

BESTEMMINGSPLAN
'NOORDWIJK AAN ZEE - WITTE MAVOTERREIN'

Vastgesteld
26 juni 2012

INHOUD

	Pag.
1. INLEIDING	2
1.1 Aanleiding bestemmingsplan	2
1.2 Ligging plangebied en plangrenzen	2
1.3 Leeswijzer	3
2. BESCHRIJVING PLANGEBIED	5
2.1 Algemeen	5
2.2 Witte Mavoterrein	5
3. GELDEND BESTEMMINGSPLAN	8
4. BELEIDSKADER	10
4.1 Europees en rijksbeleid	10
4.2 Hoogheemraadschap Rijnland	11
4.3 Provinciaal beleid	12
4.4 Regionaal beleid	14
4.5 Gemeentelijk beleid	15
5. RUIMTELIJK KADER	19
5.1 Stedenbouwkundig Programma van Eisen Herontwikkeling Witte Mavoterrein (SPvE)	19
5.2 Beeldkwaliteitplan Herontwikkeling Witte Mavoterrein	19
5.3 Maaiveldhoogten	23
6. MILIEUASPECTEN	24
6.1 Bodem	24
6.2 Geluid	25
6.3 Verkeer	27
6.4 Luchtkwaliteit	27
6.5 Externe veiligheid	28
6.6 Milieuzonering bestaande bedrijven	29
7. WATER	31
7.1 Toets	31
7.2 Waterkering	31
7.3 Waterberging en kwaliteit	31
7.4 Grondwater	32
8. NATUUR	33
8.1 Gebiedsbescherming	33
8.2 Soortenbescherming	33
9. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	35
9.1 Cultuurhistorie	35
9.2 Archeologie	35
10. JURIDISCH PLANBESCHRIJVING	37
10.1 Opbouw van het bestemmingsplan	37
10.2 Verbeelding	37
10.3 Regels	37
11. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39

12.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	40
12.1	Inspraak.....	40
12.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro.....	40

Bijlagen:

1. Verkennend bodem- en asbestonderzoek (1 maart 2011);
2. Bodemonderzoek grondruil (6 februari 2012)
3. Actualisatie akoestisch onderzoek (6 januari 2012);
4. Aanvullend akoestisch onderzoek (6 januari 2012);
5. Zienswijze hoogheemraadschap (30 maart 2012);
6. Toetsingsonderzoek flora en fauna (december 2010);
7. Vleermuizenonderzoek (13 oktober 2011);
8. Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek archeologie (maart 2011)
9. Nota van Beantwoording inspraakreacties.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Aan de oostelijke rand van Noordwijk aan Zee ligt een terrein waar in het verleden een Mavoschool was gevestigd. Door het witte schoolgebouw is het terrein bekend als het Witte Mavoterrein. Het terrein is momenteel tijdelijk in gebruik als natuurcentrum en voor de opslag van goederen maar er zijn al geruime tijd plannen om het terrein te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Op 23 november 2010 heeft het college van Burgemeester en Wethouders een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor de locatie vastgesteld. In de planvorming wordt uitgegaan van de realisatie van 15 woningen (11 sociale woningen, 1 starterswoning en 3 vrije kavels) en het behoud van de gymzaal. De gymzaal wordt in de toekomst mogelijk ook bij de herontwikkeling betrokken.

De voorgenomen ontwikkeling zoals opgenomen in het SPvE past niet in het geldende bestemmingsplan (zie hoofdstuk 3). In het geldende bestemmingsplan is al wel geanticipeerd op een herontwikkeling tot woningbouw maar de indertijd voorziene verkavelingsopzet wordt niet langer als gepast ervaren. Om de herontwikkeling zoals beschreven in het SPvE mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig.

1.2 Ligging plangebied en plangrenzen

Het Witte Mavoterrein is gelegen aan de oostkant van Noordwijk aan Zee, op de grens van het Middengebiet en Noordwijk aan Zee en vlakbij de rotonde Duinweg-Van Panhuysstraat-Piet Heinplein. Het terrein grenst aan de Duinweg en is gelegen op het binnenterrein van het bouwblok Piet Heinplein-Duinweg-Stijntjesduinstraat-Piet Heinstraat.

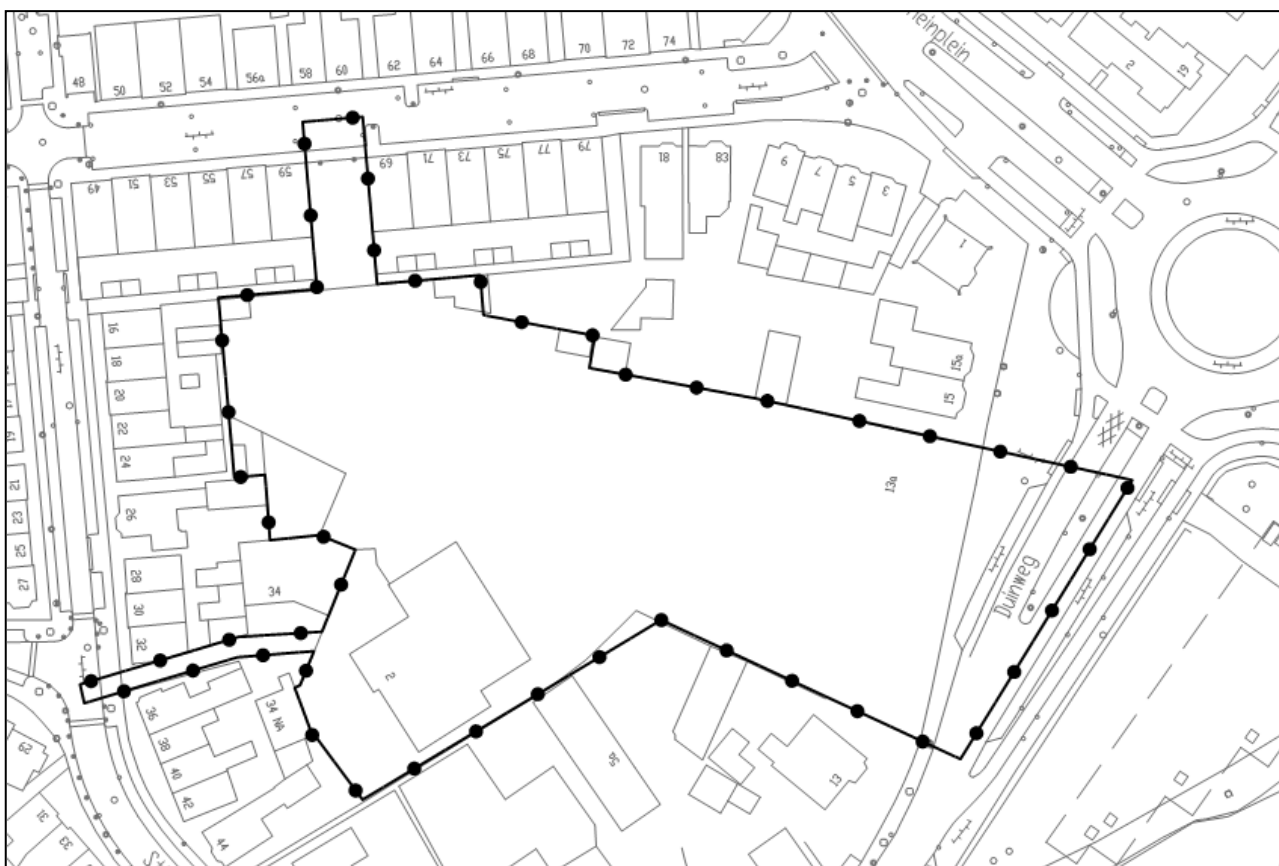
Het gebied is in de navolgende afbeelding indicatief weergegeven.



Afbeelding: indicatieve ligging Witte Mavoterrein (exclusief gymzaal)

Het plangebied van het bestemmingsplan wordt als volgt begrensd:

- aan de noordkant:
- de perceelsgrens tussen enerzijds het Witte Mavoterrein en anderzijds Piet Heinstraat 55 t/m 83, Piet Heinplein 9 en Duinweg 15;
 - de doorgang tussen Piet Heinstraat 59 en Piet Heinstraat 69 en het hart van de Piet Heinstraat;
- aan de oostkant: het hart van de Duinweg;
- aan de zuidkant: de perceelsgrens tussen enerzijds het Witte Mavoterrein en anderzijds Duinweg 5, 5a en 13 en Stijntjesduinstraat 46;
- aan de westkant:
- de perceelsgrens tussen enerzijds het Witte Mavoterrein en anderzijds Stijntjesduinstraat 34a en 44;
 - de doorgang tussen Stijntjesduinstraat 32 en 36 en het hart van de Stijntjesduinstraat;
 - de perceelsgrens tussen enerzijds het Witte Mavoterrein en anderzijds Stijntjesduinstraat 34;
 - de perceelsgrens tussen enerzijds kavel 2684 en anderzijds Stijntjesduinstraat 24 t/m 26 (rekening houdend met een grondruil);
 - de perceelsgrens tussen enerzijds het Witte Mavoterrein en anderzijds Stijntjesduinstraat 16 t/m 22.



Afbeelding: plangrenzen bestemmingsplan Noordwijk aan Zee - Witte Mavoterrein

1.3 Leeswijzer

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

De toelichting is als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt het geldende bestemmingsplan weergegeven in hoofdstuk 3.

In hoofdstuk 4 wordt aandacht geschonken aan het beleidskader. Er wordt ingegaan op het relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

De planvorming voor de herontwikkeling van het Witte Mavoterrein (en daarmee het ruimtelijk kader dat ook in het bestemmingsplan is verankerd) wordt beschreven in hoofdstuk 5.

In de hoofdstukken 6 t/m 9 wordt ingegaan op randvoorwaarden zoals verkeer, bodem, water en luchtkwaliteit, archeologie, etc.

In hoofdstuk 10 komt de bestemmingsregeling aan de orde. Er wordt uitleg gegeven over de planvorm en de regels.

De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid komen in hoofdstuk 11 en 12 aan bod. Er wordt daarbij onder meer ingegaan op de ter inzage legging en het artikel 3.1.1-overleg Bro (Besluit ruimtelijke ordening).

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Algemeen

Noordwijk ligt op een unieke plaats in en aan de duinen van de Noordzeekust. Er kan een onderscheid gemaakt worden tussen de Noordduinen (Kennemerduinen-Zuid) en Zuidduinen (Coepelduynen). De Noordduinen strekken zich uit tot Zandvoort. De Zuidduinen zijn een stuk smaller en kleiner en lopen tot aan Katwijk. Zowel de Noord- als Zuidduinen behoren tot beschermd habitatgebied (Natura 2000). Achter deze jonge duinen ligt het strandwallenlandschap met enkele hoger gelegen strandwallen (oude duinen) en lager gelegen strandvlakten, zoals landgoed Offem en Nieuw Leeuwenhorst. De laatste is nu in gebruik als natuurrecreatiegebied. De oude strandvlakten werden voornamelijk gebruikt als graslanden, maar grote delen zijn ook omgezet naar bollenvelden.



Afbeelding: Coepelduynen (links, bron <http://www.natura2000beheerplannen.nl>) en bollenvelden (rechts, bron www.noordwijk.nl)

Er is een ruimtelijke scheiding tussen Noordwijk Binnen en Noordwijk aan Zee. Het Middengebiet tussen Noordwijk Binnen en Noordwijk aan Zee vormt het overgangsgebied. De verbindingen die van oudsher tussen Binnen en de zee lopen zijn de Oude Zeeweg en de Pickéstraat. In de dertiende eeuw kwam er een rechtstreekse weg bij, de Nieuwe Zeeweg/Schoolstraat. Tegenwoordig zijn de Oude Zeeweg/De Grent, de Van Panhuysstraat/Quarles van Uffordstraat en de Northgodreef de belangrijkste schakels tussen de badplaats en het achterland.

Zoals ook in hoofdstuk 1 is aangegeven heeft het voorliggende bestemmingsplan betrekking op het Witte Mavoterrein. In het navolgende zal nader worden ingegaan op de bestaande situatie van dat terrein en de omgeving.

2.2 Witte Mavoterrein

Het Witte Mavoterrein is gelegen op het binnenterrein van een bouwblok waardoor het terrein een intiem en besloten karakter heeft. Het terrein is vanaf de jaren '50 in gebruik door een school in voortgezet onderwijs. Op het terrein is indertijd een grotendeels wit schoolgebouw gebouwd, bestaande uit één tot twee lagen met een plat dak (circa 7 tot 4 meter hoog). In de jaren '70 is er ook een circa 6 meter hoge gymzaal gerealiseerd.

Het terrein, dat in eigendom is van de gemeente, is al enige jaren niet meer in gebruik als school. In het schoolgebouw is momenteel een natuurcentrum (tijdelijk) gevestigd en er vindt tijdelijke opslag van goederen plaats. Het natuurcentrum zal binnenkort worden verplaatst naar De Morgenster. De gymzaal is nog wel in gebruik door diverse scholen in Noordwijk.



Afbeelding: deel van het schoolgebouw Witte Mavoterrein (links) en gymzaal (rechts)

De entree van het terrein is aan de Duinweg gesitueerd. Ook is er een doorgang vanaf de Stijntjesduinstraat (tussen nummer 32 en 36) richting de gymzaal.



Afbeelding: ingang schoolgebouw vanaf de Duinweg (links) en doorgang vanaf de Stijntjesduinstraat (rechts)

Rondom het Witte Mavoterrein staan diverse woningen die een afscherming van het schoolterrein vormen. Het schoolgebouw is desondanks goed zichtbaar vanaf de openbare weg doordat tussen het schoolgebouw en de Duinweg geen bebouwing aanwezig is.



Afbeelding: zichtbaarheid schoolgebouw Witte Mavoterrein vanaf Duinweg

De bebouwing aan het Piet Heinplein, de Piet Heinstraat en de Stijntjesduinstraat bestaat uit aaneengebouwde woningen. De woningen zijn, op een enkele uitzondering na, eenlaags met een ruime kap. Ook zijn er enkele tweelaagse woningen met een kap. Langs de Duinweg zijn vrijstaande, eenlaagse

woningen met een relatief grote kap aanwezig. Ook is er een hotel aanwezig op Duinweg 7. Het hotel is in een tweelaags gebouw met kap gevestigd.



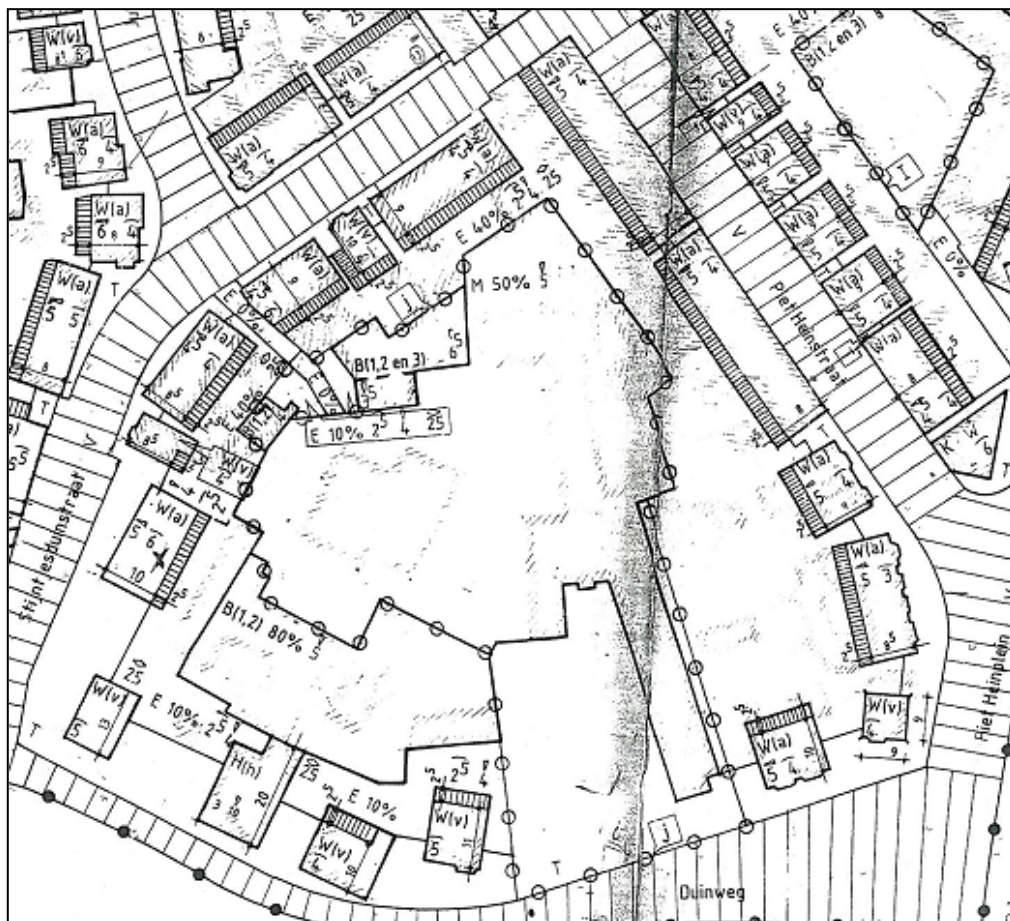
Afbeelding: aaneengebouwde woningen in de Piet Heinstraat (links) en vrijstaande woningen aan de Duinweg (rechts)

Tussen de woningen en het Witte Mavoterrein zijn twee bedrijven aanwezig, zijnde een bollenbedrijf aan de Duinweg 5A en een fietsreparatiebedrijf op de Stijntjesduinstraat 34.

Er is achter de Stijntjesduinstraat 26 een schuur aanwezig die in eigendom is van de gemeente. De schuur is te bereiken via de rijwielhandel op nummer 34 en wordt momenteel gebruikt als opslag van de rijwielhandel.

3. GELDEND BESTEMMINGSPLAN

In het plangebied voor het bestemmingsplan “Noordwijk aan Zee - Witte Mavoterrein” geldt het bestemmingsplan Noordwijk aan Zee Centrum e.o. Het bestemmingsplan is op 25 maart 1997 vastgesteld door de gemeenteraad en op 4 november 1997 goedgekeurd door de provincie.



Afbeelding: uitsnede
plankaart
bestemmingsplan
Noordwijk aan Zee
Centrum e.o.

Het grootste deel van het plangebied, waaronder het schoolgebouw en de gymzaal, is in het geldende bestemmingsplan bestemd als ‘Maatschappelijke doeleinden’. Gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor gebouwen van maatschappelijke aard, zoals kerken, scholen, gymzalen, etc. met bijbehorende parkeergelegenheid en erven. Het bestemmingsvlak mag daarbij voor 50% worden bebouwd met gebouwen met een maximale bouwhoogte van 5 meter.

Een deel van het terrein dat is gelegen aan de Duinweg is bestemd als ‘Tuin of onbebouwd erf’. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

De doorgang naar de gymzaal (tussen Stijntjesduinstraat 32 en 36) is bestemd als ‘Erf’. Het gaat daarbij om erven van een aangrenzende bestemming. Het erf mag niet bebouwd worden.

De schuur op kavel 2684 is bestemd als ‘Bedrijven, categorie 1, 2 en 3’. Daardoor is het gebruik als bedrijf dat tot categorie 1, 2 of 3 (zoals bedoeld in de bijbehorende Staat van bedrijfsactiviteiten) behoort toegestaan. Een gebouw mag maximaal 5 meter hoog zijn.

Op de twee doorgangen naar de Stijntjesduinstraat en Piet Heinstraat na geldt voor het gehele plangebied een wijzigingsbevoegdheid. Dat houdt in dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om het bestemmingsplan te wijzigen. De wijzigingsbevoegdheid houdt in dat de bestemmingen binnen het aangeduide gebied mogen wijzigen in de bestemming ‘Aaneengesloten woningen (W(a))’ waarbij de volgende criteria gelden:

- op de gronden zijn minimaal 15 en maximaal 22 aaneengesloten woningen met bijbehorende ontsluitingswegen toegestaan;
- de goothoogte van de woningen bedraagt maximaal 5,5 meter;

- er geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning;
- er dient te worden voldaan aan de vastgestelde hogere grenswaarden vanwege wegverkeerslawaaï.

De voorgenomen herontwikkeling (zie hoofdstuk 5) past niet binnen de wijzigingsregels die zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Zo wordt er in de huidige planvorming deels uitgegaan van vrijstaande woningen in plaats van aaneengesloten woningen, bedraagt de maximale goothoogte 6 meter in plaats van 5,5 meter en is er uitgegaan van een parkeernorm van 1,6 tot 1,7 parkeerplaatsen per woning in plaats van 1,5 parkeerplaatsen per woning. Daarnaast gaat de wijzigingsbevoegdheid niet uit van een ontsluiting via de Piet Heinstraat terwijl dit in de huidige planvorming wel uitgangspunt is.

4. BELEIDSKADER

4.1 Europees en rijksbeleid

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld.

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte oftewel het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Bij de inwerkingtreding van de SVIR en het Barro zullen de Nota Ruimte en Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid komen te vervallen.

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Enkele in het Barro opgenomen onderdelen zijn kustfundament, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het meer neerleggen van beslissingen dichterbij de burger. Om die reden bevat deze structuurvisie een veel beperkter aantal nationale belangen dan voorheen en minder regels in de Amvb Ruimte dan eerder was voorgenomen. Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan andere overheden door hen goed worden behartigd. Waar de Amvb Ruimte bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal de bestemmingsplannen dan ook niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het bestemmingsplan. De onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied.

Europese Kaderrichtlijn Water

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

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

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

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die op 22 december 2009 in werking is getreden.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen. Als bijlage bij het ontwerp Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee. Deze beleidsnota's vormen een nadere uitwerking en onderbouwing van de keuzes die in de hoofdtekst staan van het Nationaal Waterplan en dienen in samenhang ermee te worden gelezen.

Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo gelijkblijft of toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. Het voorliggende bestemmingsplan leidt niet tot een vermindering van groen en/of water (aangezien er nu geen groen en/of water aanwezig is). In hoofdstuk 7 is nader ingegaan op de waterhuishouding.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) heeft ongeveer 25 regelingen samengebracht die de fysieke leefomgeving betreffen. Het gaat hierbij om bouw-, milieu-, natuur- en monumentenvergunningen. Die zijn opgegaan in één vergunning: de zogenoemde Omgevingsvergunning. Zo hebben burgers en ondernemers nog maar te maken met één loket, één beschikking en één procedure. De aanvraag kan digitaal worden gedaan en behandeld. De omgevingsvergunning is op 1 oktober 2010 landelijk ingevoerd.

De Wabo leidt onder meer tot een nieuwe, ruimere regeling voor vergunningvrij bouwen en andere termen in een bestemmingsplan (afwijken in plaats van ontheffing). In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de gewijzigde temen. Vergunningsvrije bebouwing wordt niet in een bestemmingsplan geregeld.

4.2 Hoogheemraadschap Rijnland

Keur Rijnland 2009

Op 22 december 2009 is de Keur Rijnland 2009 in werking getreden. Op basis van artikel 3.1.4 onder 2 van de Keur is het verboden gebouwen, bouwwerken etc. te plaatsen, onbebouwde/onverharde grond te verharden en werkzaamheden te verrichten als gevolg waarvan neerslag versneld tot afvoer komt. Dit houdt in dat de initiatiefnemer afdoende compenserende maatregelen moet nemen zodat het oppervlaktewatersysteem na de realisering van de verharding in ieder geval niet zwaarder belast wordt dan voordien.

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

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid 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 gescheiden worden 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 afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

4.3 Provinciaal beleid

Visie op Zuid-Holland

- Algemeen

Gedeputeerde Staten hebben op 2 juli 2010 de provinciale Structuurvisie vastgesteld. De Actualisering van de provinciale Structuurvisie is op 29 februari 2012 vastgesteld. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De provincie onderscheidt vijf hoofdpogaven:

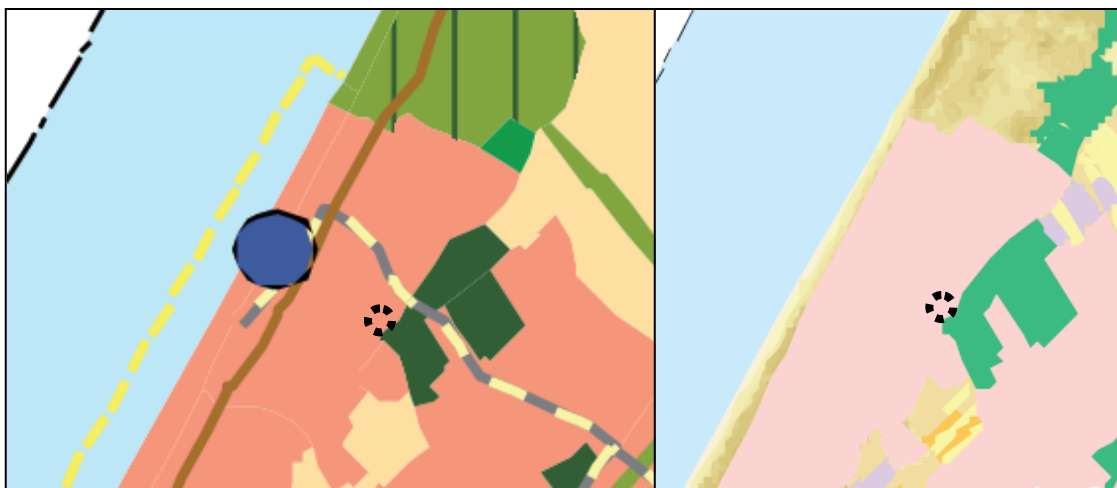
- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

De laatste drie hoofdpogaven geven richting aan de ruimtelijke hoofdstructuur van Zuid-Holland. Hierin staan het evenwicht en de samenhang tussen het stedelijk netwerk, de Zuidvleugelgroenstructuur en het landelijk gebied centraal. Ook de langetermijnambities voor eerste twee hoofdpogaven werken door in de visie voor 2020. De vijf hoofdpogaven zijn uitgewerkt in veertien provinciale belangen. Deze belangen zijn voor de provincie Zuid-Holland leidend in het ruimtelijk beleid tot 2020. Verderop in de tekst zal nader in worden gegaan op de provinciale belangen.

- Functies en kwaliteiten

In de structuurvisie kiest de provincie voor een tweeledige sturing, zowel op ruimtelijke functies als op ruimtelijke kwaliteiten. Functie en kwaliteit staan niet los van elkaar. Deze aspecten worden in de structuurvisie in beeld gebracht op een Functiekaart en een Kwaliteitskaart. Deze kaarten hebben eenzelfde status en vullen elkaar aan:

- De Functiekaart geeft de gewenste ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020.
- De Kwaliteitskaart stuurt aan op het 'waar en welke'. Op de kaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale, regionale schaal.



Afbeelding: uitsnede functiekaart (links) en uitsnede kwaliteitskaart (rechts)

Op de Functiekaart is het plangebied aangewezen als stads- en dorpsgebied. Dit is aaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen. Het nabijgelegen Middengebied is aangewezen als stedelijk groen buiten de contour, oftewel groengebied groengebied buiten en meestal in aansluiting op het stads- en dorpsgebied cq. de bebouwingscontour met als hoofdfunctie sportterrein, volkstuinen en/of begraafplaats.

Gelet op de Kwaliteitskaart geldt voor het plangebied de kwaliteitsambitie 'Kwaliteit in stads- en dorpsgebied'. Het gaat daarbij onder meer om:

- Behoud en versterking van een brede waaier aan woon- en werkmilieus (elk dorp en stad zijn eigen kleur).
- Hoogteaccenten vallen zoveel mogelijk samen met 'zwaartepunten' in de stedelijke structuur;
- Zwaartepunt van de verstedelijking ligt in stad en dorp binnen de invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer.
- Elke kern (dorp) ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp.
- Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de groen- en waterstructuur als onderdeel van het stads- en dorpsontwerp.
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.

- Provinciale belangen

Zoals hiervoor is aangegeven zijn in de structuurvisie provinciale belangen aangegeven. Het gaat daarbij om de volgende, voor het plangebied relevante provinciale belangen:

1. Versterken stedelijk netwerk.
2. Voldoende aanbod van verschillende woonmilieus.
3. Voorzien in een gezonde leefomgeving.

Ad 1 (Versterken stedelijk netwerk): er wordt uitgegaan van het intensief benutten van ruimte in bestaand bebouwd gebied door het ruimtegebruik op locaties en infrastructuur beter te benutten. De verstedelijkingsopgave richt zich vooral op het bestaand stads- en dorpsgebied 2010. Gedifferentieerd ruimtegebruik maakt dit gebied aantrekkelijk voor mensen om te wonen en voor bedrijven om zich te vestigen. 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.

Alle kernen in de provincie zijn omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd en waarbinnen de woningbouwopgave tot 2020 kan worden geacommodeerd.

De woningproductie voor de Zuidvleugel (waar Noordwijk ook toe behoort) bedraagt voor de periode 2010-2020 bruto 175.000 woningen, uitgesplitst naar regionale opgaven. Dit programma gaat uit van minimaal migratiesaldo nul. Hierdoor vindt verdergaande concentratie van verstedelijking in de Zuidvleugel plaats.

Zuid-Holland wil dat voor alle stedelijke ontwikkelingen het principe geldt: eerst intensiveren van bestaand gebruik, vervolgens nagaan of door herstructureren de beschikbare ruimte in het bestaand bebouwd gebied beter benut kan worden en pas dan uitbreiden.

Ad 2 (Voldoende aanbod van verschillende woonmilieus): de provincie wil in 2020 een betere afstemming tussen vraag en aanbod in woonmilieus. Er is behoefte aan grotere differentiatie. Zuid-Holland wil aantrekkelijke woonmilieus bieden en aan de veranderde vraag voldoen. Belangrijk in Zuid-Holland is het aanbod van voldoende woningen in de sociale sector per regio. Voor de totale productie van woningen geldt in beginsel per regio een aandeel van 30 procent bouwen in de sociale sector.

Ad 3 (Voorzien in een gezonde leefomgeving): leefomgevingskwaliteit kan afnemen door geluidhinder, geurhinder, overschrijding van de fijnstofnormen en onveilige situaties.

- Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Visie op Zuid-Holland. De herontwikkeling van het plangebied tot woningbouw correspondeert met de Functiekaart. Door de herontwikkeling vindt een intensievere benutting van de gronden binnen de bebouwingscontour plaats. Ook wordt er bijgedragen aan de verstedelijkingsopgave en ontstaat er een grotere differentiatie in woonmilieus (zie hoofdstuk 5). Op de diverse milieuaspecten wordt ingegaan op hoofdstuk 6.

Verordening Ruimte

Net als de provinciale Structuurvisie is de Verordening Ruimte vastgesteld op 2 juli 2010. In de Verordening zijn regels opgenomen voor bestemmingsplannen. Zo zijn er regels opgenomen voor bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden buiten de bebouwingscontouren of in de ecologische hoofdstructuur. Ook ten aanzien van kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel zijn regels opgenomen. In de Verordening zijn echter geen regels opgenomen die relevant zijn voor het bestemmingsplan.

4.4 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie Holland Rijnland

De 'Regionale Structuurvisie' is de toekomstvisie op de ruimtelijke kwaliteit en ontwikkeling van de regio tot 2015, met een doorkijk naar 2020. De Regionale Structuurvisie is op 24 juni 2009 vastgesteld door de regio Holland Rijnland. Holland Rijnland is een samenwerkingsverband van twaalf gemeenten: Kaag en Braassem, Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude.



Afbeelding: Visiekaart 2020

Binnen de Regionale Structuurvisie wordt de ruimtelijke positie van de regio bepaald en gekeken hoe dit zich verhoudt tot haar (Randstedelijke) omgeving. Hiervoor worden zeven kerndoelen nagestreefd:

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

De kerndoelen 1 en 4 zijn relevant voor het bestemmingsplan:

- Holland Rijnland is een top woonregio: De regio Holland Rijnland biedt een unieke woonomgeving met een diversiteit aan woonmilieus in het hart van de Randstad. Holland Rijnland wil dit kenmerk benutten en verder uitbouwen, zodat de regio een topwoonregio in de Randstad wordt. De regio onderscheidt zich door zijn centrale ligging en gevarieerde woonomgeving. Het reserveren van grond voor woningen heeft ruimtelijke prioriteit. Knelpunt is dat het woningaanbod (in kwantiteit en kwaliteit) achterblijft bij de vraag. Het is noodzakelijk dat er niet alleen voldoende, maar ook gevarieerd, gedifferentieerd en kwalitatief goed wordt gebouwd om de doelgroep van jonge beroepsbevolking te behouden. Holland Rijnland bouwt netto 33.000 woningen in de periode 2000-2020, voornamelijk in de Aaneengesloten Stedelijke Agglomeratie (Leiderdorp, Leiden, Voorschoten, Oegstgeest en Katwijk). Voor Noordwijk bedraagt de woningbouwopgave 2.926 woningen in de periode 2000-2019. In de regio wordt per gemeente 30 procent van de woningbouwopgave in de sociale sector gerealiseerd.
- Groen blauwe kwaliteit staat centraal: Bij alle toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in de regio staat het groen-blauwe raamwerk centraal en dus wordt de ondergrond gebruikt als onderlegger bij het stedenbouwkundig ontwerp. Om de kwaliteit van het leefmilieu in de regio te handhaven en te verbeteren, moet de ondergrond als leidraad worden gehanteerd.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Regionale Structuurvisie doordat de voorgenomen herontwikkeling bijdraagt aan de woningbouwopgave voor Noordwijk, de noodzaak om gevarieerde en gedifferentieerde woningen te bouwen en de opgave om per gemeente 30 procent van de woningbouwopgave in de sociale sector te realiseren. Er wordt bij de herontwikkeling rekening gehouden met het bestaande duinreliëf. Door de woningen in de bebouwde kom van Noordwijk aan Zee te realiseren wordt bovendien indirect bijgedragen aan het openhouden van het omliggende landschap.

4.5 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Noordwijk 2025

Het beleid van de gemeente Noordwijk heeft als referentiekader de 'Toekomstvisie Noordwijk 2025' (vastgesteld 28 september 2004). Deze visie schetst de koers voor de toekomst en geeft houvast bij te maken beslissingen. Samen hebben gemeente, burgers en belanghebbenden gekozen voor kwaliteit. Kwaliteit als uitkomst van een goede afstemming tussen wonen, werken en verblijven. In verschillende visies is het streven naar kwaliteit een belangrijk uitgangspunt. Qua uitstraling en beleving dient Noordwijk zich te onderscheiden van andere plaatsen aan de Noordzeekust: ingetogen, stijlvol en charmant.

Ook in de ruimtelijke visies op Noordwijk is de Toekomstvisie de achtergrond.

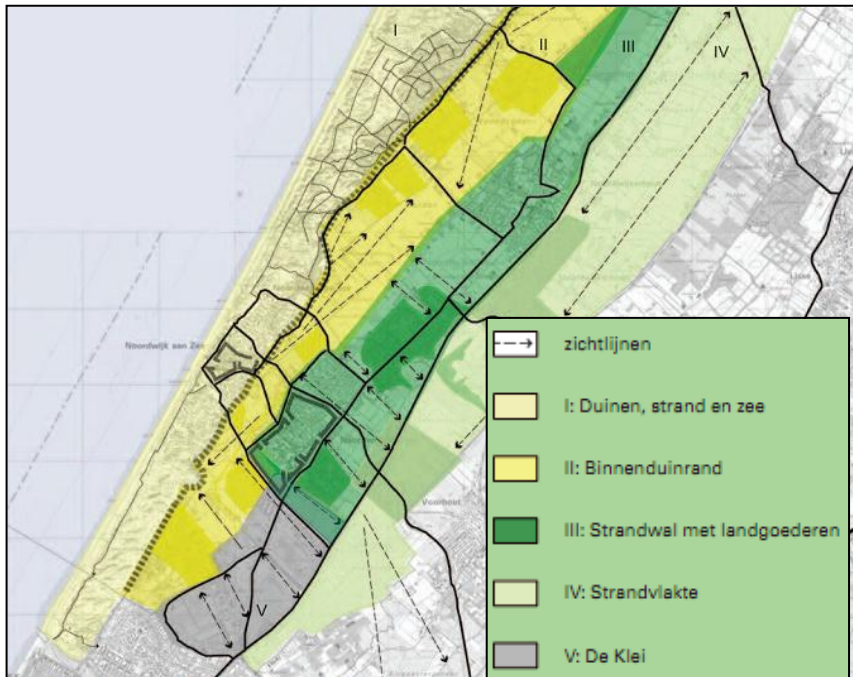
Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030

Op basis van de 'Toekomstvisie Noordwijk 2025' is op 2 september 2009 de 'Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030' vastgesteld. De Structuurvisie vertaalt de uitgangspunten van de Toekomstvisie in een integraal ruimtelijk programmatisch kader voor de ontwikkeling van Noordwijk. De structuurvisie vormt een integrale ruimtelijke visie op de bebouwde en onbebouwde omgeving van Noordwijk en biedt de randvoorwaarden voor de integrale gebiedsontwikkelingen van Noordwijk en de diverse deelgebieden. Naast de gebiedsontwikkelingen worden opgaven benoemd voor herstructurering, kwaliteitsverbetering van de buitenruimte en voor het landschap. Voorts worden de uitgangspunten van de structuurvisie de basis voor ruimtelijke keuzen in de toekomst op gemeentelijk en regionaal schaalniveau. Het centrale begrip van de Toekomstvisie en de Ruimtelijke Structuurvisie is kwaliteit en daarmee tevens het centrale thema van de ruimtelijke ontwikkeling van Noordwijk. Het landschap waarin Noordwijk ligt is daarbij een belangrijk vertrekpunt.

In de Structuurvisie zijn verschillende doelen opgenomen, waaronder:

1. Versterken beleving van de landschappelijke zones;
2. Behoud van eigen identiteit van de kernen;
3. Sterke positie in de regio behouden en uitbouwen.

Ad 1: de Structuurvisie gaat uit van een onderverdeling van Noordwijk in 5 landschappelijke zones. Deze landschappelijke zones vormen de dragers van ruimtelijke ontwikkelingen. Het versterken van de beleving van de landschappelijke zones kan door enerzijds samenhang aan te brengen in de ruimtelijke inrichting binnen de zone en anderzijds door de contrasten tussen de verschillende zones te benadrukken. Het plangebied van dit bestemmingsplan is onderdeel van de zone 'Duinen, strand en zee' (zie navolgende afbeelding).



Afbeelding: landschappelijke zones structuurvisie.

De zone 'Duinen, strand en zee' biedt de rust en ruimte van het kustlandschap met zijn relatief jonge duinen. Het heeft een bebouwd (Noordwijk aan Zee) en een onbebouwd deel. Noordwijk aan Zee bestaat uit drie delen die grotendeels het huidige karakter zullen behouden. Het verschil tussen de delen zal versterkt worden. Het plangebied van dit bestemmingsplan behoort tot het deel: de noordelijke uitbreidingswijken.

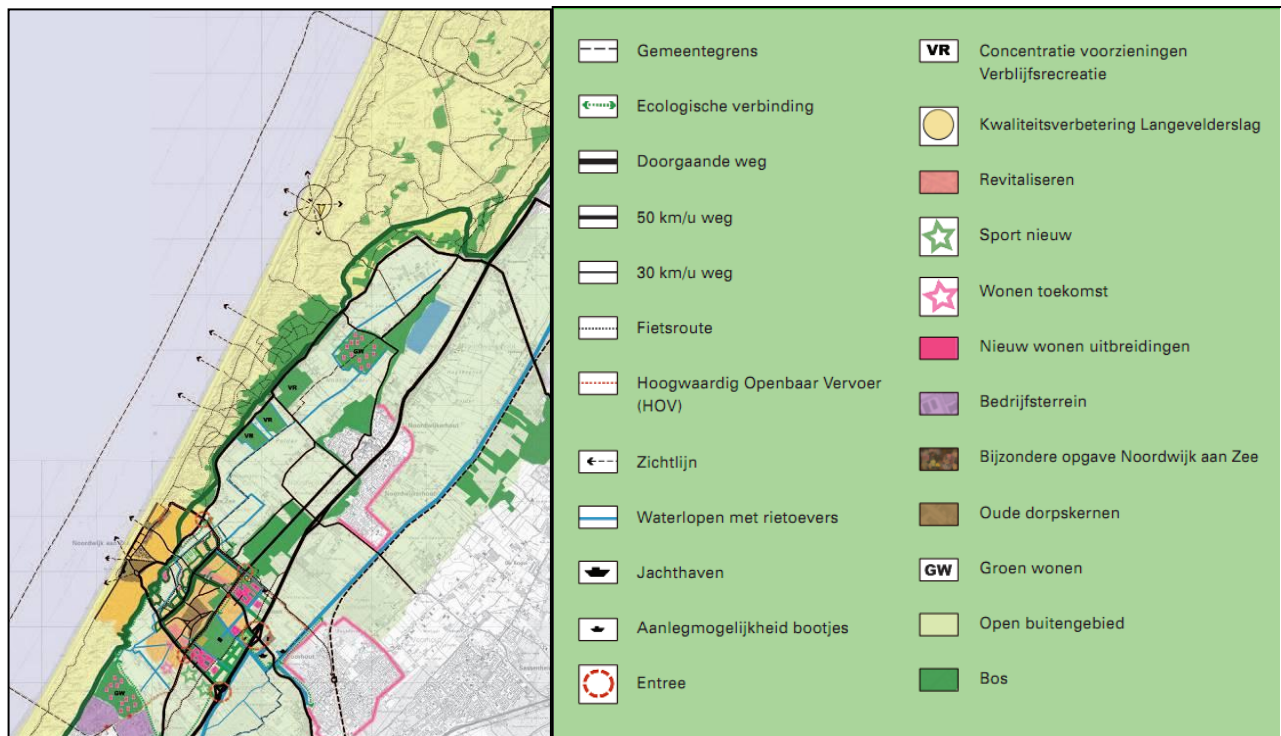
Voor ruimtelijke ontwikkelingen in Noordwijk aan Zee is het Beeldkwaliteitplan opgesteld met specifieke eisen en beeldkaders voor alle onderscheiden delen. In de uitgangspunten wordt sterk de nadruk gelegd op het belang van afstemming van bouwplannen op de omgeving, op de eigenheid van iedere locatie en op de inrichting van de openbare ruimte. Dit moet enerzijds gedurende een lange periode consistentie in het beeld van de bebouwing garanderen, en anderzijds ontwikkelaars en initiatiefnemers in staat stellen op voorhand met passende plannen te komen. In het document is een streefbeeld omschreven dat zich de Noordwijkse stijl noemt: een architectuur die past bij de badplaatsen aan de Atlantische kust en voortborduurde op de traditie van de oude Noordwijkse duinvilla's.

Ad 2: de kwaliteiten van de kernen liggen in de eigen identiteit: Noordwijk aan Zee ontleent deze aan de ontwikkeling in de duinen. Om deze eigen identiteiten te bewaren, is het van belang de contrasten te versterken. Dat betekent dat de kernen Binnen en Zee niet aan elkaar mogen vastgroeien. Daarnaast moeten de kernen met een open zone gescheiden blijven van Katwijk, Teylingen en Noordwijkerhout. Hierbij moeten de contrasten tussen open en onbebouwd landschap bewaard blijven.

Ad 3: de woningmarkt in Noordwijk hangt samen met regionale ontwikkelingen. In zowel de directe als de ruimere omgeving wordt de komende jaren flink gebouwd. De druk op de woningmarkt in Noordwijk is groot, vanwege de bijzondere ligging in een afwisselend kustlandschap en dicht bij een aantal aantrekkelijke

steden. Daarnaast is er sprake van een probleem voor starters op de woningmarkt. Noordwijk kiest uitdrukkelijk voor beheerste groei.

In de Overzichtskaart van de Ruimtelijke Structuurvisie is het plangebied onderdeel van Noordwijk aan Zee.



Afbeelding: uitsnede Overzichtskaart Ruimtelijke Structuurvisie

De wegen in Noordwijk vervullen naast een verkeerskundige functie ook een belangrijke rol in de beleving van de landschappelijke zones van Noordwijk, zoals de Duinweg. Deze loopt langs de binnenduintrand en wordt geflankeerd door een bosrijke rand, de steilrand. Samen met de begroeiing langs de Woensdagse Watering langs de wateringlijn vormt de Duinweg de landschappelijke omkadering van zowel de kernen als het Middengebied.

Het bestemmingsplan is in lijn met de ruimtelijke structuurvisie doordat het contrast tussen de landschappelijke zones 'Duinen, strand en zee' en 'Binnenduintrand' behouden blijft. Het plangebied van het bestemmingsplan is gelegen aan de rand van de beide landschappelijke zones.

Woonvisie Wonen op Maat Noordwijk 2010 - 2015

In oktober 2006 heeft de gemeenteraad van Noordwijk een woonvisie vastgesteld voor de periode 2006-2015. Naar aanleiding van het coalitieakkoord (zie verderop) is deze woonvisie op 3 november 2010 geactualiseerd.

De centrale ambitie voor het wonen in de periode 2010-2015 luidt net als in de periode 2006-2009 als volgt: "De gemeente Noordwijk wil de doorstroming op de woningmarkt verbeteren door gericht woningen toe te voegen die op korte en middellange termijn bijdragen aan het verminderen van de spanning op de woningmarkt. Daarnaast wil Noordwijk de bestaande woningvoorraad beter laten aansluiten op de woonwensen van haar inwoners. Ook wil zij de kwaliteit van het woonklimaat binnen haar gemeentegrenzen versterken. Tot slot wil de gemeente woningen toevoegen die:

1. bijdragen aan de allure van Noordwijk als kustplaats en
2. investeringen mogelijk maken om bijzondere voorzieningen die daarmee samenhangen te kunnen realiseren.

De beleidsdoelen daarbij zijn:

- a. Het vergroten van de mogelijkheden voor het vinden van een zelfstandige woning voor lage en middeninkomens (waaronder nadrukkelijk jongeren en starters);
- b. Het verkleinen van het gat tussen huur en koop;
- c. Het vergroten van het aanbod levensloopbestendige woningen.

De accenten zijn gericht op:

- De norm van 30% (kernen) – 40% (uitleggebieden) sociale woningbouw is geen hard gegeven, waarbij bouwtempo en bouwprogramma worden gericht op Noordwijkse behoefte.
- Extra aanbod voor starters door nieuwbouw en lokaal maatwerk.
- Blijvende aandacht voor levensloopbestendigheid.
- Doorstroming: nadruk op middeldure en dure woningen.
- Stimuleren woningvergroting.

Het bestemmingsplan draagt bij aan de uitvoering van de woonvisie doordat er woningen worden toegevoegd en er deels wordt voorzien in de realisatie van middeldure en dure woningen (vrijstaande woningen Duinweg).

Welstandsnota 2011

De gemeente Noordwijk heeft in april 2011 een nieuwe welstandsnota vastgesteld. In deze Welstandsnota staan algemene uitgangspunten (deel A), gebiedsgerichte criteria (deel B) en objectgerichte criteria (deel C) aangegeven. Een bouwplan wordt door de welstandscommissie getoetst aan de Welstandsnota.

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen in het deelgebied "Gemengde bebouwing". In dit gebied geldt een bijzonder welstandsniveau. Dat houdt in dat in een dergelijk gebied extra inspanning ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit gewenst is. In de Welstandsnota is een gebiedsbeschrijving voor het deelgebied opgenomen en er zijn gebiedscriteria weergegeven. Enkele voor het plangebied relevante criteria zijn:

- Behouden van het dorpse karakter en de structuur van bouwblokken en binnenterreinen:
 - grootschalige bebouwing staat op achter-/binnenterreinen, waar bij herinrichting wel rekening moet worden gehouden met de kleinschaligheid en kwetsbaarheid van de 19^{de} eeuwse rand waarbij deze rand de binnenterreinen altijd zal verhullen;
 - de bebouwing op de duinrand volgt de richting van het duinmassief, staat los en is op het middengebied gericht.
- De hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte met de ontsluiting via maaiveld of via binnenterrein.
- De rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen van elkaar.
- Bijgebouwen staan uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn.
- De bouwmassa en gevelopbouw harmoniëren met het dorpse karakter van het gebied.
- Gebouwen zijn individueel en afwisselend.
- Gebouwen bestaan uit een onderbouw van één tot twee lagen met kap waarbij:
 - de randen van de bouwblokken bestaan uit één laag met een kap
 - op de duinrand voldoende onderlinge afstand is tussen de verschillende gebouwen waardoor kleine en middelgrote korrels met maximaal twee lagen en kap voorkomen.

Coalitieakkoord 2010-2014

De coalitie in Noordwijk heeft op 21 april 2010 een akkoord gesloten voor de periode 2010-2014. In het akkoord is onder meer aangegeven dat Noordwijk een gematigde en beheerste groei naar maximaal 30.000 inwoners in 2020 zal kennen. Er wordt daarbij gekozen voor een kwalitatieve groei. Het bouwtempo wordt aangepast aan de marktomstandigheden en houdt rekening met de Noordwijkse bevolkingsontwikkeling en de eigen behoefte aan nieuwe woningen.

Het bestemmingsplan draagt bij aan het voornemen zoals opgenomen in het coalitieakkoord aangezien het bestemmingsplan de realisatie van 15 tot 19 woningen mogelijk maakt.

5. RUIMTELIJK KADER

De doelstelling van dit bestemmingsplan is om de herontwikkeling van het Witte Mavoterrein, zoals beschreven in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE), mogelijk te maken. In deze paragraaf zal daarom als eerste worden ingegaan op het SPvE. Ook zal worden ingegaan op het in voorbereiding zijnde Beeldkwaliteitplan, welke tevens als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Beide documenten vormen het ruimtelijk kader voor de herontwikkeling. De voor het bestemmingsplan relevante onderdelen van het SPvE en het Beeldkwaliteitplan zijn in het bestemmingsplan vastgelegd.

5.1 Stedenbouwkundig Programma van Eisen Herontwikkeling Witte Mavoterrein (SPvE)

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 23 november 2010 het SPvE vastgesteld. Het SPvE is het richtinggevend kader voor het ontwerp van de woningen en de openbare ruimte. In het navolgende wordt ingegaan op de voor het bestemmingsplan relevante onderdelen.

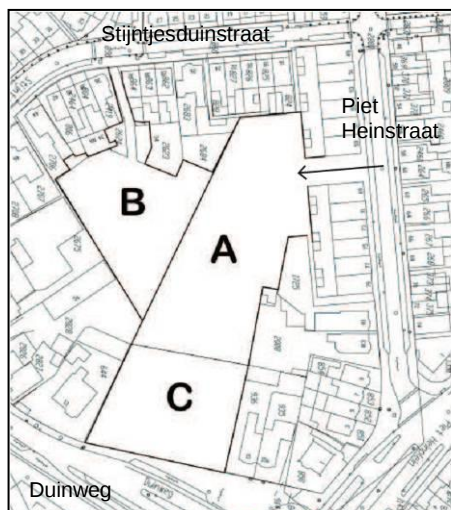
- Algemeen

De intieme sfeer van het binnenterrein waar het Witte Mavoterrein op is gelegen kan bij de nieuwe verkaveling versterkt worden. Vanuit die overweging is in het SPvE gekozen voor het principe van woningen rondom een openbaar hofje. In Noordwijk aan Zee komt dit vaker voor: veel binnenterreinen die in het verleden plaats boden aan bedrijvigheid, zijn in de loop der tijd veranderd in woonhofjes.

Bij de ontwikkeling van de nieuwe woningen aan de Piet Heinstraat is rekening gehouden met de ontsluiting van het Witte Mavoterrein vanaf deze straat doordat er tussen de panden 59 en 69 een doorgang open is gehouden. Toegang tot het binnenterrein (hof) via de Piet Heinstraat is vanuit stedenbouwkundig én verkeerskundig oogpunt veel wenselijker dan via de Duinweg.

De herontwikkeling van het Witte Mavoterrein is in drie delen onder te verdelen:

- Gebied A is het centrale deel, het binnenterrein waar nu nog het oude schoolgebouw van de Witte Mavo staat. Met de sloop van het schoolgebouw komt een terrein vrij aan de achterzijde van de bebouwing aan de Piet Heinstraat en de Stijntjesduinstraat. Dit binnenterrein leent zich als rustig woonhof met een intieme sfeer.
- Gebied B is de naastgelegen locatie waar de gymzaal staat. Deze gymzaal wordt gehandhaafd. Voor de ontwikkeling van gebied A zal nadrukkelijk rekening moeten worden gehouden met de bestaande gymzaal (het gebruik en de inrichting van de omgeving) en de mogelijkheden om op termijn het gebouw te vervangen voor nieuwbouw en daarmee het completeren van het hof. In het bestemmingsplan is hier op geanticipeerd doordat er ter plaatse van gebied B een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen.
- Gebied C is het gedeelte grenzend aan de Duinweg. De begrenzing van dit deelgebied is bepaald aan de hand van aangrenzende kavelmaten en oriënteert zich uitsluitend op de Duinweg. Deze locatie leent zich voor private ontwikkeling.



Afbeelding: indeling gebieden herontwikkeling Witte Mavoterrein (het weergegeven gebied komt niet geheel overeen met de begrenzing van het plangebied van dit bestemmingsplan)

- Deelgebied A hofbebouwing

Het binnenterrein (oppervlak van circa 3.000 m²) wordt net als andere binnenterreinen in Noordwijk aan Zee ontwikkeld als hof. Het hof kent een eenzijdige hoofdontsluiting en een autoluw karakter.

De hofopzet voor het Witte Mavoterrein kent een hoofdtoegang vanaf de Piet Heinstraat. Deze doorgang is bewust als reservering open gehouden bij de planontwikkelingen aan de Piet Heinstraat. Op het binnenterrein wordt direct bij de toegang een parkeerruimte ingericht voor auto's.

Naast deze auto-ontsluiting is er een ontsluitingsroute voor langzaam verkeer van en naar de Stijntjesduinstraat. Door het realiseren van de doorgang zullen er twee parkeerplaatsen worden opgeheven in de Piet Heinstraat. Deze twee parkeerplaatsen worden gecompenseerd in het plangebied van dit bestemmingsplan.

Op het binnenterrein is ruimte voor een verzameling autonome gebouwen op een erf. De gebouwen mogen van elkaar verschillen qua maat en typologie, maar hebben een architectonische verwantschap, zodat het een herkenbare eenheid is.

Een oriëntatie op dat collectieve erf wordt versterkt door de veranda's aan de voorzijde. Sommige woningen hebben tevens een zij- of achtertuin. Het erf moet een informeel karakter krijgen en veelzijdig bruikbaar zijn: autoluw en met ruimte voor een enkele boom, bank of groenvoorziening. De woningen staan georiënteerd op het hof, met een zachte overgang tussen privé en collectief hof.

De levensloopbestendige woningen worden in drie clusters van drie tot vijf woningen gerealiseerd. De woningen zijn eenlaags met een kap waarbij de maximale goothoogte 6 meter en de maximale nokhoogte 8 meter bedraagt. In de noordwesthoek komt een woning/schuur waarbij de woning een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale nokhoogte van 6 meter krijgt.

Voor de woningen die geen achtertuin hebben, is een bergingcomplex in de hofbebouwing opgenomen.

Deelgebied B locatie gymzaal

Omdat voorlopig geen ontwikkeling op de locatie van de gymzaal voorzien is, worden verder geen ruimtelijke principes uitgewerkt. Voor de ontwikkeling op korte termijn wordt volstaan met het open houden van een langzaam verkeersontsluiting naar de Stijntjesduinstraat. Op de langere termijn zal aansluiting worden gezocht bij de verkavelingsopzet van deelgebied A. Voor de gymzaal met de bestemming "Maatschappelijk" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van maximaal 4 woningen

Deelgebied C vrijstaande bebouwing

De Duinweg markeert de grens tussen twee landschappelijke zones (zie ook de Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030), namelijk de Binnenduinstrand (Middengebied) en Duinen, strand en Zee (Noordwijk aan Zee). De huidige woningen aan de Duinweg liggen allen verhoogd ten opzichte van de weg en kijken vrij uit over het open landschap van het Middengebied. De typologie aan de Duinweg varieert, het deel nabij het Witte Mavoterrein kenmerkt zich door losse villabebouwing op kavels van gemiddeld 15-20 meter breed. Verder in noordelijke richting is er dichtere bebouwing met een kleinere korrel- en kavelgrootte.

Het terrein aan de Duinweg (circa 1.200 m²) zal worden verkaveld aansluitend op en refererend aan de typologie langs de Duinweg. Dat betekent dat er ruimte is voor drie villa's met ruime tuinen rondom. Bij de verkaveling van het terrein dient rekening gehouden te worden met het hoogteverschil van 1 meter tussen kavel en straat: vanaf de Duinweg loopt het terrein steil op. Zoals alle bebouwing aan de Duinweg, dient er een voortuinstrook van minimaal 4,5 meter aangehouden te worden. Deze strook dient groen ingericht te worden, aansluitend op de belendende percelen.

De drie vrijstaande woningen krijgen een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter. De groene voorstrook tussen de Duinweg en de voorgevel van de woning mag voor maximaal 1/3^e deel verhard worden (waardoor dus 2/3^e deel onverhard blijft). Op eigen terrein wordt een garage gebouwd die terug zal liggen ten opzichte van de voorgevel van de woning.

5.2 Beeldkwaliteitplan Herontwikkeling Witte Mavoterrein

In navolging van het SPvE is een beeldkwaliteitplan opgesteld voor de herontwikkeling van het Witte Mavoterrein. Dit beeldkwaliteitplan (d.d. december 2011) is een uitwerking van het SPvE. Doel van het beeldkwaliteitplan is om alle betrokkenen bij het plan, zoals (toekomstige) bewoners en architecten te tonen welke ruimtelijke en architectonische kwaliteit wordt nagestreefd en hoe dat kan worden verwezenlijkt. Het beeldkwaliteitplan biedt richtlijnen die op hoofdzaken het gewenste beeld per deelgebied inzichtelijk maken. Daarnaast biedt het beeldkwaliteitplan randvoorwaarden voor de ruimtelijke invulling van het terrein. Hoofduitgangspunt van het beeldkwaliteitplan is het creëren van een eigen identiteit voor het Witte Mavoterrein: woningen rondom een intiem binnenhof. Ook de vrijstaande bebouwing aan de Duinweg krijgt een herkenbaar karakter, ingegeven door de richtlijnen in het beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitsplan is afzonderlijk doch gelijktijdig met het bestemmingsplan ter visie gelegd.

In het navolgende wordt ingegaan op de voor het bestemmingsplan relevante richtlijnen en randvoorwaarden.

- Deelgebied A hofbebouwing

Voor de woningen geldt het volgende:

- Een deel van de woningen krijgt een berging op het privé achtererf. De rest van de woningen krijgen bergingen in een gezamenlijk (bij)gebouw.
- De woningen krijgen een kapverdieping.
- De maximale goothoogte bedraagt 6 meter, de maximale nokhoogte 8 meter.



Afbeelding: impressie van de hofbebouwing, bovenaanzicht

Afbeelding: impressie hofbebouwing



De schuur achter Stijntjesduinstraat 26 wordt gesloopt en de grond wordt deels verkocht en deels geruild. Circa 45 m² wordt geruild met eigenaar van de Stijntjesduinstraat 26. Deze eigenaar bezit ook een schuur van 45 m². Door de ruil kan de ligging van een aantal parkeerhavens worden verbeterd. Daarnaast wordt circa 90 m² verkocht voor de realisatie van een kleine woning. De goothoogte is maximaal 3 meter en de nokhoogte is maximaal 6 meter. De parkeerplaatsen ten behoeve van deze woning zullen in de openbare ruimte worden gerealiseerd.

- Deelgebied C vrijstaande bebouwing

Voor de kavels die in particulier opdrachtgeverschap worden uitgegeven geldt het volgende:

- De voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw ligt aan de zijde(s) van de openbare weg minimaal 4,5 meter uit de perceelsgrens.
- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2,5 meter zodat de onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen minimaal 5 meter bedraagt.
- Het hoofdgebouw is op minimaal 10 meter van de achterperceelsgrens gelegen.
- De aan- en bijgebouwen staan minimaal 4 meter teruggelegen ten opzichte van de voorgevelrooilijn (dat wil zeggen minimaal 8,5 meter uit de perceelsgrens).
- De goothoogte van het hoofdgebouw is maximaal 5 meter, de nokhoogte is maximaal 10 meter.
- Het door het hoofdgebouw bebouwde oppervlak is maximaal 30% van het totale kaveloppervlak (wat neerkomt op circa 120 m²).
- De goothoogte van de bijgebouwen is maximaal 3 meter, de nokhoogte is maximaal 3,5 meter.
- Het door aan- en bijgebouwen bebouwde oppervlak van de kavel is maximaal 5% van het totale kaveloppervlak (wat neerkomt op circa 20 m²).
- Erfafscheiding aangrenzend aan openbare ruimte is aan de voorzijde maximaal 1 meter hoog.
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein, op maaiveldniveau, waarbij per kavel 1,7 parkeerplaatsen aangelegd worden ten behoeve van de woonfunctie.
- In de zone van 4,5 meter vanaf de zijde van de openbare weg van de perceelsgrens mag geen parkeerplaats aangelegd worden, noch mag er een auto geparkeerd staan.

5.3 Maaiveldhoogten

Het plangebied ligt aan en op de rand van de duinen. Er is daardoor sprake van sterk geaccidenteerd terrein.

Bij de uitwerking van het bouwplan dient zorgvuldig gekeken te worden naar het verloop van de hoogten. Daarnaast dient het terrein goed aan te sluiten op de belendende percelen. Het terrein komt daardoor op dezelfde hoogte of wat lager te liggen dan in de huidige situatie.



Afbeelding: tekening terreininmeting en hoogtelijnen van huidige situatie

5.4 Kabels en leidingen

In het plangebied zal een rioolleiding worden aangelegd. Bij bouwwerkzaamheden zal rekening met deze leiding moeten worden gehouden.

6. MILIEUASPECTEN

6.1 Bodem

Op grond van de Regeling omgevingsrecht dient bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem te worden ingediend, dat gebaseerd is op onderzoek dat is uitgevoerd door een persoon of een instelling die daartoe is erkend op grond van het Besluit bodemkwaliteit.

IDDS heeft een verkennend bodem- en asbestonderzoek ten aanzien van de voorgenomen herontwikkeling uitgevoerd (d.d. 1 maart 2011, zie bijlage) om zo inzicht te krijgen in aard, plaats van voorkomen en concentraties van eventueel aanwezige verontreinigende stoffen in de bodem. Het onderzoek is uitgevoerd op het perceel van het Witte Mavoterrein (inclusief de gymzaal), alsmede de aangrenzende percelen (tot maximaal 50 meter vanaf de grens van de Witte Mavo).

Ten behoeve van de onderzoeksopzet is er een vooronderzoek verricht. Uit het historische gebruik van de locatie blijkt dat er, voor zover bekend, geen tanks zijn gelegen in het onderzoeksgebied en dat er geen dempingen of ophogingen aanwezig zijn. In het verleden zijn in de directe nabijheid van het onderzoeksgebied (bloem)bollenkwekerijen gevestigd geweest. Het is mogelijk dat deze activiteiten de bodemkwaliteit ter plaatse van het onderzoeksgebied negatief hebben beïnvloed. Uit de bodemonderzoeken die in het verleden zijn uitgevoerd blijkt echter dat er geen ernstige verontreinigingen te verwachten zijn. Op basis van het vooronderzoek kan worden afgeleid dat op het huidige onderzoeksterrein geen aandachtspunten aanwezig zijn met betrekking tot het veroorzaken van een mogelijke bodemverontreiniging. Er is voor het verkennend bodemonderzoek daarom gebruik gemaakt van een onderzoeksstrategie "onverdachte locatie". Er zijn daarnaast inspectiegaten gegraven om na te gaan of er sprake is van asbest.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt het volgende:

- **Bovengrond**
 - in de bovengrond zijn plaatselijk bijmengingen met baksteen en puin waargenomen;
 - de bovengrond is licht verontreinigd met barium, cadmium, kwik, lood, zink en PAK;
 - de aangetoonde verontreiniging met zware metalen en PAK is naar alle waarschijnlijkheid te relateren aan de bijmengingen met puin en baksteen;
 - de zintuiglijk schone grond is niet verontreinigd met de onderzochte parameters;
 - in de bovengrond is de parameter OCB niet verhoogd aangetroffen;
- **Ondergrond**
 - in de ondergrond zijn geen bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen;
 - de ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte zware materialen, PCB's, PAK en minerale olie;
- **Grondwater**
 - het grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte zware metalen, vluchtige aromaten, VOCI en minerale olie;
- **Asbest**
 - op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen;
 - op basis van de verkregen resultaten is de onderzoekslocatie niet-verdacht met betrekking tot de aanwezigheid van asbest.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (grond) en/of de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende streefwaarden (grondwater) dient de hypothese "onverdacht" voor de onderzoekslocatie formeel gezien te worden verworpen. De gemeten waarden zijn echter dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem in het onderzoeksgebied niet noodzakelijk wordt geacht. Er worden op basis van de onderzoeksresultaten en uit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen voorzien inzake het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Door de in paragraaf 5.2 genoemde grondruil en -verkoop is het plangebied ten opzichte van het voorontwerp uitgebreid met de gronden achter Stijntjesduinstraat 26. Voor deze gronden is inmiddels ook

een milieukundig bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (d.d. 6 februari 2012, zie bijlage). Uit dat onderzoek kan worden geconcludeerd dat:

- De bodem plaatselijk licht is verontreinigd met lood, PCB en minerale olie en overwegend licht verontreinigd is met PAK;
- Ter plaatse van een deel van het onderzochte terrein (daar waar parkeerplaatsen zijn voorzien) is de bodem overwegend matig tot sterk verontreinigd met zink en licht tot plaatselijk sterk verontreinigd met PAK. Hierbij kan worden gesteld dat op het betreffende terreindeel circa 15 m³ grond sterk verontreinigd is met zink (overschrijding interventiewaarden) en het sterk verhoogde gehalte PAK zeer plaatselijk aanwezig is (puntbron);
- Zintuiglijk is in de bodem geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er in dit stadium geen formeel uitsluitel kan worden verkregen omtrent de aan/afwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Er kan enkel worden geconcludeerd dat in feite verder nader onderzoek noodzakelijk is. Echter, het uitvoeren van een nader onderzoek wordt in dit stadium slechts beperkt doelmatig geacht. In de huidige situatie is aangetoond dat de grond op het betreffende terreindeel voor circa 15 m³, sterk verontreinigd is met zink en dat er een spotverontreiniging met PAK aanwezig is. Deze is afgedekt (geïsoleerd) middels de aanwezige tegelverharding en bebouwing.

De matige tot sterke verontreinigingen beperken zich tot de bovengrond en worden niet teruggevonden in de ondergrond of het grondwater. Belemmeringen ten aanzien van voortzetting van het huidig bodemgebruik worden niet voorzien. Daarbij worden in de huidige situatie het nemen van spoedige sanerende maatregelen eveneens niet voorzien. Wel moet er rekening worden gehouden met het verwijderen van de met zink (en PAK) verontreinigde bodem alvorens nieuwbouw kan worden gerealiseerd. Betreffende werkzaamheden dienen in de sfeer van een werkplan te worden uitgevoerd welk de instemming van het bevoegd gezag nodig heeft en daarnaast als werkplan fungeert voor het saneringsbedrijf. In het werkplan dienen de doelstelling, uitgangspunten en randvoorwaarden van de saneringsoperatie te worden vastgelegd. De provincie heeft inmiddels ingestemd met deze werkwijze

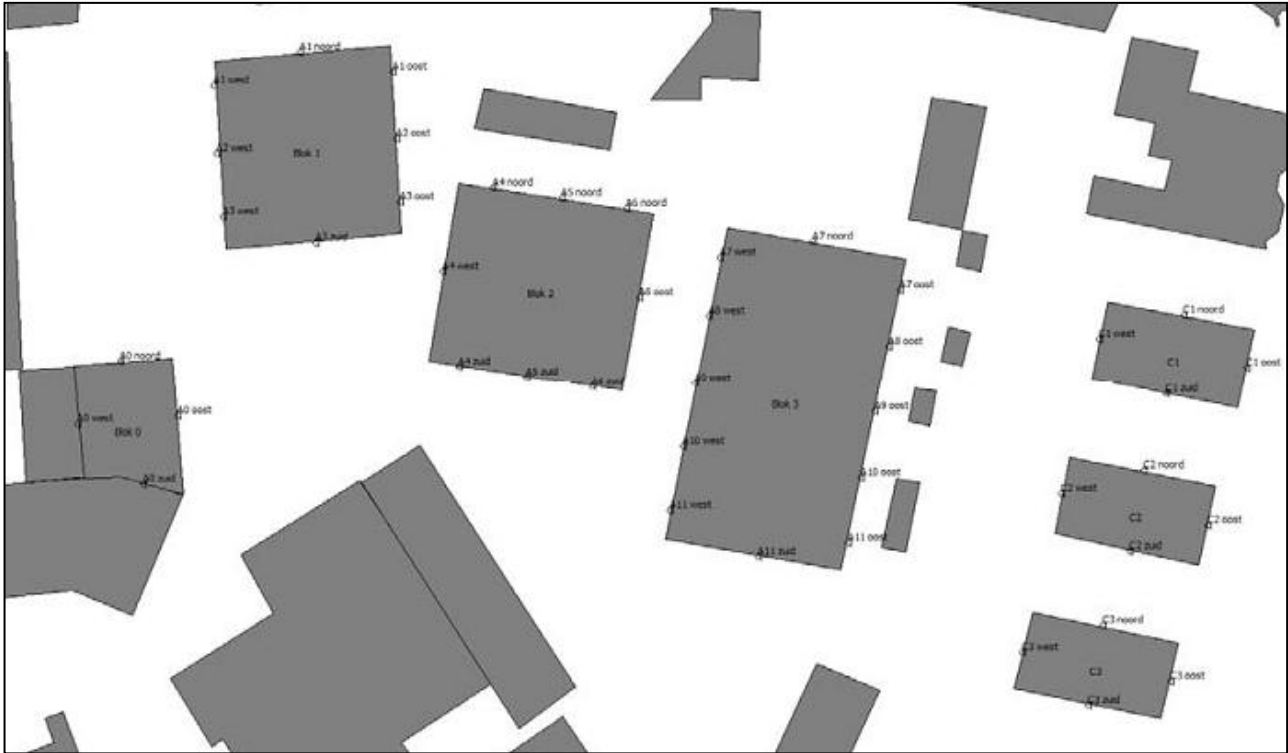
6.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/u-gebieden. Nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen zones van gezoneerde bestaande en nieuwe wegen dienen getoetst te worden aan de normen van de Wet geluidhinder zoals die gelden voor de betreffende nieuwe situatie. De voorkeurgrenswaarde op de gevel van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming bedraagt 48 dB. Indien de geluidsbelasting hoger is kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld tot maximaal 63 dB (maximale ontheffingswaarde).

Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting op de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan de wettelijke normen te voldoen. Volgens artikel 74 van de Wet geluidhinder is de breedte van een geluidszone afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). In het geval van het onderhavige bestemmingsplan zijn de gezoneerde Duinweg, de Van Panhuysstraat, het Piet Heinplein, de Charles van Uffordstraat, de Huis ter Duinstraat, de Nieuwe Zeeweg en de Prins Hendrikweg relevant. Deze wegen zijn gelegen binnen de bebouwde kom van Noordwijk en hebben een geluidszone van 200 meter. De overige wegen zijn 30 km/u wegen en zijn daarom niet gezoneerd op grond van de Wet geluidhinder.

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van nieuwe woningen mogelijk. Nieuwe woningen zijn gelet op de Wet geluidhinder aan te merken als nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. In verband met de voorgenomen herontwikkeling is door Tauw akoestisch onderzoek uitgevoerd (6 januari 2012, zie bijlage). Daarbij is niet alleen de geluidsbelasting van de 50 km/u wegen onderzocht maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de geluidsbelasting als gevolg van de 30 km/u wegen Piet Heinstraat en de Stijntjesduinstraat.



Afbeelding: overzicht rekenpunten

Uit de berekeningen blijkt dat er als gevolg van het wegverkeer op de Duinweg, de Van Panhuysstraat, de Piet Heinstraat en Piet Heiplein ter plaatse van enkele nieuwe woningen sprake is van een geluidsbelasting hoger dan de voorkeurgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden:

- Duinweg: de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer op de Duinweg bedraagt maximaal 63 dB;
- Van Panhuysstraat: de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer op de Van Panhuysstraat bedraagt maximaal 58 dB;
- Piet Heinplein: de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer op het Piet Heinplein bedraagt maximaal 56 dB;

Het wegverkeer op de overige gezoneerde wegen leidt ter plaatse van de nieuwe woningen niet tot een geluidsbelasting hoger dan de voorkeurgrenswaarde. Ten aanzien van de 30 km/u wegen geldt dat het wegverkeer op de Piet Heinstraat leidt tot een geluidsbelasting van maximaal 50 dB.

Voor de woningen waar sprake is van een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde kan een hogere grenswaarde vanwege het wegverkeer op de betreffende weg worden vastgesteld. Er dient daarbij wel eerst te worden nagegaan of het mogelijk is om maatregelen te nemen waardoor de geluidsbelasting op de betreffende gevel gelijk aan of lager dan de voorkeurgrenswaarde zal worden. Ten aanzien van eventuele maatregelen geldt het volgende:

- bronmaatregelen: het toepassen van 'stil wegdek' is geen optie aangezien op de Duinweg, de Van Panhuysstraat en het Piet Heinplein al 'stil asfalt' aanwezig is. Vanwege de doorgaande functie van de wegen is het verlagen van de maximum snelheid geen reële optie;
- overdrachtsmaatregelen: het toepassen van geluidsschermen of het creëren van afschermdende bebouwing is gezien de ligging en aard van het plangebied geen reële optie.

Aangezien maatregelen niet mogelijk blijken te zijn zal het ontwerp-besluit met hogere grenswaarden samen met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. De hogere grenswaarden zullen worden vastgesteld voordat het bestemmingsplan is vastgesteld. In het kader van het bestemmingsplan zullen de geluidsbelastingen zoals weergegeven in onderstaande tabel worden aangevraagd.

Woning	Duinweg	V Panhuysstraat	Piet Heinplein
A7	50 dB	51 dB	--
A8	50 dB	50 dB	--
A9	51 dB	49 dB	--
A10	51 dB	--	--
A11	51 dB	--	--
C1	60 dB	58 dB	56 dB
C2	61 dB	57 dB	53 dB
C3	63 dB	56 dB	52 dB

Tabel: aan te vragen hogere grenswaarden (de nummering verwijst naar de nummers in de voorgaande afbeelding)

De cumulatieve geluidsbelasting bedraagt maximaal 69 dB.

Spoorweglawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig. Een akoestisch onderzoek is daarom niet aan de orde.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet in de geluidszone van een gezondeerd industrieterrein. Een akoestisch onderzoek is daarom niet aan de orde.

6.3 Verkeer

De nieuwe woningen zullen, met uitzondering van de drie vrijstaande woningen, worden ontsloten via de doorgang in de Piet Heinstraat. De Piet Heinstraat is direct verbonden met het Piet Heinplein, de Charles van Uffordstraat, de Duinweg en de Van Panhuysstraat. De vrijstaande woningen aan de Duinweg worden ontsloten via de Duinweg.

Het plangebied is gelet op de ligging en de aansluiting op doorgaande wegen goed bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer.

Het toestaan van nieuwe functies of nieuwe bebouwing kan gevolgen hebben voor het verkeer. Het bestemmingsplan voorziet in 15 tot 19 nieuwe woningen ter vervanging van een school en eventueel een gymzaal. Deze vervanging zal naar verwachting geen significante gevolgen voor het verkeer hebben.

De ontsluiting aan de Piet Heinstraat is te gebruiken door langzaamverkeer. Daarnaast komt in het plangebied nog een aparte ontsluiting voor langzaamverkeer van en naar de Stijntjesduinstraat.

6.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit) in werking getreden. De 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de volgende wet, AMvB en ministeriële regelingen:

- Wet tot wijziging Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen, Besluit NIBM);
- Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen, Regeling NIBM);
- Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007;
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007

Met de Wet tot wijziging Wet milieubeheer is in de Wet milieubeheer in hoofdstuk 5 een nieuwe titel 5.2 'luchtkwaliteitseisen' opgenomen. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden, of
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft, of
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, of
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Op grond van de luchtkwaliteitseisen dient de luchtkwaliteit bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan, te worden betrokken in de afwegingen.

Op 16 januari 2009 is het “Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)” in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op artikel 5.16a Wet milieubeheer waarmee vestiging van “gevoelige bestemmingen” in de nabijheid van provinciale en rijkswegen wordt beperkt. Op grond van artikel 3 van dit besluit kan worden gesteld dat de 15 woningen in het plangebied van dit bestemmingsplan niet als “gevoelige bestemming” zijn aan te merken op grond van het besluit. Dit houdt in dat er geen onderzoeksverplichting naar de luchtkwaliteit geldt op grond van het gestelde in het “Besluit gevoelige bestemmingen”.

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

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 15 woningen ter plaatse van een voormalige school mogelijk. Door de nieuwe woningen zal een toename van verkeer kunnen ontstaan maar deze toename is naar verwachting beperkt en zal derhalve geen significante gevolgen voor het verkeer hebben (zie ook paragraaf 6.3).

Daarnaast geldt dat een nieuwbouwprogramma van 1.500 woningen op één ontsluitingsweg op grond van de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging en niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. In het onderhavige geval gaat het om 15 woningen. Dat is aanzienlijk minder dan de 1.500 nieuwe woningen als genoemd in het Besluit NIBM. De nieuwe woningen op het Witte Mavoterrein zijn daarom aan te merken als ‘Niet in betekende mate’.

Gelet op het voorgaande mag worden geconcludeerd dat het plan minder dan 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en NO_2 en dat er zodoende geen overschrijdingen zijn te verwachten van de jaargemiddelde grenswaarden uit de “Wet luchtkwaliteit” binnen het plangebied, zowel in de autonome situatie als in de situatie na realisering van het plan. Aangezien er geen sprake is van een overschrijdingssituatie kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de grenswaarden genoemd in de “Wet luchtkwaliteit”. De luchtkwaliteit in de directe omgeving van het plan levert geen belemmering op.

6.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid inrichtingen

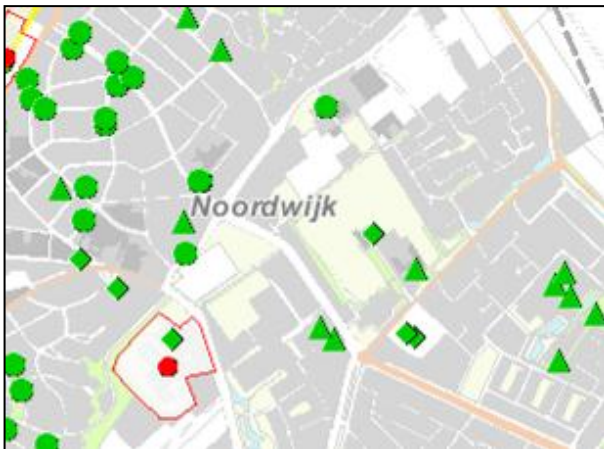
In oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. Dit besluit richt zich primair op inrichtingen die risico's met zich meebrengen voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten. Op grond van dit besluit moet het bevoegde gezag bij ruimtelijke ontwikkelingen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

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

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

Kwetsbare objecten en inrichtingen in het plangebied

In het plangebied zijn, mede gelet op de risicokaart van de provincie, geen categoriale en niet-categoriale inrichtingen gelegen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. Een onderzoek externe veiligheid naar inrichtingen in het plangebied is daarom niet aan de orde.



Afbeelding: uitsnede risicokaart Zuid-Holland

Inrichtingen buiten het plangebied

In de nabijheid van de locatie zijn geen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd of opgeslagen. Een onderzoek externe veiligheid naar inrichtingen nabij het plangebied is daarom niet aan de orde.

Transport gevaarlijke stoffen

De regelgeving voor transport van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Binnen de gemeente Noordwijk is geen routing ten aanzien van gevaarlijke stoffen gedefinieerd en is besloten deze ook niet in te stellen. In en nabij het plangebied zijn geen provinciale wegen aanwezig die tot het zogenoemde provinciaal basisnet voor het transport van gevaarlijke stoffen behoren of zullen gaan behoren. Ook zijn er in de omgeving geen gemeentelijke wegen aanwezig waar structureel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Nadere analyse van transportrisico's is voor het onderhavige plangebied niet noodzakelijk.

Hogedruk aardgastransportleiding

Voor buisleidingen is het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing. In of nabij het plangebied is geen hogedruk gasleiding aanwezig.

6.6 Milieuzonering bestaande bedrijven

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich twee bedrijven, zijnde een fietsreparatiebedrijf op Stijntjesduinstraat 34 en een bloembollenbedrijf op Duinweg 5A. De realisatie van de nieuwe woningen heeft geen gevolgen voor de bedrijfsvoering van het fietsreparatiebedrijf aangezien de bedrijfsactiviteiten van een dergelijk bedrijf geen overlast veroorzaken in de omgeving en de realisatie van woningen derhalve geen inperking van de bedrijfsvoering betekent.

Omdat van een bollenbedrijf niet op voorhand kan worden gesteld dat deze geen overlast veroorzaakt, mede omdat de minimale afstand van de nieuwe woningen tot de inrichtingsgrens van het bollenbedrijf circa 6 meter bedraagt, is onderzocht in hoeverre de realisatie van de nieuwe woningen gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering van het bloembollenbedrijf. Het aanvullende akoestisch onderzoek (Tauw, 6 januari 2012, zie bijlage) is gebaseerd op uitgevoerde geluidsmetingen en inventarisaties bij het bedrijf, literatuurgegevens en bureauexpertise. De bedrijfssituatie is getoetst aan het Activiteitenbesluit, inclusief voorgenomen ontwerpwijziging agrarische activiteiten. Het langetijdgemiddelde beoordelingsniveau en de maximale geluidsniveaus zijn daarvoor berekend:

- Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau voldoet aan de grenswaarden zoals gesteld in het Activiteitenbesluit (inclusief ontwerpwijziging). Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedraagt namelijk maximaal 43 dB(A) in de dagperiode en 35 dB(A) in de avond- en nachtperiode. Er is

daarbij nog geen rekening gehouden met een eventueel te plaatsen afscherming tussen het bollenbedrijf en de nieuwe woningen. De uiteindelijke geluidsbelasting ten gevolge van bedrijfsvoering van het bollenbedrijf kan in werkelijkheid dus nog lager zijn dan in het akoestisch onderzoek is berekend.

- Het maximale geluidniveau voldoet eveneens aan de grenswaarden zoals gesteld in het Activiteitenbesluit (inclusief ontwerpwijziging). In de dagperiode is het piekniveau maximaal 70 dB(A) als gevolg van een tractor op het buitenterrein. In de avondperiode is het piekniveau maximaal 64 dB(A) als gevolg van het dichtslaan van de portier van de bestelbus in de avondperiode. Voor de nachtperiode zijn geen noemenswaardige maximale geluidsniveaus berekend.

Omdat er sprake is van een gering aantal vervoersbewegingen ten gevolge van de bedrijfsvoering is er geen nader onderzoek naar indirecte hinder uitgevoerd.

Op grond van het akoestisch onderzoek blijkt dat de te verwachten geluidsbelasting op de gevels van de nieuwbouwwoningen, ten gevolge van de bedrijfsvoering van het bollenbedrijf, lager zal zijn dan de gestelde grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het nieuwbouwplan geen belemmering is voor de bedrijfsvoering van het onderzochte bollenbedrijf.

7. WATER

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21^{ste} eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat in juni 2008 is geactualiseerd. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorts bepaald dat waterbeheerders dienen te worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen.

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

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap Rijnland.

7.1 Toets

Als partner in het overleg ex art. 3.1.1. Bro (zie paragraaf 12.2) is het hoogheemraadschap in de gelegenheid gesteld om dit bestemmingsplan te toetsen. Ook is het ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan het hoogheemraadschap. Het hoogheemraadschap heeft zowel een artikel 3.1.1 Bro-reactie gegeven als een zienswijze ingediend (zie bijlage).

Voor werkzaamheden of het realiseren van bouwwerken is de Keur van Rijnland toetsingskader.

7.2 Waterkering

In en nabij het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

7.3 Waterberging en waterkwaliteit

Binnen het plangebied wordt er een gescheiden riolering aangelegd. Dit houdt in dat de woningen middels een DWA stelsel binnen het plangebied uiteindelijk aansluiten op een buiten het plangebied aanwezig gemengd rioolstelsel.

De afvoer van het hemelwater binnen het plangebied geschiedt door middel van bodeminfiltratie. De (zand)bodem binnen het plangebied leent zich hier uitstekend voor. Door deze bodeminfiltratie zal er dus een afname zijn van het aangesloten verhard oppervlak op het gemeentelijk rioolstelsel.

De gemeente legt infiltratietanks aan waarop al het af te voeren hemelwater (zowel openbaar als particulier terrein) wordt aangesloten. Er is ten aanzien van de capaciteit van de infiltratietanks gerekend met een ontwerp-bui S09. Dit is een zwaardere bui dan waarmee normaal (ontwerp-bui S08) gerekend wordt binnen de gemeente Noordwijk.

Er is geen oppervlaktewater aanwezig binnen of nabij het plangebied. Dit zal dan ook niet worden aangelegd.

Gelet op het bovenstaande wordt voldaan aan het beleid van Rijnland, te weten de voorkeursvolgorde: vasthouden, bergen, afvoeren. Voor wat betreft de bodeminfiltratie is de gemeente Noordwijk zelf bevoegd gezag.

Met bovengenoemd ontwerp is sprake van een afname van verhard oppervlak wat aangesloten is op het gemeentelijk rioolstelsel.

Het plangebied zal ten opzichte van de huidige mate van verharding naar een bijna 100% verhard oppervlak gaan. Dit wordt in onderstaande tabel weergegeven.

	Huidig	Toekomst
Totaal oppervlak	5.673 m ²	5.673 m ²
Verhard	3.152 m ²	4.565 m ²
Onverhard	2.521 m ²	1.108 m ²

Toename verhard oppervlak = 1.413 m²

Afname aangesloten verhard oppervlak op gemeentelijke riolering = 3.152 m².

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft aangegeven hier mee akkoord te zijn.

7.4 Grondwater

Het bestemmingsplan maakt uitsluitend eenlaags ondergronds bouwen bij de drie vrijstaande woningen mogelijk. Deze beperkte onderkeldering heeft naar verwachting geen significante gevolgen voor het grondwater.

8. NATUUR

8.1 Gebiedsbescherming

Op grond van de Natuurbeschermingswet zijn Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en abitatrichtlijngebieden), Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands aangewezen en beschermd. Noordwijk aan Zee is gelegen bij een tweetal Natura 2000-gebieden, zijnde Coepelduynen en Kennemerland-Zuid.

Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat er door projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen mag optreden. De Natuurbeschermingswet kent een externe werking: zowel projecten en handelingen in als buiten een Natura 2000-gebied kunnen vergunningplichtig zijn. Voor elk plan, project of handeling die mogelijke significante gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied moet een passende beoordeling worden gemaakt. Er is sprake van 'significante gevolgen' wanneer: 'Een plan of project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een gebied, moet worden beschouwd als een plan of project dat significante gevolgen kan hebben voor het gebied, wanneer het de instandhoudingsdoelstellingen daarvan in gevaar dreigt te brengen'.

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen op circa 740 meter afstand van een uitloper van het Natura 2000-gebied Coepelduynen en op circa 820 meter van het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid. Gezien deze afstanden en het feit dat er tussen het plangebied en de Natura 2000-gebieden nog diverse bebouwing aanwezig is, heeft de realisatie van de nieuwe bebouwing geen significante gevolgen voor de Natura 2000-gebieden.

8.2 Soortenbescherming

Voor de bescherming van plant- en diersoorten is de Flora en faunawet (april 2002) van toepassing. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora en Faunawet. Indien uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora en Faunawet.

Bij de beoordeling van deze ontheffing c.q. vrijstelling is de vogel-/habitatrichtlijn mede toetsingskader. Naast de Flora en Faunawet zijn door het ministerie van LNV de zogenoemde 'Rode Lijsten' vastgesteld, waarin met uitroeiing bedreigde of speciaal gevaar lopende, in Nederland van nature voorkomende planten- en diersoorten zijn opgenomen.

Ten behoeve van het vaststellen van een bestemmingsplan dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt is het nodig om vast te stellen of te beschermen natuurwaarden aanwezig zijn. Door ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Van der Goes en Groot is daarom een quick scan uitgevoerd (d.d. december 2010, zie bijlage) naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied (inclusief de gymzaal). Door middel van een veldbezoek is nagegaan welke biotopen aanwezig zijn en of er beschermde flora en fauna zijn waar te nemen. Op basis van het veldbezoek zijn in de quick scan de volgende waarnemingen gedaan:

- Er is geen beschermde flora en fauna waargenomen maar plantensoorten als Gewone vogelmelk en Brede wespenorchis zijn niet geheel uit te sluiten. Deze soorten vallen onder het lichte beschermingsregime.
- Omdat er geen water aanwezig is, komen er geen vissen voor.
- Er is voor amfibieën geen voortplantingswater aanwezig, wel spaarzaam landbiotoop. In de begroeiing op perceelgrens kan de Gewone pad voorkomen, welke onder het lichte beschermingsregime valt. De Rugstreeppad is niet te verwachten aangezien het onderzoeksgebied ongeschikt is voor deze diersoort.
- Er kunnen enkele algemene bos- en struweelvogels kunnen broeden zoals Merel en Roodborst. Vogels vallen onder het zwaardere beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Gebouwbewonende en jaarrond beschermde vogels als Huismus en Gierzwaluwen komen niet voor

omdat de gebouwen door de platte daken ongeschikt zijn en er geen nesten of holen zijn aangetroffen in de aanwezige bomen.

- Het is mogelijk dat in het gebied enkele (kleine) zoogdieren voorkomen zoals Bosspitsmuis, Mol, Egel, Rosse woelmuis en Veldmuis. Deze soorten zijn beschermd onder het lichte beschermingsregime. Verder zijn in het schoolgebouw enkele gaten geconstateerd waar vleermuizen gebruik van kunnen maken om achterliggende ruimtes te gebruiken als verblijfplaats. Deze invlieggaten bestaan uit gaten in de dakrand en spleten onder de dakrand. Daarnaast zijn de luchtgaten van de spouwmuur ook geschikt als invlieggaten. Door de aanwezigheid van verschillende invliegmogelijkheden is het niet uit te sluiten dat (tijdelijke) verblijven aanwezig zijn van gebouwgebonden vleermuissoorten. Alle soorten vleermuizen zijn strikt beschermd (Tabel 3.)
- Het onderzoeksgebied is niet geschikt voor andere beschermde diersoorten, in verband met het ontbreken van geschikt biotoop.

Voor de aangetroffen of verwachte licht beschermde soorten gelden geen verbodsbepalingen voor de geplande werkzaamheden. Een ontheffing voor deze soorten is niet nodig. Deze uitzondering geldt niet voor vleermuizen en broedvogels aangezien deze onder een ander beschermingsregime vallen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van maart tot en met juli.

Omdat in het plangebied vleermuissoorten kunnen voorkomen is door Van der Goes en Groot vervolgonderzoek uitgevoerd (d.d. 13 oktober 2011, zie bijlage). Tijdens de inventarisatie zijn in het onderzoeksgebied drie soorten vleermuizen aangetroffen. Het gaat daarbij vooral om foeragerende exemplaren. Verblijfplaatsen in bomen of gebouwen zijn niet gevonden en er is geen sprake van gebouwgebonden activiteiten. De sloop van gebouwen leidt dus niet tot overtreding van de Flora en Faunawet. Derhalve is een ontheffingsvraag van de Flora en Faunawet niet aan de orde.

Voor alle beschermde soorten (alle regimes) geldt de zorgplicht. Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- Verstorende werkzaamheden (zoals het kappen van bomen en struiken of het slopen van gebouwen) dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden om verstoring van broedvogels te voorkomen. Het broedseizoen loopt ruwweg van maart tot en met juli;
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.

9. Cultuurhistorie en archeologie

9.1 Cultuurhistorie

Ten aanzien van de cultuurhistorie zijn de monumentenwet, de nota Belvédère en het provinciaal beleid van belang, alsmede de integrale Erfgoednota Noordijk "Erfgoed op de kaart" (2011-2020) van de gemeente Noordwijk. Het beleid van de provincie en de gemeente is er op gericht om cultuurhistorische elementen planologisch te beschermen. Ruimtelijke ontwikkelingen worden daarom getoetst op cultuurhistorische elementen. De Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS) en de integrale Erfgoednota van de gemeente kunnen als hulpmiddel worden gebruikt om inzicht te verschaffen in de aanwezigheid van cultuurhistorische elementen.

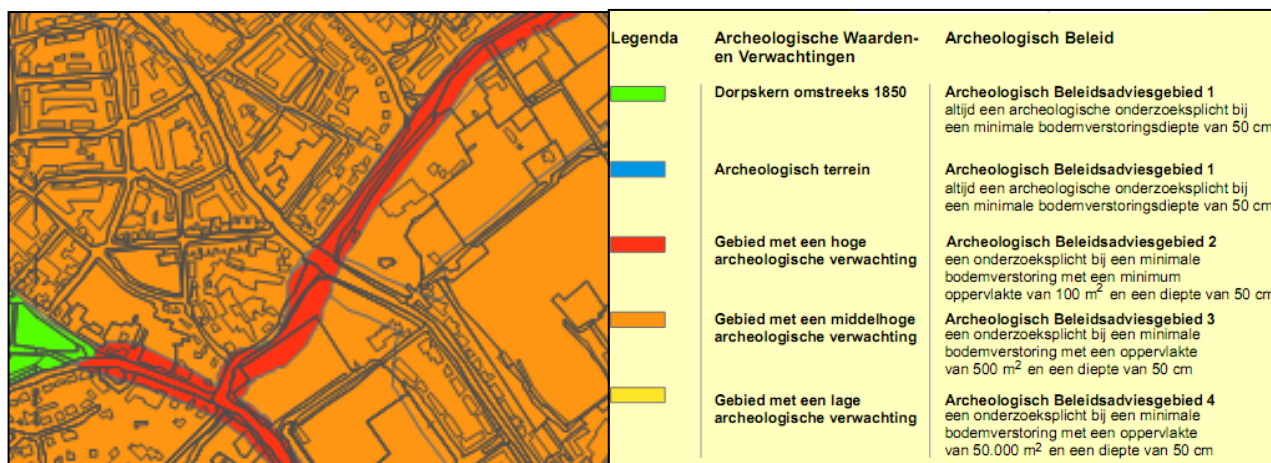


Afbeelding: uitsnede plankaart Cultuur Historische Hoofdstructuur Zuid-Holland

In de voorgaande afbeelding staat is een uitsnede van de kaart van de Cultuur Historische Hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland weergegeven, ter plaatse van het plangebied. Er zijn geen cultuurhistorische objecten in of nabij het plangebied aangegeven. Ook in de nota van de gemeente is geen specifieke aandacht besteed aan het plangebied.

9.2 Archeologie

Met de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die is opgenomen in de Monumentenwet, is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. De wet draagt de gemeenten op om in de voorbereidingsfase van een nieuw bestemmingsplan inventariserend archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. In de integrale Erfgoednota Noordijk is een archeologische waarden-, verwachtings- en beleidsadvieskaart opgenomen, welke is gebaseerd op een inventarisatie van de bekende archeologische vindplaatsen en onderzoeken binnen de gemeente. Het archeologiebeleid van de gemeente is afgestemd op deze kaart.



Afbeelding: uitsnede archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart & Archeologische Beleidskaart

Ter plaatse van het plangebied gelden verschillende archeologische verwachtingen:

- De Duinweg behoort tot het gebied met een hoge archeologische verwachting. In dit gebied geldt een archeologische onderzoeksplicht indien een ruimtelijke ingreep leidt tot een verstoring van de bodem met een omvang van 100 m² en dieper dan 50 centimeter;
- In de rest van het plangebied geldt een middelhoge verwachting met een archeologische onderzoeksplicht indien een ruimtelijke ingreep leidt tot een verstoring van de bodem met een omvang van 500 m² en dieper dan 50 centimeter;

Door onderzoeks- en adviesbureau BAAC is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met behulp van boringen (d.d. maart 2011, zie bijlage) uitgevoerd. Daaruit blijkt dat binnen het plangebied geen archeologische resten zijn aangetroffen. Gezien de bodemverstoringen, het niet aantreffen van een oudere begraven bodem binnen 3,5 meter beneden maaiveld in vrijwel het hele plangebied en het niet aantreffen van archeologische indicatoren geldt voor de eerste 3,5 meter de archeologische verwachting “laag” voor alle perioden. Op basis van de resultaten wordt een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. Daarbij dient wel te worden aangetekend dat archeologisch vervolgonderzoek wel nodig is indien de bodem dieper dan 3,5 meter wordt verstoord. Er kunnen vanaf die diepte namelijk nog wel archeologische resten in de bodem aanwezig zijn.

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de archeologische verwachtingen, het daarmee samenhangende beleid en het verrichte onderzoek. Per archeologisch verwachtingsgebied is een dubbelbestemming opgenomen waarbij beschermde regels van toepassing zijn om eventuele archeologische elementen te beschermen. Deze regels gelden bij een verstoringdiepte vanaf 3,5 meter.

10. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

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

Het nieuwe Bro stelt verplicht dat een bestemmingsplan in digitale vorm volgens de ro-standaarden voor de digitalisering wordt vastgesteld en dat daarvan tevens een analoge verbeelding wordt vastgesteld.

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan het “Bestekhandboek Noordwijk”, de standaarden voor vergelijkbaarheid, zijnde SVBP 2008, en is een digitaal plan.

10.1 Opbouw van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand, regels en een toelichting. Het GML-bestand bevat de planverbeelding, waaraan de regels zijn gekoppeld. Deze vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

10.2 Verbeelding

Op de verbeelding van het bestemmingsplan (de plankaart) wordt door middel van letters, cijfers, lijnen en aanduidingen het toegestane gebruik van de gronden en de mogelijke bouwhoogtes/volumes aangegeven.

Als ondergrond is een recente topografische kaart gehanteerd. Daarmee kan exact worden bepaald waar het plan is gelegen en hoe begrenzingen lopen. Om de goede leesbaarheid van de plankaart te waarborgen is voor wat betreft de analoge verbeelding gekozen voor een schaal van 1 op 1.000. De analoge verbeelding is voorts voorzien van een legenda en een noordpijl. Het plangebied van het bestemmingsplan is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de verbeelding weergegeven.

10.3 Regels

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

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

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

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

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

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

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;

In de bestemmingsomschrijving wordt beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. Het gaat daarbij om de bestemmingen 'Bedrijf' (ter plaatse van de schuur achter Stijntjesduinstraat), 'Maatschappelijk' (de gymzaal), 'Tuin' (de voortuinen van de drie vrijstaande woningen langs de Duinweg), 'Verkeer' (de openbare ruimte), 'Wonen' (de hofbebouwing van deelgebied A en de drie kavels van de vrijstaande woningen in deelgebied C).

In de bouwregels van de bestemmingen is weergegeven of en hoe gebouwd mag worden. Daarin wordt in algemene zin geregeld dat er slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de bestemming. Ook is aangegeven of er wel of geen gebouwen zijn toegestaan. In de navolgende (sub)leden worden maten zoals bouwhoogten geregeld, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

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

Voor het gebied rondom de gymzaal is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daardoor is het college van Burgemeester en Wethouders bevoegd om het aangeduide gebied door middel van een wijzigingsplan te wijzigingen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer'. In de wijzigingsbevoegdheid zijn criteria opgenomen voor het wijzigingsplan. Deze criteria sluiten aan op de verkaveling van deelgebied A (hofbebouwing).

11. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Een doel van de Wro, met daarin de Grondexploitatiewet, is dat gemeenten meer regie en sturing krijgen op de ruimtelijke ontwikkelingen op/in haar grondgebied, ook gebieden zonder gemeentelijk grondbezit. De nieuwe wetgeving verplicht om kosten die de gemeente maakt ten behoeve van die ontwikkeling te koppelen aan de ruimtelijke doelstellingen en te verhalen op diegene die de ontwikkeling tot stand brengt. Het gaat hierbij om zowel fysieke kosten (uitvoeringskosten) als ontwikkelingskosten (planvoorbereidings- en planbegeleidingskosten). Bovenplanse kosten en kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen worden verankerd in een structuurvisie. Tenzij het een beherend bestemmingsplan betreft hoort bij een bestemmingsplan een exploitatieplan dan wel er dient vooraf een overeenkomst te zijn gesloten of de kosten dienen anderszins verzekerd te zijn.

Alle gronden in het plangebied zijn in eigendom van de gemeente Noordwijk. Door grondverkoop zijn de kosten anderszins verzekerd.

Voor de herontwikkeling van de woningen is een grondexploitatie opgesteld. Deze grondexploitatie heeft een positief saldo en is op 27 april 2011 vastgesteld.

12. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

12.1 Inspraak

Over het voorontwerp bestemmingsplan is inspraak gehouden van 21 juli 2011 t/m 15 september 2011. In het kader van de inspraak is op 18 augustus 2011 een informatie- en inspraakavond ten behoeve van het voorontwerp bestemmingsplan gehouden. Tijdens deze bijeenkomst zijn door verschillende sprekers mondelinge reacties gegeven op het plan. Daarnaast is in de inspraakperiode gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot schriftelijk reageren. Binnen de daarvoor gestelde termijn zijn zeven reacties ingediend. De termijn was vanwege de vakantieperiode gesteld op 8 weken.

In de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van 15 november 2011 is de Nota van Beantwoording met betrekking tot de inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan vastgesteld. Aansluitend is de Nota van Beantwoording (zie bijlage) ter behandeling aan de commissie DWB en FSG voorgelegd. De commissie is unaniem akkoord met de Nota van Beantwoording.

12.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de volgende instanties verzonden:

1. VROM-inspectie;
2. Provincie Zuid-Holland;
3. Hoogheemraadschap van Rijnland.

De instanties genoemd onder 1 en 2 hebben schriftelijk te kennen gegeven met het voorontwerp bestemmingsplan te kunnen instemmen. De instantie genoemd onder 3 merkt op dat in de waterparagraaf van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de verharding in het gebied met een hoeveelheid minder dan 500 m² toeneemt. Op basis van de beschikbare gegevens heeft de adressant hier onvoldoende inzicht in. Verzocht wordt een tabel op te nemen waarin zowel voor de huidige als de toekomstige situatie de oppervlaktes verhard, onverhard en open water worden aangegeven. Verzocht wordt rekening te houden met deze opmerking in de verdere uitwerking van het plan. De waterparagraaf in de toelichting is aangepast, een tabel met oppervlaktes is inmiddels ingevoegd (zie paragraaf 7.3).