

Noordwijk Binnen - Hof van Holland

Ontwerp bestemmingsplan



procedure	datum
voorontwerp	25 maart 2014
ontwerp	3 juli 2014
vastgesteld	
onherroepelijk	

opdrachtgever	Gemeente Noordwijk
opdrachtnemer	CroonenBuro5
status	Ontwerp
projectnummer	0252762
plan-idn	NL.IMRO.0575.BPNBhvholland-ON01
documentdatum	3 juli 2014

Inhoud

Inhoud	5
1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en beschrijving plangebied	7
1.3 Plangrenzen	8
1.4 Vigerend bestemmingsplan	8
1.5 Leeswijzer	8
2.1 Ontstaansgeschiedenis	9
2.2 Huidige situatie	9
2.3 Toekomstige situatie	10
2.3.1 Het initiatief	10
2.3.2 Stedenbouwkundige inpassing	11
2.3.3 Vertaling in het bestemmingsplan	12
3. Beleidskader	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Ruimtelijk beleid	13
3.2.1 Rijksbeleid	13
3.2.2 Provinciaal beleid	13
3.2.3 Regionaal beleid	15
3.2.4 Gemeentelijk beleid	16
3.3 Sectoraal beleid	17
3.3.1 Welstand, beeldkwaliteit	17
3.3.2 Archeologie en cultuurhistorie, beschermd dorpsgezicht en monumenten	17
3.3.3 Wonen	19
3.3.4 Groen	21
3.3.5 Water	22
3.3.6 Verkeer en parkeren	23
4. Onderzoek	25
4.1 Inleiding	25
4.2 Geluidhinder	25
4.3 Luchtkwaliteit	26
4.4 Bodemkwaliteit	26
4.5 Bedrijvigheid	27
4.6 Externe veiligheid	27
4.7 Natuur en ecologie	28
4.8 Archeologie	29
4.9 Cultuurhistorie	30
4.10 Water	31
4.11 MER-beoordeling	32
4.12 Verkeer en parkeren	32
4.13 Kabels en leidingen	33
5. Juridische planbeschrijving	35
5.1 Algemeen	35
5.2 Planvorm	35
5.2.1 Verbeelding en regels	35
5.2.2 Bestemmingsvlak en bouwvlak	35
5.3 Opbouw regels	35
5.3.1 Inleidende regels	35
5.3.2 Bestemmingsregels	35
5.3.3 Algemene regels	37
5.3.4 Overgangs- en slotregel	37
6. Economische uitvoerbaarheid	39
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
7.1 Maatschappelijk overleg	41
7.2 Coördinatieregeling	41
7.3 Inspraak	41
7.4 Overleg met betrokken instanties	41
7.5 Verdere procedure	42
7.6 Handhaving	42



Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Rapport betreffende een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Hof van Holland te Noordwijk
Bijlage 2	Luchtkwaliteit 'Bouwplan Hof van Holland' te Noordwijk
Bijlage 3	Rapport betreffende een verkennend en aanvullend bodemonderzoek Voorstraat 79 te Noordwijk
Bijlage 4	Externe veiligheid 'Bouwplan Hof van Holland' te Noordwijk
Bijlage 5	Voortoets 'Bouwplan Hof van Holland' te Noordwijk
Bijlage 6	Rapport betreffende een Flora & Faunaonderzoek Hof van Holland te Noordwijk
Bijlage 7	Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend veldonderzoek, verkennend booronderzoek Voorstraat 79 Noordwijk
Bijlage 8	Chronologische geschiedenis Hof van Holland
Bijlage 9	Hof van Holland, Voorstraat 79-81, Waardestellende bouwhistorische verkenning
Bijlage 10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling 'Bouwplan Hof van Holland' te Noordwijk
Bijlage 11	Parkeerbalans
Bijlage 12	Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties



1.

Inleiding

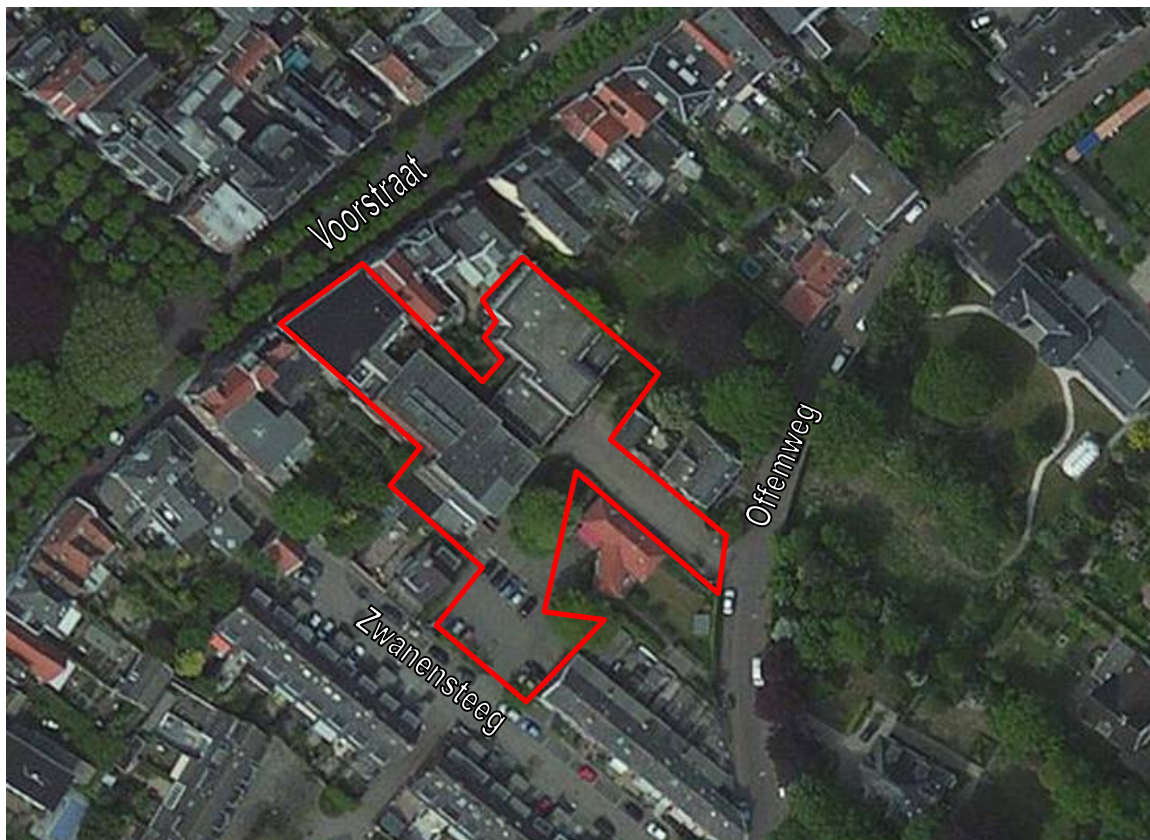
1.1 Aanleiding

Het hotel en restaurant Hof van Holland met het bijbehorende vakantiecomplex Ankerhof aan de Voorstraat 73a, 79 en 81 in Noordwijk Binnen staat al een aantal jaren leeg. De Ontwikkelingsmaatschappij Hof van Holland VOF heeft het voornemen om de locatie een nieuwe impuls te geven en te herontwikkelen naar woningbouw. Het restaurant blijft gehandhaafd. De ontwikkeling van woningbouw is echter op basis van het geldende bestemmingsplan 'Noordwijk Binnen' niet mogelijk.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan heeft tot doel het plangebied toekomstbestendig te maken door de bestemming 'Horeca' om te zetten naar de bestemming 'Wonen'. Het bestemmingsplan voorziet in een passende juridisch-planologische regeling om deze herontwikkeling mogelijk te maken. Het bestemmingsplan sluit qua systematiek aan bij het geldende bestemmingsplan 'Noordwijk Binnen'.

1.2 Ligging en beschrijving plangebied

Het plangebied ligt aan de Voorstraat in het Noordwijk Binnen en heeft betrekking op de percelen Voorstraat 73a, 79 en 81. Het plangebied was voorheen geheel in gebruik voor horecavoorzieningen. De percelen lopen deels door tot aan de Offemweg en de Zwanensteeg. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Ligging plangebied (Bing Maps)

1.3 Plangrenzen

De plangrenzen worden gevormd door de perceelsgrenzen van de percelen Voorstraat 73a, 79 en 81.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan vigeert het bestemmingsplan 'Noordwijk Binnen' dat op 27 juni 2013 is vastgesteld. Het plangebied is in dit bestemmingsplan geheel bestemd als 'Horeca'. Woningbouw is binnen deze bestemming niet mogelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende bestemming om de realisatie van de woningen mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Na de inleiding volgt in hoofdstuk 2 een omschrijving van het plan en het plangebied. Hoofdstuk 3 behandelt de beleidskaders die relevant zijn voor de ontwikkeling. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen ruimtelijk beleid en sectoraal beleid. In hoofdstuk 4 worden de relevante omgevingsaspecten behandeld. In hoofdstuk 5 wordt een juridische toelichting gegeven op het bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 behandelt de economische uitvoerbaarheid van het plan en in hoofdstuk wordt tot slot de maatschappelijke uitvoerbaarheid en te doorlopen procedures beschreven.



In dit hoofdstuk wordt het plan en het plangebied beschreven. Eerst wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis en vervolgens worden de huidige en toekomstige situatie beschreven.

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Noordwijk (Nortgho) is ontstaan door een verdichting aan de centrale weg op de strandwal. Op de strandwal ontstonden de eerste woningen en akkerlandcomplexen in de vorm van zogenaamde geesten. Aan de Voorstraat, die onderdeel uitmaakte van de verbinding tussen Katwijk en Haarlem, kwamen met name vanaf de 14^e eeuw stedelijke functies tot ontwikkeling. Het Hof van Holland is in deze tijd opgericht.

Vanaf het begin van de 16^e eeuw begon de zeer winstgevende kruidenteelt. De monumentale gebouwen in het gebied direct rond de Grote Jeroenskerk stammen uit deze eerste periode. De geestgronden rond de nieuwe kern werden verder ontgonnen om te voorzien in de behoeften van de groeiende kern. Eind 16^e eeuw kwam naast de kruidenteelt ook de bollenteelt op gang. Beide ontwikkelingen leidden tot economische voorspoed en groei van heel Noordwijk. Met de welvaart kwamen ook de buitenplaatsen. Dit zijn landgoederen als woon- en/of recreatieverblijf van de welgestelde mensen.

De typische lintbebouwing en het Middeleeuwse stratenpatroon in Noordwijk Binnen is nog goed herkenbaar, zoals aan de Voorstraat. De ontstaansgeschiedenis van deze lintbebouwing heeft geleid tot een opvallende stedenbouwkundige structuur van de kern van relatief grote bouwblokken met individuele panden, grote, vaak rommelige binnengebieden en in het centrum twee grote kerken. Het Hof van Holland maakt onderdeel uit van deze typische lintbebouwing. Sinds de 14^e eeuw heeft het Hof van Holland dienst gedaan als rechthuis, als woning, als herberg en sinds 1908 als hotel-café-restaurant.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van de historisch kern van Noordwijk Binnen. De beeldbepalende historische kern heeft pandsgewijze bebouwing en een monumentaal karakter en is door het Rijk aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De begrenzing van het beschermd dorpsgezicht omvat het Lindenplein, de Voorstraat met aanliggende bebouwing, de Offemweg aan de zuidoostelijke zijde van de Voorstraat, de Sint Jorisdoelen, de Douzastraat, de Heilige Geestweg en het begin van de Kerkstraat en de Wilhelminastraat.

De Voorstraat vormt de hoofdstructuur van dit gebied met de Oude Jeroenskerk, het raadhuis en het Lindenplein als oriëntatiepunt voor de omgeving. Hierop komt een aantal straten uit waarbij vooral het Lindenplein opvalt door zijn zorgvuldige inrichting en de op het plein aanwezige bomen. Met name aan de zuidoostzijde van de Voorstraat zijn de panden aaneen gebouwd. Langs de overige straten komen naast aaneengebouwde panden ook vrijstaande panden voor. De panden sluiten met de gevels direct aan op het straatprofiel. Het geheel heeft een stedelijk karakter. Gebouwen zijn individueel en afwisselend en zijn in het algemeen klassiek van opbouw met één tot drie lagen en hellende kap of plat dak. De rooilijn verspringt en de nok- en goothoogte is afwisselend. De gebouwen staan met de vaak representatieve top- of langsgewel naar de weg. De overgang tussen dak en gevel wordt vaak benadrukt met een lijst. De panden hebben een verticale geleiding.

Op het perceel Voorstraat 73a, 79 en 81 bevinden zich het hotel en restaurant Hof van Holland en het bijbehorende vakantieappartementen en –studiocomplex Ankerhof. Het Hof van Holland bestaat uit een restaurant en zalencomplex op de begane grond. Op de eerste en tweede verdieping bevinden zich 24 hotelkamers en enkele zalen en een woning die tot twee jaar terug werd gebruikt als woonruimte voor de exploitant. Onder het gebouw zijn drie kelders aanwezig. Het Ankerhof, dat op het perceel Voorstraat 73a gesitueerd is, bestaat uit 12 vakantieappartementen en –studio's en een conferentiezaal.



Hof van Holland (links) en het Ankerhof (rechts)

Het onbebouwde terrein achter het Hof van Holland, dat onderdeel uitmaakt van de percelen Voorstraat 73a en 79/81 en strekt tot de Zwanensteeg en de Offemweg, bestaat voornamelijk uit straatverharding en deels als tuin en terras. Op dit terrein zijn 35 parkeerplaatsen aanwezig. In – en uitritten bevinden zich aan de Zwanensteeg en Offemweg zijde.

Na een faillissement van de laatste exploitant medio 2010 is het gehele complex leeg komen te staan. Het ontbreken van toezicht en het niet onderhouden van het pand en terrein hebben geleid tot een vervallen staat. Om de exploitatie van het plangebied te bevorderen heeft de gemeente op 25 september 2012 aangegeven open te staan voor een functiewijziging van hotel/restaurant naar horeca in combinatie met wonen.

Het verder verval van het hoofdgebouw Hof van Holland is, mede vanuit bouwhistorisch - en cultuurhistorisch oogpunt, zeer ongewenst. Een herontwikkeling op korte termijn is om die reden noodzakelijk, dit om het behoud van het voorste gedeelte van het pand aan de Voorstraat te kunnen bewerkstelligen, teneinde de bouw – en cultuurhistorische kwaliteiten van zowel de gevel(s) als het pand te behouden.

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Het initiatief

Eén van de grootste uitdagingen van het stedenbouwkundig ontwerp voor het Hof van Holland is om achter de bestaande karakteristieke gevel van het Hof van Holland nieuwe woningen te creëren met een eigen identiteit en uitstraling. Belangrijk hierbij is om het plan te integreren in het stedenbouwkundig karakter van het achterterrein met zijn diverse bebouwing en verkaveling.

Het uitgangspunt hierbij is om 'ruimte te laten': plekken te ontwerpen waar het karakter van de Voorstraat zich kan voortzetten en de nieuwe bebouwing naadloos zal worden opgenomen in het bestaande stedelijk weefsel.

Door delen van de bestaande bebouwing te slopen en de nieuwbouw strategisch te plaatsen worden hofjes gecreëerd. Doordat de hofjes met elkaar verbonden zijn, wordt een interessant nieuw stedelijk weefsel gemaakt met een diversiteit aan bebouwing. Rond deze hofjes of pleintjes krijgt elk gebouw zijn eigen plek en daardoor zijn eigen identiteit. Er ontstaat een natuurlijke, semi publieke verbinding tussen de Voorstraat, Zwanensteeg en de Offemweg. Het karakteristieke pand aan de Voorstraat dient als poortgebouw. Het zal op de begane grond zijn horecafunctie behouden en erboven zullen twee appartementen gecreëerd worden over twee verdiepingen. Via de onderdoorgang ten noorden van het horecagedeelte komt men in het eerste hofje. De hofjes zijn aan elkaar geschakeld en verschillen allen van schaal en karakter. Veel groen, natuursteen en planten in potten herinneren aan Franse binnenplaatsen, maar ook aan de Nederlandse hofjes en de achtertuinen die het gebied rond de Voorstraat in Noordwijk zo kenmerkt.



Nieuwe situatie herontwikkeling Hof van Holland (Van Reisen Bouwmanagement & Advies, 10 januari 2014)

Achter het Hof van Holland worden twee grondgebonden woningen zonder kap gebouwd (W1 en W2), waarbij aangesloten wordt bij het Hof van Holland. Op het pleintje tegenover het Ankerhof worden drie geschakelde woningen gerealiseerd met een kap en een veranda aan de voorzijde (W3, W4 en W5). Deze woningen zijn met de voorgevel op het Ankerhof georiënteerd, de toegang van de woning W5 wordt echter in de zijgevel gerealiseerd. Aan de zijde van de Zwanensteeg komen drie woningen met kap die aansluiten op de woningen aan de Zwanensteeg (S1, S2 en S3). De woningen zijn georiënteerd op het plein, waardoor de achterzijde van de woningen aan de Zwanensteeg ligt.

Door een deel van het bestaande Ankerhof te slopen, wordt een tweede hofje gecreëerd. In het Ankerhof zelf worden 12 starterswoningen gerealiseerd. De invulling van het kavel aan de Offemweg is nog niet bekend. Nieuwe bebouwing zal wat betreft maat en schaal aansluiten bij de bestaande bebouwing aan de Offemweg.

Het plangebied wordt ontsloten via de Zwanensteeg. Voor voetgangers wordt aan de noordzijde van het Hof van Holland een doorgang voor langzaam verkeer gecreëerd naar de Voorstraat. Er worden 17 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en op het perceel aan de Offemweg wordt ook op eigen terrein in de parkeerbehoefte voorzien. De overige parkeerbehoefte wordt, net als in de bestaande situatie, in de openbare ruimte opgevangen (zie paragraaf 4.12 voor een uitgebreide beschrijving van de parkeerbehoefte).

2.3.2 Stedenbouwkundige inpassing

De basis voor de stedenbouwkundige inpassing van het plan zijn de gemeentelijke ruimtelijke visie 'De Kern Gezond' voor de kern van Noordwijk Binnen (zie paragraaf 3.2.3) en de ligging in het beschermd dorpsgezicht. In het beschermde gebied zijn de historische ruimtelijke structuur, het historische patroon van straten, wegen, paden en open ruimten in samenhang met de schaal van de bebouwing van belang. Stedenbouwkundig gezien wordt er onderscheid gemaakt tussen de historische linten en de binnengebieden.

Historische linten

Voor de historische linten geldt behoud van de veelal kleinschalige bestaande bebouwing (en straatprofielen). Behoud van de bestaande situatie en inpassing in het cultuurhistorisch lint zijn de uitgangspunten.

De Voorstraat wordt gekoesterd en geconserveerd als historisch lint met individuele statige panden. De Offemweg heeft als achterstraat een andere sfeer. Hier liggen verspreid enkele woningen naast een aantal grote tuinen. Enkele achtertuinen aan de Voorstraat grenzen aan de Offemweg, vaak door middel van muurtjes. Ook hier is aansluiting bij de bestaande ruimtelijke karakteristieken van belang.

Stedenbouwkundig gezien sluit het bouwplan aan op de bestaande lintstructuur van de Voorstraat. Het gevelbeeld van de Voorstraat blijft behouden. Daarnaast wordt de vroegere toegang naast het Hof van Holland in originele staat hersteld. Op de eerste en tweede verdieping worden appartementen gerealiseerd.

Binnengebieden

Op de terreinen achter de lintbebouwing is meer vrijheid voor de invulling van het terrein. De van oudsher open ruimten binnen de grote bebouwingsblokken zijn in de loop van de tijd in gebruik genomen voor diverse functies. Waar in de lintbebouwing het accent ligt op inpassing in het cultuurhistorisch lint, kan op het binnenterrein een andere sfeer worden bepaald. De ontwikkeling van de binnengebieden achter het historisch lint biedt mogelijkheden voor een nieuw bouwprogramma. Tegelijkertijd kunnen hier groene hoven en parken ontstaan voor de kern.

Het bouwplan sluit aan bij deze ambitie. Er wordt achter het lint van de Voorstraat een woonmilieu gerealiseerd van woonbebouwing met meerdere binnenhoven. Het blok met woningen achter het Hof van Holland en tegenover het Ankerhof sluit qua hoogte aan op het Hof van Holland, er is een maximale bouwhoogte van 11 meter opgenomen. De hoogte van de nieuwe bebouwing is deels twee lagen zonder kap en deels twee lagen met een schuine kap. De korrel (maat en schaal) van de bebouwing achter de Voorstraat is redelijk groot, maar minder groot dan de bestaande bebouwing. De woningen aan de Zwanensteeg sluiten qua hoogte aan op de woningen aan de Zwanensteeg, ten zuiden van het plangebied en hebben twee bouwlagen met kap.

Met het plan worden de cultuurhistorische waarden binnen het beschermd dorpsgezicht versterkt. In paragraaf 4.9 wordt ingegaan op de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

2.3.3 Vertaling in het bestemmingsplan

Om de woningbouw in het plangebied mogelijk te maken, is de bestemming 'Wonen – 1' opgenomen. Binnen deze bestemming is naast wonen ook verkeer- en verblijfsgebied mogelijk. Deze manier van bestemmen geeft flexibiliteit met betrekking tot de inrichting van het plangebied. Voor de woningen zijn bouwvlakken opgenomen met een maximale goot- en bouwhoogte. Voor het pand Hof van Holland is de bestemming 'Gemengd – 1' opgenomen. Binnen deze bestemming is naast woningbouw ook horeca tot en met categorie 3 mogelijk. Horeca is alleen toegestaan op de begane grond en woningbouw uitsluitend op de verdiepingen.

Het gedeelte tussen de bijgebouwen van de woningen die met de achterzijde aan de Zwanensteeg liggen en de Zwanensteeg zelf is bestemd als 'Tuin'. Binnen deze bestemming zijn geen bijgebouwen mogelijk. Door het opnemen van deze bestemming is het niet mogelijk om voor de voorgevelrooilijn van de woning aan de Zwanensteeg 1 bebouwing op te richten.

Voor het kavel aan de Offemweg is de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied' opgenomen. In de regels is vastgelegd dat ter plaatse van deze aanduiding deze bestemming gewijzigd kan worden ten behoeve van één woning onder de voorwaarden dat de woning wordt georiënteerd op de Offemweg, dat de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan 4 respectievelijk 7 meter en dat er minimaal 2 meter vrij moet worden gelaten tot de zijdelingse perceelsgrens. De voorgevellijn van de nieuwe woning mag niet meer dan 2 meter voor de voorgevellijn van de woning op het perceel Offemweg worden gerealiseerd.

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de relevante beleidskaders met betrekking tot het bestemmingsplan 'Noordwijk Binnen - Hof van Holland' beschreven. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen ruimtelijk beleid en sectoraal beleid. Er wordt aangetoond dat de ontwikkeling past binnen het geldend rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Ruimtelijk beleid

3.2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren, dient bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. De motivatie dient te gebeuren aan de hand van een drietal treden:

1. actuele regionale behoefte;
2. benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied;
3. mogelijkheden om locatie passend te ontsluiten in geval van realisatie buiten bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Aangezien het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied ligt, is alleen de eerste trede aan de orde. Tussen de provincie en de gemeente zijn afspraken gemaakt met betrekking tot maximaal toegestane woningbouwaantallen. Deze aantallen worden niet overschreden.

3.2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Zuid-Holland, Visie op Zuid-Holland 2010

Naar aanleiding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte' ontwikkeld en vastgesteld op 2 juli 2010. De structuurvisie bevat een visie voor 2020 en een doorkijk tot 2040. Bij de uitwerking van de visie op de ruimtelijke ontwikkeling staan twee langetermijndoelen centraal: versterking van de internationale concurrentiepositie van de Randstad en duurzaamheid, gepaard met klimaatbestendigheid.

De structuurvisie waarborgt de ruimtelijke kwaliteit door deze mee te wegen in ruimtelijke ontwikkelingen. Bij ruimtelijke ingrepen hebben gebiedskenmerken een belangrijke rol. Tot de gebiedskenmerken behoren de ontwikkelingsgeschiedenis, schaal en maat, ruimtelijke opbouw, karakteristiek en verschijningsvorm, en de inpassing in de bredere omgeving.

Het beleid gaat in op verschillende provinciale belangen. Van belang is de bundeling van verstedelijking, infrastructuur, voorzieningen en economische activiteiten gericht op concentratie en functieaafstemming (knopen- en locatiebeleid). Verder dient kansrijke en innovatieve binnenstedelijke verdichting plaats te vinden, vooral rond openbaar vervoerknooppunten. Ook goed ontsloten kernen en daartoe aangewezen relatief verstedelijkte zones zijn belangrijk.

In de structuurvisie kiest de provincie voor een tweeledige sturing, op ruimtelijke functies en op ruimtelijke kwaliteiten. Deze zijn in beeld gebracht op een functiekaart en een kwaliteitskaart, die eenzelfde status hebben en elkaar aanvullen.

Functiekaart

De functiekaart geeft de gewenste ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Het plangebied is aangewezen als 'stads- en dorpsgebied'.

Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart helpt verbindingen te leggen tussen bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Met de kwaliteitskaart wordt beoogd dat alle ontwikkelingen positief bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving. Het plangebied is aangewezen als 'kwaliteit in stads- en dorpsgebied'. Relevante ambities op dit gebied zijn het behouden van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd. Als ontwikkelingen plaatsvinden in of in de nabijheid van het historisch centrum dan dienen ze bij te dragen aan behoud en versterking van de vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld. Het eigen karakter van het historisch centrum wordt opgezocht en versterkt.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de ambities uit de Structuurvisie Zuid-Holland. Met de herontwikkeling van het Hof van Holland worden de cultuurhistorische kwaliteiten van het pand in stand gehouden en versterkt. Daarnaast draagt de herontwikkeling bij aan het behoud en de versterking van het centrumgebied van Noordwijk Binnen.

(Ontwerp) Visie Ruimte en Mobiliteit

Er is sprake van grote veranderingen, zoals een veranderende economie, op sommige plaatsen een krimpende bevolking en meer behoefte aan duurzame energievoorzieningen. Daarnaast verandert het klimaat en de vraag naar mobiliteit. Om deze redenen heeft de provincie de Ontwerpvisie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld. De visie heeft in januari 2014 ter inzage gelegen en wordt op 9 juli 2014 vastgesteld.

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

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

Voor wonen en bedrijven schept de provincie meer mogelijkheden, binnen de wettelijke vereiste dat locaties buiten de bestaande stads- en dorpsgrenzen pas in aanmerking komen als er daarbinnen geen reële mogelijkheid meer is. Zo is na de vaststelling van de visie mogelijk om woningen te bouwen op een bedrijventerrein.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling sluit met het opnemen van een woonbestemming aan bij de ambities uit Visie Ruimte en Mobiliteit doordat de locatie beter benut kan worden en opgewaardeerd wordt. Voor het overige gelden dezelfde regelingen als in de Structuurvisie Zuid-Holland.

Verordening Ruimte, Provincie Zuid-Holland 2010

Om het provinciale ruimtelijke belang, zoals beschreven in de provinciale structuurvisie, te kunnen uitvoeren is, onder meer, de provinciale verordening opgesteld. De Verordening Ruimte is vastgesteld op 2 juli 2010. In de provinciale verordening zijn de zaken vastgelegd die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben. De provincie acht de borging hiervan van groot belang.

Conform de provinciale verordening dient nieuwbouw van stedelijke functies te voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking en in eerste instantie plaats te vinden binnen de bebouwingscontour. In de verordening is vastgelegd dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een nieuwe ontwikkeling met wonen, voorziet in een aantoonbare behoefte en is gebaseerd op een regionale visie of tenminste regionaal is afgestemd.

Daarnaast zijn ook de onderwerpen archeologie en ecologie zijn relevant. De bescherming van verwachte archeologische waarden dienen op basis van het bestemmingsplan gewaarborgd te zijn. Daarnaast dient in bestemmingsplannen waarin zich gronden bevinden voor natuur, rechtstreekse bescherming tegen significante aantastingen van de wezenlijke kenmerken en waarden opgenomen te worden. Bestaande bebouwing, erven, tuinen en wegen met een gesloten verharding kunnen overeenkomstig het huidige gebruik worden bestemd.

Conclusie

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt binnen de door de provincie aangewezen bebouwingscontour en voorziet in een herstructurering. In paragraaf 3.2.3 wordt ingegaan op de regionale visie. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling zijn onderzoeken naar archeologie en ecologie uitgevoerd. Deze worden in hoofdstuk 4 toegelicht. De archeologische waarden in het plangebied worden geborgd door middel van een archeologische dubbelbestemming.

(Ontwerp) Verordening Ruimte

Samen met de Ontwerpvisie Ruimte en Mobiliteit heeft het ontwerp Verordening Ruimte in januari 2014 ter inzage gelegen en deze wordt waarschijnlijk ook in juli 2014 vastgesteld. In de nieuwe verordening is aangegeven dat regionale afstemming met betrekking tot wonen bij voorkeur via regionale woonvisies plaatsvindt. Er is een terugvaloptie voor provinciale beoordeling indien een regionale woonvisie ontbreekt. Locaties die deel uitmaken van een door de provincie aanvaarde regionale woonvisie worden beschouwd als voldaan aan een of meer treden van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voldoet ook aan de regels van de nieuwe Verordening Ruimte.

3.2.3 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie 2020

De regio Holland Rijnland, waar de gemeente Noordwijk deel van uitmaakt, heeft een regionale structuurvisie opgesteld. De structuurvisie heeft betrekking op de ruimtelijke invulling van de regio tot 2020. De visie is op 24 juni 2009 door het Algemeen Bestuur vastgesteld. De regio Holland Rijnland streeft naar het open houden en verbeteren van het landschap, versterking van de economie en het bieden van een prettig woon-, werk- en leefklimaat. De ambities zijn in de structuurvisie vertaald in zeven concrete kernbeslissingen.

Eén van de kernbeslissingen is gericht op het reserveren van grond voor woningen. De regio wil tot 2020 netto 40.000 woningen bouwen, waarvan 30% in de sociale sector. Voor het plangebied is ook de kernbeslissing met betrekking tot de concentratie van stedelijke ontwikkeling. Het merendeel van de regionale woningbouwopgave wordt geconcentreerd in de aangewezen Aaneengesloten Stedelijke Agglomeratie. Herstructurering van oude wijken krijgt prioriteit.

Conclusie

Het plangebied is in de regionale structuurvisie aangewezen als stedelijk gebied. In het plangebied worden 23 woningen gerealiseerd, waarvan 12 startersappartementen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de 30% woningen in de sociale sector. De voorgenomen ontwikkeling past binnen het regionaal beleid.

3.2.4 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Noordwijk 2025

In de toekomstvisie staat de gemeentelijke visie voor de lange termijn beschreven. Centraal in de visie staat 'Behoud door ontwikkeling'. Ontwikkeling is een middel voor versterking van de bestaande kwaliteiten. Dit wordt verder uitgewerkt aan de hand van de volgende drie thema's:

1. diversiteit : het tegengaan van monoculturen in leeftijd, inkomen, afkomst en functie. Functies worden waar mogelijk gecombineerd.
2. geborgenheid: de verscholen, ingetogen, intieme en veilige identiteit behouden.
3. authenticiteit: Noordwijk is charmant en stijlvol met onderscheidende stijlkenmerken. Dit betekent niet automatisch ook exclusiviteit.

Het toekomstbeeld van Noordwijk in 2025 is een nationaal en internationaal bekende attractieve badplaats waar rust, ruimte en ontspanning centraal staan. Kunst en cultuur spelen hierbij een belangrijke rol. In Noordwijk zijn hoogwaardige en gevarieerde woonmilieus te vinden.

Ruimtelijke structuurvisie Noordwijk 2030

Op basis van de Toekomstvisie 2025 is de Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030 in september 2009 vastgesteld. De in de toekomstvisie opgestelde doelen geven aan dat Noordwijk een "aantrekkelijke verblijfplaats wil zijn, zowel voor bewoners als voor bezoekers, die zich qua uitstraling en beleving onderscheidt van andere plaatsen aan de Noordzeekust: ingetogen, stijlvol en charmant". De ruimtelijke structuurvisie stelt kaders waaraan toekomstige ontwikkelingen moeten voldoen. 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.

De gemeente Noordwijk wil de doorstroming verbeteren door zoveel woningen te bouwen, dat de spanning op de woningmarkt op korte en middellange termijn aanzienlijk minder wordt. Daarnaast wil het gemeentebestuur de bestaande woningvoorraad beter laten aansluiten op de woonwensen van de inwoners van Noordwijk. Ook wil zij de kwaliteit van het woonklimaat binnen de gemeentegrenzen versterken.

Het plangebied valt binnen de in de visie aangewezen zone 'strandwal - landgoederenzone'. De strandwal is het gebied landinwaarts direct achter oude duinen tussen de Weteringroute en de N206 en omvat zowel de kern van Noordwijk Binnen als de wijken Vinkeveld en Boerenburg. Ook het landgoed Offem en de wijk Boechorst liggen in deze zone. De oude dorpskern van Noordwijk Binnen ligt op het uiteinde van de strandwal. Voor de kern van Noordwijk Binnen geldt dat de 'ring' Nieuwe Offemweg - Van de Mortelstraat Weteringroute - Beeklaan wordt ingericht als lommerrijke laan, bijvoorbeeld met eiken. Het Beeklaankwartier en de Losplaatsweg zijn nog uitwerkingsopgaven die moeten passen binnen de randvoorwaarden die de visie stelt aan de historische structuur en architectuur van de kern van Noordwijk Binnen.

Ruimtelijke Visie De Kern Gezond Noordwijk Binnen

In de Integratie Ruimtelijke Visie 'De Kern Gezond' is een toekomstvisie gegeven voor het centrale deel van Noordwijk Binnen. Hierin zijn de volgende drie speerpunten genoemd:

1. het beeld van de Voorstraat zal de sfeer van heel de kern gaan bepalen, zodat de kern een prachtig, op historie gebaseerd woongebied wordt;
2. tussen kerk, raadhuis en het nieuwe winkelcentrum kan een centraal plein worden ontwikkeld met veel sfeer en karakter door middel van bomen, bankjes en mooie bestrating;
3. de straten zouden meer groen mogen hebben. Waar mogelijk kunnen de kruiden waar Noordwijk om bekend is, de sfeer van het dorp bepalen.

In de nota is vervolgens ingegaan op de verschillende uitwerkingen en projecten die vorm moeten geven aan de speerpunten. De uitbreiding van het winkelcentrum, de uitbreiding van het woonzorgcentrum Sint Jeroen, de nieuwbouw van het Binnenhof en de Weteringpoort zijn allen projecten die hier onderdeel van vormen.

Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt bijgedragen aan de vraag naar woningbouw. Er is aangesloten bij de vraag naar starterswoningen, waarvan er twaalf in het plangebied zijn voorzien. Bij het opstellen van het ontwerp voor de herontwikkeling van het plangebied is rekening gehouden met de bouw- en cultuurhistorische waarden van het bestaande complex. De historische gevel wordt gerestaureerd waarmee de locatie aangesloten blijft bij het historische karakter van de Voorstraat. Daarnaast draagt de herontwikkeling bij aan de diversiteit, geborgenheid en authenticiteit van de kern en het behoud van de eigen identiteit van de kern. De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

3.3 Sectoraal beleid

3.3.1 Welstand, beeldkwaliteit

Op 27 april 2011 is de gemeentelijke Welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota biedt inzicht in de gemeentelijke wensen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit in Noordwijk. Hiertoe is door middel van welstandsgebieden een aantal uitgangspunten geformuleerd.

Voor het plangebied maakt deel uit van het gebied dat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht Noordwijk. Hiervoor geldt een beschermd welstandsniveau. Bij de welstandsbeoordeling wordt gelet op het historische karakter, individualiteit en kleinschaligheid. In de welstandsnota zijn criteria opgenomen waaraan het bouwplan getoetst wordt.

Op 26 juni 2014 zal de gemeenteraad besluiten over de actualisatie van de welstandsnota. Dit besluit heeft geen consequenties voor het project Hof van Holland.

Conclusie

Het planvoornemen is voor vooroverleg voorgelegd aan de welstandscommissie Zuid-Holland. De commissie heeft in het verslag d.d. 5 december 2013 aangegeven in principe akkoord te gaan met het plan. Zij hebben aangegeven dat met name het terugbrengen van de oude, kleinschalige korrel van de nieuwbouwwoningen een duidelijke verbetering betekent ten opzichte van de huidige situatie. De commissie vraagt aandacht te besteden aan de erfafscheidingen van het woonblok aan de Zwanensteeg, waarbij de achterzijde van de woningen aan de straatzijde grenst. De commissie spreekt haar waardering uit voor het gegeven dat de karakteristieke gevel van het Hof van Holland behouden blijft aan de Voorstraat en het pand opnieuw zal worden uitgebaat als horecagelegenheid.

3.3.2 Archeologie en cultuurhistorie, beschermd dorpsgezicht en monumenten

Rijksbeleid

Monumentenwet 1988

Deze Wet regelt de bescherming van monumenten en opgravingen. Onder de Wet wordt onder monumenten verstaan:

- a. alle vervaardigde zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde;
- b. terreinen welke van algemeen belang zijn wegens daar aanwezige zaken als bedoeld onder 1. Onder het doen van opgravingen verstaat de Wet het verrichten van werkzaamheden met als doel het opsporen of onderzoeken van monumenten, waardoor versterking van de bodem optreedt.

Wijziging Monumentenwet 1988

Op 1 januari 2009 is een wijziging van de Monumentenwet 1988 in werking getreden. Deze wetwijziging houdt onder andere in dat het college als bevoegd gezag over het afgeven van monumentenvergunningen en zaken betreffende de omgang met archeologische waarden moet beslissen en daarom over een gemeentelijke verordening en deskundige adviescommissie moet beschikken.

Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: "de veroorzaker betaalt".

Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief "in situ" (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Bij het actualiseren van de regels van het bestemmingsplan is deze regelgeving meegenomen. De mogelijk te verwachten archeologische waarden zijn vastgelegd op de verbeelding en er zijn regels opgenomen over het uitvoeren van werkzaamheden in deze gebieden. Zie ook paragraaf 4.8.

Beschermd Dorpsgezicht

De Rijksdienst voor de Monumentenzorg heeft in 1987 ingevolge artikel 20 van de (oude) Monumentenwet een toelichting samengesteld op het besluit tot aanwijzing van Noordwijk Binnen als beschermd dorpsgezicht. Door de gemeenteraad is in januari 1988 de concept-aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht vastgesteld. De definitieve aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht door de ministers van WVC/VROM is geschied op december 1992 (nr. 151331). Het plangebied maakt onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht.

De historische en ruimtelijke kwaliteit van het beschermd dorpsgebied, welke wordt bepaald door de aanwezige waardevolle elementen, zoals monumenten, beeldbepalende bebouwing, muren en pompen, de authentieke opzet, is bepalend bij ontwikkelingen in dit gebied. Uitgangspunt is dat de structuur en de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht behouden dan wel versterkt wordt.

Provinciaal beleid

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument "Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)". In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende 'Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland' zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.

De CHS geeft een overzicht van cultureel erfgoed in Zuid-Holland op de volgende drie thema's:

- archeologie;
- landschap;
- nederzettingen.

Voor elke van deze drie thema's zijn de kenmerken en waarden in kaart gebracht.

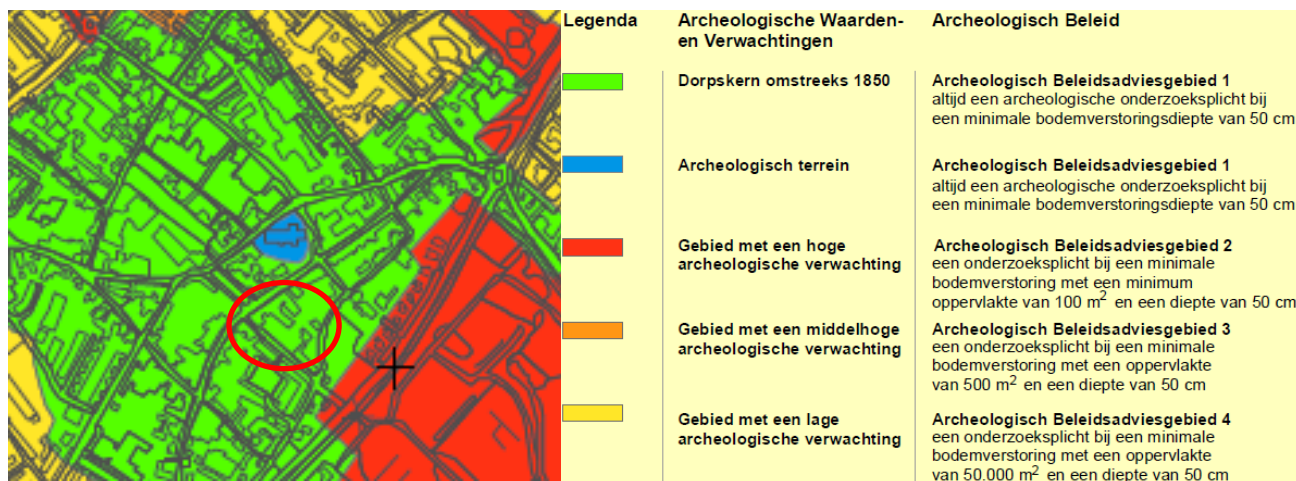
In het plangebied bevinden zich in de ondergrond afzettingen van oude Duinen en strandvlakten (Indicatieve Kaart Archeologische Waarden). Bekend is dat de ondergrond in het verleden is bewoond. De CHS geeft weer dat er in het plangebied een zeer tot redelijk grote kans op archeologische waarden bestaat. Dit gegeven plus de aanwezigheid van diverse archeologische vondsten en de vondst van een nederzetting uit de Vroege Bronstijd, maken vondsten binnen het plangebied zeer aannemelijk.

Gemeentelijk beleid

Integrale Erfgoednota Noordwijk 'Erfgoed op de kaart'

In juni 2011 is de Integrale Erfgoednota Noordwijk 'Erfgoed op de kaart' vastgesteld met de Erfgoedverordening Gemeente Noordwijk 2011, in samenhang met 'In de bodem van Noordwijk': de archeologische waarde verwachtings- en beleidsadvieskaart (vastgesteld in juni 2011), en de bouwhistorische verwachtingenkaart.

De Erfgoednota biedt een goede basis voor de uitvoering van de wettelijke eisen ten aanzien van gebouwde (rijks)monumenten, het van rijkswege beschermd dorpsgezicht en archeologie. De Erfgoednota biedt tevens een visie en structuur voor de omgang met het erfgoed, de formatie voor uitvoering van het beleid en de wettelijke taken voor het erfgoed en een verbinding van de planologische kaders van ruimtelijk beleid.



Uitsnede Archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart & Archeologische Beleidsadvieskaart met het plangebied (rode cirkel)

De historische kern van Noordwijk Binnen, waaronder ook het plangebied, is op de archeologische waarde verwachtings- en beleidsadvieskaart aangeduid als 'Dorpskern omstreeks 1850'. Hiervoor geldt een onderzoeksverplichting voor ingrepen met een minimale verstoringsdiepte van 50 cm.

Conclusie

De regelgeving, het beleid en de belangen van zowel het Rijk als de provincie zijn opgenomen in het gemeentelijk beleid omtrent archeologie en cultuurhistorie in de Integrale Erfgoednota Noordwijk. Het bestemmingsplan sluit aan op het gemeentelijk beleid en de aanwezige waarden in het gebied zijn voldoende gewaarborgd door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Ten behoeve van de archeologische bestemming zijn regels opgenomen over het uitvoeren van werken en werkzaamheden in dit gebied.

Ten behoeve van het beschermd dorpsgezicht is de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' opgenomen. De gronden binnen deze bestemming zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van het aangewezen beschermd dorpsgezicht zoals bepaald in artikel 36, lid 1, van de Monumentenwet.

In het kader van de herontwikkeling is een archeologisch onderzoek en een bouw- en cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd. Deze worden in de paragrafen 4.7 en 4.8 beschreven.

3.3.3 Wonen

Provinciaal beleid

Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben in 2011 de Woonvisie Zuid-Holland 2011 – 2020 vastgesteld. Sinds 2008 is het beleidsveld wonen sterk in beweging. De woningmarkt en daarmee ook de noodzakelijke doorstroming is nagenoeg tot stilstand gekomen. Woningen staan langer te koop en prijzen dalen. Ondanks de crisis is tot 2010 doorgebouwd; daarna is de nieuwbouw gestagneerd.

De provincie Zuid-Holland werkt aan een aantrekkelijke leefomgeving waarin ruimte voor wonen, werken, reizen en recreëren in balans is. De provincie weegt wensen en belangen, verbindt partijen en geeft ruimte. Daar draagt zij aan bij door haar Provinciale Structuurvisie in overleg met anderen actueel te houden en te realiseren. De Woonvisie 2011-2020 sluit naadloos aan op deze structuurvisie. In de visie is een uitvoeringsprogramma opgenomen.

Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2010-2015

Op 21 april 2010 is in Noordwijk 'Het nieuwe gezicht van Noordwijk, coalitieakkoord 2010-2014' gepresenteerd. De centrale ambitie voor wonen in de periode 2010-2015 luidt 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 belangrijkste beleidsuitgangspunten zijn in de woonvisie zijn:

1. Aanpassen van het bouwtempo aan de marktomstandigheden;
2. De norm van 30% sociale woningbouw voor de kernen en 40% voor de uitleggebieden is geen hard gegeven, de nieuw te bouwen woningen dienen vooral afgestemd te worden op de Noordwijkse vraag en de bebouwingsmogelijkheden van de locatie (zie onderstaande segmentering).
3. Zorgen voor een gedifferentieerd woningaanbod. Zowel binnen de sociale woningbouw als tussen koop en huur.

Binnen deze beleidsuitgangspunten heeft de gemeente de volgende ambities en doelen opgesteld:

1. De gemeente Noordwijk wil het bouwtempo en programma in de periode 2010-2015 aanpassen aan de behoefte van de Noordwijkse bevolking.
2. Extra aanbod voor starters door nieuwbouw en lokaal maatwerk.
3. Blijvende aandacht voor realisatie van levensloopbestendige woningen.
4. Inzetten op doorstroming door realisatie van betaalbare en middeldure koopwoningen.
5. Stimuleren van uitbreiding van bestaande woningen of vervangen bestaande woningen door grotere.

In de raadsvergadering van 29 maart 2012 is daarna de geactualiseerde woonvisie 2012 – een doorkijk over de crisis heen – vastgesteld. Tevens zijn drie moties met betrekking tot de woningdifferentiatie in de uitleggebieden, innovatieve bouwconcepten en verduurzaming van sociale huurwoningen aangenomen.

In de geactualiseerde woonvisie 2012 is middels één van de moties de volgende segmentering aangenomen:

30% sociaal (tot € 198.000) Sociale huur tot € 652
10% betaalbaar (tot € 250.000) Huur vanaf € 652 tot € 800
20% middelduur (€ 250.000 - € 350.000) Huur vanaf € 800 tot €1.200
20 % duur (tot € 600.000) Huur vanaf € 1.200 tot € 2.000
20 % topsegment (boven € 600.000) Huur vanaf € 2.000

Gelet op de vastgestelde geactualiseerde woonvisie 2012, de opgenomen segmentering en de ligging van het project in de kern van Noordwijk Binnen kan gesteld worden dat het project voldoet aan de motie. De woningen worden gerealiseerd in het segment tot en met € 350.000, waarbij ook twaalf startersappartementen worden gerealiseerd.

Realisatie starterswoningen

Op 30 mei 2012 heeft de gemeenteraad in het kader van de raadsvoordracht 'Realisatie starterswoningen' ingestemd met het programma van eisen voor een starterwoning binnen marktconformiteit: voor appartementen 60 m² en voor eengezinswoningen 70 tot 90 m² in het segment sociale koop. Uit de toelichting van dit besluit blijkt dat dit programma van eisen een richtlijn is om plannen te beoordelen. Het geldt dus niet als een strikte eis. In het voorliggende bouwplan zijn 11 van de 12 appartementen in het Ankerhof kleiner dan 60 m² met een ondergrens van 35 m². De appartementen worden gerealiseerd in een bestaand gebouw. Door hergebruik van het bestaande gebouw wordt op een duurzame manier geïnvesteerd op deze locatie. Bovendien wordt de kamerstructuur gevormd door bestaande wanden die tezamen de hoofddraagconstructie van het gebouw zijn.

Het creëren van grotere woningen is daardoor alleen mogelijk na ingrijpende constructieve ingrepen die zeer kostbaar zijn. Daarom wordt in dit project niet de richtlijn uit het programma van eisen aangehouden.

Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij de actuele marktomstandigheden en wordt voldaan aan de raadsnotie met woningbouwsegmentering door woningen tot en met €350.000 te realiseren. Daarbij worden twaalf startersappartementen gerealiseerd, waarbij de norm van 30% sociale woningbouw ruimschoots gehaald wordt. Tevens wordt gezorgd voor een gedifferentieerd woningbouwaanbod. De richtlijn uit het programma van eisen bij het raadsbesluit over de realisatie van starterswoningen wordt niet aangehouden, omdat door hergebruik van het bestaande gebouw wordt op een duurzame manier geïnvesteerd op deze locatie. Bovendien wordt de kamerstructuur gevormd door bestaande wanden die tezamen de hoofddraagconstructie van het gebouw zijn. Het creëren van grotere woningen is daardoor alleen mogelijk na ingrijpende constructieve ingrepen die zeer kostbaar zijn. Daarom wordt in dit project niet de richtlijn uit het programma van eisen aangehouden.

3.3.4 Groen

Rijksbeleid

Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. In deze wet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming vindt plaats door middel van de Natuurbeschermingswet 1998, waarin de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig in nationale wetgeving geïmplementeerd zijn. Daarnaast is door het voormalig ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij (LNV) in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan

Binnen beschermde natuurgebieden gelden (strengere) restricties voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

Gemeentelijk beleid

Natuurbeleidsplan Noordwijk

In februari 2006 is het gemeentelijk Natuurbeleidsplan Noordwijk vastgesteld. In het beleidsplan is beschreven dat in de gemeente Noordwijk veel natuurgebieden en gebieden met natuurwaarden liggen. De natuurwaarden in deze gebieden staan in meer of mindere mate onder druk vanwege allerlei ontwikkelingen. Op sommige daarvan kan de gemeente wel invloed uitoefenen, maar op andere niet. In het Natuurbeleidsplan is een visie voor gemeentelijk natuurbeleid geformuleerd:

‘De gemeente Noordwijk verkeert in de bijzondere situatie dat prachtige natuurgebieden binnen de gemeentegrenzen liggen. Ook buiten deze gebieden zijn in de gemeente op veel plaatsen belangrijke natuur- en landschapswaarden aanwezig. De gemeente beschouwt dit alles als een waardevol bezit, dat met zorg behandeld moet worden.’

Uitgaande van die visie zijn vervolgens enkele uitgangspunten genoemd die de basis vormen voor het gemeentelijk natuurbeleid. Voor het plangebied zijn hiervan de volgende twee uitgangspunten van belang:

- bij het nemen van planologische beslissingen wordt het belang van natuur en landschap als één van de planologisch relevante factoren meegewogen;
- ten aanzien van het openbare groen streeft de gemeente naar handhaving en versterking van natuurwaarden in de woonomgeving.

Het kleine landgoed Calorama is aangewezen als gebied met natuurwaarden, vanwege het voorkomen van veel oude loofbomen en stinsenplanten.



In het bos broedt de groene specht, een soort van de Rode lijst. Daarnaast is het gebied van belang voor enkele soorten vleermuizen.

Beleidsplan Groen

Het opgestelde Beleidsplan Groen (2009) voor Noordwijk is samengesteld als uitwerking van de Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030. Het Beleidsplan Groen geeft het groenbeleid van de Gemeente Noordwijk aan voor 10 jaar namelijk van 2009-2019.

Het plan beoogt een integratiekader te geven voor wat betreft de planning, inrichting en beheer van het openbaar groen in de gemeente, waarbij duurzaamheid centraal staat. Het is een stimulerend plan dat op gemeentelijk niveau aangeeft welk soort groen waar gewenst is. Daarnaast is het een uitgangspunt voor de uitwerking van ruimtelijke plannen zoals structuurvisies, bestemmings- en uitvoeringsplannen.

Tot slot schept het de basis voor groenbeheer en onderhoud, mede in het kader van wijk- en buurtbeheer. Een zeer belangrijk aspect uit het plan is het centraal stellen voor het ontwikkelen van een integrale groene hoofdstructuur. Deze groene hoofdstructuur wordt gevormd door een stelsel van groene elementen, die een netwerk vormen met groene geleidings- en randzones, de strategische hoofdroutes en het buitengebied. In die groene hoofdstructuur zit ook het specifieke groen in de diverse wijken.

Conclusie

In het kader van de Flora- en faunawet is een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoek is in hoofdstuk 4 beschreven. Er komt weinig tot geen groen in het plangebied voor. De grote kastanjeboom op het terrein blijft gehandhaafd.

3.3.5 Water

Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Provinciaal beleid

Grondwaterplan Zuid-Holland 2007 - 2013

Het grondwaterbeleid van de Provincie voor de komende jaren staat in het Grondwaterplan Zuid-Holland 2007 - 2013. Hierin zijn ook de kaders beschreven die de Provincie gebruikt bij het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen.

In de Verordening Waterbeheer zijn aanvullende regels opgenomen waar de provincie rekening mee houdt bij het verlenen, wijzigen of intrekken van een onttrekkingsvergunning. Het Grondwaterplan geeft een uitwerking van de hoofdlijnen van het grondwaterbeleid die zijn beschreven in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010.

In het Grondwaterplan heeft de Provincie zes speerpunten geformuleerd voor het grondwaterbeleid in de komende periode. Deze speerpunten komen voort uit de eerder genoemde actuele ontwikkelingen en veranderingen in wet- en regelgeving. De speerpunten zijn:

- a. verzilting en grondwaterkwantiteit;
- b. grondwaterkwaliteit;
- c. bodemdaling;
- d. concurrentie om de schaarse ruimte;
- e. verandering van positie en taken van de provincie;
- f. specifieke gebieden.

Provinciaal Waterplan 2010 - 2015

Op 1 januari 2010 is het Provinciaal Waterplan 2010 - 2015 in werking getreden. Dit plan vervangt het provinciale Waterhuishoudingplan, dat was opgenomen in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010 en in het Grondwaterplan 2007 - 2013 (zie boven). In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de KRW, het NBW en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland.

Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdoopgaven:

- a. Waarborgen waterveiligheid;
- b. Zorgen voor mooi en schoon water;
- c. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- d. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's en voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

Beleid Waterbeheerder

Waterbeheerplan 2010-2015

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen.

Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Conclusie

In paragraaf 4.10 is een waterparagraaf opgenomen, hierin is opgenomen welke waterhuishoudkundige thema's relevant zijn voor het plangebied en op welke manier daarmee wordt om gegaan.

3.3.6 Verkeer en parkeren

Provinciaal beleid

Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan 2002 - 2020

In het Provinciaal Verkeer- en Vervoer Plan (PVVP, 2004) beschrijft de provincie Zuid-Holland hoe zij de komende jaren haar beleid op het terrein van verkeer en vervoer vorm wil gaan geven.

Daarbij komen onderwerpen aan de orde als bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid. Om de bereikbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden is ten eerste een kwaliteitssprong van het openbaar vervoer op alle niveaus vereist. Vervolgens dient een vermindering van congestie en een verbetering van de bereikbaarheid plaats te vinden. Om die reden worden kwaliteitseisen gesteld aan de trajectsnellheden van de verschillende typen wegverbindingen. Tot slot wordt gestreefd naar een toename van het fietsgebruik. Daartoe zal een volwaardig fijnmazig netwerk van zowel verkeersveilige, sociaal veilige, als comfortabele verbindingen moeten worden gerealiseerd.

Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke structuurvisie Noordwijk 2030

De Ruimtelijke structuurvisie leidt tot een aantal verkeersmaatregelen. Zo zijn er drie toegangsroutes voor het verkeer: de landschappelijke route, de vuurtorenroute en de strandroute. De landschappelijke route (Oude Zeeweg) en de strandroute (Northgodreef) gaan fungeren als hoofdontsluiting voor de bereikbaarheid van Noordwijk per auto. De Vuurtorenroute wordt de hoofdontsluiting voor het openbaar vervoer (bus). Daarnaast wordt gedacht aan een aansluiting in twee richtingen van de Beeklaan op de N206, omdat dit een logische bereikbaarheid van Noordwijk uit alle richtingen geeft en ervoor zorgt dat op lokale wegennet minder onnodige autobewegingen hoeven plaats te vinden.

Nota Parkeren en Stallen Noordwijk 2013

De Nota Parkeren en Stallen Noordwijk 2013 is in mei 2013 vastgesteld door het college. Noordwijk hanteert voor woningen in principe een behoeftevolgend beleid. Dit betekent dat er voor nu en voor de toekomst, voldoende parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd om aan de vraag van de bewoners en hun bezoekers te kunnen voldoen. Voor zowel wonen als overige functies zijn door CROW tabellen opgesteld met daarin per woningtype/functie een norm voor de te realiseren hoeveelheid parkeerplaatsen. Voor wonen zijn daar waar nodig afwijkende normen bepaald, passend bij de Noordwijkse situatie.

Conclusie

In het de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en in het Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan 2002-2020 worden geen concrete uitspraken gedaan over het plangebied. De Nota Parkeren en Stallen geeft concrete parkeernormen voor woningbouwontwikkelingen. Hier wordt in paragraaf 4.12 verder op ingegaan.

4.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van het Hof van Holland met bijbehorende gronden naar woningbouw mogelijk. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van de herontwikkeling met betrekking tot de planologische en milieutechnische aspecten. Door middel van onderzoek is inzicht verkregen of bepaalde aspecten leiden tot belemmeringen/beperkingen voor de gewenste ontwikkeling. In de volgende paragrafen worden de effecten van het plan op de volgende aspecten beschreven: geluid, lucht, bodem, bedrijvigheid, externe veiligheid, natuur en ecologie, archeologie en cultuurhistorie, water, MER-beoordeling, verkeer en parkeren en kabels en leidingen.

4.2 Geluidhinder

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan worden gedacht aan weg- en railverkeer maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en de minimale geluidswering bij geluidsgevoelige objecten (zoals woningen). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Volgens de Wet geluidhinder hebben in principe alle wegen en spoorwegen een zone, waarbinnen nieuwe geluidsgevoelige functies zoals 'wonen' geen hogere geluidsbelasting op de gevel mogen ontvangen dan de voorkeursgrenswaarde. Voor wegen ligt de voorkeursgrenswaarde op 48 dB. Onder voorwaarden kan er een hogere grenswaarde worden vastgesteld door het college. Wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/u geldt, hebben geen onderzoekszone. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/h vallen buiten het regime van de Wet geluidhinder. Als geluidgevoelige objecten op korte afstand van een 30 km-weg worden gerealiseerd, kan het echter (met name bij drukkere wegen) uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk zijn om de akoestische situatie in beeld te brengen.

IDDS heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaï ten behoeve van de herontwikkeling van het Hof van Holland.¹ Het bouwplan ligt binnen de onderzoekszone van de route Herenweg – Nieuwe Offemweg - Gooweg. Het is daarom verplicht om vanuit de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uit te voeren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de Voorstraat (30 km-weg) in het onderzoek betrokken. Het onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

De locatie ligt niet in een zone van een spoorlijn of een gezoneerd industrieterrein. Een akoestisch onderzoek naar railverkeers- en industrielawaaï is dan ook buiten beschouwing gelaten.

Uit de berekeningen blijkt dat door het verkeer op de route Herenweg - Nieuwe Offemweg - Gooweg de voorkeurswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Het vaststellen van hogere waarden is niet nodig. Door het verkeer op de Voorstraat zijn de geluidbelastingen op de maisonnettes hoger dan de voorkeurswaarde. Op de achterzijde van de maisonnettes en op de overige woningen is de geluidbelasting lager dan de voorkeurswaarde. Iedere woning beschikt daarom over minimaal één geluidluwe gevel. Daarnaast kan de karakteristieke geluidswering zodanig worden uitgevoerd dat een binnenwaarde van 33 dB wordt gegarandeerd. Daardoor is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

¹ IDDS, Rapport betreffende een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Hof van Holland te Noordwijk, 1311F892/DBI/rap1.1, 6 maart 2014

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï levert geen belemmering oplevert voor de herontwikkeling van het Hof van Holland. Het vaststellen van hogere waarden is niet nodig.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

IDDS heeft een onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd.² Met de realisatie van het bouwplan Hof van Holland is het voornemen om in totaal 23 woningen en een horecagelegenheid te realiseren. Deze ontwikkeling is aan te merken als een project dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet nodig.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ bepaald in de omgeving van het bouwplan. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan ook niet te verwachten.

Het onderzoek naar luchtkwaliteit is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling in dit bestemmingsplan.

4.4 Bodemkwaliteit

Voor de locaties waar nieuwe (woning)bouwmogelijkheden zijn opgenomen, dient een bodemonderzoek (conform NEN 5740) te worden verricht om eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen in kaart te brengen. Wanneer een ontwikkeling geen bestemmingswijziging tot gevolg heeft, hoeft er geen bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerd te worden; de bodem wordt in dat geval geschikt geacht voor de toegestane functie. Het bodemonderzoek wordt in die gevallen uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

IDDS heeft een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van de ontwikkelingslocatie in beeld te brengen.³ Het onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van één boring de tussenwaarde van de gehalten koper en lood wordt overschreden en ter plaatse van een andere boring wordt alleen de tussenwaarde voor het gehalte lood overschreden. Het betreffen spots. Nader onderzoek naar deze verontreinigingen heeft geen zin, omdat het zogenaamde toevalstreffers zijn.

In de bovengrond en het grondwater zijn geen verhogingen aangetroffen ten opzichte van de achtergrondwaarde (grond) en streefwaarde (grondwater).

Conclusie

In het kader van het bestemmingsplan is inzicht verkregen in de algemene chemische bodemkwaliteit. De bodemkwaliteit is voldoende bekend en vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Indien er grond wordt aan- of afgevoerd dient dit plaats te vinden conform de door de overheid gestelde regels (o.a. Besluit bodemkwaliteit).

² IDDS, Luchtkwaliteit 'Bouwplan Hof van Holland' te Noordwijk, 1311F892/DBI/rap2.1, 6 maart 2014

³ IDDS, Rapport betreffende een verkennend en aanvullend bodemonderzoek Voorstraat 79 te Noordwijk, 1302F130/DBI/rap1, 19 maart 2013



4.5 Bedrijvigheid

Of bedrijvigheid al dan niet mogelijk is nabij hindergevoelige functies kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. De Voorstraat kan aangemerkt worden als omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging of een gebied met direct gelegen langs de hoofdinfrastructuur. Wanneer sprake is van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één stap verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Voor het 'achtergebied', waar de woningen worden gerealiseerd, is sprake van het type 'rustige woonwijk'.

Voorliggend bestemmingsplan maakt ter plaatse van het Hof van Holland horeca tot maximaal categorie 3 mogelijk. Voor deze horeca geldt een richtafstand van 10 meter. Voor het gemengde gebied kan deze afstand tot 0 meter worden gereduceerd. De woningen boven en direct naast de horecafunctie in de Voorstraat liggen in gemengd gebied. Er wordt voldaan aan de richtafstand. Hierdoor kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Voor het achtergebied is vooral de afstand van de horecafunctie tot de gevel van de woningen W1 en W2 bepalend voor een goed woon- en leefklimaat. Omdat daar sprake is van het omgevingstype rustige woonwijk dient een richtafstand van 10 meter te worden gehanteerd tot de woningen. De afstand tussen het bouwvlak van de horecafunctie en de woningen bedraagt 9 meter. Aangezien de horeca-activiteiten voornamelijk aan de zijde van de Voorstraat plaatsvinden en de bebouwing afschermdende werking biedt, is de verwachting dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast moet het horecabedrijf voldoen aan de regels uit het Activiteitenbesluit. Omdat sprake is van een volledige renovatie en het vernieuwen van bestaande bebouwing, kan bij de bouw al rekening worden gehouden met het Activiteitenbesluit. Indien nodig kunnen bouwkundige maatregelen worden getroffen om de geluidhinder naar de boven- en achtergelegen woningen te voorkomen.

Op het perceel Voorstraat 77 is een detailhandelsvestiging aanwezig. Voor detailhandel geldt een richtafstand van 10 meter. De afstand tussen de nieuwe woningen in het Ankerhof en de detailhandel is circa 7 meter. Aangezien de maatgevende bedrijfsactiviteiten aan de zijde van de Voorstraat plaatsvinden en de bebouwing afschermdende werking biedt, is de verwachting dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect bedrijvigheid levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations) en transport van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water en door buisleidingen). Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

IDDS heeft een notitie opgesteld met betrekking tot externe veiligheid en de beoogde herontwikkeling.⁴ De notitie is als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan. Ten noorden van het plangebied, aan de Schiestraat 9, bevindt zich het LPG-tankstation Coppens B.V. Dit tankstation slaat LPG op in een reservoir en verkoopt deze. De doorzet is beperkt tot een maximum van 999 m³ per jaar. De aanvoer tot het reservoir verloopt via het LPG-vulpunt. Dit punt kent een PR 10⁻⁶ contour van 45 m. Het invloedsgebied, gemeten vanaf het LPG-vulpunt, bedraagt 150 m. Het vulpunt bevindt zich aan de Gooweg.

Het plangebied ligt op circa 300 meter van het tankstation en op ruim 400 meter van het vulpunt. Een verantwoording van het groepsrisico is niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Natuur en ecologie

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijk verankering. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten.

Gebiedsbescherming

De planlocatie ligt in de nabijheid van het Natura 2000-gebied Coepelduynen en Kennemerland-Zuid. Vanwege de externe werking van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) dient voldoende zeker te worden gesteld dat de planontwikkeling niet leidt tot belemmeringen. Om dat inzichtelijk te maken heeft IDDS een voortoets uitgevoerd.⁵ In de voortoets is de toename van de N-depositie beoordeeld door de ontwikkelingen in het plangebied. De ontwikkeling ligt op een afstand van minimaal 1.000 m vanaf het Natura 2000-gebied Coepelduynen. Ook is de N-depositie beschouwd op het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid.

Gezien de minimale afstand van 1.000 m ten opzichte van de Natura 2000-gebieden kan alleen de verandering van de stikstofdepositie gevolgen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden. De planontwikkeling en de bijbehorende verkeersaantrekkende werking leidt niet tot areaalverlies, geluid, trillingen, licht, emissies naar het oppervlaktewater of gebruik van koelwater zodat deze aspecten verder buiten beschouwing zijn gelaten. Op de grens van het Natura 2000-gebied is een maximale N-depositie berekend van 0,003 mol N/ha/y. Omdat deze toename ruim lager is dan 0,05 mol N/ha/y wordt er vanuit de externe werking van de Nbw 1998 geen belemmeringen verwacht. De instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden lopen geen gevaar door de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

Soortbescherming

IDDS heeft een onderzoek uitgevoerd om het voorkomen van beschermde plan- en diersoorten en andere bijzondere natuurwaarden in het plangebied.⁶ In onderstaande tabel zijn de strikter beschermde (tabel 2 of 3) soorten en/of soortgroepen opgenomen die mogelijk in het plangebied voorkomen en schade ondervinden van de geplande werkzaamheden.

Soort(groep)	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Besluit Minister noodzakelijk?	Bijzonderheden en/of opmerkingen
Algemene broedvogels (bv. houtduif, merel)	mogelijk	nee	nee	Mits wordt gewerkt buiten het indicatieve broedseizoen
Vleermuizen	mogelijk	nee	nee	Tijdelijk ontoegankelijk maken van spouw voor vleermuizen

Door te werken buiten het indicatieve broedseizoen (15 maart-15 juli) wordt de kans op verstoring/schade aan de meeste broedvogels tot een minimum beperkt.

⁴ IDDS, Externe veiligheid 'Bouwplan Hof van Holland' te Noordwijk, 1311F892/DBI/rap5, 21 januari 2014

⁵ IDDS, Voortoets 'Bouwplan Hof van Holland' te Noordwijk, 1311F892/DBI/rap7.1, 30 mei 2014

⁶ IDDS, Rapport betreffende een Flora & Faunaonderzoek Hof van Holland te Noordwijk, 1311F892/DBI/rap3.2, 30 mei 2014

Op basis van het uitgevoerde vleermuisonderzoek is gebleken dat er geen verblijfplaatsen aanwezig zijn. Om te voorkomen dat vleermuizen het gebouw alsnog betrekken tijdens de werkzaamheden wordt de spouw van het Ankerhof ontoegankelijk gemaakt, voorafgaand aan de werkzaamheden. De stootvoegen worden tijdelijk dichtgemaakt met speciale stootvoegroosters (bijenbekken). Na de verbouwing, en voor 1 december, worden deze roosters weer verwijderd, zodat de openingen voor de winterperiode weer toegankelijk zijn.

Afhankelijk van de exacte werkzaamheden en planning daarvan is er sprake van verstoring van de mogelijke verblijfplaats aan de noordzijde (zijgevel) van Hof van Holland. Omdat het gaat om een (mogelijke) verblijfplaats die alleen geschikt is voor de zomerperiode heeft uitvoering in de winterperiode de voorkeur. Daarnaast wordt geadviseerd permanente alternatieven zoals inbouwkasten toe te passen om in het plangebied een geschikte duurzame verblijfplaats te bieden. In de directe omgeving van de locatie van de mogelijke verblijfplaats worden verschillende mitigerende maatregelen uitgevoerd.

In het rapport is aanbevolen de aangetroffen muurplanten muurvaren en muurleeuwenbek zo min mogelijk schade toe te brengen tijdens uitvoering van de voorgenomen ontwikkelingen. Dit kan bijvoorbeeld door de delen van de muren waar de planten groeien tijdelijk te beschermen en/of deze delen een nieuwe (duurzame) plek te geven in de nieuwe situatie.

Daarnaast wordt geadviseerd een vleermuiskast te plaatsen aan één van de omliggende gebouwen om de mogelijkheid tot verblijven van vleermuizen te behouden.

Conclusie

De aspecten natuur en ecologie leveren geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Archeologie

Zoals in paragraaf 3.3.2 aangegeven ligt het plangebied in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Voor dergelijke gebieden geldt een onderzoeksverplichting. IDDS heeft een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd.⁷

Het plangebied ligt in de zuidoostelijke randzone van een zuidwest-noordoost georiënteerde strandwal, waarop het leeuwendeel van de Noordwijkse bebouwing is gelegen. Voor het plangebied geldt een hoge verwachting voor resten vanaf het neolithicum. Het plangebied ligt binnen de historische kern van Noordwijk. Uit historische bronnen blijkt dat het terrein aan de Voorstraat al sinds de 14e eeuw bebouwd is. De gespecificeerde verwachting is als volgt: Voor het hele gebied geldt theoretisch een hoge verwachting voor archeologische waarden vanaf het Laat Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd. Op basis van de ouderdom en aan- of afwezigheid van de bebouwing in het plangebied kan de verwachting verder worden gespecificeerd. Het noordelijk deel langs de Voorstraat, ter plaatse van het historische pand, heeft specifiek een hoge verwachting voor archeologische waarden uit de Middeleeuwen. Op historische kaarten is zichtbaar dat dit deel al vanaf de Middeleeuwen bebouwd is, wat ook blijkt uit archiefinformatie.

Het middendeel van het plangebied, ter plaatse van de nieuwbouw, heeft een specifiek hoge verwachting voor archeologische waarden uit de IJzertijd, de Romeinse tijd en de Middeleeuwen.

Het zuidelijke deel van het plangebied, ter plaatse van de parkeerplaats, heeft een hoge verwachting voor archeologische waarden uit het Laat Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd.

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat het belangrijkste niveau waarop mogelijk nog archeologische resten aanwezig zijn bevindt zich in de top van pakket 1 op een niveau dat afhelt van 1,4-1,5 m NAP in het noordwesten naar ongeveer 0,7 m NAP in het zuidoosten. Ook in de bouwvoor/woonlaag (pakket 2) kunnen archeologische resten aanwezig zijn op een niveau van 1,6 tot 1,8 m NAP in het hele gebied. In het eerste geval gaat het met name om archeologische sporen en resten uit het Neolithicum tot en met de Middeleeuwen.

⁷ IDDS, Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend veldonderzoek, verkennend booronderzoek Voorstraat 79 Noordwijk, Gemeente Noordwijk, 37150213/54981, 8 maart 2013

In pakket 2 gaat het met name om muurresten, waterputten en dergelijke uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd.

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd om een vervolgonderzoek uit te laten voeren indien er graafwerkzaamheden zullen plaatsvinden die zullen reiken tot in de oude bouwvoor/woonlaag (een niveau van 1,6 - 1,8 m NAP). Om goed te kunnen vaststellen of en welke archeologische resten voorkomen in het plangebied wordt aanbevolen een proefsleuvenonderzoek uit te voeren in de niet bebouwde delen van het plangebied en een archeologische begeleiding te doen in het geval van de sloop en nieuwbouw op de bebouwde delen (met uitzondering van de grote kelder in het midden van het plangebied). In het geval van proefsleuven wordt geadviseerd het vlak ten minste aan te leggen in de top van de strandwal.

Conclusie

Vooralsnog zullen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die reiken tot in de oude bouwvoor/woonlaag, aanvullend onderzoek is derhalve niet nodig. Indien de werkzaamheden deze laag toch zullen verstoren wordt een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd of vindt er archeologisch begeleiding plaats bij de sloop en herbouw. Archeologie levert geen belemmeringen op voor het plangebied.

4.9 Cultuurhistorie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het door het Rijk aangewezen beschermd dorpsgezicht.

In het bestemmingsplan 'Noordwijk Binnen' is vastgelegd dat aan de gronden en de bebouwing binnen het beschermd dorpsgezicht geen verandering worden aangebracht ten aanzien van de volgende karakteristiek/kenmerken:

- a. situering van gebouwen;
- b. (minimale en maximale) goothoogte van gebouwen, de bouwhoogte van gebouwen en de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. gevelindeling van gebouwen;
- d. voorgevelbreedte van gebouwen;
- e. kaprichting van gebouwen;
- f. dakhelling van gebouwen;
- g. kleur- en materiaalgebruik van gebouwen.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van deze regeling voor zover en indien daardoor de karakteristiek/ kenmerken van het dorpsgezicht niet onevenredig worden aangetast. Voordat de omgevingsvergunning wordt verleend, wordt advies ingewonnen bij de monumentencommissie.

Om de cultuur- en bouwhistorische waarde van het plangebied in beeld te brengen zijn onderzoeken uitgevoerd. Uit het cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat het pand Hof van Holland een lange geschiedenis heeft en door de eeuwen heen zijn grotendeels heeft behouden.⁸ Van de oorspronkelijke functie als woon –en/of rechthuis resteren, behoudens de aanwezigheid van enkele ornamenten met familiewapens van de voormalige eigenaren, geen tastbare overblijfselen. Het daarop aansluitende gebruik als herberg c.q. horecagelegenheid heeft – als gevolg van voortdurende aanpassingen en modernisering – de meeste sporen uit het verleden gewist. In uitstraling en binnen de beleving van de gemeenschap vervult het pand echter een belangrijke rol.

BAAC heeft een waardestellende bouwhistorische verkenning verricht naar het Hof van Holland.⁹ Uit het bouwhistorisch onderzoek is naar voren gekomen dat Voorstraat 79-81 een zeer interessant historisch complex is. Door de aanwezige afwerkingen kon de bouwgeschiedenis echter niet zeer gedetailleerd worden verteld. Hierbij moet de aantekening worden gemaakt dat de volledige bouwgeschiedenis nooit meer geheel gereconstrueerd zal kunnen worden. In de loop van de tijd is namelijk zeer veel aan het pand verbouwd, met verlies van historisch bouw materiaal.

⁸ Chronologische geschiedenis Hof van Holland

⁹ BAAC, Noordwijk, Hof van Holland, Voorstraat 79-81, Waardestellende bouwhistorische verkenning, B-13.0113, juni 2013

Conclusie

Bij het opstellen van het ontwerp voor de herontwikkeling van het plangebied is rekening gehouden met de bouw- en cultuurhistorische waarden van het bestaande complex. De historische gevel wordt gerestaureerd waarmee de locatie aangesloten blijft bij het historische karakter van de Voorstraat. Daarnaast draagt de herontwikkeling bij aan de diversiteit, geborgenheid en authenticiteit van de kern en het behoud van de eigen identiteit van de kern.

4.10 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. Het beleid met betrekking tot water is beschreven in paragraaf 3.3.5.

Watersysteem

In of nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Wateroverlast

Bij een toename van verharding met meer dan 500 m² hanteert Rijnland de eis dat binnen het betreffende peilgebied 15% van het extra verharde oppervlak als open water dient te worden gecompenseerd. Het plangebied is momenteel geheel verhard. Het bebouwd oppervlak neemt als gevolg van de herontwikkeling aanzienlijk af. Het bestaand en nieuw te realiseren onbebouwd terrein zal deels voorzien zijn en worden van klinkerverharding en deels van "open" verharding (grind o.g.). Omdat dit bestemmingsplan niet bijdraagt aan een toename van verharding heeft voorliggend plan geen invloed op het waterbergingstekort.

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;
- f. lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogbare materialen, zoals lood, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

De aansluiting op het gemeentelijk rioolsysteem zal worden gerealiseerd met een gescheiden rioleringsysteem voor hemel- en vuilwater en worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

Overleg hoogheemraadschap

Het plan is voorgelegd aan het hoogheemraadschap. Het hoogheemraadschap heeft d.d. 23 januari 2014 aangegeven dat, omdat er in het plangebied geen waterkeringen en/of water aanwezig zijn en omdat er geen sprake is van een toename van verhard oppervlak, zij geen belangen bij het plan hebben en dat het niet noodzakelijk is het plan voor vooroverleg aan het hoogheemraadschap aan te bieden.

Conclusie

Het aspect water levert geen belemmeringen op voor de voorgenoemde ontwikkeling.

4.11 MER-beoordeling

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Vanaf 1 april 2011 geldt voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage, maar waarvan de drempelwaarde niet wordt overschreden, de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Gevolg van dat laatste is dat in een bestemmingsplan voor een activiteit die voorkomt in onderdeel D maar waarbij de omvang onder de drempelwaarde ligt, gemotiveerd moet worden of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor deze toets gelden echter geen vormvereisten; daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

De omvang van de herontwikkeling van het Hof van Holland blijft onder de drempelwaarden uit onderdeel D. IDDS heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd, die als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen.¹⁰

Conclusie

Uit de beoordeling blijkt dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk is. In overleg met de Omgevingsdienst West-Holland wordt bepaald of en hoe een voortoets met betrekking tot stikstofdepositie wordt uitgevoerd. Het resultaat hiervan wordt opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

4.12 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de Zwanensteeg. Voor voetgangers wordt aan de noordzijde van het Hof van Holland een doorgang gecreëerd naar de Voorstraat.

Aan de hand van de parkeernormen uit de nota Parkeren en Stallen Noordwijk 2013 is het aantal parkeerplaatsen berekend die nodig zijn voor de herontwikkeling Hof van Holland. De vastgestelde parkeernormen in de nota zijn gebaseerd op landelijke normen van het CROW. Het CROW is de kennisorganisatie op het gebied van onder andere infrastructuur, openbare ruimte verkeer en vervoer.

Het toetsingskader dat is opgenomen in de nota is het enige toetsingskader dat geldt en gevolgd dient te worden. In dit toetsingskader is opgenomen dat de normatieve behoefte die gebruik maakt van parkeerplaatsen in de openbare ruimte van het laatste legale gebruik van de bestaande situatie wordt afgetrokken van de berekende normatieve parkeerbehoefte van de nieuwe situatie.

De normatieve parkeerbehoefte van het laatste legale gebruik van de bestaande situatie in het plangebied is 71 parkeerplaatsen. Er zijn 37 parkeerplaatsen op eigen terrein van Hof van Holland aanwezig. Dit betekent dat de overige parkeerbehoefte ($71 - 37 = 34$ parkeerplaatsen) wordt opgevangen in de openbare ruimte. Bij deze berekening is uitgegaan van de aanwezigheid van een klein restaurant (700 m²), 35 hotelkamers, 1 woning en congresruimte. Conform de nota is gerekend met aanwezigheidspercentages.

De nieuwe functies mogen conform de nota net zoveel gebruik maken van het parkeren in de openbare ruimte als de oude functies, in dit geval dus 34 parkeerplaatsen. Voor het bouwplan van een restaurant (140 m²) en 22 woningen is de parkeerbehoefte 39 parkeerplaatsen, waarbij gerekend is met aanwezigheidspercentages. Voor het plan zouden dus slechts 5 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd hoeven worden. Met de 17 parkeerplaatsen die op eigen terrein van Hof van Holland worden aangelegd is de parkeerbalans positief. De parkeerbalans is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

¹⁰ IDDS, Vormvrije m.e.r.-beoordeling 'Bouwplan Hof van Holland' te Noordwijk, 1311F892/DBI/rap6, 21 januari 2014

4.13 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante leidingen.

5.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel de herontwikkeling van het Hof van Holland naar woningbouw mogelijk te maken. Het bestemmingsplan geeft het juridisch-planologische kader voor de herontwikkeling.

5.2 Planvorm

5.2.1 Verbeelding en regels

Het bestemmingsplan 'Noordwijk Binnen - Hof van Holland' bestaat uit een verbeelding van de bestemmingen en de daaraan verbonden regels. De bestemming van de gronden is geometrisch bepaald door middel van lijnen, coderingen en arceringen. Bij de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen.

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan ook aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. Voor de regeling is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Noordwijk Binnen'.

5.2.2 Bestemmingsvlak en bouwvlak

In het plan is het toegestane gebruik van de gronden bepaald. Iedere functie heeft daartoe een bestemmingsvlak gekregen, bijvoorbeeld 'Wonen - 1' of 'Tuin'. In de regels is per bestemming bepaald welke gebruiksmogelijkheden op een perceel gelden.

Door middel van een bouwvlak aangegeven waar de hoofdbebouwing mag worden gebouwd of is gesitueerd (de hoofdbebouwing is het belangrijkste gebouw op een perceel behorende bij de betreffende bestemming). Naast de hoofdbebouwing kent het plan ook mogelijkheden voor erfbebouwing. De hoofdregel daarbij is, dat zowel binnen als buiten het bouwvlak (afhankelijk van de bestemming) bijbehorende bouwwerken en uitbreidingen van woonruimte mogen worden gebouwd, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden die zijn opgenomen in de regels.

5.3 Opbouw regels

Overeenkomstig de SVBP 2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht.

5.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. In dit artikel is onder meer bepaald hoe de dakhelling, de oppervlakte, de goothoogte en de bouwhoogte van een bouwwerk worden bepaald.

5.3.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering.

Gemengd – 1

De voor 'Gemengd – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor horeca in de categorieën 1, 2 en 3 op de begane grond en voor wonen op de verdiepingen. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

De volgende horecabedrijven zijn binnen de categorieën 1, 2 en 3 toegestaan:

- categorie 1 daghoreca: een bedrijf dat ondersteunend is aan en qua openingstijden in het algemeen vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen en waarvan de activiteiten in hoofdzaak bestaan uit het verstrekken c.q. snel serveren van kleinere maaltijden, broodjes, hapjes, ijs, gebak en dranken met uitzondering van alcoholische dranken;
- categorie 2 restaurant/cafetaria: een bedrijf, waarvan de activiteiten in hoofdzaak bestaan uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waarbij het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is;
- categorie 3 café/bar: een zelfstandig(e), niet geheel of gedeeltelijk deel uitmakende van een hotel, restaurant of zaalaccommodatie voorkomend bedrijf, waarvan de activiteiten in hoofdzaak bestaan uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van maaltijden daaraan ondergeschikt is.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is nauw verbonden met de bestemming 'Wonen - 1' en regelt die gedeelten van het erf behorende bij woningen die onbebouwd dienen te blijven. In dit geval gaat het om een deel van de achtertuinen van de nieuwe woningen aan de Zwanensteeg die grenzen aan het openbaar gebied.

Parkeren binnen de bestemming 'Tuin' is niet toegestaan. De welstandscommissie heeft aangegeven aandacht te besteden aan de erfafscheidingen aan de achterzijde van de woningen aan de Zwanensteeg. Ten behoeve van deze erfafscheidingen is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – erfafscheiding' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mag de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 1,70 meter bedragen.

Wonen – 1

De voor 'Wonen – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven en straten en paden. Binnen deze bestemming zijn grondgebonden en gestapelde woningen mogelijk. Bij deze bestemming is de situering van het hoofdgebouw (de woning) met een bouwvlak op de verbeelding vastgelegd. Daarnaast zijn aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven toegestaan. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn gestapelde woningen toegestaan. De locatie van de onderdoorgang tussen de Voorstraat en het achterterrein is aangeduid door middel van de aanduiding 'onderdoorgang'.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding weergegeven.

Bij gestapelde woningen is één bijgebouw toegestaan, waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 m². Bijgebouwen zijn op 1 meter achter de voorgevel toegestaan, met uitzondering van bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen 1'. Deze aanduiding is opgenomen voor de woningen W1 en W2 achter het Hof van Holland, omdat deze woningen geen achtertuin hebben. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – overkapping' is een overkapping voor de voorgevel toegestaan.

Per bouwperceel mag het bij het oorspronkelijk hoofdgebouw behorende achtererfgebied voor niet meer dan 50% worden bebouwd, met dien verstande dat oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken per bouwperceel niet meer bedraagt dan 45m². De woningen aan de Zwanensteeg hebben maar beperkte ruimte voor een tuin en bijgebouwen. Achter deze woningen is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen 2' opgenomen, ter plaatse van deze aanduiding mag de oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken per bouwperceel niet meer bedragen dan 6 m².

Voor het perceel aan de Offemweg is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om één woning op het perceel mogelijk te maken. Voor de situering en hoogte van de woning zijn voorwaarden opgenomen die aansluiten bij de bebouwing in de omgeving. Daarnaast mag er geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.



Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1

De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de aanwezige archeologische waarden. Er geldt een vergunningverplicht bij werkzaamheden waarbij de grond wordt verstoord dieper dan 50 centimeter.

Dubbelbestemming Waarde – Beschermd dorpsgezicht

De voor 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van het aangewezen beschermd dorpsgezicht. Aan de gronden en bebouwing mag in principe geen verandering worden aangebracht ten aanzien van een aantal vastgelegde karakteristieken en kenmerken. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om hier vanaf te wijken indien de karakteristiek/kenmerken van het dorpsgezicht niet onevenredig worden aangetast.

De aanwijzing door het Rijk als beschermd dorpsgezicht heeft als rechtsgevolg dat voor het bouwen ten behoeve van de in deze dubbelbestemming gelegen overige bestemmingen geldt dat de regeling voor vergunningvrije bouwwerken uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) hier niet van toepassing is.

5.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels:

1. een anti-dubbelregel: hierin is bepaald dat grond die mee is gerekend bij het toestaan van een bouwplan, niet nogmaals kan worden meegerekend bij de beoordeling van een volgend bouwplan;
2. algemene bouwregels: hierin is een regel opgenomen met betrekking tot bestaande maten. Hierin is geregeld dat de afmetingen en/of afstanden van gebouwen die niet voldoen aan de gestelde regels in het bestemmingsplan en welke al zijn gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke vergunning is verleend, als maximaal toegestane afmetingen en/of afstanden gelden;
3. algemene gebruiksregels: hierin is aangegeven welk gebruik in ieder als strijdig gebruik wordt aangemerkt;
4. algemene afwijkingsregels: in de algemene afwijkingsregels is bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor het afwijken kunnen verlenen.

5.3.4 Overgangs- en slotregel

Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

6.

Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarbij een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro wordt mogelijk gemaakt en waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze kosten moeten worden verhaald op de initiatiefnemer of de ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld (artikel 6.12 Wro).

Het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Het opstellen van een exploitatieplan is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet aan de orde.



Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijk overleg

De initiatiefnemer van dit plan beoogt direct een zeer open, transparant en maatschappelijk breed gedragen en afgestemde ontwikkeling. Om die reden is begin 2013, voordat er een getekende koopovereenkomst was, de gemeente Noordwijk, deels ambtelijk en deels het college, benaderd voor input en afstemming op hoofdlijnen. Op 26 en 27 april 2013 zijn het bestuur van De Oude Dorpskern (DOD), het bestuur van de Noordwijkse Ondernemers Vereniging en haar afdeling Winkeliersvereniging Kerkstraat benaderd en ingelicht en is hen gevraagd om reactie, input en toekomstige betrokkenheid bij het beoordelen van ontwerpen.

Op 7 juni 2013 heeft een algemene informatieavond plaatsgevonden in het Hof van Holland, en waarvoor naast genoemden, alle direct omwonenden en aanwonenden zijn uitgenodigd, alsmede het college, de gemeenteraad en het betrokken ambtelijk projectteam. Vervolgens heeft er overleg plaats gevonden met de direct omwonenden en eigenaren.

Eind 2013 heeft overleg plaatsgevonden met bestuur DOD, er zijn een tweetal publicaties geweest (in de periodiek van de wijkvereniging DOD en het Noordwijkse blad Nex magazine) en er heeft nauw overleg plaatsgevonden met de eigenaren van Zwanensteeg 1, van Voorstraat 77 en 83.

7.2 Coördinatieregeling

Op 25 september 2013 heeft de gemeenteraad besloten om op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de coördinatieregeling toe te passen voor de herontwikkeling van het Hof van Holland. Dit betekent dat tegelijkertijd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ook de benodigde omgevingsvergunningen zes weken ter inzage worden gelegd.

7.3 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft conform de gemeentelijke inspraakverordening van 17 april 2014 tot en met 28 mei 2014 ter inzage gelegen. Tegelijkertijd met het voorontwerpbestemmingsplan heeft ook de aanvraag om omgevingsvergunning met bijbehorende tekeningen en de voorontwerpbeschikking ter inzage gelegen.

Gedurende de periode van 6 weken heeft eenieder de mogelijkheid gehad om een inspraakreactie in te dienen. Tijdens de terinzagelegging zijn twee inspraakreacties ingediend. De ontvangen inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties 'Coördinatieregeling Noordwijk Binnen - Hof van Holland' die als bijlage 12 bij de toelichting is opgenomen. De inspraakreacties hebben geleid tot een aanpassing van de toelichting.

7.4 Overleg met betrokken instanties

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

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de volgende instanties en verenigingen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Hoogheemraadschap van Rijnland.

Er zijn geen vooroverlegreacties ontvangen.

7.5 Verdere procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Noordwijk Binnen - Hof van Holland' doorloopt de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. Tegelijkertijd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden ook de benodigde omgevingsvergunningen zes weken ter inzage worden gelegd. Hierbij wordt de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen op zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning. Na afloop van de tervisielegging worden de zienswijzen beoordeeld en wordt het plan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Na de vaststelling door de gemeenteraad kan door degenen die een zienswijze hebben ingediend beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.6 Handhaving

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

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

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen. Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

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

Bijlagen bij de toelichting

