

Bestemmingsplan

Landelijk Gebied RvR, De Boender 18-20, Gerleeweg 11 en Kraaierslaan

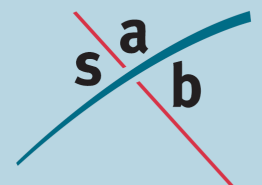
Toelichting

Gemeente Noordwijk

Datum: 9 mei 2012

Projectnummer: 110409

ID: NL.IMRO.0575.BPDeBoender1820-OW01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Beleidskaders	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Regionaal beleid	12
2.4	Gemeentelijk beleid	14
2.5	Conclusie	14
3	Huidige situatie	15
3.1	De omgeving	15
3.2	De locaties	15
4	Toekomstige situatie	18
5	Milieuonderzoek	20
5.1	Geluid wegverkeer	20
5.2	Bodem	20
5.3	Luchtkwaliteit	21
5.4	Verkeer en parkeren	22
5.5	Ecologie	22
5.6	Externe veiligheid	24
5.7	Bedrijven en milieuzonering	26
5.8	Archeologie	27
5.9	Water	29
6	Uitvoerbaarheid	34
6.1	Economische uitvoerbaarheid	34
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
7	Juridische planopzet	36
7.1	Algemeen	36
7.2	Dit bestemmingsplan	37

Bijlagen

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2: Quick scan flora en fauna
- Bijlage 3: Archeologisch bureauonderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaren van de locaties De Boender 18-20, Gerleeweg 11 en Kraaierslaan (perceel C721) willen door gebruik te maken van de Ruimte voor Ruimte regeling hun locaties herinrichten. De Ruimte-voor-Ruimte regeling is een beleidsmatige regeling van provincie Zuid-Holland en gemeenten, die gericht is op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied door de sloop van voormalige agrarische en niet-agrarische bedrijfsgebouwen of verspreid glas buiten de duurzame concentratiegebieden voor glastuinbouw te bevorderen. Deze bouwwerken beperken namelijk de gewenste landschappelijke kwaliteit in het landelijk gebied. De oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen wordt vertaald in glasrechten en bepaalt het aantal compensatiewoningen dat in ruil voor de sloop gebouwd mag worden.

Het plan bestaat uit verschillende onderdelen, namelijk:

- De sloop van de bedrijfsbebouwing op de locatie De Boender 18-20;
- De herbestemming van de bedrijfswoning in een burgerwoning op de locatie De Boender 18-20;
- De sloop van alle bedrijfsbebouwing op de locatie Gerleeweg 11;
- De herbestemming van de bedrijfswoning in een burgerwoning op de locatie Gerleeweg 11;
- De bouw van een nieuwe woning op de locatie Gerleeweg 11;
- De bouw van twee nieuwe woningen op de locatie Kraaierslaan (perceel C721);
- De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch – Bollengrond' (zonder bouwingsmogelijkheden).

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijk heeft op 28 maart 2011 ingestemd met het initiatief.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevat drie verschillende locaties, namelijk De Boender 18-20, de Gerleeweg 11 en de Kraaierslaan (perceel C721).

De locatie De Boender 18-20 ligt ten noorden van de kern Noordwijkerhout, in de gemeente Noordwijk (Zuid-Holland). De locatie Gerleeweg 11 ligt ten zuidwesten van de kern Noordwijk-Binnen en de locatie Kraaierslaan (perceel C721) ligt ten westen van de kern Noordwijkerhout. De percelen zijn kadastraal bekend als:

- De Boender 18-20: Gemeente Noordwijk, sectie O, nummers 264 en 263;
- Gerleeweg 11: Gemeente Noordwijk, sectie G, nummer 2859;
- Kraaierslaan: Gemeente Noordwijk, sectie C, nummer 721.

Onderstaande luchtfoto's geven de ligging en de globale begrenzing van het plangebied weer. De eerste luchtfoto geeft een overzicht van de ligging van de drie locaties in het buitengebied van de gemeente Noordwijk. De andere luchtfoto's zoomen in op de afzonderlijke locaties. Voor de exacte begrenzing van de plangebieden wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding.



Ligging van de drie locaties in het buitengebied van de gemeente Noordwijk



De Boender 18-20

1.3 Geldende bestemmingsplannen

De locatie De Boender 18-20 ligt binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan 'Cultuurgronden Langeveld 1981' (vastgesteld door de gemeenteraad van Noordwijk op 23 maart 1982 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid Holland op 19 juli 1983). De locatie heeft de bestemming 'Agrarische doeleinden, klasse C'. De gronden van de locatie mogen gebruikt worden voor de exploitatie van tuinbouwbedrijven en maximaal één bedrijfswoning. Het beoogde gebruik van de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Om toch medewerking te kunnen verlenen aan het plan, moet het bestemmingsplan herzien worden.

De locatie Gerleeweg 11 ligt binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (vastgesteld door de gemeenteraad van Noordwijk op 24 februari 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid Holland op 13 oktober 1998). De locatie heeft de bestemming 'Agrarisch Gebied'. De gronden van de locatie mogen gebruikt worden voor agrarische bedrijfsvoering gericht op tuinbouw en de bollenteelt en maximaal één bedrijfswoning. Het beoogde gebruik van de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning en de bouw van een nieuwe burgerwoning is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Om toch medewerking te kunnen verlenen aan het plan, moet het bestemmingsplan herzien worden.

De locatie Kraaierslaan (perceel C721) ligt binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan in onderdelen Duinrand' (vastgesteld door de gemeenteraad van Noordwijk op 13 april 1965 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 20 april 1966). De locatie heeft de bestemming 'Agrarische doeleinden'. De gronden van de locatie mogen gebruikt worden voor agrarische bedrijven. De bouw van twee nieuwe burgerwoningen op de locatie is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Om toch medewerking te kunnen verlenen aan het plan, moet het bestemmingsplan herzien worden.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het beleidskader (rijks-, provinciaal regionaal en gemeentelijk beleid). In hoofdstuk 3 en 4 worden respectievelijk de huidige en toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 5 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft milieuaspecten, water, archeologie en flora en fauna. Hoofdstuk 6 geeft informatie over de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 7 geeft tot slot een toelichting op de juridische planopzet.

2 Beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)*

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig'. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en dertien nationale belangen zijn:

- 1 Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- 2 Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarweg;

- Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
 - Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. In de structuurvisie worden daartoe het land opgedeeld in verschillende regio's (MIRT¹ – regio's) waaraan gebiedsgerichte agenda's van Rijk en regio, gekoppeld aan het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport worden gekoppeld, waarin een gedeeld beeld van de samenhang tussen de verschillende opgaven in het betreffende ruimtelijk domein wordt geschetst. Zo kunnen ruimtelijke investeringen van Rijk en regio goed op elkaar worden afgestemd en geoptimaliseerd.

Dit plangebied is gelegen in de MIRT-regio Zuidvleugel welke de provincie Zuid-Holland, het Groene Hart en (een deel van) de Zuidwestelijke Delta omvat. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de regio (Den Haag internationale stad, de stad/mainport Rotterdam en de Greenport Westland-Oostland) door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de bereikbaarheid (weg, spoor, vaarweg), het oppakken van het nationale programma Rotterdam Zuid en het opstellen van de structuurvisies Nieuwe Westelijke Oeververbinding en Haaglanden;
- Vernieuwen en versterken van de mainport Rotterdam door het ontwikkelen van een efficiënt multimodaal logistiek netwerk in samenhang met de andere Nederlandse zeehavens, de haven van Antwerpen en achterlandknopen in lijn met de afspraken die hierover in het kader van de MIRT Verkenning Antwerpen-Rotterdam zijn gemaakt;
- Het borgen van de waterveiligheid en -kwaliteit, zoetwatervoorziening en ontwikkeling van een maatregelenpakket droogte/verzilting (Hoogwaterbeschermingsprogramma en Deltaprogramma met o.a. het deelprogramma zoetwater, Rijnmond-Drechtsteden, Zuidwestelijke Delta en Kust);

¹ Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport.

- Het aanwijzen van leidingstroken voor (toekomstige) buisleidingen van nationaal belang voor de Rotterdamse Haven;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV);
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (waaronder de Biesbosch en de Nieuwkoopse plassen)
- Daarnaast kent de regio belangrijke cultuurhistorische waarden (de Limes).

Conclusie

De planontwikkeling binnen de drie locaties van het plangebied is te gering om invloed te kunnen hebben op de belangen van nationaal belang.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit het SVIR. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaardewegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Conclusie

In het Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie – Visie op Zuid Holland (2010)

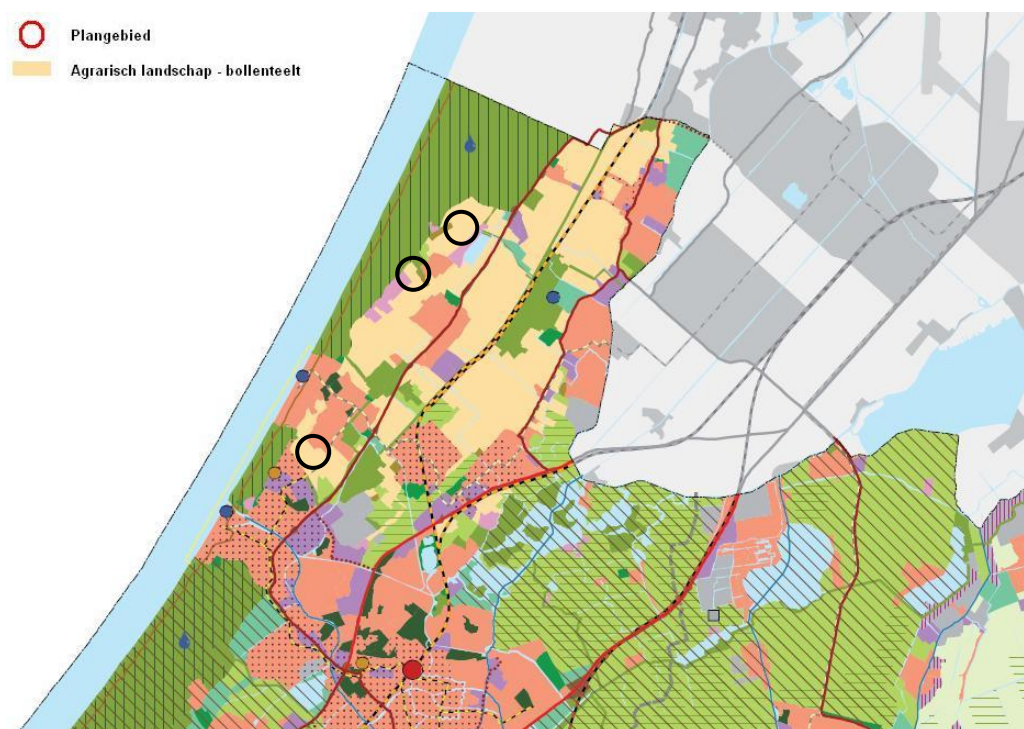
Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland', de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vastgesteld. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen.

Een concurrerend, aantrekkelijk internationaal profiel, een duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie, divers en samenhangend stedelijk netwerk, stad en land verbonden en een vitaal, divers en aantrekkelijk landschap, dat zijn de vijf integrale ruimtelijke hoofdopgaven die de basis vormen voor de structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit

van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers.

Vitaliteit van het landelijk gebied betekent onder meer dat de kwaliteit van de gebouwde omgeving (de kernen) in het landelijk gebied goed is en mensen binnen redelijke tijd toegang hebben tot voorzieningen. Daarom is afstemming tussen wonen, werken, voorzieningen en infrastructuur belangrijk. De ontwikkeling van de dorpskernen in het landelijk gebied vindt plaats binnen bebouwingscontouren. Het plangebied ligt in een gebied dat wordt gerekend tot het Bollenteelt-zanderijenlandschap en valt buiten de bebouwingscontouren.

De greenports moeten in 2040 duurzame, landschappelijk goed ingepaste ruimtelijke clusters zijn. Voor de greenport Bollenstreek, waarbinnen het plangebied valt, is het beleid gericht op behoud en versterking van het bollencomplex met een duurzame, ruimtelijke kwaliteit. Dit bollencomplex (teelt en handel) is niet alleen van groot economisch belang, het is ook de drager van de landschappelijke, recreatieve en toeristische functies. Binnen de greenport ligt de toeristische trekker Keukenhof en de Bollenstreek zelf geldt als topgebied cultureel erfgoed. Op de functiekaart zijn de locaties van het plangebied aangeduid als: agrarisch landschap-bollenteelt (zie onderstaande afbeelding). De functiekaart geeft de gewenste ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020.



Ligging van de locaties van het plangebied op de functiekaart van de structuurvisie (zwarte cirkels)

Om de greenport te laten functioneren is behoud van het bollenteeltareaal van belang. Om dit behoud te kunnen combineren met andere belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen, zoals beschreven in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek, is door de regio een compensatieregeling bollengrond uitgewerkt. Naast behoud van het bollenteeltareaal is het ook van belang om ruimte te bieden aan teelt onder glas en

bedrijvigheid die aan de bollenteelt is gebonden. Voor schaalvergroting van bollenbedrijven moet ruimte komen door aan bollenteelt gerelateerde glastuinbouwlocaties te herstructureren, verspreid gelegen glasopstanden te verplaatsen naar glastuinbouwgebieden en leegstaande en vrijkomende bebouwing te saneren. Voor het aan de bollenbedrijven gebonden (ondersteunend) glas is in de verordening een aparte regeling opgenomen. Herinrichting om de productieomstandigheden te verbeteren moet gepaard gaan met verbetering van de landschappelijke kwaliteit binnen het bollenteeltareaal. In de verordening zijn randvoorwaarden opgenomen voor agrarische bebouwing. Door de agrarische bebouwing te concentreren en regels hierover op te nemen in de verordening, wordt de verrommeling van het landschap tegengegaan en de belevingswaarde verbeterd en blijft de openheid behouden. Nieuwe glastuinbouw buiten glastuinbouwgebieden en greenport Westland/Oostland is uitgesloten. Bestemmingsplannen dienen hierop te worden aangepast. De provincie hanteert verder nog specifieke instrumenten die een bijdrage kunnen leveren aan een verbetering van de belevingswaarde en minder verrommeling van het landschap. Het gaat hierbij om: ruimte voor ruimte, nieuwe landgoederen en landelijk wonen.

Conclusie

Op twee van de locaties binnen het plangebied (De Boender 18-20 en Gerleeweg 11) is een glastuinbouwbedrijf gevestigd. De derde locatie (Kraaierslaan) is onbebouwd. Het plan voorziet in de sloop van alle bedrijfsbebouwing en kassen en de bouw van drie nieuwe woningen (één nieuwe woning op de locatie Gerleeweg 11 en twee nieuwe woningen op de locatie Kraaierslaan). Het plan draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit, omdat door de sloop van de bedrijfsbebouwing en de kassen de openheid van het gebied verbeterd wordt. De nieuwe woningen worden gerealiseerd in aansluiting op bestaand bebouwd gebied. Tevens wordt de verrommeling van het landschap hierdoor tegengegaan. Hierdoor wordt de landschappelijke kwaliteit van het gebied eveneens niet aangetast, en zelfs verbeterd. Het plan sluit derhalve aan bij de visie uit de structuurvisie en de verordening.

2.2.2 Provinciale verordening – Verordening Ruimte (2010)

De Ruimtelijke Provinciale Verordening is vastgesteld door de Provinciale Staten op 2 juli 2010. De Verordening is een beleidsmatige vertaling van de structuurvisie naar een verordening waarin onder andere is vastgelegd dat er in principe geen verstedelijking buiten de bebouwingscontouren mag plaatsvinden. Alleen onder bepaalde voorwaarden kunnen bebouwingscontouren worden aangepast. Tevens mag er geen nieuwe detailhandel en niet meer dan 10% uitbreiding van bestaande detailhandel buiten centra gerealiseerd worden.

Het plangebied is gelegen buiten de bebouwingscontour. Bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren sluiten bestemmingen uit die nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies mogelijk maken. Wel kunnen bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren de bouw van compensatiewoningen mogelijk maken door toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Dit betreft de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, kassen of andere gebouwen dan wel de sanering van sierteelt en de bouw van één of meer compensatiewoningen ter plekke of in de directe omgeving van de gesloopte bebouwing of in aansluiting op be-

staande bebouwingsclusters. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd;
2. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen, iedere 5.000 m² kassen of iedere 2,25 ha boom- en sierteelt, mag één compensatiewoning worden gebouwd;
3. het aantal compensatiewoningen bedraagt maximaal drie;
4. de nieuwe woningen brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
5. de te slopen gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2003;
6. de te slopen kassen zijn gelegen buiten de concentratiegebieden voor de glastuinbouw.

Conclusie

In dit plan wordt in totaal 13.248 m² aan kassen gesloopt en 784 m² aan overige bebouwing. In totaal wordt er 14.032 m² gesloopt. Hiervoor in de plaats mogen op basis van de Ruimte-voor-Ruimte regeling drie nieuwe woningen gerealiseerd worden. De ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het plangebied en de omgeving wordt door dit plan verbeterd (zie hoofdstuk 4). De bouw van de woningen is vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen probleem (zie hoofdstuk 5). De te slopen bebouwing is opgericht voor 1 januari 2003 en bevinden zich niet in een concentratiegebied voor glastuinbouw. Kortom, het plan voldoet aan alle bovenstaande punten van het provinciaal beleid, zoals beschreven in de Verordening Ruimte.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionale structuurvisie Holland Rijnland 2020 (2009)

Het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland heeft op 24 juni 2009 de Regionale Structuurvisie Holland Rijnland vastgesteld. Deze regio bestaat uit de gemeenten Alkemade, Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude.

Met de Regionale Structuurvisie kiezen de Holland Rijnland gemeenten koers voor de ruimtelijke inrichting van de gelijknamige regio. In de visie is een aantal keuzes gemaakt die de samenhang tussen de grote deelgebieden van de regio verbeteren. Deelgebieden zijn de Bollenstreek, het stedelijke gebied en Veenweide en Plassen. In de Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met doorkijk naar 2030). Op basis van deze visie worden de volgende zeven kernbeslissingen geformuleerd. Deze kernbeslissingen geven de belangrijkste keuzes weer.

1. Holland Rijnland is een top woonregio.
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie.
3. Concentratie van stedelijke ontwikkeling.
4. Groenblauwe kwaliteit staat centraal.
5. De Bollenstreek en Veenweide en Plassen blijven open.
6. Twee speerpunten voor economische ontwikkeling: Kennis en Greenport.
7. De verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Conclusie

Het plangebied bevindt zich in de Bollenstreek. Voor de Bollenstreek heeft de regio het volgende doel gesteld: Herstructureren en versterken van een vitaal bollencomplex en de landschappelijke kwaliteit, inclusief glastuinbouw. Het in stand houden van het dorpskarakter en de sociale structuur. De bebouwing binnen het plangebied wordt gesloopt en daarvoor in de plaats worden drie nieuwe woningen gerealiseerd. De sloop van de bedrijfsbebouwing en de bouw van de drie nieuwe woningen, komt de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het gebied ten goede. Hiermee wordt voldaan aan het doel van de regio. Het plan past derhalve binnen de kaders van de Regionale Structuurvisie Holland Rijnland.

2.3.2 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Bollenstreek (2010)

De Greenport Bollenstreek bestaat uit zes gemeenten, namelijk Hillegom, Katwijk, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen. Deze gemeenten hebben samen de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Bollenstreek (ISG) opgesteld. De ISG is voor de greenportgemeenten van de Duin- en Bollenstreek een wettelijk zelfbindend kader voor gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied tot 2030 en geldt als toetsingskader voor toekomstige bestemmingsplannen. De ISG is gericht op het creëren van een vitale Greenport met een vitaal landschap. Hiervoor zijn de volgende ambities en uitgangspunten opgesteld:

- De economische herstructurering van de Greenport staat centraal;
- De gemeenten zullen de herstructureringsopgave combineren met landschapsverbetering;
- De gemeenten zullen verdergaande verrommeling van het landschap tegengaan;
- Met het uitvoeren van de woningbouwopgave, zoals in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek overeen is gekomen, is de maximale woningbouwbijdrage van de Duin- en Bollenstreek bereikt;
- De gemeenten zullen het areaal aan 1e klas bollengrond van 2.625 ha duurzaam moeten handhaven, hoewel zij met het herstructureringsproces tijdelijke krimp onder nader te bepalen voorwaarden (waaronder harde tijdgebonden compensatiegaranties) zullen toestaan;
- Primaire greenportfuncties, zoals bollencollier, vaste planten, bloemencollier en toerisme (inclusief greenportgerelateerde handel en dienstverlening), krijgen bij conflicterende ruimteclaims prioriteit boven niet primaire greenportfuncties, zoals overige landbouw en veeteelt.

Conclusie

De bebouwing binnen het plangebied wordt gesloopt en daarvoor in de plaats worden drie nieuwe woningen gerealiseerd. De herstructurering komt de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het gebied ten goede. Hiermee wordt voldaan aan het doel van de greenportgemeenten. De gronden die niet behoren tot de woningen blijven de agrarische bestemming behouden en kunnen dus worden aangewend voor bollenteelt. Per saldo komt door de sloop en herbouw van burgerwoningen meer bollengrond beschikbaar hetgeen past in de doelstelling van de ISG.

Het plan past binnen de kaders van de ISG.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030

De Ruimtelijke Structuurvisie van de gemeente Noordwijk is een integrale ruimtelijke visie op de bebouwde en onbebouwde omgeving van Noordwijk. Dit stuk heeft als taak om de hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren uit te zetten. Hoe deze hoofdlijnen verder uitgewerkt worden is maatwerk.

Eén van de doelen van de gemeente is om het bollencomplex en het landschap in het kader van de Greenport Noordwijk te versterken om zo een sterke internationale positie van de Duin- en Bollenstreek te bereiken als het gaat om bloemen, planten en bovenal bollen. Hierbij wil de gemeente ook een aanzienlijke kwaliteitsslag bewerkstelligen.

Conclusie

De gemeente heeft in haar structuurvisie geen Ruimte-voor-Ruimte regeling opgenomen. Hiervoor verwijst de gemeente naar hetgeen beschreven is in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Bollenstreek. Het plan voldoet aan dit beleid.

2.5 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen het gestelde in het nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid.

3 Huidige situatie

3.1 De omgeving

De locaties De Boender 18-20, de Gerleeweg 11 en Kraaierslaan (perceel C721) liggen in de gemeente Noordwijk. Noordwijk ligt in een kustlandschap dat eeuwenlang gevormd is door de invloed van zee en wind, met als resultaat de aanwezigheid van de huidige standwallen, standvlaktes en de diverse riviertjes die in noord-zuidrichting op de Oude Rijn afstromen. Deze structuren zijn in het landschap nog heel herkenbaar.

De locaties van het plangebied liggen binnen de binnenduinrand van de gemeente Noordwijk. De binnenrand loopt tussen de kernen Noordwijk aan Zee en Noordwijk Binnen door tot aan het ESTEC-terrein. Dit gebied kenmerkt zich door de hogere ligging dan het achterland en de lagere ligging dan de duinen. Het gebied is ooit ontstaan door het afgraven van de duinen voor bollengrond. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit lintbebouwing. Daarnaast zijn er veel zijtakjes waaraan boerderijen met bijbehorende schuren gesitueerd zijn, midden in het open landschap. Het gebied is hoofdzakelijk in gebruik voor de bollenteelt, hoewel het gebied ook veel gebruikt wordt voor de lokale recreatie, met name fietsen. Op een aantal plekken in het gebied zijn kassen gebouwd ten behoeve van de bollenteelt. De komende jaren zal de bollenteelt aan schaalvergroting onderhevig zijn, waardoor het landschap kan veranderen.

3.2 De locaties

3.2.1 De Boender 18-20

De locatie De Boender 18-20 ligt in het noordelijke bollengebied van de gemeente Noordwijk. Dit gebied wordt begrensd door de wegen: Kapelleboslaan (west), Vogelwaardreef (noord), de gemeentegrens (oost) en de Langevelderlaan. Het gebied is hoofdzakelijk in gebruik ten behoeve van de bollenteelt. Het gebied kenmerkt zich door een rechtlijnige blokverkaveling, de percelen zijn grotendeels noord-zuid gericht. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit kassen, enkele bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen.

Op de locatie De Boender 18-20 zijn een bedrijfswoning, enkele bedrijfsgebouwen met een totale oppervlakte van 784 m² en een kassencomplex van 12.000 m² aanwezig. Het perceel heeft een totale oppervlakte van circa 2 hectare. Voor de bedrijfswoning bevindt zich een tuin en voor de bedrijfsbebouwing zijn een aantal bomen aanwezig. Verder bevat de locatie weinig groen.

De volgende foto's geven de huidige situatie van de locatie weer.



De bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen en kassen op de locatie De Boender 18-20

3.2.2 Gerleeweg 11

De locatie Gerleeweg 11 ligt ten zuidwesten van de kern Noordwijk-Binnen. Dit gebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van agrarische bedrijven met kassencomplexen en een rechtlijnige verkaveling (zuidoost-noordwest georiënteerd). De bebouwingsvrije gronden zijn over het algemeen in gebruik ten behoeve van de bollenteelt.

Op de locatie Gerleeweg 11 zijn een bedrijfswoning, kassencomplex van 1.103 m² en bedrijfsruimte van 145 m² aanwezig. Het perceel heeft een totale oppervlakte van circa 1,1 hectare. Voor de bedrijfswoning bevindt zich een tuin, de overige gronden zijn in gebruik voor de bollenteelt. Verder bevat de locatie weinig groen.

De volgende foto's geven de huidige situatie van de locatie weer.



De bedrijfswoning en kassen op de locatie Gerleeweg 11

3.2.3 Kraaierslaan (perceel C721)

De locatie Kraaierslaan (perceel C721) ligt in het noordelijk deel van de gemeente Noordwijk, net ten noorden van het recreatieterrein van bungalowpark Tulp & Zee en de campings De Wulp en De Carlton. De Kraaierslaan vormt een scheiding tussen het recreatieterrein en het agrarische gebied. Ten oosten van de locatie aan de Kraaierslaan bevindt zich een agrarisch bedrijf gericht op de bollenteelt. Deze locatie bevat een bedrijfswoning, enkele bedrijfsgebouwen en kassen. Het plangebied zelf is onbebouwd en in gebruik voor de bollenteelt.

De volgende foto's geven een beeld van de huidige situatie van het plangebied.



Het huidige gebruik van de locatie Kraaierslaan (perceel C721)

4 Toekomstige situatie

Het plan voorziet in de sloop van meerdere bedrijfsgebouwen en kassen op twee verschillende locaties, namelijk de locaties De Boender 18-20 en Gerleeweg 11. In ruil voor deze sloop mogen er, in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling, drie nieuwe woningen gebouwd worden. Deze woningen worden op twee verschillende locaties gebouwd, namelijk op de locaties Gerleeweg 11 en Kraaierslaan (perceel C721).

Op de locatie De Boender 18-20 wordt in totaal 12.000 m² aan kassen en 784 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt. De bedrijfswoning blijft behouden en krijgt een woonbestemming. De overige gronden blijven bestemd voor agrarische doeleinden gericht op de bollenteelt. Op deze gronden zijn verder geen bouw mogelijkheden.

Op de locatie Gerleeweg 11 worden de kassen van 1.103 m² en bedrijfsruimte van 145 m² gesloopt. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en krijgt een woonbestemming. Op basis van de Ruimte-voor-Ruimte regeling wordt op deze locatie één nieuwe woning gebouwd, evenwijdig aan de bestaande woning, met een maximale inhoud van 750 m³. Daarnaast mag er maximaal 50 m² aan bijgebouwen bij de woning worden gebouwd. De overige gronden (circa 9.000 m²) blijven bestemd voor agrarische doeleinden gericht op de bollenteelt. Op deze gronden zijn verder geen bouw mogelijkheden.

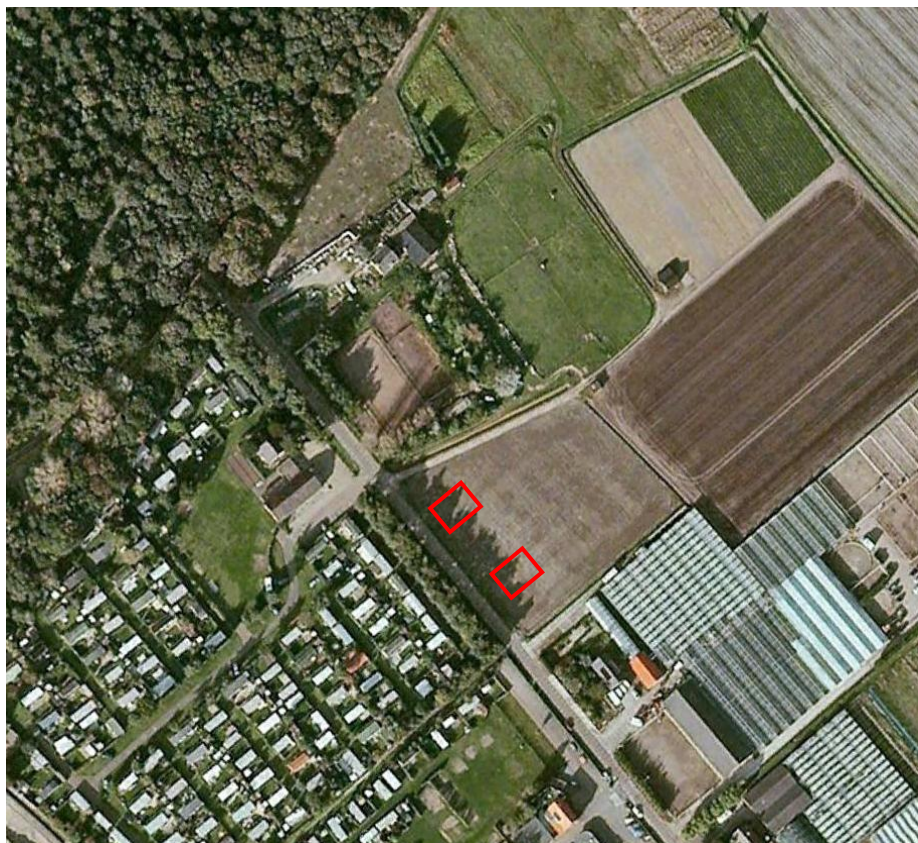
De locatie Kraaierslaan is momenteel onbebouwd. In het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling worden er op deze locatie twee nieuwe woningen gerealiseerd. Deze woningen mogen een maximale inhoud van 750 m³ hebben. Daarnaast mag er maximaal 50 m² aan bijgebouwen per woning worden gebouwd. De overige gronden (circa 4.300 m²) worden bestemd voor agrarische doeleinden gericht op de bollenteelt. Op deze gronden zijn verder geen bouw mogelijkheden.

Met de sloop van de bedrijfsgebouwen (kassen en schuren) op de percelen De Boender 18-20 en de Gerleeweg 11 wordt een aanzienlijke bijdrage geleverd aan het ruimtelijk beleid dat is gericht op het zoveel mogelijk openmaken van het bollenlandschap in ondermeer de polders het Langeveld en het Vinkeveld. De ruimtelijke kwaliteit van het landschap wordt hier verbeterd. Verder wordt er door de sloop van de bebouwing een groot areaal eerste klas bollengrond toegevoegd aan het bestaande bollengebied.

De volgende afbeeldingen geven een indicatie van ligging van de nieuw te bouwen woningen op de locaties Gerleeweg 11 en Kraaierslaan (perceel C721).



Ligging van de nieuw te bouwen woning op de locatie Gerleeweg 11



Ligging van de nieuw te bouwen woningen op de locatie Kraaierslaan (perceel C721)

5 Milieuonderzoek

5.1 Geluid wegverkeer

Volgens de Wet geluidshinder (Wgh) moet bij de ruimtelijke planontwikkeling ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat rekening worden gehouden met de aspecten wegverkeerslawaaï en industrielawaaï. In deze wet zijn normen opgenomen voor de maximaal toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen (woningen, ziekenhuizen, scholen e.d.) en normen voor de maximaal toelaatbare geluidsbelastingen in ruimten binnen gebouwen.

In januari 2012 heeft SAB een akoestisch onderzoek naar wegverkeersgeluid² uitgevoerd voor de drie plangebieden. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan. De belangrijkste onderzoeksresultaten staan hieronder verwoord.

Op drie verschillende locaties, namelijk De Boender 18-20, de Gerleeweg 11 en de Kraaierslaan (perceel C721) zijn ontwikkelingen gepland in het kader van de beëindiging van glastuinbouwbedrijven. Er zijn twee glastuinbouwbedrijven (De Boender 18-20 en Gerleeweg 11) welke worden beëindigd en de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Als compensatie voor de sloop van de bedrijfsbebouwing worden drie nieuwe woningen (ruimte-voor-ruimte-woningen) gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoningen krijgen een woonbestemming.

Woningen zijn geluidsgevoelige bestemmingen waarvoor akoestisch onderzoek moet worden verricht. De geluidsbelasting van woningen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidshinder (Wgh). Uit onderzoek blijkt dat de bouwvlakken (en daarmee de woningen) bij de drie locaties buiten de 48 dB-contouren, vrije-veldsituatie, liggen van de omliggende wegen. De geluidsbelastingen zullen daardoor 48 dB of minder bedragen. Hiermee voldoen de woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh. De woningen liggen hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd. Er zijn in het kader van de Wgh geen nadere acties nodig om de woningen te realiseren.

5.1.1 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2 Bodem

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan moet in verband met de uitvoerbaarheid een reëel beeld aanwezig zijn van de bodem- en grondwaterkwaliteit. Uitgangspunt is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt moeten zijn voor de beoogde functies.

² SAB, akoestisch onderzoek wegverkeer, Landelijk Gebied RvR, De Boender 18-20, Gerleeweg 11 en Kraaierslaan, 110409, 4 januari 2012.

5.2.1 Conclusie

Omdat twee van de drie locaties momenteel bebouwd zijn, is het niet reëel om in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor die twee locaties een bodemonderzoek uit te voeren. Voor één locatie (Kraaierslaan perceel C721) zou dit onderzoek wel uitgevoerd kunnen worden, omdat deze locatie onbebouwd is. Omdat de drie locaties met elkaar verbonden zijn in één plan, is ervoor gekozen om het bodemonderzoek voor de drie locaties te combineren. Om deze reden wordt er in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor de locatie Kraaierslaan perceel C721 ook geen bodemonderzoek uitgevoerd.

Voordat de omgevingsvergunning voor het bouwen afgegeven kan worden, moet echter wel een bodemonderzoek worden voorgelegd waarin staat dat het plan vanuit milieuhygiënisch oogpunt uitvoerbaar is.

5.3 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het betreft hierbij de volgende gevallen:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (met één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (met twee gelijke ontsluitingswegen) hoeft geen beoordeling op luchtkwaliteit plaats te vinden;
- voor infrastructuur bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) hoeft ook geen beoordeling op luchtkwaliteit plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties met minder dan 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg, of 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen, hoeft ook geen beoordeling op luchtkwaliteit plaats te vinden.

5.3.1 Conclusie

Het project betreft de realisatie van drie woningen. De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens voor deze functie. Een bouwplan van deze omvang draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Er hoeft geen aanvullend onderzoek naar de blootstelling aan luchtverontreiniging plaats te vinden. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in het plangebied tussen 2008 en 2020 onder de grenswaarden liggen.

5.4 Verkeer en parkeren

5.4.1 Verkeer

De nieuwe woning op de locatie Gerleeweg 11 wordt evenwijdig aan de bestaande woning gebouwd. De bestaande woning is door middel van een oprit bereikbaar vanaf de Gerleeweg. De nieuwe woning zal eveneens door middel van een oprit bereikbaar zijn vanaf de Gerleeweg. Verwacht wordt dat het aantal verkeersbewegingen zal afnemen door de verdwijning van het agrarische bedrijf. De ontwikkeling zorgt dus voor een verbetering van de leefomgeving.

De twee nieuwe woningen op de locatie Kraaierslaan (perceel C721) worden op de locatie aan de kant van de Kraaierslaan gerealiseerd. Beide woningen worden ontsloten vanaf deze weg door een oprit. Het aantal verkeersbewegingen op deze weg zal door de bouw van de twee nieuwe woningen toenemen. Verwacht wordt dat de Kraaierslaan en andere omliggende wegen deze extra verkeersbewegingen prima kunnen opvangen.

Door het verdwijnen van het agrarische bedrijf op de locatie De Boender 18-20 zal het aantal verkeersbewegingen afnemen. De ontwikkeling zorgt voor een verbetering van de leefomgeving.

5.4.2 Parkeren

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Er vindt geen afwenteling van de parkeerdruk op de omgeving plaats.

5.4.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.5 Ecologie

Bij ruimtelijke plannen moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. In de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Soortbescherming vindt plaats via de Flora- en faunawet. De gebiedsbescherming gebeurt via de Natuurbeschermingswet 1998.

In november 2011 heeft SAB een quick scan flora en fauna³ uitgevoerd voor de drie plangebieden. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan. De belangrijkste onderzoeksresultaten staan hieronder verwoord.

³ SAB, Flora- en faunarapportage Noordwijk, De Boender 18-20, Gerleeweg 11 en Kraaierslaan, 110409, 2 november 2011.

5.5.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europees Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de al bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Op grond van deze wet is het verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Een andere vorm van gebiedsbescherming komt voort uit aanwijzing van een gebied als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot frustratie van de natuurdoelen. Anders dan bij gebieds- en soortbescherming is de status als EHS niet verankerd in de natuurwetgeving, maar dient het belang in de planologische afweging een rol te spelen. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag.

De plangebieden liggen nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, het betreft het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid. Het dichtstbijzijnde plangebied ligt op ongeveer 500 meter afstand van dit beschermde gebied. Gezien tussenliggende elementen (boschages en wegen), bebouwing (verstoring) en ongevoeligheid van het gebied voor verstoring door verlichting, trillingen en geluid zijn zowel directe als indirecte negatieve effecten van de plannen op het beschermde gebied niet te verwachten.

De plangebieden liggen niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EKS) waardoor directe effecten zijn uitgesloten. Indirecte effecten zijn ook niet te verwachten gezien de reeds tussenliggende verstorende elementen (wegen en woningen). Met de sloop en nieuwbouw van één woning zijn negatieve effecten op de EHS niet te verwachten.

5.5.2 Soortbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt). De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de werkzaamheden kunnen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard.

Algemene soorten

De meeste van deze soorten zijn beschermd maar vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (tabel 1). Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

Strikt beschermde soorten

Voor soorten die vermeld staan op tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet, geldt dat bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd. Met de plannen zijn geen negatieve effecten te verwachten op vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied van strikt beschermde soorten. Geadviseerd wordt om tijdens de bouwwerkzaamheden plassen te dempen en het plangebied zo kort mogelijk braak te laten liggen. Eventueel kunnen er amfibieschermen worden geplaatst. Dit voorkomt vestiging van de strikt beschermde Rugstreeppad tijdens bouwwerkzaamheden.

Ook kunnen bij (de start van) werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren. E start van de werkzaamheden dienen plaats te vinden buiten het broedseizoen of in het broedseizoen als broedende vogels binnen het plangebied uitgesloten kunnen worden.

5.5.3 Nader onderzoek

Uit de quick scan is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen sprake is van aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied van strikt beschermde soorten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.5.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie van gevaarlijke stoffen en het transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen, waterwegen en/of via buisleidingen.

5.6.1 Buisleidingen

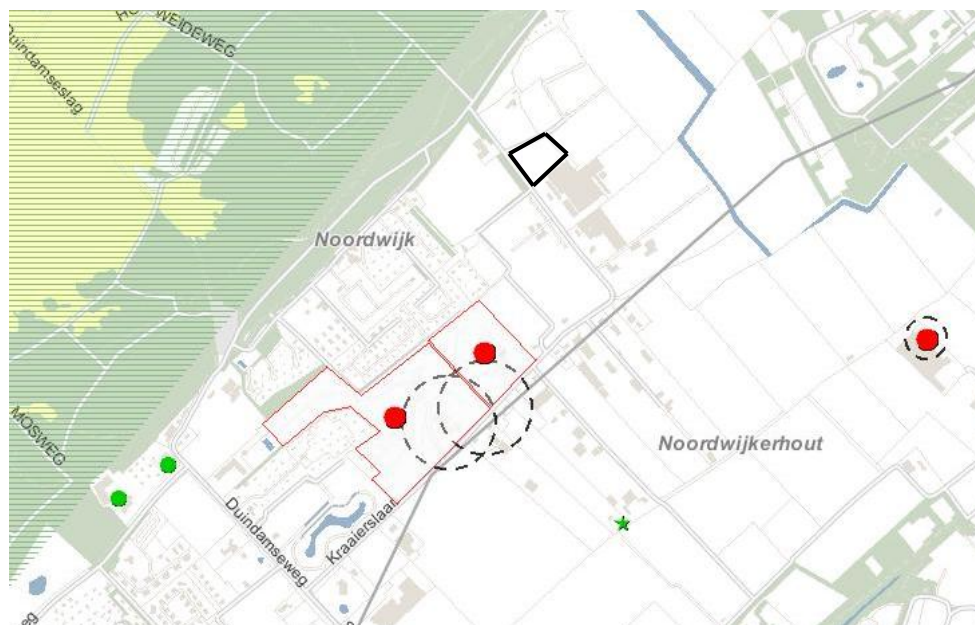
Op 17 september 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) gepubliceerd en op 1 januari 2011 in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Geen van de locaties van het plangebied bevindt zich nabij een buisleiding met gevaarlijke stoffen.

5.6.2 Inrichtingen

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen moeten tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt. Daarvoor zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regels gesteld. In dit besluit wordt externe veiligheid in artikel 1 omschreven als "de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is". Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen moet vanwege het plaatsgebonden risico onderzocht worden of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten

enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds. Ook moet onderzocht worden of (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen liggen, en zo ja, wat dan de bijdrage is aan het groepsrisico.

Het plangebied bestaat uit drie locaties, namelijk De Boender 18-20, de Gerleeweg 11 en de Kraaierslaan (perceel C721). Alleen in de omgeving van de locatie Kraaierslaan (perceel C721) zijn enkele risicovolle inrichtingen aanwezig (zie de volgende afbeelding). Het gaat hier om opslag van gevaarlijke stoffen. De dichtstbijzijnde opslagtank ligt op circa 250 meter afstand van de locatie Kraaierslaan (perceel C721). De wettelijk aan te houden afstand (PR 10-06 contour) tussen deze bovengrondse tank en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, is 90 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.



Uitsnede van de risicokaart ter hoogte van de locatie Kraaierslaan (perceel C721)

5.6.3 Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

De regeling voor externe veiligheid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en/of het spoor staat beschreven in de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen. Hierin staan de normen voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico verwoord. Er bevinden zich in de omgeving van de locaties geen wegen waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden.

5.6.4 Conclusie

In de omgeving van de locaties bevinden zich geen BEVI-inrichtingen die van invloed zijn op het uitvoeren van de plannen op de locaties. Tevens bevinden zich geen buisleidingen en/of wegen in de omgeving van de locaties waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid niet voor belemmeringen zorgt voor de uitvoering van de plannen op de locaties.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

5.7.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet rekening worden gehouden met voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid aansluiting te zoeken bij de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom kan deze publicatie worden gebruikt voor het op verantwoorde wijze inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving. De VNG-publicatie geeft op systematische wijze informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen. De VNG-publicatie gaat uit van een 'rustige woonwijk'. Het plangebied ligt in een gemengd gebied. Om deze reden mogen de richtafstanden met 1 trap afnemen ten opzichte van de aangegeven richtafstanden in de VNG-publicatie.

5.7.2 De Boender 18-20

In de omgeving van de locatie De Boender 18-20 bevindt zich een aantal agrarische bedrijven, zoals glastuinbouwbedrijven aan de Boender 11, 15, 16 en 19. Volgens de VNG-publicatie is de (grootste) richtafstand voor glastuinbouwbedrijven 30 meter voor het aspect geluid. Omdat het plangebied in een gemengd gebied ligt, mag er een richtafstand van 10 meter worden aangehouden. Het dichtstbijzijnde bedrijf (glastuinbouwbedrijf) is gelegen aan De Boender 16. De afstand van dit bedrijf tot de nieuwe woningen bedraagt circa 25 meter.

5.7.3 Gerleeweg 11

In de omgeving van de locatie Gerleeweg 11 bevindt zich eveneens een aantal agrarische bedrijven, zoals glastuinbouwbedrijven aan de Gerleeweg 7, 9 en 13. Volgens de VNG-folder is de (grootste) richtafstand voor glastuinbouwbedrijven 30 meter voor het aspect geluid. Omdat het plangebied in een gemengd gebied ligt, mag er een richtafstand van 10 meter worden aangehouden. Het dichtstbijzijnde bedrijf (glastuinbouwbedrijf) is gelegen aan de Gerleeweg 13. De afstand van dit bedrijf tot de nieuwe woningen bedraagt circa 20 meter.

5.7.4 Kraaierslaan perceel C721

In de omgeving van de locatie Kraaierslaan (perceel C721) liggen een aantal glastuinbouwbedrijven (onder andere aan de Kraaierslaan 34, 36 en 38) en het recreatieterrein de Wulp (Kraaierslaan 25). De nieuwe woningen moeten, volgens de VNG-publicatie, op minimaal 30 meter van het glastuinbouwbedrijf gerealiseerd worden en op 50 meter van het dichtstbijzijnde recreatieterrein. Omdat het plangebied in een gemengd gebied ligt, mag er een richtafstand van respectievelijk 10 meter en 30 meter worden aangehouden. Met het bepalen van de bouwblokken op de verbeelding van dit bestemmingsplan, is hiermee rekening gehouden.

5.7.5 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering zorgt niet voor belemmeringen voor de realisatie van het plan.

5.8 Archeologie

Met de ondertekening van het verdrag van Malta (1992) en de parlementaire goedkeuring daarvan (1998) heeft de Nederlandse overheid zich verplicht erop toe te zien dat bij ruimtelijke plannen rekening gehouden wordt met het bekende en het nog niet bekende archeologische “bodemarchief”. De Wet op de archeologische monumentenzorg is sinds 1 september 2007 van kracht en legt de verplichting op om de archeologische waarden van de grond te betrekken in de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunt van de wet is het archeologische erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in-situ) te bewaren.

Omdat twee van de drie locaties momenteel bebouwd zijn, is het niet reëel om in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor die twee locaties een archeologisch booronderzoek uit te voeren. Voor één locatie (Kraaierslaan perceel C721) zou dit onderzoek wel uitgevoerd kunnen worden, omdat deze locatie onbebouwd is. Omdat de drie locaties met elkaar verbonden zijn in één plan, is ervoor gekozen om het archeologisch booronderzoek voor de drie locaties te combineren. Om deze reden is besloten om in eerste instantie alleen een archeologisch bureauonderzoek uit te voeren. Indien uit dit bureauonderzoek naar voren komt dat er toch een booronderzoek uitgevoerd moet worden, dan kan dit na de sloop van de bedrijfsbebouwing worden uitgevoerd. Ten tijde van de verlening van de omgevingsvergunning ten behoeve van bouwen moet dan een archeologisch rapport voorgelegd worden, waarin staat aangegeven dat het plan vanuit archeologisch oogpunt uitvoerbaar is.

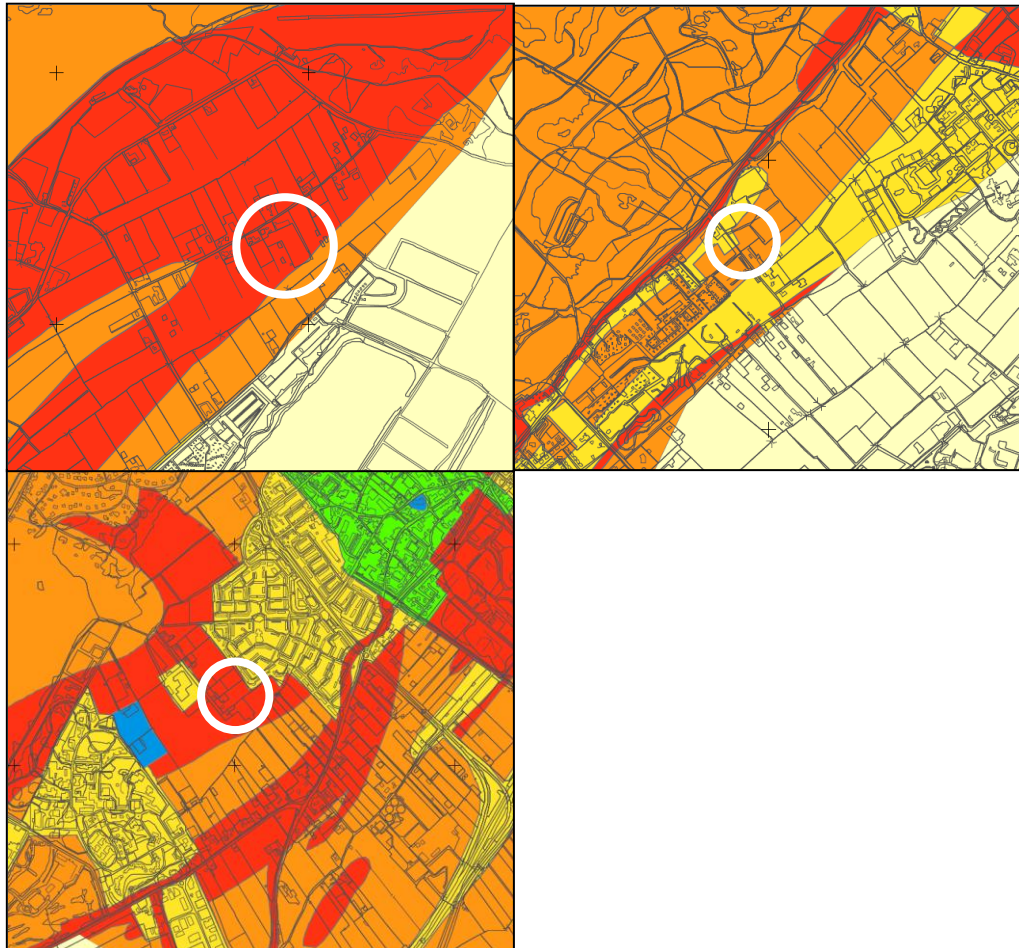
In oktober 2011 is een archeologisch bureauonderzoek⁴ uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan. De belangrijkste onderzoeksresultaten zijn hieronder opgenomen.

Op basis van het bureauonderzoek geldt voor de locaties De Boender 18-20 en de Gerleeweg 11, vanwege de aanwezige strandwal, een hoge archeologische verwachting op resten vanaf het neolithicum. Voor de Kraaierslaan (C721) geldt, vanwege de aanwezige strandvlakte, een middelhoge archeologische verwachting op resten vanaf het neolithicum. Voor alle locaties bestaat echter een redelijke kans dat het(ondiepe) archeologische sporenniveau reeds is verstoord door bodembewerking ten behoeve van de bollenteelt. Een verkennend booronderzoek is noodzakelijk om de intactheid van het archeologische en/of diepte van de bodemverstoringen te bepalen.

In juni 2011 is de gemeentelijke archeologische beleids- en verwachtingskaart vastgesteld. Vanwege het tijdstip van het opstellen van het bureauonderzoek en het vaststellen van het archeologisch onderzoek is er sprake geweest van het kruisen van gegevens.

⁴ BAAC, Noordwijk Plangebied De Boender 18-20, Gerleeweg 11, en Kraaierslaan (C721), Archeologisch bureauonderzoek, Rapport V-11.0352, oktober 2011.

De gemeentelijke archeologische verwachtingskaart geeft aan dat de locatie De Boender 18-20 een hoge verwachting en voor een deel een middelhoge verwachting heeft. De locatie Gerleeweg 11 heeft een hoge verwachting en voor een klein deel een lage verwachting. De locatie Kraaierslaan heeft deels een middelhoge verwachting en deels een lage verwachting. Op de navolgende afbeelding worden drie uitsneden van de archeologische verwachtingskaart weergegeven waarop de locaties met een witte cirkel zijn aangegeven.



Legenda	Archeologische Waarden- en Verwachtingen	Archeologisch Beleid
	Dorpskern omstreeks 1850	Archeologisch Beleidsadviesgebied 1 altijd een archeologische onderzoeksplicht bij een minimale bodemverstoringsdiepte van 50 cm
	Archeologisch terrein	Archeologisch Beleidsadviesgebied 1 altijd een archeologische onderzoeksplicht bij een minimale bodemverstoringsdiepte van 50 cm
	Gebied met een hoge archeologische verwachting	Archeologisch Beleidsadviesgebied 2 een onderzoeksplicht bij een minimale bodemverstoring met een minimum oppervlakte van 100 m ² en een diepte van 50 cm
	Gebied met een middelhoge archeologische verwachting	Archeologisch Beleidsadviesgebied 3 een onderzoeksplicht bij een minimale bodemverstoring met een oppervlakte van 500 m ² en een diepte van 50 cm
	Gebied met een lage archeologische verwachting	Archeologisch Beleidsadviesgebied 4 een onderzoeksplicht bij een minimale bodemverstoring met een oppervlakte van 50.000 m ² en een diepte van 50 cm

Uitsneden gemeentelijke archeologische verwachtingskaart, met van links naar rechts de locaties De Boender 18-20, Gerleeweg 11 en Kraaierslaan

De gegevens uit het bureauonderzoek worden grotendeels ondersteund door de gemeentelijke archeologische verwachtingen- en beleidskaart.

Aangezien nog geen booronderzoek heeft plaatsgevonden, zal aan de hand van de bouwplannen per locatie nader onderzoek moeten uitwijzen hoe de verstoring zich verhoudt tot archeologische waarden.

Om mogelijke archeologische waarden in de bodem te beschermen is er in dit bestemmingsplan dubbelbestemmingen voor archeologie opgenomen. Hierbij is de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart als uitgangspunt genomen. Voor de locatie De Boender 18-20 zijn de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 2 en Waarde – Archeologie 3 opgenomen. Voor de locaties Gerleeweg 11 en Kraaierslaan is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 opgenomen.

5.8.1 Cultuurhistorie

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

5.8.2 Conclusie

Op basis van het archeologisch bureauonderzoek en de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart komt naar voren dat er een booronderzoek noodzakelijk is om te bepalen of het plan vanuit archeologisch oogpunt uitvoerbaar is. Bepaald is dat dit booronderzoek uitgevoerd wordt nadat de bebouwing is gesloopt. Ten tijde van de omgevingsvergunning ten behoeve van bouwen moet een archeologisch rapport worden voorgelegd, waarin staat aangegeven dat het plan vanuit archeologisch oogpunt uitvoerbaar is.

5.9 Water

5.9.1 Algemeen

Sinds 1 november 2003 is het verplicht ruimtelijke plannen te toetsen op waterhuishoudkundige aspecten: de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze ruimtelijke plannen en besluiten. Het watersysteem wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater worden gelijktijdig betrokken. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van het watersysteem betekent ook dat het watersysteem wordt benaderd in samenhang met andere beleidsvelden. De watertoets is een instrument om deze integrale benadering vorm te geven en om het watersysteem op orde te krijgen. Hiervoor zijn diverse plannen opgesteld. De belangrijkste worden hieronder benoemd.

5.9.2 **Beleidskader**

Nationaal beleid

Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Provinciaal beleid

Visie op Zuid-Holland, Ontwikkelen met schaarse ruimte

Deze provinciale structuurvisie "Visie op Zuid-Holland", met de ondertitel "Ontwikkelen met schaarse ruimte" is op 2 juli 2010 door provinciale staten vastgesteld.

De inrichting van Zuid-Holland wordt op lange termijn duurzamer en klimaatbestendiger. Dit bereikt de provincie door rekening te houden met mogelijke veranderingen in het water- en bodemsysteem en dat mee te nemen bij veranderingen in het gebruik van de ruimte.

Klimaatbestendigheid krijgt tot 2020 gestalte door de nadruk te leggen op waterveiligheid en een robuust watersysteem met duurzame zoetwatervoorziening. Het 'Verbeteren van de waterveiligheid' is aangemerkt als een provinciaal belang. Zuid-Holland wil de toekomstige overstromingsrisico's daarom verkleinen. Sterkere keringen, aanpassingen in ruimtegebruik en omgaan met de overstromingsrisico's vormen de leidraad voor het provinciale waterveiligheidsbeleid. Versterking van de primaire en regionale waterkeringen, bescherming van kwetsbare (buitendijkse) gebieden en crisisbeheersing / calamiteiten zorg zijn de belangrijkste onderdelen van het provinciale waterveiligheidsbeleid.

Gelet op de onzekerheid van zoetwatervoorziening op de lange termijn, is het van belang dat de vraag naar zoet water in de provincie Zuid-Holland in balans blijft. Vooral bij sterk zoetwater vragende functies en gebieden, zoals de greenports, zal de afweging steeds belangrijker worden. Dit zal ook in de landbouw en natuur in het westelijke deel van het Groene Hart en de landbouw in de Zuid-Hollandse delta gaan spelen.

Waterplan Zuid-Holland 2010-2015

Het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 geeft richtlijnen om de provincie Zuid-Holland in de toekomst op een duurzame wijze veilig en leefbaar te houden. Daarbij zijn de belangrijkste speerpunten: het waarborgen van de veiligheid tegen overstromingen; het realiseren van mooi en schoon water; het ontwikkelen van een duurzame zoetwatervoorziening en het realiseren van een robuust en veerkrachtig watersysteem.

Het provinciaal Waterplan 2010-2015 betreft een concretisering van het streven van de provincie naar duurzaamheid. In dit plan is het provinciale beleid voor milieu en water en ook voor natuur en landschap geïntegreerd. De provincie wil met het beleidsplan een leef- en investeringsklimaat realiseren dat gezond, groen en veilig is.

Regionaal beleid - waterschapsbeleid

Waterbeheersplan 2006-2009

Voor de planperiode 2010-2015 is het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

5.9.3 Het plangebied

Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit drie locaties, namelijk De Boender 18-20, Gerleeweg 11 en Kraaierslaan (perceel C721). De locaties De Boender 18-20 en Gerleeweg 11 zijn bebouwd met agrarische bedrijfsbebouwing, kassen en een bedrijfswoning. De locatie Kraaierslaan (perceel C721) is onbebouwd. Volgens de bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse van de locaties uit zand. Er is sprake van de grondwatertrappen VII en VI. Rondom de locaties lopen diverse sloten die oppervlaktewater bevatten.

Toekomstige situatie

Het plan voorziet in de sloop van de bedrijfsbebouwing en kassen op de locaties De Boender 18-20 en Gerleeweg 11. De bestaande bedrijfswoningen op deze locaties blijven behouden. Op de locatie Gerleeweg wordt naast de bestaande bedrijfswoning één nieuwe woning gebouwd. Op de locatie Kraaierslaan (perceel C721, momenteel onbebouwd) worden twee nieuwe woningen gerealiseerd.

De te slopen bebouwing bedraagt 14.032 m^2 . De nieuwbouw bedraagt drie woningen van 750 m^3 , inclusief bijgebouwen. Gezien de toegestane inhoud van de woningen zal het bebouwd oppervlak maximaal 250 m^2 per woning bedragen (uitgaande van een worst-case scenario van een woning met één bebouwingslaag). In totaal komt het bebouwd oppervlak van de woningen daarmee op maximaal 750 m^2 . Het totale bebouwde oppervlak neemt daarmee in totaal af. Per locatie is de toename/afname van het bebouwd oppervlak als volgt:

- op de locatie De Boender 18-20 (12.784 m^2 sloop, geen nieuwbouw) vindt er een afname van bebouwd oppervlak plaats van 12.784 m^2 ;
- op de locatie Gerleeweg 11 (1.248 m^2 sloop, nieuwbouw van 1 woning van maximaal 250 m^2) vindt er een afname van bebouwd oppervlak plaats van 998 m^2 ;
- op de locatie Kraaierslaan (bouw van twee nieuwe woningen van maximaal 250 m^2 , geen sloop) vindt er een toename van bebouwd oppervlak plaats van maximaal 500 m^2 .

Het Hoogheemraadschap van Rijnland schrijft voor dat bij een toename van verharding van meer dan 500 m^2 er compensatie in de vorm van waterberging moet plaats vinden.

Voor de Kraaierslaan bedraagt het bebouwd oppervlakte maximaal 500 m^2 . Hierbij is uitgegaan van een worst-case scenario van een woning met één bebouwingslaag. In de praktijk zal het bebouwd oppervlak ruim minder zijn dan 250 m^2 . Het verhard oppervlak per woning (de woning inclusief de eventuele verharding van de erven) zal daarmee lager dan 250 m^2 zijn. Er hoeft daarom geen compensatie in de vorm van waterberging plaats te vinden.

Binnen de locaties blijft na uitvoering van het plan voldoende onverharde gronden over om het hemelwater te kunnen laten infiltreren (circa 18.000 m^2 bij De Boender 18-20, 4.300 m^2 bij de Gerleeweg 11, 9.000 m^2 bij de Kraaierslaan).

Het afvalwater van de nieuwe woningen wordt aangesloten op de aanwezige riolering. Het rioolstelsel in het plangebied nabij Kraaierslaan, perceel C 721 bestaat hoofdzakelijk uit drukriolering. Dit houdt in dat het hemelwater op genoemde perceel niet aangeboden kan worden aan de gemeente. Gelet op de locatie zal het hemelwater het best afgevoerd kunnen worden naar het oppervlaktewater. Het huishoudelijk afvalwater (de zogenaamde droogweerafvoer (DWA)) kan aangeboden worden via een drukriool.

Het rioolstelsel in het plangebied nabij Gerleeweg 9 en 11 bestaat uit een vrij verval riool met minimale afmetingen. Om problemen te voorkomen kan dus alleen het huishoudelijk afvalwater aangeboden worden aan de gemeente. Gelet op de locatie zal het hemelwater het best afgevoerd kunnen worden naar het oppervlaktewater.

Op beide locaties wordt geadviseerd om het hemelwater richting de sloot af te voeren en het huishoudelijk afvalwater in te zamelen en af te voeren.

5.9.4 Conclusie

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen hebben geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van kosten anderszins is verzekerd, en tevens locatie-eisen niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening en een anterieure overeenkomst. In deze anterieure overeenkomst wordt tevens vastgelegd dat mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer is.

Het vaststellen van een exploitatieplan is hiermee niet noodzakelijk.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (zienswijzenprocedure).

6.2.2 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex art 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verstuurd aan de verschillende overlegpartners. Er zijn twee overlegreacties op het plan binnengekomen, van de Provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland. Deze vooroverlegreacties zijn als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

De Provincie Zuid-Holland heeft aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben.

Bij het Hoogheemraadschap van Rijnland gaf het voorontwerpbestemmingsplan aanleiding tot het maken van de volgende opmerking:

In de waterparagraaf wordt aangegeven dat de verharding in het gebied in totaliteit afneemt. Echter bevinden de percelen zich in diverse peilvakken. Ten aanzien van toename van verharding en een hierbij versnelde afwatering naar het watersysteem, wordt per peilvak beoordeeld of hier inderdaad sprake van is.

Voor de percelen Gerleeweg 11 en De Boender 18-20, welke zich respectievelijk in de peilvakken RL-H-04B en OR.1.24.1.5 bevinden, is inderdaad sprake van een afname van verhard oppervlak.

Ten aanzien van perceel Kraaierslaan, welke zich in peilvak OR. 1.25.0.4 bevindt, vindt daarentegen een toename van verharding plaats. Op basis van de beschikbare gegevens hebben wij onvoldoende inzicht in de totale omvang van de toename van verhard oppervlak. Wij verzoeken u in de ruimtelijke onderbouwing een tabel op te nemen waarin de toekomstige situatie de oppervlakken verhard, onverhard en open water worden aangegeven, indien daadwerkelijk sprake is van een toename van verharding van meer dan 500 m², dient dit te worden gecompenseerd door het graven van 15% open oppervlaktewater, hetgeen eveneens in het plan moet worden verwoord.

Naar aanleiding van deze reactie is paragraaf 5.9.3 aangepast.

6.2.3 *Inspraak*

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 23 februari 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld inspraakreacties bij het college van burgemeester en wethouders in te dienen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

6.2.4 *Zienswijzen*

Te zijner tijd worden in deze paragraaf of in een separate bijlage de zienswijzen verwerkt.

7 Juridische planopzet

7.1 Algemeen

7.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder et cetera) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

7.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is de bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

7.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruik. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

7.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'ontheffing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

7.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

7.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Het bestemmingsplan kent drie bestemmingen: Agrarisch - Bollengrond, Tuin, Wonen en de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 2 en 3.

Agrarisch - Bollengrond

De gronden waarop geen woningen en/of een tuin worden gerealiseerd zijn bestemd voor de uitoefening van agrarische doeleinden en de bij de bestemming 'Agrarisch' behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en voet- en fietspaden. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Dit is van belang, omdat de gronden op deze manier wel gebruikt kunnen blijven worden als bollengrond maar er (na sloop van de bedrijfsgebouwen) niet opnieuw weer bebouwing kan worden opgericht. Zodoende blijft de openheid die wordt bereikt met de sloop van de kassen, ook in de toekomst gewaarborgd.

Tuin

Het is gewenst de gronden voor zover gelegen tussen de woning en de straat, zoveel mogelijk te vrijwaren van bebouwing. Zodoende zullen de woningen prominent in het zicht komen en ontstaan een rustig straat- en bebouwingsbeeld. Aan de gronden is daarom de bestemming Tuin toegekend waarop beperkingen gelden ten aanzien van bouwen.

Wonen

Op de gronden die bestemd zijn als 'Wonen' mogen enkel vrijstaande woningen gerealiseerd worden, met de bijbehorende voorzieningen zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, tuinen en water. De hoofdgebouwen (de woningen) dienen gerealiseerd te worden binnen het bouwvlak. Het hoofdgebouw is het gebouw dat als belangrijkste gebouw op het perceel is aan te merken. De maximale inhoudsmaat, goothoogte- en bouwhoogte van de woning zijn tevens geregeld op de verbeelding.

Aan-, en uitbouwen alsmede vrijstaande bijgebouwen bij de woning mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. In de regels zijn maximale maten ten aanzien van oppervlakte en hoogte opgenomen.

Waarde - Archeologie 2 en 3

Het is momenteel niet bekend of in het gebied met middelhoge en hoge verwachting ook daadwerkelijk archeologische relictten aanwezig zijn. Anderzijds moeten mogelijke archeologische waarden zo veel mogelijk beschermd worden. Aangezien in het bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, moet worden vastgesteld dat bij sloop en nieuwbouw of andere grondroeringen waarvan nu nog niet bekend is of en waar deze gaan plaatsvinden, eventuele aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Om deze reden is een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 toegekend voor de gebieden met een hoge verwachting en een dubbelbestem-

ming Waarde - Archeologie 3 voor de gebieden met een middelhoge verwachting. Bij (toekomstige) bodemingrepen groter dan 100 m² respectievelijk 500 m² is nader archeologisch onderzoek verplicht.