

Partiële herziening bestemmingsplan Landelijk gebied – Zwarteweg 18

Toelichting (vastgesteld)



Gemeente
NOORDWIJK



procedure	datum
ontwerp	
vastgesteld	
onherroepelijk	

status	Vastgesteld
plan-idn	NL.IMRO.0575.BPLGZwartewg18-VA01
documentdatum	30/12/2014

Inhoud

Partiële herziening bestemmingsplan Landelijk gebied – Zwarteweg 18	1
1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en beschrijving plangebied	7
1.3 Plangrenzen	8
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	9
1.5 Leeswijzer	9
2. Beschrijving van het plangebied	10
2.1 Ontstaansgeschiedenis	10
2.2 Ruimtelijke structuur	10
2.3 Functionele structuur	10
2.4 Paragraaf Ontwikkelingen	10
3. Beleidskader	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Ruimtelijk beleid	12
3.2.1 Rijksbeleid	12
3.2.2 Provinciaal beleid	13
3.2.3 Gemeentelijk beleid	16
3.3 Sectoraal beleid	17
3.3.1 Welstand, beeldkwaliteit	17
3.3.2 Archeologie en cultuurhistorie, beschermd stadsgezicht en monumenten	18
3.3.3 Wonen	19
3.3.5 Verkeer en parkeren	19
4. Onderzoek	20
4.1 Geluidhinder	20
4.2 Luchtkwaliteit	20
4.3 Bodemkwaliteit	21
4.4 Bedrijvigheid	22
4.5 Externe veiligheid	23
4.6 Duurzame ontwikkeling	24
4.7 Natuur en ecologie	24
4.8 Water	27
4.8 M.e.r. beoordeling	27
5. Juridische planbeschrijving	30
5.1 Algemeen	30
5.2.1 Verbeelding en regels	30
5.2.2 Bestemmingsvlak en bouwvlak	30
5.3 Opbouw regels	30
5.3.1 Inleidende regels	30

5.3.2 Bestemmingsregels.....	30
5.3.3 Algemene regels.....	32
5.3.4 Overgangs- en slotregel	32
6. Economische uitvoerbaarheid.....	33
6.2 Economische uitvoerbaarheid	33
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	34
7.1 Plan(vormings)proces/inspraak/overleg	34
7.2 Handhavingsaspecten	34

1.

Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaren van de locatie Zwartweg 18 willen door gebruik te maken van de regeling Greenportwoningen (als bedoeld in artikel 3 lid 2 van de Verordening Ruimte van de Provincie Zuid-Holland d.d. 2 juli 2010) zijn locatie herinrichten. Buiten de bebouwingscontouren kunnen 600 nieuwe woningen zoals bedoeld in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek (Gedeputeerde Staten, 16 mei 2006) mogelijk worden gemaakt onder de voorwaarden:

- de woningen worden niet opgericht binnen het Kroonjuweel Landgoed Keukenhof zoals opgenomen in de provinciale Structuurvisie;
- de opbrengst van de bouw van de woningen wordt afgedragen aan de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij ten behoeve van de projecten uit het meerjarenprogramma.

GOM is dus door de opbrengst van Greenport woningen in staat de herstructurering van Greenport Bollen en duinstreek uit te voeren.

De GOM geeft voor het slopen van bedrijfsgebouwen een vergoeding voor het opruimen van verrommeling. De hoogte van die vergoeding wordt gebaseerd op de waardevermindering van de grond, opstallen en de kosten voor het slopen.

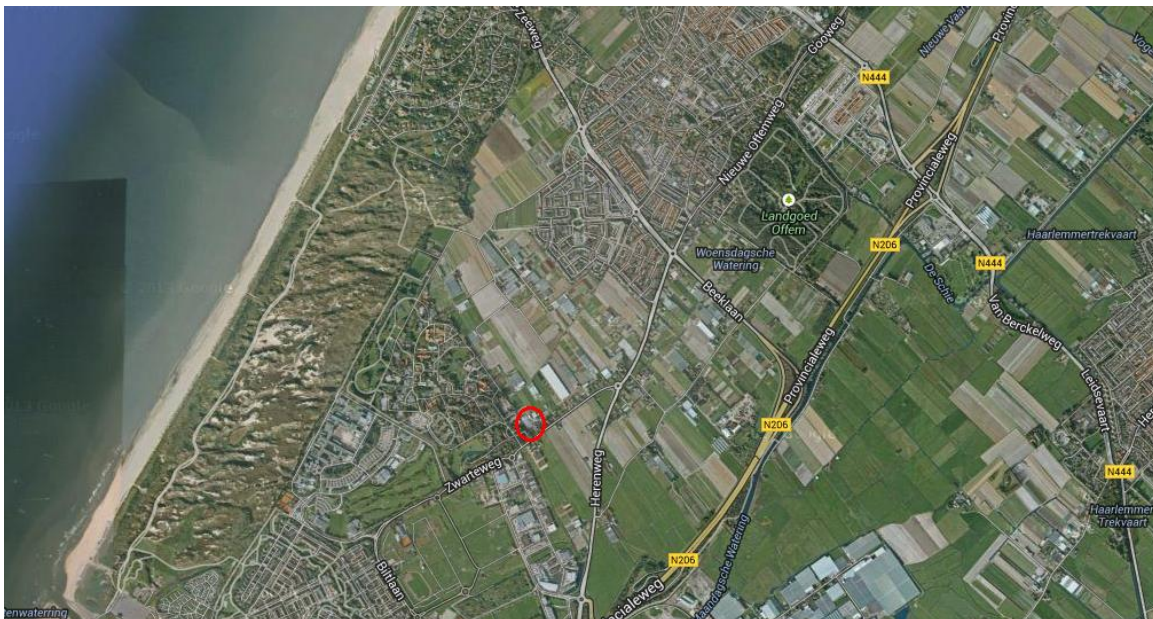
Het plan bestaat uit verschillende onderdelen, namelijk:

- De sloop van de bedrijfsbebouwing op de locatie Zwartweg 18;
- De herbestemming van de bedrijfswoning in een burgerwoning op de locatie Zwartweg 18;
- De bouw van een nieuwe woning op de locatie Zwartweg 18;
- De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch' (zonder bebouwingsmogelijkheden);
- Het planologisch mogelijk maken van de ter plaatse aanwezige bloemenwinkel door middel van persoonsgebonden overgangsrecht.

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijk heeft op 28 maart 2013 in principe ingestemd met het initiatief.

1.2 Ligging en beschrijving plangebied

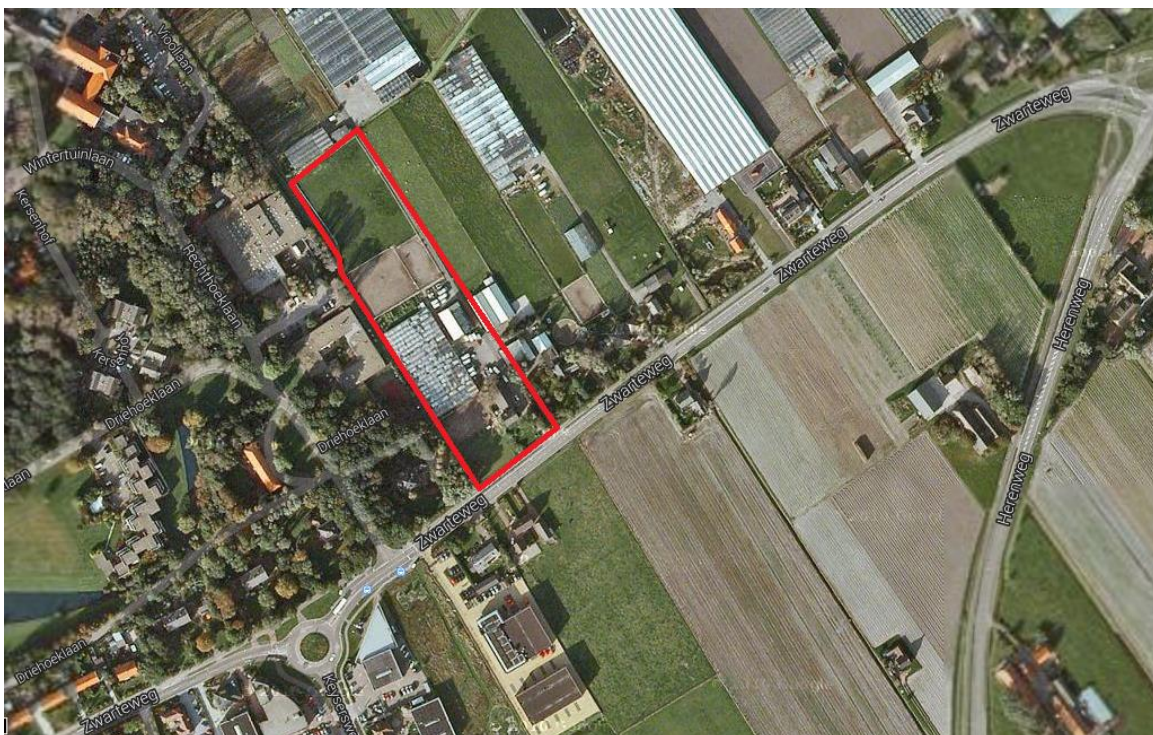
De locatie Zwartweg 18 ligt ten zuiden van de kern Noordwijk van de gemeente Noordwijk (Zuid-Holland). Het perceel is kadastraal bekend als Gemeente Noordwijk, sectie G, nummer 2864.



Figuur 1 Ligging van de planlocatie

1.3 Plangrenzen

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



Figuur 2 Begrenzing planlocatie

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

De locatie Zwarteweg 18 ligt binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' (vastgesteld door de gemeenteraad van Noordwijk op 24 februari 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid Holland op 13 oktober 1998).

De locatie heeft de bestemming 'Agrarisch gebied' met daarbij de aanduiding 'agrarisch bebouwingsvlak'. De gronden van de locatie mogen gebruikt worden voor agrarische bedrijfsvoering ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven gericht op tuinbouw en de bollenteelt en maximaal één bedrijfswoning. Het beoogde gebruik van de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning met bloemenwinkel, en het toevoegen van nog een burgerwoning is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Om toch medewerking te kunnen verlenen aan het plan, moet het bestemmingsplan herzien worden.



Figuur 3 Vigerend bestemmingsplan Landelijk gebied

1.5 Leeswijzer

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

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De locatie Zwarteweg 18 (perceel G 2864) ligt in de gemeente Noordwijk. Noordwijk ligt in een kustlandschap dat eeuwenlang gevormd is door de invloed van zee en wind, met als resultaat de aanwezigheid van de huidige standwallen, standvlaktes en de diverse riviertjes die in noord-zuidrichting op de Oude Rijn afstromen. Deze structuren zijn in het landschap nog heel herkenbaar.

De planlocatie ligt binnen de binnenduinrand van de gemeente Noordwijk. De binnenrand loopt tussen de kernen Noordwijk aan Zee en Noordwijk Binnen door tot aan Noordwijkerduin. Dit gebied kenmerkt zich door de hogere ligging dan het achterland en de lagere ligging dan de duinen. Het gebied is ooit ontstaan door het afgraven van de duinen voor bollengrond.

2.2 Ruimtelijke structuur

De bebouwing in de omgeving van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit lintbebouwing. Daarnaast zijn er veel zijwegen waaraan agrarische bedrijven met bijbehorende schuren gesitueerd zijn, midden in het open landschap.

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

Op de locatie Zwarteweg 18 zijn een bedrijfswoning, kassencomplex van 2138 m², een rolkas van 300 m² en nog een aan de bedrijfswoning gebouwde bedrijfsruimte van ca. 170 m² aanwezig. Het perceel heeft een totale oppervlakte van ruim 1,3 hectare. Voor de bedrijfswoning bevindt zich een tuin, de overige gronden zijn in gebruik voor de bollenteelt.

2.3 Functionele structuur

Het agrarische gebied waarbinnen de planlocatie ligt is met name in gebruik voor de bollenteelt, hoewel het gebied ook veel gebruikt wordt voor de lokale extensieve recreatie, met name voor fietsen. Op een aantal plekken in het gebied zijn kassen gebouwd ten behoeve van de bollenteelt.

De locatie grenst overigens ook aan bebouwd gebied met een menging van functies. Vooral veel (niet-agrarische) bedrijven zijn op korte afstand gevestigd.

2.4 Paragraaf Ontwikkelingen

Het plan voorziet in de sloop van een bedrijfsgebouw en kassen op de locatie Zwarteweg 18. In ruil voor deze sloop mag er een nieuwe greenportwoning gebouwd worden. Deze woning wordt naast de bestaande woning gebouwd, op een perceel van 600 m². De nieuwe woning mag een maximale inhoud van 750 m³ hebben. Daarnaast mag er maximaal 50 m² aan bijgebouwen per woning worden gebouwd. Het huidige gebruik caravanstalling zal tevens worden beëindigd.

Op de locatie Zwarteweg 18 zijn een bedrijfswoning, kassencomplex van 2138 m², een rolkas van 300 m² en nog een aan de bedrijfswoning gebouwde bedrijfsruimte aanwezig. De kassen en rolkas worden gesloopt, dit is een oppervlakte van in totaal 2438 m². Deze grond wordt omgevormd naar bollengrond. Met de sloop wordt een aanzienlijke bijdrage geleverd aan het ruimtelijk beleid dat is gericht op het zoveel mogelijk openmaken van het bollenlandschap in ondermeer de polder Vinkeveld. De ruimtelijke kwaliteit van het landschap wordt hier

verbeterd. Verder wordt er door de sloop van de bebouwing een groot areaal eerste klas bollengrond toegevoegd aan het bestaande bollengebied.

De bestaande bedrijfswoning met bijgebouw (in gebruik als bloemenwinkel) blijft behouden en krijgt een woonbestemming. De bestaande bloemenhandel mag blijven gehandhaafd door middel van persoonsgebonden overgangsrecht. De overige gronden blijven, inclusief de bestaande paardenwei, bestemd voor agrarische doeleinden gericht op de bollenteelt. Op deze gronden zijn verder geen bouw mogelijkheden.



3.1 Inleiding

De gemeente Noordwijk heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid. Deze kaders zijn van invloed op het onderhavige bestemmingsplan. Het gemeentelijke beleid vormt eveneens de marge waarbinnen de voorgenomen ontwikkeling moet passen. Hieronder zijn de voor het plan relevante beleidskaders weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

3.2 Ruimtelijk beleid

3.2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

Beoordeling

De onderhavige ontwikkeling betreft de ontwikkeling van één woning in het buitengebied van de gemeente Noordwijk. De ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken; geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van directe invloed op de ontwikkeling. Het beleid van het Rijk, zoals neergelegd in deze structuurvisie, wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit het SVIR. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld.

Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaardewegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

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

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

Conclusie

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

3.2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten gemeenten, provincies en rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen, "Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte". De provincie Zuid Holland heeft de structuurvisie op 2 juli 2010 vastgesteld. Zij vervangt de streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

Het uitgangspunt van de Structuurvisie is "lokaal wat kan, provinciaal wat moet"; in de provinciale structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen. Deze structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit.

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwd gebied behouden blijft en versterkt wordt. Alle kernen in de provincie zijn omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Noordwijk, buiten genoemde bebouwingscontour. Voor het bouwen buiten de bebouwingscontouren zijn afwijkende regels opgenomen.

Visie Ruimte en Mobiliteit

Provinciale Staten (PS) zijn voornemens om op 9 juli 2014 de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) te bespreken ter besluitvorming. Gedeputeerde Staten (GS) hebben op 6 mei 2014 de gewijzigde Visie ruimte en mobiliteit (VRM) in concept vastgesteld. Deze documenten leggen GS voor aan PS voor definitieve besluitvorming.

De ontwerpdocumenten VRM zijn gewijzigd op basis van de Nota van Beantwoording, die GS op 22 april 2014 hebben vastgesteld.

De Visie ruimte en mobiliteit biedt een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en de reiziger en de vervoerder keuzevrijheid biedt, en bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven. Dat geeft houvast voor andere ruimtelijke plannen en voor investeringen in ruimte en netwerk. Het geeft ook duidelijkheid over de randvoorwaarden die de provincie daaraan stelt. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De essentie van de rode draad 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

De Visie Ruimte en Mobiliteit zal ten aanzien van het provinciaal beleid voor de Greenport Duin- en Bollenstreek geen inhoudelijke wijziging geven.

Verordening Ruimte (juli 2010) en actualisaties

De provincie geeft in de provinciale structuurvisie aan welke zaken de provincie van provinciaal belang vindt. Om het eigen ruimtelijk belang te kunnen waarborgen is een scala aan mogelijkheden voorhanden. Een van deze mogelijkheden is het vaststellen van een verordening Ruimte.

In de verordening staan met name zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen.

Tevens zijn de nationale belangen zoals vastgelegd in de AMvB Ruimte ook in de provinciale verordening opgenomen ten behoeve van een doorwerking in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Tot slot zijn in de verordening regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid. Bovendien moet worden voldaan aan de overige wet- en regelgeving.

Bebouwingscontouren

Bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren sluiten bestemmingen uit die nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies mogelijk maken.

Onder voorwaarden is uitzondering hierop mogelijk voor:

- de ruimte voor ruimteregeling;
- nieuwe landgoederen;
- vrijkomende agrarische bebouwing;
- noodzakelijke bebouwing;
- weggebonden voorzieningen;
- bebouwing op het strand;
- kleinschalige bebouwing voor recreatie;
- recreatiewoningen;
- functies en bebouwing passend bij stedelijk groen buiten de bebouwingscontour;
- glastuinbouwgerelateerde bedrijven en functies in het glastuinbouwbedrijfsgebied;
- boom- en sierteeltgerelateerde bedrijven en functies op het PCT-terrein;
- 600 greenportwoningen Duin- en Bollenstreek;
- woningen in linten overeenkomstig regelingen in voormalige streekplannen.

De voorwaarden, waaraan bovenstaande ontwikkelingen moeten voldoen, zijn in artikel 2 van de Verordening Ruimte 2010 opgenomen:

Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 2, lid 1 voor nieuwe bebouwing ten behoeve van 'rood voor groen'. Hiervoor moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- een substantiële verbetering van in de directe omgeving aanwezige kwaliteiten van natuur, water of landschap of de recreatieve mogelijkheden van die omgeving door investeringen;
- sanering van niet-passende functies die afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, zoals bedrijfsterreinen of terreinen met opslag in de openlucht;
- er worden niet meer woningen of andere functies toegestaan dan noodzakelijk is om te voldoen aan het gestelde onder voornoemde twee voorwaarden;
- de nieuwe functies brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven én voor zover de locatie is gelegen in een rijksbufferzone moeten voor het toepassen van 'rood voor groen' aanwijzingen zijn gegeven in de provinciale structuurvisie of in een intergemeentelijke structuurvisie.

600 greenportwoningen in Duin- en Bollenstreek

In regionaal verband wordt ingezet op de realisatie van 600 greenportwoningen in de Duin- en Bollenstreek. Hiertoe is een regeling in de provinciale verordening Ruimte opgenomen. Het betreft de mogelijk realisatie van 600 nieuwe woningen zoals bedoeld in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer - Bollenstreek (Gedeputeerde Staten, 16 mei 2006), onder de volgende voorwaarden:

- de openheid van het landschap en de zichtlijnen worden niet significant aangetast;
- de woningen worden niet opgericht binnen het Kroonjuweel Landgoed Keukenhof zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie;
- de bouw van de woningen mag niet ten koste gaan van de zichtbaarheid enikbaarheid van het gebied in het OV-panorama langs het spoor, zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie én
- de opbrengst van de bouw van de woningen wordt afgedragen aan de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij ten behoeve van de projecten uit het meerjarenprogramma.

Conclusie

De ontwikkeling van een greenportwoning is niet in strijd met provinciaal beleid omdat gebruik wordt gemaakt van de regeling in de provinciale verordening Ruimte.

Naast de sanering van de kassen en bedrijfsloods met daaraan de gekoppelde realisatie van een burgerwoning, wordt een extra "greenportwoning" op de locatie geplaatst.

Het plan draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit, omdat door de sloop van de bedrijfsbebouwing en de kassen de openheid van het gebied verbeterd wordt. De nieuwe woning wordt gerealiseerd in aansluiting op bestaand bebouwd gebied. Tevens wordt de verrommeling van het landschap hierdoor tegengegaan. Hierdoor wordt de landschappelijke kwaliteit van het gebied eveneens niet aangetast, en zelfs verbeterd. Het plan sluit derhalve aan bij het beleid uit de structuurvisie en de verordening.

De milieu hygiënische uitvoerbaarheid wordt onderbouwd in hoofdstuk 4. Kortom, het plan voldoet aan alle bovenstaande punten van het provinciaal beleid, zoals beschreven in de Verordening Ruimte.

Artikel 2 lid 2 onder c (vrijkomen de agrarische bebouwing) laat onder voorwaarden ruimte voor de omzetting van vrijkomende agrarische bouwvlakken naar andere functies, waaronder woningen. De bedrijfswoning kan worden aangemerkt als vrijkomende agrarische bebouwing. De omzetting naar burgerwoning is mogelijk indien er geen uitbreiding van bebouwing plaats heeft en deze omzetting daarnaast geen belemmering oplevert voor de omgeving. De omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning gebeurt zonder toename aan bouwvolume en heeft daarnaast geen gevolgen voor de omgeving.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Bollenstreek (2010)

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

In de ISG zijn richtlijnen gesteld voor woningbouw, werken, landschap, natuur en recreatie. Voor de uitvoering van het ISG is de Greenport Ontwikkeling Maatschappij (GOM) opgericht. Binnen het ISG zijn onder andere 600 woningen gelabeld als "Greenportwoning".

De basis om tot verbetering van de landschapskwaliteiten in de Duin-en Bollenstreek te komen, is het Landschapsperspectief. Middels het in het ISG gepresenteerde Landschapsperspectief wordt een locatiegericht beleid neergezet gericht op de landschapskwaliteit. Het plangebied is aangeduid als "Herstructurering naar vitale Greenport met landschapsverbetering en integratie wateropgaven, sanering, schaalvergroting en intensivering van het bollencomplex". Het accent ligt op sanering van glasopstanden en onrendabele bedrijven. Met de bouw van compensatiewoningen op saneringslocaties wordt terughoudend omgegaan.

Uitbreiding van bebouwing op de locatie is in beginsel mogelijk, onder voorwaarde van het behoud van openheid en zichtlijnen. De voorgestelde ontwikkeling past uitstekend binnen de kaders, doelen en ambities zoals die in de Intergemeentelijke Structuurvisie zijn vastgelegd.

De GOM kan voor het slopen van bedrijfsgebouwen een vergoeding voor het opruimen van verrommeling geven. De hoogte van die vergoeding wordt gebaseerd op de waardevermindering van de grond, opstallen en de kosten voor het slopen.

Conclusie

Het onderhavige plangebied is gelegen in het binnenduinrandgebied. Sanering van vrijkomende bollenbedrijven en oud verspreid glas heeft hier de hoogste prioriteit bij het streven naar landschapsverbetering.

De bedrijfsbebouwing binnen het plangebied wordt gesloopt en daar staat tegenover dat een nieuwe woning wordt gerealiseerd. Met name door de sanering van het onderhavige glas worden zichtlijnen weer hersteld. De compensatiewoning wordt gebouwd aan de Zwarteweg, grenzend aan het bestaand stedelijk gebied van de locatie Noordwijkerduin. De woning wordt zo dicht mogelijk tegen de zijdelingse perceelsgrens met de bestaande woning gebouwd. Gesteld kan worden dat dit een geschikte locatie is, omdat de openheid van het landschap op deze wijze zo min mogelijk wordt aangetast.

De herstructurering komt de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het gebied ten goede. Hiermee wordt voldaan aan het doel van de greenportgemeenten. Het juridisch-planologisch weghalen van de bouwtitel op de plaats van reeds gesloopte kassen en bedrijfsgebouwen en het vervolgens toekennen van een bestemming die bollenteelt toestaat, draagt bij aan het landschapsperspectief zoals neergelegd in de ISG en voegt per saldo bollengrond toe.

Concluderend kan worden gesteld dat het plan bijdraagt aan het uitvoeren van het beleid zoals neergelegd in de Intergemeentelijke Structuurvisie Duin en Bollenstreek (ISG).

Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030 (vastgesteld 2009)

De Ruimtelijke Structuurvisie van de gemeente Noordwijk is een integrale ruimtelijke visie op de bebouwde en onbebouwde omgeving van Noordwijk. In dit stuk zijn de hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren uitgezet. De ISG geeft hier verdere invulling aan. Hoe deze hoofdlijnen verder uitgewerkt worden is maatwerk.

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

Het plangebied valt binnen de landschappelijke zone 'De Klei'. In deze lege ruimte tussen de bebouwing van Katwijk en Noordwijk wil de structuurvisie de ruimte voor openheid behouden. Aan de zuidzijde liggen de bedrijventerreinen Klei_oost en Space Business Park. Daartussen ligt een open gebied. De bollenfunctie blijft, en zal naar verwachting de openheid waarborgen. Wel is het beleid er op gericht om de openheid in het gebied actief te vergroten middels de sanering van leegkomende bedrijfsgebouwen, waaronder met name kassen (vanwege grote oppervlakte).

Conclusie

De bebouwing binnen het plangebied wordt gesloopt en daarvoor in de plaats wordt een nieuwe woning gerealiseerd waarmee er aanzienlijke afname van het bouwvolume wordt bereikt. De herstructurering komt de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het gebied ten goede.

Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen het gestelde regionale en gemeentelijke beleid.

3.3 Sectoraal beleid

3.3.1 Welstand, beeldkwaliteit

Voor het open agrarisch landschap geldt een regulier welstandsniveau in lijn met de bescheiden rol van de bebouwing. Terughoudende vormgeving en kleurstelling zijn gewenst gezien het open landschap en de daaruit volgende goede zichtbaarheid van de gebouwen. De plaatsing van de gebouwen moet recht doen aan het verkavelingspatroon van het landschap.

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt er getoetst aan de hand van de volgende criteria.

Ligging

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.

Massa en vorm

Gebouwen zijn individueel en afwisselend.

Woongebouwen bestaan uit een onderbouw van één laag tot twee lagen met een 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.

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.

Gevels van bedrijfsbebouwing bestaan uit grote vlakken met materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering, metaal-of golfplaat en anders uit transparant glas.

3.3.2 Archeologie en cultuurhistorie, beschermd stadsgezicht en monumenten

Afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde van een locatie moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd als bij een project de ondergrond wordt verstoord.

Op de gemeentelijke beleidskaart is de archeologische verwachtingswaarde aangegeven voor het projectgebied weergegeven met een hoge indicatieve waarde. Bij de nieuwbouw zal grondverzet plaatsvinden, waardoor de bodem en daarmee eventueel aanwezige archeologische resten in het gebied kunnen worden verstoord.

IDDS heeft om die reden datum een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd (zie bijlage).

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat in het plangebied waarschijnlijk een vindplaats aanwezig is, mogelijk daterend uit de Vroege Middeleeuwen. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd om vervolgonderzoek uit te laten voeren

indien bodemverstoringen (waaronder ook heipalen) dieper reiken dan het verstoorde niveau, oftewel dieper dan 0,3 m –mv (0,6 m +NAP). Dit vervolgonderzoek kan het beste bestaan uit een proefsleuvenonderzoek, gericht op het bepalen van de aard, omvang en waarde van de vindplaats.

Bij de uitvoering van het onderzoek dient rekening gehouden te worden met de aanleg van een archeologisch niveau direct onder de verstoorde bovenlaag. Indien op dit niveau geen sporen voorkomen, dient (afhankelijk van de verstoringsdiepte van de nieuwbouw) minimaal onderzoek plaats te vinden op het niveau van het spoor (tussen 0,95 à 1,1 en 1,4 m –mv; 0 à 0,2 tot 0,5 m –NAP).

Om die reden is er een dubbelbestemming Waarde –Archeologie 2 opgenomen voor het gehele plangebied. Er zal een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd en aan de hand van dat onderzoek zal een nadere afweging worden gemaakt. De conclusies worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

In het verleden is geen ander gebruik dan de agrarische functie bekend. Er zijn geen kenmerkende landschapselementen in het geding als gevolg van het plan.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.3.3 Wonen

In de raadsvergadering van 29 maart 2012 is de geactualiseerde woonvisie 2012, getiteld 'een doorkijk over de crisis heen', vastgesteld. De gemeente Noordwijk wil de doorstroming op de woningmarkt verbeteren door gericht woningen toe te voegen die op korte en middellange termijn bijdragen aan het verminderen van de spanning op de woningmarkt. Daarnaast wil Noordwijk de bestaande woningvoorraad beter laten aansluiten op de woonwensen van haar inwoners. Ook wil zij de kwaliteit van het woonklimaat binnen haar gemeentegrenzen versterken. Tot slot wil de gemeente woningen toevoegen die (1) bijdragen aan de kwaliteit van Noordwijk als kustplaats en (2) investeringen mogelijk maken om bijzondere voorzieningen die daarmee samenhangen te kunnen realiseren.

Conclusie

Het plan draagt bij aan de landschappelijke kwaliteit en door de opbrengst van de Greenport woning wordt een bijdrage geleverd aan uitvoering van de herstructurering van Greenport Bollen en duinstreek.

3.3.5 Verkeer en parkeren

Dit bestemmingsplan maakt de functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar een burgerwoning mogelijk, alsmede het toevoegen van een burgerwoning. Het plangebied wordt ontsloten op de Zwarteweg. De verkeertoeename als gevolg van het plan is gering en leidt niet tot significante effecten op de omliggende wegenstructuur.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte hanteert de gemeente parkeernormen. Het aantal parkeerplaatsen dat op basis daarvan nodig is voor het project, moet op eigen terrein worden gerealiseerd. Parkeren geschiedt op eigen terrein. Binnen het plangebied is voldoende parkeergelegenheid te realiseren.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.1 Geluidhinder

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidsbronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van wegverkeer is de planlocatie gelegen binnen de geluidzone van de Zwarteweg en Keyserweg. De Wet geluidhinder geeft uitsluitend grenswaarden ten aanzien van de geluidsbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Een woning is een geluidsgevoelig object waarop de Wgh van toepassing is.

De geluidsbelastingen op de gevels door wegverkeerslawaaï dienen dan ook inzichtelijk gemaakt te worden. Een akoestisch onderzoek is noodzakelijk.

Een akoestisch onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de beoogde nieuwbouw van de woning. De resultaten zijn terug te vinden in de bijlage (IDDS, rapportnummer 1305F465/PDI/rap1, 20 februari 2014).

Door het verkeer op de Zwarteweg is een maximale geluidbelasting berekend van 53 dB. Dit betekent dat de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde van 53 dB niet. De maximaal berekende geluidbelasting door het verkeer op de Keyserweg is 29 dB. Het ontwerpbesluit tot vaststelling van de hogere waarde moet gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Deze hogere waarde wordt door het college van de gemeente Noordwijk vastgesteld.

Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.2 Luchtkwaliteit

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, welke onderdeel uitmaakt (hoofdstuk 5) van de Wet Milieubeheer, gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn door middel van grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijnstof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden. In de Regeling NIBM zijn categorieën van gevallen aangewezen die worden aangemerkt als NIBM projecten. Voor pure woningbouw betekent dit dat bij een eenzijdige verkeersontsluiting niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen worden gebouwd onder het NIBM regime en bij een tweezijdige ontsluiting 3.000 woningen. Voor alleen kantoren geldt een 3% criterium van maximaal 100.000 m² BVO (bruto vloeroppervlakte) bij een eenzijdige verkeersontsluiting en maximaal 200.000 m² BVO bij een tweezijdige ontsluiting. Voor plannen die niet bestaan uit louter kantoren en/of woningen, de zgn. gemengde programma's met bijv. winkels en (agrarisch)bedrijven, biedt de wet (art. 5.16 Wm, eerste lid, onder c) de mogelijkheid om het aannemelijk te maken dat die plannen in niet-betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Plangebied

Voor de functiewijziging en toevoeging van een woning dient dus aannemelijk te worden gemaakt dat deze NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit. Als gevolg van de nieuwe woning ontstaan er extra verkeersbewegingen. Deze toename zal zeer beperkt zijn, en wegen niet op tegen een ontwikkeling waarbij 1500 woningen bij een eenzijdige ontsluiting worden gerealiseerd. Het is dan ook aannemelijk dat de ontwikkeling van deze locatie NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Bovendien zal het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de functiewijziging van agrarisch bedrijf naar burgerwoning afnemen.

Tot slot blijkt uit de gegevens die beschikbaar zijn via de monitoringstool (onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen binnen de hele gemeente ruimschoots onder de wettelijke grenswaarden zijn gelegen.

De achtergrondconcentratie NO₂ bedraagt ter plaatse circa 20,6 µg/m³ en de achtergrondconcentratie PM₁₀ circa 23,7 µg/m³. De wettelijke grenswaarde is 40 µg/m³.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat nader onderzoek naar de luchtkwaliteit als gevolg van het planvoornemen niet noodzakelijk is. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van onderhavig plan.

4.3 Bodemkwaliteit

Voor het toekennen van nieuwe bestemmingen en voor bestemmingen die nog niet zijn verwezenlijkt moet inzicht worden gegeven in de bodemkwaliteit. Aangetoond moet worden dat de locatie in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de beoogde bestemming.

Op de planlocatie blijft de bedrijfswoning gehandhaafd. Deze wordt in gebruik genomen als burgerwoning. Wanneer bedrijfsbeëindiging heeft plaatsgevonden dient een eindsituatie bodemonderzoek en het verkennend onderzoek te worden uitgevoerd (cf. NEN5740).

Dit betekent dat onderzoek ter plaatse verplicht wordt uitgevoerd voorafgaand aan het besluit tot het intrekken van de omgevingsvergunning deel milieu.

Ter plaatse van de nieuwe woning is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie (IDDS, rapprnummer 1305F465/PDI/rap3, 28 februari 2014):

- in de boven- en ondergrond zijn geen bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de bovengrond is licht verontreinigd met kwik, chloordaan (OCB) en Drins (OCB) en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, PCB's, PAK en minerale olie.

- de ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte zware metalen, PCB's, PAK en minerale olie;
- het grondwater is licht verontreinigd met molybdeen en dichloorpropan en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, vluchtige aromaten, VOCl en minerale olie.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (grond) en de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende streefwaarden (grondwater) dient de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is.

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

4.4 Bedrijvigheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van de (bedrijfs)woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* (editie 2009). Deze afstemming beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Onderzoek

Op korte afstand van de planlocatie is een niet-agrarisch bedrijf toegelaten op grond van het geldende bestemmingsplan. Dit betreft Zwarteweg 16a, met een maximale toelaatbare milieucategorie 2 (er is hier geen specifieke aanduiding opgenomen).

De planlocatie ligt in een omgeving aan de rand van bebouwd gebied, dat functioneel kan worden gecategoriseerd als een gemengd gebied. De richtafstand kan ter plaatse met één afstandsstap worden teruggebracht tot 10 meter. De bestaande voormalige bedrijfswoning ligt op meer dan 10 meter afstand van de bedrijfsbestemming van Zwarteweg 16a. Aan de richtafstanden voor bedrijven uit deze categorie (op grond van bovengenoemde VNG-publicatie) wordt derhalve voldaan.

Conform het bestemmingsplan Estec en de Noordwijkse bedrijvenparken worden binnen het plangebied van dit bestemmingsplan categorie 1 t/m 4.2 toegestaan op het bedrijvenpark 's-Gravendijck, met uitzondering van een circa 60 meter diepe zone vanaf de Zwarteweg en het gebied tussen de 's-Gravendijckseweg en De Krom waar maximaal categorie 3.2 bedrijven zijn toegestaan. Voor categorie 3.2 bedrijven geldt een richtafstand van 100 meter. De planlocatie ligt in een omgeving aan de rand van bebouwd gebied, dat functioneel kan worden gecategoriseerd als een gemengd gebied. De richtafstand kan ter plaatse met één afstandsstap worden teruggebracht tot 50 meter. De (nieuwe) woning ligt op net meer dan 50 meter afstand van de uiterste punt van de gronden waarop ingevolge het bestemmingsplan Estec en de Noordwijkse bedrijvenparken categorie 3.2 bedrijvigheid is toegelaten.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuhinder geen belemmering oplevert voor de realisatie van dit bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Inrichtingen

Voor bedrijven geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan om gewichtige redenen worden afgeweken. Zowel de grenswaarde als de richtwaarde liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar.

Vervoer gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en vaarwegen

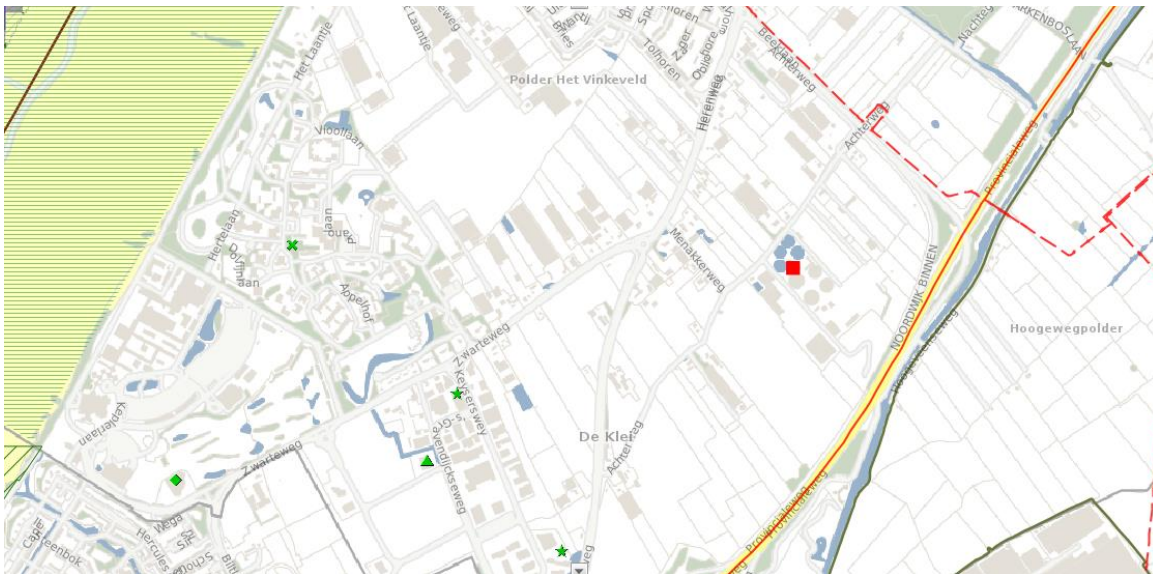
Voor wegen, spoorwegen en vaarwegen geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde.

Vervoer gevaarlijke stoffen door leidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB sluit aan bij de risiconormering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) met betrekking tot het PR en het GR. Voor overige planologisch relevante leidingen (zoals regionale waterleidingen) gelden belemmeringenzones waar rekening mee moet worden gehouden.

Plangebied

In de omgeving van het plangebied liggen geen risicobronnen waarvan het risicocontour binnen de grenzen van het plangebied valt.



Figuur 4 www.risicokaart.nl

Conclusie

Ter plekke van het plangebied wordt voldaan aan de eisen op het gebied van externe veiligheid.

4.6 Duurzame ontwikkeling

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar hetBro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik.

De toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking is volgens jurisprudentie niet van toepassing op de toevoeging van 1 woning.

Beoordeling

Voor onderhavige plan wordt gebruik gemaakt van een compensatieregeling, waardoor er elders overtollige bebouwing wordt gesloopt. Hierdoor is er sprake van landschappelijke winst. Voorliggende onderbouwing toont aan dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is.

4.7 Natuur en ecologie

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de natuurbeschermingswetgeving. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de gebiedsbescherming (o.a. Natuurbeschermingswet 1998) en soortbescherming (Flora- en faunawet). Met deze wetten zijn de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn verankerd in de nationale wetgeving. Onder gebiedsbescherming valt ook de toetsing aan het provinciaal ecologisch beleid, waarmee bepaalde gebieden en landschapselementen worden beschermd, zoals de Ecologische Hoofdstructuur en het weidevogelgebied.

Als projecten gevolgen kunnen hebben voor beschermde soorten, dan is volgens deze wetten soms een aparte vergunning of ontheffing nodig.

Gebiedsbescherming

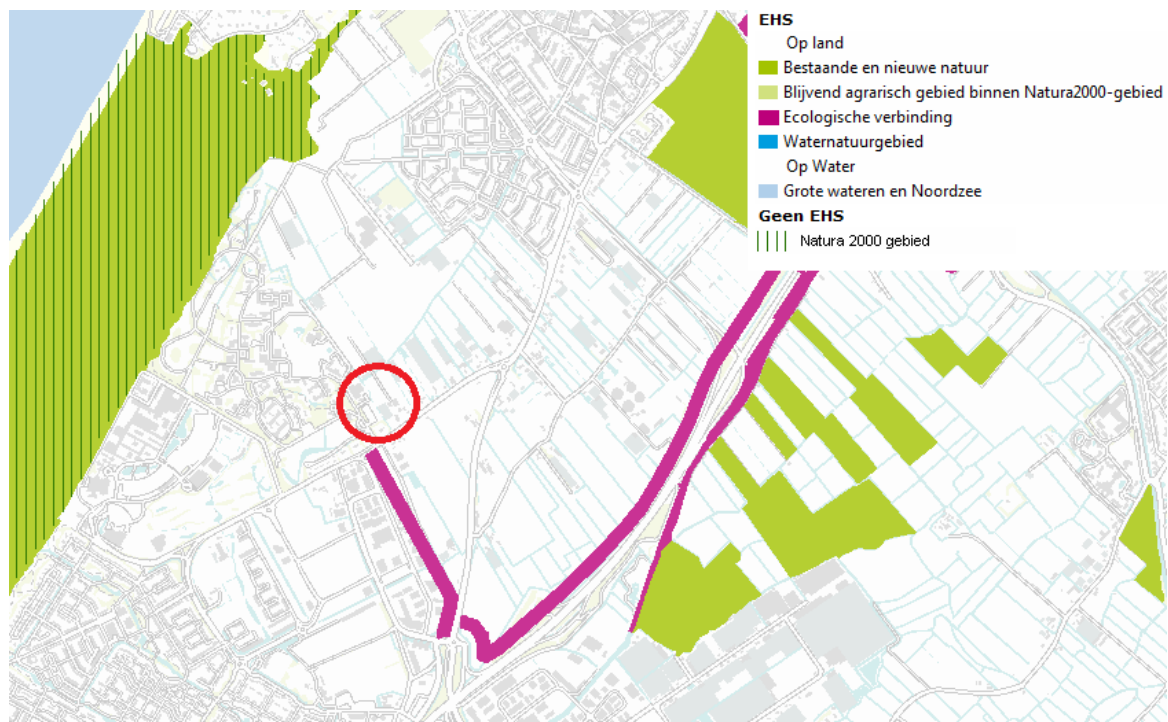
De gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de gebiedsbescherming. Op grond van deze gebieden vallen beschermde natuurmonumenten en de gebieden die op grond van de beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszones (de zogenoemde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) onder het regime van de Natuurbeschermingswet 1998. De bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is geregeld via de Provinciale Verordening Ruimte. Wanneer er ruimtelijke ontwikkelingen in de EHS plaatsvinden, geldt het nee, tenzij-principe. Dit geldt ook voor belangrijke weidevogelgebieden waarbij de bescherming is geregeld via de Provinciale structuurvisie.

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Natura 2000 gebied Coepelduyen bevindt zich op circa 1 kilometer afstand. Het deel van het projectgebied waar de woning zal worden gebouwd bestaat momenteel uit onbebouwde grond, ingesloten door bestaande bebouwing (woning en kas) en verharding (erfverharding en de Zwarteweg). Daarnaast bevindt zich op meer dan 1 kilometer afstand een natuurgebied (Ecologische Hoofdstructuur). Zie onderstaande afbeelding.

De Hogewegpolder is op 1100 meter gelegen en is een gebied dat is aangewezen als belangrijk weidevogelgebied.

Vanwege de grote afstand tot het beschermde natuurgebied, wordt er geen enkele invloed van de ingreep op het Natuurbeschermingswetgebied verwacht. De Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Het plangebied is tevens gelegen op circa 160 meter van de groenstreek aan de noordzijde van bedrijventerrein 's-Gravendijk wat onderdeel uitmaakt van de EHS.



Figuur 5 Ecologische hoofdstructuur (bron: geo-atlas provincie Zuid-Holland)

Soortenbescherming

Soortenbescherming wordt gewaarborgd door de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet (hierna: Ffw) beschermt alle in het wild levende soorten, waarbij onderscheid is gemaakt in verschillende beschermingscategorieën. Daarnaast zijn alle broedende vogels, hun

broedplaatsen en de functionele omgeving van de broedplaatsen beschermd tijdens de broedperiode, en zijn van een aantal vogelsoorten de vaste rust- en verblijfplaatsen en functionele omgeving jaarrond beschermd. De Ffw bevat ondermeer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings-, rust-, en verblijfplaatsen. Naast de verbodsbepalingen geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen zoveel mogelijk moeten worden voorkomen, geldt voor iedereen en geldt voor alle planten- en diersoorten.

Het bestemmingsplan is een besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen dat overtredingen van de Flora- en faunawet (Ffw) niet optreden. Het verwijderen van opgaand groen, grondwerkzaamheden en bouwwerkzaamheden kunnen leiden tot verstoring van alle aanwezige soorten.

Aangezien er op de locatie ingrepen (sloop en nieuwbouw) uitgevoerd worden dient te worden onderzocht of negatieve effecten op vaste rust- en verblijfsplaatsen van strikt beschermde soorten kunnen optreden. Ter plaatse is een quickscan uitgevoerd. Het doel van een quickscan is het opsporen van strijdigheden van de voorgenomen ingreep met de Flora- en faunawet en het bepalen of de aanvraag van een ontheffing noodzakelijk is.

Er heeft een literatuurstudie plaatsgevonden om na te gaan welke biotopen en daaraan verbonden (strikt beschermde) soorten in het plangebied worden verwacht.

Via de website natuurloket.nl heeft een verkenning plaatsgevonden van aanwezige soorten in het kilometerhok waarin het plangebied ligt. Uit de landelijke verspreidingsinformatie uit atlassen blijkt dat in of nabij het plangebied in het verleden diverse strikt beschermde soorten zijn aangetroffen. Exacte locaties of datering van de waarnemingen zijn daarbij niet bekend. Deze gegevens hebben veelal betrekking op atlasblokken (5x5 kilometer). De soortgegevens hebben daarom betrekking op de regio en niet specifiek op het onderzoeksgebied.

Het plangebied bestaat uit een bebouwd deel, een weiland (paardenwei) en bollengrond. Er staan geen bomen of gebouwen in het plangebied. Het plangebied zelf zal momenteel voor broedvogels en vleermuizen uitsluitend een functie als foerageergebied hebben. De aangrenzende bossingel (westzijde) heeft voor tal van broedvogelsoorten en mogelijk ook voor vleermuizen tevens een functie voor broedgebied en verblijfsplaatsen. De te slopen bebouwing (intensief gebruikte bedrijfsgebouw en kas) vormt naar verwachting geen verblijfsruimte voor vleermuizen.

De aanwezige licht beschermde soorten (met name muizen en spitsmuizen) worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Met betrekking tot broedvogels kan men er in dit plangebied van uitgaan, dat geen verbodsbepalingen worden overtreden als buiten het broedseizoen wordt gewerkt, of als de werkzaamheden ruim voor het broedseizoen worden begonnen en continu voortduren. Als werkzaamheden voor het broedseizoen worden gestart en continu voortduren, zullen broedvogels een rustigere broedplaats (op enige afstand) zoeken en niet door de werkzaamheden worden gestoord. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt.

De zwaarbeschermde Rugstreeppad (tabel 3-soort) komt voor in de directe omgeving van het plangebied. In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen.

De volgende maatregelen worden geadviseerd tijdens de uitvoering:

- (grond)werkzaamheden worden zoveel mogelijk aaneengesloten uitgevoerd. Het zoveel mogelijk aaneengesloten uitvoeren van grondwerkzaamheden helpt om de kolonisatie te voorkomen.
- Er wordt, met name in de voortplantingsperiode april-juli voorkomen dat ondiepe vegetatieloze plassen (voortplantingsplaats, zoals ondiepe plassen, kuilen en bandensporen met water) kunnen ontstaan, door rijplaten te gebruiken.
- Opslag van open zand (landbiotoop in zomer en winter, alsmede winterverblijfplaats) wordt afgedekt met wegendoek.

Conclusie

De Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet staan de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.8 Water

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. In het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (NBWactueel, juni 2008) hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen onder meer afgesproken dat de watertoets ook wordt toegepast bij waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten die niet vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat in een vroegtijdig stadium overleg gepleegd wordt met de waterbeheerders.

In het plangebied treedt een afname van verhard oppervlak op en de nieuwe bestemming (Woonbebouwing) geeft geen aanleiding tot extra aandacht voor waterkwaliteitsaspecten.

Het plangebied ligt in het buitengebied van Noordwijk. De locatie is momenteel in gebruik als agrarisch gebied en is onverhard. Op het gebied van de waterhuishouding zorgt het slotensysteem voor de afwatering.

Deze locatie is niet gelegen in een zoekgebied voor regionale waterberging. Tevens is het niet gelegen in een grondwater- of drinkwaterbeschermingsgebied.

Wateroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan voorgelegd aan het Hoogheemraadschap. Er is geen reactie ingediend door het Hoogheemraadschap.

4.8 M.e.r. beoordeling

Bij besluit van 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer 'in lijn brengen' van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r.. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.-beoordelingsplicht dan wel een motivering dat geen m.e.r.(beoordeling) nodig is. Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

Onderzoek en conclusie

Op dit moment worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die mer-plichtig zijn. De woningbouwontwikkeling wordt in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage aangemerkt als: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt in het algemeen niet gezien als een m.e.r.- plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Ondanks dat het project onder de richtwaarden zit, moet worden nagegaan of er toch aanleiding bestaat voor een m.e.r.-beoordeling. Dit vloeit voort uit het gewijzigde Besluit m.e.r. die per 1 april 2011 in werking is getreden. Deze herziening was onder meer nodig om uitvoering te geven aan een uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Volgens deze uitspraak dient een activiteit niet enkel te worden getoetst aan de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., maar moet ook acht worden geslagen op andere factoren als bedoeld in Bijlage III van richtlijn 85/337/EEG die aanleiding kunnen geven tot het doorlopen van een milieueffectrapportage.

Omdat het project onder de richtwaarden van de D-lijst valt kan worden volstaan met een procedureel eenvoudige m.e.r. –beoordeling die volledig opgaat in de bestemmingsplanprocedure. De beoordeling vindt plaats op bovengenoemde richtlijn. De criteria uit deze richtlijn zijn:

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

Kenmerken van het project

De voorgenomen activiteit betreft de aanleg van een kleinschalige woningbouwontwikkeling aan de zuiden van de kern Noordwijk. De nieuwe greenportwoning sluit aan op de bestaande bebouwing. De ontwikkeling van een greenportwoning betekent een versterking van de gebiedskwaliteit. Een uitgebreide beschrijving van het project en de stedenbouwkundig opzet is opgenomen in hoofdstuk 2.

Plaats van het project

De bebouwing in de omgeving van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit lintbebouwing. Daarnaast zijn er veel zijwegen waaraan agrarische bedrijven met bijbehorende schuren gesitueerd zijn, midden in het open landschap. De planlocatie ligt ten zuidwesten van de kern Noordwijk-Binnen. Dit gebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van agrarische bedrijven met kassencomplexen en een rechtlijnige verkaveling (zuidoost-noordwest georiënteerd). De bebouwingsvrije gronden zijn over het algemeen in gebruik ten behoeve van de bollenteelt.

Binnen het plangebied en in de directe omgeving hiervan is geen sprake van Natura2000 gebieden of van gronden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur en hebben derhalve hier geen invloed op.

Kenmerken van mogelijke effecten

Ten aanzien van bodem, grondstoffen, lucht, veiligheid en archeologie heeft de voorgenomen activiteit geen effecten van betekenis voor de locatie en de omgeving. Relevante effecten voor het voorgenomen project betreffen:

- ruimtelijk visueel effecten als gevolg van de nieuwbouw;
- mobiliteit als gevolg van een toename van verkeersbewegingen. Een afgeleid effect hiervan is de geluidsbelasting die het verkeer veroorzaakt;
- (grond)water;
- effecten op beschermde flora en fauna.

Ruimtelijke visuele effecten

De voorgenomen activiteit heeft ruimtelijk-visuele effecten voor het landschap binnen het plangebied en de nabije omgeving van de nieuw op te richten bebouwing. Ten aanzien van het landschapsbeeld in groter verband geeft de voorgenomen activiteit geen spanning met de landschapswaarden. De openheid van het landschap en de zichtlijnen worden niet significant aangetast.

Mobiliteit

De nieuwe greenportwoning wordt rechtstreeks ontsloten vanaf Zwarteweg. Deze weg verzorgt een goede verbinding met Noordwijk en heeft voldoende capaciteit om de verkeerstoename als gevolg van een extra woning te verwerken.

(Grond)water

In het plangebied treedt een afname van verhard oppervlak op en de nieuwe bestemming (Woonbebouwing) geeft geen aanleiding tot extra aandacht voor waterkwaliteitsaspecten.

Effecten op beschermde flora en fauna

Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde soorten flora en fauna te doden, verstoren of verontrusten.

De aanwezige licht beschermde soorten (met name muizen en spitsmuizen) worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Met betrekking tot broedvogels kan men er in dit plangebied van uitgaan, dat geen verbodsbepalingen worden overtreden als buiten het broedseizoen wordt gewerkt, of als de werkzaamheden ruim voor het broedseizoen worden begonnen en continu voortduren. De zwaarbeschermde Rugstreeppad (tabel 3-soort) komt voor in de directe omgeving van het plangebied. De zorgplicht Flora- en faunawet houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moet voorkomen.

Conclusie

Op basis hiervan, en op basis van de overige in dit hoofdstuk behandelde milieu- en omgevingsaspecten, kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling van Boerenerven in voldoende mate is afgewogen. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Gezien de grote afstand van het plangebied tot aan Natura 2000-gebied en de aard van de ontwikkeling mag aangenomen worden dat het uitvoeren van de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op Natura 2000-gebieden.

Omdat geen belangrijke nadelige gevolgen zijn te verwachten als gevolg van het plan is een m.e.r.(-beoordeling) niet nodig. Daar komt bij dat de onderzoeken, zoals deze in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, vergelijkbare informatie geven over milieueffecten als in een MER aan de orde zou komen. Een MER zal derhalve geen nieuwe informatie over belangrijke milieu-effecten opleveren en daarmee geen toegevoegde waarde hebben voor dit bestemmingsplan.

5.

Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij het recent vastgestelde bestemmingsplannen en de meest recente systematiek.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.2.1 Verbeelding en regels

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De bestemmingsplanregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

5.2.2 Bestemmingsvlak en bouwvlak

Een bouwvlak is niet gehanteerd omdat de bestemming Tuin en de omvang van de bestemming Wonen de situering van de (nieuwe) woning al in voldoende mate reguleert.

5.3 Opbouw regels

5.3.1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen.

Agrarisch – Bollenteelt – Bollenzone 1

Van het bestaande bouwblok aan de Zwarteweg 18 is een deel van de bebouwingsmogelijkheid nooit benut. Deze gronden, en de gronden waar bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt, en herbestemd als onbebouwde agrarische grond ten behoeve van bollenteelt. Deze gronden zijn nu bestemd voor de uitoefening van agrarische doeleinden en de bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en voet- en fietspaden. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Dit is van belang, omdat de gronden op deze manier wel gebruikt kunnen blijven worden als bollengrond maar er niet opnieuw weer bebouwing kan worden opgericht. Voor de inhoud van de regels in aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingsregels (Landelijk gebied) en de kadernota bestemmingsplannen Buitengebied.

Tuin

Het is gewenst de gronden die zijn gelegen tussen de woningen en de voorste perceelsgrens langs de Zwarteweg zoveel mogelijk te vrijwaren van bebouwing. Zodoende zullen de woningen prominent in het zicht komen te staan en ontstaat ter plaatse een rustig straat- en bebouwingsbeeld. Aan de gronden is derhalve de bestemming 'Tuin' toegekend, in de lijn van de andere (woon)bebouwing langs de Zwarteweg. Op deze gronden gelden beperkingen ten aanzien van bouwen.

Wonen

Op de gronden die zijn bestemd als 'Wonen' mag per bestemmingsvlak één vrijstaande woning gerealiseerd worden, met de bijbehorende voorzieningen zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, tuinen en water. Een bouwvlak is niet gehanteerd omdat de omvang van de bestemming Wonen de situering van de (nieuwe) woning al in voldoende mate reguleert. In de regels zijn de uniforme voor Noordwijk van toepassing zijnde maatvoeringen voor bijbehorende bouwwerken opgenomen. De te behouden schuur, welke is aangebouwd aan het hoofdgebouw van de locatie Zwarteweg 18, voldoet niet aan deze standaardbepalingen. In de regels is weergegeven dat ter plaatse van de schuur de bestaande maatvoeringen als maximale maat mogen worden behouden. In de regels zijn daarnaast per woning maximale maatvoeringen opgenomen.

De toelaatbare goothoogte is bepaald op 6,5 meter conform de hoogte in de vigerende bestemming Woondoeleinden. Gezien de ligging van de woningen in een landelijk gebied, met in hoofdzaak grote agrarische bedrijfswoningen met een goothoogte van 6 of 6,5 met een flauwe kap en een bouwhoogte van 8 meter, is deze hoogte aanvaardbaar.

Waarde – Archeologie 2

Op een gedeelte van de locatie aan de Zwarteweg 18 heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Op deze gronden geldt grotendeels een hoge verwachting dat daadwerkelijk archeologische relicten aanwezig zijn. Om de potentieel aanwezige waarden te beschermen wordt de dubbelbestemming Waarde –Archeologie 2 toegekend aan deze gronden. Dit houdt in dat een onderzoeksplicht geldt bij een minimale bodemverstoring met een minimum oppervlakte van 100 m² en een diepte van 30 centimeter.

Waarde – Archeologie 3

Op een gedeelte van de locatie aan de Zwarteweg 18 heeft geen archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Op deze gronden geldt een middelhoge verwachting dat daadwerkelijk archeologische relicten aanwezig zijn. Om de potentieel aanwezige waarden te beschermen wordt de dubbelbestemming Waarde –Archeologie 3 toegekend aan de gronden met een middelhoge verwachting overeenkomstig Archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart en Archeologische beleidskaart van de gemeente Noordwijk. Dit houdt in dat een onderzoeksplicht geldt bij een minimale bodemverstoring met een minimum oppervlakte van 500 m² en een diepte van 50 centimeter.

5.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat vijf artikelen:

Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is bepaald dat bestaande maten en hoeveelheden, die afwijken van het bepaalde in dit bestemmingsplan en legaal aanwezig zijn, mogen worden aangehouden.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen ten aanzien van het afwijken voor maten, afmetingen en percentages.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is de sloopverplichting vastgelegd.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag om het overschrijden van bebouwingsgrenzen toe te staan.

Algemene procedureregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende procedureregels opgenomen.

5.3.4 Overgangs- en slotregel

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Landelijk gebied – Zwarteweg 18'.

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw daarvan planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijakingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van één of meer woningen en de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal. De kosten van grondexploitatie worden in dat geval verhaald via de gronduitgifteprijs.

Beoordeling

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. De gemeente Noordwijk sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor eventuele planschadekosten wordt vastgelegd.

Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het onderhavige plan is verzekerd.



Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Plan(vormings)proces/inspraak/overleg

In het kader van het verplichte vooroverleg wordt kennisgeving gedaan aan de provincie Zuid-Holland en Hoogheemraadschap van Rijnland inzake de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan. Daarnaast is het plan in de inspraak gebracht, conform de inspraakverordening van de gemeente Noordwijk. Er zijn geen (inspraak)reacties binnen gekomen.

7.2 Handhavingsaspecten

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 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 met name die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan mag het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is ook aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

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.