzoek uitgevoerd. Voor deze plandelen is ten behoeve van dit bestemmingsplan geen nieuw archeologisch onderzoek nodig. Alleen de ontwikkeling van de Voorhof, De Hagen en de verlegging van de Lageweg is aan te merken als nieuwe ontwikkeling die door middel van dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

In opdracht van de gemeente Noordwijk heeft archeologisch onderzoeksbureau Becker & Van de Graaf bv van 6 tot en met 12 mei 2009 een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) waarderende fase, d.m.v. proefsleuven uitgevoerd voor de plandelen de Voorhof en de Hagen. Aanleiding voor het onderzoek is de geplande herontwikkeling van het terrein en de mogelijke verwachting op archeologische sporen en vondsten op basis van verricht vooronderzoek in de vorm van een boor- en bureauonderzoek. Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn geen vindplaatsen aangetroffen. Ook de 'begraven bodems' die tijdens het vooronderzoek aangetroffen zijn, zijn nu niet aangetroffen. De enige aangetroffen sporen betreffen resten van landbouwbewerking: ploegsporen en sporen van de bollenteelt. Metaaldetectie heeft twaalf metalen objecten opgeleverd, waaronder mogelijk een Romeinse fibula en ring. In het onderzoek wordt adviseert geen archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren voor het plangebied.

9. VERKEER EN PARKEREN

9.1 Verkeer

De wijk Boechorst wordt ontsloten via de Schiestraat op de Gooweg en aan de noordzijde met een directe aansluiting op de Van Berckelweg. Ter voorkoming van sluipverkeer wordt de huidige aansluiting van de Lageweg op de Van Berckelweg opgeheven. Deze verkeersstructuur is reeds vastgelegd in het geldende bestemmingsplan uit 2001. Het nu voorliggende nieuwe bestemmingsplan brengt daarin geen verandering aan, behalve dat het zuidelijk gedeelte van het plangebied wordt ingericht als een vrijliggende doorgaande (fiets)route tussen Offem-Zuid en Bronsgeest. Aan de zuidzijde wordt tevens voorzien in extra parkeerplaatsen ten behoeve van extra parkeerruimte ten behoeven van de brede school en de voetbalvereniging SJC.



Afbeelding: zuidelijke situatie van het plangebied

9.2 Parkeren

Voor de parkeerbalans geldt de normering uit het bestemmingsplan Boechorst. Hierbij wordt, in tegenstelling tot de beleidsregel ASVV 2004, echter geen rekening gehouden met het dubbel gebruik van parkeerplaatsen. De situering van de school en de naastgelegen sportvelden van SJC rechtvaardigt het hanteren van de norm uit de ASVV 2004 (incl. dubbel gebruik) voor dit gedeelte van het plangebied. In de praktijk betekent dit dat de parkeerplaatsen langs de Lageweg overdag gebruikt worden als kiss&ride-strook voor de school en in de avonden en weekenden wordt de huidige en toekomstige parkeervraag van SJC hiermee opgevangen. In het ontwerp is zelfs ruimte om voor het geplande appartementengebouw naast de school een terrein van circa 50 parkeerplaatsen in het groen aan te leggen en er wordt uitgegaan van een aanvullend parkeerveldje langs de Van Berckelweg.

Door de voorgestelde inrichting worden de verkeersstromen naar de school gescheiden; langzaam verkeer aan de wijkzijde, gemotoriseerd verkeer blijft aan de buitenkant.

Voor het woningbouwgedeelte wordt de bestemmingsplannormering toegepast.

Buiten de verlegging van de bocht zal ook een strook grond van SJC benodigd zijn voor het wegtracé. De opstallen worden verhuurd aan SJC en de huurovereenkomst zal herzien moeten worden. Daar tegenover staat dat door de aanleg van het "overloopterrein" naast de school de parkeerproblematiek rond de sportvelden voor een groot deel opgelost kan worden.

10. KABELS EN LEIDINGEN

Ten behoeve van de verlegging van de Lageweg dienen ter plaatse gelegen kabels en leidingen eveneens verlegd te worden. Het overleg hierover met de diensten en bedrijven is reeds opgestart en in de grondexploitatie wordt voorzien in de dekking van de kosten van het verleggen.

11. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

11.1 Inleiding

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van kracht (Wro). De nieuwe Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stellen de digitalisering van ruimtelijke plannen en besluiten volgens daartoe gestelde standaarden verplicht.

De digitaliserings- en standaardisatieverplichting is echter in tegenstelling tot de Wro uitgesteld en treedt op 1 januari 2010 in werking. Dit uitstel heeft voor nieuwe bestemmingsplannen consequenties.

Het nieuwe Bro stelt verplicht dat een bestemmingsplan in digitale vorm volgens de ro-standaarden voor de digitalisering wordt vastgesteld en dat daarvan tevens een analoge verbeelding wordt vastgesteld. Van een bestemmingsplan, waarvan het ontwerp na 1 januari 2010 ter inzage is gelegd, prevaleert de digitale verschijningsvorm.

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan het "Bestekhandboek Noordwijk", de standaarden voor vergelijkbaarheid, zijnde SVBP 2008, maar er is nog geen digitaal plan.

11.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een plankaart (deel I), regels (deel II) en een toelichting. De plankaart en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

11.3 Plankaart

De plankaart is de kaart waarop door middel van letters, cijfers, lijnen en aanduidingen het toegestane gebruik van de gronden en de mogelijke bouwhoogtes/volumes staan aangegeven. De kaart heeft, in samenhang met de regels, een juridisch bindend karakter.

Als ondergrond is een recente topografische kaart gehanteerd. Daarmee kan exact worden bepaald waar het plan is gelegen en hoe begrenzingen lopen. Om de goede leesbaarheid van de plankaart te waarborgen is gekozen voor een schaal van 1:1000. De kaarten zijn voorts voorzien van een legenda en een noordpijl. Het plangebied van het bestemmingsplan is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de plankaart weergegeven.

11.4 Regels

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

De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk worden de begrippen en wijze van meten behandeld. Deze hebben als doel begrippen in de regels te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten die zijn opgenomen in de regels dienen te worden gemeten.

In het tweede hoofdstuk zijn de regels opgenomen, die betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Het derde en vierde hoofdstuk omvat een aantal regels, die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele bestemmingsplan gelden.

Het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel zijn opgenomen in het Bro2008 met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan. De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de planregels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling.

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

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

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Ontheffing van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Ontheffing van de gebruiksregels
- Aanlegvergunning
- Sloopvergunning
- Wijzigingsbevoegdheid

In de bestemmingsomschrijving wordt beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels wordt weergegeven of en hoe gebouwd mag worden. Daarin wordt in algemene zin geregeld in alle bestemmingen dat er slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de bestemming. In de navolgende (sub)leden worden maten zoals oppervlakten en bouwhoogten opgenomen, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde. In een aantal gevallen is in afwijking van bepalingen in de eerder genoemde leden mogelijk, in sommige gevallen is dit slechts mogelijk na het verlenen van een ontheffing door het dagelijks bestuur.

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

12. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In januari 2007 is een (herziene) grondexploitatie vastgesteld. Deze leidt tot een positief saldo. Het project is derhalve economisch uitvoerbaar.

De dekking van de kosten van de realisatie van de Brede School vindt plaats in het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs. De gemeenteraad stelt jaarlijks in de gemeentebegroting budgetten vast voor de onderwijshuisvesting. De ontwikkeling van de Brede School is daardoor economisch uitvoerbaar.

13. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

13.1 Inspraak

Over het voorontwerp bestemmingsplan wordt inspraak gehouden. Daartoe wordt het voorontwerp gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In de bijlage worden de ingekomen inspraakreacties samengevat en van beantwoording voorzien.

Het ontwerp bestemmingsplan zal conform de Wet ruimtelijke ordening 6 weken ter inzage worden gelegd. In deze periode wordt een ieder tevens in de gelegenheid gesteld om een mondelinge zienswijze kenbaar te maken.

13.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerp van het bestemmingsplan zal conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan diverse betrokken instanties worden verstuurd:

1. VROM-inspectie;
2. Provincie Zuid-Holland, Afdeling Wonen en bereikbaarheid/ de Provinciale Planologische Commissie;
3. Hoogheemraadschap Rijnland.

In de bijlage worden de ingekomen overlegreacties samengevat en van beantwoording voorzien.

Bijlage 1: Bodemonderzoek

(volgt)

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

(volgt)

Bijlage 3: Berekening groepsrisico Texaco Van Abswoude (doorzet 500 m³ per jaar)

Deze berekening is op 7 augustus 2008 gemaakt met behulp van het Stappenplan groepsrisicoberekening LPG-tankstations (versie 6 juni 2008) van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM)

Uitgangspunten

LPG-doorzet (m ³ /jaar)	500
Afstand tot vulpunt	45 meter
Afstand tot grens invloedsgebied	150 meter
Oppervlakte invloedsgebied	7 ha

Bepalen maximaal toelaatbare personendichtheid

	<i>Toegestaan</i>	<i>Werkelijk</i>
Maximaal toelaatbare personendichtheid per ha	14	9
Maximaal aantal toelaatbare aantal personen in invloedsgebied	89	65

Resultaat:

De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt **NIET** overschreden

Door middel van een nadere analyse is nagegaan of dit een correct resultaat is.

Nadere analyse

Locatie specifieke omstandigheden

	<i>Toegestaan</i>	<i>Werkelijk</i>
Afstand LPG vulpunt (tankauto) tot:		
de LPG afleverzuil	17,5 meter	170 meter
de benzine afleverzuilen	5 meter	170 meter
de opstelplaats van de benzine tankauto	25 meter	200 meter
een tot de inrichting behorend gebouw	10 meter	170 meter

Resultaat:

BLEVE kans ten gevolge van omgevingsbrand situatie 6
(2E - 7/jaar)

BLEVE kans ten gevolge van mechanische inslag
(opstelplaats op een strook naast een weg maximumsnelheid 70 km) situatie B
(4,8E - 8/jaar)

Toetsing situatie 6B aan tabel 4 bij een doorzet van 500 m³ per jaar

	<i>Toegestaan</i>	<i>Werkelijk</i>
aantal personen per ha	33	9
aantal personen tot de grens van het invloedsgebied	213	65

Resultaat:

De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt **NIET** overschreden.

Een risicoberekening behoeft **NIET** te worden uitgevoerd.

Toepassen van verblijfstijdcorrectie

	<i>Toegestaan</i>	<i>Werkelijk</i>
Uitgangspunt: in het invloedsgebied bevinden zich uitsluitend "woningen" (correctiefactor 1,1)	213	72

Resultaat:

De maximaal toelaatbare personendichtheid met correctiefactor wordt **NIET** overschreden.

Een risicoberekening behoeft **NIET** te worden uitgevoerd.

Bijlage 4: Berekening groepsrisico Texaco Van Abswoude (doorzet 1.000 m³ per jaar)

Deze berekening is op 7 augustus 2008 gemaakt met behulp van het Stappenplan groepsrisicoberekening LPG-tankstations (versie 6 juni 2008) van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM)

Uitgangspunten

LPG-doorzet (m ³ /jaar)	500 - 1.000
Afstand tot vulpunt	45 meter
Afstand tot grens invloedsgebied	150 meter
Oppervlakte invloedsgebied	7 ha

Bepalen maximaal toelaatbare personendichtheid

	Toegestaan	Werkelijk
Maximaal toelaatbare personendichtheid per ha	9	9
Maximaal aantal toelaatbare aantal personen in invloedsgebied	60	65

Resultaat:

De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt **MOGELIJK** overschreden

Door middel van een nadere analyse is nagegaan of dit ook daadwerkelijk het geval is.

Nadere analyse

Locatie specifieke omstandigheden

	Toegestaan	Werkelijk
Afstand LPG vulpunt (tankauto) tot:		
de LPG afleverzuil	17,5 meter	170 meter
de benzine afleverzuilen	5 meter	170 meter
de opstelplaats van de benzine tankauto	25 meter	200 meter
een tot de inrichting behorend gebouw	10 meter	170 meter

Resultaat:

BLEVE kans ten gevolge van omgevingsbrand

situatie 6
(2E - 7/jaar)

BLEVE kans ten gevolge van mechanische inslag
(opstelplaats op een strook naast een weg maximumsnelheid 70 km)

situatie B
(4,8E - 8/jaar)

Toetsing situatie 6B aan tabel 4 bij een doorzet van 1.000 m³ per jaar

	Toegestaan	Werkelijk
aantal personen per ha	23	9
aantal personen tot de grens van het invloedsgebied	147	65

Resultaat:

De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt **NIET** overschreden.

Een risicoberekening behoeft **NIET** te worden uitgevoerd.

Toepassen van verblijfstijdcorrectie

	Toegestaan	Werkelijk
Uitgangspunt:		
in het invloedsgebied bevinden zich uitsluitend "woningen" (correctiefactor 1,1)	147	72

Resultaat:

De maximaal toelaatbare personendichtheid met correctiefactor wordt **NIET** overschreden.

Een risicoberekening behoeft **NIET** te worden uitgevoerd.

Bijlage 5: Beoordeling van het individueel en groepsrisico bij het transport van LPG over de Van Berckelweg en de Gooweg te Noordwijk in het kader van de 1^e herziening van het bestemmingsplan Boechorst.

Uitgangspunten

Van Berckelweg : eenzijdige bebouwing
: maximumrijdsnelheid 50 km/uur
Gooweg : tweezijdige bebouwing
: maximumrijdsnelheid 50 km/uur

Gemiddelde personendichtheid per woning : 2,4
Aantal woningen per ha in plangebied Boechorst : maximaal 40

Inhoud ondergronds/ingeterpt reservoir : 20 m³
Doorzet LPG per jaar : 500 m³
Aantal vervoersbewegingen : 25

Individueel risico

Vuistregel 1: Een 50 km/uur weg heeft geen 10⁻⁶ /jr. contour
Vuistregel 2: Wanneer het aantal LPG tankwagens per jaar lager is dan 8000 heeft een 50km/uur weg geen 10⁻⁶ /jr. contour
Vuistregel 3: Wanneer de vervoersstromen gevaarlijker stoffen in tankwagens(bulkvervoer) in voor de externe veiligheid relevante categorie kleiner is dan 22000 heeft een 50km/uur weg geen 10⁻⁶ /jr. contour.

Groepsrisico

Vuistregel 1: Wanneer de vervoersstromen gevaarlijke stoffen in tankwagens(bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorie LT3 en LT4 (toxische vloeistoffen), GT5 of GT6 (toxische tot vloeistof verdicht gassen) pas dan IPORBM (risico berekening methodiek) toe.
Vuistregel 2: Wanneer de combinatie van het aantal LPG tankwagens per jaar en het inwoners aantal lager is dan in de onderstaande tabel dan wordt de oriënterende waarde van het groepsrisico niet overschreden.
Vuistregel 3: Wanneer de combinatie van het aantal tankwagens per jaar en het inwoners aantal lager is dan in de onderstaande tabel dan wordt oriënterende waarde van het groepsrisico niet overschreden.

Aantal LPG tankwagens/jr.		
Dichtheid inw/ha	Eenzijdige bebouwing	Tweezijdige bebouwing
100	500	100
90	700	100
80	800	200
70	1100	200
60	1500	300
50	2000	500
40	3500	700
30	6000	1500
20	13500	3000
10	53000	11500

Drempelwaarden LPG tankwagens

Toetsing met behulp van de vuistregels

Het plangebied heeft een gemiddelde bewonersdichtheid van maximaal 96 inwoners per ha (40 x 2,4).

De Van Berckelweg heeft een eenzijdige bebouwing en een maximumsnelheid van 50 km/uur. Op basis hiervan is er geen individueel risico. Het aantal vervoersbewegingen is lager dan in de tabel is aangegeven. De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden. Een verdere beoordeling van het groepsrisico behoeft **NIET** te worden uitgevoerd.

De Gooweg heeft een tweezijdige bebouwing en een maximumsnelheid van 50 km/uur. Op basis hiervan is er geen individueel risico. Het aantal vervoersbewegingen is lager dan in de tabel is aangegeven. De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden. Een verdere beoordeling van het groepsrisico behoeft **NIET** te worden uitgevoerd.

Het aantal vervoersbewegingen met een LPG tankwagen over de Van Berckelweg en de Gooweg is ten opzichte van het toelaatbaar geachte aantal zodanig laag, dat dit transport uit een oogpunt van Externe Veiligheid alleszins verantwoord wordt geacht.

Bijlage 6: inspraakreacties en beantwoording

Van 15 januari 2009 tot en met 26 februari 2009 heeft het voorontwerp-bestemmingsplan Boechorst ter inzage gelegen. Een ieder is in die periode in de gelegenheid gesteld om een schriftelijke inspraakreactie in te dienen. Op woensdag 21 januari 2009 heeft een informatieavond plaatsgevonden, waar de gemeente het bestemmingsplan heeft toegelicht.

Op de avond zijn uitsluitend toelichtende vragen door de aanwezigen gesteld en is geen mondelinge inspraakreactie ingediend.

Tijdens de periode dat het voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn er vijf schriftelijke inspraakreacties ingediend door:

- N.W.M. van Noort;
- W. de Ridder (Bestuur v.v. S.J.C.);
- F. Verhaar en I. van der Meer;
- Fam A. Bruyn;
- K. Hogewoning.

In het voorliggende document zijn de inspraakreactie samengevat en voorzien van een beantwoording.

N.W.M. van Noort

Opmerking 1

De adressant geeft aan dat de rooilijn van de gevel aan de noordzijde van appartementen-complex "Voorhof" in het verlengde moet lopen met het reeds gerealiseerde "Résidence Bronsgeest".

Antwoord 1

In het voorontwerp-bestemmingsplan ligt de noordelijke gevelrooilijn van het deelgebied "Voorhof" reeds in de zelfde lijn als de gerealiseerde bebouwing. Het noordelijke gedeelte van het bestemmingsvlak ter plaatse van "Voorhof" loopt tot aan de bestemming "Groen". Hierdoor is er geen verbinding tussen het looppad tussen de Schiestraat en de Zuidbroek. De plankaart zal hierop worden aangepast zodat het looppad een verbinding krijgt tussen de Schiestraat en de Zuidbroek.

Opmerking 2

De adressant geeft aan dat de gemeente Noordwijk met de uitbreiding van de wijk Boechorst een ruim opgezette wijk nastreeft. De onderlinge afstand tussen het oostelijke gedeelte van "Résidence Bronsgeest" en de westzijde van appartementencomplex "Voorhof" moet minimaal 35 meter bedragen om geen aantasting in de privacy te veroorzaken.

Antwoord 2

In het vigerende bestemmingsplan is er geen minimale onderlinge afstand tussen de bebouwing opgenomen. Planologisch gezien kan de bebouwing dus veel dichterbij de "Résidence Bronsgeest" worden gesitueerd.

Met de Vereniging Van Eigenaren is op 27 november 2006 een gesprek en op 12, 22 en 24 januari 2007 telefonisch overleg gevoerd over het bouwplan. De daaruit volgende afspraken zijn door de VVE in haar brief van 2 februari 2007 weergegeven. Daarin heeft de VVE aangegeven met een bouwmassa in te kunnen stemmen indien aan een aantal afspraken tegemoet wordt gekomen. Naar aanleiding van de inspraakreactie zijn de onderwerpen die zijn afgesproken en die ene vertaling kunnen krijgen in een bestemmingsplanregeling in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. Dit betreft de situering van de inrit van de parkeergarage en dat dakterrassen op de koppen van de bebouwing 1,5 meter terug moeten liggen ten opzichte van de gevel.

In deze afspraken is een onderlinge afstand van 24,5 meter uitgangspunt. Een dergelijke onderlinge afstand is geen ongebruikelijke afstand in nieuwe / bestaande woonwijken. Het ontwerp van "Voorhof" gaat uit van een "U" vorm, waarbij enkel de twee "poten" een onderlinge afstand van 24,5 meter hebben met de "Résidence Bronsgeest". Het binnenterrein van het appartementencomplex "Voorhof" blijft onbebouwd en heeft hiermee een open karakter. Overeenkomstig de afspraken is de bouwhoogte aan de koppen van de nieuwbouw (het eerste stramien) beperkt tot 11 meter.

W. De Ridder (Bestuur v.v. S.J.C.)

Opmerking 1

Tijdens het begin van de planvorming rond Boechorst is er geen rekening gehouden met de groei van de voetbalvereniging.

Antwoord 1

Recentelijk is besloten tot de aanleg van een vijfde voetbalvel, ten zuiden van het voorliggende bestemmingsplan. De indeling van de openbare ruimte is hiertoe aangepast.

Opmerking 2

De adressant geeft aan dat de vereniging met vier velden een nijpend veldentekort heeft. Gezien het ingesloten karakter van de voetbalvereniging S.J.C. tussen de N206, de Van Berckelweg en het landgoed van de Graaf Van Limburg is uitbreiding op korte termijn alleen richting Boechorst mogelijk.

Antwoord 2

Zie gestelde onder 'antwoord 1'.

F. Verhaar en I. van der Meer

Opmerking 1

De adressant heeft een optie op een kavel in De Peterhof. De adressant gaat in op het onderscheid tussen de bestemming "Tuin-1" en "Tuin-2". Binnen bestemming "Tuin-1" mag er geparkeerd worden, bij bestemming "Tuin-2" is parkeren niet mogelijk. Aangegeven wordt dat ter plaatse van de kavel niet kan worden geparkeerd op eigen terrein, terwijl dit wel wenselijk is.

Antwoord 1

In het voorontwerp-bestemmingsplan is de begrenzing van "Tuin-1" en "Tuin-2", en daarmee de regeling van het parkeren, overgenomen van het concept uitwerkingsplan dat ter visie heeft gelegen en dat basis is geweest voor de ontwikkeling van De Peterhof.

Naar aanleiding van de inspraakreactie heeft een heroverweging plaatsgevonden en is het ontwerp bestemmingsplan zodanig aangepast dat ten behoeve van de betreffende kavel parkeren voor de woning wordt toegestaan. Daartoe is een strook grond voor de woning alsnog bestemd als "Tuin-1". Dit is ruimtelijk aanvaardbaar omdat het zicht vanuit de openbare ruimte op deze gronden zeer gering is, omdat het ruimtelijk beeld vanuit de bestaande woningen op deze gronden niet verslechterd en omdat het ook anderszins niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten leidt.

Opmerking 2

In het vigerende bestemmingsplan is een oppervlakte van 65 m² mogelijk voor aan- en bijgebouwen. De adressant geeft aan dat het wenselijk is hetzelfde oppervlakte voor aan- en bijgebouwen over te nemen in het voorontwerp-bestemmingsplan.

Antwoord 2

In het vigerende bestemmingsplan ligt de recente nieuwbouw in Boechorst binnen de bestemming "Uit te werken woondoeleinden (UW)". Binnen deze bestemming zijn er geen bepalingen voor aan- en bijgebouwen opgenomen. De oppervlakte van 65 m² geldt in het vigerende bestemmingsplan enkel voor de woningen in het Everwijnpark. In de concept uitwerkingsplannen die ten grondslag hebben gelegen aan de bouwvergunningverlening voor de nieuwbouw in Boechorst is deze maatvoering voor aan- en bijgebouwen eveneens niet overgenomen. De structuur en dichtheid van het Everwijnpark laat een oppervlakte van 65 m² toe, ter plaatse van De Peterhof is dat niet het geval.

Opmerking 3

Aangegeven wordt dat in het vigerende bestemmingsplan 50 m² aan praktijkruimte toegestaan is. De adressant geeft aan dat het wenselijk is dit oppervlakte over te nemen in het voorontwerp-bestemmingsplan.

Antwoord 3

Het geldende bestemmingsplan staat een maximum bruto vloer oppervlakte van 25 m² aan praktijkruimte toe. In tegenstelling tot het gestelde door de adressant voorziet het voorontwerp-bestemmingsplan wel in praktijkenruimten met een maximum bruto vloer oppervlakte van 50 m² in een woning. Er worden binnen de woonbestemmingen "Aan-huis-verbonden beroepen" toegestaan.

Opmerking 4

Ter plaatse van het deelgebied De Peterhof is een goothoogte van maximaal 6 meter in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen. In het vigerende bestemmingsplan is dat nog 7 meter. Het door de adressant ontwikkelde plan heeft een bouwhoogte van iets meer dan 6 meter. Het is wenselijk dat de maximale goothoogte wordt verhoogd naar 7 meter.

Antwoord 4

In het vigerende bestemmingsplan ligt De Hagen binnen de bestemming "Uit te werken woondoeleinden (UW)". Binnen deze bestemming geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter, maximale goothoogtes zijn niet benoemd.

Het concept uitwerkingsplan dat ter visie heeft gelegen en dat basis is geweest voor de ontwikkeling van De Peterhof is richtinggevend geweest voor de ontwikkeling van de vrije kavels in De Peterhof. Daarin is een goothoogte van 6 meter vastgelegd. De reeds gerealiseerde vrije kavels voldoen daaraan.

De Algemene ontheffingsregels bieden voorts voldoende flexibiliteit, doordat het college van B&W kan besluiten ontheffing te verlenen dat de goothoogte met maximaal 10% mag worden overschreden. Er is derhalve geen reden voor deze ene kavel een afwijkende goothoogte vast te leggen.

Opmerking 5

Er wordt aangegeven dat het niet duidelijk is waarom een afgerond en ontwikkeld gebied, gewijzigd wordt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Antwoord 5

Het voorontwerp-bestemmingsplan dient voor het beheer van de wijk Boechorst. Het planologisch kader wordt nu grotendeels gevormd door een "Uit te werken bestemming" met een bouwverbod. De planologische situatie wordt in overeenstemming gebracht met de werkelijke situatie en de nieuw ontworpen verkaveling voor De Hagen. Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet een bestemmingsplan eens in de tien jaar worden herzien.

Fam A. Bruyn

Opmerking 1

De adressant is eigenaar van een kavel in De Peterhof tegenover De Hagen. Het besluit van de adressant om in december 2004 een bod uit te brengen op de kavel was gebaseerd op de informatie die de gemeente Noordwijk verstrekke middels tekeningen op de gemeente website en verkoopbrochures. De adressant is van mening dat de plannen ten aanzien van het deelgebied De Hagen in 2004 eenduidig waren. Het deelgebied De Hagen ging uit van ruim opgezette bebouwing, met in het midden van het deelgebied een school, bestaande uit één bouwlaag en daaromheen 2-onder-1 kap huizen gescheiden door "haagjes". Tijdens een informatieavond in mei 2007 werd de adressant geconfronteerd met het besluit van de gemeente omtrent een andere invulling van het deelgebied De Hagen. De adressant is niet geïnformeerd over het genomen besluit.

Antwoord 1

Het stedenbouwkundig plan was in 2004 nog in studie. Er was nog geen definitieve besluitvorming over de verkaveling van De Hagen. In 2004 kon men verwachten dat aanpassing van de gepresenteerde stedenbouwkundige modellen tot de mogelijkheden behoorden.

Ook nu heeft definitieve besluitvorming omtrent de verkaveling nog niet plaatsgevonden. het bestemmingsplan die de verkaveling vastlegt is immers nog in procedure en nog niet vastgesteld. bedacht moet worden dat niet ieder besluit dat door de gemeenteraad wordt genomen inspraak behoeft. De inspraakverordening geeft daarvoor regels.

Wat betreft de verkaveling en bouwmassa's in De Hagen is het geldende bestemmingsplan richtinggevend voor wat verwacht mag worden en is de gemeenteraad bevoegd om nieuwe inzichten te vertalen in een nieuw bestemmingsplan.

In het vigerende bestemmingsplan is geen bouwhoogte van de school opgenomen. Het maximale terreinoppervlakte ingevolge het vigerende bestemmingsplan bedraagt 10.000 m², waarvan maximaal 60% van mag worden gebouwd. Dit is een veel grotere massa (60.000 m³, 10 meter hoog) dan de school die in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen (ca. 16.000 m³, 8 tot 16 meter hoog). De bouwhoogte neemt weliswaar toe, maar de totale bouwmassa van de school wordt significant kleiner.

In het vigerende bestemmingsplan zijn maxima opgenomen voor het woningaantal (750), de woningdichtheid (25-40 woningen / hectare) en het percentage gestapelde bouw (35% van de woningen). Het nieuwe bestemmingsplan leidt tot overschrijdingen van de maxima uit het vigerende bestemmingsplan, wat mede aanleiding is geweest tot herziening van dat bestemmingsplan.

Het totale plan Boechorst bestaat uit 816 woningen. Bij een oppervlak van circa 22,5 hectare wordt een woningdichtheid van 36,5 woningen per hectare bereikt. Hiermee wordt ruim voldaan aan de norm voor de woningdichtheid uit het vigerende bestemmingsplan.

De woningdichtheid in De Hagen bedraagt circa 33 woningen per hectare, wat lager is dan de gemiddelde woningdichtheid in de overige delen van Boechorst. Het percentage gestapeld in De Hagen is 52%, gelijk aan het gemiddelde in de rest van de wijk. De gestapelde bouw in De Hagen en de Voorhof is gesitueerd aan de rand van de wijk, net als de andere appartementengebouwen in de wijk. Dit is op ruime afstand van de woning van de adressant.

Opmerking 2

De adressant heeft geen uitnodiging van de gemeente ontvangen omtrent de vernieuwde invulling van het deelgebied De Hagen en is hierdoor van mening niet in staat te zijn geweest van het kenbaar maken van bezwaren.

Antwoord 2

Sinds mei 2007 is met de bewoners van Boechorst gecommuniceerd over de aangepaste verkaveling van De Hagen. In het kader van deze bestemmingsplan procedure kan een ieder inspraakreacties, en later in de procedure, een zienswijze indienen. Deze reacties en zienswijzen worden door de gemeenteraad betrokken in haar besluitvorming over dit nieuwe bestemmingsplan.

Opmerking 3

De adressant vraagt zich af waarom de Gemeenteraad akkoord is gegaan met het loslaten van de door haarzelf gestelde randvoorwaarden.

Antwoord 3

Naar aanleiding van een motie heeft de gemeenteraad in mei 2007 besloten het aandeel sociale woningbouw in De Hagen zodanig te vergroten dat het percentage sociaal in geheel Boechorst werd opgetrokken naar 40%. In november 2007 heeft de gemeenteraad dit besluit herbevestigd door vaststelling van de woonvisie. In de woonvisie is de verwachting uitgesproken dat de bestaande spanning op de woningmarkt in Noordwijk de komende jaren zal blijven bestaan. De gemeente Noordwijk wil binnen de mogelijkheden die er zijn, proberen de spanning te verminderen door gerichte nieuwbouw te plegen.

Opmerking 4

Het vigerende bestemmingsplan voorziet in de bouw van 750 woningen. De adressant geeft aan dat in de toekomstige situatie 814 woningen worden gerealiseerd. De adressant is van mening dat het oorspronkelijke aantal van 750 woningen aangehouden dient te worden.

Antwoord 4

De toekomstige situatie gaat uit van 816 woningen. Deze verhoging van het woonprogramma is gebaseerd op de woningbehoefte van de gemeente Noordwijk.

Bij vaststelling van de Woonvisie voor Noordwijk in november 2007 heeft de gemeenteraad besloten het aandeel sociale woningbouw in De Hagen zodanig te vergroten dat het percentage sociaal in geheel Boechorst werd opgetrokken naar 40%. Voorwaarde daarbij is dat Boechorst een positief financieel resultaat in de grondexploitatie dient te behouden.

Opmerking 5

Het vigerende bestemmingsplan gaat uit van maximaal 35% gestapelde woningen. De adressant geeft aan dat in de toekomstige situatie Boechorst uit 52% gestapelde woningen bestaat.

Antwoord 5

De gestapelde bouw is over het algemeen gepositioneerd aan de randen van de wijk. Dit is op ruime afstand van de woning van de adressant. Deze hogere bouwhoogte begrenst de wijk en beschermt haar af van bijvoorbeeld het verkeerslawaai van de Van Berckelweg en de provinciale weg. In De Hagen wordt langs het groen van landgoed Offem echter laagbouw gerealiseerd, ten behoeve van de geleidelijke overgang. In het centrale deel van de wijk is weinig gestapelde bouw. Per saldo blijft de gerealiseerde dichtheid van 36,5 woningen per hectare ruim binnen de uitgangspunten (25-40 woningen per hectare). Binnen De Hagen is een deel van de gestapelde bouw in hoogte en uitstraling vergelijkbaar met grondgebonden woning, omdat de beneden-bovenwoningen in maximaal drie bouwlagen en met maximaal 11 meter hoogte worden gebouwd.

Opmerking 6

Gestapelde woningen mogen volgens het vigerende bestemmingsplan ten hoogste in vier lagen worden gebouwd. Volgens de adressant wordt ter plaatse van het deelgebied De Voorhof een appartementencomplex in vijf bouwlagen gepland.

Antwoord 6

Het appartementencomplex wordt voor een klein gedeelte in vijf bouwlagen gebouwd, het grootste gedeelte van het appartementencomplex bestaat uit vier bouwlagen en een deel uit drie bouwlagen. Dat deel waar in vijf lagen wordt gebouwd compenseert het verlies van woningaantal dat wordt veroorzaakt door het verlagen van de bouwhoogte op de koppen van het gebouw, direct tegenover Résidence Bronsgeest. deze ingreep in het bouwplan heeft plaatsgevonden op verzoek en in overleg met de VVE van de Résidence Bronsgeest, die direct belanghebbend is.

Opmerking 7

De adressant is van mening dat de huidige inrichting van deelgebieden De Hagen en De Voorhof ten opzichte van wat er mogelijk is in het vigerende bestemmingsplan zorgt voor een waardevermindering van zijn perceel. Ten tijde van de aankoop van het perceel heeft de adressant rekening gehouden met de bouw mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan en het toenmalige ontwerp van De Hagen.

Antwoord 7

Het toenmalige stedenbouwkundig plan was nog in de ontwerpfase. Het vigerende bestemmingsplan heeft ter plaatse de bestemming "Uit te werken woondoeleinden (UW)".

Volgens de uitwerkingsregels van het vigerende bestemmingsplan bestaat de woonbebouwing gedeeltelijk uit eengezinswoningen. Nabij de woning van de adressant wordt daaraan voldaan.

Opmerking 8

De adressant voorziet een waardevermindering van zijn perceel door de enorme concentratie van sociale woningbouw.

Antwoord 8

Zowel in het vigerende alsmede in het voorontwerp-bestemmingsplan zijn er geen bepalingen opgenomen over sociale woningbouw. Dit is ook niet ruimtelijk relevant. Er is op grond daarvan geen sprake van een planologische verslechtering voor de adressant.

Opmerking 9

De adressant voorziet een waardevermindering van zijn perceel als gevolg van de grotere dichtheid van deelgebied De Hagen en de daarmee gepaard gaande parkeer- en verkeersproblematiek.

Antwoord 9

De woningdichtheid in deelgebied De Hagen bedraagt circa 33 woningen per hectare, wat lager is dan de gemiddelde woningdichtheid in de overige delen van Boechorst. Voorts voldoet dit ruimschoots aan de norm van 25 tot 40 woningen per hectare. Met 816 woningen voorziet het voorontwerp-bestemmingsplan wel in meer woningen, wat gepaard gaat met meer verkeersbewegingen. Het aantal woningen dat via de weg langs de woning van de adressant wordt ontsloten is echter niet afwijkend van wat het vigerende bestemmingsplan al mogelijk maakte. Voorts geldt dat de brug bij de woning van de adressant geen autobrug is en daarom niet leidt tot doorgaand autoverkeer bij de woning van de adressant. Hierdoor is er geen sprake van een verkeerskundige verslechtering.

Opmerking 10

De adressant voorziet een waardevermindering van zijn perceel als gevolg van een minder fraai uitzicht. In de nieuwe plannen wordt er niet meer uitgegaan van de "haagjes".

Antwoord 10

De in het bestemmingsplan geprojecteerde "te handhaven hagen" waren niet zodanig geprojecteerd dat deze van invloed zouden zijn op het uitzicht van de adressant, aangezien de "haagjes" langs de Lageweg waren geprojecteerd. In het nieuwe plan wordt in het middelste deel van De Hagen voorzien in de aanleg van hagen.

Opmerking 11

De adressant is met betrekking tot de sociale woningbouw van mening dat een bepaald gedeelte van deze kansarmen bestaat uit een groep van mensen met zwaardere persoonlijk problematiek. Deze groep heeft een verhoogd risico op ernstige woonoverlast.

Antwoord 11

Het door de adressant aangehaalde citaat heeft op geen enkele wijze betrekking op de huidige situatie van Boechorst of op de situatie na voltooiing van De Hagen. Het is voorts geen ruimtelijk relevant onderwerp.

K. Hogewoning

Opmerking 1

Het vigerende bestemmingsplan is volgens de inleiding van het ontwerp-bestemmingsplan niet geschikt voor het "planologisch beheer van de gerealiseerde situatie". De adressant begrijpt niet wat hier mee bedoeld wordt en ziet niet in hoe dit van belang kan zijn voor het nog niet gerealiseerde deelgebied De Hagen.

Antwoord 1

Het "planologisch beheer van de gerealiseerde situatie" geldt voor de reeds gerealiseerde bebouwing van Boechorst. Het programma van het verkavelingsplan van De Hagen past niet in het geldende bestemmingsplan, wat mede aanleiding is tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

Opmerking 2

De adressant is van mening dat het vigerende bestemmingsplan grotendeels geschikt is om de huidige situatie planologisch te beheren. Immers de afgelopen 8 jaren zal er geen wezenlijk verschil in gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke zijn ontstaan. De adressant is van mening dat er geen planologische reden is om het geldende bestemmingsplan te wijzigen. Het vigerende bestemmingsplan dateert uit 2001, dat wil zeggen dat het plan pas 8 jaar geldt en objectief gezien nog niet toe kan zijn aan vervanging.

Antwoord 2

Het voorontwerp-bestemmingsplan dient voor het beheer van de wijk Boechorst. Het planologisch kader wordt nu grotendeels gevormd door een "Uit te werken bestemming" met een bouwverbod. De planologische situatie wordt in overeenstemming gebracht met de werkelijke situatie. Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet een bestemmingsplan eens in de tien jaar worden herzien, hierdoor zou er binnen twee jaar een nieuw bestemmingsplan voor Boechorst moeten worden opgesteld.

Opmerking 3

De adressant geeft aan dat de uitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan niet zijn opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. Hierbij wordt in de toelichting niet aangegeven welke overwegingen van ruimtelijke ordening van doorslaggevend belang zijn geweest voor de drastische wijziging van de eerder vastgestelde kaders.

Antwoord 3

Naar aanleiding van een motie heeft de gemeenteraad in mei 2007 besloten het aandeel sociale woningbouw in De Hagen zodanig te vergroten dat het percentage sociaal in geheel Boechorst werd opgetrokken naar 40%. In november 2007 heeft de gemeenteraad dit besluit herbevestigd door vaststelling van de woonvisie. In de woonvisie is de verwachting uitgesproken dat de bestaande spanning op de woningmarkt in Noordwijk de komende jaren zal blijven bestaan. De gemeente Noordwijk wil binnen de mogelijkheden die er zijn, proberen de spanning te verminderen door gerichte nieuwbouw te plegen. Voor deelplan De Hagen is er recent een verkavelingsplan vastgesteld. In het verkavelingsplan is een vergroting van het sociale woningbouwprogramma vertaald en is de ruimtelijke opzet van De Hagen bepaald.

Opmerking 4

De adressant stelt dat de kaders, zoals vastgesteld in het vigerende bestemmingsplan waren gerelateerd aan de andere deelgebieden en dragen zorg voor een stedenbouwkundig harmonieus bestemmingsplan. De adressant is van mening dat aanpassing van de kaders een kwalitatieve achteruitgang van het bestemmingsplan met zich meebrengt.

Antwoord 4

De verkaveling van De Hagen zoals in het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen past goed binnen Boechorst. In Boechorst heeft elk deelplan een eigen karakter. De verkavelingstructuur, bouwhoogte en dichtheid zorgt voor samenhang.

Opmerking 5

De aanleiding voor het opstellen van het voorontwerp-bestemmingsplan door de gemeente Noordwijk staat globaal beschreven in de inleiding. De adressant is van mening dat de gemeenteraad andere motieven heeft voor het vaststellen van het bestemmingsplan: de gemeente wenst elk jaar een minimum aantal sociale woningen te realiseren.

Antwoord 5

In hoofdstuk 3.5 en pagina 14 en 15 van de toelichting van het voorontwerp-bestemmingsplan wordt duidelijk uiteengezet op welke wijze de woonvisie van invloed is op Boechorst en De Hagen.

Opmerking 6

Adressant is van mening dat de Gemeenteraad haar bevoegdheid om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen gebruikt op een wijze waarvoor deze bevoegdheid haar niet is gegeven. Een bestemmingsplan mag regels bevatten met betrekking tot sociale huurwoningen, maar dat geeft niet de bevoegdheid een bestemmingsplan vast te stellen om een bepaald quotum aan sociale woningen te behalen. De bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen is immers gebaseerd op artikel 3.1 Wro, waarbij het uitgangspunt de goede ruimtelijke ordening dient te zijn. De adressant geeft aan dat een sociaal woningbouwprogramma iets heel anders is. In het deelplan De Hagen is 52% van de te realiseren woningen gereserveerd voor sociale woningbouw (142 woningen in totaal, 79 sociale woningen). De adressant vindt dit een bijzonder ingrijpende verandering van de bestemming ten opzichte van de bestemming in het vigerende bestemmingsplan.

Antwoord 6

Zowel in het vigerende alsmede in het voorontwerp-bestemmingsplan zijn er geen bepalingen opgenomen over sociale woningbouw. In de bestemmingsplanregels wordt niet ingegaan op de verdeling en hoeveelheid van sociale woningen. Dit aspect is ook niet ruimtelijk relevant.

Opmerking 7

Adressant geeft aan dat er geen enkele planologische reden is voor het ter plaatse verhogen van het percentage sociale woningen. Het ontwerp-bestemmingsplan dient dan ook te worden aangepast op die wijze, dat het percentage sociale woningen in Boechorst maximaal 35% blijft en het percentage sociale woningbouw (en daarmee ook het percentage stapelwoningen) maximaal 26% bedraagt in De Hagen.

Antwoord 7

Bij vaststelling van de Woonvisie voor Noordwijk in november 2007 heeft de gemeenteraad besloten het aandeel sociale woningbouw in De Hagen zodanig te vergroten dat het percentage sociaal in geheel Boechorst werd opgetrokken naar 40%. Om dit te bereiken wordt in De Hagen een woningaantal van 144 woningen gerealiseerd, waarvan circa 52% sociale woningbouw. Dit betreft overigens geen planologische afweging, dara het niet ruimtelijk relevant is.

Opmerking 8

De geplande sociale woningbouw is gesitueerd naast een villawijk. De Peterhof. De adressant is van mening dat er verschillende redenen zijn om aan te nemen dat het plaatsen van een wijk met een hoog percentage sociale woningbouw naast een villawijk geen goede beslissing is. Adressant is van mening dat de waarde van de woningen in De Peterhof aanzienlijk zullen dalen omdat bij de aankoop van de villa's behoeften de kopers geen rekening te houden met woningen van 10 meter hoog, praktisch in hun voortuin.

Antwoord 8

Het vigerende bestemmingsplan voorziet reeds in een bouwhoogte van 10 meter. In de stedenbouwkundige studies is hier veelal uitgegaan van grond gebonden woningen met deze bouwhoogte. De onderlinge afstand van de nieuwbouw en de woning van de adressant bedraagt minimaal 30 meter, dit is over het algemeen een ruime maatvoering.

Opmerking 9

Adressant is van mening dat de waarde van de woningen in De Hagen aanzienlijk zullen dalen omdat bij de aankoop van de villa's behoeften de kopers geen rekening te houden met gestapelde woningen en sociale woningbouw.

Antwoord 9

Planologisch gezien is er geen verschil aangezien het aantal- en de situering van sociale woningbouw niet wordt geregeld in een bestemmingsplan.

Wat betreft de toename van de gestapelde bouw is geen significant planologisch nadeel voor de adressant aan de orde, aangezien zich in de directe nabijheid van de woning van de adressant geen bijzonder grote concentratie van gestapelde bouw zal bevinden en de woningdichtheid in De Hagen binnen de oorspronkelijke normen (25- 40 woningen per hectare) blijft.

Opmerking 10

Adressant geeft aan dat ten tijde van de aankoop geen rekening gehouden is met een bestemmingsplan wijziging, het vigerende bestemmingsplan is recentelijk vastgesteld.

Antwoord 10

Het vigerende bestemmingsplan komt uit 2001. Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet een bestemmingsplan eens in de tien jaar worden herzien, hierdoor zou er binnen twee jaar een nieuw bestemmingsplan voor Boechorst moeten worden opgesteld. De stelling dat het vigerende bestemmingsplan recentelijk is vastgesteld is onjuist.

Opmerking 11

Adressant geeft aan dat de belangen van eigenaren van de huizen in De Peterhof niet zijn meegenomen in de beslissing de bestemming in De Hagen te veranderen. Adressant is dan ook van mening dat de inrichting van De Hagen, overeenkomstig met de ontwerp-plankaart moet worden aangepast.

Antwoord 11

De belangen van De Peterhof zijn wel degelijk meegenomen in de planvorming. Dit heeft onder andere geresulteerd in de situering van grondgebonden woningen aan de overzijde van de bebouwing liggende aan de weg.

In de nabijheid van De Peterhof wordt niets mogelijk gemaakt wat niet past in het vigerende bestemmingsplan. Voor de gestapelde bouw nabij de school is een schaduwstudie uitgevoerd, hieruit blijkt dat er geen sprake is van onaanvaardbare schaduwwerking op de directe omgeving.

Sinds mei 2007 is met de bewoners van Boechorst gecommuniceerd over de aangepaste verkaveling van De Hagen. In het kader van deze bestemmingsplan procedure kan een ieder inspraakreacties, en later in de procedure, een zienswijze indienen. Deze reacties en zienswijzen worden door de gemeenteraad betrokken in haar besluitvorming over dit nieuwe bestemmingsplan.

Opmerking 12

Adressant geeft aan de hand van twee voorbeelden weer dat de wisselwerking tussen een villawijk en sociale woningen een negatief effect hebben op de waarde van de huizenprijzen van de villawijk.

Zowel in Ypenburg als in Zoetermeer is een villawijk gebouwd. In het ter plaatse geldende bestemmingsplan was op dat moment niet opgenomen dat naast de villawijk een wijk zou worden gebouwd met een hoog percentage sociale woningen. Nadat de villa's waren verkocht is het bestemmingsplan aangepast en is er naast de villawijk een wijk gebouwd met een hoog percentage sociale woningen.

De bedoeling was dat de mensen in de sociale woningen en de mensen in de villa's zouden integreren.

Zowel in Ypenburg als in Zoetermeer is dit plan volledig mislukt. Het enige gevolg was de huizenprijzen in de villawijk daalden. Er bleek geen integratie te zijn.

Adressant is van mening dat voor integratie enigszins gelijkenis nodig is. De villabewoners worden echter geconfronteerd met een volledig ander slag mens naast zich. In beide wijken bleken de eigenaren van de villa's hun woningen weer te willen verkopen vanwege de naast gelegen sociale woningen. De prijs van de villa's waren enorm gedaald en bleken voor een groot deel onverkoopt.

Het plan dat de buurt met sociale woningen zich zou kunnen optrekken aan de villawijk is volledig verkeerd uitgedacht. Het omgekeerde is gebeurd, de villawijk is door de buurt met sociale woningen omlaag getrokken.

Adressant geeft aan dat de gemeenteraad zou moeten inzien dat een vergelijkbaar project in Noordwijk geen succes zal hebben. De gemeenteraad moet rekening houden met de gevolgen van de waardedaling van de woningen.

Antwoord 12

Het doel van het ontwerp-bestemmingsplan is niet in de eerste plaats de integratie maar een mooie woonwijk creëren, waar ook plaats is voor mensen met lagere inkomens. Het integratievraagstuk is niet ruimtelijk relevant.

Opmerking 13

Op pagina 14-15 van de toelichting staat aangegeven dat de woningdichtheid in De Hagen 33 woningen per hectare zal bedragen. Adressant is van mening dat de woningdichtheid van De Hagen hoger ligt. In de berekening is een deel van de oppervlakte meegenomen dat niet bestemd is voor woondoeleinden, maar voor een school en een voetbalclub met velden.

Adressant is van mening dat het ontwerp-bestemmingsplan dient te worden aangepast zodat de werkelijke woningdichtheid maximaal 33 woningen per hectare zal bedragen.

Antwoord 13

Ook binnen de rekenmethodiek van het geldende bestemmingsplan maakt de school deel uit van de berekening. De sportvelden blijven buiten het nieuwe bestemmingsplan en zijn dan ook niet betrokken in de berekening.

De totale oppervlakte van de uit te werken bestemming in Boechorst bedraagt circa 22,5 hectare. De woningdichtheid van de woningen binnen de bestemming "Uit te werken woondoeleinden (UW)" worden gerealiseerd onder de norm van 40 woningen per hectare.

Bijlage 7: overlegreacties en beantwoording

In het kader van het overleg op ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan 'Boechorst' op 19 december 2008 aan de volgende instanties gezonden.

4. VROM-inspectie;
5. Provincie Zuid-Holland, Afdeling Wonen en bereikbaarheid/ de Provinciale Planologische Commissie;
6. Hoogheemraadschap Rijnland.

Alle instanties hebben gereageerd in het kader van het overleg op ex artikel 3.1.1. De opmerkingen van de geadresseerden zullen in het onderstaande, eventueel vergezeld van de reactie van de gemeente daarop, puntsgewijs worden behandeld.

1. VROM-inspectie

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft geen reden voor het maken van opmerkingen.

2. Provincie Zuid-Holland, Afdeling Wonen en bereikbaarheid/ de Provinciale Planologische Commissie

2.1 Opmerking

Uit de plantoelichting blijkt dat het plangebied is gelegen binnen een gebied met een redelijke tot zeer grote kans op archeologische sporen. Geadviseerd wordt om voor het gebied waar nog geen archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden in de planregels (voorschriften) een regeling op te nemen ter bescherming van mogelijke archeologische waarden. Ten behoeve van het provinciaal belang is er onvoldoende rekening gehouden met eventuele archeologische waarden in het plangebied.

Antwoord

Voor het onderhavige bestemmingsplan Boechorst geldt dat het grootste deel van de nieuwbouwwijk reeds is gerealiseerd dan wel dat er reeds bouwvergunningen zijn verleend. Daarvoor is destijds archeologisch onderzoek gedaan. Ten behoeve van de meest recente bouwplannen is actueel archeologisch onderzoek uitgevoerd. Voor deze plandelen is ten behoeve van het bestemmingsplan geen nieuw archeologisch onderzoek nodig. Alleen de ontwikkeling van de Voorhof, De Hagen en de verlegging van de Lageweg is aan te merken als nieuwe ontwikkeling die door middel van dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Dit gedeelte van het plangebied is aangewezen als gebied met zeer hoge trefkans van archeologische waarden. Gezien de onderzoeksplicht wordt aanvullend archeologisch onderzoek eind mei 2009 uitgevoerd. Uitkomsten van het archeologisch onderzoek en mogelijke consequenties die hieruit volgen zullen worden overgenomen in het bestemmingsplan Boechorst.

2.2 Opmerking

Aangegeven wordt dat op 26 juni 2008 Gedeputeerde Staten de gemeente Noordwijk ter gelegenheid van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening een brief heeft gestuurd waarin nader is ingegaan op de rol van de provincie onder de nieuwe wet. In de brief wordt kenbaar gemaakt dat de gemeente voor verzoeken om vrijstelling ex artikel 19 WRO (oude wetgeving) die bij de gemeente zijn ingediend voor 1 juli 2008 nog gebruik kunt maken van de mogelijkheden voor toepassing van artikel 19 lid 2 WRO.

Antwoord

De bovengenoemde brief is bij de gemeente bekend. Naar verwachting wordt voor de school in De Hagen nog een procedure tot vrijstelling ex artikel 19 WRO doorlopen.

3. Hoogheemraadschap Rijnland

3.1 Opmerking

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat 6% van het bruto oppervlak van het plangebied Boechorst bestaat uit open water en hiermee voldaan is aan de normstelling van

Hoogheemraadschap Rijnland. Er wordt aangegeven dat de omschreven 6% een afspraak is tussen de gemeente Noordwijk en het Hoogheemraadschap Rijnland, welke tot stand is gekomen tijdens een beoordeling van het plangebied in 2003. In tegenstelling tot het voorgaande dient, conform het huidige beleid van Hoogheemraadschap Rijnland, toename van verhard oppervlak te worden gecompenseerd door het graven van 15 % functioneel open water. Er wordt verzocht in de toelichting te verwijzen naar het huidige beleid van Hoogheemraadschap Rijnland, waarin de 15% regel richtinggevend is. Gelet op de afspraken die zijn gemaakt in 2003 kan voor het plangebied van bestemmingsplan Boechorst worden volstaan met een compensatie van 6% van het bruto oppervlak.

Antwoord

De toelichting is gezien het gestelde in 3.1 aangepast.