

# Landgoed Sancta Maria

## Ontwerp bestemmingsplan



| <b>procedure</b> | <b>datum</b> |
|------------------|--------------|
| ontwerp          | 23-05-2014   |
| vastgesteld      |              |
| onherroepelijk   |              |



|               |                                   |
|---------------|-----------------------------------|
| status        | ontwerp                           |
| plan-idn      | NL.IMRO.0575.BPLgSanctaMaria-ON01 |
| documentdatum | 23-05-2014                        |

# Inhoud

## Toelichting

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding .....</b>                         | <b>7</b>  |
| 1.1 Aanleiding .....                              | 7         |
| 1.2 Ligging plangebied.....                       | 7         |
| 1.3 Vigerende bestemmingsplannen .....            | 8         |
| 1.4 Planvorm.....                                 | 8         |
| 1.5 Leeswijzer .....                              | 9         |
| <b>2. Bestaande en toekomstige situatie .....</b> | <b>10</b> |
| 2.1 Inleiding .....                               | 10        |
| 2.2 Bestaande situatie .....                      | 10        |
| 2.3 Toekomstige situatie .....                    | 13        |
| <b>3. Ruimtelijk beleid .....</b>                 | <b>24</b> |
| 3.1 Inleiding .....                               | 24        |
| 3.2 Rijksbeleid.....                              | 24        |
| 3.3 Provinciaal beleid.....                       | 24        |
| 3.4 Regionaal beleid .....                        | 30        |
| 3.5 Gemeentelijk beleid .....                     | 33        |
| 3.6 Conclusie .....                               | 36        |
| <b>4. Milieuonderzoek.....</b>                    | <b>38</b> |
| 4.1 Vormvrije mer-beoordeling .....               | 38        |
| 4.2 Verkeer en parkeren .....                     | 39        |
| 4.3 Bodemkwaliteit .....                          | 42        |
| 4.4 Archeologie en cultuurhistorie .....          | 43        |
| 4.5 Milieuhinder en omliggende functies .....     | 46        |
| 4.6 Externe veiligheid .....                      | 49        |
| 4.7 Kabels en leidingen.....                      | 50        |
| 4.8 Luchtkwaliteit .....                          | 51        |
| 4.9 Water .....                                   | 52        |
| 4.10 Wegverkeerslawaaï .....                      | 55        |
| 4.11 Schiphof.....                                | 57        |
| 4.12 Ecologie .....                               | 57        |
| 4.13 Duurzaamheid .....                           | 64        |
| <b>5. Juridische planbeschrijving.....</b>        | <b>66</b> |
| 5.1 Toelichting op de gekozen planvorm.....       | 66        |
| 5.2 Verbeelding (plankaart).....                  | 67        |
| 5.3 Uitleg van de planregels .....                | 68        |

|           |                                    |           |
|-----------|------------------------------------|-----------|
| <b>6.</b> | <b>Uitvoerbaarheid .....</b>       | <b>72</b> |
| 6.1       | Overleg ex artikel 3.1.1 Bro ..... | 72        |
| 6.2       | Economische uitvoerbaarheid .....  | 73        |

## **Bijlagen bij de toelichting**

|            |                                                                           |
|------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Bijlage 1  | Rapport Waterhuishouding                                                  |
| Bijlage 2  | Akoestisch onderzoek                                                      |
| Bijlage 3  | Voortoets Nb wet                                                          |
| Bijlage 4  | Onderzoek ecologie september 2013                                         |
| Bijlage 5  | Onderzoek ecologie december 2013                                          |
| Bijlage 6  | Inventarisatie historische informatie bodem                               |
| Bijlage 7  | Verkennd- en nader (water)bodemonderzoek projectlocatie Sancta Maria      |
| Bijlage 8  | Verkennd bodemonderzoek projectlocatie Sancta Maria (Bouwblokken 1 t/m 6) |
| Bijlage 9  | Verkennd bodemonderzoek projectlocatie Sancta Maria Langevelderlaan 9     |
| Bijlage 10 | Rapport explosieven                                                       |
| Bijlage 11 | Archeologie onderzoek                                                     |
| Bijlage 12 | DSL onderzoek cultuurhistorie                                             |
| Bijlage 13 | Beeldkwaliteitsplan                                                       |
| Bijlage 14 | Overlegreacties                                                           |
| Bijlage 15 | Erratum waterhuishoudkundig plan                                          |

## **Regels**

### **1. Inleidende regels .....75**

|           |                      |    |
|-----------|----------------------|----|
| Artikel 1 | Begrippen.....       | 75 |
| Artikel 2 | Wijze van meten..... | 82 |

### **2. Bestemmingsregels.....83**

|            |                                                           |     |
|------------|-----------------------------------------------------------|-----|
| Artikel 3  | Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden ..... | 84  |
| Artikel 4  | Bedrijf.....                                              | 86  |
| Artikel 5  | Bos.....                                                  | 87  |
| Artikel 6  | Bos - Wonen .....                                         | 88  |
| Artikel 7  | Gemengd.....                                              | 91  |
| Artikel 8  | Groen .....                                               | 93  |
| Artikel 9  | Groen - Wonen .....                                       | 94  |
| Artikel 10 | Maatschappelijk.....                                      | 96  |
| Artikel 11 | Natuur .....                                              | 97  |
| Artikel 12 | Tuin.....                                                 | 98  |
| Artikel 13 | Verkeer .....                                             | 99  |
| Artikel 14 | Water.....                                                | 100 |
| Artikel 15 | Wonen .....                                               | 101 |
| Artikel 16 | Woongebied - 1 .....                                      | 103 |
| Artikel 17 | Leiding - Riool .....                                     | 105 |
| Artikel 18 | Waarde - Archeologie 1 .....                              | 106 |
| Artikel 19 | Waarde - Archeologie 2 .....                              | 109 |
| Artikel 20 | Waarde - Archeologie 3 .....                              | 112 |
| Artikel 21 | Waarde - Archeologie 4 .....                              | 115 |

### **3. Algemene regels .....118**

|            |                                 |     |
|------------|---------------------------------|-----|
| Artikel 22 | Antidubbeltelregel.....         | 118 |
| Artikel 23 | Algemene bouwregels.....        | 114 |
| Artikel 24 | Algemene gebruiksregels .....   | 115 |
| Artikel 25 | Algemene afwijkingsregels ..... | 116 |
| Artikel 26 | Algemene wijzigingsregels.....  | 117 |

### **4. Overgangs- en slotregels .....123**

|            |                     |     |
|------------|---------------------|-----|
| Artikel 27 | Overgangsrecht..... | 123 |
| Artikel 28 | Slotregel.....      | 124 |

## **Bijlage bij de regels**

### **B1. Staat van Bedrijfsactiviteiten.....126**





# Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De planvorming voor de herontwikkeling van Sancta Maria (het voormalige centrum voor psychiatrie Langeveld) kent een lange voorgeschiedenis. Het resultaat van de eerste herontwikkelingsplannen was het in 2006 door de gemeenteraden van Noordwijk en Noordwijkerhout vastgestelde bestemmingsplan Sancta Maria.

Vanwege de gewijzigde marktsituatie is deze oorspronkelijke planvorming voor Sancta Maria, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, niet tot uitvoering gekomen. Ook de 2 planherzieningen die daarna volgden hebben nog niet tot een concrete uitvoering geleid.

In het oorspronkelijke plan was voorzien in luxe bebouwing voor een zeer hoog marktsegment. Uit een ingesteld marktonderzoek bleek dat dit onder de huidige gewijzigde marktomstandigheden niet meer haalbaar was. Ook de belangstelling voor appartementen is afgenomen. De ontwikkelende partijen willen daarom meer, maar wel kleinere grondgebonden woningen realiseren en de bestaande bebouwing 'verticaal splitsen'.

Daarnaast heeft het college van burgemeester en wethouders van Noordwijk het voorlopige besluit genomen om het advies van Dorp, Stad en Land over gedeeltelijke sloop en nieuwbouw in de parkzone, over te nemen en nader uit te werken met Stichting Rivierduinen en VORM, waarbij de mogelijkheid wordt bekeken om het oorspronkelijke park te herstellen.

Op grond van het bovenstaande is het stedenbouwkundig plan (de planvisie) door Karres en Brands aangepast aan de wensen van deze tijd. Deze uitgangspunten zijn door het college van burgemeester en wethouders van Noordwijk op twee data vastgesteld te weten: 21 september 2011 en 22 november 2011.

In het voorliggende bestemmingsplan is ingespeeld op de vraag om fasegewijs te ontwikkelen en afhankelijk van de vraag te kiezen voor een bepaald type woningen. In het plangebied op het Noordwijkse grondgebied worden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan maximaal 15 extra woningen mogelijk gemaakt.

Daarnaast wordt een deel van de agrarische gronden langs de binnenduinrand omgezet in natuur om zowel de natuurwaarden ter plaatse als de groene kwaliteit van het woonmilieu verder te versterken.

De beoogde ontwikkelingen vallen binnen het grondgebied van de twee gemeenten: Noordwijk en Noordwijkerhout. Om die reden zijn twee bestemmingsplannen noodzakelijk die zoveel mogelijk op elkaar zijn afgestemd. Het voorliggende bestemmingsplan betreft het gedeelte op het grondgebied van de gemeente Noordwijk.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt dichtbij de duinrand en wordt doorsneden door de gemeentegrens van Noordwijk en Noordwijkerhout. Het plangebied als geheel wordt aan de noordzijde begrensd door de Langevelderlaan met daarachter de landbouwgronden in de vorm van bollenvelden. Aan de westzijde wordt het gebied begrensd door de duinen van Noordwijk. De zuid- en zuidwestzijde van het plangebied worden begrensd door de agrarische gronden op het grondgebied van de gemeenten Noordwijk en Noordwijkerhout. De gemeente Noordwijkerhout stelt een eigen bestemmingsplan voor het gedeelte op haar grondgebied vast. De ligging van beide plangebieden is weergegeven op de onderstaande afbeelding.



Ligging plangebied

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied Noordwijk gelden de volgende bestemmingsplannen:

| bestemmingsplan                        | vastgesteld |
|----------------------------------------|-------------|
| Sancta Maria                           | 01-03-2006  |
| Sancta Maria 1 <sup>e</sup> herziening | 07-08-2008  |

### 1.4 Planvorm

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader waarbinnen in dit plangebied de beoogde nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Deze ontwikkeling is gericht op realisatie van een woongebied en behoud van de cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden. De planvisie en het beeldkwaliteitplan dienen als uitgangspunt voor de bestemmingslegging. Daarnaast houdt het plan rekening met de wisselende marktomstandigheden, waardoor er verschillende typen woningen mogelijk zijn. Om die reden is de toegesneden juridische planvorm die van een gedetailleerd eindplan voor het bestaande gebied, en een flexibel eindplan voor het ontwikkelingsgebied.

## **1.5 Leeswijzer**

De toelichting vormt het niet-juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan en beoogt op heldere wijze uiteen te zetten welke afwegingen ten grondslag liggen aan de regeling en welke aspecten in de overweging zijn betrokken. Ten behoeve hiervan is de toelichting als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een weergave van de bestaande en toekomstige situatie;
- Hoofdstuk 3 vat de relevante beleidsstukken samen;
- Hoofdstuk 4 toont de uitgevoerde onderzoeken op het gebied van onder meer milieu, verkeer, bodem, archeologie en ecologie;
- Hoofdstuk 5 geeft een uitleg bij de regels die bij dit plan behoren;
- Hoofdstuk 6 maakt de uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk.



## **Bestaande en toekomstige situatie**

### **2.1 Inleiding**

Dit hoofdstuk bevat een analyse van de bestaande situatie in het plangebied en de directe omgeving. Vervolgens wordt de beoogde ontwikkeling toegelicht.

### **2.2 Bestaande situatie**

#### **Omgeving**

De locatie Sancta Maria maakt deel uit van het strandwallenlandschap dat parallel ligt aan de kust. Voordat op de locatie het psychiatrisch ziekenhuis werd gerealiseerd maakte het terrein deel uit van de eerste twee strandwallen. Dit gebied is echter ten behoeve van de bollenteelt en de zandwinning vrijwel geheel afgegraven. De voormalige instelling is deels gelegen op een restant van een strandwal en deels op de graslanden die onderdeel zijn van de lager gelegen open ruimte Langeveld en de Noordzijderpolder.

Het abiotische basissysteem en de daarop geënte eerste vormen van gebruik werken sterk door in de huidige landschapsstructuur. Bepalend is nog altijd het slotenpatroon, het verkavelingspatroon van het agrarische gebied in het westen van het plangebied.

De patronen van de zanderij zijn zeer rationeel in de omgeving van Ruigenhoek. In dit geval zijn de afgegraven strandwalgronden systematisch verkaveld. De omkering in hoogte is daar tot het uiterste voortgezet. Waar eerst de hogere delen van het landschap waren gelegen, liggen nu de diepste. De bollenteelt vereist een vlak gebied en een goede, constante waterhuishouding. Om dit te bereiken worden gronden zeer vlak gemaakt en moet voor een goede afwatering gezorgd worden. De vele brede sloten zijn kenmerkend voor het landschapsbeeld van het zanderijenlandschap.

Over het plangebied zelf zijn geen historische gegevens bekend. Op een topografische kaart uit 1850 blijkt dat ter plaatse van het huidige plangebied nog geen bebouwing aanwezig is.



Historische kaart situatie 1850 (bron: [www.watwaswaar.nl](http://www.watwaswaar.nl))

Omstreeks 1904 werd begonnen met het op grote schaal afzanden van de binnenduinen. Het vrijgekomen zand werd aanvankelijk vooral gebruikt voor het bouwrijp maken van grond in naburige steden en later in hoofdzaak als grondstof voor de kalkzandsteenindustrie. De ondergrond bleek uitermate geschikt te zijn voor het in cultuur brengen van bloembollen.

Op de topografische kaart van 1912 is te zien dat het in 1850 nog weergegeven duin verdwenen is en dat het gehele plangebied in cultuur is gebracht.

In het noordelijke deel van het plangebied is aan de Langevelderweg een boerderij zichtbaar, met mogelijk een kleine boomgaard ernaast. Verder zijn er twee percelen in het plangebied als akkerland in gebruik. Voor het overige deel bestaat het gebied uit grasland.

Het karakteristieke landschap komt tot uiting door de sterke ruimtelijke afwisseling tussen de hoger gelegen begroeide en bebouwde strandwallen, de omliggende relatief open strandvlakten en de begroeide duinrand.

### **Het terrein**

De locatie Sancta Maria zelf is deels gerealiseerd op een hoger gelegen strandwal en deels op afgegraven delen. Het terrein is een dichtbegroeide enclave in het relatief open omliggende landschap van graslanden en bollenvelden.

Het plangebied heeft een parkachtig karakter met een afwisseling van boomgroepen, lanen, bosclementen, grasvelden en enkele kleine waterpartijen. De meest voorkomende boomsoorten binnen het terrein van Sancta Maria zijn esdoorn, es, eik en populier. Het bomenbestand is relatief jong en verkeert in een goede conditie.

Sancta Maria is ontwikkeld en gebouwd in de periode 1925-1928. De gebouwen zijn ontworpen door architect P.J. Bekkers met een voor die tijd typerende statige en monumentale vormgeving met veel verspringende kappen en hoge steile dakvlakken. Dit deel van het plangebied is door de opzet, architectuur en het voormalig gebruik cultuurhistorisch waardevol en heeft een beeldbepalende kwaliteit. Dit oudste deel van het gebied, gelegen in het centrum van de locatie, is gebouwd op de hoger gelegen strandwal.



Hoofdgebouw



Bestaand paviljoen

Naast de oorspronkelijke paviljoens in dit deel van het plangebied is in een recenter tijdvak ter aanvulling een aantal nieuwe gebouwen gerealiseerd. Deze gebouwen hebben met name een utilitaire functie. Enkele gebouwen zijn in de loop der tijd reeds gesloopt.

Aan de zuidwestzijde ligt een begraafplaats met daarachter een dierenweide. De begraafplaats is een zeer karakteristiek onderdeel van de locatie. De begraafplaats is hoger gelegen dan de omgeving en heeft een beschut karakter door de omliggende bomenrand.

De opzet van het oude deel van het terrein is vrij formeel. Binnen een orthogonale structuur van paden en wegen zijn de paviljoens gerangschikt met centraal in dit deel het statige hoofdgebouw. De onbebouwde ruimte is afwisselend ingericht met open grasvelden en dichte plekken met bomen en heesters. De open ruimten in dit gebied zijn her en der dichtgeslibd door beplanting waardoor het de oorspronkelijke kwaliteit heeft verloren.

Aan de oostzijde van het oorspronkelijke deel van het terrein ligt een nieuw deel. Dit deel dateert uit de periode 1970-1980. Dit gedeelte ligt lager dan het oorspronkelijke deel en heeft een heel andere opzet. De bebouwing is beduidend lager en is van een heel andere schaal en architectuur. Zowel de architectuur als de structuur is beduidend minder formeel, mede door de minder gestructureerde inrichting van het terrein en de onsamenvangende beplantingsstructuur.

Rond het feitelijke instellingsterrein liggen bosranden en open graslanden die zijn omzoomd door relatief brede houtwallen.

Delen van de graslanden zijn vrij vochtig maar door de eenvormige grasmatten, de bijbehorende bemesting en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen zijn de actuele natuurwaarden laag. De ruimtelijke opbouw van het terrein met het hoger gelegen oude deel, het lager gelegen bebouwde deel in de bosstrook en de omzoomde graslanden, biedt een grote afwisseling in sfeer en beeld waardoor het gebied als geheel waardevolle kwaliteiten bezit die zijn ingezet bij het ontwerp van het nieuwe woongebied.



Graslanden langs de westzijde van het terrein

Sancta Maria was sinds de in gebruik name in 1928 een psychiatrisch ziekenhuis waar dagelijks honderden patiënten verbleven. In 1991 is Sancta Maria ondergebracht in de Stichting Langeveld. Als gevolg van diverse ontwikkelingen, voortvloeiend uit met name rijksoverheidsbeleid, waaronder 'regionalisering en vermaatschappelijking van de zorg' is een snelle verandering van Langeveld ontstaan. Door de afbouw en sluiting van opvang en de deconcentratie van capaciteiten, alsmede het aanbieden van nieuwe arrangementen zoals 'zorg aan huis', is de patiëntenzorg ter plaatse van de locatie Sancta Maria beëindigd.

In dit kader is na een zorgvuldig afwegingsproces tussen Rivierduinen, de gemeente Noordwijk, (de gemeente Noordwijkerhout) en de provincie Zuid-Holland, besloten tot een gerichte herbestemming, herontwikkeling en herinrichting van het terrein tot een groen en ruim opgezet woongebied.

## 2.3 Toekomstige situatie

### 2.3.1 Uitgangspunten

#### **Uitgangspunten nieuwe planvisie**

Voor de herontwikkeling van Sancta Maria is in 2007 een planvisie opgesteld. Door gewijzigde marktomstandigheden is in 2011 – met respect voor het basisplan en handhaving van de meeste uitgangspunten – een nieuwe planvisie vastgesteld. Als uitgangspunt voor de nieuwe planvisie zijn daarnaast een tweetal studies gedaan, waar aanbevelingen genoemd zijn voor de aanpassing van de planvisie 2007. Dit zijn:

1. het waardestellende onderzoek van de stichting Stad, Dorp en Land naar de cultuurhistorische waarde van de bestaande bebouwing en de locatie; en
2. marktonderzoek.

In het waardestellende onderzoek is geadviseerd onderzoek te doen naar onder andere het staartstuk van Liduina. DSL heeft hierover een vervolgstudie uitgebracht.

De uitkomst van deze studies hebben tot de volgende uitgangspunten geleid.

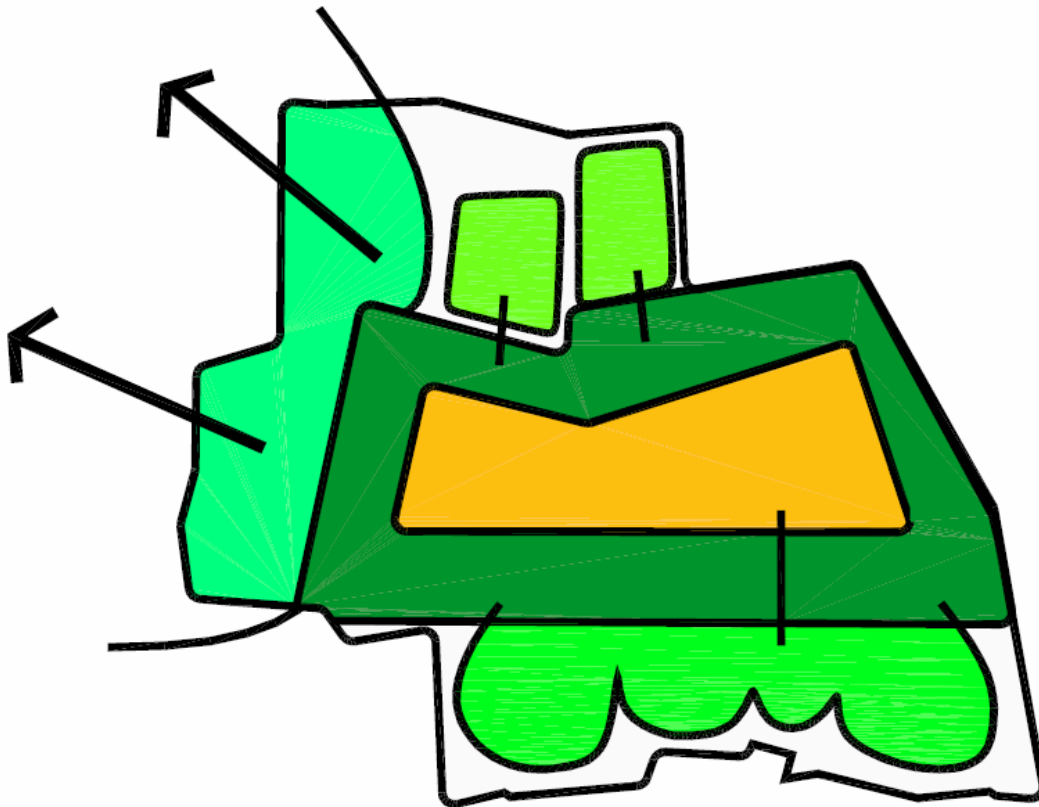
#### De principes van het basisplan worden gerespecteerd

- handhaven van een centrale parkzone met cultuurhistorische bebouwing;
- het versterken van de boszone met villa's en vrije kavels;
- de ontwikkeling van de drijfbanen met villa's en vrije kavels.

#### De ruimtelijke randvoorwaarden worden gerespecteerd

- ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu;
- er mag niet meer vierkante meters gebouwd worden dan in het vigerende bestemmingsplan voor Sancta Maria is omschreven;
- de aanwezige natuur- en landschappelijke waarden ten minste behouden dan wel versterken;
- uitbreiding van recreatieve voorzieningen en verbindingen.

#### De woonproducten vinden een betere aansluiting op de huidige marktbehoefte



Conceptuele planvisie

#### **Doorvertaling uitgangspunten**

De uitgangspunten zijn verder doorvertaald naar het beeldkwaliteitsplan Landgoed Sancta Maria (vastgesteld in 2013, zie Bijlage 13), de Welstandsnota 2012 en het Bomenplan 2012.

Het Beeldkwaliteitsplan is de basis voor dit bestemmingsplan. De nadere uitwerking van het ontwerp van de gebouwen en de openbare ruimte vindt namelijk plaats in het Beeldkwaliteitsplan.

De uitgangspunten die door de colleges van burgemeester en wethouders zijn vastgesteld zijn:

1. het bebouwingspercentage blijft conform het voormalig streekplan nagenoeg gelijk aan het bestaande bebouwingspercentage uit het vigerende bestemmingsplan;
2. dit bebouwingspercentage wordt ook bij de planoptimalisatie aangehouden (32.975 m<sup>2</sup>);
3. de cultuurhistorische waardevolle bebouwing blijft behouden;
4. de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden worden ten minste behouden en zoveel mogelijk versterkt. Dit aan de randen van de boszone en ter plaatse van de open kamers aan de randen;
5. er wordt een nieuwe parkeerbalans opgesteld;

6. langs de buitenschil, aangrenzend aan natuurwaarden, moet er minimaal 15 m bosrand zijn, waarin enkele woningen zijn toegestaan;
7. langs de parkzone moet er minimaal 15 m bos zijn, waarin enkele woningen zijn toegestaan om het beeld van bos te versterken en de parkzone te omringen door bos. Bij alle zijwegen in de boszone moet er minimaal 6 m bos zijn;
8. de afstand tussen de woningen in de boszone moet minimaal 30 m in het Noordwijkse gedeelte zijn en minimaal 20 m in het gedeelte van Noordwijkerhout;
9. langs het nieuw te realiseren bos aan de zuidkant van de boszone zal minimaal 35 m worden aangehouden om het beeld van het bos hier extra te versterken;
10. huidige waardevolle bomen worden gehandhaafd;
11. in te stemmen met het gewijzigde tracé van het fietspad.

De wens van de Ontwikkelcombinatie Sancta Maria is om een globaal en flexibel bestemmingsplan te laten vervaardigen. Om deze flexibiliteit te bereiken, maar tevens de hierboven genoemde uitgangspunten ten aanzien van de onderlinge afstanden in de boszone te waarborgen, is er voor gekozen de boszone in vlakken te verdelen. In deze maatvoeringsvlakken is het maximaal aantal te realiseren woningen opgenomen. De planvisie 2011 is hierbij als basis genomen (zie onderstaande afbeelding).



Planvisie 2011

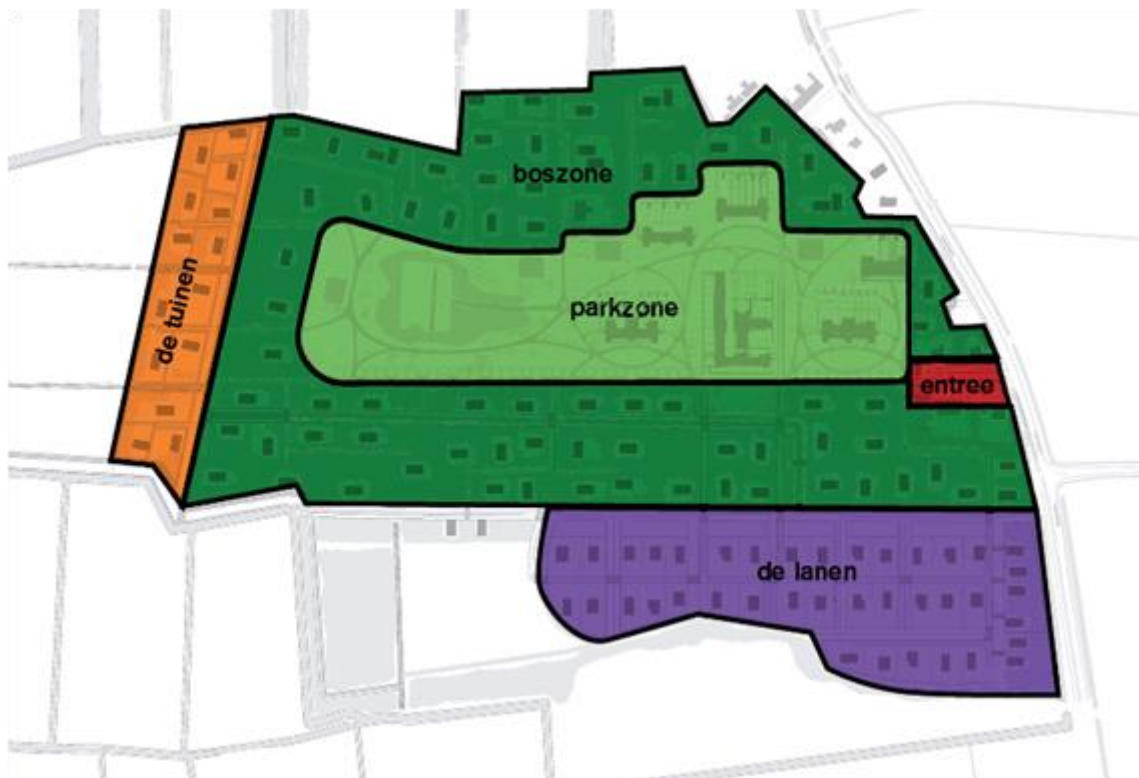
### 2.3.2 Ruimtelijk concept

Het ruimtelijke concept gaat uit van het benutten van de aanwezige kwaliteiten en het versterken van de karakteristieke verschillen tussen de verschillende deelgebieden. Daarnaast wordt een heldere ontsluitingsstructuur ontwikkeld en de herkenbaarheid van de verschillende gebieden en de oriëntatie in het terrein vergroot.

In het plangebied worden de volgende deelgebieden onderscheiden:

1. entree;
2. lanen;
3. boszone;

4. tuinen;
5. parkzone;
6. natuurzone.



Deelgebieden Landgoed (bron: Karres en Brands)

Per deelgebied worden hieronder de belangrijkste en voor de bestemmingsplannen relevante elementen genoemd. Voor het complete plan wordt verwezen naar de planvisie.

### 1. Entree

Het entreegebied, grotendeels gelegen op het grondgebied van de gemeente Noordwijk, wordt heringericht en voorzien van nieuwe wegen, wandelpaden, groenstructuur en een poortconstructie. Het trafogebouw, evenals de huidige brandweerkazerne en garages, worden gerenoveerd ten gunste van de uitstraling van het entreegebied.

De bestaande woningen blijven gehandhaafd. De voormalige brandweerpost wordt verbouwd tot een woonfunctie. Tijdens de ontwikkeling van het gebied kan dit gebouw tevens worden benut als flexibele kantoorruimte c.q. werkatelier voor de Ontwikkelcombinatie Sancta Maria en derden welke direct betrokken zijn bij de ontwikkeling en realisatie van het plangebied.

### 2. Lanen

Achter de waterloop langs de boszone worden de lanen ontwikkeld. Deze gronden zijn uitsluitend gelegen op het grondgebied van de gemeente Noordwijkerhout. Dit gebied is opener van karakter en heeft een meer parkachtige uitstraling met het streven tot het behoud van aanwezige bomen. In dit gebied worden ruime kavels uitgegeven voor het realiseren van vrijstaande woningen en groene, brede erfafscheidingen. Afhankelijk van de vraag wordt een kavel uitgegeven met of zonder opstal.

In de inrichting dient rekening te worden gehouden met het waterrijke karakter van het gebied. In het gebied worden waterlopen toegevoegd die naast de esthetische kwaliteit vooral de waterberging dienen. Een ontsluitingsroute door het plangebied zorgt voor de ontsluiting van het geheel.



Gedeelte van de concept verkaveling lanen (bron: Karres en Brands)

### 3. Boszone

De boszone, gelegen op zowel het grondgebied van Noordwijk als Noordwijkerhout, blijft evenals in de planvisie 2007 een stevige bosrand rondom het park.

Landgoed Sancta Maria beschikt over een gesloten bosrand, welke een duidelijke grens vormt met het omringende landschap. Deze bosrand blijft in tact en wordt waar nodig versterkt. Woningen voegen zich in het bos en nemen een ondergeschikte positie in. Plaatselijk wordt de bosrand doorgestoken door een aantal zogenaamde 'specials'. Dit zijn woningen met een markante ligging met zicht naar het open landschap.

Er moet zoveel mogelijk gebruikgemaakt worden van de al aanwezige open ruimtes en kwalitatief hoogwaardige stukken bos zullen gevrijwaard moeten blijven van nieuwe bebouwing. Het bos moet niet te veel versnipperd raken. Mede om deze redenen zullen op een aantal plaatsen woningen geclusterd worden.

Er worden vrijstaande kavels uitgegeven, met instandhoudingsplicht van het bos. Afhankelijk van de vraag wordt een kavel uitgegeven met of zonder opstal. Op plekken waar nu geen bos aanwezig is zal dit ontwikkeld worden, zodat het een geheel gaat vormen. Op de scheiding tussen het bos en de drijfbanen wordt een nieuwe waterloop toegevoegd.

In de planvisie wordt uitgegaan van het principe boskavel. De grootte van deze kavels is variabel, maar heeft een range van minimaal 1.300 m<sup>2</sup> tot 5.200 m<sup>2</sup>. In enkele uitzonderingsgevallen is een boskavel met een oppervlakte minder dan 1.300 m<sup>2</sup> toegestaan. Op de kavel wordt de woning gepositioneerd, afhankelijk van eventueel bijzondere, te handhaven bomen.



Gedeelte concept verkaveling boszone (bron: Karres en Brands)

#### 4. De Tuinen

De voormalige moestuinen van Sancta Maria liggen verscholen achter de boszone, gescheiden door een lange waterloop met brede bermen. Deze liggen voor het overgrote deel op het grondgebied van de gemeente Noordwijk. De bermen worden daar waar het kan als parkachtige zone ingericht. Bestaand bos wordt gehandhaafd, evenals de bosrand op de grens van het plangebied. Ter plaatse worden kavels uitgegeven, die worden omzoomd door brede en groene kavelgrenzen.



Gedeelte concept verkaveling moestuinen (bron: Karres en Brands)

## 5. Parkzone

In de parkzone, gelegen op het grondgebied van de gemeente Noordwijk, worden de oorspronkelijke paviljoens behouden en gerenoveerd tot 7 grondgebonden woningen (herenhuizen) van verschillende oppervlakte. Paviljoen Liduina wordt gerenoveerd tot een combinatie van 12 herenhuizen en appartementen, waarbij het staartstuk van het paviljoen wordt behouden. Aan de voorkant heeft elke woning een eigen terras, verhoogd ten opzichte van het maaiveld.

Ter plaatse van de voormalige kerk zijn naast het wonen ook andere functies toegestaan, zoals horeca, sociaal-culturele voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en werkateliers. Het hoofdgebouw en de zijvleugel worden gerenoveerd tot grondgebonden woningen (herenhuizen) van verschillende oppervlakte. In de kapel zullen 3 woningen gerealiseerd worden.

Het parkkarakter wordt versterkt door het opschonen van de beplanting en het maken van lange zichtlijnen. De begraafplaats blijft als belangrijk cultuurhistorisch element gehandhaafd. Het cultuurhistorische ensemble wordt in ere hersteld door nieuwe bebouwing in de parkzone toe te voegen. Op de plaats waar ooit bebouwing heeft gestaan, of waar ruimte in het park is, wordt nieuwe bebouwing toegevoegd in de vorm van maximaal 4 urban villa's/appartementen blokken. Parkeren bij de villa's wordt half verdiept opgelost. Voor het aantal parkeerplaatsen per woning wordt verwezen naar paragraaf 4.2 Verkeer en parkeren).



Concept verkaveling parkzone (bron: Karres en Brands)

## 6. Natuurzone

De agrarische percelen aan de noordwestzijde hebben grote ecologische potenties vanwege hun ligging nabij de duinen en de voortdurende aanvoer van schoon kwelwater uit deze duinen. Deze percelen zijn mede daarom deels aangeduid als *Nieuwe Natuur* en in het provinciale Natuurbeheerplan als *Natuurbeheertype A01.01 Weidevogelgebied*. Daarnaast kan hier een logische korte route worden gecreëerd voor wandelaars tussen het woongebied en de duinen. Een dergelijke route is aanzienlijk korter, mooier en waarschijnlijk ook veiliger dan de huidige route via de Langevelderlaan.

Gekozen wordt voor een natuurdoeltype dat zeer karakteristiek is voor extensief gebruikte graslanden in de Bollenstreek. Het gaat dan om soortenrijke vegetaties met vogels als patrijs, kneu, veldleeuwerik, gele kwikstaart, roodborsttapuit, wellicht paapje en in sommige jaren ook kwartel. Het betreft hier vrijwel allen rode lijstsoorten, die landelijk en regionaal de afgelopen decennia sterk in aantal zijn teruggelopen door de voortdurende intensivering van het

agrarisch grondgebruik. Door de betreffende percelen alleen langs de rand recreatief te ontsluiten zal de verstoring van vogels gering zijn en is tegelijk recreatieve beleving van de nieuwe natuur goed mogelijk.

Het gebied zal behalve voor bijzondere vogels tevens van belang zijn voor vlinders, kleine zoogdieren (waaronder vleermuizen) en in de wintermaanden van betekenis zijn voor een breed scala aan vogels die foerageren op zaden en muizen. Het hele jaar door is uitwisseling mogelijk tussen populaties in het plangebied en duinen, hetgeen vooral voor kleine zoogdieren, insecten en amfibieën van belang is.

Door het inzaaien van een kruidenrijk grasmengsel (bijvoorbeeld maaisel uit nabijgelegen natuurgebieden) en dit gebied adequaat te beheren zal een aantrekkelijk leefgebied worden gecreëerd voor genoemde soorten. Deze vegetatie wordt tweemaal per jaar (begin juli en september) gemaaid en afgevoerd.



Streefbeeld natuurlijk binnenduingrasland (De Klip in Wassenaar)

#### *Poel*

In het terrein zal tevens een kleine poel worden gegraven van 20 meter doorsnede met rondom flauwe oevers (1:5) en 1 meter diep (locatie nader af te stemmen op de resultaten van archeologisch onderzoek). Door de voortdurende aanvoer van schoon kwelwater uit de duinen zal hier een zeer waardevol biotoop ontstaan voor libellen en amfibieën, waaronder de rugstreeppad.

### **2.3.3 Programma**

Op basis van de in paragraaf 2.3.1 beschreven uitgangspunten gaat de nieuwe planvisie uit van de realisatie van 235 woningen op Sancta Maria. Het onderstaande schema geeft inzicht hoeveel woningen per deelgebied gerealiseerd worden. Daarnaast is ter vergelijking het programma van de planvisie van 2007 opgenomen.

In een gesprek op 11 februari 2014 is contact geweest tussen initiatiefnemer en medewerkers van de provincie Zuid-Holland over de woningbouwaantallen. Hiermee kon ter zake worden ingestemd.

| Locatie     | Noordwijk      |                      | Noordwijkerhout |                  | Totaal         |                  |
|-------------|----------------|----------------------|-----------------|------------------|----------------|------------------|
|             | Planvisie 2007 | Dit bestemmings plan | Planvisie 2007  | bestemming splan | Planvisie 2007 | bestemming splan |
| Park        | 114            | 100                  | 0               | 0                | 114            | 100              |
| Kerk        | 0              | 3                    | 0               | 0                | 0              | 3                |
| Bos         | 27             | 46                   | 21              | 33               | 48             | 79               |
| Moestuinen  | 4              | 11                   | 1               | 3                | 5              | 14               |
| Drijfplanen | 0              | 0                    | 33              | 39               | 33             | 39               |
| Totaal      | 145            | 160                  | 55              | 75               | 200            | 235              |
|             |                | + 15                 |                 | + 20             |                | + 35             |

### 2.3.4 Bosareaal

De aanwezige groenstructuur is een van de belangrijkste kwaliteiten van Sancta Maria. Er is een sterke bosstructuur op de grens tussen park en de drijfplanen, maar ook op de grens van het plangebied. Deze structuur vormt een goede basis voor de ontwikkeling van de groenstructuur. De bomen zijn verschillend van kwaliteit. Er zijn delen bij waar de bomen een goede kwaliteit hebben, maar ook stukken met een matige kwaliteit. De bomen met een goede kwaliteit zijn duurzame bomen die Sancta Maria tot in lengte der jaren, met het juiste beheer, de gewenste groene en 'landgoedsfeer' meegeven. Deze bomen zijn vastgelegd op een plankaart.

De strakke bosrand blijft intact en wordt waar nodig versterkt. De kwaliteit van de beplanting wordt benut en versterkt door extra bos aan te planten. Om het aanwezige bos meer toekomstwaarde te geven zal er een verdunning plaatsvinden. Bomen krijgen hierdoor meer ruimte waardoor het bos vitaler wordt.

Op de onderstaande afbeelding is een overzicht van het aanwezige bos en het aantal vierkante meters dat gerooid en aangeplant wordt. In totaal zal er bijna 26,5 ha bos aanwezig zijn op de locatie, meer dan nu het geval is. De planvisie 2007 ging uit van circa 25 ha bos. Een vergroting van 1,5 ha; hiermee worden de natuurwaarden versterkt en het leefgebied voor vogels en zoogdieren wordt vergroot.



Concept behoud en te vergroten bos (bron: Karres en Brands)

### 2.3.5 Water

Uitgangspunt is minimaal 15% van het verhard oppervlakte in open water te realiseren. In het ontwerp wordt het aanwezige water versterkt door een aantal lange lijnen water toe te voegen, zie afbeelding.



Toekomstig watersysteem (bron: Boot organiserend ingenieursbureau)

In de boszone, op de grens met de drijflanen, komt een nieuwe waterloop die door het hele plan snijdt. Samen met de schouwstroken zijn het structuurdragers in het plangebied. Daarnaast wordt water bij de drijflanen ingezet op de natuurlijke kavelgrens. Al het regenwater in het park zal, afhankelijk van de locatie, geïnfiltreerd worden of opgevangen in de waterlopen.

### 2.3.6 Wegenstructuur

De wegen van Sancta Maria zijn grotendeels op de bestaande wegen gesitueerd. Deze bestaan uit twee hoofdroutes en bospaden.

### 2.3.7 Provinciaal fietspad

In de planvisie van 2007 liep het provinciale fietspad onder de drijflanen langs met een aansluiting op de Langevelderweg. In de nieuwe planvisie loopt het provinciale fietspad via de hoofdweg over de locatie van Sancta Maria. Het fietspad wordt aangesloten op de Langevelderlaan. Op de onderstaande afbeelding is de ligging van het provinciale fietspad weergegeven.



Ligging provinciaal fietspad (bron: Karres en Brands)



## Ruimtelijk beleid

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de voor het plangebied ruimtelijk relevante beleidskaders samengevat en wordt beoordeeld of de beoogde ontwikkeling hier binnen past. Het gaat hierbij om beleidsdocumenten op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau.

### 3.2 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening de meest bepalende beleidsdocumenten. Deze documenten richten zich op een dusdanig schaalniveau en zijn als gevolg daarvan ook van een zeker (hoog) abstractieniveau, dat hieruit geen concrete beleidskaders voortkomen voor de betreffende ontwikkeling.

De ontwikkeling draagt hierdoor enerzijds niet bij aan het realiseren van het rijksbeleid, maar is evenmin in strijd met dit beleid. Het rijksbeleid staat de uitvoering van het plan zodoende niet in de weg.

### 3.3 Provinciaal beleid

#### **Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2020 (2010)**

Een concurrerend, aantrekkelijk internationaal profiel, een duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie, divers en samenhangend stedelijk netwerk, stad en land verbonden en een vitaal, divers en aantrekkelijk landschap, dat zijn de vijf integrale ruimtelijke hoofdopgaven die de basis vormen voor de structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'. Met de vaststelling van de provinciale structuurvisie en de provinciale Verordening Ruimte wordt aansluiting gezocht bij de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De visie is vastgesteld op 2 juli 2010. Daarnaast zijn inmiddels een aantal actualisaties vastgesteld. Op 23 augustus 2011 is de eerste herziening vastgesteld. Op 29 februari 2012 is de 'Actualisering 2011' vastgesteld. Tot slot is de actualisatie 2012 vastgesteld op 30 januari 2013. Voor het plangebied zijn geen inhoudelijke wijzigingen opgenomen die relevant zijn voor het plangebied.

De functiekaart geeft de gewenste ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Zo biedt de kaart ruimte aan de diverse belangen in Zuid-Holland. De functiekaart is vergelijkbaar met de voormalige streekplankaarten.



Uitsnede functiekaart Structuurvisie

Het nieuwe woongebied is op de functiekaart van de structuurvisie aangeduid als stads- en dorpsgebied. De gronden ten westen van Santa Maria zijn aangewezen als agrarisch landschap waar inspelen op de verbinding stad-land centraal staat.

#### *Stads- en dorpsgebied/Wonen*

In de structuurvisie wordt aangegeven dat de verstedelijkingsopgave zich vooral richt op het bestaande stads- en dorpsgebied. De woningbouwprogramma's in Zuid-Holland zijn binnen de bestuurlijke kaders van Zuidvleugel, Groene Hart en Zuid-Hollandse delta gemaakt. Bij de ontwikkeling van de woningbouwopgave is de SER-ladder uitgangspunt. Voor alle stedelijke ontwikkelingen geldt het principe van eerst intensiveren van bestaand stedelijk gebruik, vervolgens nagaan of door herstructureren de beschikbare ruimte in het bestaand bebouwd gebied beter benut kan worden en dan pas uitbreiden. Er is daarbij onderscheid gemaakt tussen stedelijk gebied met hoogwaardig openbaar vervoer en het 'overig' stedelijk gebied. Het plangebied valt binnen het overig stedelijk gebied.

De intensivering van stedelijke functies mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van het binnenstedelijke leef- en vestigingsmilieu. Dat betekent dat intensivering gepaard gaat met verbetering van de milieukwaliteit en dat grotere eenheden stedelijk groen hun groene functie en kwaliteit moeten behouden en in principe niet in aanmerking komen voor verdichting.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan deze voorwaarden.

#### *Duin- en Bollenstreek*

De Duin- en Bollenstreek is onderdeel van de kustzone en vormt binnen de Randstad de overgang van de Zuid- naar de Noordvleugel en staat sterk onder stedelijke invloed. Belangrijk element daarin is de greenport Bollenstreek als de belangrijkste economische (en ook toeristische) drager. De Duin- en Bollenstreek bestaat uit twee gescheiden, landschappelijk samenhangende delen: het grootschalige duinlandschap en het bollen-zanderijenlandschap. De kwaliteit en herkenbaarheid van het landschap komen steeds verder onder druk door toenemende bedrijfsbebouwing en verstedelijking die de openheid en aantrekkelijkheid van het landschap aantasten.

Vooral voor de greenportfunctie zijn er in de planperiode in de Bollenstreek de nodige ontwikkelingen aan de orde. De Bollenstreek zal een bijdrage leveren aan de woningbouwopgave van de Noordvleugel conform de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-

Bollenstreek. De Stedenbaangedachte, het Offensief van Teylingen zijn naast de visie op verstedelijking belangrijke uitgangspunten. Parallel aan de ontwikkeling van de greenport is er een opgave tot algehele verbetering van de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.

### **Provinciale Verordening Ruimte (2010)**

Samen met de Provinciale Structuurvisie is op 2 juli 2010 ook de provinciale Verordening Ruimte vastgesteld door Provinciale Staten. Daarnaast is op 23 augustus 2011 de eerste herziening vastgesteld. Tot slot zijn op 29 februari 2012 de 'Actualisering 2011' en op 30 januari 2013 de 'Actualisering 2012' vastgesteld. Waar de visie een zelfbindend document is voor de provincie, daar bevat de Provinciale Verordening regels die algemeen bindend zijn.

#### *Regionale afstemming (artikel 2, lid 1)*

In lid 1 van artikel 2 van de verordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan, waarin nieuwe ontwikkelingen met wonen, kantoren, detailhandel etc. zijn opgenomen, voorziet in een paragraaf waarin is aangetoond dat er ook daadwerkelijk behoefte is aan de betreffende ontwikkeling. Deze behoefte moet gebaseerd zijn op een regionale visie of in ieder geval regionaal afgestemd.

In de regio Holland Rijnland is er nog geen actuele woonvisie. Deze is in ontwikkeling. Deze kan dan ook niet als beoordelingskader voor dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Er dient aangetoond te worden dat de woningbouw in dit bestemmingsplan voorziet in een aantoonbare behoefte. De provincie heeft in haar brief van 16 september 2013 aangegeven dat er sprake is van een aantoonbare behoefte indien na realisatie van een bestemmingsplan de totale gemeentelijke plancapaciteit in de vastgestelde bestemmingsplannen de verstedelijkingsafspraken van de gemeente niet overschrijdt. Het gaat hier om de verstedelijkingsafspraken die per gemeente zijn gemaakt in het Bestuurlijk Overleg Meerjarenplanning Infrastructuur, Ruimte en Transport (BO MIRT) als onderdeel van de Integrale Benadering Holland Rijnland (IBHR). In bijlage I van deze provinciale brief staat voor Noordwijk aangegeven dat er voor de periode 2010-2020 ruimte is voor 1.997 woningen. Met de huidige voorgenomen woningbouwplannen blijft de gemeente Noordwijk tot 2020 binnen dit aantal.

Hieruit blijkt dat er binnen de verstedelijkingsafspraken nog ruimte is voor de 160 woningen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In het plangebied op het Noordwijkse grondgebied worden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan maximaal 15 extra woningen mogelijk gemaakt.

Met oog op het bovenstaande is de conclusie dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 2, lid 1 van de verordening.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2, lid 2)*

In lid 2 van artikel 2 staat beschreven dat in een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een nieuwe ontwikkeling met wonen, bedrijven, zelfstandige kantoren, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen, rekening gehouden wordt met de volgende voorkeursvolgorde:

- Het benutten van locatie voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stedelijk en dorpsgebied 2010 als aangegeven op kaart 4a,
- Het benutten van locaties aansluitend aan bestaand stedelijk en dorpsgebied 2010 als aangegeven op kaart 4a.

De locatie Sancta Maria ligt binnen het bestaand stedelijk gebied 2010, zoals aangegeven op kaart 4a. De beoogde ontwikkeling betreft de transformatie van een voormalig psychiatrisch centrum tot woongebied. Dit voornemen is reeds vastgelegd in een in 2006 vastgesteld bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan wordt al het huidige aantal woningen mogelijk gemaakt. Nu gaat het om een aangepast plan van in totaal 160 woningen (maximaal 15 extra woningen op het Noordwijkse grondgebied worden ten opzichte van het geldende

bestemmingsplan). Wel zijn de specifieke voorwaarden die toentertijd met de provincie zijn afgesproken nog steeds leidend. Het gaat daarbij om de volgende voorwaarden uit het Streekplan Zuid-Holland West 2003:

- De woonbebouwing zal niet meer oppervlakte beslaan dan die van de oorspronkelijke bebouwing (peildatum 1 juli 2002);
- De cultuurhistorische waarde van de bestaande bebouwing moet worden behouden;
- De natuur- en landschappelijke waarden moeten worden behouden of versterkt;
- Aan waterbeheer moet specifieke aandacht worden besteed;
- De terreinen moeten openbaar toegankelijk zijn door onder meer aanleg van recreatieve verbindingen.

Met oog op het bovenstaande is de conclusie dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 2, lid 2 van de verordening.



#### Uitsnede Verordening Ruimte

##### *Ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteitparagraaf ( artikel 2, lid 3)*

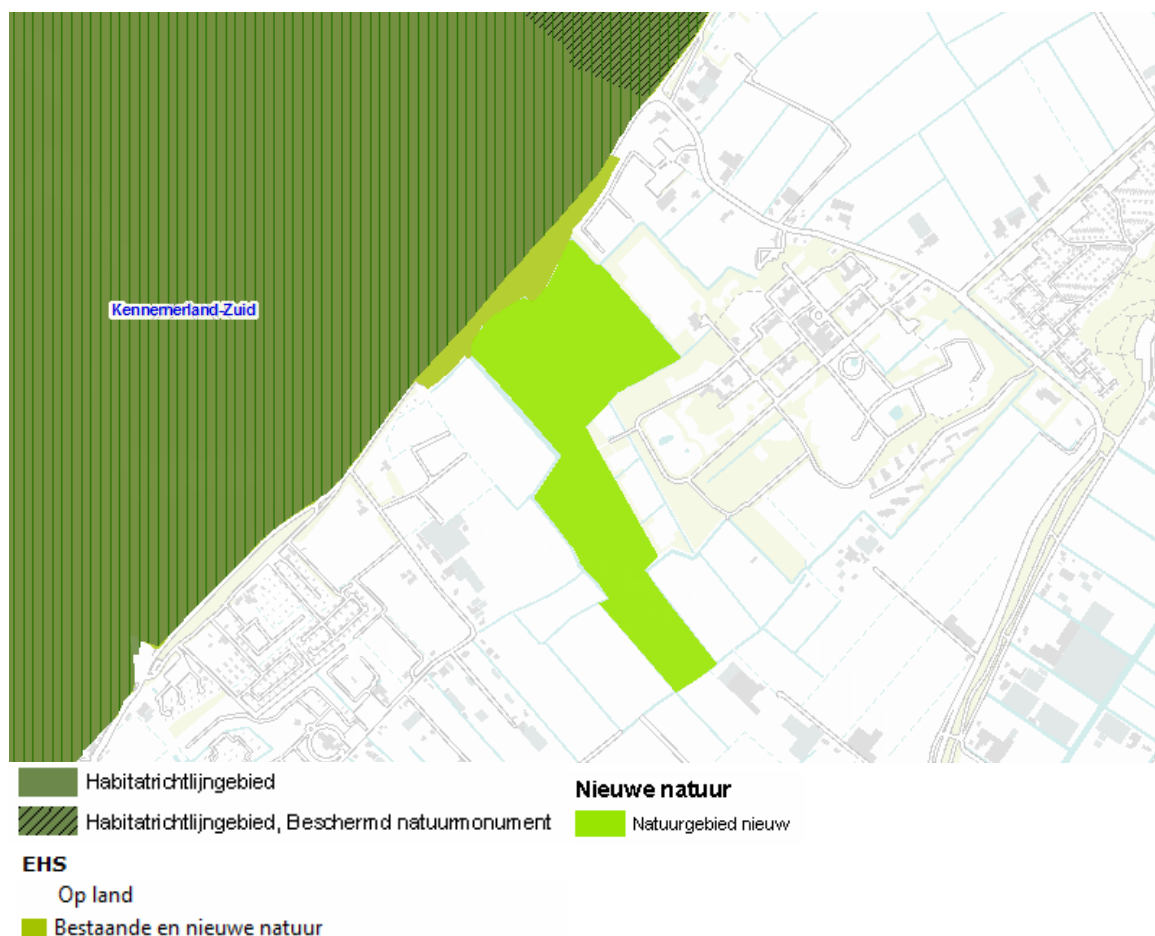
In lid 3 staat aangegeven dat een bestemmingsplan voor gronden aansluitend aan de bebouwingscontouren, dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt waarvan ruimtelijke effecten zijn te verwachten in het buitengebied of met een uitstraling naar het buitengebied, een bijdrage moet leveren aan de ambities behorende aan de kwaliteitskaart van de provinciale structuurvisie door de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied te behouden en te versterken.

Voor het gehele gebied Sancta Maria, gelegen in de gemeenten Noordwijk en Noordwijkerhout is een beeldkwaliteitplan opgesteld waarin is beschreven bij de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied worden behouden en versterkt.

Er wordt dan ook voldaan aan het bepaalde in artikel 2, lid 3 van de verordening.

### Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Het westen van het plangebied is aangewezen als EHS (zie afbeelding).



In de Verordening wordt in artikel 5 aangegeven dat voor de gebieden die zijn aangeduid als EHS geldt dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogen worden toegelaten die de uiteindelijke realisatie van de EHS onmogelijk maken. Ter plaatse van de EHS maakt dit bestemmingsplan geen (stedelijke) ontwikkelingen of bebouwing mogelijk. Daarnaast geeft het plan deels invulling aan de beoogde nieuwe natuur aan de noordwestzijde van het gebied. Geconcludeerd wordt daarom dat de beoogde ontwikkeling de kwaliteit en de omvang van de EHS versterkt.

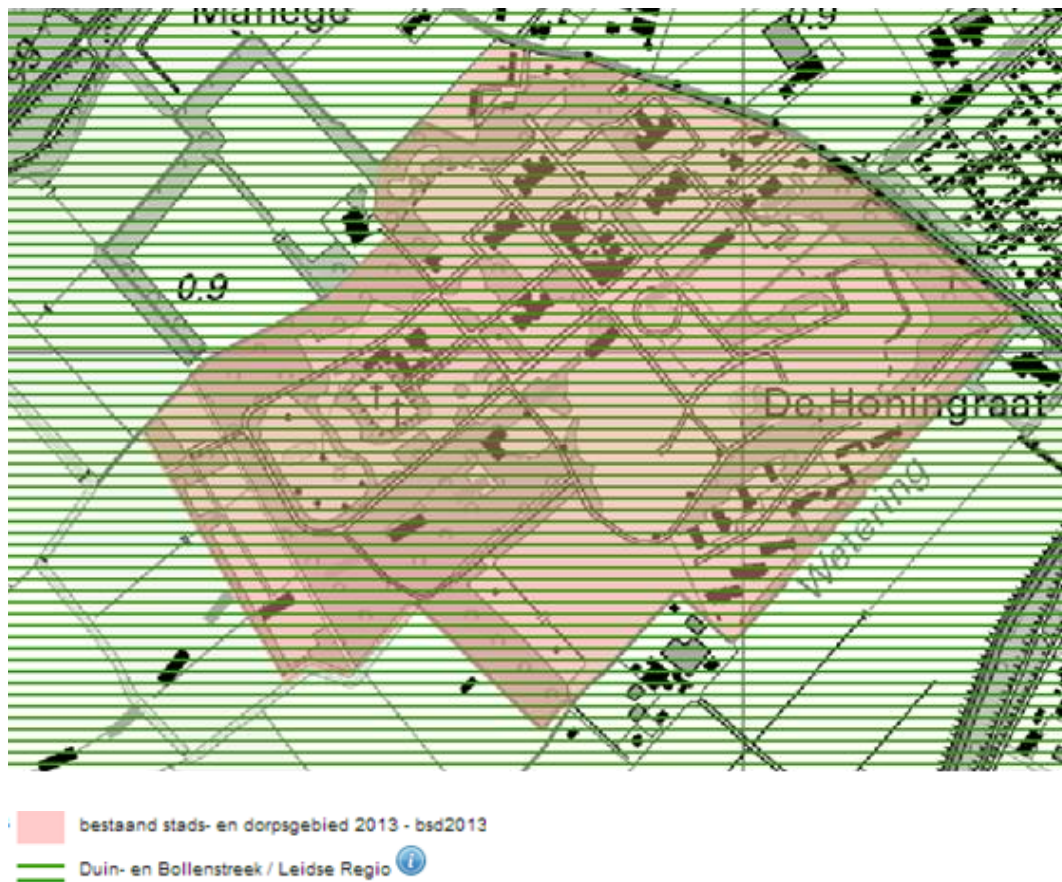
### Visie Ruimte en Mobiliteit (ontwerp, 2013)

De ontwerp-structuurvisie 'Visie Ruimte en Mobiliteit' (hierna 'de Visie') zal op termijn de huidige provinciale structuurvisie gaan vervangen. Anders dan huidige structuurvisie speelt de Visie veel meer in op de structurele veranderingen in de samenleving, de economie en het milieu, waarvan de uitkomsten nog onzeker zijn. Daarom is er sprake van een combinatie van zowel flexibiliteit als duidelijkheid in de vorm van randvoorwaarden en kaders. De Visie is opgesteld vanuit de gedachte dat regels en kaders van de overheid nodig blijven, maar niet nodeloos mogen knellen. Het beleid voor ruimte en mobiliteit bevat daarom geen eindbeeld, maar wel ambities. Deze zijn verwoord in vier rode draden door het beleid voor ruimte en mobiliteit heen en strategische doelstellingen voor onderdelen. De vier rode draden zijn:

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.

### *Bestaand stads- en dorpsgebied*

Het plangebied ligt in het bestaand stads- en dorpsgebied ('bebouwde ruimte'), zie onderstaande afbeelding.



De provincie wil de bebouwde ruimte beter benutten. Onder 'bebouwde ruimte' wordt het stelsel verstaan van de systemen stedelijke agglomeratie, dorpen en linten en logistiek-industrieel systeem, inclusief de bijbehorende infrastructuur. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Verder blijven ook buiten de bebouwde ruimte nieuwe woon- en werklocaties mogelijk en wenselijk. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij dit beleid.

### *Conclusie*

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de Visie Ruimte en Mobiliteit.

### **Programma Ruimte (ontwerp, 2013)**

Het Programma Ruimte is parallel aan de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte opgesteld. De Visie Ruimte en Mobiliteit bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma Ruimte, dat dezelfde vier rode draden hanteert als de Visie Ruimte en Mobiliteit.

Het Programma Ruimte beschrijft de operationele doelen en de realisatiemix om deze doelen te (doen) bereiken. Zo bevat het beleidsdocument bijvoorbeeld een raming van de groei van de woningbehoefte per regio en is beschreven waar ruimte is gereserveerd voor nieuwe infrastructuur. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het Programma Ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet.

#### *Beter benutten bestaand stads- en dorpsgezicht*

Het plangebied ligt in het structuurvisiegebied 'beter benutten bestaand stads- en dorpsgezicht'. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De provincie wil bevorderen dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. De gemeenten stemmen de geplande opgave met behulp van actuele regionale visies voor wonen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel af met andere gemeenten in de regio.

In deze paragraaf is onder de huidige Verordening Ruimte ingegaan op de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden van de ladder.

#### *Conclusie*

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met het Programma Ruimte.

### **3.4 Regionaal beleid**

#### **Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020, eerste partiële herziening (2012)**

Op 28 maart 2012 is de Eerste partiële herziening van de Regionale Structuurvisie Holland Rijnland vastgesteld door het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland. Deze bestaat uit de 15 gemeenten Kaag en Braassem, Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop, Rijnwoude, Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude. Tezamen tellen deze gemeenten ruim 500.000 inwoners.

Met de Regionale Structuurvisie kiezen de Holland Rijnland-gemeenten koers voor de ruimtelijke inrichting van de gelijknamige regio. In de visie is een aantal keuzes gemaakt die de samenhang tussen de grote deelgebieden van de regio verbeteren: de Bollenstreek, de kustzone, het stedelijk gebied en Veenweide en Plassen.

In de Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met doorkijk naar 2030). Op basis van deze visie worden de volgende zeven kernbeslissingen geformuleerd. Deze kernbeslissingen geven de belangrijkste keuzes weer.

1. Holland Rijnland is een top woonregio.
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie.
3. Concentratie van stedelijke ontwikkeling.
4. Groenblauwe kwaliteit staat centraal.
5. Het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open.
6. Twee speerpunten voor economische ontwikkeling: Kennis en Greenports.
7. De verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Het plangebied is op de visiekaart aangewezen als 'uitbreiding stedelijk gebied' (zie uitsnede).



Uitsnede Regionale Structuurvisie

Holland Rijnland zet in op behoud en versterking van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor uiteenlopende doelgroepen. Er is beperkte ruimte om de variatie aan woonmilieus te realiseren. Bovendien kennen binnenstedelijke bouwlocaties een lange ontwikkelingsperiode en zijn ze naar verhouding duurder. De productie blijft achter op het afgesproken programma. Een van de keuzes van Holland Rijnland is concentratie van nieuwbouw binnen de rode contour (70% van de nieuwbouw).

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten in de regionale structuurvisie.

#### **Regionale woonvisie Holland-Rijnland 2009-2019 (2009)**

De samenwerkende gemeenten in de regio Holland Rijnland presenteren in de regionale woonvisie hun visie op de gewenste ontwikkelingsrichting van de woningmarkt. Er worden twaalf afspraken vastgelegd over onder andere woningbouwaantallen en minimale percentages voor sociale woningbouw.

De samenwerkende gemeenten spannen zich maximaal in om in de periode 2008-2019 in totaal netto 24.240 woningen toe te voegen (gemiddeld ruim 2.000 woningen per jaar). Hiermee wordt tevens de overloop van de woningbehoefte vanuit de Haarlemmermeer gefaciliteerd. Het gaat hierbij om de 5.200 woningen die met het Bestuurlijk Platform Zuidvleugel zijn afgesproken. Op dit moment is een nieuwe geactualiseerde woonvisie in voorbereiding waarin de woningbouwaantallen zullen worden bijgesteld.

In het gezamenlijke gemeentelijke nieuwbouwprogramma tot 2020 wordt een minimum percentage aan sociale woningen (sociale huurwoningen tot € 681,02 per maand en goedkope koopwoningen tot € 201.000,-) opgenomen (prijspeil 2013).

#### **Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Bollenstreek (2009)**

De raden van de zes Greenportgemeenten hebben op 10 december (Hillegom) en op 17 december 2009 (Katwijk, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen) de Intergemeentelijke structuurvisie Greenport Bollenstreek vastgesteld (ISG). De structuurvisie vervangt het 'Pact van Teylingen' en het 'Offensief van Teylingen'.

De ISG is voor de Greenportgemeenten van de Duin- en Bollenstreek een zelfbindend kader voor gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied tot 2030 en geldt als toetsingskader voor toekomstige bestemmingsplannen. De opgerichte Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) B.V. zal samen met de aandeelhoudende Greenportgemeenten verder vorm geven aan de inhoud en uitvoering van het meerjarenprogramma, dat voortvloeit uit de ISG.

Een belangrijk doel van de ISG is het creëren van een sterke Greenport, die goed ontsloten is, waar het uitstekend dorps wonen en prima recreëren is. Daarbij is het belangrijk om het open landschap in stand te houden, maar tegelijk ook ruimte te bieden voor vitaliteit en dynamiek.

De regio wil voldoende woningen bouwen voor de eigen behoefte, maar neemt daarbij ook zijn verantwoordelijkheid voor de bouw van 1.500 extra woningen zoals afgesproken in de gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek. Dat is mogelijk binnen de huidige bebouwingscontouren.

### **Waterschapsbeleid**

#### *Waterbeheerplan 2010-2015*

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

#### *Keur en Beleidsregels 2009*

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die per 27 mei 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (onder andere bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website: [www.rijnland.net/regels/keur\\_algemene](http://www.rijnland.net/regels/keur_algemene).

## **3.5 Gemeentelijk beleid**

### **Toekomstvisie Noordwijk 2025**

De gemeente heeft een toekomstvisie die dient als referentiekader voor het nemen van strategische beslissingen. Noordwijk wil een aantrekkelijke verblijfplaats zijn zowel voor bewoners als voor bezoekers. Noordwijk moet zich daarom qua uitstraling en beleving onderscheiden van andere plaatsen aan de Noordzeekust: ingetogen, stijlvol en charmant. De visie is geen opzichzelfstaand document, maar zal nader worden uitgewerkt in een aantal gebiedsgerichte en thematische programma's voor de middellange termijn, welke integraal worden opgenomen in een structuurvisie. De kern van de visie, de keuze voor kwalitatieve groei, is echter onveranderlijk. De beoogde ontwikkeling past binnen de visie van de gemeente om Noordwijk als een 'kwaliteitsbadplaats' op de kaart te zetten.

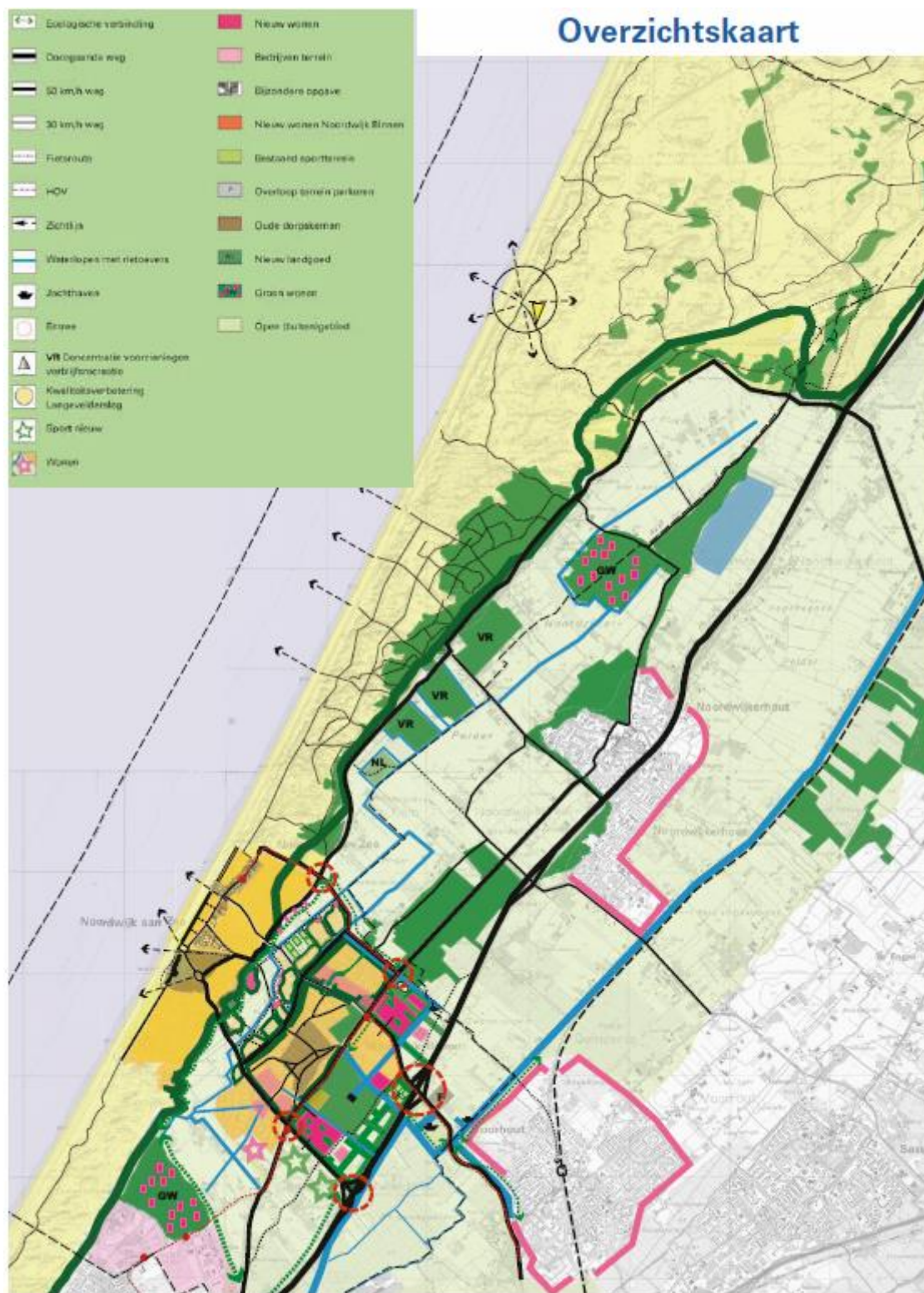
### **Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030 (2009)**

De Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030 is op 2 september 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. Dit stuk vormt een integrale ruimtelijke visie op de bebouwde en onbebouwde omgeving van Noordwijk. De ruimtelijke structuurvisie definieert een ruimtelijke hoofdstructuur met ruimtelijke kaders waaraan ontwikkelingen in de komende jaren moeten voldoen.

Voor wat het plangebied betreft, zijn de belangrijkste aspecten benoemd in het beleid voor wonen. Aangegeven wordt dat de gemeente Noordwijk de doorstroming wil verbeteren door zoveel woningen te bouwen, waardoor de spanning op de woningmarkt op korte en middellange termijn aanzienlijk minder wordt. Daarnaast wil het gemeentebestuur de bestaande woningvoorraad beter laten aansluiten op de woonwensen van de inwoners van Noordwijk. Het streven is om in de periode 2006-2015 minimaal 2.400 woningen te bouwen.

Het plangebied is daarnaast gelegen in het deelgebied 'Binnenduinrand' (zone II). Dit is het gebied waar vroeger de oude duinen en strandwallen lagen. In deze binnenduinrand moeten de huidige ruimtelijke contrasten worden versterkt: een doorlopende, groene en beboste duinrand tegenover een open bollenlandschap. Functies in deze zone zijn en blijven: verspreid wonen, bollenvelden, sporten en recreatie.

Nieuwe en bestaande recreatieve en ruim opgezette woongebieden, waaronder Sancta Maria, worden gezien en vormgegeven als groene eilanden in een open en leeg bollenlandschap. Dat open en lege karakter zal door de schaalvergroting in de bollensector naar verwachting nog toenemen.



Overzichtskaart ruimtelijke structuurvisie

### Woonvisie (2006) en Actualisatie Woonvisie 2012

In de raadsvergadering van 29 maart 2012 is de geactualiseerde woonvisie 2012 – een doorkijk over de crisis heen – vastgesteld. Tevens is een motie met betrekking tot innovatieve bouwconcepten aangenomen.

Gelet op de op 29 maart door de gemeenteraad vastgestelde woonvisie 2012 en de opgenomen segmentering is het wenselijk de woningen zoveel mogelijk te realiseren in het segment t/m € 350.000,-.

Aandachtspunt in het woningbouwprogramma zijn de categorieën betaalbaar en middelduur eengezinskoop (vanaf € 200.000,- tot € 350.000,-). Om jonge gezinnen of doorstromers in Noordwijk te behouden is het van belang om juist ook in deze categorieën te bouwen. MGE woningen, maar ook andere vernieuwende juridische, bouw- en financieringsconcepten bieden wellicht oplossingen om betaalbare eengezins koopwoningen in dit segment te realiseren. Een andere mogelijkheid is om in bepaalde projecten eengezinswoningen via Koopgarant (vergelijkbaar met de MGE constructie) aan te bieden waardoor de aankoopprijs rond € 250.000,- ligt. Door het toepassen van Koopgarant of MGE vindt er geen verstoring effect op de markt plaats en wordt voorkomen dat de maatregel een korte termijn effect heeft en de eerste koper profiteert van een eenmalig voordeel (een indirecte 'subsidie'). In de woonvisie 2012 is de volgende segmentering opgenomen.

|                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Woonvisie 2012</b>                                                     |
| - 30% sociaal (tot € 201.000)<br>Sociale huur tot € 652                   |
| - 10% betaalbaar (tot € 250.000)<br>Huur vanaf € 652 tot € 800            |
| 20% middelduur<br>(€ 250.000 - € 350.000)<br>Huur vanaf € 800 tot € 1.200 |
| - 20 % duur (tot € 600.000)<br>Huur vanaf € 1.200 tot € 2.000             |
| - 20 % topsegment (boven € 600.000)<br>Huur vanaf € 2.000                 |

### **Gemeentelijk parkeerbeleid**

Deze parkeerbeleidsnota biedt de gemeente een aantal handvatten hoe om te gaan met diverse parkeervraagstukken die binnen de gemeente spelen. Het gaat hierbij om thema's als:

- parkeerreguleringsbeleid;
- parkeernormenbeleid;
- opvangen van piekdruk;
- handhaving;
- communicatie rond parkeren.

### **Milieuvisie 2020**

De gemeente Noordwijk heeft de Milieuvisie 2020 vastgesteld. Deze visie beschrijft in grote lijnen de ambities en doelstellingen voor een toekomstgericht, duurzaam Noordwijk. Met het opstellen van deze visie zet de gemeente Noordwijk een eerste stap om met inwoners, ondernemers en andere betrokkenen gezamenlijk verantwoordelijkheid te nemen voor het behoud en de verbetering van een hoogwaardig kwalitatieve leefomgeving.

Voor nieuwbouw heeft de gemeente de ambitie dat deze duurzaam is. De doelstellingen om de ambitie te realiseren zijn:

- het stimuleren van decentrale energiesystemen;
- onderzoeken van de mogelijkheid om te werken met flexibele m<sup>2</sup>-prijzen: hoe duurzamer de ontwikkelaar gaat bouwen, hoe lager de m<sup>2</sup> grondprijs;
- het programma GPR Gebouw behorend bij de Regionale DuurzaamBouwen 'plus' Richtlijn 2008-2012: de gehanteerde norm is ten minste een 7,0.

### **Integrale Erfgoednota**

Met de inwerkingtreding van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) heeft de gemeente er vanaf 1 september 2007 een aantal verplichtingen bij gekregen met betrekking tot de zorg voor het archeologisch erfgoed, een duidelijke financiering van het onderzoek, de verzameling en verspreiding van wetenschappelijk onderzoek en de bewustmaking van het publiek.

Op grond van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg moet de gemeente Noordwijk verantwoordelijkheid nemen voor het behoud van het eigen bodemarchief. Uitgangspunten van het nieuwe archeologiebeleid zijn door de gemeenteraad vastgelegd in de Integrale Erfgoednota Noordwijk (d.d. 28 juni 2011).

Beleidsbeslissingen "Bescherming van het bodemarchief" in ruimtelijke planprocedures:

1. Bij processen die plaatsvinden in het kader van de ruimtelijke ordening worden de archeologische belangen volwaardig meegewogen om behoud in situ na te streven.
2. Op de Archeologische Beleidskaart Noordwijk wordt per gebied met een archeologische verwachtingswaarde in de gemeente een regime aangegeven, dat vaststelt bij welke planomvang rekening gehouden moet worden met archeologische verwachtingswaarden en welke eisen daaraan worden gesteld. De archeologische beleidskaart wordt vertaald in de nieuwe bestemmingsplannen en gehanteerd bij de vergunningverlening.
3. Voor de gebieden met archeologische verwachtingswaarde wordt in de planregels van nieuwe bestemmingsplannen opgenomen dat aan reguliere omgevingsvergunningen voor bouwen en aanleggen archeologische voorschriften kunnen worden verbonden. Daarvoor worden de planregels bij de integrale erfgoednota Noordwijk 2011 gebruikt. De planregels zijn gekoppeld aan de verwachtingsgebieden.
4. De Erfgoedverordening Noordwijk 2011 is ook vastgesteld in de raadsvergadering van 28 juni 2011. Daarin is de mogelijkheid opgenomen om gemeentelijke archeologische monumenten aan te wijzen en wordt een goedkeuringsvereiste opgenomen voor Programma's van Eisen en Plannen van Aanpak voor archeologisch veldonderzoek. Ook rapportages worden door het bevoegd gezag beoordeeld.
5. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en bouwplannen met bodemverstorende activiteiten (verstoorder) dienen, conform het veroorzakerprincipe, de kosten voor archeologisch (voor)onderzoek te dragen. Als de kosten excessief zijn is de gemeente medeverantwoordelijk voor de kosten. Kosten voor archeologisch onderzoek ten gevolge van bodemverstorende projecten, waarbij de gemeente initiatiefnemer is, komen ten laste van betreffende projectbegroting.
6. De kwaliteit van archeologisch onderzoek wordt gewaarborgd door de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
7. De gemeente hecht na onderzoek grote waarde aan de kwaliteit van het behoud ex situ.
8. De gemeente heeft niet de intentie om archeologisch veldonderzoek binnen de gemeentegrenzen zelf in eigen beheer uit te voeren.

In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie

### **3.6 Conclusie**

De ontwikkeling past binnen het vigerende beleid van de diverse overheden. Op rijksniveau kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling van een dusdanig schaalniveau is dat de rijksbelangen niet in het geding zijn.

Op provinciaal niveau voldoet de beoogde ontwikkeling aan de uitgangspunten uit de Structuurvisie en de regels zoals deze zijn gesteld in de Verordening Ruimte. De gronden waarop woningbouwontwikkelingen zijn toegestaan is namelijk op de functiekaart van de Structuurvisie aangeduid als stads- en dorpsgebied. Deze gronden zijn gelegen binnen de rode bebouwingscontouren van de Verordening Ruimte. Tevens wordt aan de noordwestzijde van het woongebied nieuwe natuur gecreëerd op agrarisch grasland, conform het provinciale beleid voor de EHS.

Op regionaal niveau is het plangebied op de visiekaart van de 'Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020, eerste partiële herziening' aangewezen als 'uitbreiding stedelijk gebied'. Ook in de andere regionale beleidsdocumenten wordt deze functie bevestigd.

Op gemeentelijk niveau is voorzien in de beoogde ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling past binnen de visie van de gemeente om Noordwijk als een 'kwaliteitsbadplaats' op de kaart te zetten. Daarnaast past de beoogde ontwikkeling in het streven uit de Ruimtelijke Structuurvisie om in de periode 2006-2015 minimaal 2.400 woningen te bouwen. Ook op het gebied van het sectorale gemeentelijke beleid (parkeren en milieu) voldoet de beoogde ontwikkeling aan het beleid.

De ontwikkeling is zodoende overeenkomstig de relevante beleidskaders. Door middel van dit bestemmingsplan wordt voorts het planologisch kader geschikt gemaakt voor de uitvoering van de gewenste ontwikkeling.

## **4.1 Vormvrije mer-beoordeling**

### **Beleid en normstelling**

Een bestemmingsplan kan planmerplichtig zijn. Een planmer is verplicht indien:

- het plan kaderstellend is voor m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten;
- indien voor het plan een passende beoordeling moet worden gemaakt op grond van artikel 19j, tweede lid, van de Natuurbeschermingswet (Nbw).

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van de omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

### **Onderzoek en conclusies**

#### *Kaderstellend*

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen mer-beoordelingsplichtig is bij activiteiten die betrekking hebben op een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling maakt de realisatie van 235 woningen in beide gemeenten mogelijk. Gemeentegrenzen zijn hierbij niet van belang omdat de woningaantallen worden bepaald op basis van de ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde. Het plan is dan ook niet kaderstellend voor m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten.

#### *Effect Natura 2000*

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagedaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Gelet op de kenmerken van het plan zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Direct ten noordwesten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid. In het kader van de mogelijke toename van de stikstofdepositie op dit gebied is een voortoets opgesteld (zie bijlage 3). Hieruit blijkt dat de toename van de depositie door extra verkeeremissies even groot is of kleiner is dan de afname van de deposities als gevolg van het opheffen van een deel van het agrarisch grondgebruik. Vanwege het ontbreken van negatieve effecten op Natura 2000 is een cumulatieve toetsing met andere projecten niet aan de orde. Zodoende is geen passende beoordeling, mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

## 4.2 Verkeer en parkeren

### Verkeersstructuur

#### *Ontsluiting gemotoriseerd verkeer*

Het plangebied wordt extern ontsloten vanaf de Langevelderlaan. Deze weg sluit in westelijke richting aan op de Randweg/Kapelleboslaan. De Langevelderweg ligt in het verlengde van de Langevelderlaan en loopt richting Noordwijkerhout. Vanaf de Langevelderlaan wordt tevens aangesloten op de Duinschooten. Duinschooten sluit aan op de Ruigenhoekerweg welke in verbinding staat met de N206.

Deze wegen zijn gecategoriseerd als erftoegangswegen buiten de bebouwde kom, waar een maximumsnelheid van 60 km/h geldt.

De interne hoofdinfrastructuur van Sancta Maria bestaat in de huidige situatie uit een hoofdas met daaraan gekoppeld zijwegen. Deze structuur zal verder worden uitgebreid. Zoals eerder gesteld is de hoofdingang gelegen aan de Langevelderweg, net ten noorden van Duinschooten.

#### *Ontsluiting langzaam verkeer*

In het vigerende bestemmingsplan was de mogelijkheid opgenomen om een doorgaande recreatieve fietsroute aan te leggen. De plannen hiervoor zijn inmiddels gewijzigd. In de planvisie van 2007 liep het provinciale fietspad onder de drijfbanen langs met een aansluiting op de Langevelderweg. In de nieuwe planvisie loopt het provinciale fietspad via de hoofdas over de locatie van Sancta Maria. Het fietspad wordt aangesloten op de Langevelderlaan.

#### *Ontsluiting openbaar vervoer*

Er is een bushalte gesitueerd aan de Herenweg op circa 2 km van de locatie. Deze halte wordt bediend door bussen in de richtingen Nieuw-Vennep en Den Haag.

### Verkeersgeneratie

De ontwikkeling zal leiden tot extra verkeer van en naar het plangebied. De verkeersgeneratie van een woning bedraagt gemiddeld 6,3 mvt/weekdagwerkdag. Uitgaande van een toename van 35 woningen ten opzichte van de bebouwingsmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan zal de verkeersgeneratie circa 220 mvt/etmaal bedragen. De totale verkeersgeneratie voor de 235 woningen bedraagt 1.480 mvt/etmaal.

Van de horeca zijn geen kencijfers bekend. Om de verkeersgeneratie te bepalen, is gebruikgemaakt van het aantal parkeerplaatsen maal een turnover (het aantal maal dat een parkeerplaats bezet is per etmaal). Uit de onderstaande paragraaf parkeren blijkt dat de parkeerbehoefte van de horeca 12 parkeerplaatsen bedraagt. Uitgaande van een turn over van 8 en 2 verkeersbewegingen (heen en terug) bedraagt de verkeersgeneratie circa 200 mvt/etmaal.

De totale verkeersgeneratie bedraagt dan 1.680 mvt/etmaal (dit op basis van 235 woningen).

### Verkeersafwikkeling

Het verkeer vanuit het plangebied zal zich verdelen over de wegen in de omgeving. Het grootste deel van het verkeer zal zich afwikkelen in de richting van Noordwijkerhout. Via de Herenweg kan hier namelijk aangesloten worden op de N206, een belangrijke ontsluitingsweg voor de regio. Over de Langevelderweg zal 60% van het verkeer zich afwikkelen in de richting van de Herenweg/N206.

Wanneer men in noordelijke richting gaat/of uit het noorden komt zal veelal via de Duinschooten gereden worden aangezien deze weg in noordelijke richting aansluiting geeft op de N206. Vanuit het plangebied kan naar onder andere de Zilk, Hillegom, Heemstede en Lisse via de Duinschooten gereden worden. Van het verkeer zal 20% deze richting kiezen. De overige 20% van het verkeer zal zich afwikkelen over de Langevelderlaan richting de Randweg. In deze richting wordt onder andere naar Noordwijk gereden. Noordwijk heeft net als Noordwijkerhout een centrumfunctie voor het gebied met diverse voorzieningen. Tevens sluit ook de Randweg via de Vogelaardreef aan op de N206.

Bovenstaande zal niet leiden tot een verslechtering van de verkeersafwikkeling aangezien de maximale capaciteit van de betreffende wegen nog niet wordt bereikt.

### Parkeren

In deze paragraaf wordt per functie en bestemming de parkeerbalans beschreven. In deze paragraaf is de totale parkeerbalans van Landgoed Sancta Maria beschreven.

De gemeente heeft de parkeernormen vastgelegd in de 'Nota Parken en Stallen Noordwijk 2013'. De parkeernormen voor vrijstaande woningen (uitgaande van een ligging in het buitengebied) bedraagt 2,4. In de regels is geborgd dat per vrijstaande woning ten minste 3 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden.

**Tabel 4.1 parkeernormen gemeente Noordwijk (bron: parkeernota gemeente Noordwijk)**

| Type woning                         | Eenheid                             | Centrum | Overige bebouwde kom | Buitengebied |
|-------------------------------------|-------------------------------------|---------|----------------------|--------------|
| Vrijstaande woningen                | Woning                              | 1,8     | 2,3                  | 2,4          |
| Woningen > 120 m2 (niet vrijstaand) | Woning                              | 1,6     | 2,0                  | 2,0          |
| Woningen > 70 m2 en <=120 m2        | Woning                              | 1,4     | 1,8                  | 1,9          |
| Woningen < 70m2                     | Woning                              | 1,25    | 1,55                 | 1,7          |
| Serviceflat aanleunwoning           | Woning                              | 0,5     | 0,6                  | 0,7          |
| Kamerverhuur                        | Woning                              | 0,5     | 0,6                  | 0,7          |
| Begeleid wonen                      | Maatwerk, zie ook niet woonfuncties |         |                      |              |
| Cafe/Bar/Cafetaria                  | 100 m² bvo                          | 5,0     | 6,0                  | 6,0          |

Binnen de bestemmingen 'Bos - Wonen' en 'Woongebied - 1' vindt het parkeren op eigen terrein plaats. In de regels is geborgd dat per woning ten minste 3 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Bij de omgevingsvergunning voor bouwen wordt getoetst aan deze regel. Hiermee is het parkeren binnen deze bestemmingen juridisch geborgd.

Binnen de bestemming 'Groen - Wonen' geldt dat steeds 11 woningen in een bestemmingsvlak gerealiseerd worden. De parkeerbehoefte voor de bewoners bedraagt 22 parkeerplaatsen. Deze zullen in pandig of half verdiept aangelegd worden. In de regels is opgenomen dat per woning ten minste 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en in stand gehouden in een halfverdiepte parkeerkelder. In de 'Nota Parken en Stallen Noordwijk 2013' geldt voor deze woningen een parkeernorm van maximaal 2,0 (uitgaande van een ligging in het buitengebied). De parkeerbehoefte voor bezoekers bedraagt per bestemmingsvlak 'Groen - Wonen' 4 parkeerplaatsen. Dus in totaal 16 parkeerplaatsen.

Voor de gronden met de bestemmingen 'Wonen' en 'Gemengd' is onderstaande parkeerbalans opgesteld.

**Tabel 4.2 Parkeerbalans bestemming Wonen (zonder hoofdgebouw)**

|               | <b>aantal<br/>woningen</b> | <b>parkeer-<br/>behoefte<br/>bewoners</b> | <b>aanbod<br/>parkeerplaatsen<br/>eigen terrein</b> | <b>parkeerbehoefte<br/>e bezoekers</b> |
|---------------|----------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Liduina       | 12                         | 24                                        | 24                                                  | 4                                      |
| Anna          | 7                          | 14                                        | 14                                                  | 2                                      |
| Theresia      | 7                          | 14                                        | 14                                                  | 2                                      |
| Bernadette    | 7                          | 14                                        | 14                                                  | 2                                      |
| Paulus        | 7                          | 14                                        | 14                                                  | 2                                      |
| <i>Totaal</i> | <i>40</i>                  | <i>80</i>                                 | <i>80</i>                                           | <i>12</i>                              |

Uit bovenstaande tabel blijkt dat op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden om in de parkeerbehoefte van de bezoekers te voorzien. In de regels is opgenomen dat per woning ten minste 2 parkeerplaatsen gerealiseerd worden en in stand gehouden. Voor de bezoekers zijn in totaal 12 parkeerplaatsen nodig.

**Tabel 4.3 Parkeerbalans hoofdgebouw en kerk bestemming Gemengd en Wonen**

|                           | <b>aantal<br/>woningen/opper<br/>vlakte</b> | <b>parkeer-<br/>behoefte<br/>bewoners</b> | <b>aanbod<br/>parkeerplaatsen<br/>eigen terrein</b> | <b>parkeer-<br/>behoefte<br/>bezoekers</b> |
|---------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| hoofdgebouw               | 16                                          | 32                                        | 32                                                  | 5                                          |
| kerk                      | 3                                           | 6                                         | 6                                                   | 1                                          |
| horeca<br>(via afwijking) | 200 m <sup>2</sup>                          |                                           |                                                     | 12                                         |
| <i>totaal</i>             | <i>38/200 m<sup>2</sup></i>                 | <i>38</i>                                 | <i>38</i>                                           | <i>18</i>                                  |

Uit bovenstaande tabel blijkt dat in de eigen parkeerbehoefte van de bewoners voorzien wordt aangezien voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. In de regels bij Wonen is opgenomen dat per woning ten minste 2 parkeerplaatsen gerealiseerd worden en in stand gehouden. Voor de bezoekers van de woningen en de horeca zijn nog 18 parkeerplaatsen benodigd.

Uit de bovenstaande berekeningen blijkt dat in totaal  $16 + 12 + 18 = 46$  parkeerplaatsen voor bezoekers nodig zijn. De 46 bezoekersparkeerplaatsen zijn mogelijk binnen de bestemming 'Groen' en 'Groen - Wonen' (parkzone) en de bestemming 'Bos - Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van bos - 3 (boszone). Ten hoogste 15 parkeervoorzieningen (3 parkeerplaatsen ter hoogte van paviljoen) mogen worden gerealiseerd in het gebied binnen de boszone.

### Conclusie

De ontsluiting voor het gemotoriseerd en langzaam verkeer is goed te noemen. Het openbaar vervoer is slecht, gezien de grote afstand van het plangebied tot een bushalte. Het extra verkeer als gevolg van de nieuwe ontwikkeling zal niet leiden tot problemen in de verkeersafwikkeling op de ontsluitende wegen. Ten aanzien van parkeren voor de bewoners worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd om in de eigen behoefte te voorzien. Inpassing van het bezoekersparkeren (46 plaatsen) wordt geregistreerd door de initiatiefnemer om ongewenst gebruik van de parkzone en aan de bosranden te voorkomen. Het aspect verkeer en parkeren staat de realisatie van het plan dan ook niet in de weg.

## 4.3 Bodemkwaliteit

### Beleid en normstelling

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

### Onderzoek

#### *Historisch onderzoek*

Door Bureau Boot is op basis van de beschikbare informatie (kaartmateriaal en saneringsplan) en een archiefonderzoek bij de gemeente Noordwijkerhout en de gemeente Noordwijk een inventarisatie gemaakt van de bekende bodemkwaliteit, de onderliggende historische informatie en benodigd vervolgonderzoek (zie Bijlage 6). Daarnaast is gekeken naar eventuele witte vlekken bij het vooronderzoek (aanvullend historisch onderzoek noodzakelijk) en het reeds uitgevoerde bodemonderzoek (aanvullend veldwerk/analyses noodzakelijk). Op basis van archieflijsten van de gemeenten Noordwijk en Noordwijkerhout kan worden ingeschat op welk terreindeel mogelijk aanvullende historische informatie met betrekking tot de bodemkwaliteit te vinden is. Voor enkele kleine locaties in de gemeente Noordwijkerhout is in het verleden een ernstige bodemverontreiniging geconstateerd (A2/A5/B2).

#### *Verkenkend onderzoek fase 1*

In 2012 is door Boot al een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van fase 1 (zie Bijlage 7). Hieruit blijkt dat de deellocaties A, B, C, D, E, F, G, H en I voldoende onderzocht zijn. De resultaten van het (water)bodemonderzoek ter plaatse hebben geen aanwijzingen opgeleverd waaruit is op te maken dat de grond en/of het grondwater of de sliblaag ter plaatse verontreinigd zijn in dusdanige concentraties dat aanvullend onderzoek noodzakelijk zou zijn. Er kan worden geconcludeerd dat de kwaliteit van de onderzochte bodem met uitzondering van deellocatie C en H geen belemmering vormt voor de beoogde gebruik als; wonen, openbaar gebruik. Voor de deellocaties C en H is aanvullend onderzoek noodzakelijk.

#### *Verkenkend onderzoek 6 bouwkavels*

Ter plaatse van 6 bouwkavels (deels gemeente Noordwijk, deels gemeente Noordwijkerhout) is eveneens in 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 8). Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse sprake is van een lichte bodemverontreiniging.

#### *Verkenkend onderzoek Langevelderlaan 9*

Dit rapport beschrijft een verkennend bodemonderzoek dat is uitgevoerd op de locatie die kadastraal bekend is onder kadastrale gemeente Noordwijkerhout, sectie C, nummer 1467 (zie Bijlage 9). De aanleiding voor dit onderzoek werd gevormd door het aantreffen van een ondergrondse olietank. Samenvattend is geconcludeerd dat de resultaten van het verkennend bodemonderzoek geen aanwijzingen hebben opgeleverd waaruit is op te maken dat de grond en het grondwater ter plaatse van de ondergrondse opslagtank vanwege het gebruik ervan verontreinigd zijn met olieproducten.

### *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat parallel aan de komende ontwikkelingsfasen aanvullende bodemonderzoeken uitgevoerd moeten worden ter plaatse van verdachte locaties op basis van het historisch onderzoek, bouwblokken en/of ter plaatse van voorgestelde graafwerkzaamheden. Daarnaast dient een plan van aanpak opgesteld te worden, waarin afhankelijk van het geplande grondverzet, de ontwikkeling en het tijdstip, een fasering wordt gemaakt van het benodigde vervolgonderzoek (historisch onderzoek en bodemonderzoek/saneringsvoorbereiding) op de gehele locatie. In de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de noodzakelijke saneringsmaatregelen.

## **4.4 Archeologie en cultuurhistorie**

### **Beleid en normstelling**

#### *Wet op de archeologische monumentenzorg*

De Wet op de archeologische monumentenzorg (een wijzigingswet van de Monumentenwet 1988) is het eindresultaat van de implementatie van het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed in de Nederlandse Wetgeving. De wet bevat 3 belangrijke uitgangspunten:

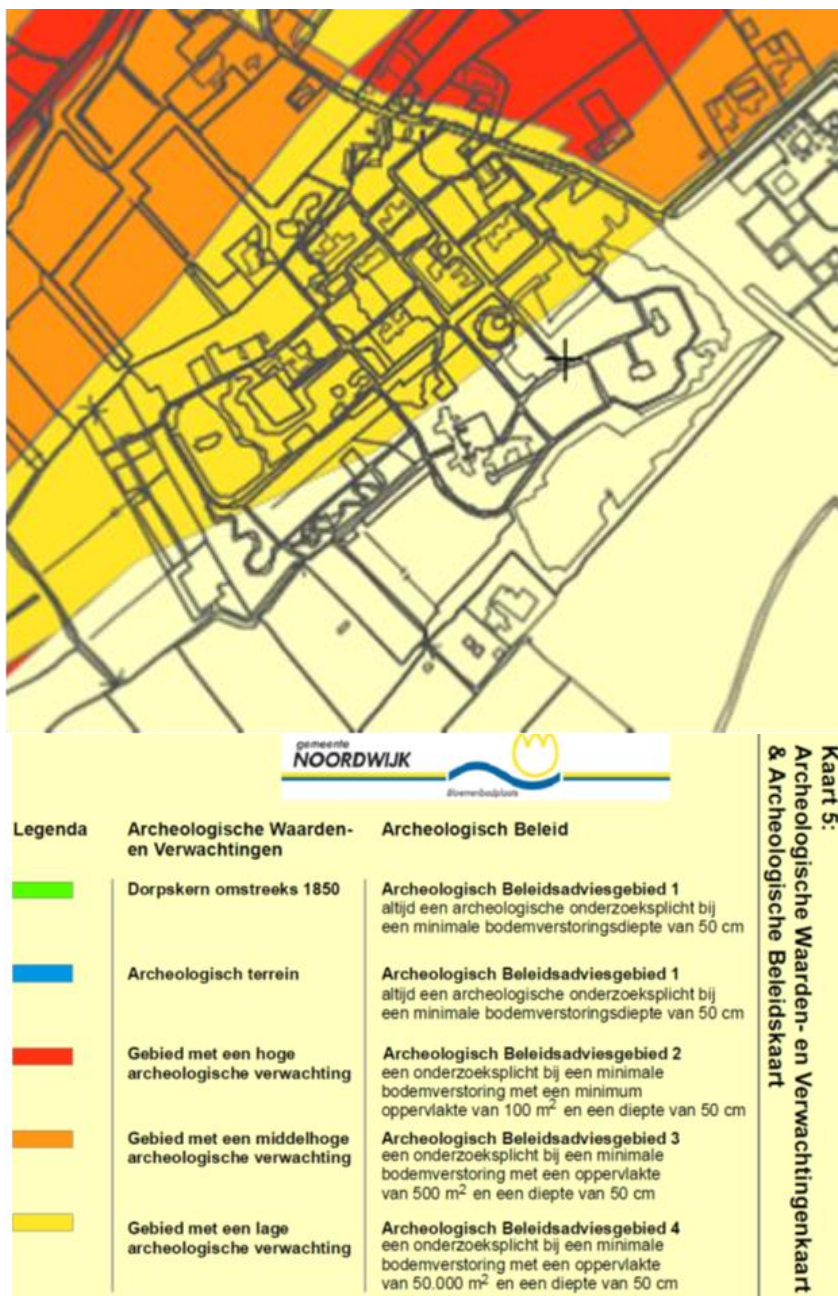
1. het streven naar behoud in situ van archeologische waarden;
2. het tijdig betrekken van de archeologische waarden in de ruimtelijke ordening door het opnemen van harde juridische eisen in bestemmingsplannen;
3. de verstoorder betaalt voor het onderzoek en de documentatie van archeologische waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

#### *Archeologiebeleid gemeente Noordwijk*

De gemeente Noordwijk heeft het archeologiebeleid vastgelegd in de Integrale Erfgoednota (zie ook paragraaf 3.5). De gemeente Noordwijk kent vier categorieën waar zij verschillende regimes voor heeft bepaald. Deze zijn:

1. Archeologisch beleidsadviesgebied 1 (Archeologische terreinen en dorpskernen).
2. Archeologisch beleidsadviesgebied 2 (Gebieden met een hoge archeologische verwachting).
3. Archeologisch beleidsadviesgebied 3 (Gebieden een middelhoge archeologische verwachting). Archeologisch beleidsadviesgebied 4 (Gebieden met een lage archeologische verwachting).

De verschillende archeologische verwachtingswaarden die op het plangebied van toepassing zijn, zijn op de onderstaande afbeelding weergegeven. Tevens is het bijbehorende beleid per waarde weergegeven.



*Uitsnede archeologische waarden- en verwachtingenkaart & archeologische beleidskaart*

#### *Archeologisch beleidsadviesgebied 1 (Archeologische terreinen en dorpskernen).*

Voor archeologische terreinen is de archeologische waarde al vastgesteld. De aanwijzing als archeologisch terrein door de provincie heeft als doel deze terreinen te behouden, d.w.z. het handhaven van archeologische waarden in situ. Ruimtelijke ontwikkeling binnen deze zones worden afgeraden. Is behoud in situ echter niet mogelijk, dan dient er altijd een zo zorgvuldig mogelijke omgang met de archeologische waarden in acht te worden genomen. Hierbij dient de provincie betrokken te worden.

Dit principe van zorgvuldige omgang met archeologische waarden is tevens geldig voor de dorpskernen binnen de gemeente. Voor deze kernen is het zeker dat er archeologische waarden aanwezig zijn vanaf tenminste de Late Middeleeuwen. Op basis van dit gegeven heeft de gemeente besloten de betreffende gebieden onder dezelfde beleidsadviescategorie te laten vallen als de archeologische terreinen. Daardoor geldt voor beide typen archeologische gebieden altijd een onderzoeksplicht vanaf de kleinst mogelijke verstoring met een diepte van 50 cm.

#### *Archeologisch beleidsadviesgebied 2 (Gebieden met een hoge archeologische verwachting).*

Voor de gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt, dat op basis van de geologische en bodemkundige opbouw en eventueel aangetroffen archeologische vondsten en sporen, een hoge kans is op het aantreffen van archeologische vondsten of sporen. Om het archeologisch bodemarchief van deze gebieden gedegen te beheren, is vanaf een bodemverstoring met een minimum oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> en een diepte van 50 cm een archeologisch onderzoek vereist.

#### *Archeologisch beleidsadviesgebied 3 (Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting).*

Deze gebieden hebben, op basis van de geologische en bodemkundige opbouw evenals door eventueel aangetroffen archeologische vondsten en sporen, een middelhoge kans ten aanzien van het aantreffen van archeologische vondsten of sporen. Vanwege dit aspect is het gerechtvaardigd om voor de gebieden met een middelhoge archeologische verwachting een ruimere norm te hanteren dan voor de gebieden met een hoge archeologische verwachting. Immers de archeologische potentie van deze gebieden staat niet vast en bovendien is de kans dat bij een kleinschalige bodemingreep een archeologische waarde. Om het archeologisch bodemarchief van deze gebieden gedegen te beheren, is vanaf een bodemverstoring met een minimum oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> en een diepte van 50 cm is een archeologisch onderzoek vereist.

#### *Archeologisch beleidsadviesgebied 4 (Gebieden met een lage archeologische verwachting).*

Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op het aantreffen van behoudenswaardige archeologische vondsten of sporen klein wordt geacht. Hieronder vallen ook de locaties waar de bodem zodanig verstoord is, dat eventuele archeologische resten als verloren beschouwd mogen worden. Om het archeologisch bodemarchief van deze gebieden gedegen te beheren, is archeologisch onderzoek verplicht bij bodemverstoringen met een oppervlakte van meer dan 50.000 m<sup>2</sup> en een diepte van meer dan 50 cm.

### **Onderzoek archeologie**

#### *Voortraject*

Met de gemeenten Noordwijk en Noordwijkerhout, Provincie Zuid-Holland en de initiatiefnemers van het plan is gezamenlijk besloten om één nieuw archeologisch onderzoek uit te voeren naar de archeologische verwachtingen van het plangebied Sancta Maria. Dit betekent dat het reguliere beleid van de gemeente Noordwijk en de voorgaande archeologie onderzoeken in één nieuw onderzoek worden gevat. De uitkomsten van dit onderzoek hebben een gespecificeerd verwachtingsbeeld opgeleverd dat door middel van verschillende dubbelbestemmingen op de verbeelding is opgenomen. Voor de niet onderzochte weilanden in het noordwesten van het plangebied geldt de verwachtingswaarde op grond van de archeologische waarden- en verwachtingenkaart & archeologische beleidskaart van de gemeente Noordwijk. Een gedeelte van deze gronden hebben een middelhoge verwachtingswaarde.

#### *Resultaten onderzoek*

Uit het onderzoek van IDDS (zie Bijlage 11) blijkt dat het centrale deel van het plangebied op een rug ligt van duinen en dat in die duinen archeologische niveaus voorkomen met een hoge verwachting voor resten van bewoning of agrarisch gebruik uit de periode Laat Neolithicum tot en met de Late Middeleeuwen. Deze verwachtingen komen voor op verschillende niveaus. De archeologische verwachtingen buiten deze rug van duinen zijn voornamelijk laag.

De rug van duinen die centraal in het plangebied voorkomt heeft helemaal een hoge verwachting gekregen. De archeologische resten worden pas bedreigd bij ingrepen die dieper reiken dan het voorkomen van de archeologische niveaus met een hoge verwachting. Het gebied met een hoge verwachting is opgedeeld in klassen met dieptes ten opzichte van NAP.

Het hoogste archeologische niveau komt voor op 0,7 tot 1,2 m NAP. Eventuele archeologische resten kunnen dus voorkomen vanaf 1,2 m NAP en daarom is aanvullend onderzoek noodzakelijk in deze gebieden als de bodemverstoringen dieper reiken dan dit niveau. Het tweede niveau komt voor op een diepte van 0,4 tot 0,6 m NAP, op basis hiervan is daarom een klasse gemaakt van 0,6 m NAP. Het derde niveau ligt op -0,5 tot 0,2 m NAP. Voor het grootste deel van het gebied met hoge verwachting is de verwachting voor archeologische waarden daarom aanwezig op een diepte van meer dan 0,3 m NAP. Ook hier geldt een verplichting tot aanvullend onderzoek bij bodemingrepen onder genoemde diepten.

Op basis van de geplande ingrepen kan met de archeologische verwachtingenkaart worden bepaald of aanvullend archeologisch onderzoek werkelijk noodzakelijk is. Als bij de bouw van een woning de funderingen en kelders niet dieper reiken dan het hoogst aanwezige archeologische niveau dan is aanvullend archeologisch onderzoek niet nodig. Een aanvullend archeologisch onderzoek is ook niet noodzakelijk indien de bodemverstoringen kleiner zijn dan 100 m<sup>2</sup>.

Het nieuwe archeologische bureauonderzoek resulteert in een nieuwe verwachtingenkaart voor het bestemmingsplan Sancta Maria, waarbij een groter gebied een dubbelbestemming voor archeologie zal krijgen. Toetsing zal plaatsvinden bij vergunningaanvraag op basis van concrete plannen.

### **Onderzoek cultuurhistorie**

Door bureau Dorp, Stad en Land (DSL) is advies gegeven over de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in het plangebied en of gedeeltelijke sloop en nieuwbouw in de parkzone kan plaatsvinden (zie Bijlage 12). De bestaande paviljoens en de kerk in de parkzone zijn beschouwd als architectonisch en cultureel waardevol en zullen dan ook gehandhaafd worden. In de planvisie is daarnaast rekening gehouden met het historische karakter van de paviljoens. Uitgangspunt is harmonie in het ontwerp op de drie nieuwbouwlocaties waarbij architectonische eenheid voorop staat. De vierde locatie, op de plek van de huidige dierenweide, mag afwijkend zijn in uiterlijke verschijningsvorm, maar zal qua structuur en indeling hetzelfde zijn.

### **Conclusie**

In het plan worden dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de aanwezige categorieën. In de planregels is een bouw- en gebruiksregeling opgenomen waardoor de archeologische waarden voldoende zijn geborgd.

Het aspect archeologie staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Voor wat betreft het aspect cultuurhistorie wordt geconcludeerd dat in de planvisie voldoende rekening wordt gehouden met de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Deze blijft gehandhaafd. De beoogde nieuwbouw in de omgeving van de historische bebouwing wordt hierop afgestemd. Het aspect cultuurhistorie staat de uitvoering van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

## **4.5 Milieuhinder en omliggende functies**

### **Beleid en normstelling**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

## Onderzoek

### *Typering van het plangebied: rustige woonwijk of gemengd gebied?*

Het plangebied wordt getypeerd als rustige woonwijk. Rondom het plangebied zijn woningen en bedrijven aanwezig. De zone direct langs de Langevelderlaan / Langevelderweg, wordt gezien als gemengd gebied. Het betreft een doorgaande weg met aan de noord-zijde verspreid gelegen agrarische bedrijven met woningen.

### *Niet milieuhinderlijke functies*

Ten oosten van het plangebied zijn voornamelijk woningen gelegen. Ten westen van het plangebied is daarnaast een natuurgebied gelegen. Woningen en natuurgebieden zijn geen milieuhinderlijke functies. De aanwezigheid van deze functies levert dan ook geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

### *Agrarische bedrijven*

In de directe omgeving van Sancta Maria zijn meerdere agrarische bedrijven gelegen. Aan de zuidzijde

grenst het plangebied aan diverse bollenteeltbedrijven. Uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering blijkt dat er bij een akkerbouwbedrijf (bedrijfsgebouw) een richtafstand van 30 m in acht moet worden genomen ten opzichte van woningen in verband met stof en geluid. Het dichtstbijzijnde bedrijfsgebouw voor bollenteelt is op circa 50 m van de plangrens gelegen en vormt daarom geen belemmering voor de beoogde woningbouw.

### *Afstanden bedrijven tot woningen*

In de omgeving van het plangebied komen diverse bedrijven voor. Deze zijn weergegeven in onderstaande tabel.

**Tabel 4.4 Afstanden bedrijven tot woningen**

| Bedrijf/<br>activiteit          | Adres              | SBI<br>2008 | Milieu<br>cat. | Richtafstand | Gereduceerd<br>e<br>richtafstand | Huidige<br>afstand |
|---------------------------------|--------------------|-------------|----------------|--------------|----------------------------------|--------------------|
| Fa. Gebr.<br>Rotteveel          | Langevelderlaan 4  | 0113.4      | 2              | 30           |                                  | 50                 |
| E.<br>Wassenaar                 | Langevelderlaan 6  | 0113.4      | 2              | 30           |                                  | 60                 |
| Camping<br>Over 't<br>Bruggetje | Langevelderlaan 8  | 553,<br>552 | 3.1            | 50           | 30                               | 30                 |
| R.A.Th.<br>Jansen               | Langevelderlaan 12 | 0113.4      | 2              | 30           |                                  | 65                 |
| J.H.<br>Langeveld               | Langevelderlaan 35 | 0113.4      | 2              | 30           |                                  | 70                 |

In de bovenstaande tabel is de huidige afstand gerekend tot de eerst mogelijke woning binnen het plangebied. Daarnaast zijn aan de Langevelderlaan ook diverse afleverstations die aardgasdruk reduceren aanwezig, o.a. bij nummer 4, 6, 10 en 35. Deze staan op voldoende afstand van de woningen in het plangebied.

De woningen binnen het plangebied die direct aan de Langevelderlaan gelegen zijn en het recreatiebedrijf aan de Langevelderlaan 8 liggen in de zone die getypeerd kan worden als gemengd gebied. Daarom kan de richtafstand t.o.v. dit bedrijf worden gereduceerd tot 30 m. Aan die richtafstand wordt voldaan.

### *Milieuhinderlijke functies in het plangebied*

#### Begraafplaats

In het plangebied is een begraafplaats gelegen. Hierbij speelt het aspect geluid op twee manieren een rol. Ten eerste veroorzaakt een begraafplaats geluidshinder door de verkeersaantrekkende werking. In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering wordt in relatie tot een rustige woonwijk een richtafstand van 10 m gegeven. Ten tweede dient een begraafplaats te worden beschouwd als een gevoelige bestemming; het is namelijk van belang dat de rust op een begraafplaats zo weinig mogelijk wordt verstoord. In de Inspectie-richtlijn lijkebezorging (2004) wordt aanbevolen te streven naar een geluidsbelasting van maximaal 40 dB(A). In ieder geval moet voorkomen worden dat door een geluidsbelasting groter dan 45 dB(A) de verstaanbaarheid wordt bemoeilijkt.

De nieuwe woningen zijn op een afstand van ten minste 13 m van de begraafplaats gelegen. Ook worden er in de directe omgeving van de begraafplaats geen nieuwe geluid veroorzakende inrichtingen mogelijk gemaakt.

#### Kapel / bestemming Gemengd

In de kapel is naast wonen tevens ruimte voor maatschappelijke en sociaal-culturele voorzieningen. De richtafstand is 10 meter. Binnen de bestemming 'Gemengd' wordt door middel van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid horeca uit categorie 2 mogelijk gemaakt. Als voorwaarde is opgenomen dat er geen onevenredige milieubelasting is op de omliggende woningen. Dit op basis van de wettelijke kaders van het Activiteitenbesluit door middel van bijvoorbeeld een akoestisch onderzoek. Om te bezien of voldaan kan worden aan de richtafstand dient alvorens de omgevingsvergunning verlenen aangetoond te worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In onderstaande tabel zijn de huidige afstanden weergegeven.

**Tabel 4.5 Afstanden maatschappelijke functies tot woningen in het plangebied**

| Bedrijf/<br>activiteit | Adres             | SBI<br>2008    | Milieu<br>cat. | Richtafstand | Gereduceer<br>de<br>richtafstand | Huidige<br>afstand |
|------------------------|-------------------|----------------|----------------|--------------|----------------------------------|--------------------|
| Kapel                  | Langevelderlaan 1 | 563.1,<br>9102 | 1              | 10           |                                  | -                  |
| Begraafplaats          | Langevelderlaan 1 | 96031          | 1              | 10           |                                  | 13                 |

Daarnaast zijn er diverse installaties die een inrichting voor de Wm zijn. Het betreft:

- gasafleverstation, nabij Langevelderlaan 17;
- nutsvoorzieningen (gemaal en elektrahuisje);
- woongebouw Paulus (vergunning voor een WKO-installatie).

#### **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de beoogde woningen, gelet op de aard van de omgeving, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuhinder geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## 4.6 Externe veiligheid

### Beleid en normstelling

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

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

### *Explosieven*

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitieartikelen uit de Tweede Wereldoorlog. Volgens mondiale, militaire inschatting is van al het explosieve materieel dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1939-1945) is ingezet, verschoten of afgeworpen, tussen de 7 en 15% om verschillende redenen niet tot ontploffing gekomen. Wanneer deze explosieven bij werkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de publieke veiligheid.

### Onderzoek

#### *Explosieven Tweede Wereldoorlog*

In het kader van het bestemmingsplan is een vooronderzoek uitgevoerd naar het risico op het aantreffen van Conventionele Explosieven in het plangebied (ECG, documentcode 175-011-VO-01, d.d. 15 maart 2013, zie Bijlage 10). Het vooronderzoek heeft tot doel om te beoordelen of er indicaties zijn dat binnen het onderzoeksgebied CE aanwezig zijn.

Op basis van het geraadpleegde bronnenmateriaal zijn er feitelijk herleidbare en positioneerbare gegevens achterhaald die erop wijzen dat het plangebied betrokken is geweest bij oorlogshandelingen in de vorm van stellingen en de stationering van eenheden. Bepaalde delen van het onderzoeksgebied zijn derhalve aangemerkt als verdacht op het aantreffen van Conventionele Explosieven. Op deze locaties is sprake van de vermoede aanwezigheid van gedumpte-achtergebleven munitieartikelen. Over de hoeveelheid is geen feitelijk te staven uitspraak te doen.

Voor wat betreft explosieven is de conclusie dat de mogelijke aanwezigheid hiervan het plan niet in weg staat. Wel zal de tijdens de uitvoering van bodemroerende activiteiten de aannemer een inspanningsverplichting hebben om onderzoek uit te voeren. Hierbij gelden de volgende adviezen:

- stel exact vast waar, hoe en tot welke diepte in het plangebied daadwerkelijk bodemroerende activiteiten gaan plaatsvinden en waar de reeds uitgevoerde grondroeringen hebben plaatsgevonden ten behoeve van de geplande ontwikkeling en de daaraan gekoppelde bodem-roerende activiteiten. Mogelijk kunnen deze ontgravingen/bodemroeringen als contra-indicaties worden aangemerkt en van belang zijn bij het aangeven van voor nadere opsporingswerkzaamheden in aanmerking komend gebied. Het gaat vooral om de locaties op het terrein waar op basis van het nieuwe plan ontwikkelingen zijn voorzien. Vóórdat werkzaamheden in de grond gaan plaatsvinden is het noodzakelijk te weten of er explosieven aanwezig zijn. In het onderzoek is gekeken naar het deel van het terrein met de hoogste verdenking. Dit is gevisualiseerd door middel

van de bodembelastingkaart. Deze kaart geeft aan waar een verdenking op aanwezigheid van explosieven is, maar sluit echter niet uit dat er elders op het terrein geen explosieven aanwezig zijn: daar is alleen in het bureauonderzoek de verdenking van de aanwezigheid van explosieven niet bevestigd;

- neem, voorafgaand aan de eventuele bodemroerende werkzaamheden, contact op met een volgens het WSCS-OCE gecertificeerd opsporingsbedrijf voor het inpassen en uitvoering van de eventuele opsporingswerkzaamheden. De maatregelen hangen sterk af van de voorgenomen werkzaamheden (inclusief ontgravingsdiepten), de opsporingsmogelijkheden en de gekozen werkmethodiek;
- Instrueer het uitvoerende personeel voorafgaand aan werkzaamheden in de bodem, hoe om te gaan met het aantreffen van munitieverdachte objecten (bij aantreffen geen verdere actie ondernemen en contact opnemen met de politie).

#### *Risicovolle inrichtingen*

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichting aanwezig welke een overschrijding van de normen voor externe veiligheidsrisico's kunnen veroorzaken.

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen*

In de omgeving van het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen dat van invloed is op de veiligheidssituatie in het plangebied.

#### **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

## **4.7 Kabels en leidingen**

#### **Afwegingskader**

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

#### **Onderzoek en conclusie**

Er zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Met eventueel aanwezige overige planologisch gezien niet-relevante leidingen (zoals rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) in of nabij het plangebied hoeft in dit bestemmingsplan geen rekening te worden gehouden. Er wordt geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

## 4.8 Luchtkwaliteit

### Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

**Tabel 4.6 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm**

| stof                               | toetsing van                | grenswaarde          | geldig               |
|------------------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> ) | jaargemiddelde concentratie | 60 µg/m <sup>3</sup> | 2010 tot en met 2014 |
|                                    | jaargemiddelde concentratie | 40 µg/m <sup>3</sup> | vanaf 2015           |
| fijn stof (PM <sub>10</sub> )      | jaargemiddelde concentratie | 40 µg/m <sup>3</sup> | vanaf 11 juni 2011   |

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

In het Besluit niet in betekenende mate (nibm) is bepaald in welke gevallen een project niet in betekenende mate bijdraagt. Dit is onder andere het geval als een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde stikstofdioxide en fijn stof (= 1,2 µg/m<sup>3</sup>) bijvoorbeeld een woningbouwproject van 1.500 woningen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

#### *Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)*

In het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is vastgelegd dat wanneer op minder dan 300 m vanaf de rand van een rijksweg, of op minder dan 50 m vanaf de rand van een provinciale weg één van de volgende bestemmingen wordt mogelijk gemaakt:

- basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarigen;
- kinderopvang;
- verzorgingstehuis, verpleegtehuis of bejaardentehuis;
- een combinatie van bovenstaande functies en op die locaties waar reeds een overschrijding of dreigende overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaatsvindt, deze ontwikkelingen niet mogen leiden tot een toename van het aantal ter plaatse verblijvende personen.

### Onderzoek

In het plangebied worden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan maximaal 15 extra woningen mogelijk gemaakt. Dit extra aantal woningen blijft ruim onder de grens van 1.500 woningen. Het effect op de luchtkwaliteit bedraagt in geen geval meer dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarden voor PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub>. Op het plan is daarom het Besluit nibm van toepassing. Een toetsing aan de grenswaarden kan achterwege blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool ([www.nsl-monitoring.nl](http://www.nsl-monitoring.nl)) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2011 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de Langevelderlaan (als maatgevende doorgaande weg langs het plangebied) ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wm zijn gelegen: de concentratie stikstofdioxide varieert tussen 16,8 en 19,3  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  en de concentratie fijn stof varieert tussen 23,5 en 24  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt. Daarom is ter plaatse van het hele plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het Besluit gevoelige bestemmingen levert geen belemmeringen op voor voorliggende bestemmingsplan. Het plangebied is namelijk op ruim meer dan 300 m van een rijksweg en 50 m van een provinciale weg gelegen. Daarnaast bestaat de beoogde ontwikkeling uit de realisatie van 35 extra woningen. Woningen vallen niet onder de bestemmingen waarvoor in het Besluit beperkingen worden gesteld. Uit voorgaande analyse blijkt tevens dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof ruimschoots onder de grenswaarden zijn gelegen.

### **Conclusie**

Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse.

## **4.9 Water**

### **Waterbeheer en watertoets**

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Voor de beoogde ontwikkelingen in de twee gemeenten is ervoor gekozen om één waterparagraaf op te stellen. De plangebieden liggen binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf (zie ook paragraaf 6.2). De opmerkingen van de waterbeheerder zijn vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

### **Huidige situatie**

#### *Algemeen*

Het plangebied bestaat uit het gebied Sancta Maria in de gemeenten Noordwijk en Noordwijkerhout. Het plangebied ligt aan de Langevelderlaan en bestaat uit een voormalig psychiatrisch woon- en zorgcentrum, parkgebied, bosgebied, agrarisch gebied, moestuinen en verspreide woningbouw.

#### *Bodem en grondwater*

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit zandgrond. Er is sprake van grondwatertrap II. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand varieert tussen de 0,25 en 0,4 m beneden maaiveld en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,5 en 0,8 m beneden maaiveld. De maaiveldhoogte ter plaatse varieert tussen circa 0,6 m +NAP in het zuidwestelijke deel en 2 m +NAP in het centrale deel.

#### *Waterkwantiteit*

Binnen en aangrenzend aan het plangebied zijn verscheidene watergangen gelegen. Het plangebied grenst aan de oost-, zuid- en westzijde gedeeltelijk aan een primaire watergang. De andere aanwezige watergangen zijn aangemerkt als overige watergangen. Rondom de primaire watergangen is een beschermingszone van 5 m gelegen. Rondom de overige watergangen ligt een beschermingszone van 2 m. Binnen deze zones gelden beperkingen voor bouwen en aanleggen.

#### *Watersysteemkwaliteit en ecologie*

In het plangebied is geen KRW-waterlichaam gelegen.

#### *Veiligheid en waterkeringen*

Binnen het plangebied zijn geen waterkeringen gelegen.

#### *Afvalwaterketen en riolering*

Binnen het plangebied is een gescheiden rioolstelsel aanwezig. Het bestaande DWA-riool stroomt af richting het westen. In het centrale deel van het plangebied is een DWA-opvoerpomp aanwezig, die het vuilwater vanuit het lager gelegen oostelijk terreindeel verpompt naar het hoger gelegen centrale en westelijke stelsel. De aanwezige ondergrondse HWA-stelsels wateren af richting de aanliggende watergangen.

### **Toekomstige situatie**

#### *Algemeen*

Het plangebied bestaat uit vier delen, namelijk de Parkzone, de Boszone, de Drijfbanen en Moestuinen. Binnen de Parkzone wordt de bestaande bebouwing gehandhaafd en omgebouwd tot woningen. In de andere gebieden worden nieuwe woningen gerealiseerd. Er worden in totaal (ombouw bestaande bebouwing en nieuwbouw) 235 woningen gerealiseerd, waarbij er ten opzichte van het geldende bestemmingsplan maximaal 15 extra woningen worden mogelijk gemaakt. Voor het totale plangebied is een waterhuishoudkundig plan opgesteld, zie Bijlage 1 en Bijlage 15.

#### *Waterkwantiteit*

Binnen het plangebied vindt een toename in verharding plaats van 13.175 m<sup>2</sup>. De compensatie-eis van het waterschap is dat 15% van de totale toename in verharding gecompenseerd moet worden door de aanleg van functioneel open water. De compensatie-eis voor deze ontwikkeling komt hierdoor uit op 1.976,25 m<sup>2</sup> (15% van 13.175 m<sup>2</sup>). Binnen het plangebied wordt 6.425 m<sup>2</sup> aan watergangen gegraven. Dit is ruim voldoende om aan de compensatie-eis te voldoen.

Het aanwezige onderbemalingsgebied zal worden opgeheven, om zodanig een robuust watersysteem te creëren. Tevens vindt een herverdeling van de peilvakken plaats waardoor de peilvakken groter en robuuster worden en meer drooglegging wordt gecreëerd.

#### *Watersysteemkwaliteit en ecologie*

Zoals in het Natuurbeleidsplan verwoord, hebben de bestaande sloten een rijke begroeiing van water- en moerasplanten, vanwege de hier optredende kwel vanuit het duingebied. Door het toevoegen van extra waterlijnen kan deze begroeiing van water- en moerasplanten uitgebreid worden. Daarnaast wordt er meer oeverlengte gemaakt. Ook dit biedt mogelijkheden voor water en kleine zoogdieren om te schuilen. Vanuit ecologisch oogpunt is het vergroten van het wateroppervlak een kwalitatieve verbetering van de huidige situatie.

#### *Veiligheid en waterkeringen*

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

### *Riolering en afkoppelen*

Overeenkomstig het rijksbeleid (de voorkeursvolgorde uit Wm artikel 29a en de doelmatigheidsdoelstelling uit het bestuursakkoord waterketen 2007) geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een inrichting als bedoeld in artikel 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
  1. zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
  2. lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

In het Waterhuishoudkundig plan is bepaald op welke wijze de waterhuishouding in het plangebied vorm kan worden gegeven om daarmee aan te sluiten bij de ambitie voor duurzaam waterbeheer. Uit dit rapport blijkt dat binnen het plangebied Sancta Maria het bestaande DWA-stelsel verwijderd wordt en een nieuw DWA-stelsel wordt aangelegd. Het voormalige stelsel was in particulier beheer, het toekomstige stelsel zal grotendeels in openbaar gebied worden aangelegd.

### *Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater*

Voor de behandeling van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen. Door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen van berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand-slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of – als laatste keus – aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe'-aanpak.

Uit het Waterhuishoudkundig plan blijkt dat infiltreren van hemelwater naar de ondergrond niet kan worden gegarandeerd door de relatief hoge grondwaterstanden en de benodigde onverzadigde zone. Daarnaast heeft het toepassen van bovengrondse infiltratievoorzieningen, vanwege het onderhoudsregime, bij de gemeenten niet de voorkeur.

De benodigde ruimte om het afstromende hemelwater te bergen kan aan de zuidoost-, zuid- en zuidwestzijde van het plangebied worden gevonden in de vorm van oppervlaktewater. Voorgesteld wordt om afstromend hemelwater, afkomstig van verhardingen in de 'Drijflanenbuurt' en de 'Centrale rondweg', oppervlakkig af te laten stromen naar de aanliggende bermen. De bermen zullen hol worden geprofileerd waarin hemelwater tijdelijk kan worden geborgen. Het hemelwater zal vervolgens in de bodem infiltreren en via de zandondergrond naar de watergangen worden getransporteerd.

In de overige terreindelen wordt voorgesteld om afstromend hemelwater, afkomstig van verhardingen, middels kolken aan te sluiten op een aan te leggen ondergronds hemelwaterstelsel. De HWA-leidingen worden aangesloten op de duikers in de dammen. Middels deze uitstroomconstructies kan het hemelwater uitstromen in het geprojecteerde oppervlaktewater.

#### *Water en Waterstaat in het bestemmingsplan*

In het bestemmingsplan wordt het oppervlaktewater in het plangebied bestemd als 'Water'.

### **Conclusie**

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

## **4.10 Wegverkeerslawaaï**

### **Beoogde ontwikkeling**

In het plangebied als geheel worden nieuwe geluidsgevoelige functies (woningen, maatschappelijke functies) mogelijk gemaakt. Volgens de Wet geluidhinder moet voor geluidsgevoelige functies akoestisch onderzoek uitgevoerd worden indien deze gelegen zijn binnen de zone van een weg.

Het plangebied als geheel is gelegen binnen de geluidszone van de Langevelderweg/Langevelderlaan en de Duinschooten. Deze wegen hebben een geluidszone van 250 m uitgaande van 1-2 rijstroken en een buitenstedelijke ligging. Akoestisch onderzoek is dan ook noodzakelijk.

Voor het plangebied Sancta Maria als geheel (beide gemeenten) is één akoestisch onderzoek uitgevoerd omdat het onderzoekstechnisch niet mogelijk is om deze gemeentelijk te scheiden (modelgegevens en invoervoergegevens), zie Bijlage 2.

### **Onderzoek en conclusie**

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat ten gevolge van het verkeer op de Langevelderweg/laan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB aan de grens van de bestemmingsvlakken van Woongebied - 2 en Wonen (paviljoens) en de bouwgrenzen voor woningen binnen de bestemming Bos - Wonen direct langs de Langevelderweg wordt overschreden.

Verder blijkt dat ten gevolge van het verkeer op de Duinschooten de voorkeursgrenswaarde van 48 dB aan de grens van de bouwvlakken voor Bos - Wonen direct langs de Langevelderweg oost wordt overschreden.

Op de onderstaande afbeelding zijn de gebieden weergegeven waarvoor de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.



*Bestemmingsvlakken waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden*

Geconcludeerd wordt dat maatregelen niet mogelijk, doelmatig en/of gewenst zijn om de geluidsbelasting te reduceren. Het ontheffingsbeleid van de Omgevingsdienst West-Holland voor de gemeente Noordwijk staat het verlenen van hogere waarden niet in de weg. Er zal een besluit tot vaststelling van hogere waarden worden voorbereid. Een overzicht van de hogere waarden staat in tabellen 4.7 en 4.8.

**Tabel 4.7 Ontheffingswaarden Noordwijkerhout**

| ontwikkeling                                               | aantal woningen | geluidsbelasting | geluidsbron         |
|------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|---------------------|
| Woongebied - 2                                             | 6               | 53 dB            | Langevelderweg/laan |
| Bos - Wonen direct langs de oostelijke Langevelderweg/laan | 2               | 53 dB            | Langevelderweg/laan |
| Bos - Wonen direct langs de oostelijke Langevelderweg/laan | 2               | 50 dB            | Duinschooten        |

De verleende hogere waarden zullen in het kadaster worden vastgelegd.

**Tabel 4.8 Ontheffingswaarden Noordwijk**

| ontwikkeling                                                            | aantal woningen | geluidsbelasting | geluidsbron         |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|---------------------|
| Vlak 1 en 2: Bos - Wonen direct langs de westelijke Langevelderweg/laan | 6               | 53 dB            | Langevelderweg/laan |
| Vlak 3: Wonen (paviljoens)                                              | 12              | 52 dB            | Langevelderweg/laan |

De verleende hogere waarden zullen in het kadaster worden vastgelegd.

## 4.11 Schiphol

### Beleid en normstelling

#### *Luchthavenindelingsbesluit (LIB)*

Het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) bevat ruimtelijke maatregelen op rijksniveau die verband houden met het waarborgen van de veiligheid rond de luchthaven Schiphol. Het LIB legt behalve het luchthavengebied ook een beperkingengebied rondom het luchthavengebied vast. Het gaat daarbij om hoogtebeperkingen, beperkingen ten aanzien van het toelaten van nieuwe functies, het voorkomen van geluidshinder en het voorkomen van het aantrekken van vogels.

### Onderzoek

#### *Beperkingengebied bebouwing*

Het plangebied valt geheel buiten de gebieden waarvoor beperkingen zijn opgenomen ten aanzien van bebouwing.

#### *Hoogtebeperkingen*

Het plangebied valt geheel buiten het gebied waarbinnen beperkingen gelden ten aanzien van de hoogte van bebouwing.

#### *Vogelbeperkingengebied*

Het plangebied valt geheel buiten het gebied waarbinnen beperkingen zijn opgelegd ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen.

### Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de beperkingen uit het LIB.

## 4.12 Ecologie

In deze paragraaf wordt de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Vervolgens is aangegeven waaraan deze ontwikkelingen wat ecologie betreft moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald en het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van Rijk, provincie en gemeente.

### Huidige situatie

Het plangebied als geheel (twee gemeenten) bestaat uit een voormalig instellingsterrein met een zeer groene inrichting en een agrarisch gebied.

### Beoogde ontwikkelingen

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van het terrein tot woongebied. Hiervoor moeten de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- verwijderen beplanting en bomen;
- sloopwerkzaamheden;
- bouwrijp maken;
- (ver)bouwwerkzaamheden.
- aanleg nieuwe natuur

## **Toetsingskader**

### *Beleid*

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het rijksbeleid ten aanzien van de bescherming van soorten (flora en fauna) en de bescherming van de leefgebieden van soorten (habitats) is opgenomen in de SVIR. De uitwerking van dit nationale belang ligt bij de provincies. De bescherming van de EHS is in Zuid-Holland in de provinciale Structuurvisie nader uitgewerkt.

### *Normstelling*

#### Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken (voorheen Ministerie van EL&I). Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Met betrekking tot vogels hanteert het Ministerie van Economische Zaken de volgende interpretatie van artikel 11:

De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen, te weten:

#### **Nesten die het hele jaar door zijn beschermd**

Op de volgende categorieën gelden de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Ffw het gehele seizoen.

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil).
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: roek, gierzwaluw en huismus).
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: ooievaar, kerkuil en slechtvalk).
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruikmaken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: boomvalk, buizerd en ransuil).

### **Nesten die niet het hele jaar door zijn beschermd**

In de 'aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' worden de volgende soorten aangegeven als categorie 5. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

5. Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het hele jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. De soorten uit categorie 5 vragen soms wel om nader onderzoek, ook al zijn hun nesten niet jaarrond beschermd. Categorie 5-soorten zijn namelijk wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

De Ffw is voor dit bestemmingsplan van belang, omdat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

### *Natuurbeschermingswet 1998*

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de minister van EZ aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van EZ aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van EZ). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones (a) en de natuurmonumenten (b) hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

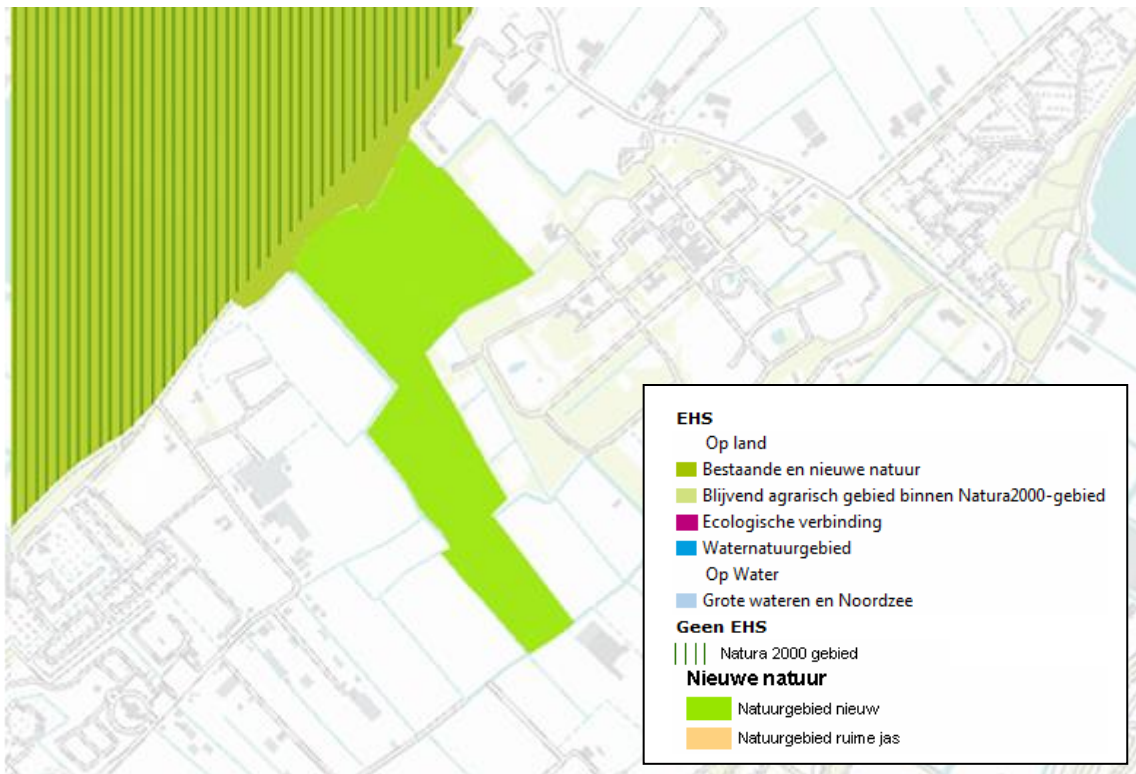
Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering niet leidt tot significante negatieve effecten op natura 2000.

Deze wet kent een externe werking zodat ook ingrepen buiten Natura 2000 getoetst moeten worden ten aanzien van hun effecten op de instandhoudingsdoelen voor deze gebieden. Voor het voorliggende bestemmingsplan is dit in zoverre relevant dat de beoogde functieverandering van het gebied zal leiden tot extra verkeersgeneratie en daarmee tot extra stikstofemissie en -depositie op de stikstofgevoelige habitats binnen het duingebied. Verder wordt de waterhuishouding binnen het plangebied aangepast met mogelijke gevolgen voor het naastgelegen duingebied. In Bijlage 3 zijn de effecten op het Natura 2000-gebied Kennemerland-zuid beschreven in een separate voortoets.

### **Onderzoek**

#### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) doch de agrarische gronden binnen het plangebied zijn deels aangeduid als Nieuwe Natuur en in het provinciale Natuurbeheerplan. Aan de noordwestzijde van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Kennemerland Zuid, tevens EHS.



Beschermde natuurgebieden (bron: geo-loket provincie Zuid-Holland)

In tabel 4.9 zijn de kwalificerende habitats en soorten van het Natura 2000-gebied Kennemerland-zuid weergegeven. In de laatste kolom is tevens de stikstofgevoeligheid van de betreffende habitats weergegeven.

**Tabel 4.9 Instandhoudingsdoelen Kennemerland-zuid**

|                     |                                            | SVI<br>lande-<br>lijk | doelst.<br>opp.vl. | doelst.<br>kwal. | krit. N-<br>depositie |
|---------------------|--------------------------------------------|-----------------------|--------------------|------------------|-----------------------|
| <b>Habitattypen</b> |                                            |                       |                    |                  |                       |
| H2110               | embryonale duinen                          | +                     | =                  | =                | 1429                  |
| H2120               | witte duinen                               | -                     | >                  | >                | 1429                  |
| H2130A              | *grijze duinen (kalkrijk)                  | --                    | >                  | >                | 1071                  |
| H2130B              | *grijze duinen (kalkarm)                   | --                    | =                  | >                | 714                   |
| H2130C              | *grijze duinen (heischraal)                | --                    | >                  | >                | 714                   |
| H2150               | * duinheiden met struikhei                 | +                     | =                  | =                | 1071                  |
| H2160               | duindoornstruwelen                         | +                     | = (<)              | =                | 2000                  |
| H2170               | kruipwilgstruwelen                         | +                     | = (<)              | =                | 2286                  |
| H2180 A             | droge duinbossen                           | +                     | =                  | =                | 1071                  |
| H2180 B             | vochtige duinbossen                        | -                     | =                  | >                | 2214                  |
| H2180 C             | binnenduinarandbossen                      | -                     | =                  | =                | 1786                  |
| H2190 A             | vochtige duinvalleien (open water)         | -                     | >                  | >                | 1000                  |
| H2190 B             | vochtige duinvalleien (kalkrijk)           | -                     | >                  | >                | 1429                  |
| H2190 C             | vochtige duinvalleien (ontkalkt)           |                       | =                  | =                | 1071                  |
| H2190 D             | vochtige duinvalleien (hoge moerasplanten) | -                     | >                  | >                | > 2400                |
| <b>Soorten</b>      |                                            |                       |                    |                  |                       |
| H1014               | nauwe korfslak                             | -                     | =                  | =                | n.v.t.                |
| H1318               | meervleermuis                              |                       | =                  | =                |                       |
| H1903               | groenknolorchis                            | --                    | >                  | >                |                       |

**\* Verklaring symbolen**

| staat van<br>instandhouding | relatieve bijdrage | doelstellingen                  |
|-----------------------------|--------------------|---------------------------------|
| + redelijk                  | 0 geen             | = behoud                        |
| - slecht                    | - klein            | >Verbetering/uitbreiding        |
| - - zeer slecht             | + groot            | = (<) achteruitgang ten gunste  |
|                             | ++ zeer groot      | van ander habitatype toegestaan |

**Kritische stikstofdepositie in mol/ha/jr**

|  |                                                                                   |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------|
|  | Kritische depositie wordt in dit Natura 2000-gebied nergens overschreden          |
|  | Kritische depositie wordt in dit Natura 2000-gebied op veel plaatsen overschreden |
|  | Kritische depositie wordt in dit Natura 2000-gebied vrijwel overal overschreden   |

*Soortenbescherming*

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van foto's van het plangebied, algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens (onder andere [www.waarneming.nl](http://www.waarneming.nl)) waarin de waarnemingen zijn aangegeven.

Tevens is door Buro Bleijerveld in de zomer 2013 een aanvullend veldonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen, broedvogels met vaste nesten, vissen en eekhoorn. Dit is verwoord in de tussenrapportage 'Flora- en faunaonderzoek Sancta Maria fase 2 Noordwijkerhout, Voortgangsrapportage, 5 september 2013' (zie Bijlage 4). Dit is een actualisatie van het verouderde veldonderzoek uit 2006. In het vervolg hierop is een aanvullend onderzoek uitgevoerd zie Bijlage 5.

Onderstaand zijn per soortgroep de resultaten beschreven.

#### Vaatplanten

De laanbeplanting, de bermen en groenstroken binnen het plangebied bieden groeiplaatsen aan de beschermde brede wespenorchis. In en langs de waterpartijen zijn naar verwachting groeiplaatsen van de beschermde zwanenbloem en dotterbloem aanwezig.

#### Vogels

In het plangebied komen tuin- en struweelvogels voor. Hier zijn soorten als koolmees, roodborst, winterkoning en merel aanwezig. Jaarrond beschermde nestplaatsen zijn bij veldonderzoek in 2013 niet aangetroffen. De havik is hier jagend waargenomen (waarneming.nl). De waterpartijen bieden leefgebied aan watervogels als meerkoet, wilde eend en waterhoen.

#### Zoogdieren

Het plangebied biedt geschikt leefgebied aan algemeen voorkomende, licht beschermde soorten als vos, mol, egel, gewone bosspitsmuis, dwergspitsmuis, huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis, rosse woelmuis, hermelijn, wezel, haas en konijn. Het plangebied is ook geschikt voor de matig beschermde eekhoorn; bij veldonderzoek in 2013 is een nest aangetroffen.

De combinatie van groen, water en gebouwen maakt het gebied ook geschikt voor vleermuizen. Bij veldonderzoek in 2013 is in het ketelhuis een kolonie (60 dieren) van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Daarnaast zijn nog vijf andere soorten in kleine aantallen aangetroffen (ruike dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger, watervleermuis, grootoorvleermuis). Vaste verblijfplaatsen van deze soorten zijn echter niet aanwezig.

#### Amfibieën

Algemene amfibieën als bruine kikker, middelste groene kikker, kleine watersalamander en gewone pad zullen zeker gebruik zullen maken van het plangebied als schuilplaats in struiken, onder stenen, in kelders en als voortplantingsplaats in de waterpartijen. Het plangebied is ongeschikt voor zwaar beschermde soorten als de rugstreeppad.

#### Vissen

De waterpartijen bieden waarschijnlijk leefgebied aan de matig beschermde kleine modderkruiper. Andere beschermde vissoorten zijn hier niet te verwachten.

#### Overige soorten

Er zijn, gezien de voorkomende biotopen, geen beschermde reptielen en/of bijzondere insecten of overige soorten te verwachten in het plangebied. Deze soorten stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan.

In tabel 4.10 staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen het plangebied (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

**Tabel 4.10 Naar verwachting voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied en het beschermingsregime**

|                                  |                |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------|----------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>vrijstellingsregeling Ffw</b> | <b>tabel 1</b> |                       | brede wespenorchis, zwanenbloem en dotterbloem<br><br>vos, mol, egel, gewone bosspitsmuis, dwergspitsmuis, huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis, rosse woelmuis, hermelijn, wezel, haas en konijn<br><br>bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en de middelste groene kikker |
| <b>ontheftingsregeling Ffw</b>   | <b>tabel 2</b> |                       | eekhoorn<br>kleine modderkruiper                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                  | <b>tabel 3</b> | <i>bijlage 1 AMvB</i> | geen                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                  |                | <i>bijlage IV HR</i>  | alle vleermuizen                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                  | <b>vogels</b>  | <i>cat. 1 t/m 4</i>   | geen                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## Toetsing en conclusie

### Gebiedsbescherming

In de voortoets in bijlage 3 worden de effecten op het Natura 2000-gebied beschreven. Deze effecten zijn vrijwel identiek aan de effecten op de EHS. Hieronder worden deze effecten kort samengevat.

Direct aan de westkant grenst het plangebied aan de EHS en aan het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid, tevens EHS. Aangezien de ingreep buiten de EHS en Natura 2000 plaatsvindt zijn effecten als areaalverlies en versnippering uit te sluiten.

Als gevolg van de woningbouwontwikkeling zou de recreatieve verstoring toe kunnen nemen. De toename is echter relatief zeer beperkt en zal zich voegen op de bestaande paden bij de bestaande recreatiestromen. Er worden dus geen nieuwe gebieden verstoord. Tijdelijke verstoring tijdens de aanlegfase (bouwwerkzaamheden met zwaar materieel) zal over deze afstand beperkt zijn. Doordat de werkzaamheden buiten het broedseizoen zullen worden uitgevoerd, wordt de verstoring zoveel mogelijk beperkt.

De woningbouw heeft geen negatief effect op de waterhuishouding in het duingebied tot gevolg (zie ook paragraaf 4.9 van de toelichting van het bestemmingsplan). Het opheffen van de onderbemaling in het plangebied zal mogelijk zelfs leiden tot een zeer lichte afname van de verdroging in het duingebied.

Door het gedeeltelijk omzetten van landbouwgrond in natuur, conform het provinciale EHS-beleid, ontstaan zeer soortenrijke graslanden. Tevens wordt hierdoor de ecologische samenhang tussen het Sancta Maria-complex en het duingebied versterkt. Door deze functieverandering van landbouw naar natuur daalt bovendien de lokale stikstofemissie en daarmee de depositie op het naastgelegen stikstofgevoelige duingebied. Dit effect is groter dan de extra depositie als gevolg van de verkeerstoename vanuit het plangebied. Deze effecten worden nader beschreven in de Voortoets in Bijlage 3.

De Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan gezien bovenstaande daarom niet in de weg.

### Soortenbescherming

Het bestemmingsplan is het 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 Ffw niet optreden.

De conclusies zijn:

- Voor de (tijdelijke en permanente) effecten van het project is waarschijnlijk een vergunning in het kader van Natuurbeschermingswet vereist. Vanwege de relatief geringe tijdelijke verstoringseffecten, alsmede de afname van stikstofdepositie op het Natura

2000-gebied mag worden verwacht dat deze vergunning zal worden verleend. Deze vergunning zal worden aangevraagd door de initiatiefnemer van het plan.

- Het bestemmingsplan voorziet in de herinrichting van het terrein tot een woongebied en ontwikkeling van nieuwe natuur op de overgang naar de duinen. De benodigde (aanleg)werkzaamheden ten behoeve van deze ontwikkeling kunnen leiden tot aantasting van te beschermen natuurwaarden.
- Er is geen ontheffing nodig voor de tabel 1-soorten van de Ffw omdat hiervoor een vrijstelling geldt van de relevante verbodsbepalingen van de Ffw. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.
- Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Ffw wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens tussen 15 maart en 15 juli (bron: [www.vogelbescherming.nl](http://www.vogelbescherming.nl)).
- De gevonden nestboom van de eekhoorn zal uiteindelijk verdwijnen. Dit is geen punt zolang het terrein geschikt blijft als leefgebied. Eekhoorns zijn namelijk goed in staat een nieuw nest te bouwen zodat nestbomen niet jaarrond beschermd zijn. Nestbomen mogen niet worden gekapt in de kraamtijd en de winter.
- In de schoorsteen van het ketelhuis is een kraamkolonie vleermuizen aanwezig. Aangezien het gebouw niet op deze locatie behouden kan blijven dienen mitigerende maatregelen te worden genomen. De betreffende schoorsteen zal buiten het kraamseizoen over enige tientallen meters worden verplaatst naar een definitieve locatie. De schoorsteen blijft derhalve behouden en gelegen binnen dezelfde landschappelijke context (foerageergebied, vliegroutes etc). Overtreding van de Flora- en faunawet wordt hiermee voorkomen. Daarnaast zullen bestaande en nieuwe gebouwen geschikt worden gemaakt als vleermuisverblijfplaats.
- De beoogde natuurontwikkeling op het agrarische perceel tast geen bestaande natuurwaarden aan en biedt potenties voor geheel nieuwe, bijzondere natuurwaarden. Het gehele plan heeft daardoor een aanzienlijk ecologische meerwaarde.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de Flora- en faunawet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

## 4.13 Duurzaamheid

### Richtlijnen gemeente

Als de gemeente opdrachtgever is voor een bouwproject (kantoren of school), gelden de richtlijnen voor duurzaam bouwen. Deze richtlijnen gaan verder dan de wet vereist, maar leveren een onbetwist milieuvoordeel op.

Kwaliteit en Duurzaam wordt berekend met behulp van het GPR-gebouw 4.1\* (Gemeentelijke Prestatie Richtlijn voor gebouwen). Het resultaat wordt in het schoolcijfer van 1 tot 10 uitgedrukt. Een score van 8 is de maatlat.

### Bouwbesluit

Sinds 1 januari 2013 moet op basis van het Bouwbesluit bij elke omgevingsvergunningsaanvraag voor nieuwbouwwoningen en kantoren met een grondoppervlak groter dan 100 m<sup>2</sup> een milieuprestatieberekening worden bijgevoegd. De milieuprestatie is een prestatiegericht voorschrift op het niveau van het gebouw. De overheid wil met het voorschrift de negatieve milieueffecten van constructie- en gebouwgebonden installaties bij de nieuwbouw van woningen, woon- en kantoorgebouwen beperken.

Door deze onderzoeksverplichting kan worden bepaald of de ambities, zoals deze zijn gesteld door de gemeenten, worden bereikt.

## **5.1 Toelichting op de gekozen planvorm**

### **Globaal en gedetailleerd bestemmingsplan**

Bij een gedetailleerde bestemmingsregeling wordt een bepaald eindbeeld vastgelegd, vaak gericht op één inrichting en concrete functies en bouwwijzen. Een globaal bestemmingsplan laat daarentegen ruimte voor verschillende stedenbouwkundige ontwerpen.

Bij globaal bestemmen hebben de kaart en de regels een globale opzet, maar de opzet van het bestemmingsplan als geheel luistert juist zeer nauw. De wijze van bestemmen moet aansluiten op de beleidsopgave die er ligt en de inpassing in de omgeving zal in bredere zin moeten worden beschouwd dan bij een concreet bouwplan.

Om in te spelen op de huidige marktsituatie is voor de beoogde herontwikkeling van Sancta Maria een globaal bestemmingsplan opgesteld. De nieuwe juridische regeling voor het woongebied is flexibel van opzet, maar doet tegelijkertijd recht aan het behoud van de kernkwaliteiten van het gebied. Voor de overige gronden in het plangebied is een gedetailleerde planvorm gehanteerd, waarbij iedere functie zijn specifieke maatbestemming heeft gekregen en nieuwe grootschalige ontwikkelingen niet mogelijk zijn.

In het bestemmingsplan is voor de verschillende deelgebieden gebruikgemaakt van verschillende globale woongebiedbestemmingen. Op gronden met deze woongebiedbestemmingen zijn interne wegen, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen en water mogelijk. De bouwregels zijn zo opgezet dat de exacte locatie van de woning niet is vastgelegd en het woningtype naar keuze vrij is binnen de gestelde randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is het stedenbouwkundig plan (planvisie) het uitgangspunt geweest.

### **Technische uitgangspunten**

De beoogde ontwikkelingen vallen binnen het grondgebied van de twee gemeenten: Noordwijk en Noordwijkerhout. Volgens de huidige wettelijk verplichte digitale standaarden (SVBP, IMRO, STRI 2012), is het juridisch en technisch niet mogelijk om één bestemmingsplan op te stellen voor twee gemeenten. Dit heeft onder meer te maken met de wettelijke verplichting om objectgerichte bestemmingsplannen op te stellen, waarbij per gemeente aan een bestemmingsvlak, regels gekoppeld moeten worden. Deze wettelijke verplichting geldt vooralsnog alleen voor planregels en kaart. Voor de regels geldt dat uitsluitend die regels worden opgenomen, die digitaal gezien bij het betreffende plangebied van de betrokken gemeente horen.

## 5.2 Verbeelding (plankaart)

### Wettelijke vereisten

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Hierbij vormt de inhoud van de digitale versie de beslissende versie. De digitalisering brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

### Leeswijzer verbeelding

#### *Wegwijzer via internet*

Het bestemmingsplan kan worden ingezien via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Op deze site is een gebruiksaanwijzing opgenomen.

#### *Analoge verbeelding*

Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien. Het lezen van de analoge verbeelding is verschillend van de digitale verbeelding. Op de analoge verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes.

### Bestemmingsvlak en bouwvlak

Een aantal bestemmingen in het plangebied bestaat uit twee vlakken: een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft in dat geval aan waar een bepaald gebruik toegestaan is en het bouwvlak geeft aan waar hoofdgebouwen zijn toegestaan. De woongebiedbestemmingen in het plangebied zijn niet voorzien van een bouwvlak, omdat nog niet is bepaald waar de bebouwing exact wordt gerealiseerd.

### Aanduidingen

Op de verbeelding is een onderscheid gemaakt in verschillende aanduidingen. Een aantal *functieaanduidingen* is gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemming of een gedeelte daarvan nader te specificeren. Het kan hierbij gaan om een nadere specificatie van de gebruiksmogelijkheden, een expliciete verruiming daarvan of juist een beperking. Voorbeelden van functieaanduidingen zijn 'begraafplaats' en 'pad'.

Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken, worden *bouwaanduidingen* genoemd. In het plangebied is bijvoorbeeld de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' opgenomen.

Alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen, percentages en oppervlakten, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn *maatvoeringaanduidingen*. In het plangebied komen verschillende maatvoeringaanduidingen voor, zoals bijvoorbeeld voor de maximum goot- en bouwhoogte en het maximum aantal woningen.

## 5.3 Uitleg van de planregels

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de planregels. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

### 5.3.1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn de begrippen en wijze van meten opgenomen.

#### Begrippen

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

#### Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

### 5.3.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die behoren bij de verschillende bestemmingen in het plangebied.

#### Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden

Deze bestemming geldt voor het open gebied aan de westzijde van het plangebied. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijven in de vorm van een grondgebonden veehouderij en een paardenfokkerij, waarbij geldt dat de landschappelijke en natuurwaarden behouden en versterkt moeten worden. De landschappelijke en natuurwaarden worden beschermd door een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden op deze gronden geldt dat in bepaalde gevallen een vergunning is vereist. Denk hierbij aan het aanleggen van een pad, het kappen van bomen of het verwijderen van vegetatie. Aan de hand van de lokale kenmerken van het gebied, wordt beoordeeld of de voorziene werkzaamheden al dan niet onevenredige afbreuk doen aan de kenmerken van de natuurlijk of landschappelijke waarden van het gebied. In het provinciaal natuurbeheerplan, als ook in andere documenten, zoals het rapport Ecologische verbindingzones in Zuid-Holland, het (concept) Natura 2000-beheerplan Kennemerland-Zuid, cultuurhistorische kaarten en actuele verspreidingsgegevens van soorten, is te vinden wat de huidige landschappelijke en natuurlijke kenmerken zijn.

#### Bedrijf

Ter plaatse van de entree van Sancta Maria is een nutsgebouw aanwezig. Deze blijft ook in de nieuwe situatie gehandhaafd. Om die reden is de bestemd als 'Bedrijf' met de aanduiding 'nutsvoorziening'. Daarnaast is ook een gemaal als 'Bedrijf' bestemd met de aanduiding 'gemaal'.

#### Bos

De bestaande en te handhaven bossen hebben de bestemming 'Bos'. Binnen deze bestemming zijn andere functies niet toegestaan en is er een beperkte mogelijkheid tot het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Binnen het deelgebied 'boszone' aangrenzend gelegen aan de parkzone is daarnaast over een breedte van 15 m de bestemming 'Bos' opgenomen. Langs de ontsluitingsroute van de boszone naar de 'drijfplanen' is eveneens een bestemming Bos aangehouden. Deze heeft een breedte van 6 m.

Om het bos zoveel mogelijk in stand te houden is een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

### **Bos – Wonen**

Deze bestemming is toegekend aan de verschillende deelgebieden in de 'boszone'. In de boszone worden vrijstaande kavels uitgegeven, met instandhoudingsplicht van het bos. Afhankelijk van de vraag wordt een kavel uitgegeven met of zonder opstal. In de planvisie wordt uitgegaan van het principe boskavel. Op de kavel wordt de woning gepositioneerd. De hagen en hekwerken welke de grens vormen tussen de open zone en de bosrand wordt opgenomen in de bosstrook. Hiervoor wordt een minimale afstand ten opzichte van de weg opgenomen.

Binnen de bestemming Bos - Wonen is het maximum aantal woningen vastgelegd door middel van maatvoeringsvlakken, Voorts zijn verschillende maten, aantallen en afstanden in de bouwregels vastgelegd. In de specifieke gebruiksregels is de verhouding tussen de open zone en het bos op een boskavel vastgelegd.

Naast het wonen zijn binnen de bestemming ook (tertiaire) wegen, water, bruggen, parkeervoorzieningen, duikers en nutsvoorzieningen toegestaan. Het aantal ontsluitingswegen in deze zone zal in het bestemmingsplan gemaximeerd worden waarbij het maximum aantal aansluitingen wordt afgestemd op het aantal woningen. In de planregels zijn daarnaast de voor het bestemmingsplan relevante facetten uit het Beeldkwaliteitsplan doorvertaald in de juridische regeling.

De gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bos - 2' mogen alleen door toegangswegen worden doorsneden.

### **Gemengd**

Ter plaatse van de voormalige kerk, waar naast het wonen ook sociaal-culturele voorzieningen werkateliers en maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan, is de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kan ook een beperkte horecavoorziening mogelijk worden gemaakt, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.

### **Groen**

De bestemming 'Groen' is gegeven aan de onbebouwde gebieden in de parkzone. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Daarnaast zijn een beperkt aantal parkeervoorzieningen toegestaan ten behoeve van het bezoekers parkeren in de parkzone.

### **Groen - Wonen**

Op de plaats waar ooit bebouwing heeft gestaan, of daar waar ruimte in het park is, wordt nieuwe bebouwing toegevoegd in de vorm van urban villa's. Hiermee wordt het cultuurhistorische ensemble in ere hersteld. In totaal is op 4 locaties om die reden de bestemming 'Groen - Wonen' opgenomen. Voor de meest zuidelijk gelegen urban villa wordt een globaal bestemmingsvlak met voldoende schuifruimte opgenomen. Dit in verband met de positie ten opzichte van bestaande natuurwaarden en de ligging ten opzichte van elkaar en de bestaande paviljoens. Daarnaast is de positie van bijvoorbeeld de hellingbanen naar de parkeergelegenheid nog niet bekend.

In de planregels is een aantal zaken vastgelegd, zoals het maximum aantal woningen, het maximum aantal bouwlagen, de afstand van het hoofdgebouw tot wegen, het maximum oppervlak per hoofdgebouw en de maximum bouwhoogte. Bewonersparkeren vindt plaats in een halfverdiepte parkeergarage onder de urban villa's. Hiervoor is een regeling opgenomen in het bestemmingsplan.

## **Maatschappelijk**

Deze bestemming is uitsluitend gegeven aan de bestaande begraafplaats.

## **Natuur**

Binnen het plangebied is op een aantal plekken aan de gronden de bestemming 'Natuur' toegekend. Deze bestemming is specifiek bedoeld voor het behoud en de versterking van de landschappelijke en natuurwaarden. Ook hier is een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen ter bescherming van die waarden.

## **Tuin**

De bestaande woningen in het plangebied hebben aan de voor- en zijkant (gedeeltelijk) van het hoofdgebouw de bestemming 'Tuin'. Op deze gronden mag beperkt worden gebouwd.

## **Verkeer**

De reeds aanwezige en nieuw aan te leggen wegen en straten zijn bestemd als 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn wegen met ten hoogste twee doorgaande rijstroken toegestaan, alsmede langzaamverkeerverbindingen, parkeervoorzieningen, groen, water en dergelijke. Binnen de bestemming mogen uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd.

## **Water**

Bestaande en nieuw te graven watergangen in het plangebied hebben de bestemming 'Water'. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, zoals keermuren, oeverbeschoeiingen duikers, bruggen en steigers. Water is ook mogelijk binnen diverse andere bestemmingen ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

## **Wonen**

De oorspronkelijke bebouwing (paviljoens) die wordt behouden en verbouwd naar woningen heeft de bestemming 'Wonen'. De gebouwen worden gesplitst in herenhuizen en/of appartementen. Ook de bestaande woningen langs de randen van het plangebied hebben de bestemming 'Wonen'.

## **Woongebied - 1**

Deze bestemming is toegekend aan het deelgebied 'de tuinen'. Ter plaatse van de tuinen worden vrije kavels uitgegeven, die worden omzoomd door brede en groene kavelgrenzen. Afhankelijk van de vraag wordt een kavel uitgegeven met of zonder opstal. Naast het wonen zijn binnen de bestemming Woongebied - 1 ook (tertiaire) wegen, water, bos, bruggen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming Woongebied - 1 is het maximum aantal woningen per maatvoeringsvlak vastgelegd alsmede het maximum oppervlakte gebouwen en overkappingen per kavel, het maximum aantal vrijstaande bijbehorende bouwwerken, de afstand van hoofdgebouwen tot de erfgrans en de maximum goot- en bouwhoogte.

## **Leiding - Riool**

De in het plangebied aanwezige onderhoudsstrook en erfdiensbaarheidsstrook van het toekomstige hoofdriool is als zodanig bestemd.

## **Waarde - Archeologie 1 t/m Waarde - Archeologie 4**

In het plangebied zijn gebieden aanwezig met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Afhankelijk van de betreffende verwachtingswaarden zijn de gronden voorzien van een dubbelbestemming.

Voor deze gebieden geldt een vergunningsverplichting bij werkzaamheden waarbij de grond wordt verstoord dieper dan 1,2 m (Waarde - Archeologie 1), 0,6 m (Waarde - Archeologie - 2), en 0,3 m (Waarde - Archeologie 3) ten opzichte van NAP. Voor Waarde - Archeologie 4 geldt een verstoringsdiepte van 50 cm in overeenstemming met de archeologische beleidskaart van de gemeente.

### **5.3.3 Algemene regels**

Dit hoofdstuk bevat algemene bouwregels, afwijkingsregels en de antidubbeltelregel. Dit laatste standaard artikel is bindend voorgeschreven voor ieder bestemmingsplan.

### **5.3.4 Overgangs- en slotregels**

In artikel 3.2.1 Bro zijn standaardregels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Deze maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt de citeerwijze van de regels van het plan voorgeschreven.

## 6.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan toegezonden aan de overlegpartners van de gemeente Noordwijk. De reacties zijn integraal opgenomen in Bijlage 14. Onderstaand zijn de reacties samengevat en van een beantwoording voorzien.

### Brandweer Hollands-Midden

#### *Samenvatting*

1. Het voorgelegde bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen in het kader van externe veiligheid.
2. De Brandweer Hollands Midden is van mening dat de adequate hulpverlening in het plangebied ontoereikend is. Gevraagd wordt met het volgende rekening te houden:
  - a. Het plangebied moet via minstens twee toegangswegen bereikbaar zijn.
  - b. De woonbestemmingen zijn van twee zijden bereikbaar. Uitgezonderd doodlopende straten van maximaal 40 meter onder extra voorwaarden.
  - c. De wegen binnen het plangebied moeten minimaal 4,5 meter breed zijn (minimale verharding breed 3,25 meter) met een vrije hoogte van 4,2 meter.
  - d. Voor de gebouwen geldt dat primaire bluswatervoorziening binnen 40 meter vanaf de brandweeringang aanwezig moet zijn.
  - e. De maximale afstand tussen de inzetlocatie en de dichtstbijzijnde secundaire bluswatervoorziening mag maximaal 160 meter zijn.
3. Uit vooronderzoek is gebleken dat het gebied als verdacht is aan te merken op het aantreffen van conventionele explosieven. Het advies is om hier verder onderzoek naar te laten doen en de veiligheidsregio te betrekken in het advies en eventueel uitvoeringstraject.

#### *Beantwoording*

1. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. Per aspect wordt de volgende reactie gegeven:
  - a. het plangebied is primair bereikbaar via de hoofdentree. Daarnaast is het plangebied in geval van calamiteiten ook bereikbaar via een calamiteitenroute die is gelegen op ter plaatse van de woningen Langevelderlaan 15 en 17. De calamiteitenroute is in dit bestemmingsplan als zodanig bestemd.
  - b. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Het bestemmingsplan maakt dit niet onmogelijk. Dergelijke aspecten komen in de uitvoeringsfase aan de orde.
  - c. Zie antwoord onder b.
  - d. Zie antwoord onder b.
  - e. Zie antwoord onder b.
3. De veiligheidsregio zal worden betrokken in het uitvoeringstraject.

### Hoogheemraadschap van Rijnland

#### *Samenvatting*

Het Hoogheemraadschap kan instemmen met de uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan. Wel wordt verzocht enkele punten aan te passen.

1. In de waterparagraaf onder 'toekomstige situatie' wordt gesproken over tertiaire watergangen. Rijnland maakt geen onderscheid tussen secundaire en tertiaire watergangen: deze worden allen overige watergangen genoemd.
2. In artikel 9 Water wordt gesproken over steigers van maximaal 12 m<sup>2</sup>. De eisen die Rijnland stelt aan steigers zijn afhankelijk van de breedte van het oppervlaktewater mag een steiger mag in deze situatie nooit groter zijn dan 10 m<sup>2</sup>.
3. In de bijlage bij de toelichting is het Waterhuishoudingsplan opgenomen. Hierbij ontbreekt echter het later opgestelde Erratum.
4. Op de plankaart ontbreekt de beschermingszone van de watergangen. Langs deze watergangen moet een strook van 4 m vrij blijven van bebouwing ten behoeve van onderhoud en inspectie. Verzocht wordt deze strook op de plankaart op te nemen.

#### *Reactie*

1. De reactie leidt tot aanpassing van de tekst.
2. De oppervlakte van steigers wordt aangepast naar maximaal 10 m<sup>2</sup>.
3. Het Erratum wordt toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting.
4. In de keur is een vergunningenstelsel opgenomen waarmee het onderhoud van de watergangen is gewaarborgd. Bij ontwikkelingen op gronden waar een keur van toepassing is wordt in overleg met de waterbeheerders gestreefd naar coördinatie tussen vergunningverlening en beheersaspecten. Dubbele regelgeving door het opnemen van een dubbelbestemming leidt er toe dat in het kader van de bestemmingsplan een afzonderlijke procedure moet worden gevolgd. Dit is niet gewenst. De reactie leidt dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat op de gronden met de aanduidingen 'sbo-1' en 'sbo-2' geen gebouwen mogen worden opgericht. Deze gronden zijn gelegen langs de watergangen in het plangebied. Hierdoor is voldoende rekening gehouden met de belangen van het Hoogheemraadschap.

## **6.2 Economische uitvoerbaarheid**

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of een anterieure overeenkomst. De gemeente heeft hierbij de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen.

De gemeente heeft een anterieure overeenkomst afgesloten met de betreffende partij waarin het kostenverhaal wordt geregeld. Hierdoor is een exploitatieplan niet noodzakelijk. De kosten voor de uitvoering van het bouwplan liggen volledig bij de ontwikkelende partij. Geconcludeerd wordt dat er voldoende middelen zijn om de ontwikkeling tot uitvoering te brengen. Het plan is daarmee financieel uitvoerbaar.