

# **Achterweg tussen 7 en 9 en Herenweg naast 151**

**Bestemmingsplan**

Toelichting



| <b>procedure</b> | <b>datum</b>     |
|------------------|------------------|
| Voorontwerp      | -                |
| ontwerp          | 24 november 2023 |
| vastgesteld      | 5 juni 2024      |
| onherroepelijk   | P.M.             |

|               |                                      |
|---------------|--------------------------------------|
| opdrachtgever | Gemeente Noordwijk                   |
| opdrachtnemer | Van Riezen & Partners                |
| status        | Vaststelling                         |
| plan-idn      | NL.IMRO.0575.BPLGAchterHerenwNW-VA01 |
| documentdatum | 6 juni 2024                          |
|               |                                      |

:

## Inhoud

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Inhoud                              | 3  |
| 1. Inleiding                        | 4  |
| 1.1 Aanleiding                      | 4  |
| 1.2 Ligging plangebied              | 4  |
| 1.3 Plangrenzen                     | 6  |
| 1.4 Vigerende bestemmingsplannen    | 6  |
| 1.5 Leeswijzer                      | 8  |
| 2. Beschrijving plangebied          | 9  |
| 2.1 Ontstaansgeschiedenis           | 9  |
| 2.2 Bestaande situatie              | 10 |
| 2.3 Beoogde situatie                | 15 |
| 3. Beleidskader                     | 18 |
| 3.1 Inleiding                       | 18 |
| 3.2 Rijksbeleid                     | 18 |
| 3.3 Provinciaal beleid              | 18 |
| 3.4 Regionaal beleid                | 23 |
| 3.5 Gemeentelijk beleid             | 27 |
| 4. Onderzoek                        | 33 |
| 4.1 Milieueffectrapportage (m.e.r.) | 33 |
| 4.2 Verkeer en parkeren             | 33 |
| 4.3 Geluidhinder (Wet geluidhinder) | 34 |
| 4.4 Bedrijvigheid                   | 36 |
| 4.5 Luchtkwaliteit                  | 38 |
| 4.6 Bodemkwaliteit                  | 39 |
| 4.7 Externe veiligheid              | 40 |
| 4.8 Natuur en ecologie              | 42 |
| 4.9 Archeologie en cultuurhistorie  | 44 |
| 4.10 Water                          | 47 |
| 5. Juridische planbeschrijving      | 49 |
| 5.1 Algemeen                        | 49 |
| 5.2 Planvorm                        | 49 |
| 5.3 Opbouw regels                   | 50 |
| 6. Economische uitvoerbaarheid      | 54 |
| 7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 55 |
| 7.1 Bewonersinformatie              | 55 |
| 7.3 Ontwerpfase                     | 55 |
| 7.4 Vaststellingsfase               | 55 |
| 7.5 Handhaving                      | 55 |

### Bijlagen:

1. Kavelpaspoort Achterweg
2. Kavelpaspoort Herenweg
3. Akoestisch onderzoek
4. Bodemonderzoek
5. Quick scan ecologie
6. Aanvullend onderzoek rugstreeppad
7. Stikstofonderzoek Achterweg en Herenweg
8. Archeologisch bureauonderzoek Achterweg
9. Archeologisch booronderzoek Achterweg
10. Archeologisch bureauonderzoek Herenweg
11. Nota van beantwoording zienswijzen

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De uitbreidingswijk Offem-Zuid bij Noordwijk-Binnen wordt gefaseerd aangelegd. Voor de aanleg van de rotonde ten behoeve van de ontsluiting van deze nieuwe wijk op de Verlengde Beeklaan was extra grond nodig. De te verwerven percelen grenzen aan de beoogde woningbouwlocatie in het Achterweggebied waarop sinds september 2019 de Wet voorkeursrecht gemeente is gevestigd. Met de eigenaar van de grond is overeenstemming bereikt over een grondruil waarbij de gemeente de benodigde percelen H 1364 en H 1365 in eigendom verkrijgt en de verkoper percelen krijgt, zijnde het perceel Achterweg tussen 7 en 9 (I 640) en het perceel Herenweg naast 151 (H 1475).

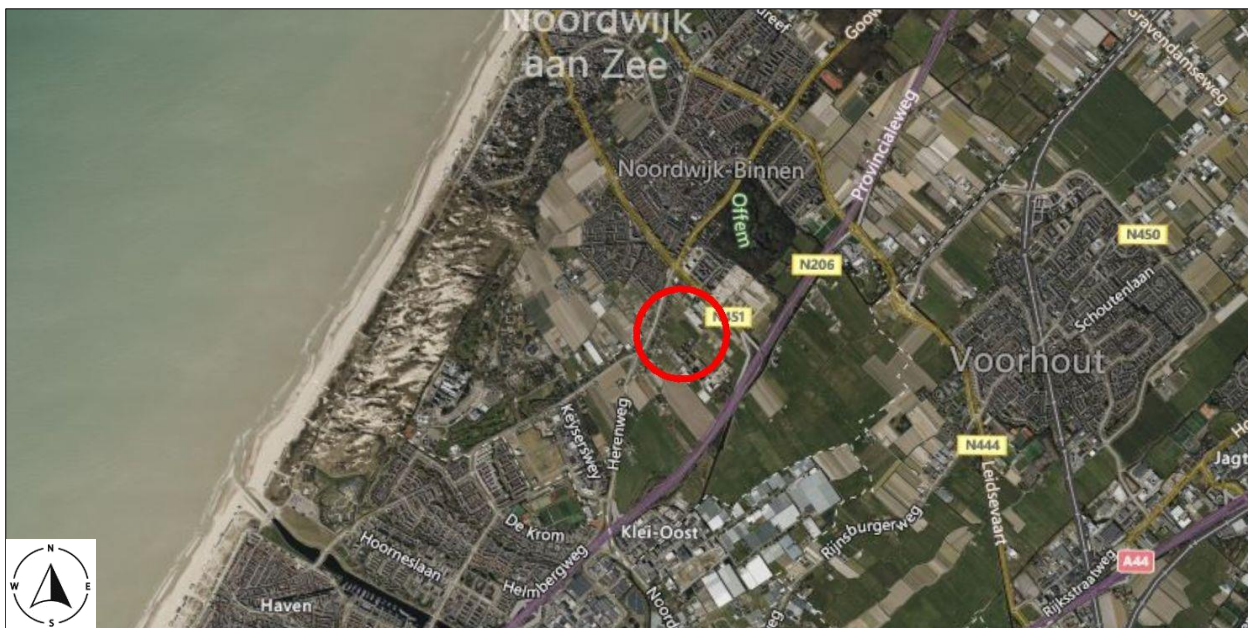
Naast de grondruil is de gemeente een inspanningsverplichting overeengekomen met de eigenaar van de gronden om een planologische wijziging van de betreffende percelen te bewerkstelligen. Het voornemen is om op de voormalige agrarische percelen Achterweg tussen 7 en 9 en Herenweg naast 151 in totaal twee greenportwoningen te realiseren.

Ter realisatie van de woningen is medio 2023 door de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij Duin- en Bollenstreek (GOM). Er kan zodoende medewerking worden verleend aan de bouw van de twee nieuwe woningen op de betreffende percelen. De beoogde herontwikkeling van twee Greenportwoningen past echter niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om de twee woningen te kunnen realiseren is het voorliggende nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan is op 20 december 2023 ter inzage gelegd. Inmiddels is sinds 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, lid 2, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft bij de vaststelling van het bestemmingsplan het oude recht, de Wet ruimtelijke ordening, van toepassing. Zodra het voorliggende bestemmingsplan van kracht is, wordt het bestemmingsplan onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 1, van de Invoeringswet Omgevingswet.

## 1.2 Ligging plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de percelen Achterweg tussen 7 en 9 (kadastraal bekend gemeente Noordwijk (NWK02), sectie I, nummer 640) en het perceel Herenweg naast 151 (kadastraal bekend gemeente Noordwijk (NWK02), sectie H nummer 1475).



Afbeelding: globale situering plangebied in groter geheel (bron: Bing maps)

De beide percelen bevinden zich in het landelijk gebied van Noordwijk, ten zuiden van de woonkern van Noordwijk-Binnen. Ten noordoosten van het perceel Achterweg tussen 7 en 9 wordt op circa 150 meter afstand de uitbreidingswijk Offem-Zuid in fases aangelegd. Ten noorden van het perceel Herenweg naast 151 ligt de woonwijk Vinkeveld, op circa 250 meter afstand.

Beide percelen zijn in het verleden in gebruik geweest voor agrarische doeleinden.



Afbeelding: luchtfoto van het met rode lijn aangegeven plangebied en de directe omgeving (links Herenweg naast 151 en rechts Achterweg tussen 7 en 9, bron: Bing maps)

In hoofdstuk 2 zal uitgebreider worden ingegaan op het plangebied.

### 1.3 Plangrenzen

De begrenzing van het plangebied volgt (grotendeels) de kadastrale grenzen van de beide percelen. Het zijn daardoor twee plandelen.



Afbeelding: plangrenzen bestemmingplan "Achterweg tussen 7 en 9 en Herenweg naast 151" (links Herenweg naast 151 en rechts Achterweg tussen 7 en 9)

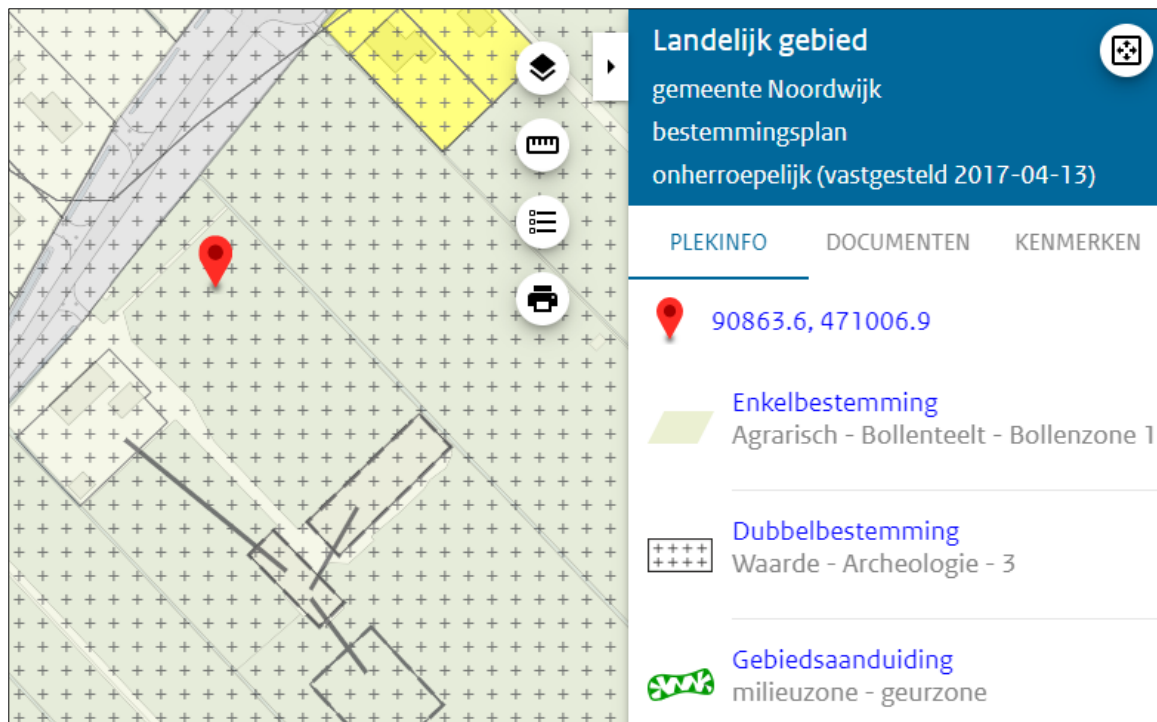
Voor het perceel Achterweg tussen 7 en 9 gaat het om het gehele kadastrale perceel I 640. Bij het perceel Herenweg naast 151 bestaat de plangrens uit het noordwestelijke deel van het kadastrale perceel H 1475. Het eveneens op het kadastrale perceel H 1475 gelegen volkstuinencomplex en de groenstrook ten noorden van het volkstuinencomplex maken geen onderdeel uit van het plangebied.

### 1.4 Vigerende bestemmingsplannen

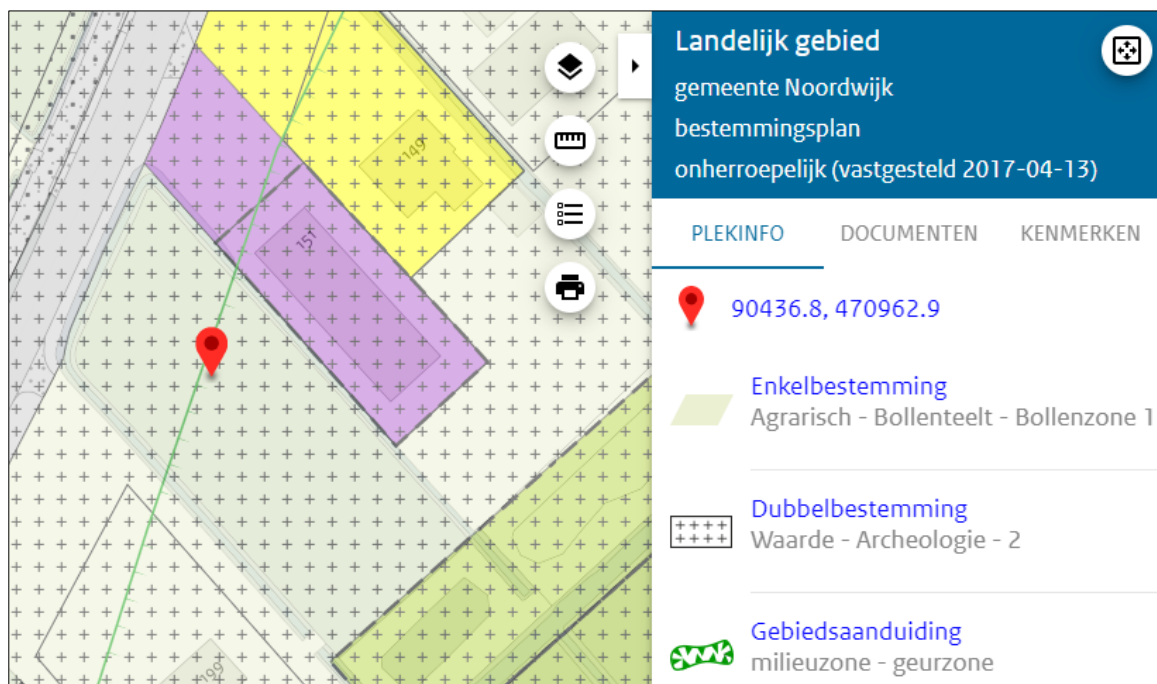
Ter plaatse van het onderhavig plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' (inclusief wijzigingsplan 'Verwijderen geurzone en Waarde Archeologie 2 Offem-Zuid en Landelijk gebied'). Daarnaast is voor heel Noordwijk op 30 mei 2018 een parapluperziening vastgesteld met betrekking tot parkeernormen (Paraplubestemmingsplan Parkeren).

#### 1.4.1 Bestemmingsplan 'Landelijk gebied'

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk gebied', vastgesteld op 13 april 2017. In dit bestemmingsplan hebben de beide percelen de bestemming 'Agrarisch – Bollenteelt - Bollenzone 1' (artikel 3). Daarbinnen is de uitoefening van een bollenteeltbedrijf toegestaan, alsmede ten behoeve van behoud en versterking en herstel van de voorkomende natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden, in de vorm van bollenvelden, grootschalige openheid, kenmerkende landschapsstructuur en natuur- en landschapselementen in de vorm van houtwallen en -singels, geriefhoutbosjes en overige groenvoorzieningen. Ook mogen de gronden worden gebruikt voor de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water op perceelsniveau, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen.



Afbeelding: uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Landelijk gebied" ter plaatse van Achterweg tussen 7 en 9 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding: uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Landelijk gebied" ter plaatse van Herenweg naast 151 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied is ter plaatse van het plandeel aan de Achterweg voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en ter plaatse van het plandeel aan de Herenweg van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Deze dubbelbestemmingen zijn ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Daarnaast waren beide percelen (deels) gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geurzone' maar deze gebiedsaanduiding is ter plaatse van de beide plandelen geheel komen te vervallen door het

op 18 september 2018 vastgestelde wijzigingsplan 'Verwijderen geurzone en Waarde Archeologie 2 Offem-Zuid en Landelijk gebied'.

Ter plaatse van de beide plandelen is niet voorzien in bouwvlakken of bouwgerelateerde aanduidingen. De gronden mogen daardoor alleen worden bebouwd met erf- en terreinafscheidingen tot 1 meter.

#### **1.4.2 Paraplubestemmingsplan 'Parkeren'**

Op 30 mei 2018 is voor grote delen van Noordwijk, inclusief het voorliggend plangebied, een paraplubestemmingsplan vastgesteld met betrekking tot parkeren. Als gevolg van het paraplubestemmingsplan geldt dat het gebruiken en/of bebouwen van gronden uitsluitend is toegestaan indien voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen (met bijbehorende eisen voor locatie en inrichting) ten behoeve van (vracht)auto's en overige verkeersvoertuigen (zie subparagraaf 3.5.4 voor een beschrijving van het gemeentelijke beleid ten aanzien van parkeernormen). Van deze bepaling kan onder voorwaarden worden afgeweken in een situatie dat het voldoen aan de bepalingen niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit. Het afwijkingsbesluit moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder geval blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit en een goede parkeersituatie geborgd is.

#### **1.5 Leeswijzer**

Het bestemmingsplan bestaat uit een planverbeelding en regels en wordt vergezeld van een toelichting. De planverbeelding en de regels vormen het juridische deel van het bestemmingsplan en regelen tezamen het gebruik van de gronden en de bebouwingsmogelijkheden. De toelichting bij het bestemmingsplan geeft achtergrond- en aanvullende informatie. De toelichting is als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 aandacht geschonken aan het beleidskader. Er wordt ingegaan op het relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau en sectoraal beleid.

In de hoofdstuk 4 wordt ingegaan op diverse uitvoerbaarheidsaspecten zoals bodem, water en luchtkwaliteit, archeologie, etc.

In hoofdstuk 5 komt de bestemmingsregeling aan de orde. Er wordt uitleg gegeven over de planvorm en de regels.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en ten slotte komt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod. Er wordt daarbij onder meer ingegaan op de ter inzage legging en het gevoerde overleg met betrokken (overheids)instanties (conform artikel 3.1.1-overleg Besluit ruimtelijke ordening).

## 2. Beschrijving plangebied

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

#### 2.1.1 Periode tot de Middeleeuwen

In het verre verleden vormden Noordwijk en de toenmalige kuststrook een ideaal vestigingsgebied ten opzichte van het uitgestrekte veengebied dat zich tussen de kust en de huidige provincie Utrecht uitstrekte. De strandwallen en strandvlaktes boden het decor voor de eerste menselijke bewoning en waren een relatief veilige en droge plaats om te wonen vanwege de verhoogde ligging van de strandwallen. De zandgrond was een stevige basis voor het bouwen van woningen en was begroeid met bossen, beuk, eik en iep. Landbouwers trokken naar dit gebied tussen de zee in het westen en de veenmoerassen in het oosten.

Omstreeks het jaar nul leidde de tot dan toe ongebreidelde expansiedrift van Rome tot de verovering van de nu Nederlandse gebieden ten zuiden van de Rijn. De Rijn vormde de noordgrens van het Romeinse Rijk. Deze grens wordt aangeduid als limes. Noordwijk had in deze periode een interessante ligging direct ten noorden van de limes. Ten zuiden van de gemeente lagen twee belangrijke Romeinse nederzettingen: de nederzetting in en mogelijk rond Brittenburg te Katwijk en het Romeinse castellum te Valkenburg. De rijksgrens was geen ijzeren gordijn, integendeel, er was juist een levendige communicatie over en weer tussen de gebieden ten noorden en zuiden van de limes.

Na het vertrek van de Romeinen regeerden tot de Vroege Middeleeuwen in dit gebied de Friese koningen, gevolgd door de Franken vanuit het zuiden. De vele bomen boden ooit een goede bescherming tegen de Romeinen, maar werden vanaf het jaar 700 meer en meer gekapt vanwege de groeiende houtconsumptie en de behoefte aan landbouwgrond.

#### 2.1.2 Middeleeuwen

Gedurende de periode van de Volle en Late Middeleeuwen (1000-1500) ontwikkelde Noordwijk zich verder. Het werd een ambacht onder de Graven van Holland. Noordwijk-Binnen is ontstaan door een verdichting langs de centraal gelegen weg op de strandwal vanaf circa 930 na Christus. Deze route, waar de Gooweg onderdeel van uitmaakt, werd later onderdeel van een lint van landgoederen dat loopt van de kop van Noord-Holland via Haarlem, Vogelenzang en Wassenaar naar Den Haag.

Tijdens de Volle en Late Middeleeuwen ontwikkelde de oude dorpskern van Noordwijk-Binnen zich kortstondig tot een bedevaartsplaats voor Sint Jeroen.

Tussen de strandwallen liggen de lager gelegen strandvlakten. Grond is hier van oorsprong veen. De begroeiing werd hier gedomineerd door de wilg, els en iep. Vanaf het jaar 1400 werden deze gronden ontgonnen en omgevormd tot weilanden. Door begrazing en ontbossing en een destijds relatief droog klimaat heersten grote zandverstuivingen waardoor de strandvlakten verzandden. Door verzanding en ander gebruik was een andere manier van afwatering nodig. Diverse weteringen zijn aangelegd voor de afwatering vanaf de duinen en strandwallen.

Wateringen (waterlopen) omringden ook de dorpskern van Noordwijk-Binnen. De wateringen houden verband met het verlenen van stadsrechten aan Noordwijk in 1398. Voor het behouden van stadsrechten moest er een muur om de stad komen. Deze stadsmuur kwam echter niet tot stand. Zodoende werden de rechten door Graaf Albrecht van Beieren weer teruggenomen en bleef Noordwijk onder het Bourgondische en Oostenrijkse Huis een ambachtsheerlijkheid. Niet alleen in Noordwijk-Binnen vonden ontwikkelingen plaats. Buiten dit dorp ontstonden nieuwe nederzettingen. Zo ontstond er een vissersnederzetting bij de zee: de basis van Noordwijk aan Zee.

#### 2.1.3 Periode na de Middeleeuwen tot heden

Noordwijk aan Zee heeft jarenlang haar functie als vissersdorp behouden maar rond 1860 nam deze functie af en ging Noordwijk aan Zee zich meer richten op de opkomende

Bestemmingsplan Achterweg tussen 7 en 9 en Herenweg naast 151- Toelichting

toeristenindustrie met als uiteindelijk resultaat dat Noordwijk aan Zee een badplaats werd met verschillende uitbreidingen in de duinen ter weerszijden van het vissersdorp. Pas na de Tweede Wereldoorlog groeide Noordwijk Binnen sterk.

De strandwallen boden ook een uitstekende plaats voor de vestiging van landgoederen en buitenhuizen. Deze landgoederen lagen aan weerszijden van de zogenaamde 'herenwegen', die midden over de strandwallen liepen en de dorpen met elkaar verbonden. Een voorbeeld van een 'herenweg' is de aan de noordwestzijde van het plangebied gelegen Gooweg.

Zowel Noordwijk aan Zee als Noordwijk-Binnen zijn inmiddels uitgegroeid tot volwaardige kernen maar de ruimtelijke scheiding tussen Noordwijk-Binnen en Noordwijk aan Zee is tegenwoordig evengoed nog steeds aanwezig. Ook de verbindingen die van oudsher tussen Binnen en de badplaats liepen (de Oude Zeeweg, de Pickéweg en de Nieuwe Zeeweg/Schoolstraat) zijn nog steeds in gebruik, evenals de verbindingswegen met omliggende kernen. De Zwarteweg (voorheen 'Catwijckerwegh') is de verbindingsweg die van oudsher richting Katwijk loopt en de Herenweg is de historische verbindingsweg met Rijnsburg.



*Afbeelding: historische kaart (1839-1859) met diverse strandwallen en strandvlakten in en rond het plangebied*

De beide plandelen in het plangebied zijn in de loop van de 19<sup>e</sup> eeuw in gebruik genomen voor agrarische doeleinden. De Achterweg ontwikkelde zich als een typisch tuinderslint en de Herenweg als een zandnederzetting, beide in open landschap.

## 2.2 Bestaande situatie

### 2.2.1 Plandeel Achterweg en directe omgeving

Het plandeel ligt ten zuidoosten van de Achterweg. Tot omstreeks 2020 zijn de gronden van het plandeel en de omliggende gronden verpacht geweest ten behoeve van bollenteelt. Het plandeel is momenteel begroeid met een evenwijdig aan de Achterweg gelegen haag. Voor de rest bestaat het plandeel uit een ruigte begroeiing van onder andere gras en riet. Aan de noordoostzijde is verder nog een smalle sloot aanwezig, welke haaks op de Achterweg is gesitueerd.



*Afbeelding: de evenwijdig aan de Achterweg gelegen haag en de ruigte begroeiing, gezien in zuidwestelijke richting (links) en de haaks op de Achterweg gesitueerde sloot, gezien vanaf de Achterweg (rechts)*

Het plandeel wordt aan de noordoost, oost- en zuidoostzijde omringd door weidevelden. Op circa 65 meter afstand van het plandeel bevindt zich ten zuidoosten nog wel kasbebauwing maar die is niet meer in gebruik voor agrarische doeleinden. Ten zuidwesten van het plandeel, op circa 10 meter afstand, zijn de gronden in gebruik als erf met daarop een agrarische bedrijfswoning met tuin en bijgebouwen (Achterweg 9). De bedrijfswoning is éénlaags en voorzien van een langskap. De woning ligt op circa 45 meter afstand van de rijweg van de Achterweg. Tussen de voortuin en de rijweg bevindt zich een smalle sloot.



*Afbeelding: de agrarische bedrijfswoning op nummer 9, gezien vanaf de Achterweg (bron: Google Maps)*

Aan de overzijde van de Achterweg zijn de gronden in gebruik bij een bollenteeltbedrijf (Achterweg 6) en een naastgelegen agrarische bedrijfswoning met tuin en bijgebouwen (Achterweg 4). Beide gebouwen zijn éénlaags met een dwarskap. Achter de bedrijfswoning bevindt zich agrarische bedrijfsbebauwing.



Afbeelding: het bollenteeltbedrijf op nummer 6 en de agrarische bedrijfswoning op nummer 4, gezien vanaf de Achterweg (bron: Google Maps)

Tenslotte bevinden zich circa 55 meter ten noordoosten van het plandeel een woonkavel (Achterweg 7). De woning is éénlaangs met dwarskap.



Afbeelding: de woning op nummer 7, gezien vanaf de Achterweg (bron: Google Maps)

### 2.2.2 Plandeel Herenweg en directe omgeving

Het plandeel ligt ten zuidoosten van de Herenweg, tussen het bedrijfsperceel op nummer 151 en het voormalige agrarische bedrijfsperceel met bedrijfswoning op nummer 199 in. Het plandeel is in het verleden in gebruik geweest ten behoeve van bollenteelt. Momenteel is sprake van een grasveld. Het gehele grasveld is aan drie zijden omringd door een sloot van ongeveer een meter breed zonder beschoeiing.



*Afbeelding: het grasveld, gezien in noordwestelijke richting*

Aan de achterzijde van het grasveld ligt een kleine heuvel met begroeiing. Deze heuvel vormt de noordwestelijke begrenzing van het gemeentelijke volkstuinencomplex aan de Achterweg. Tussen de heuvel en de volkstuinen bevindt zich een watergang.



*Afbeelding: de heuvel met begroeiing, gezien in zuidwestelijke richting (links) en de watergang en een deel van de volkstuinen (rechts)*

Ten zuiden/zuidwesten van het plandeel ligt een agrarisch bedrijfsperceel met bijbehorende bedrijfswoning, tuin en bijgebouwen (Herenweg 199). De bedrijfswoning is éénlaags met een langskap en bevindt zich op circa 110 meter afstand van de rijweg van de Herenweg.



*Afbeelding: de agrarische bedrijfswoning op nummer 199, gezien vanaf de Herenweg (bron: Google Maps)*

Aan de overzijde van de Herenweg bevinden zich een groothandels- en exportbedrijf in decoratie- en woonaccessoires (Herenweg 100) en een naastgelegen voormalig agrarisch perceel. Het perceel van het groothandelsbedrijf is bebouwd met een kantoorgebouw met achtergelegen magazijnruimte.



*Afbeelding: het groothandelsbedrijf op nummer 100 en het naastgelegen voormalig agrarisch perceel, gezien vanaf de Herenweg (bron: Google Maps)*

Op de gronden ten noordoosten van het plandeel staat voormalige bedrijfsbebouwing. De loods is éénlaags met een dwarskap.



*Afbeelding: de voormalige bedrijfsloods op nummer 151, gezien vanaf de Herenweg (bron: Google Maps)*

## 2.3 Beoogde situatie

Dit plan voorziet in de bouw van een tweetal woningen op voormalige agrarische bollenteeltgronden. De aanleiding om deze voormalige bollenteeltgronden te gaan bebouwen met woningen is dat voor de aanleg van de rotonde ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwe wijk Offem Zuid op de Verlengde Beeklaan extra grond nodig was. Daarnaast grenst het te verwerven perceel aan de beoogde woningbouwlocatie in het Achterweggebied waarop de Wet voorkeursrecht gemeente sinds september 2019 gevestigd is.

De gemeente is een inspanningsverplichting overeengekomen met de eigenaar van de gronden om een planologische wijziging van de betreffende percelen te bewerkstelligen.

### 2.3.1 Plandeel Achterweg tussen 7 en 9

De kavel van de nieuwe woning aan de Achterweg krijgt een oppervlak van 1.000 m<sup>2</sup> waarbij de kavel een breedte heeft van circa 40 meter en een diepte van circa 23 tot 28 meter. De kavel zal via een eigen in- en uitrit worden ontsloten via de Achterweg.

Op de kavel mag een woning worden gebouwd met een maximum inhoud van 750 m<sup>3</sup> (hoofdgebouw en eventuele aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen) en een goot- en nokhoogte van respectievelijk 5 en 9 meter. Dergelijke maxima komen doorgaans neer op een éénlaagse woning met grondvlak van circa 100 m<sup>2</sup> en een bovengelegen laag in de kap. De kap heeft een hellingshoek tussen 35 en 50 graden waarbij de nokrichting bij voorkeur haaks op de weg staat. Met de maximum goot- en bouwhoogte en hellingshoek wordt aangesloten bij de maatvoering van de bebouwing in het landelijk gebied. Eventueel mag de woning nog worden voorzien van een kelder. Deze kelder maakt geen onderdeel uit van de maximum inhoud van 750 m<sup>3</sup>.



Afbeelding: beoogde invulling woonkavel Achterweg (zie ook bijlage 1)

De woning dient op enige afstand van de nieuwe perceelsgrenzen te worden gepositioneerd. Zo bedraagt de minimale afstand tot de noordoostelijke en zuidoostelijke perceelsgrens 6 meter. Bij de zuidwestelijke perceelsgrens (zijde woning Achterweg 9) dient de minimale afstand 9 meter te bedragen. Ook dient de voorgevel op enige afstand van de Achterweg te komen.

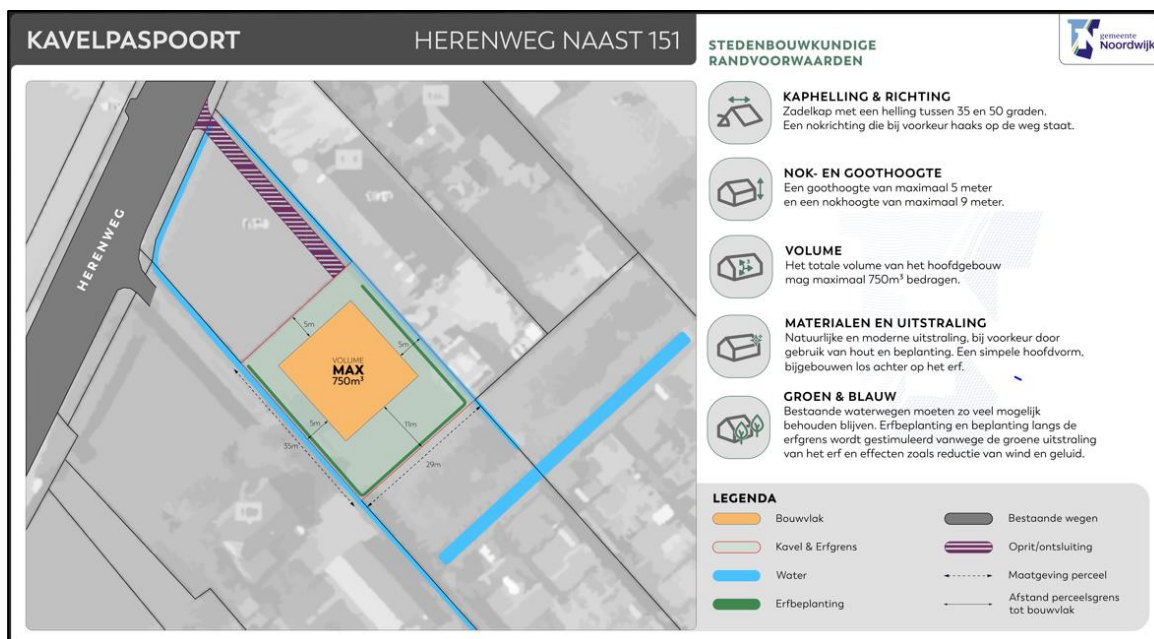
De bestaande afwateringssloot haaks op de Achterweg dient minimaal in stand te worden gelaten. Omdat de omliggende gronden nog in pacht zijn en dus gebruikt mogen/kunnen worden voor bollenteelt dienen de naar het noordoosten en zuidoosten gekeerde perceelsgrenzen te worden beplant met een volblad windhaag (of vergelijkbare voorziening). Hiermee wordt eventuele drift vanwege het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen voorkomen. De haag dient ook na aanleg in stand te worden gehouden.

Voor het Achterweggebied heeft de gemeente de wens/ ambitie om dit gebied vanaf 2030 te gaan ontwikkelen voor woningbouw. De plannen hiervoor zijn momenteel nog in voorbereiding.

### 2.3.2 Plandeel Herenweg naast 151

De kavel van de nieuwe woning aan de Herenweg krijgt een oppervlak van 1.000 m<sup>2</sup>. De kavel heeft een breedte van circa 29 meter en een diepte van circa 35 meter. Het te bebouwen deel bevindt zich aan de zijde van het volkstuintencomplex, hierdoor zal de woning op enige afstand van de rijweg van de Herenweg komen te liggen. De kavel zal via een eigen in- en uitrit worden ontsloten via de Herenweg.

Op de kavel mag een woning worden gebouwd met een maximum inhoud van 750 m<sup>3</sup> (hoofdgebouw en eventuele aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen) en een goot- en nokhoogte van respectievelijk 5 en 9 meter. Dergelijke maxima komen doorgaans neer op een éénlaagse woning met grondvlak van circa 100 m<sup>2</sup> en een bovengelegen laag in de kap. De kap heeft een hellingshoek tussen 35 en 50 graden waarbij de nokrichting bij voorkeur haaks op de weg staat. Met de maximum goot- en bouwhoogte en hellingshoek wordt aangesloten bij de maatvoering van de bebouwing in het landelijk gebied. Eventueel mag de woning nog worden voorzien van een kelder. Deze kelder maakt geen onderdeel uit van de maximum inhoud van 750 m<sup>3</sup>.



Afbeelding: beoogde invulling woonkavel Herenweg (zie ook bijlage 2)

De woning dient op enige afstand van de nieuwe perceelgrenzen te worden gepositioneerd. Zo bedraagt de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen en voorste perceelgrens 5 meter. Bij de achterste perceelgrens (zijde volkstuinencomplex) dient de minimale afstand 11 meter te bedragen.

### 2.3.3 Beeldkwaliteitseisen bebouwing en landschappelijke inpassing

Voor de beide kavels zijn beeldkwaliteitseisen in de vorm van kavelpaspoorten opgesteld met stedenbouwkundige randvoorwaarden voor wat betreft bebouwing en landschappelijke inpassing. Deze kavelpaspoorten zijn ook opgenomen in de bijlage van de toelichting. In de kavelpaspoorten is aangegeven dat de woningen een eenvoudige hoofdvorm in de lengterichting van de kavel dienen te krijgen. De bedoeling is om de woningen een natuurlijke en moderne uitstraling te laten hebben, bij voorkeur door het gebruik van hout en beplanting. Gewenst is een simpele hoofdvorm waarbij bijgebouwen los en achterop het erf staan.

Voor de Achterweg is de wens dat de kavel zal worden beplant met erfbeplanting vanwege de groene uitstraling van het erf. Langs de noordoostelijke en zuidoostelijke erfgrens is een windhaag nodig vanwege de regels omtrent spuitzones door de bollenteelt.

Voor de kavel aan de Herenweg is de wens om erfbeplanting en beplanting langs de erfgrens te stimuleren vanwege de groene uitstraling van het erf en effecten zoals reductie van wind en geluid.

### 2.3.4 Compensatie bollengrond

De nieuwe woonkavels gaan ten koste van circa 2.000 m² bollengrond. Conform de diverse beleidsstukken dient dit areaal te worden gecompenseerd binnen het gebied van de Greenport Duin- en Bollenstreek. De Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) en de gemeente hebben inmiddels al enkele concrete afspraken gemaakt over bollengrondcompensatie, welke uiteindelijk hebben geleid tot een bollengrondcompensatie-overeenkomst. De daadwerkelijke uitvoering van de compensatie zal daarbij door de GOM worden ingevuld conform de uitvoeringsparagraaf in de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016'. De GOM heeft daartoe de totale compensatiebehoefte geïnventariseerd (inclusief de opgave als gevolg van de ontwikkeling van beide woonpercelen) en daaruit de conclusie getrokken dat de totale behoefte aan bollengrondcompensatie uitvoerbaar is met behulp van het uitvoeringsinstrumentarium uit de ISG.

# 3. Beleidskader

## 3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan vindt zijn basis mede in ruimtelijk beleid zoals dat in nota's en plannen van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente is vastgelegd. Dit hoofdstuk bevat het beleidskader dat op dit bestemmingsplan van toepassing is.

## 3.2 Rijksbeleid

### 3.2.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is al op 30 december 2011 in werking getreden en is onder meer op 1 oktober 2012 en 16 mei 2014 aangevuld.

Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Enkele in het Barro opgenomen onderdelen zijn kustfundament, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

#### - *Consequenties bestemmingsplan*

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft directe invloed op het nu in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Doordat de concrete doorwerking van het Barro bij een aantal onderwerpen is vertaald in de provinciale Verordening kan er wel sprake zijn van indirecte invloed (zie subparagraaf 3.3.2).

### 3.2.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 aan de Tweede Kamer verzonden en richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De NOVI helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes:

1. Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden.
3. Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

#### - *Consequenties bestemmingsplan*

De beoogde herontwikkeling heeft betrekking op het realiseren van twee woonkavels in de linten in het landelijk gebied van Noordwijk waardoor onder meer bij kan worden gedragen aan een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Het voornemen is in overeenstemming met de NOVI.

## 3.3 Provinciaal beleid

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het Omgevingsprogramma.

In de Omgevingsverordening is het beleid in de Omgevingsvisie in regels vertaald. Het betreft regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Zuid-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

De Omgevingsverordening is bindend voor gemeenten, de visie en de overige onderdelen niet – die zijn alleen bindend voor de provincie zelf. In het navolgende wordt daarom slechts kort ingegaan op de Omgevingsvisie en meer op de Omgevingsverordening.

### **3.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland**

De Omgevingsvisie is op 20 februari 2019 vastgesteld en voor het laatst op 1 april 2023 gewijzigd/herzien.

Op het gebied van wonen voorziet de provincie op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen op de juiste plekken voor de verschillende doelgroepen. Gemeenten en de provincie stellen daarvoor jaarlijks gezamenlijk een regionaal woningbouwprogramma op. Regionale woonvisies bevatten de algemene uitgangspunten voor de regionale woningbouwprogramma's.

Voorzien in voldoende en passende woningen op de juiste plekken voor de verschillende doelgroepen in Zuid-Holland is van provinciaal belang. Omdat het aanbod van woningen onvoldoende aansluit op de vraag en de ontwikkelingen op de woningmarkt zich niet beperken tot gemeente- en/of regiogrenzen, is een samenhangende aanpak op bovenlokale en bovenregionale schaal noodzakelijk. Ook hebben de woonopgaven nauwe samenhang met andere (ruimtelijke) opgaven op het vlak van bijvoorbeeld regionale economie, groen en recreatie en infrastructuur. De provincie houdt toezicht op de gemeentelijke uitvoering van de Huisvestingswet 2014.

De provincie hecht waarde aan de vestigingswens van haar (toekomstige) inwoners en hanteert het uitgangspunt dat woningen daar worden gebouwd, waar de behoefte zich manifesteert: de juiste woningen op de juiste plekken en op het juiste moment. Om in voldoende en passende woningen op de juiste plekken voor de verschillende doelgroepen te voorzien worden regionale behoefteramingen vastgesteld. Voor de verdeling over de woningbouwprogramma's (de lijst projecten per regio) zijn vitale dorpen en steden een relevante invalshoek. Dat gaat allereerst over voorraadontwikkeling en voorraadbeheer. De toevoeging en onttrekking van woningen moet bijdragen aan een adequate en gedifferentieerde woningvoorraad, de regionale schaal van de woningmarkt en de lange termijn in ogenschouw nemend. Daarnaast gaat het over de ruimtelijke ordeningskant van het wonen: het toekomstbestendig bouwen en wonen zo situeren dat het - in samenhang met (investeringen in) infrastructuur, klimaatadaptatie en -mitigatie, werklocaties en een aantrekkelijke groenblauwe leefomgeving - bijdraagt aan de maatschappelijke opgaven en transitie waarvoor de provincie staat. Het toevoegen van woningen als de enige of primaire oplossing voor behoud van de sociaaleconomische vitaliteit in steden en dorpen is in de ogen van de provincie geen duurzame lange termijnstrategie.

De voorkeur gaat uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied (verdichting) en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer (nabij mobiliteitsvoorzieningen). Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten. Het eindoordeel over stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten bestaand stads- en dorpsgebied ligt bij de provincie. Deze worden door de provincie integraal afgewogen en afhankelijk daarvan opgenomen op de 3 hectare-kaart.

#### *- Consequenties bestemmingsplan*

De beoogde herontwikkeling heeft betrekking op het realiseren van twee woonkavels buiten bestaand stads- en dorpsgebied maar in de bebouwingslinten in het landelijk gebied van Noordwijk. De omvang van de beide locaties is (beduidend) minder dan 3 hectare waardoor het eindoordeel in beginsel niet bij de provincie ligt.

De gemeente ziet in de Omgevingsvisie verder een uitdaging in het 'klimaatbestendig' inrichten van de fysieke leefomgeving. Om dat te bewerkstelligen wilt de gemeente dat bij ieder bouwproject en gebiedsontwikkeling er rekening wordt gehouden hiermee door het borgen van klimaat adaptieve maatregelen in de bestemmingsplannen. Dat geldt niet alleen voor de aangewezen woongebieden, maar ook voor de bollengebieden en natuurgebieden. Dat vraagt om de realisatie van voldoende tijdelijke opslagcapaciteit en goede afvoermogelijkheden voor hemelwater. In het voorliggende bestemmingsplan is daar rekening mee gehouden door regels op te nemen over het verharderen van gronden buiten het bouwvlak (zie ook paragraaf 4.10).

### **3.3.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland**

De Omgevingsverordening is op 20 februari 2019 vastgesteld en voor het laatst op 1 april 2023 gewijzigd/herzien.

In de verordening is een onderscheid gemaakt tussen nieuwe en bestaande ruimtelijke ontwikkelingen. Op basis van de in artikel 6.8 van de verordening gehanteerde criteria voor 'bestaand' moet de beoogde herontwikkeling worden gezien als 'nieuwe bebouwing' of 'nieuw gebruik van grond of bebouwing'. Dat betekent dat de ontwikkeling dient te worden getoetst aan de relevante regels uit de Omgevingsverordening.

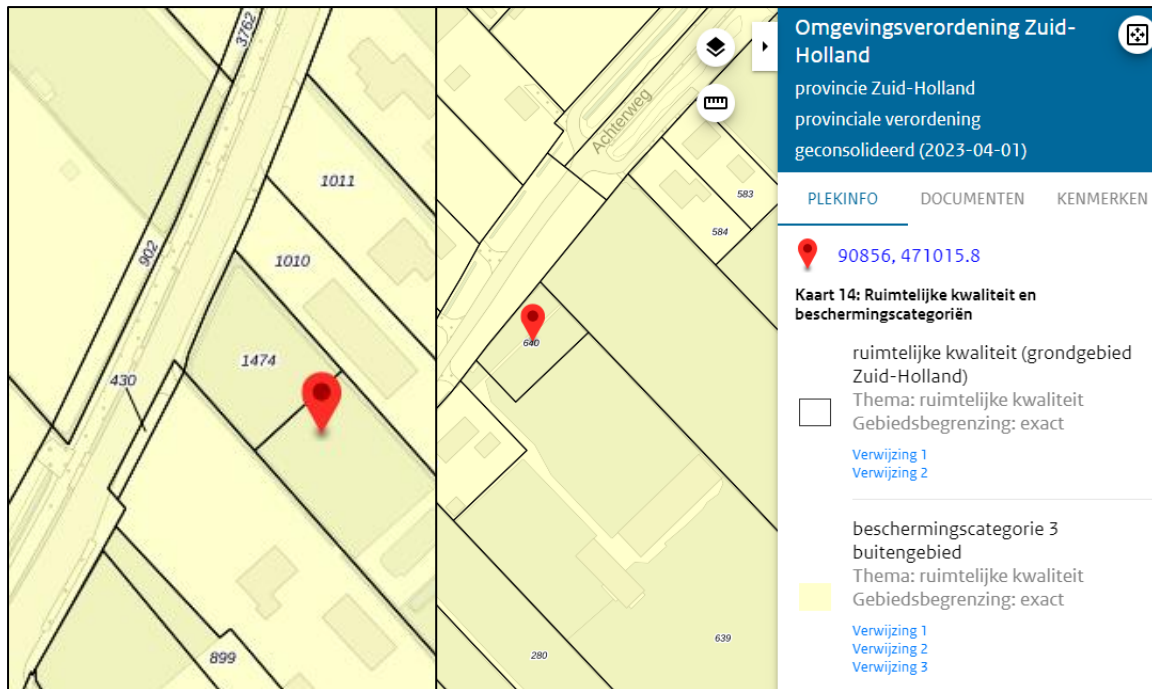
Het plangebied maakt geen deel uit van het bestaand stads- en dorpsgebied (bestaand stedelijk gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro).

Voor het plangebied zijn de volgende onderwerpen uit de Verordening van belang:

- a. Ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9);
- b. Stedelijke ontwikkelingen (artikel 6.10);
- c. Bollenteeltgebied (artikel 6.17).

#### *Ad a: Ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9)*

In artikel 6.9 worden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen regels gegeven met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, zoals vermeld op kaart 14 in bijlage II en beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap. Op deze kaart zijn beide locaties aangewezen als 'beschermingscategorie 3', zoals op de navolgende afbeelding wordt getoond.



Afbeelding: de als beschermingscategorie 3 (gele vlak) aangewezen gronden binnen het plangebied

- a. Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 3, zijnde Buitengebied, kan ontwikkelingen mogelijk maken die kunnen vallen onder de noemer inpassen, aanpassen of transformeren en die in overeenstemming zijn met artikel 6.9a. In het eerste lid van dat artikel is bepaald dat een bestemmingsplan voor een locatie binnen het buitengebied kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast.

Een bestemmingsplan kan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken, mits een zorgvuldige afweging is gemaakt over de locatiekeuze. De motivering gaat in op de beschreven kenmerken en waarden van het gebied en de effecten van de ontwikkeling daarop. Deze vereisten gelden voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij:

- a. een of meer richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit in het geding zijn zoals beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap (kwaliteitskaart); of
- b. sprake is van aanpassen of transformatie als bedoeld in het vijfde lid van artikel 6.9.

De kwaliteitskaart is opgenomen in de Omgevingsvisie. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. Voor de voor de planlocatie vastgestelde kwaliteiten zijn de volgende richtpunten aan de orde:

#### Laag van de Ondergrond

- Richtpunten Rivierdeltacomplex, jonge zeelei (Achterweg):
  - Ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden.
- Richtpunten Kustcomplex, zeezandafzettingen (Herenweg):
  - Ontwikkelingen versterken en gebruiken waar mogelijk de natuurlijke dynamiek en omstandigheden van de kust (duinen, strand en voordelta/vooroever).
  - Ontwikkelingen houden het verschil herkenbaar tussen "hoog en droog" en "laag en nat" en bouwen voort op de parallelle kuststructuur.
  - Veiligheidsmaatregelen zijn mede gericht op het versterken van het natuurlijk kustkarakter.

Bestemmingsplan Achterweg tussen 7 en 9 en Herenweg naast 151- Toelichting

- Richtpunten Strandwallen en oude duinen (Herenweg):
  - Ontwikkelingen dragen bij aan of versterken de bijzondere landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van het strand en de duinen.
  - Ontwikkelingen dragen zorg voor het behoud van het openbare karakter en de afwisseling in de belevingskwaliteit (van druk naar rustig) langs de kust van Zuid-Holland. Nieuwe strandbebouwing voor verblijfsrecreatie nabij duingebied op rustige stranden is daarmee niet toegestaan.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

- Richtpunten Bollenlandschap (plangebied geheel):
  - Ontwikkelingen dragen bij aan het contrast tussen de open en nog gave strandvlakten en de voor de bollenteelt in cultuur genomen (afgezande) oude duinen en strandwallen.
  - Verdichting vindt plaats in reeds bestaande verdichte zones.
  - Ontwikkelingen dragen bij aan behoud en versterking van het zicht op de bollenvelden en de aantrekkelijkheid van het bollenlandschap.

Laag van de stedelijke occupatie

- Richtpunt Bouwwerken voor energie-opwekking (plangebied geheel):
  - Bij de plaatsing van nieuwe bouwwerken voor energie-opwekking zal een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht moeten geven in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van deze bouwwerken op de (wijde) omgeving.

#### *Ad b: Stedelijke ontwikkelingen (artikel 6.10)*

Artikel 6.10 regelt dat een bestemmingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling, ingaat op de toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Op basis van jurisprudentie blijkt dat bij woningbouw in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724). Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De herontwikkeling van het plangebied van (voormalige) bollenteeltgronden naar twee woonkavels is gelet op de definities in de Verordening en het Bro niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

#### *Ad c: Bollenteelt (artikel 6.17)*

In artikel 6.17 is in het eerste lid bepaald dat een bestemmingsplan voor gronden binnen het bollenteeltgebied primair bollenteeltbedrijven, bestaande gemengde bollenteelt- en glastuinbouwbedrijven en bestaande stekbedrijven toelaat, alsmede de daarbij behorende voorzieningen. Beide plandelen zijn aangewezen als bollenteeltgebied.

In afwijking van het eerste lid, kan het bestemmingsplan ook voorzien in greenportwoningen en 'ruimte voor ruimte' woningen als bedoeld in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek. In de toelichting van de Omgevingsverordening is vermeld dat over dergelijke woningen afspraken zijn gemaakt in het kader van de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek en de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek. Maximaal 600 Greenportwoningen kunnen zowel binnen als buiten het bollenteeltgebied worden gerealiseerd. Voor het bollenteeltgebied is hierover een specifieke uitzonderingsbepaling opgenomen in de verordening, omdat de verordening binnen het bollenteeltgebied slechts een beperkt aantal functies mogelijk maakt. De Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) verstrekt bouwtitels voor de realisering van Greenportwoningen. De opbrengst hiervan wordt ingezet ten behoeve van de projecten uit het meerjarenprogramma van de GOM.

#### *- Consequenties bestemmingsplan*

Voorliggend plan betreft de bouw van een tweetal woningen in het Bollenlandschap van Noordwijk. Ter realisatie van de woningen is medio 2023 een overeenkomst gesloten met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij Duin- en Bollenstreek. Alhoewel er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (want minder dan twaalf woningen) dient de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk te blijven.

In het kader van de Omgevingsverordening is de toevoeging van twee greenportwoningen relatief gezien een kleinschalige ontwikkeling; hierdoor blijft de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk.

Voor wat betreft de Laag van de Ondergrond vinden met voorliggend bouwplan geen wijzigingen plaats. Het plan bevindt zich buiten de invloedssferen van het Rivierdeltacomplex, Kustcomplex en Strandwallen en oude duinen.

Voor de Laag van de cultuur- en natuurlandschappen is van belang dat het plangebied (en directe omgeving) niet meer in gebruik zijn als bollenteeltgebied. Het gebied wordt in de bestaande situatie al gebruikt voor o.a. wonen, opslag en volkstuinten. De greenportwoningen zijn juist gesitueerd binnen de bestaande lintbebouwing. Door toevoeging van de woningen wordt het lint verder afgemaakt. De woningen voegen zich qua vorm, massa, richting en uitstraling binnen het bestaande lint. Op andere plekken blijft daardoor het zicht op en de aantrekkelijkheid van de bollenvelden behouden.

In relatie tot de Laag van de stedelijke occupatie gaat het niet om bouwwerken voor energie-opwekking.

Door realisatie van de twee woningen blijft de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk.

### **3.3.3 Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek**

De 'Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek' is vastgesteld door Provinciale Staten van Noord- en Zuid-Holland op respectievelijk 24 en 26 april 2006. In de gebiedsuitwerking worden 12.900 woningen buitenstedelijk gebied en 11.700 woningen binnenstedelijk gebied voorzien.

Binnen de Greenport Bollenstreek wordt het bollencomplex behouden en waar mogelijk verder ontwikkeld, samen met landschapsontwikkeling. Het beleid is erop gericht de ontwikkelruimte voor het bollencomplex te vergroten en de bestemming zeker te stellen. Uitgangspunt is het behoud van minimaal 2.500 tot 2.625 hectare bollenteeltareaal. Hierbinnen is ruimte voor schaalvergroting. Eventueel verlies aan bollengrond moet gecompenseerd worden in de streek zelf.

#### *- Consequenties bestemmingsplan*

De voorziene woningbouw in onderhavige plangebied maakt deel uit van het buitenstedelijk gebied. Ter realisatie van de woningen is medio 2023 een overeenkomst gesloten met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij Duin- en Bollenstreek.

## **3.4 Regionaal beleid**

Noordwijk is gelegen binnen de regio Holland Rijnland en maakt tevens onderdeel uit van de Greenport Duin- en Bollenstreek:

- Holland Rijnland is een samenwerkingsverband van de gemeenten Katwijk, Leiden, Hillegom, Lisse, Teylingen, Oegstgeest, Voorschoten, Leiderdorp, Zoeterwoude, Kaag en Braassem, Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop, Rijnwoude en Noordwijk. De regio werkt gezamenlijk aan ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, natuur en landschap, verkeer en vervoer, samenleving en welzijn. Daarin wil men een goede balans vinden tussen de ontwikkeling en het behoud van het oorspronkelijke karakter met als doel dat de streek aantrekkelijk blijft voor bewoners, bedrijven en toeristen.
- De Duin- en Bollenstreek is één van de door het rijk aangewezen Greenports in Nederland. In de Greenport Duin- en Bollenstreek werken de gemeenten Hillegom, Katwijk, Lisse, Noordwijk en Teylingen met elkaar samen. Dit heeft geleid tot de oprichting van een regionaal ontwikkelbedrijf voor de herstructurering van de Duin- en Bollenstreek: Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM).

### **3.4.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020**

Het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland heeft op 24 juni 2009 de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld, welke op 28 maart 2012 is herzien. In de Regionale Structuurvisie wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met doorkijk naar 2030).

Binnen de Regionale Structuurvisie wordt de ruimtelijke positie van de regio bepaald en gekeken hoe deze zich verhoudt tot haar (Randstedelijke) omgeving. Het bestemmingsplangebied is aangewezen als 'bollenlandschap'.

Voor de regio zijn enkele kernbeslissingen geformuleerd waarbij kernbeslissingen 1 en 5 relevant zijn voor de herontwikkeling van het plangebied:

- Holland Rijnland is een top woonregio: Het reserveren van grond voor woningen heeft ruimtelijke prioriteit. Knelpunt is dat het woningaanbod (in kwantiteit en kwaliteit) achterblijft bij de vraag. Het is noodzakelijk dat er niet alleen voldoende, maar ook gevarieerd, gedifferentieerd en kwalitatief goed wordt gebouwd om de doelgroep van jonge beroepsbevolking te behouden. Het reserveren van grond voor woningen heeft ruimtelijke prioriteit. De gemeenten in de regio bouwen netto 40.000 woningen in de periode tot 2020 waarbij de Duin- en Bollenstreek een extra opgave heeft op basis van de afspraken die zijn gemaakt in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek.
- Het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open: Holland Rijnland kent een aantal kenmerkende open landschappen, waaronder de Bollenstreek (bloemen/bollen). Ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen inbreuk plegen op de openheid van deze gebieden. In het geval van de Greenport Duin- en Bollenstreek wordt een forse herstructurering uitgevoerd om de landschappelijke kwaliteiten te behouden en te versterken. De Greenport Ontwikkelingsmaatschappij zet een herstructurering van de Greenport Duin- en Bollenstreek op, waarbij de hoeveelheid bollengrond gelijk blijft op 2.625 hectare. Ook dient binnen de Greenport ten minste 158 hectare natuurgebied te worden beschermd en dient verrommelde bebouwing in het open landschap te worden verwijderd.

Daarnaast maakt de Regio de keuze voor concentratie van woningbouw binnen bestaand stedelijk en dorpsgebied (conform de Provinciale Structuurvisie 2010 en de Verstedelijkingsafspraken Zuidvleugel 2010). De regio realiseert in de periode 2000-2020 netto 40.000 woningen. De Duin- en Bollenstreek heeft een extra opgave op basis van de afspraken die zijn gemaakt in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek. De regio kiest niet voor meer bebouwing om te voorkomen dat een te grote druk op het landschap ontstaat.

#### *- Consequenties bestemmingsplan*

De voorziene woningbouw in onderhavig plangebied maakt deel uit van het open landschap in de Bollenstreek. Ter realisatie van de woningen is medio 2023 een overeenkomst gesloten met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij Duin- en Bollenstreek.

### **3.4.2 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016**

De 'Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016' is een uitwerking van de Regionale Structuurvisie en een herziening van de in december 2009 vastgestelde structuurvisie. De structuurvisie vervangt het 'Pact van Teylingen' en het 'Offensief van Teylingen'. In de visie worden de gemeenschappelijke ruimtelijke ambities van de zes Greenpoortgemeenten voor het gehele buitengebied weergegeven. De 'Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016' is op 16 juni 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van Noordwijk (en nadien ook door de gemeenteraden van de overige gemeentes) en vormt een toetsingskader voor nieuwe bestemmingsplannen.

Met de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport' kiezen de gemeenten, in navolging van de Regionale Structuurvisie, duidelijk voor economische en landschappelijke structuurversterking van de Greenport Duin- en Bollenstreek. Dit vanuit het besef dat een vitale Greenport niet kan zonder vitaal landschap. In het onderstaande is een overzicht opgenomen van de verschillende beleidsuitgangspunten van de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport' die mede ten grondslag liggen aan het onderhavige bestemmingsplan:

- De economische herstructurering van de Greenport staat centraal;
- Deze herstructureringsopgave dient te worden gecombineerd met landschapsverbetering;

- Het uitvoeren van de woningbouwopgave overeenkomstig de afspraken zoals gemaakt in de Gebiedsuitwerking (zie subparagraaf 3.2.2) waardoor de maximale woningbouwbijdrage van de Duin- en Bollenstreek is bereikt;
- Hoewel in het kader van het herstructureringsproces tijdelijke krimp onder nader te bepalen voorwaarden (waaronder harde tijdgebonden compensatiegaranties) wordt toegestaan, dient het areaal aan eersteklas bollengrond duurzaam te worden gehandhaafd op 2.625 hectare;
- De herstructurering in combinatie met landschapsverbetering moet spoedig en slagvaardig ter hand worden genomen;
- De wateropgave zal zoveel mogelijk worden geïntegreerd in concrete initiatieven;
- Bij de woningbouwopgaven geldt als uitgangspunt dat de eigen behoefte alsmede de regionale behoefte zoals overeengekomen in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek zoveel mogelijk binnen de (toenmalige) streekplancontouren dient te worden geacommodeerd. Uitzonderingen vormen o.a. Bronsgeest in Noordwijk.

In de intergemeentelijke structuurvisie staat het faciliteren en het accommoderen van een gezonde ontwikkeling van de Greenport Duin- en Bollenstreek voorop. Hierbij is van groot belang dat er duidelijkheid is over waar stedelijke functies (waaronder wonen) zich zullen ontwikkelen.



*Afbeelding: uitsnede visiekaart 'Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport', het plangebied bevindt zich ter plaatse van de rode stip*

In de visiekaart van de intergemeentelijke structuurvisie is het plangebied aangewezen als 'Clusterlocatie greenportwoningen'.

Om in de eigen behoefte te voorzien is volgens de Regionale Woonagenda in de zes gemeenten van de Greenport Duin- en Bollenstreek tot 2030 een netto toevoeging van 11.000 woningen noodzakelijk. Daarnaast bedraagt de bovenregionale opgave waarover in het kader van de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek bestuurlijke afspraken zijn gemaakt 5.200 woningen. Daarbij gaat het om 4.000 extra woningen voor de bollengemeenten, zoveel mogelijk te realiseren binnen bestaand stads- en dorpsgebied en aanvullend op de in de ISG en in het provinciale programma ruimte opgenomen locaties binnen de voormalige contouren, 600 woningen specifiek voor de ontwikkeling van de locatie Bronsgeest te Noordwijk en 600 greenportwoningen op niet nader geduide locaties in het buitengebied van de zes bollengemeenten.

In het buitengebied staat de verbetering van de landschappelijke kwaliteit en de economische vitaliteit voorop en worden geen nieuwe woningen gebouwd, met uitzondering van Greenportwoningen of compensatiewoningen op grond van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Daarnaast is het toekennen van een woonfunctie aan vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, bijvoorbeeld een monumentale bollenschuur, onder voorwaarden mogelijk.

Om het herstructureringsproces en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te financieren is in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek afgesproken om 500 Offensief-woningen (dun en duur) en 100 zogenaamde landgoedwoningen (heel dun en duur) in het

buitengebied te bouwen. In de Regionale Woonagenda zijn deze twee categorieën samengevoegd tot 600 Greenportwoningen.

Het voornemen is om (tenminste) 60 procent van die woningen te concentreren op enkele locaties in de Greenport, waaronder de locaties Vinkeveld-Zuid in Noordwijk, Abeelenpark in Noordwijkerhout en Voorhousterweg in Rijnsburg.

#### *- Consequenties bestemmingsplan*

De voorziene woningbouw in onderhavig plangebied maakt deel uit van het buitengebied. Ter realisatie van de woningen is medio 2023 een overeenkomst gesloten met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij Duin- en Bollenstreek.

### **3.4.3 Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023**

De regio Holland Rijnland heeft op 28 juni 2023 een nieuwe regionale woonagenda (RWA) vastgesteld. De RWA helpt gemeenten bij de juiste woning op de juiste plek, en afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio. Daarmee biedt de RWA een onderbouwing voor plannen, in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Op die manier wordt er voor gezorgd dat voor de inwoners van Holland Rijnland de juiste woningen worden gebouwd en wordt tegelijkertijd geborgd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De regio is opgedeeld in een aantal subregio's. Noordwijk behoort samen met de gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen tot de subregio Noord.

De RWA sluit aan op het door de provincie als uitgangspunt gehanteerde realistische kwalitatief en kwantitatief onderbouwde woningbouwprogramma. In de periode tot 2030 is de totale vraag voor regio Noord 6.500-7.500 woningen, waarvan in Noordwijk 780 woningen.

#### *- Regionaal afwegingskader woningbouwplannen (RAW)*

Per subregio brengen de gemeenten de plancapaciteit in overeenstemming met de opgave tot 2020 volgens het regionaal afwegingskader woningbouwplannen (RAW) dat is opgenomen in hoofdstuk 4 van de regionale woonagenda. Aan de hand van dit model kunnen regiogemeenten bepalen of een bestemmingsplan sub- of bovenregionale afstemming behoeft en waarmee het plan wordt verantwoord bij de provincie. Gemeenten toetsen hun woningbouwplannen aan het RAW als voor het plan een nieuw bestemmingsplan of een wijziging of herziening van het bestemmingsplan nodig is. Het gaat om zowel plannen uit de (actuele) lijst projecten als om reserveplannen en nieuwe initiatieven. Het resultaat is een dynamische lijst van woningbouwplannen met een realistische planning die jaarlijks wordt gemonitord en besproken.

In het RAW is een indeling in verschillende categorieën gehanteerd die bepalen of en in welk verband afstemming noodzakelijk is. Het voorliggende project behoort tot categorie 4b als bedoeld in het RAW. Dit betreft plannen waarover bestuurlijke afspraken zijn gemaakt voor een (sub)bovenregionale vraag met aangewezen locaties.

#### *- Woningbehoefteraming 2021 (WBR 2021) en Trendraming 2019 (TR2019)*

De Zuid-Hollandse Woningbehoefteraming 2021 (WBR2021) is bedoeld als "neutrale" kwantitatieve basis voor het provinciale woningbouwbeleid. Voor elke regio is berekend hoeveel extra woningen er nodig zijn, voor het huisvesten van nieuwe huishoudens. Elke drie jaar maakt Zuid-Holland een nieuwe WBR, de vorige raming was WBR2019.

De toegestane woningvoorraadgroei is het resultaat van twee scenario-berekeningen, te weten binnenlands migratiesaldo 'nul' en binnenlands migratiesaldo 'trendmatig'. Door per woonregio de hoogste van deze twee scenarioramingen te nemen komt de totale woningvoorraadgroei op de schaal van Zuid-Holland hoger uit dan beide scenarioramingen voor Zuid-Holland afzonderlijk. Per woonregio geldt dat om op de toegestane woningvoorraadgroei uit te komen de provincie een plancapaciteit kan aanvaarden die 130 procent van de toegestane woningvoorraadgroei bedraagt.

In de WBR2021 is voor de regio Holland-Rijnland een toegestane woningvoorraadgroei aangegeven van 27.450 woningen voor de periode 2021-2030.

*- Consequenties bestemmingsplan*

In de Planmonitor Wonen van Zuid-Holland is rekening gehouden met de realisatie van diverse greenportwoningen in het buitengebied. De twee nieuwe woningen in het plangebied zijn greenportwoningen.

De bouw van de nieuwe woningen binnen het plangebied maakt zodoende deel uit van de plancapaciteit en de bouwopgave waarover eerder afspraken zijn gemaakt. Op de meest recente subregionale woningbouwlijst is voor de locatie uitgegaan van twee woningen. De herontwikkeling maakt verder ook onderdeel uit van het woningbouwprogramma van Noordwijk (zie subparagraaf 3.5.3).

### **3.4.4 Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw**

Door de gemeenten in de regio Holland Rijnland is een Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS) opgesteld. Het RBDS beschrijft een planproces en prestatieafspraken, gekoppeld aan ambitieniveaus. Hierbij geldt dat duurzame stedenbouw een vorm is van stedenbouw die in alle stadia van het planproces kansen en mogelijkheden benut om een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een lage milieubelasting tot stand te brengen en die beide in de tijd weet te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen.

Op basis van de drie kwaliteitspijlers people, planet en profit zijn duurzaamheidsthema's benoemd en is elk thema opgedeeld in deelaspecten. Per deelaspect zijn twee ambitieniveaus - basis en extra - geformuleerd, waarvan de maatlat hoger ligt dan wettelijk vereist. De duurzaamheidsthema's en deelaspecten zijn opgenomen in de Ambitietabel DS met als basisambitie het vigerend beleid en een extra ambitie. Alle basisambities en extra ambities zijn weergegeven in bijlage 2.5 van het RBDS. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.

Tijdens het planproces worden de relevante deelaspecten geselecteerd, waarvoor de basisambitie geldt. Daarbovenop wordt van minimaal een duurzaamheidsthema een extra ambitie (inclusief alle deelaspecten) gekozen. De geselecteerde ambities worden daarna vertaald naar maatregelen en in het ontwerp geïntegreerd. Het beleidskader en de ambitietabel DS worden toegepast bij ruimtelijke plannen groter dan een ha grondoppervlak en  $\geq 10$  woningen en/of  $\geq 5.000$  m<sup>2</sup> bedrijvigheid.

*- Consequenties bestemmingsplan*

Het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw is niet van toepassing op het onderhavige plan omdat er sprake is van minder dan 10 woningen. Desalniettemin zal er wel sprake zijn van enkele duurzaamheidsmaatregelen, aangezien er geen gasaansluiting komt (Gaswet) en de woningen moeten voldoen aan de BENG-norm (Bouwbesluit).

### **3.4.5 Regionale ambitie energie**

Binnen de regio Holland Rijnland hebben gemeenten hun ambities en doelstellingen rondom klimaat/energie uitgesproken door het opstellen en ondertekenen van een Energieakkoord. De regionale ambitie is om in 2050 een energie neutrale regio te zijn en daarmee bij te dragen aan de nationale en internationale doelstellingen op het gebied van klimaat en energie. Tevens is afgesproken nieuwbouw niet meer aan te sluiten op het gas, aangezien het aardgas eindig is. Ook wordt energieneutrale bouw gestimuleerd.

*- Consequenties bestemmingsplan*

De woningen worden gasloos gerealiseerd.

## **3.5 Gemeentelijk beleid**

### **3.5.1 Omgevingsvisie 2030 'Noordwijk voor elkaar'**

Op 12 oktober 2017 heeft de gemeenteraad van Noordwijk (oud) de Omgevingsvisie 2030 'Noordwijk voor elkaar' vastgesteld. De Omgevingsvisie wordt regelmatig geactualiseerd, de laatste actualisatie is vastgesteld op 13 november 2018. In de Omgevingsvisie is de visie voor

Bestemmingsplan Achterweg tussen 7 en 9 en Herenweg naast 151- Toelichting

Noordwijk (oud) richting 2030 aangegeven. Omdat op 23 februari 2023 een nieuwe Omgevingsvisie is vastgesteld (zie hierna), fungeert de Omgevingsvisie 2030 inmiddels als ruimtelijke structuurvisie.

De hoofdpogaven voor de toekomstige ontwikkeling van Noordwijk zijn:

- hoe kunnen we Noordwijk economisch, toeristisch, sociaal en cultureel vitaler maken?
- hoe maken we Noordwijk beter bereikbaar?
- hoe zorgen we dat Noordwijk een aantrekkelijke woongemeente blijft, welke rol willen we in de regio spelen en wat zijn de mogelijkheden om meer te bouwen in de sociale sector dan in het verleden is gebeurd?
- hoe wil Noordwijk zich profileren op het gebied van duurzaamheid en waar zetten we dan op in?

De kern van de visie voor 2030 is: Noordwijk is een energieke, duurzame, inspirerende en gastvrije kustplaats met topkwaliteit en allure. Een aantrekkelijke leefomgeving is daarbij noodzakelijk. Om in te spelen op de verwachte vraag van een grote diversiteit aan doelgroepen is er een ambitieus woningbouwprogramma. De Noordwijkse woningmarkt is onderdeel van de regionale woningmarkt. Tot 2030 wil de gemeente gemiddeld ruim 200 woningen per jaar bouwen in een aantrekkelijke woonomgeving. Daarvoor dienen onderscheidende woongebieden te worden ontwikkeld die voorzien in de woningbehoefte van de Noordwijkers, maar ook inspelen op een regionale en zelfs bovenregionale vraag. Aandachtspunt bij deze groei is het bereikbaar houden van Noordwijk.

De gemeente zet zich in het bijzonder in op de bouw van woningen voor starters, senioren en mensen met een beperking. Voor hen is er een gebrek aan mogelijkheden om door te stromen naar een andere woning. Bij nieuwbouw is het uitgangspunt: minimaal 30% bouwen in de sociale sector, zowel bij binnenstedelijke ontwikkelingen als in uitleggebieden. Voor situaties waarin dit door aantoonbare redenen niet realiseerbaar is, moet de ontwikkelaar/initiatiefnemer storten in de bestemmingsreserve Sociale Woningbouw. Hiervoor is een 'Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van middeldure en sociale huurwoningen Noordwijk 2022' ingesteld (2022).



Afbeelding: uitsnede visiekaart 'Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief'

Woningbouw in het Greenportgebied is niet toegestaan met uitzondering van Bronsgeest, 'Greenportwoningen' (in het bijzonder op de locatie Vinkeveld Zuid) en zogenaamde 'Ruimte voor Ruimte-woningen'.

Bestemmingsplan Achterweg tussen 7 en 9 en Herenweg naast 151- Toelichting

Bij vaststelling van de Omgevingsvisie is een amendement aangenomen dat bepaalt dat de geldende ruimtelijke (structuur)visies van kracht blijven opdat daarmee een toereikend ruimtelijk toetsingskader geborgd blijft in afwachting van de vaststelling van de Omgevingsvisie 2.0 (zie hierna).

#### *- Consequenties bestemmingsplan*

De voorziene woningbouw in onderhavig plangebied maakt deel uit van het buitengebied. Ter realisatie van de woningen is medio 2023 een overeenkomst gesloten met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij Duin- en Bollenstreek.

### **3.5.2 Omgevingsvisie Noordwijk 1.0 'Samen maken we de toekomst voor Noordwijk!'**

Vanwege de samenvoeging van Noordwijk en Noordwijkerhout heeft de gemeente op 23 februari 2022 een nieuwe Omgevingsvisie voor het gehele grondgebied vastgesteld. De omgevingsvisie is samengesteld uit 30 toekomstvisies, gemaakt door inwoners, ondernemers, ambtenaren en andere betrokkenen bij de gemeente Noordwijk.

De Omgevingsvisie is voor de gemeenteraad het strategisch toetsinstrument waar het gaat om de fysieke leefomgeving. Op basis van deze visie stuurt de gemeenteraad op de lange termijn. De Omgevingsvisie is bindend voor de gemeente: voor de raad en ook voor het college van B&W. Alleen met een inhoudelijke onderbouwing kan het gemeentebestuur ervan afwijken. Er blijft altijd sprake van belangenafweging. Daarbij zal uiteindelijk de gemeenteraad beslissen wat binnen de visie het zwaarste weegt.

In de Omgevingsvisie zijn vijf thema's voor de toekomst geformuleerd:

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

Ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan is thema 2 relevant. Dit hoofdthema is onderverdeeld in een aantal deelopgaves:

- Variatie in wonen met voldoende woningen voor jong en oud(er).
- Betaalbaar bouwen, juist voor inwoners van de gemeente.
- Bouw starterswoningen actief stimuleren.
- Duurzaam bouwen en wonen, verduurzamen bestaande bouw.
- Levensloopbestendige woon-/zorgconcepten voor senioren.

Nieuwbouw vindt bij voorkeur plaats in de dorpen, of er tegenaan. Met bouwen in het buitengebied wenst de gemeente terughoudend om te gaan. Wanneer daar wel wordt gebouwd, geldt ook hier dat wordt aangesloten op de identiteit. Ook innovatieve woonvormen, behoren tot de mogelijkheden.

Er wordt momenteel gewerkt aan een herziening van de Omgevingsvisie (Omgevingsvisie Noordwijk 2.0).

#### *- Consequenties bestemmingsplan*

Het plangebied is niet specifiek benoemd als woningbouwlocatie maar de herontwikkeling naar wonen op deze locatie geeft uitvoering aan het thema 'Prettig wonen met voldoende woningen voor iedereen'. Door de bouw van maximaal twee woningen wordt bijgedragen aan voldoende woningen. Tegelijkertijd kan worden bijgedragen aan het bouwen van duurzame woningen. De nieuwe woningen zullen qua vorm, architectuur en beeldkwaliteit aansluiten op de identiteit van de bestaande linten in het buitengebied.

### **3.5.3 Woonvisie Noordwijk 2020-2030 'Alle zeilen bij voor voldoende en de juiste woningen'**

Op 26 januari 2021 is de Woonvisie 'Alle zeilen bij voor voldoende en juiste woningen' vastgesteld. In deze woonvisie zijn de belangrijkste dilemma's en opgaven tot 2030 geschetst. De basis voor de woonvisie is het in 2019 uitgevoerde woonbehoefteonderzoek.

In de woonvisie staan twee prioriteiten voorop: zorg voor het toevoegen van voldoende woningen in de gemeente Noordwijk én zorg voor de juiste woningen in het bijzonder voor mensen die zonder onze aandacht geen huis kunnen krijgen. Daarnaast wordt ingezet op prettig zelfstandig thuis wonen en verduurzaming. Dit heeft geleid tot de volgende opgaven:

- volle inzet voor meer nieuwbouw;
- juiste woningen toevoegen;
- mogelijkheden voor prettig thuis wonen;
- naar een klimaatneutraal Noordwijk.

Om de doelstellingen te realiseren is in de Woonvisie een verplichte segmentering, bij plannen vanaf drie woningen, opgenomen. Deze is als volgt:

- Minimaal 30% sociale huur tot €879,66 (prijspeil liberalisatiegrens 2024)
- Minimaal 15% middeldure huur van €879,66 tot van 186 WWS-punten of €1.123,13 (CPI, prijspeil juli 2023)
- Minimaal 25% middeldure koop tot € 390.000 (aangehouden op basis van regionale Woonvisie en rijksbeleid), er is geen aparte grens opgenomen voor energiebesparende maatregelen.

Dit betekent dat woningbouwplannen (vanaf drie woningen of meer) conform bovengenoemde segmentering moeten worden gerealiseerd. Het voorliggende bestemmingsplan heeft echter betrekking op twee woningen zodat de verplichte segmentering hier niet van toepassing is.

Bij de woonvisie is een vastgestelde woningbouwplanlijst opgenomen. Hier zijn de beide locaties in het plangebied niet specifiek vermeld. Wel zijn er reserveringen voor greenportwoningen in Noordwijk opgenomen, namelijk in totaal 97 Greenportwoningen binnen categorie 4b (bestuurlijke afspraken voor een (sub)bovenregionale vraag met aangewezen locaties (harde plannen)). De woningen die via het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt behoren tot deze categorie en maken daarmee onderdeel uit van het gemeentelijke woningbouwplan.

#### *- Consequenties bestemmingsplan*

Omdat het bestemmingsplan betrekking heeft op minder dan drie woningen is er geen segmentering van toepassing. De twee woningen zijn greenportwoningen en maken onderdeel uit van categorie 4b (bestuurlijke afspraken voor een (sub)bovenregionale vraag met aangewezen locaties (harde plannen)).

### **3.5.4 Nota Parkeernormen 2020**

De gemeente heeft in 2020 een integrale Nota Parkeernormen vastgesteld. De gemeente Noordwijk zet in deze Nota Parkeernormen 2020 in op meer flexibiliteit in de omgang met parkeernormen door meer gebiedsgerichte en meer doelgroep specifieke normen.

De Nota Parkeernormen 2020 beschrijft de eisen ten aanzien van het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor fiets en auto bij nieuwbouw of transformatieprojecten. De nota is relevant voor iedereen (projectontwikkelaars, woningcorporaties, zelfbouwers, bedrijven, inwoners) die een omgevingsvergunning 'bouwen' aanvraagt waar een parkeercomponent aan zit.

In de nota is een gebiedsindeling gehanteerd. Het doel hiervan is dat gebiedsgericht gewerkt kan worden aangezien parkeren in bijvoorbeeld de winkelgebieden een ander afwegingskader kent dan in buitengebieden aan de rand van de dorpen. Per gebied is sprake van een ander bereikbaarheidsprofiel, een ander voorzieningenniveau en een ander aanbod aan alternatieve vervoerwijzen zoals het openbaar vervoer. Op basis van de gehanteerde specifieke gebiedsindeling is per gebied de hoogte van de parkeerkencijfers gedifferentieerd en de wijze waarop deze wordt toegepast.

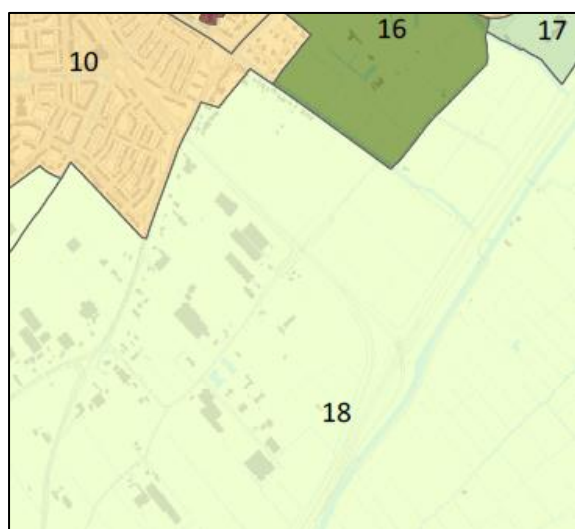
De te realiseren woningen betreffen vrijstaande koopwoningen. Gelet op de parkeernorm uit de Nota geldt er voor een vrijstaande woning in het buitengebied een parkeernorm van 2,2 plaatsen. Op de beide woonkavels is meer dan voldoende ruimte om meerdere auto's te parkeren.

#### - Consequenties bestemmingsplan

Voor de herontwikkeling dienen de parkeernormen auto's en fiets te worden toegepast conform de Nota Parkeernormen 2020. Daaraan kan op eigen terrein worden voldaan.

### 3.5.5 Welstand, beeldkwaliteit

De gemeente Noordwijk heeft op 15 maart 2019 haar welstandsnota geharmoniseerd. In deze Welstandsnota staan algemene uitgangspunten (hoofdstuk 1), criteria voor kleine bouwwerken (hoofdstuk 2), specifieke gebouwen als bollenschuren, boerderijen en strandbebouwing (hoofdstuk 3) en objectgerichte criteria (hoofdstuk 4) aangegeven. Een bouwplan wordt door de welstandscommissie getoetst aan de Welstandsnota.



Afbeelding: uitsnede kaart 'Welstandsgebieden'

Het plangebied is gelegen in het welstandsgebied 'Agrarisch landschap' (18). Het buitengebied bestaat hoofdzakelijk uit geestgronden en de bebouwing voornamelijk uit woningen, bedrijfsgebouwen en schuren aangevuld met enkele boerderijen en landhuizen. Het grootste deel van de bebouwing is te vinden langs wegen zoals aan de Zwarteweg, Herenweg en Achterweg.

De woningen en bedrijfsgebouwen met daartussen enkele boerderijen liggen veelal iets terug op ruime kavels. De gebouwen zijn met de voorzijde gericht op de hoofdweg. Rooilijnen volgen de weg en verspringen ten opzichte van elkaar. De woningen zijn voor het overgrote deel individueel en afwisselend, maar bij rijen is herhaling een hoofdkenmerk. Woningen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw, bestaande uit een onderbouw van één tot twee lagen met kap. Op-, aan- en uitbouwen komen veel voor. Deze zijn in het algemeen ondergeschikt en opgenomen in de hoofdmassa. Gevels van de woningen zijn veelal representatief. Met name de oudere woningen en boerderijen zijn verticaal geleed met staande ramen. De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd, wisselend van eenvoudig tot rijk en soms voorzien van elementen als siermetselwerk, gevelijsten of windveren. Ook bij traditionele boerderijen komen veel rijke details voor. De gevels zijn van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal en/of hout. De daken van de woningen zijn gedekt met pannen.

Oorspronkelijke structuurelementen zoals de akker, velden en watergangen zijn waardevolle landschapselementen. Bebouwing speelt in het buitengebied een ondergeschikte rol. Er staan enkele cultuurhistorisch waardevolle boerderijen en bollenschuren, maar de grote waarde ligt in de structuur en de openheid. Ook de aanwezige traditionele boerderijen bepalen mede het cultuurhistorisch waardevolle beeld.

Voor het buitengebied is het normale welstandsniveau van toepassing. De beoordeling is gericht op het behoud van de oorspronkelijke landschappelijke kenmerken, de cultuurhistorische bebouwing en het karakteristieke profiel van de lintwegen en het inperken van grote oppervlakken verharding. De beoordeling van de woongebouwen is gericht op afwisseling en individualiteit, zorgvuldige detaillering en traditioneel materiaal- en kleurgebruik.

Bouwplannen voor woningen worden in samenhang met de gebiedsbeschrijving beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

- Ligging:
  - Bebouwing speelt in het landschap een ondergeschikte rol.
  - Hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie.
  - De rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar. Rooilijnen van een cluster of rij zijn in samenhang.
  - De bebouwing is met de voorgevel gericht op de weg.
  - Opslag uit het zicht houden. Doorzichten behouden en waar mogelijk versterken.
- Massa en vorm
  - Gebouwen zijn individueel en afwisselend.
  - Woongebouwen bestaan uit een onderbouw van één laag tot twee lagen met kap.
  - De nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de weg en is per rij in samenhang.
  - Zijgevels van vrijstaande woningen hebben vensters.
  - Op-, aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa.
  - Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en hebben een eenvoudige vorm.
- Gevelkarakteristiek
  - Wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking zijn afgestemd op het hoofdvolume.
  - De detaillering is zorgvuldig en afwisselend.
  - Zeer grote lengtes zijn door middel van geleding van de wand (in materiaal of vorm) doorbroken.
- Materiaal- en kleurgebruik
  - Gevels van woongebouwen zijn van baksteen.
  - Hellende daken van woningen/boerderijen zijn gedekt met pannen.
  - Grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur.
  - Kleuren contrasteren niet met de omliggende bebouwing.
  - Houtwerk is geschilderd of gebeitst.
  - De kleuren zijn traditioneel en terughoudend.
  - Aanbouwen en bijgebouwen in materiaal- en kleurgebruik zijn afgestemd op de hoofdmassa.

#### *- Consequenties bestemmingsplan*

Het plangebied is gelegen binnen het welstandsgebied 'Agrarisch landschap'. In het voorliggende bestemmingsplan is, daar waar mogelijk, al rekening gehouden met enkele criteria die gelden voor woningen in dit gebied. Zo mogen de woningen uit één laag met kap bestaan en is de nokrichting bij voorkeur haaks op de weg.

Bij aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen zal de Welstandscommissie aan de hand van de Welstandsnota beoordelen of de nieuwbouw past binnen de welstandseisen zoals deze op dat moment gelden voor het buitengebied.

## 4. Onderzoek

In het vorige hoofdstuk is beschreven wat de gevolgen van het beleid van verschillende overheden zijn voor de onderhavige herontwikkeling. In dit bestemmingsplan dient ook aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen belemmeringen op het gebied van milieu oplevert.

In dit hoofdstuk wordt op diverse thema's als geluid, zonering van bedrijvigheid, archeologie en water ingegaan.

### 4.1 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Gemeenten en provincies moeten bij bouwprojecten beoordelen of een milieueffectrapport (MER) dan wel een m.e.r.-beoordeling nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, moet worden bepaald of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of dat de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied wordt de herontwikkeling van bollenteeltgronden naar twee woonkavels met elk één woning mogelijk gemaakt. In de bijlagen C en D bij het Besluit M.e.r. is aangegeven voor welke projecten het maken van een m.e.r. (bijlage C) of een m.e.r. beoordeling (bijlage D) verplicht is. De ontwikkeling moet in beginsel onder de categorie D11.2 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject' gerangschikt worden. Hiervoor gelden de volgende drempelwaarden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

De omvang van het project ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Een tweetal woningen valt volgens vaste jurisprudentie bovendien niet onder de definitie van D11.2 een stedelijke ontwikkeling. Er is zodoende geen vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

#### Conclusie

De omvang van het project is zodanig dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is daarom niet nodig.

### 4.2 Verkeer en parkeren

Voor de onderdelen verkeer en parkeren dient op basis van de Wet ruimtelijke ordening sprake te zijn van goede ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat er in het plan voor de beide woonkavels rekening gehouden dient te worden met een goede en verkeersveilige afwikkeling van het verkeer (auto, fiets en voetgangers) en voldoende parkeergelegenheid.

#### 4.2.1 Verkeer

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van een tweetal woningen op percelen aan de Achterweg en de Herenweg in het buitengebied van Noordwijk. De woonkavels worden ontsloten via de Achterweg dan wel de Herenweg en krijgen ieder een eigen in- en uitrit.

## Autoverkeer

Zowel de Achterweg als de Herenweg zijn aan de oostzijde via de Beeklaan verbonden met de Provincialeweg (N206). Meer westwaarts komt de Herenweg (en indirect ook de Achterweg) uit op de Noordwijkerweg (N449) en ook weer de Provincialeweg (N206).

Op basis van de CROW publicatie Toekomstbestending parkeren - Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' kan de verkeersgeneratie per woning worden berekend. Uitgaande van een vrijstaande koopwoning in 'het buitengebied' bedraagt de verkeersgeneratie per woning 7,8 tot 8,6 mvt/dag. Een dergelijke toename van het aantal verkeersbewegingen op de genoemde wegen heeft geen relevante gevolgen voor de verkeersafwikkeling.

## Fietsverkeer

De Achterweg is een ontsluitingsweg die vanwege de aard en inrichting van de weg geschikt is voor langzaamverkeer. De Herenweg is een drukke weg die is voorzien van een vrijliggend fietspad. Dit vrijliggende fietspad bevindt zich aan de overzijde van de Herenweg. Beide woonkavels zijn voor fietsers goed en veilig ontsloten.

## Openbaar vervoer

De woonkavel aan de Herenweg ligt op circa 150-450 meter afstand van de bushaltes op de Herenweg. Dit woonkavel zal daardoor goed bereikbaar zijn per openbaar vervoer.

Voor de Achterweg geldt een wat langere loopafstand, namelijk 700 tot 750 meter. Ook voor een woning in het buitengebied is daarmee nog steeds sprake van een redelijke bereikbaarheid per openbaar vervoer.

### **4.2.2 Parkeren**

Voor parkeren in het woongebied wordt getoetst aan de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen 2020' (zie paragraaf 3.5.4) waarin minimale parkeernormen zijn voorgeschreven. Deze minimale parkeernormen zijn door middel van een algemene (overige) regel vastgelegd in het bestemmingsplan. Daarbij is ook rekening gehouden met eventuele toekomstige beleidswijzigingen (wijziging parkeernormen).

Uitgangspunt is dat de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd zodat er geen overlast ontstaat in de bestaande omgeving. Door het vastleggen van de parkeernormen in de algemene (overige) regel is gewaarborgd dat er ook daadwerkelijk voldoende autoparkeergelegenheid wordt gerealiseerd en behouden zodat er geen overlast in de omgeving zal ontstaan.

De te realiseren woningen betreffen vrijstaande koopwoningen. Gelet op de parkeernorm uit de Nota geldt er voor een vrijstaande woning in het buitengebied een parkeernorm van 2,2 plaatsen. Op de beide woonkavels is meer dan voldoende ruimte om meerdere auto's te parkeren.

### **4.2.3 Conclusie**

Het project heeft geen relevante gevolgen voor de verkeersafwikkeling op de bestaande wegen. Beide woonkavels zijn verder voor fietsers goed en veilig ontsloten en redelijk tot goed bereikbaar per openbaar vervoer.

## **4.3 Geluidhinder (Wet geluidhinder)**

Voor geluidsgevoelige functies zoals wonen, zorg en onderwijs zijn in de Wet geluidhinder ten hoogst toelaatbare geluidsbelastingen vastgesteld voor de geluidsbelasting op gevels. In de Wet is bepaald dat rond of langs verkeerswegen met een snelheidsregime van 50 km/uur of meer, treinspoorwegen en industrieterreinen zones in acht genomen moeten worden. Binnen deze zones is akoestisch onderzoek verplicht wanneer daar op grond van een nieuw bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige bebouwing geprojecteerd wordt. Uit het akoestisch onderzoek moet blijken of er wordt voldaan aan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting. Indien de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting op een gevel wordt overschreden is onder bepaalde voorwaarden een hogere grenswaarde mogelijk.

Bestemmingsplan Achterweg tussen 7 en 9 en Herenweg naast 151- Toelichting

De herontwikkeling van het plangebied leidt tot nieuwe geluidsgevoelige functies (woningen). Deze nieuwe geluidsgevoelige functies zijn gelegen in de zones van de Achterweg, de Beeklaan, de Herenweg, de Menakkerweg, de Zwarteweg en/of de Provincialeweg (N206). De nieuwe geluidsgevoelige functies liggen niet binnen de geluidszone van een spoorweg of op grond van de Wet geluidhinder vastgestelde zone rond een industrieterrein. Vanwege de ligging binnen de zones van diverse wegen is akoestisch onderzoek naar wegverkeer noodzakelijk.

Door Cauberg-Huygen is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd (referentie 09385-57175-01, d.d. 22 mei 2023, zie bijlage).

#### Achterweg tussen 7 en 9

Uit de berekeningen blijkt dat het wegverkeer op de Achterweg en de Beeklaan leidt tot maximale geluidsbelastingen van respectievelijk 40 en 42 dB. Deze geluidsbelastingen voldoen aan de voorkeurgrenswaarde (48 dB). Het wegverkeer op de N206 leidt echter bij de zuidoostgevel tot een maximale geluidsbelasting van 50 dB. Deze geluidsbelasting is hoger dan de voorkeurgrenswaarde (48 dB) maar lager dan de maximale ontheffingswaarde (53 dB). Ook is er sprake van een geluidsluwe zijde en een geluidsluwe buitenruimte.

Omdat maatregelen aan de bron (N206) niet haalbaar zijn of niet voldoende reductie opleveren zal er vanwege het wegverkeer op de N206 een hogere grenswaarde van 50 dB worden aangevraagd.

#### Herenweg naast 151

Uit de berekeningen blijkt dat het wegverkeer op de Achterweg, de Menakkerweg en de Zwarteweg leidt tot maximale geluidsbelastingen van respectievelijk 29, 32 en 40 dB. Deze geluidsbelastingen voldoen aan de voorkeurgrenswaarde (48 dB). Het wegverkeer op de Herenweg leidt echter bij de noordwestgevel, vanaf een hoogte van 4,5 meter, tot een maximale geluidsbelasting van 54 dB. Deze geluidsbelasting is hoger dan de voorkeurgrenswaarde (48 dB) en ook hoger dan de maximale ontheffingswaarde (53 dB). De noordwestgevel van de woning dient daarom als een dove gevel te worden uitgevoerd, voor zover de gevel hoger dan 4,5 meter is gelegen. Een dove gevel is een gevel zonder aanwezige te openen delen en die voldoet aan een karakteristieke geluidwering van tenminste het verschil van de geluidbelasting en een waarde van 33 dB, onderscheidenlijk 35 dB(A). Ook een gevel met bij uitzondering te openen delen, mits deze delen niet grenzen aan een geluidgevoelige ruimte (slaap-, woon- of eetkamer) is een dove gevel. Voorbeelden zijn:

- een raam in een gevel van een besloten keuken met een vloeroppervlakte van minder dan 11 m<sup>2</sup>;
- een raam in een hal van een woning;
- een nooduitgang.

Indien de noordwestelijke gevel vanaf een hoogte van 4,5 meter als dove gevel wordt uitgevoerd dan bedraagt de geluidsbelasting op de overige gevels maximaal 52 dB. Een dergelijke geluidsbelasting voldoet wel aan de maximale ontheffingswaarde (53 dB). Ook is er sprake van een geluidsluwe zijde en een geluidsluwe buitenruimte.

Omdat maatregelen aan de bron (Herenweg) niet haalbaar zijn of niet voldoende reductie opleveren zal er vanwege het wegverkeer op de Herenweg een hogere grenswaarde van 52 dB worden aangevraagd.

#### Conclusie

Voor de beide kavels zijn hogere grenswaarden nodig om te voldoen aan de Wet geluidhinder. Het ontwerpbesluit voor de hogere grenswaarden heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden zijn geen zienswijzen ingediend. Het college zal voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een (definitief) hogere grenswaardenbesluit nemen.

#### 4.4 Bedrijvigheid (milieuzonering)

Bedrijven zijn milieubelastende functies die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient bij een bestemmingsplan(wijziging) waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Daartoe is in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009; hierna te noemen B&M) een categorie-indeling opgesteld met bijbehorende richtafstanden. Deze afstanden geven voor gemiddelde functies aan op welke afstand geen hinder te verwachten is. De meer fijne afstemming voor de voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

De afstanden in B&M zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden. De richtafstanden de VNG-publicatie kunnen in dat geval met één afstandsstap verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat van een milieugevoelig object. Voor de beide woonkavels geldt dat deze zijn gelegen in het landelijke gebied waardoor de richtafstanden in de VNG-publicatie in dit geval met één stap kunnen worden verkleind.

##### Achterweg tussen 7 en 9

De toekomstige woonkavel aan de Achterweg is tot voor kort in gebruik geweest als bollenteeltgrond maar inmiddels niet meer. De omliggende percelen in de omgeving zijn nog wel bestemd voor bollenteelt en andere agrarische doeleinden maar de percelen ter plaatse van nummers 4 en 9 zijn in gebruik als (bedrijfs)woning. De iets verderop gelegen percelen op nummers 5, 7 en 9 zijn bestemd voor wonen en het perceel met 2C voor de bedrijfsmatige opslag van bouwmaterialen. Ook bevinden zich ten zuidwesten van de woonkavel een waterzuiveringsinstallatie (Achterweg 11) en een bedrijf voor afvalstoffenverwerking (Achterweg 11A). Voor deze functies geldt het volgende:

- Voor de als bollenteelt bestemde gronden dient op basis van de VNG-publicatie in landelijk gebied een richtafstand van 10 meter te worden gehanteerd. Doordat de als bollenteelt bestemde gronden en de toekomstige woonkavel deels aan elkaar grenzen wordt er in beginsel nog niet voldaan aan deze richtafstand.
- Voor de bloemenkwekerij bij Achterweg 4 en de kassen ten zuidoosten van het plangebied geldt in beide gevallen een richtafstand van 10 meter. Het plangebied is op respectievelijk 40 en 45 meter gelegen zodat er ten aanzien van deze activiteiten ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstand. Er is naar aanleiding van de activiteiten (bloemenkwekerij en kassen) ook geen aanleiding om te veronderstellen dat de agrarische activiteiten een nadelig gevolg kunnen hebben voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning. Andersom zullen de agrarische activiteiten ook niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering.
- Voor de gronden die mogen worden gebruikt voor bedrijfsmatige opslag van bouwmaterialen is in het bestemmingsplan bepaald dat dit ten hoogste categorie 2 mag bedragen. Hiervoor geldt in landelijk gebied een richtafstand van 10 meter. Omdat de woonkavel op circa 80 meter afstand is gelegen wordt er ruimschoots voldaan aan de richtafstand. Er is naar aanleiding van de activiteiten (opslag bouwmaterialen) ook geen aanleiding om te veronderstellen dat deze activiteiten een nadelig gevolg kunnen hebben voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning. Andersom zullen de bedrijfsmatige activiteiten voor opslag ook niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering.
- In het bestemmingsplan is ter plaatse van de waterzuiveringsinstallatie bedrijvigheid tot ten hoogste categorie 3.1 toegestaan. Hiervoor geldt in landelijk gebied een richtafstand van 30 meter. In het algemeen wordt voor een waterzuiveringsinstallatie echter een richtafstand van 100 meter aangehouden aangezien een waterzuiveringsinstallatie tot categorie 4.1 behoort. De woonkavel komt op een afstand van circa 175 meter waardoor er ruimschoots aan de beide richtafstanden wordt voldaan. Bovendien bevindt zich nog een bestaande woning (Achterweg 9) tussen de waterzuiveringsinstallatie en de nieuwe woning. Er is daarmee voldoende zeker dat de waterzuiveringsinstallatie geen nadelig effect heeft op het woon- en

leefklimaat bij de nieuwe woning. Vanwege de tussengelegen bestaande woning wordt de waterzuiveringsinstallatie ook niet beperkt in de bedrijfsvoering.

- In het bestemmingsplan is voor het bedrijf voor afvalstoffenverwerking ten hoogste categorie 4.2 toegestaan. Hiervoor geldt in landelijk gebied een richtafstand van 200 meter. De woonkavel komt op een afstand van circa 220 meter waardoor er aan de richtafstand wordt voldaan. De eerdere geurcontour van het bedrijf is inmiddels aangepast waardoor de woonkavel buiten de geurcontour is gelegen. Bovendien bevindt zich nog een bestaande woning (Achterweg 9) tussen de het bedrijf voor afvalstoffenverwerking en de nieuwe woning. Er is daarmee voldoende zeker dat het bedrijf voor afvalstoffenverwerking geen nadelig effect heeft op het woon- en leefklimaat bij de nieuwe woning. Vanwege de tussengelegen bestaande woning wordt het bedrijf voor afvalstoffenverwerking ook niet beperkt in de bedrijfsvoering.

Gelet op het voorgaande komt de beoogde woonkavel aan de Achterweg op grotere afstand te liggen dan dat de meeste richtafstanden voorschrijven. Ook is op grond van de bedrijfsmatige activiteiten en/of de tussengelegen woning voldoende zeker dat een goed woon- en leefklimaat mogelijk is ter plaatse van de nieuwe woning. Uitzondering zijn de direct omliggende gronden die zijn bestemd voor bollenteelt aangezien deze op kortere afstand zijn gelegen dan waar de richtafstand van uitgaat. De gronden achter en direct naast de beoogde woonkavel zijn in de praktijk niet meer in gebruik voor bollenteelt. Het gebruik hiervan is medio 2020 beëindigd en de omliggende gronden zijn in eigendom van de gemeente. De gronden zijn echter nog niet uit de pacht gehaald zodat het gebruik als bollenteelt kan en mag plaatsvinden. De gemeente heeft voor het Achterweggebied de wens/ ambitie om dit gebied vanaf 2030 te gaan ontwikkelen voor woningbouw. De plannen hiervoor zijn momenteel nog in voorbereiding. Zolang het gebruik als bollenteelt echter niet is uitgesloten dient hier rekening mee te worden gehouden bij het woonperceel. Om nadelige gevolgen voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen van de omliggende gronden te voorkomen en ter plaatse van de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen zal zekerheidshalve op de naar het noordoosten en zuidoosten gekeerde perceelgrenzen een aaneengesloten volblad windhaag met een minimale hoogte van 1,5 meter worden geplant (en in stand worden gehouden). Hiervoor is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Uit onderzoek van het RIVM uit 2019 blijkt bovendien dat er geen gezondheidsproblemen naar voren zijn gekomen die samenhangen met het wonen in de nabijheid van bollenteelt. Dit is door het College voor de Toelating van Gewasbeschermingsmiddelen (CTGB) bevestigd. Dit komt mede omdat telers in de regel niet spuiten bij harde wind of een windrichting richting woningen. Veiligheidshalve zullen toekomstige bewoners worden geïnformeerd over de mogelijke risico's en handelingsperspectieven om uit voorzorg tot een minimum te beperken.

#### Herenweg naast 151

De toekomstige woonkavel aan de Herenweg is in het verleden in gebruik geweest als bollenteeltgrond. Momenteel is sprake van een grasveld. Een deel van de percelen in de omgeving is nog wel bestemd voor bollenteelt en andere agrarische doeleinden maar het naastgelegen perceel ter plaatse van nummer 199 is in gebruik als (bedrijfs)woning terwijl het perceel ter plaatse van nummer 201 ook mag worden gebruikt voor een veehouderij. Het perceel van nummer 151 is bestemd voor bedrijfsactiviteiten en de achtergelegen gronden zijn bestemd als volkstuintencomplex. Aan de overzijde van de Herenweg bevindt zich op nummers 100-102 verder nog een groothandels- en exportbedrijf en aan de Achterweg bevindt zich een bedrijf voor afvalstoffenverwerking (Achterweg 11A). Voor deze functies geldt het volgende:

- Voor de als bollenteelt bestemde gronden dient op basis van de VNG-publicatie in landelijk gebied een richtafstand van 10 meter te worden gehanteerd. Doordat de als bollenteelt bestemde gronden en de toekomstige woonkavel deels aan elkaar grenzen wordt er in beginsel nog niet voldaan aan deze richtafstand.
- Op nummer 201 is een rundveehouderij toegestaan. Volgens de VNG-publicatie geldt voor een rundveehouderij (categorie 3.2) in landelijk gebied een richtafstand van 50 meter. De afstand tussen de veehouderij en de toekomstige woonkavel bedraagt circa 32 meter waarmee niet wordt voldaan aan de richtafstand. Er bevindt zich echter al een bestaande woning (Herenweg 199) tussen de veehouderij en de nieuwe woning. Er is daarmee voldoende zeker dat de veehouderij geen nadelig effect heeft op het woon- en leefklimaat bij de nieuwe woning. Andersom zullen de agrarische activiteiten ook niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering vanwege de tussengelegen woning.

- Voor de naastgelegen gronden op nummer 151 die mogen worden gebruikt voor bedrijfsmatig gebruik is in het bestemmingsplan bepaald dat dit ten hoogste categorie 2 mag bedragen. Hiervoor geldt in landelijk gebied een richtafstand van 10 meter. Doordat het bedrijfsperceel en de toekomstige woonkavel aan elkaar grenzen wordt er in beginsel nog niet voldaan aan deze richtafstand. Eind 2023 is voor het bedrijfsperceel een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd dat uitgaat van een nieuwe woning. Dit bestemmingsplan is weliswaar nog niet in werking maar het is voldoende aannemelijk dat de functie op korte termijn definitief wordt omgezet van bedrijf naar wonen.
- In de VNG-publicatie is geen richtafstand aangegeven voor een volkstuinencomplex. Een dergelijke functie is echter passend in een woonomgeving zodat een richtafstand niet nodig is.
- Het huidige groothandels- en exportbedrijf op Herenweg 100-102 valt onder categorie 2. Hiervoor geldt in landelijk gebied een richtafstand van 10 meter. De woonkavel komt op een afstand van circa 50 meter waardoor er aan deze richtafstand wordt voldaan. Volgens het geldende bestemmingsplan mag de kavel op Herenweg 100-102 echter ook worden gebruikt voor een handels- en exportbedrijf in een hogere categorie. Deze planologische mogelijkheid heeft echter geen gevolgen voor het plangebied aangezien bestaande woningen in de omgeving (Herenweg 151, 199 201 en 203) op kortere afstand zijn gelegen en daardoor maatgevend zullen zijn voor de (theoretische) bedrijfsvoering indien zich een handels- en exportbedrijf in een hogere categorie zou vestigen. Vanwege de tussengelegen bestaande woningen wordt het bedrijf niet beperkt in de bedrijfsvoering.
- In het bestemmingsplan is voor het bedrijf voor afvalstoffenverwerking ten hoogste categorie 4.2 toegestaan. Hiervoor geldt in landelijk gebied een richtafstand van 200 meter. De woonkavel komt op een afstand van circa 300 meter waardoor er aan de richtafstand wordt voldaan. De eerdere geurcontour van het bedrijf is inmiddels aangepast waardoor de woonkavel buiten de geurcontour is gelegen. Bovendien zijn er enkele bestaande woningen aan de Achterweg die op kortere afstand van het bedrijf zijn gelegen. Er is daarmee voldoende zeker dat het bedrijf voor afvalstoffenverwerking geen nadelig effect heeft op het woon- en leefklimaat bij de nieuwe woning. Vanwege de tussengelegen bestaande woning wordt het bedrijf voor afvalstoffenverwerking ook niet beperkt in de bedrijfsvoering.

Gelet op het voorgaande komt de beoogde woonkavel aan de Herenweg op kortere afstand te liggen dan dat de richtafstanden tot omliggende bedrijven voorschrijven.

De gronden direct naast de beoogde woonkavel zijn in de praktijk niet meer in gebruik voor bollenteelt. Het gebruik hiervan is medio 2020 beëindigd en de omliggende gronden zijn in eigendom van de gemeente. De gronden zijn uit de pacht gehaald zodat voldoende zeker is dat er geen gebruik als bollenteelt meer zal plaatsvinden.

### Conclusie

Op basis van de analyse van de bedrijvigheid in de omgeving kan worden geconcludeerd dat milieuzonering geen belemmering vormt voor de realisatie van twee woningen in het plangebied.

## **4.5 Luchtkwaliteit**

Ten aanzien van luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) van belang. Voor bestemmingsplannen waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk te toetsen aan de normen van de Wet luchtkwaliteit. Er dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit: in artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is aangegeven dat een bestuursorgaan bevoegdheden kan uitoefenen of wettelijke voorschriften kan toepassen indien aannemelijk kan worden gemaakt dat de uitoefening of toepassing niet 'in betekenende mate' bijdraagt aan de concentraties in de buitenlucht.

De definitie van 'in betekenende mate' is vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur. Projecten die de concentratie NO<sub>2</sub> of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. In concentraties uitgedrukt betekent dit een verslechtering van 1,2 µg/m<sup>3</sup> voor beide stoffen. De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009, de datum waarop het Nationaal Samenwerkingsprogramma

Luchtkwaliteit (NSL) van kracht werd. De 3%-grens is voor een aantal categorieën van projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen. Zo gaat het bij woningbouw om de toevoeging van 1.500 woningen netto bij één ontsluitingsweg, of 100.000 m<sup>2</sup> kantoor.

In het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit worden door de gemeente en Omgevingsdienst West-Holland voortdurend gegevens verzameld over maatregelen die in het kader van de luchtkwaliteit worden genomen en tevens gegevens over alle grote projecten die van belang zijn voor de luchtkwaliteit. Daarbij moet worden gedacht aan grote infrastructurele projecten en grote woningbouw- en/ of andere bouwprojecten. Deze gegevens worden doorgegeven aan de provincie Zuid-Holland en zo nodig rechtstreeks aan het Rijk, via onder andere een digitale monitoringstool. Op basis van deze monitoring is gebleken dat er in Noordwijk geen luchtkwaliteitsknelpunten zijn.

De herontwikkeling van dit project betreft de toevoeging van maximaal twee woningen. Het plan leidt nauwelijks tot extra verkeer en is ruimschoots kleiner dan de drempelwaarde van 1.500 woningen die volgens de Regeling niet in betekenende mate bijdragen is vrijgesteld van toetsing. De ontwikkeling draagt zodoende 'niet in betekenende mate' bij aan de concentraties in de buitenlucht. Dat blijkt ook uit de toepassing van de NIBM-tool. Met behulp van deze rekentool (zie de navolgende afbeelding) is de toename van de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bepaald. Hierbij is uitgegaan van 2 extra woningen met in totaal 18 extra voertuigbewegingen. Uit de berekeningen met de NIBM-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m<sup>3</sup>) niet overschrijdt. Het project kan worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

|                                                                                                  |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Jaar van planrealisatie                                                                          | 2024 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                            |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                     | 18   |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                            | 0,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                  |      |
| NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                             | 0,01 |
| PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                            | 0,00 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                       | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                                 |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig</b> |      |

Afbeelding: uitkomst NIBM-tool

#### Conclusie

Op basis van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' en de toepassing van de NIBM-tool kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van twee woningen in het plangebied.

## 4.6 Bodemkwaliteit

Ten aanzien van de bodem zijn de Woningwet, het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet bodembescherming / het Besluit bodemkwaliteit van belang. De relevante regelgeving ten aanzien van de bodem heeft tot doel om het bouwen op verontreinigde bodem tegen te gaan.

In het kader van de te voeren bestemmingsplanprocedure en de toekomstige omgevingsvergunningaanvraag dient er conform de Woningwet en het Besluit ruimtelijke ordening een bodemonderzoek te worden verricht ter plaatse van de nieuwe bebouwing. Dit bodemonderzoek dient aan te geven wat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse is. Vervolgens zal aan de hand van dit onderzoek worden getoetst of de bodem milieuhygiënisch gezien geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Zoals bepaald in de Wet bodembescherming wordt in een beschikking vastgelegd of de bodem ernstig verontreinigd is en of sanering noodzakelijk is.

Door Landview BV is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer: 2022632, d.d. 14 februari 2023, zie bijlage). Op beide locaties zijn in de mengmonsters van de boven- en ondergrond maximaal lichte verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen. In het grondwater zijn eveneens maximaal lichte verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen. De aangetroffen verhogingen zijn dusdanig gering of verklaarbaar uit omgevingsfactoren, dat voor het instellen van vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien. Op de locaties bestaan, op grond van de resultaten van het onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik, wonen met tuin.

Tijdens de onderzoeken is zintuiglijk op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht (plaat)materiaal of potentieel asbestverdacht puin aangetroffen. Tijdens een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) wordt de bodem niet specifiek op asbest onderzocht. Om cijfermatig uit te sluiten of er asbest in de bodem aanwezig is, is uitvoering van een asbestonderzoek conform NEN 5707 noodzakelijk. De uitvoering van asbestonderzoek wordt door Landview BV echter op geen van beide locaties noodzakelijk geacht, aangezien alleen niet asbestverdachte baksteen resten zijn aangetroffen.

#### Conclusie

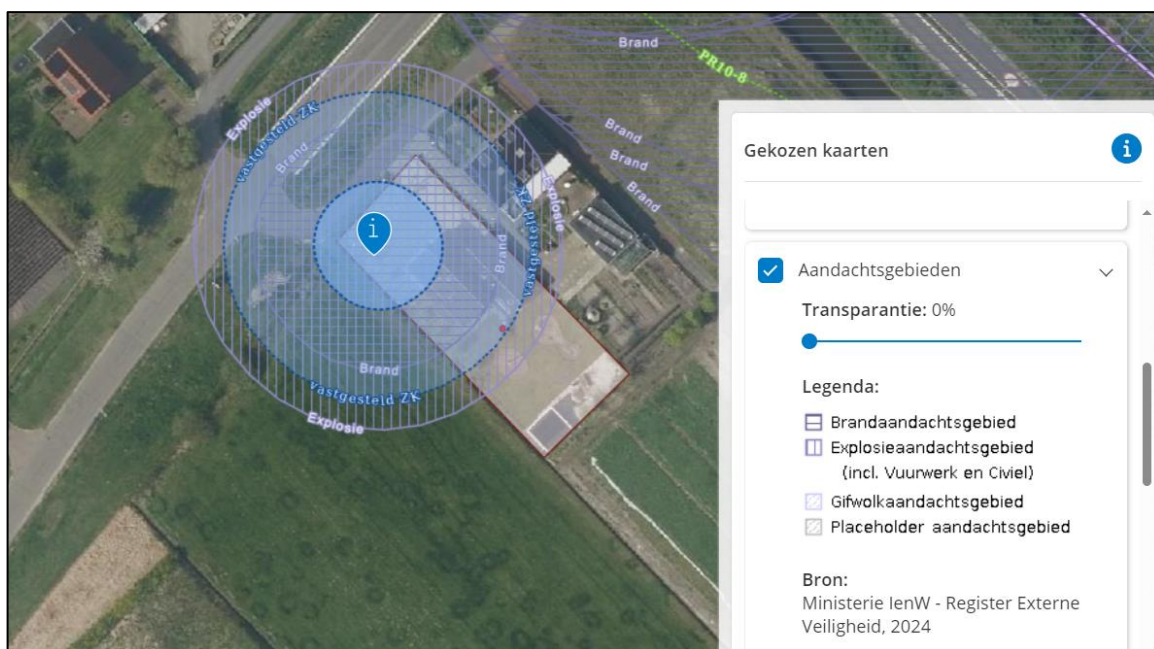
Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van twee woningen in het plangebied.

## **4.7 Externe en fysieke veiligheid**

### **4.7.1 Externe veiligheid**

De wetgeving ten aanzien van externe veiligheid richt zich primair op inrichtingen, routes en leidingen die risico's met zich meebrengen voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten. Op grond van de wettelijke regelingen moet het bevoegde gezag bij ruimtelijke ontwikkelingen zoals genoemd in de Wet ruimtelijke ordening 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).

Uit de toetsing van de Atlas leefomgeving blijkt dat zich in de nabijheid van het plandeel Achterweg een risicovolle inrichting bevindt op Achterweg 7. Het betreft mestvergisting. Uit de risicocontouren op de Atlas leefomgeving blijkt echter dat het plandeel volledig buiten het aandachtsgebied van de mestvergisting is gelegen. Het voornemen om op het plandeel een woning te realiseren heeft dan ook geen gevolgen voor wat betreft externe veiligheid vanwege de mestvergisting op het perceel Achterweg 7.



Afbeelding: aandachtsgebied mestvergissing Achterweg 7 (bron: Atlas leefomgeving)

Volgens de Atlas leefomgeving vindt er in de nabijheid van de beide plandelen geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Wel is het zo dat over de Provincialeweg (N206) gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd. De beide plandelen bevinden zich echter op meer dan 350 meter afstand van de N206. Het eventuele vervoer van gevaarlijke stoffen over de N206 is beperkt en de beide locaties (aan de Achterweg en Herenweg) zijn ruim buiten het invloedsgebied van de N206 gelegen.

Verder bevindt zich volgens de Atlas leefomgeving langs de Beeklaan een buisleiding (W-535-03). Deze aardgasleiding heeft een diameter van 168,00 mm en een druk van 40,00 bar. De afstand tussen de beoogde woonkavel aan de Achterweg en gasleiding bedraagt 150 meter waardoor het plandeel net buiten het invloedsgebied van de buisleiding is gelegen. Het voorliggende plan heeft zodoende geen gevolgen voor het PR of GR van deze buisleiding.

Bij een eventuele brand in de omgeving (of een toxische wolk) is het handelingsperspectief voor de aanwezigen om te schuilen binnen een bouwwerk. Bouwwerken kunnen hiervoor enige tijd bescherming bieden, mits de ramen en deuren gesloten kunnen worden en de (mechanische) ventilatie afgeschakeld kan worden. Er wordt dan ook door de veiligheidsregio geadviseerd om de bouwwerken te voorzien in de mogelijkheid om de ventilatie met één druk op de knop af te kunnen schakelen. In het toekomstige Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) is in artikel 4.124, lid 4 geregeld dat de mechanische ventilatievoorziening bij een externe calamiteit handmatig moet kunnen worden uitgeschakeld.

#### 4.7.2 Fysieke veiligheid

De wens om beide locaties te herontwikkelen is voorgelegd aan de Veiligheidsregio Hollands Midden. Er zijn door de Veiligheidsregio geen bijzonderheden geconstateerd ten aanzien van de bereikbaarheid voor hulpdiensten aangezien beide locaties goed bereikbaar zijn. Wel is het zo dat de Achterweg slechts eenzijdig bereikbaar is vanwege de tunnel. Bij een wegoopbreking is deze locatie tijdelijk dan niet goed bereikbaar.

Ten aanzien van de bluswaterwinning is er bij beide locaties een brandkraan aanwezig. Ook is er open water aanwezig. De komst van WTS 500-voertuigen kan bij dergelijke vrijstaande woningen uitkomst bieden in geval van een calamiteit.

De beide locaties zijn volgens het Regionale dekkingsplan gelegen in een buurt met de classificatie 'Categorie 3' met het overheersende kenmerk 'Verspreid liggende woningen' / 'Verspreid liggende gebouwen voor zelfredzame personen'. De nieuwe ontwikkeling past binnen het profiel van de vastgestelde categorie. De referentiewaarde voor deze categorie is

15 minuten. De daadwerkelijke opkomsttijd valt voor beide locaties binnen deze tijd. Er zijn in het kader van het Dekkingsplan geen aanvullende voorzieningen benodigd. De te verwachten preventieve voorzieningen en opkomsttijd voldoen aan de uitgangspunten van het Dekkingsplan.

#### **4.7.3 Conclusie**

Het aspect (externe en fysieke) veiligheid vormt geen belemmering voor het beoogde plan.

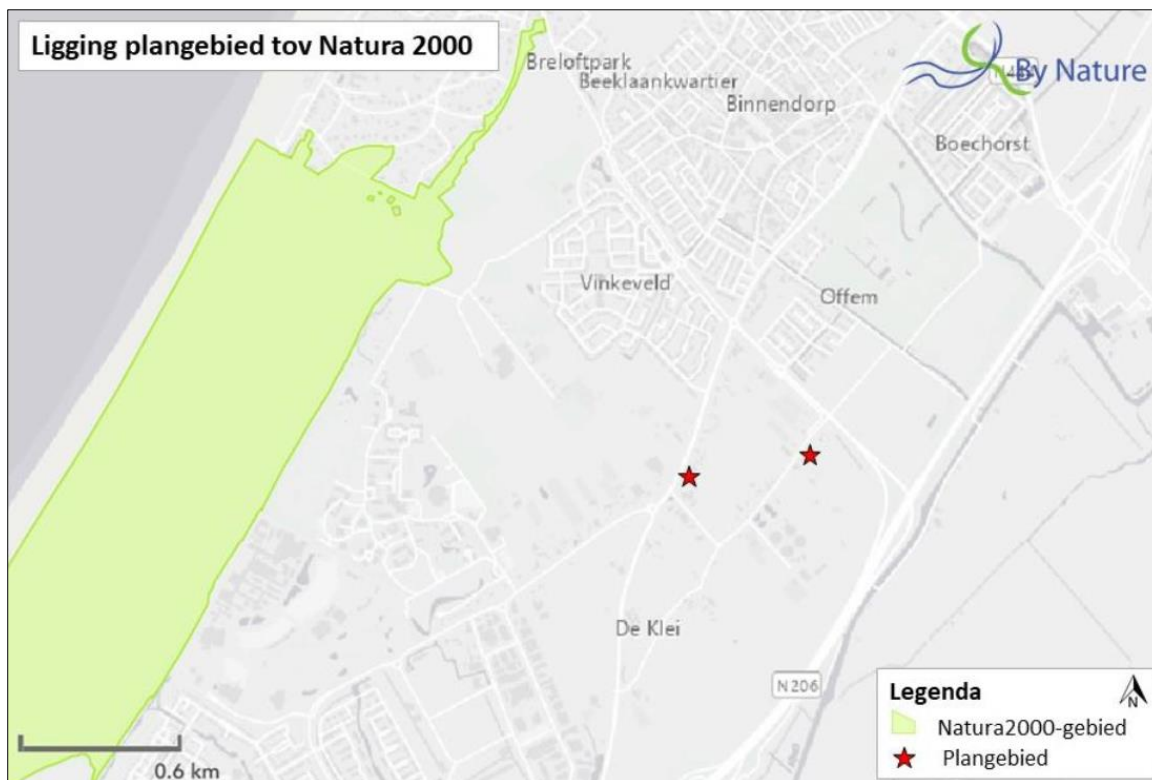
### **4.8 Natuur en ecologie**

Voor de bescherming van plant- en diersoorten is de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van deze wet. Indien uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing van de Wet natuurbescherming.

De Wet natuurbescherming heeft ook betrekking op beschermde natuurgebieden, zoals de Natura 2000-gebieden. Dergelijke gebieden maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie. In en rondom Natura 2000-gebieden gelden strikte voorwaarden in verband met de instandhouding en de bescherming van de natuur.

#### **4.8.1 Gebiedsbescherming**

Binnen het plangebied is geen (provinciaal) beschermde natuur aanwezig. Het plangebied ligt wel op korte afstand van het Natura 2000-gebied 'De Coepelduynen' (1,1 km). De Natura 2000-gebieden 'Kennemerland-Zuid' en 'Meijndel en Berkheide' liggen op grotere afstand. Omdat achtergronddeposities ter plaatse van de Natura 2000-gebieden deels hoger zijn dan de kritische depositiewaarden van de beschermde habitattypen en het Programma Aanpak Stikstof niet meer geldt kunnen significante effecten niet op voorhand worden uitgesloten. De effecten van de mogelijke toename in stikstofdepositie moeten daarom in een nader onderzoek worden geanalyseerd.



Afbeelding: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebied De Coepelduynen

Door MBH Consult B.V. is voor beide locaties onderzoek uitgevoerd (d.d. 9 april 2024, zie bijlage). Uit de berekening blijkt dat het projecteffect voor beide woningen ten hoogste 0,00 mol/ha/j bedraagt. Het aspect stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor de beide woningbouwlocaties.

#### 4.8.2 Soortenbescherming

Ten behoeve van het bestemmingsplan is het nodig om na te gaan of de ontwikkeling van een deel van het plangebied tot woongebied gevolgen heeft voor beschermde soorten. Door By Nature is een quick scan ecologie uitgevoerd (rapportnummer: 2306-01v0.1, d.d. 14 maart 2023, zie bijlage). In het onderzoek is gekeken naar zowel de locatie van de toekomstige woonkavels als de omgeving:

- Op basis van de quickscan flora en fauna kan aanwezigheid van voortplantingswateren en overwinterlocaties van de rugstreeppad niet uitgesloten worden. Door de geplande werkzaamheden kan, indien aanwezig, zowel voortplantingswater als overwinterhabitat van de rugstreeppad verloren gaan. Ook kunnen aanwezige individuen verstoord, verwond en gedood worden door de geplande werkzaamheden. Rugstreeppadden en hun leefgebieden zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming. Nader onderzoek naar aanwezigheid van rugstreeppadden en hun leefgebied in het plangebied is noodzakelijk.
- Negatieve effecten op overige beschermde soorten worden op basis van verspreidingsgegevens, ontbreken geschikt habitat en/of ligging plangebied uitgesloten.
- Hiernaast maakt de haas gebruik van in ieder geval het perceel aan de Achterweg. De haas staat in Zuid-Holland op de lijst vrijgestelde soorten. Voor verstoring van deze soorten en vernielen of beschadigen van leefgebied is geen ontheffing in het kader van de Wnb noodzakelijk. Wel is de zorgplicht van toepassing. Aanbevolen wordt om bij werkzaamheden met groot materieel in de periode maart-september, voorafgaand aan de werkzaamheden, de percelen te schouwen op aanwezigheid van een leger met jonge hazen.

Voor de beide plandelen is in de periode mei-juni 2023 door By Nature aanvullend onderzoek naar rugstreeppadden uitgevoerd (rapportnummer 2306-02v1.0, d.d. 4 juli 2023, zie bijlage). Uit het aanvullende onderzoek blijkt dat er in de omgeving geen rugstreeppadden aanwezig

zijn. Op basis van de afwezigheid van koren in en om de percelen en de afwezigheid van eisnoeren en larven wordt aanwezigheid van habitat voor de rugstreeppad uitgesloten. Dit betreft zowel voortplantingshabitat als terrestrisch habitat.

#### **4.8.3 Conclusie**

Op basis van onderzoek naar stikstofdepositie en ecologisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat gebiedsbescherming en soortenbescherming geen belemmering vormen voor de realisatie van twee woningen in het plangebied.

### **4.9 Archeologie en cultuurhistorie**

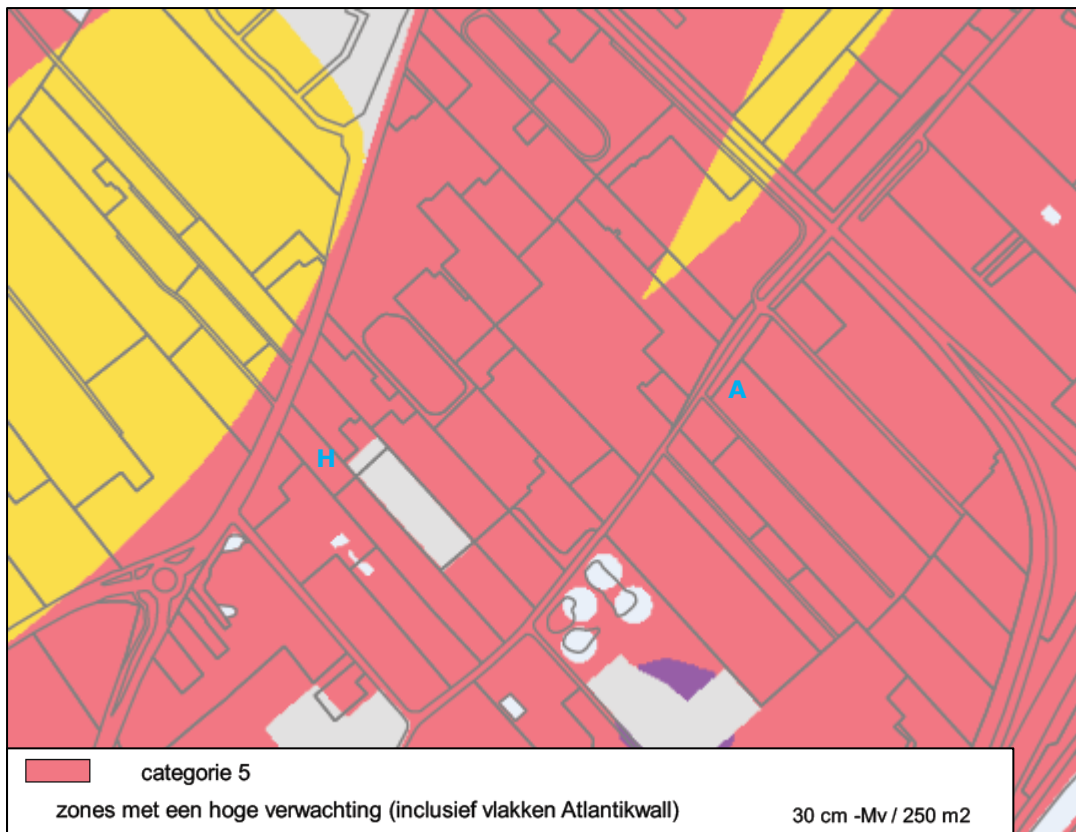
#### **4.9.1 Archeologie**

Op basis van het Verdrag van Valletta worden archeologische bodemvondsten beschermd. Uitgangspunt van beleid is behoud 'in situ' van archeologische waarden. Op basis van de Erfgoedwet zijn overheden gehouden om bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten monumenten.

Als een gemeente geen eigen archeologiebeleid heeft vastgesteld, geldt het beleid zoals opgenomen in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de Provincie Zuid-Holland. Dit houdt onder meer in dat archeologisch onderzoek nodig zou zijn bij het uitvoeren van werken of werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> en waarbij de grond dieper wordt geroerd dan 30 cm onder het maaiveld.

Het RAAP-rapport 2852 en het archeologisch rapport "Graven in archieven. Een niet-gravend verstoringenonderzoek in de bollengemeenten Hillegom, Lisse, Noordwijk en Teylingen", vormen de basis voor de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart gemeente Noordwijk (2020) en de bijbehorende Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Noordwijk (2020). Op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart zijn de waarden en verwachtingen weergegeven. Aan deze verwachtingszones worden in ruimtelijke plannen verschillende voorschriften verbonden. Al naar gelang de trefkans op het vinden van archeologische resten groter wordt, zijn deze regels strenger.

Op grond van de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart gemeente Noordwijk (2020) en de bijbehorende Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Noordwijk (2020) gelden in het plangebied hoge verwachtingen op archeologische sporen.



*Afbeelding: uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart waarbij het plandeel aan de Achterweg met de letter A is aangegeven en het plandeel aan de Herenweg met de letter H*

Het plangebied bevindt zich volledig binnen de zone Duinen en Strandwallen - Hoge Archeologische verwachting vanaf het neolithicum op, de Waarden- en verwachtingenkaart. In combinatie met het verstoringsonderzoek heeft dit geresulteerd in één categorie archeologische waarde op de beleidsadvieskaart, categorie 5. Het betreft gebieden met een hoge verwachting.

Door archeologenbureau Argo is voor beide locaties een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd.

#### Achterweg tussen 7 en 9

Uit het bureauonderzoek van Argo (kenmerk Argo 364, d.d. mei 2023, zie bijlage) blijkt dat in het plandeel een lage kans is op het aantreffen van bewoningsresten uit het Neolithicum en de Romeinse Tijd tot en met de Nieuwe Tijd. Voor de Bronstijd geldt een middelhoge verwachting en voor de IJzertijd een middelhoge tot hoge verwachting op resten van bewoning. De over het algemeen lage trefkans is toe te schrijven aan het natte karakter van het plandeel en de nabijheid van hoger gelegen strandwallen. De middelhoge tot hoge verwachting op bewoningsresten uit de IJzertijd is gebaseerd op het feit dat er twee boerderijen uit dezelfde periode zijn aangetroffen iets ten zuiden van het plandeel, op dezelfde ingesloten strandvlakte. De kans op het aantreffen van sporen die in verband gebracht kunnen worden met agrarische activiteiten is voor alle perioden middelhoog. De archeologische niveaus worden verwacht op een diepte tussen 1,0 m en 2,0 m -mv. Het plandeel is gelegen in een regio waar de bollenteelt de bodem plaatselijk tot wel 3,0 m -mv verstoord heeft. Delen van het landschap zijn echter nog wel intact, de bovengenoemde trefkansen op archeologische waarden gelden alleen bij een intacte bodem. Geadviseerd wordt om een vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een verkennend booronderzoek. Zo kunnen eventuele recente verstoringen door de bollenteelt in kaart worden gebracht en kan worden vastgesteld of een archeologische relevante laag, of lagen, aanwezig zijn.

Naar aanleiding van het bureauonderzoek is door Argo een verkennend booronderzoek uitgevoerd (kenmerk Argo 392, d.d. augustus 2023, zie bijlage). Uit het onderzoek blijkt dat

Bestemmingsplan Achterweg tussen 7 en 9 en Herenweg naast 151- Toelichting

binnen de grenzen van het plandeel twee archeologisch relevante geo(morfo)logische eenheden aanwezig zijn. Hoewel in de boringen geen archeologische indicaties aangetroffen zijn, kan op basis van het booronderzoek niet worden uitgesloten dat een archeologische vindplaats aanwezig is. Hoewel nu nog niet duidelijk is wat de ontgravingsdiepte van de geplande werkzaamheden zal zijn, wordt verwacht dat hierbij behoudenswaardige archeologische resten zullen worden verstoord. Er wordt dan ook geadviseerd om vervolgonderzoek te laten uitvoeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Dit proefsleuvenonderzoek is momenteel in voorbereiding. Het daarvoor benodigde Programma van Eisen is door Argo opgesteld en inmiddels door het bevoegd gezag goedgekeurd. Het proefsleuvenonderzoek wordt voorafgaand aan de bouw uitgevoerd.

#### Herenweg naast 151

Uit het bureauonderzoek van Argo (kenmerk Argo 365, d.d. mei 2023, zie bijlage) blijkt dat voor het plandeel geldt dat archeologische waarden vanaf het Laat Neolithicum verwacht kunnen worden in de top van het begraven duinlandschap, dat verwacht wordt op een diepte tussen ca. 0,9 m en 1,2 m -mv. Omdat het plandeel op een strandwal is gelegen, is de verwachting op Neolithische nederzettingsresten middelhoog en de verwachting op bewoningsresten uit de Bronstijd tot en met de Late Middeleeuwen hoog. Strandwallen zijn namelijk aantrekkelijke vestigingslocaties vanwege de relatief hoge en droge ligging in het landschap. De verwachting op nederzettingsresten uit de Nieuwe Tijd is laag vanwege het ontbreken van bebouwing op historisch kaartmateriaal. Het onderhavige plandeel bevindt zich binnen de grenzen van een eerder uitgevoerd archeologisch booronderzoek. Dit onderzoek heeft uitgewezen dat de bodem ter hoogte van het plangebied verstoord is tot ca. 0,6 m -mv. Hieronder is de bodem nog intact. De boringen waarop dit gebaseerd is bevinden zich aan de noord- en zuidgrens van het onderhavige plandeel (buiten het bouwvlak). Op basis van het reeds uitgevoerde booronderzoek wordt vanaf 0,6 m-mv een intacte bodem verwacht. Hierom wordt geadviseerd om een archeologisch proefsleuvenonderzoek (IVO-p) uit te voeren.

Voor het plandeel is momenteel eveneens een proefsleuvenonderzoek in voorbereiding. Het daarvoor benodigde Programma van Eisen is door Argo opgesteld en inmiddels goedgekeurd door het bevoegd gezag. Het proefsleuvenonderzoek wordt voorafgaand aan de bouw uitgevoerd.

#### **4.9.2 Cultuurhistorie**

Voor wat betreft cultuurhistorie kunnen de Atlas Leefomgeving, de provinciale kwaliteitskaart, de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS) en de Cultuurhistorische Kaart Noordwijk als hulpmiddel gebruikt worden om inzicht te verschaffen in de aanwezigheid van cultuurhistorische elementen. Gelet op deze kaarten is er in het plangebied van het bestemmingsplan een bijzonder te beschermen cultuurhistorisch element aanwezig, namelijk de Herenweg. Het betreft een historisch landschappelijke lijn van redelijk hoge waarde die onderdeel is van de Landgoederenzone: een langgerekte, min of meer aaneengesloten verzameling landgoederen, die loopt over de oude duinenrij van Monster naar Haarlem. Deze landschappelijke tegenhanger van de grachtengordel vormt een aantrekkelijke oase van groen in de Randstad.

De voorgenomen herontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de historisch landschappelijke lijn ter plaatse van de Herenweg. De kwaliteit van de groene as blijft gelijk.

#### **4.9.3 Conclusie**

Op basis van archeologisch bureauonderzoeken is gebleken dat voor beide locaties een vervolgonderzoek naar archeologische resten nodig is. Voor het plandeel aan de Achterweg betrof het in eerste instantie een verkennend booronderzoek waaruit is gebleken dat archeologische resten niet kunnen worden uitgesloten. Voor het plandeel aan de Achterweg zal daarom een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd. Dit proefsleuvenonderzoek is momenteel in voorbereiding. Het daarvoor benodigde Programma van Eisen is door het bevoegd gezag goedgekeurd. Voor het plandeel aan de Herenweg is ook een proefsleuvenonderzoek nodig. Het daarvoor benodigde Programma van Eisen is eveneens door het bevoegd gezag goedgekeurd. Het archeologische belang van beide locaties is daarmee voor dit moment voldoende gewaarborgd.

De herontwikkeling van beide plandelen heeft geen nadelige gevolgen op het gebied van cultuurhistorie.

#### **4.10 Water**

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat in juni 2008 is geactualiseerd. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorts bepaald dat waterbeheerders dienen te worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen.

De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten. Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming).

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

##### **4.10.1 Beleid**

###### Keur Rijnland 2020

Op 1 juni 2020 is de Keur Rijnland 2020 in werking getreden. In de keur is aangegeven welke voorwaarden en verboden er gelden ten aanzien van het watersysteem.

###### Waterbeheerplan 6 - 2022-2028 (WBP6)

De Waterwet en straks de Omgevingswet vereisen dat waterschappen elke 6 jaar de aanpak van hun watertaken vastleggen in een waterbeheerprogramma. Met het programma WBP6 maakt Rijnland duidelijk hoe het, in samenwerking met de omgeving, invulling geeft aan zijn wettelijke taken en zijn eigen ambities voor de periode 2022 - 2028.

Als waterexpert ziet Hoogheemraadschap van Rijnland mogelijkheden zijn kerntaken te koppelen aan 5 maatschappelijke opgaves:

- bijdragen aan klimaatbestendige woningbouw;
- tegengaan van bodemdaling;
- versterking van de biodiversiteit;
- energieneutraal werken;
- Nederland circulair in 2050.

De eerstgenoemde opgave is relevant voor dit bestemmingsplan. Om invulling te geven aan die opgave beoordeelt Rijnland alle plannen voor nieuwbouw en andere gebiedsontwikkelingen en agendeert de noodzaak voor klimaatadaptatie. Voorbeelden van maatregelen zijn het graven van extra water wanneer het oppervlak aan verhard gebied toeneemt en het afkoppelen van regenwater, zodat dit in de bodem infiltreert in plaats van wordt afgevoerd via de riolering. De nieuwste klimaatontwikkelingen en inzichten leiden tot aanpassing, wellicht zelfs aanscherping, van deze regels. Onder het huidige beleid wordt, om wateroverlast te voorkomen, vooral water afgevoerd, terwijl het waar mogelijk vasthouden van (schoon) regenwater meer aandacht verdient.

Enkele adapterende maatregelen tegen de negatieve effecten van klimaatverandering zijn bijvoorbeeld: regenwaterinfiltratie, een groen dak, minder terrasverharding, waterdoorlatende verharding, meer beplanting en het plaatsen van een regenton.

Dit zijn aspecten die bij de concrete uitwerking van bouw- en inrichtingsplannen aan de orde kunnen komen, in de fase van het bestemmingsplan nog niet.

##### **4.10.2 Waterkering**

Het plangebied van dit bestemmingsplan is niet gelegen in de zone van een waterkering.

Bestemmingsplan Achterweg tussen 7 en 9 en Herenweg naast 151- Toelichting

#### 4.10.3 Waterkwantiteit

In het plangebied zijn enkele watergangen aanwezig. Demping van water is vergunningplichtig op basis van de Keur en dient 100% gecompenseerd te worden. Voorliggend plan leidt niet tot demping.

Bij een toename van verharding met meer dan 500 m<sup>2</sup> hanteert Rijnland de eis dat binnen het betreffende peilgebied 15% van het extra verharde oppervlak als open water dient te worden gecompenseerd.

In het plandeel aan de Achterweg is een bouwvlak opgenomen met een oppervlak van circa 395 m<sup>2</sup>. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met een hoofdgebouw maar er geldt daarbij wel dat de woning een maximum inhoud van 750 m<sup>3</sup> mag hebben. Het grootst mogelijke bebouwde oppervlak bedraagt daarmee maximaal 250 m<sup>2</sup> (bij één bouwlaag). Bij het hoofdgebouw zijn maximaal 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen via de bouwregels in het bestemmingsplan toegestaan en, omdat het bebouwingsgebied als bedoeld in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht groter is dan 300 m<sup>2</sup>, ook nog circa 70 m<sup>2</sup> aan vergunningsvrije bouwwerken. Het totaal aan gebouwen bedraagt daarmee maximaal 370 m<sup>2</sup>. Daarnaast kan ook een deel van de onbebouwde gronden worden verhard. Uitgangspunt is dat maximaal 5% van deze gronden wordt verhard (circa 80 m<sup>2</sup>). De totale verharding voor het plandeel Achterweg komt in dat geval uit op circa 450 m<sup>2</sup>. Bij een dergelijke toename aan verharding is 15% compensatie in de vorm van open water niet nodig.

Het bouwvlak in het plandeel aan de Herenweg is 350 m<sup>2</sup> groot maar ook hiervoor geldt dat de inhoud van de woning maximaal 750 m<sup>3</sup> mag bedragen. Het grootst mogelijke bebouwde oppervlak bedraagt daarmee eveneens maximaal 250 m<sup>2</sup> (bij één bouwlaag). Bij het hoofdgebouw zijn ook hier maximaal 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan via de bouwregels in het bestemmingsplan. Omdat het bebouwingsgebied in dit geval iets groter is, is hier vergunningsvrij ook een groter oppervlak aan bijbehorende bouwwerken toegestaan, namelijk 100 m<sup>2</sup>. Het onbebouwde deel kan voor maximaal 5% worden verhard (circa 82,5 m<sup>2</sup>). De totale verharding voor het plandeel Herenweg komt in dat geval uit op circa 482,5 m<sup>2</sup>. Bij een dergelijke toename aan verharding is 15% compensatie in de vorm van open water eveneens niet nodig.

#### 4.10.4 Infiltreren in/op de bodem

Bij een nieuw gebouw is het ongewenst dat het hemelwater op het gemengde riool wordt geloosd en het liefste ook niet op een hemelwaterriool. Het beste zou zijn om het water te laten infiltreren in de omgeving. Dit lijkt op de beide kavels ook goed mogelijk omdat deze relatief hoog liggen ten opzichte van het oppervlaktewaterpeil. In de verdere uitwerking van de inrichting wordt hieraan aandacht geschonken.

#### 4.10.5 Ondergronds bouwen

Er worden mogelijk kelders onder de woningen aangelegd. De oppervlakte is beperkt en verspreid. Wanneer ondergronds gebouwd gaat worden dient, mede wegens de gedeeltelijke ligging op een strandwal, rekening te worden gehouden met mogelijke effecten op het grondwater.

Het Hoogheemraadschap Rijnland adviseert een eventuele kelder volledig waterdicht te maken. Rijnland kan geen toestemming geven voor permanente onttrekkingen voor het drooghouden van niet-waterdichte constructies. Ook wordt geadviseerd bij het maken van de waterdichte constructie ook rekening te houden met mogelijke toekomstige grondwaterstandverhogingen. In de verdere bouwplannuitwerking komt dat aan bod.

#### 4.10.6 Toets

Het Hoogheemraadschap wordt in de gelegenheid gesteld om het bestemmingsplan te toetsen. Voor werkzaamheden of het realiseren van bouwwerken is de Keur van Rijnland het toetsingskader. Bij de herontwikkeling hoeft geen watercompensatie te worden gerealiseerd (zie ook 4.10.3).

# 5. Juridische planbeschrijving

## 5.1 Algemeen

De doelstelling van dit bestemmingsplan is om een nieuw actueel bestemmingsplan voor de voormalige agrarische kavels te zijn waarin ruimte wordt geboden aan de in hoofdstuk 2 van deze toelichting omschreven herontwikkeling tot twee greenportwoningen.

## 5.2 Planvorm

Dit bestemmingsplan bestaat uit een planverbeelding, regels en een toelichting. De planverbeelding en de daaraan gekoppelde regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting vormt de uitleg en motivering van het bestemmingsplan.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stellen de digitalisering van ruimtelijke plannen en besluiten volgens daartoe gestelde standaarden verplicht.

Het 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.

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de landelijke standaarden voor vergelijkbaarheid, zijnde SVBP 2012, en is een digitaal plan.

### 5.2.1 Verbeelding en regels

Op de planverbeelding van het bestemmingsplan wordt door middel van vlakken, letters, cijfers en aanduidingen aangegeven welke bestemming op een bepaald stuk grond van toepassing is. In de regels is vervolgens aangegeven welk gebruik en welk bouwvolume is toegestaan.

Als ondergrond van de planverbeelding is een basiskaart als topografische ondergrond gehanteerd. Daarmee kan exact worden bepaald waar het plan is gelegen en hoe begrenzingen lopen. Om de goede leesbaarheid van de planverbeelding te waarborgen is voor wat betreft de analoge verbeelding gekozen voor een schaal van 1:1.000. De analoge verbeelding is voorts voorzien van een legenda en een noordpijl.

Het plangebied van het bestemmingsplan is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de verbeelding weergegeven.

In de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2012, 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 (zie ook paragraaf 5.3). 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.

### 5.2.2 Bestemmingsvlak en bouwvlak

Het gehele plangebied van dit bestemmingsplan is opgedeeld in bestemmingsvlakken. De voorkomende bestemming(sv)lakk(en) zijn:

- Tuin;
- Wonen;
- Waarde – Archeologie – 5.

Per bestemming is aangegeven welk gebruik en welk bouwvolume is toegestaan. In de bestemmingsvlakken 'Wonen' zijn bouwvlakken opgenomen. Deze bouwvlakken geven aan in welk deel van het bestemmingsvlak (hoofd)gebouwen zijn toegestaan.

### **5.2.3 Aanduidingen**

In de planverbeelding zijn ook diverse aanduidingen opgenomen. Deze aanduidingen kunnen aangeven dat een specifiek gebruik op bepaalde gronden is toegestaan of welke maatvoering is toegestaan.

## **5.3 Opbouw regels**

### **5.3.1 Inleidende regels**

Overeenkomstig de SVBP 2012 bevat hoofdstuk 1 de inleidende regels van het bestemmingsplan. Deze regels hebben betrekking op de interpretatie van de in de bestemmingsplanregels gehanteerde begrippen en de wijze waarop de aangegeven maten moeten worden bepaald.

Artikel 1 bevat de verklaring van in de planregels voorkomende begrippen. In aanvulling op de in de SVBP 2012 voorgeschreven begripsbepalingen is een aantal begrippen opgenomen waarvan een nadere verklaring in aanvulling op het normale spraakgebruik van belang is voor een goede interpretatie van het juridische normenkader.

Artikel 2 bevat een uitleg over de wijze waarop bij de toepassing van de planregels de relevante maten moeten worden bepaald. Voor een aantal maten is in de SVBP 2012 neergelegd op welke wijze wordt gemeten. Ten behoeve van de interpretatie van de planregels is daarnaast in aanvulling op de meetvoorschriften van de SVBP een aantal nadere bepalingen opgenomen over de wijze van meten. Dit geldt voor o.a. het bruto vloeroppervlak.

### **5.3.2 Bestemmingsregels**

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Hierin zijn achtereenvolgens en in alfabetische volgorde de planregels opgenomen met betrekking tot de voorkomende (enkel)bestemmingen en dubbelbestemmingen. Dubbelbestemmingen zijn van toepassing op gronden waar twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen aan de orde zijn. Er is daarbij sprake van een rangorde tussen de dubbelbestemming en de daarmee samenvallende bestemming.

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;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- 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 volgende (sub)leden worden maten zoals oppervlakten en bouwhoogten opgenomen, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

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.

Bestemmingsplan Achterweg tussen 7 en 9 en Herenweg naast 151- Toelichting

## Tuin

Binnen het plangebied zijn twee vrijstaande woningen mogelijk gemaakt: één aan de Achterweg en één aan de Herenweg. De woonkavels zijn grotendeels bestemd als 'Wonen' (zie hierna). Aan de voorzijde van beide kavels is echter de bestemming 'Tuin' opgenomen. Binnen deze bestemming is het gebruik voor tuin- en groenvoorzieningen, in- en uitritten, parkeren en water toegestaan.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen voor erf- en terreinafscheidingen, deze mogen maximaal 1 meter hoog zijn en voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, deze mogen maximaal 3 meter hoog zijn.

In lid 4 is voor de kavel aan de Achterweg een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aanleg van een volblad windhaag of een vergelijkbare voorziening op de naar de bollenteelt gekeerde perceelgrenzen. Deze windhaag (of een vergelijkbare voorziening) dient in stand te worden gehouden.

## Wonen

Binnen het plangebied zijn twee vrijstaande woningen mogelijk gemaakt: één aan de Achterweg en één aan de Herenweg. Deze zijn bestemd als 'Wonen'. Binnen deze bestemming is het gebruik als wonen toegestaan, evenals aan huis verbonden beroepen en bedrijven (zie artikel 1). In lid 3 zijn specifieke gebruiksregels opgenomen voor de aan huis verbonden beroepen en bedrijven. Binnen de bestemming zijn ook tuinen / erven en parkeervoorzieningen toegestaan.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen waarbij geldt dat gebouwen en overige bouwwerken alleen zijn toegestaan binnen de bouwvlakken. De opgenomen bouwvlakken zijn gebaseerd op de stedenbouwkundige randvoorwaarden in de beide kavelpaspoorten. Voor zowel de gebouwen als andere bouwwerken zijn bouwregels opgenomen die onder meer vastleggen wat de maximale goot- en bouwhoogte mag bedragen. Deze bouwregels zijn afgestemd op het voorheen geldende bestemmingsplan. De bouwregels voor bijbehorende bouwwerken zijn conform de gemeentelijke standaard. Daarnaast is er voor de vrijstaande woning aan de Herenweg een voorwaardelijke verplichting opgenomen vanwege de geluidsbelasting van het wegverkeer op de Herenweg. Hierdoor dient de naar het noordoosten gekeerde gevel vanaf een hoogte van 4,5 meter als dove gevel te worden uitgevoerd. In artikel 1 van de regels is aangegeven wat onder een dove gevel dient te worden verstaan.

In lid 3 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen zodat kan worden afgeweken van de voorwaardelijke verplichting om bij de woning aan de Herenweg een dove gevel te realiseren. Voorwaarde voor toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid is dat kan worden aangetoond dat ter plaatse van (het betreffende deel van) die gevel wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, dan wel dat er wordt voldaan aan de vastgestelde hogere waarden.

In lid 4 is voor de kavel aan de Achterweg een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aanleg van een volblad windhaag of een vergelijkbare voorziening op de naar de bollenteelt gekeerde perceelgrenzen. Deze windhaag (of een vergelijkbare voorziening) dient in stand te worden gehouden.

## Waarde - Archeologie – 5

Op basis van de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart gemeente Noordwijk (2020) en de bijbehorende Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Noordwijk (2020, zie paragraaf 4.9.1) is er binnen het plangebied een archeologische verwachtingszone. De zone waar archeologische waarden kunnen zijn is in het bestemmingsplan door middel van een dubbelbestemming weergegeven. Door middel van deze dubbelbestemming is deze zone mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. Dat houdt in geval van bouwwerkzaamheden in dat er eerst een KNA-conform archeologisch onderzoek (zie artikel 1 voor begripsbepaling) moet worden overlegd indien de bouwwerkzaamheden betrekking hebben op een gebied met een bepaalde omvang en de bouwwerkzaamheden op een bepaalde diepte plaatsvinden. In het belang van de archeologische waarden kunnen vervolgens voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning. Ook kunnen

Bestemmingsplan Achterweg tussen 7 en 9 en Herenweg naast 151- Toelichting

burgemeester en wethouders besluiten geen omgevingsvergunning te verlenen indien dat nodig is in het belang van de eventueel aanwezige archeologische waarden. Voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden in de bodem kan gelet op lid 3 een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden noodzakelijk zijn. Indien een dergelijke vergunning nodig is kan deze pas worden verleend indien er een KNA-conform archeologisch onderzoek is ingediend. In het belang van de archeologische waarden kunnen vervolgens voorschriften worden verbonden aan de vergunning. Ook kunnen burgemeester en wethouders besluiten geen omgevingsvergunning te verlenen indien dat nodig is in het belang van de eventueel aanwezige archeologische waarden.

### **5.3.3 Algemene regels**

De SVBP 2012 schrijft voor dat in hoofdstuk 3 van de planregels de algemene regels moeten worden ondergebracht. De algemene regels moeten worden opgevat als de afsluitende regels van een bestemmingsplan. Zij vormen het voorwaardenscheppende kader van het bestemmingsplan als geheel.

Naast de wettelijk verplichte anti-dubbeltelregel die onder de algemene regels moet worden geplaatst, zijn in dit bestemmingsplan algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels opgenomen.

#### Antidubbeltelregel

Door middel van dit artikel wordt voorkomen dat grond welke betrokken is geweest bij het toestaan van een bouwplan bij de beoordeling van een later bouwplan wederom betrokken is.

#### Algemene bouwregels

In dit artikel is vastgelegd tot in hoeverre ondergeschikte bouwdelen van een gebouw niet meetellen bij een overschrijding van bouw- of bestemmingsgrenzen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om overstekken, daken en balkons. Ook zijn regels opgenomen voor ondergronds bouwen.

#### Algemene gebruiksregels

In dit artikel is omschreven welk gebruik in ieder geval als strijdig gebruik in het gehele plangebied dient te worden aangemerkt.

#### Algemene afwijkingsregels

Het kan voorkomen dat een bouwplan niet volledig past in de regels van het bestemmingsplan. In bepaalde gevallen kan het wenselijk zijn om toch medewerking te verlenen. Hiervoor kan toepassing worden gegeven aan binnenplanse afwijkingsbevoegdheden. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een beperkte overschrijding van de maximale bouwhoogte.

#### Algemene wijzigingsregels

In de bijlage van het bestemmingsplan is een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen. Daarin is aangegeven tot welke milieucategorieën bepaalde typen bedrijven behoren. Door middel van de algemene wijzigingsregel kan deze Staat van Bedrijfsactiviteiten worden aangepast.

#### Overige regels

In de overige regels is bepaald dat als er in de regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen of verordeningen hiermee wordt bedoeld op de regelingen of verordeningen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het voorliggende bestemmingsplan. Ook is een voorrangregeling opgenomen in het geval er bij gronden sprake is van meerdere bestemmingen (zoals dubbelbestemmingen).

Ten slotte is in de overige regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot parkeren. Dat houdt in dat er dient te worden voldaan aan het gemeentelijk beleid ten

aanzien van parkeren (zie paragraaf 3.5.4). Deze regeling is overeenkomstig de geldende parapluperziening.

### **5.3.4 Overgangs- en slotregel**

Volgens de SVBP 2012 dienen in hoofdstuk 4 van de planregels de overgangs- en slotregels te worden ondergebracht. Hier vinden de wettelijk voorgeschreven bepalingen met betrekking tot het overgangsrecht een plaats.

#### Overgangsrecht

In dit artikel wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de regels die in dit bestemmingsplan worden gegeven. Het overgangsrecht vindt op deze wijze zijn plaats in dit plan (en komt voort uit het Besluit ruimtelijke ordening).

Het eerste lid regelt de bebouwing, waarbij vernieuwing en verandering van bebouwing, die in strijd is met het bestemmingsplan wordt toegestaan, onder voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Een reeds eerder afgegeven omgevingsvergunning mag worden benut, ook al is het bouwen in strijd met het bestemmingsplan.

In lid 2 is geregeld dat eenmalig tot 10% afwijking kan worden verleend voor het vergroten van het bouwwerk als bedoeld in lid 1. Deze afwijking kan gelet op het bepaalde in lid 3 niet worden verleend indien het betreffende bouwwerk in strijd is met het daarvoor geldende plan, inclusief de daarin opgenomen overgangsbepaling.

Het vierde lid van dit artikel regelt het gebruik. Geregeld is dat gebruik dat volgens eerdere bepalingen was toegestaan maar op basis van dit nieuwe bestemmingsplan wordt verboden mag worden voortgezet. In lid 5 is geregeld dat gebruik als bedoeld in lid 4 niet mag worden gewijzigd in een ander strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang afneemt. Indien het strijdig gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken is het conform het bepaalde in lid 6 niet meer toegestaan om het strijdig gebruik daarna te hervatten. Gelet op het bepaalde in lid 7 is het bepaalde in lid 4 niet van toepassing indien het betreffende gebruik reeds in strijd is met het daarvoor geldende plan, inclusief de daarin opgenomen overgangsbepaling.

#### Slotregel

Dit wordt ook wel de citeerbepaling genoemd. Hierin wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan genoemd is.

## 6. Economische uitvoerbaarheid

Een doel van de Wro, met daarin de Grondexploitatiewet, is dat gemeenten meer regie en sturing krijgen op de ruimtelijke ontwikkelingen op/in haar grondgebied, ook gebieden zonder gemeentelijk grondbezit. De nieuwe wetgeving verplicht om kosten die de gemeente maakt ten behoeve van die ontwikkeling te koppelen aan de ruimtelijke doelstellingen en te verhalen op diegene die de ontwikkeling tot stand brengt. Het gaat hierbij om zowel fysieke kosten (uitvoeringskosten) als ontwikkelingskosten (planvoorbereidings- en planbegeleidingskosten). Bovenplanse kosten en kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen worden verankerd in een structuurvisie. Bij een bestemmingsplan dan wel projectbesluit hoort, tenzij het een beherend bestemmingsplan betreft, een exploitatieplan of overeenkomst. Het kostenverhaal kan worden geëffectueerd met een anterieure overeenkomst. Bij het ontbreken daarvan wordt een exploitatieplan vastgesteld.

Het bestemmingsplan is gericht op herontwikkeling van het plangebied naar twee greenportwoningen door middel van een eindbestemming. De aanleiding om deze voormalige bollenteeltgronden te gaan bebouwen met de twee woningen is dat voor de aanleg van de rotonde ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwe wijk Offem Zuid op de Verlengde Beeklaan extra grond nodig was. Daarnaast grenst het te verwerven perceel aan de beoogde woningbouwlocatie in het Achterweggebied waarop de Wet voorkeursrecht gemeente sinds september 2019 is gevestigd.

Door middel van een overeenkomst met de eigenaar van de gronden is er sprake van een anterieure overeenkomst waardoor het kostenverhaal is geregeld. Voor het bestemmingsplan is gelet op artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dan ook geen exploitatieplan nodig. Ook is er een planschadeovereenkomst afgesloten.

# 7.

## Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.1 Bewonersinformatie

De eigenaar van de gronden ter plaatse van de beide percelen heeft omwonenden persoonlijk geïnformeerd over het (voornemen voor het) planologisch mogelijk maken van een woning op elk perceel.

### 7.2 Overleg met betrokken instanties

Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het concept van het ontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de volgende instanties en verenigingen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Veiligheidsregio Hollands Midden.

Uit te ontvangen reacties is gebleken dat de genoemde overlegpartners zich kunnenvinden in het voorgelegde bestemmingsplan. De overlegreacties gaven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

### 7.3 Ontwerpfase

De formele bestemmingsplanprocedure is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) heeft het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegen, namelijk van 20 december 2023 tot en met 23 januari 2024. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft één inwoner van de gemeente een zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze is samengevat en voorzien van een antwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Achterweg tussen 7 en 9 en Herenweg naast 151' (zie bijlage). In de nota is tevens aangegeven in hoeverre hetgeen dat naar voren is gebracht aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan voor vaststelling.

### 7.4 Vaststellingsfase

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast.

Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het bestemmingsplan in werking.

### 7.5 Handhaving

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen

vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

De verbeelding, de regels en de toelichting zijn zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen. Op een aantal punten is wel ruimte gelaten voor interpretatie om situaties die niet voorzien zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan, maar die wanneer deze zich aandienen wel wenselijk blijken te zijn, niet te frustreren. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan nieuwe vormen van bedrijvigheid die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.

## Bijlagen bij toelichting

1. Kavelpaspoort Achterweg
2. Kavelpaspoort Herenweg
3. Akoestisch onderzoek
4. Bodemonderzoek
5. Quick scan ecologie
6. Aanvullend onderzoek rugstreeppad
7. Stikstofonderzoek Achterweg en Herenweg
8. Archeologisch bureauonderzoek Achterweg
9. Archeologisch booronderzoek Achterweg
10. Archeologisch bureauonderzoek Herenweg
11. Nota van beantwoording zienswijzen

## Gemeente Noordwijk

Voorstraat 42  
2201 HW Noordwijk  
Postbus 298  
2200 AG Noordwijk

T (071) 36 60 000  
F (071) 36 20 021  
E [gemeente@noordwijk.nl](mailto:gemeente@noordwijk.nl)  
I [www.noordwijk.nl](http://www.noordwijk.nl)