

Noordwijk Binnen - Pickéstraat 7-7a

Bestemmingsplan



procedure	datum
voorontwerp	8 juni 2016
ontwerp	
vastgesteld	
onherroepelijk	

opdrachtgever	Gemeente Noordwijk
opdrachtnemer	CroonenBuro5
status	Ontwerp
projectnummer	0253163
plan-idn	NL.IMRO.0575.BPNBpickéstr7-ON01
documentdatum	25 juli 2016

Inhoud

1.	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging en beschrijving plangebied	7
1.3	Plangrenzen	7
1.4	Vigerend bestemmingsplan	7
1.5	Leeswijzer	8
2.	Beschrijving van het plangebied	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Het initiatief	9
2.3	Verkeer en parkeren	11
2.4	Vertaling in het bestemmingsplan	11
3.	Beleidskader	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Ruimtelijk beleid	13
3.3	Sectoraal beleid	16
4.	Onderzoek	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Geluidhinder	21
4.3	Luchtkwaliteit	21
4.4	Bodemkwaliteit	22
4.5	Bedrijvigheid	22
4.6	Externe veiligheid	23
4.7	Natuur en ecologie	24
4.8	Archeologie	24
4.9	Cultuurhistorie	24
4.10	Water	26
4.11	MER-beoordeling	26
4.12	Kabels en leidingen	27
5.	Juridische planbeschrijving	29
5.1	Algemeen	29
5.2	Planvorm	29
5.3	Opbouw regels	29
6.	Economische uitvoerbaarheid	31
7.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7.1	Inspraak	33
7.2	Overleg met betrokken instanties	33
7.3	Handhaving	33



Ligging en globale begrenzing plangebied (Globespotter 2015)



Inleiding

1.1 Aanleiding

De familie Van der Plas is eigenaar van het perceel Pickéstraat 7-7a in Noordwijk Binnen. Zij zijn voornemens het perceel te herontwikkelen. De woning aan Pickéstraat 7 blijft behouden en wordt gerenoveerd. De overige opstallen worden gesloopt. Op de vrijkomende gronden worden twee woningen en een nieuwe schuurstal gerealiseerd (hiervoor is reeds een vergunning verleend). De nieuwe woningen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Noordwijk Binnen'.

Op 27 januari 2014 is een principeverzoek bij de gemeente ingediend voor de herontwikkeling van het gehele perceel. Per brief van 21 mei 2014 heeft de gemeente een brief gestuurd met een aantal voorwaarden voor het ontwerp. Het ontwerp van de herontwikkeling is hierop aangepast. Op 1 september 2014 heeft initiatiefnemer het plan gepresenteerd aan de commissie Ruimte, Bereikbaarheid en Financiën waarna er nog een nadere uitwerking heeft plaatsgevonden in de vorm van en schets. Op 8 oktober 2014 is het plan behandeld in de commissie. Hierin is aangegeven dat vanuit ruimtelijke planologisch oogpunt de ontwikkeling in beginsel positief wordt bevonden en een gebiedsontwikkeling op deze locatie wenselijk is. Met name omdat de woning Pickéstraat 7 behouden blijft wat een cultuurhistorisch gebouw is en het feit dat het verzoek de suggestie van een boerenhoeve wekt. Er is voorgesteld om medewerking te verlenen aan het plan onder enkele voorwaarden (zie paragraaf 2.2).

Er is voor gekozen om het plan in verschillende fasen uit te voeren. In de eerste fase wordt de bestaande woning gerenoveerd, worden de bestaande opstallen gesloopt en zal de nieuwe schuurstal worden gebouwd. De schuurstal is reeds mogelijk gemaakt door middel van een omgevings- vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Om de ontwikkeling van de 2 woningen mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan heeft tot doel het plangebied toekomstbestendig te maken door de bestemming bouwvlakken toe te voegen aan de Woonbestemming. 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 bestaat uit het kadastrale perceel Pickéstraat 7-7a dat zich in het westelijk deel van de historische dorpskern van Noordwijk Binnen bevindt. Het perceel ligt aan de zuidzijde van de Pickéstraat. Aan weerszijden en aan de overszijde van het perceel bevinden zich woonpercelen. Aan de achterzijde van het perceel is een kleinschalig bedrijventerrein aanwezig.

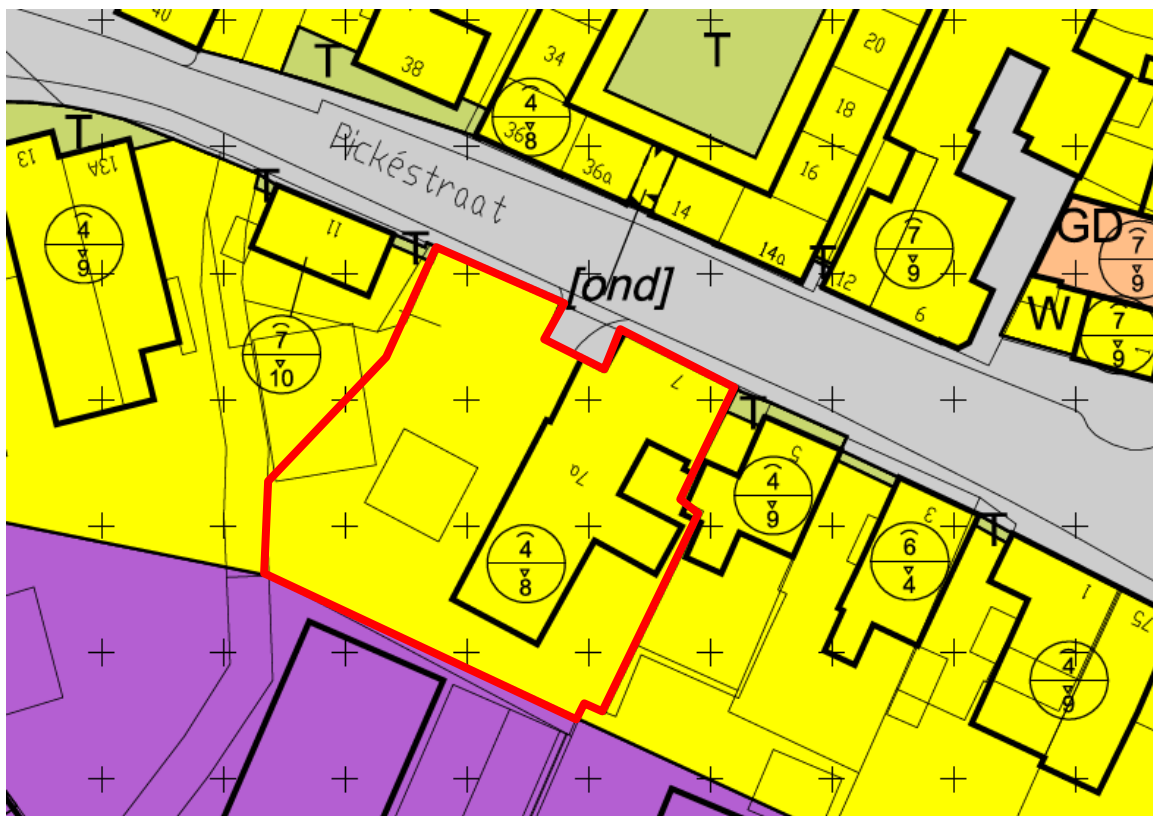
De ligging en begrenzing van het plangebied zijn weergegeven op nevenstaande afbeeldingen.

1.3 Plangrenzen

De plangrenzen worden gevormd door de perceelsgrenzen van de percelen Pickéstraat 5 en 11 en achterliggende bedrijvigheid.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Noordwijk Binnen' dat door de gemeenteraad op 27 juni 2013 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Wonen'. Hoofdgebouwen mogen binnen deze bestemming uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Gezien er ter plaatse van de geplande woningen geen bouwvlak is opgenomen kunnen er nu geen woningen gerealiseerd worden.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Noordwijk Binnen' met in rood het plangebied

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.

2.

Beschrijving van het plangebied

In dit hoofdstuk wordt de huidige en toekomstige situatie van het plangebied beschreven

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit het kadastrale perceel Pickéstraat 7-7a dat zich in het westelijk deel van de historische dorpskern van Noordwijk Binnen bevindt. Aan weerszijden en aan de overszijde van het perceel bevinden zich woonpercelen. Aan de achterzijde van het perceel is een kleinschalig bedrijventerrein aanwezig. Dit bedrijventerrein wordt deels herontwikkeld voor woningbouw.

Het complex op het perceel is één van de laatste boerderijcomplexen in de kern van Noordwijk Binnen en één van de laatste vier krukhuizen in de gemeente Noordwijk. Het complex werd gevormd door een vrij op het perceel staand woonhuis met aangebouwde delen, werkkeuken, schuurstal en verbouwd kanhuis, een recente hooiberg en een schuur. Het erf is van de openbare weg gescheiden door een oude gemetselde muur.



Voormalige situatie Pickéstraat 7-7a, bijgebouwen en achterhuis inmiddels gesloopt.

2.2 Het initiatief

Het plan bestaat uit de herontwikkeling van het perceel Pickéstraat 7-7a van een boerenhoeve naar woningbouw. Bij het ontwerp van het plan is veel aandacht besteed aan het cultuurhistorische karakter van het complex. De huidige woning blijft dan ook gehandhaafd en wordt gerenoveerd. De situering van de nieuwe woningen en een schuurstal wekken de suggestie van een boerenhoeve.

Het plan bestaat uit verschillende fases. Eerst wordt de bestaande woning gerenoveerd en worden de overige opstallen gesloopt. Vervolgens wordt achter op het perceel een schuurstal in oude stijl gebouwd (reeds vergund).



Fase 1 Pickéstraat 7-7a renovatie bestaande woning en bouw schuur

Daarna wordt achter de bestaande woning een nieuwe woning gebouwd en een nieuwe woning tussen de woningen aan Pickéstraat 7 en 11.



Impressie totaalbeeld. Bestaande woning, schuur en 2 nieuwe woningen in hoevevorm

Vanuit de commissie Ruimte, Bereikbaarheid en Financiën zijn de volgende voorwaarden meegenomen voor het definitief ontwerp van het plan:

- Het principe van een boerenhoeve is het uitgangspunt en de nieuwbouw dient qua beeldkwaliteit en materialisering aan te sluiten bij de bestaande woning Pickéstraat 7, er mogen geen platte daken worden gerealiseerd.
- Het bestaande bebouwde oppervlak, 340 m², zal door de nieuwbouw niet toenemen om nog verdere verdichting te voorkomen.
- De goothoogte van de beide nieuwe woningen mag maximaal 4m zijn en de nokhoogte 8m,
- De bebouwing dient op minimaal 2 meter uit de erfgrenzen te worden gebouwd.

- Het voorstel is geënt op een idee van een boerenhoeve, hierdoor dienen de ontsluitingen via de binnenplaats en dus de Pickéstraat plaats te vinden.
- Er dienen overeenkomstig de parkeernorm, zoals opgenomen in de nota "Parkeren en Stallen 2013", voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Het voorliggende ontwerp past binnen deze voorwaarden. De nieuwe woningen sluit qua beeldkwaliteit en materialisering aan bij de bestaande woning Pickéstraat 7. Er is tevens voor gekozen om de goot- en bouwhoogte van de woningen aan te laten sluiten bij de overige bebouwing, zodat de suggestie van een boerenhoeve ontstaat. De woning achter de bestaande woning is georiënteerd op de binnenplaats. De woning aan de Pickéstraat is georiënteerd op de Pickéstraat. De bomen aan de Pickéstraat blijven behouden bij de bouw van de woning aan de Pickéstraat.

Om de nieuwe woningen mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

2.3 Verkeer en parkeren

De nieuwe woningen en stalschuur worden ontsloten via de binnenplaats op de Pickéstraat. Het aantal verkeersbewegingen neemt door de voorgestelde ontwikkeling nauwelijks toe en heeft derhalve geen consequenties voor het verkeer op de Pickéstraat.

In mei 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders de beleidsregel 'Nota Parkeren en Stallen Noordwijk 2013' vastgesteld. In dit document zijn de gemeentelijke parkeernormen vastgelegd. Het plangebied valt conform de nota binnen het gebied 'centrum'. Voor vrijstaande woningen geldt binnen het centrumgebied een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Dat betekent dat er na de realisering van de twee nieuwe woningen afgerond 5 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten zijn gerealiseerd. Het terrein biedt voldoende ruimte voor 5 parkeerplaatsen.



Impressie terreinindeling met ligging parkeerplaatsen

2.4 Vertaling in het bestemmingsplan

Om de woningbouw in het plangebied mogelijk te maken, is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Voor de woningen zijn bouwvlakken opgenomen met een maximale goot- en bouwhoogte.

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de relevante beleidskaders met betrekking tot het bestemmingsplan 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

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 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld. De visie is op 9 juli 2014 vastgesteld en is per 1 augustus 2014 inwerking getreden.

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.

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven.

Het plangebied ligt geheel binnen het gebied dat is aangeduid als 'bebouwde ruimte'. De provincie wil de bebouwde ruimte beter benutten. Onder "bebouwde ruimte" wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Verder blijven ook buiten de bebouwde ruimte nieuwe woon- en werklocaties mogelijk en wenselijk.

De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de "ladder voor duurzame verstedelijking" om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling sluit met het opnemen van de bouwvlakken 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 2014

Samen met de Visie Ruimte en Mobiliteit is de Verordening ruimte 2014 op 9 juli 2014 vastgesteld en per 1 augustus 2014 inwerking getreden. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen.

De provincie geeft in de verordening aan dat gemeenten de ladder voor duurzame verstedelijking toe moeten passen. Hier heeft de provincie haar eigen invulling aan gegeven. De provincie stelt dat in een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt aangetoond moet worden dat de ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd, en dat in die behoefte binnen het bestaand stads- en dorpsgebied wordt voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Voor ontwikkeling buiten het bestaand stads- en dorpsgebied zijn specifieke voorwaarden opgenomen.

Conclusie

De realisatie twee extra woningen maakt onderdeel uit van een herontwikkeling naar woningbouw. Tussen provincie en de gemeente zijn afspraken gemaakt met betrekking tot maximaal toegestane woningbouwaantallen. Deze aantallen worden niet overschreden.

Het plangebied ligt verder binnen 'bestaand stads- en dorpsgebied'. De voorgenomen ontwikkeling sluit met de herontwikkeling aan bij de ambities uit Visie Ruimte en Mobiliteit doordat de locatie beter benut kan worden en opgewaardeerd wordt en voldoet aan de regels van de Verordening Ruimte 2014 en de daarin opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking.

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 2 woningen gerealiseerd. De voorgenoemde 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.

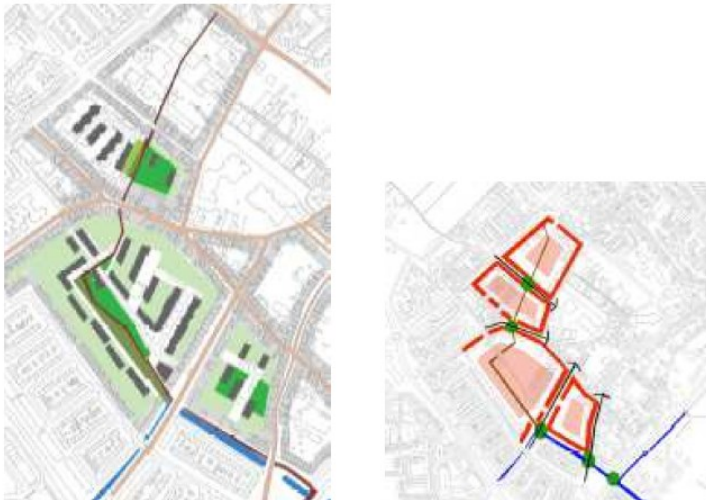
Het centrale begrip van de Toekomstvisie en de Ruimtelijke Structuurvisie is kwaliteit en daarmee tevens het centrale thema van de ruimtelijke ontwikkeling van Noordwijk. Het landschap waarin Noordwijk ligt is daarbij een belangrijk vertrekpunt. In de Structuurvisie zijn verschillende doelen opgenomen, 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.

Ruimtelijke Visie De Kern Gezond Noordwijk Binnen

De integrale visie 'De Kern Gezond' is een uitwerking van de toekomstvisie voor de kern van Noordwijk Binnen. De visie is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 oktober 2006. Vanuit de ontstaansgeschiedenis, de functionele opbouw, de ruimtelijke opbouw, de architectuur, de openbare ruimte, het groen, het verkeer en een beschrijving per straat is de visie opgebouwd. Met als uitgangspunten de historische straten, een nieuw centraal plein tussen het raadhuis en de kerk, het toevoegen van meer groen en het introduceren van een nieuwe wandelroute is een toekomstige hoofdstructuur uitgewerkt.

In de visie is aangegeven dat de ontwikkeling van de binnengebieden achter de historische linten mogelijkheden biedt voor een nieuw bouwprogramma, waarbij traditionele indeling van de straatprofielen losgelaten worden. Uitgangspunt bij herontwikkeling is het realiseren van een binnenhof met bruikbare en aantrekkelijke tuinen. Daarnaast wordt voorgesteld om de oude ligging van de Woensdagsche Wetering terug te brengen, bijvoorbeeld door een wandelpad, geflankeerd door kruidenvelden.



Afbeeldingen uit 'De Kern Gezond, visie op de kern Noordwijk Binnen, januari 2006

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 huidige woning blijft dan ook gehandhaafd en wordt gerenoveerd. De situering van de nieuwe woningen en een schuurstal wekken de suggestie van een boerenhoeve. De herontwikkeling draagt 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.

Op 26 juni 2014 is een actualisatie van de welstandsnota opgesteld. De opzet van de nieuwe Welstandsnota is overzichtelijk en heel toegankelijk. Door verregaande digitalisering is de nota een stuk gebruiksvriendelijker geworden en wordt de informatie beter ontsloten. Voor elk gebied in Noordwijk gelden specifieke welstandscriteria. De diverse wijken en buurten hebben immers specifieke stijlkenmerken. Zo wordt ingezet op de Noordwijkse Stijl in het toeristisch gebied van Noordwijk aan Zee en wordt in de kern van Noordwijk Binnen gerefereerd naar de bouwstijl in de Voorstraat.

Welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden van Noordwijk te benoemen en daarmee te bewaken. Noordwijk moet zich ontwikkelen tot een (bad)plaats die onderscheidt van andere plaatsen door kwaliteit. De inhoud van de welstandsnota is daarom volledig gebaseerd op het lokale gemeentelijk beleid, dat gericht is op het versterken van kwaliteitswaarden als 'stijlvol', 'charmant' en 'ingetogen'.

Met deze nieuwe versie is de welstandsnota weer helemaal up-to-date.

Zo is de 'route' naar 2030 uitgestippeld en vastgelegd in integrale ruimtelijke visies, geeft het Beeldkwaliteitsplan voor Noordwijk aan Zee goede richtlijnen voor de eigen badplaatsarchitectuur en hebben nieuwe ontwikkelingen een vaste plek in diverse beleidsnota's. Maar ook landelijke wetten zijn aangepast, zoals de wet op vergunningvrij bouwen.

Al deze nieuwe ontwikkelingen zijn verwerkt en gebundeld in deze geactualiseerde welstandsnota, zodat de waardevolle beeldkwaliteit van Noordwijk voor komende decennia wordt behouden én versterkt. Zo helpt ook deze nota mee om het Noordwijkse profiel te verdiepen op de kwaliteitspunten 'authenticiteit', 'diversiteit' en 'geborgenheid'.

Het plangebied maakt deel uit van het welstandsgebied dat is aangewezen als gemengde bebouwing binnen Kern Noordwijk Binnen. Nieuwbouw dient zich te conformeren aan de visie en welstandskader voor Noordwijk Binnen 'De Kern Gezond'. Vanwege de hoge dynamiek en de visie voor Noordwijk Binnen 'De Kern Gezond' geldt voor dit gebied een bijzonder welstandsniveau.

Conclusie

Het planvoornemen is getoetst aan de welstandscriteria behorend bij 'gemengde bebouwing' in het gebied Noordwijk Binnen. Het is als passend beoordeeld.

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 geen onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht.

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.

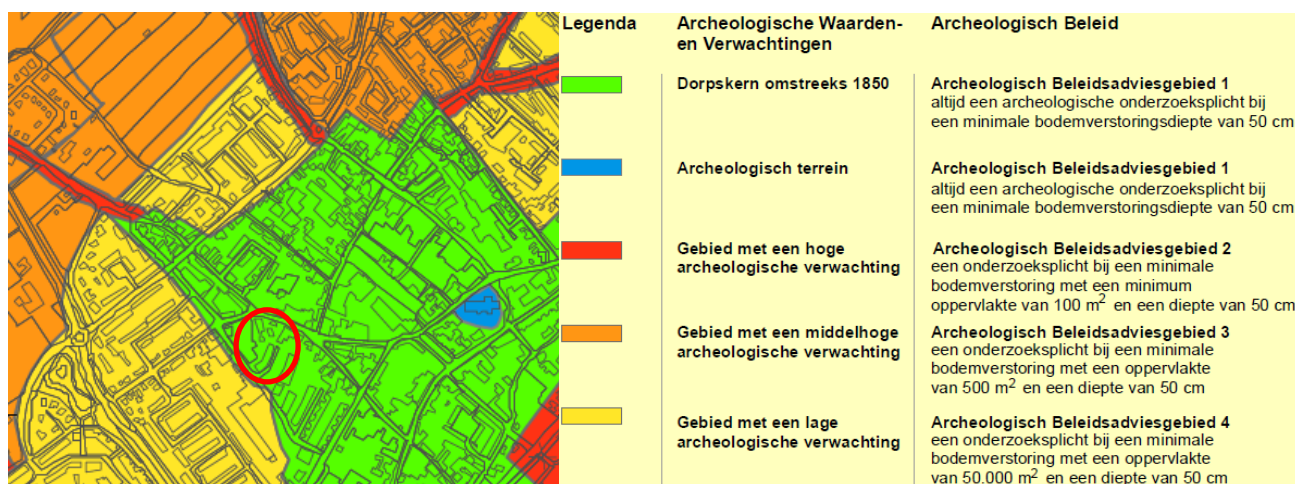
Voor elke van deze drie thema's zijn de kenmerken en waarden in kaart gebracht.

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. Voor gronden binnen deze bestemming geldt een onderzoeksverplichting voor ingrepen met een minimale verstoringsdiepte van 50 cm.

Uitgangspunt is voor dit plan dat de verstoringsdiepte niet dieper is dan 50 cm.

3.3.3 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.

1.3.5 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 trajectsnelheden 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 toevoeging van 2 woningen 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 geluidwering 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 drukke wegen) uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk zijn om de akoestische situatie in beeld te brengen.

Voor alle wegen binnen een straal van 250 meter uit het plangebied geldt een maximum rijsnelheid van 30 km per uur. In het kader van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

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

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt slechts 2 woningen mogelijk dan reeds toegestaan in het vigerend bestemmingsplan.

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). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- 1 een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- 2 ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- 3 een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- 4 een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM₁₀ niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} zal zijn.

Conclusie

Het initiatief maakt 2 extra woningen mogelijk. Het aantal van 1.500 woningen wordt bij lange na niet gehaald. Geconcludeerd kan worden dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor 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.

Het plangebied is reeds geheel als wonen bestemd en er vindt dus geen functiewijziging plaats.

Conclusie

Voor de bestemmingsplan procedure zijn geen belemmeringen in het kader van bodemkwaliteit. Voor een omgevingsvergunning voor de nieuw te bouwen woningen is een verkennend bodemonderzoek conform de norm NEN 5740 noodzakelijk. Dit bodemonderzoek dient bij de aanvraag te worden aangeleverd, waarna het ter beoordeling wordt voorgelegd aan de Omgevingsdienst West-Holland.

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.

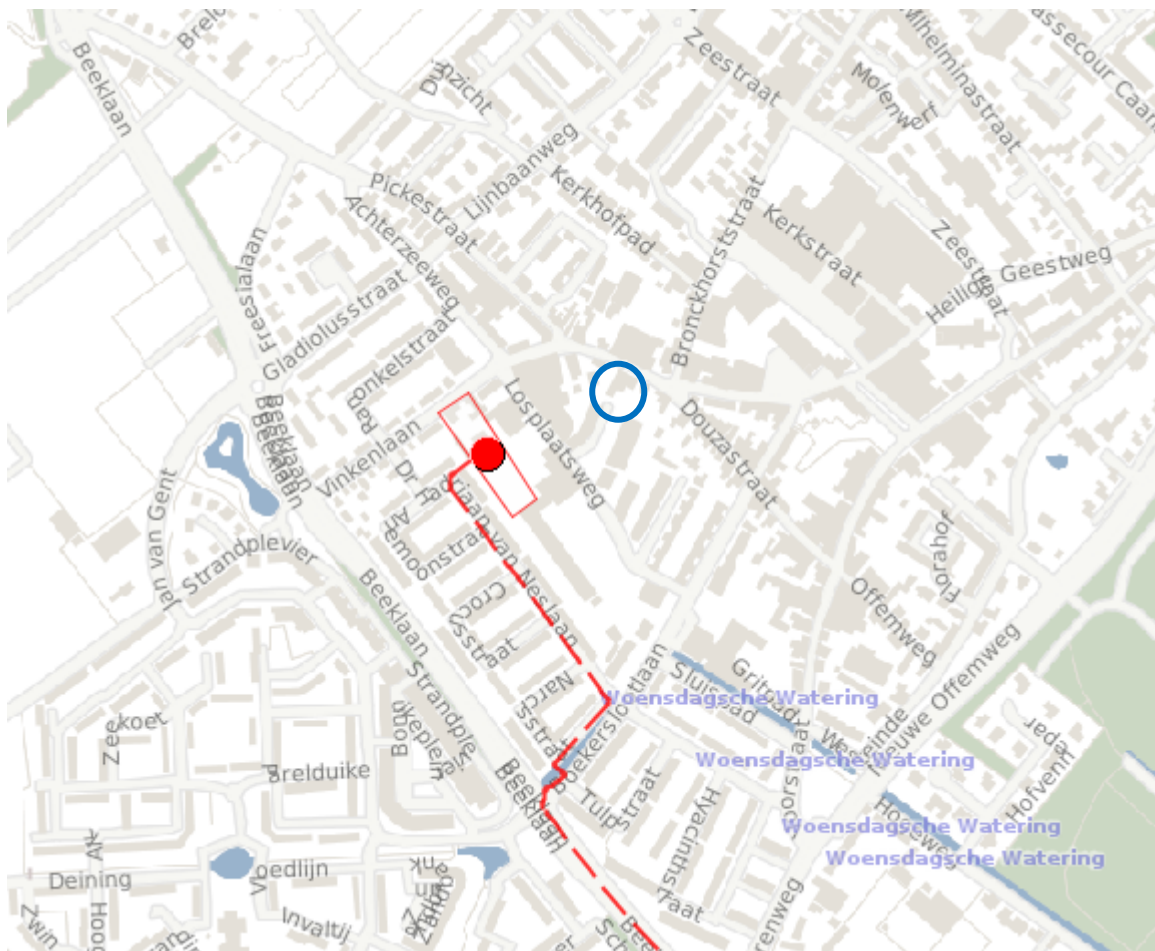
Op het bedrijventerreintje ten westen van het plangebied zijn bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 mogelijk. Bedrijven in deze milieu categorieën zijn algemeen aanvaardbaar in gemengde gebieden binnen de kernen.

Conclusie

Het aspect bedrijvigheid levert daarom 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.



Uitsnede risicokaart.nl in blauwe cirkel plangebied.

Zoals is opgenomen op de risicokaart ligt het besluitgebied niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en vervoer van gevaarlijke stoffen. Met betrekking tot het aspect externe veiligheid ondervindt de voorgenomen ontwikkeling van het besluitgebied geen belemmeringen.

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

Voor wat betreft het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologischce hoofdstructuur EHS) kan worden gesteld, dat de planlocatie niet gelegen is in een gebied wat is aangewezen als ecologische verbindingzone. Dit geldt overigens ook voor belangrijke weidevogelgebieden en gebieden die zijn aangewezen als 'strategische reserve natuur'. Daarnaast zijn binnen het plangebied geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. Op dit punt zijn geen planologische belemmeringen te verwachten.

Voor wat betreft Natura 2000 kan worden gesteld dat de planlocatie niet is gelegen in een Natura 2000-gebied. Het plangebied is gelegen op ca. 700 meter van (een uitloper van) het Natura 2000-gebied Coepelduynen en ca. 2 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid. Op het perceel worden 2 woningen gerealiseerd. Ondanks dat er 2 woningen worden gerealiseerd en het plan een verkeersaantrekkende werking zal hebben, is deze verkeerstoename dermate laag dat het plan geen significant negatief effect heeft op de instandhoudingsdoelen van het betreffende Natura 200-gebied.

Soortenbescherming

Op de locatie waar de nieuwe bebouwing gerealiseerd gaat worden is de voormalige bebouwing reeds gesloopt. Er zijn binnen het plangebied geen beschermde soorten meer te verwachten.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aspecten natuur en ecologie te verwachten voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Archeologie

De historische kern van Noordwijk Binnen, waaronder ook het plangebied, is op de archeologische waarde verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente aangeduid als 'Dorpskern omstreeks 1850'. Dit is in het bestemmingsplan 'Noordwijk Binnen' vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Voor gronden binnen deze bestemming geldt een onderzoeksverplichting voor ingrepen met een minimale verstoringsdiepte van 50 cm.

Conclusie

Vooralsnog zullen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die reiken tot onder 50 cm onder maaiveld, een onderzoek is derhalve niet nodig. Archeologie levert geen belemmeringen op voor het plangebied.

4.9 Cultuurhistorie

De Pickéstraat bevindt zich in het westelijk deel van de historische dorpskern van Noordwijk-Binnen. De straat maakt deel uit van de oude landverbinding tussen de kern Noordwijk aan Zee en Noordwijk-Binnen. Pickéstraat 7 is één van de laatste boerderijcomplexen in de kern van Noordwijk-Binnen, en één van de laatste vier (thans bekende) krukhuisen in de gemeente Noordwijk.

BAAC heeft een aanvullende bouwhistorische verkenning verricht naar de voormalige boerderij aan de Pickéstraat 7. Eerder in 2013 werd al een bouwhistorisch bureauonderzoek verricht (BAAC rapport B-13.0021). Er is inzicht gevraagd in de bouw- en gebruiksgeschiedenis en de eventueel aanwezig monumentale waarden te bepalen. De boerderij heeft geen status als monument.

Binnen de kern Noordwijk-Binnen is het complex van belang als zeldzaam, gaaf bewaard gebleven boerderijtype. De boerderij in de huidige vorm vindt zijn oorsprong in het derde kwart van de zestiende eeuw, en houdt verband met de schaalvergroting in de streek die rond het midden van de zestiende eeuw plaatsvond. Uit het bouwhistorisch onderzoek is naar voren

gekomen dat de boerderij een bijzonder interessante geschiedenis heeft. De verschillende bouwfasen zijn in de huidige situatie herleidbaar en zorgen voor een interessante, afleesbare historische gelaagdheid. Het gebouwtype is zonder meer zeer zeldzaam voor Noordwijk te noemen, en is daarnaast vrij gaaf bewaard gebleven. De hoofdstructuur, gevormd door de zestiende- en zeventiende eeuwse bouwfasen, is nog volledig aanwezig.

De kernwaarde is dan ook dat de boerderij een relatief gaaf bewaard gebleven, zeldzaam gebouw binnen de historische dorpskern van Noordwijk-Binnen én binnen de gemeente Noordwijk is.

De bestaande woning wordt gerenoveerd, waarbij zorgvuldig wordt omgegaan met de historische waarden die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen. De bouwstijl van de nieuwe stalschuur sluit aan de bestaande bebouwing en het historische karakter van het complex.

Conclusie

Bij het opstellen van het ontwerp voor de toevoeging van de 2 woningen in het plangebied is rekening gehouden met de bouw- en cultuurhistorische waarden van het bestaande gebouw. 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 3.3.3.

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 deels verhard (ca. 200 m²). Het bebouwd oppervlak neemt als gevolg van de herontwikkeling slechts beperkt toe tot maximaal 250 m². Het nieuw te realiseren onbebouwd terrein zal deels voorzien worden van halfverharding voor de parkeerplaatsen. Omdat dit bestemmingsplan niet bijdraagt aan een relevante toename van verharding/bebouwd oppervlak heeft voorliggend plan geen invloed op het waterbergingsstekort.

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 uitloogbare 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 rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater en worden aangesloten op het gemeentelijk rioelstelsel.

Conclusie

Omdat er geen sprake is van een toename van verhard oppervlak levert het aspect water geen belemmeringen op voor de voorgenomen 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 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 beoogde ontwikkeling is dusdanig kleinschalig dat een m.e.r.-beoordeling niet aan de orde is

4.12 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 – Pickéstraat 7-7a' 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. Het plangebied heeft een bestemmingsvlak 'Wonen' gekregen. In de regels is bepaald welke gebruiksmogelijkheden op een perceel gelden.

Door middel van een bouwvlak is 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.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en erven. Op deze locatie wordt onder deze bestemming vrijstaande grondgebonden woningen verstaan. 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.

Er zijn bouwregels opgenomen voor hoofdgebouwen, waarbij geldt dat woningen alleen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Bijbehorende bouwwerken mogen onder voorwaarden ook buiten het bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn opgenomen op de verbeelding. Voor de schuur is een afwijkende regeling opgenomen dat er een hoger bijgebouw gerealiseerd mag worden.

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.

5.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels:

1. een anti-dubbeltelregel: 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.

7.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan zal conform de gemeentelijke inspraakverordening voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak worden vrijgegeven. Gedurende zes weken wordt een ieder in de mogelijkheid gesteld schriftelijke en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan. Tijdens deze periode wordt ook een inloopavond georganiseerd.

De ontvangen inspraakreacties worden samengevat en beantwoord in de Nota Inspraak en Overleg, die als bijlage bij de toelichting wordt toegevoegd. Indien een van deze inspraakreacties aanleiding geeft tot het bijstellen van het bestemmingsplan wordt tevens aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast.

7.2 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.

Het plan heeft van 8 juni tot en met 19 juli 2016 ter inzage gelegen. Tevens is op 15 juni een inloopavond georganiseerd. Er zijn tijdens de inspraakperiode geen reacties binnengekomen. Het plan is wel op verzoek van de initiatiefnemer aangepast. De aanpassing is de volgende: de afstand tot de erfgrans met nr. 11 is vergroot naar 2m, conform burgerlijk wetboek.

7.3 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.

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

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