

Noordwijkerduin

Bestemmingsplan

Toelichting



Gemeente
NOORDWIJK



procedure	datum
voorontwerp	20 juni 2018
ontwerp	25 september 2018
vastgesteld	19 februari 2019
onherroepelijk	

opdrachtgever	gemeente Noordwijk
opdrachtnemer	Van Riezen & Partners
status	vastgesteld
projectnummer	
plan-idn	NL.IMRO.0575.BPNoordwijkerd-VA01
documentdatum	22 februari 2019

:

Inhoud

Inhoud	3
1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en beschrijving plangebied	4
1.3 Plangrenzen	6
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.5 Leeswijzer	8
2. Beschrijving plangebied	10
2.1 Ontstaansgeschiedenis	10
2.2 Ruimtelijke structuur	13
2.3 Nieuwe ontwikkeling	15
3. Beleidskader	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Ruimtelijk beleid	21
3.3 Sectoraal beleid	34
4. Onderzoek	43
4.1 Milieueffectrapportage (m.e.r.)	43
4.2 Verkeer en parkeren	44
4.3 Geluidhinder (Wet geluidhinder)	45
4.4 Bedrijvigheid	47
4.5 Luchtkwaliteit	49
4.6 Bodemkwaliteit	50
4.7 Externe veiligheid	51
4.8 Natuur en ecologie	52
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	55
4.10 Water	56
4.11 Kabels, leidingen en andere beperkingen	57
5. Juridische planbeschrijving	60
5.1 Algemeen	60
5.2 Planvorm	60
5.3 Opbouw regels	61
6. Economische uitvoerbaarheid	67
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	68
7.1 Voorontwerpfase	68
7.3 Ontwerpfase	68
7.4 Vaststellingsfase	69
7.5 Handhaving	69

Bijlagen:

- 1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling;
- 2 Verkeersonderzoek
- 3 Akoestisch onderzoek;
- 4 Dossieronderzoek bodem;
- 5 Onderzoek externe veiligheid;
- 6 Voortoets;
- 7 Beschikking Wet natuurbescherming Natura 2000-gebieden;
- 8 Afdoend onderzoek flora en fauna;
- 9 Inventariserend archeologisch onderzoek;
- 10 Nota van Beantwoording overlegreacties;
- 11 Nota van Beantwoording zienswijzen.





Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de zuidwestkant van Noordwijk ligt de locatie 'Willem van den Bergh', welke al decennia lang in gebruik is ten behoeve van cliënten van zorginstelling 's Heeren Loo. De cliënten wonen en/ of werken hier, met diverse ondersteunende voorzieningen op loopafstand. Door de jaren heen heeft de locatie vele veranderingen ondergaan, mede als gevolg van de ontwikkelingen in de zorg. De afgelopen jaren was sprake van een uitstroom van cliënten naar andere wijken in de regio maar momenteel is de ontwikkeling dat cliënten weer in of nabij een beschutte omgeving met zorg worden gehuisvest. 's Heeren Loo wil haar locatie, daar waar nodig, gaan vernieuwen en efficiënter gaan invullen. Dit maakt het mogelijk om de zuidkant van de locatie te transformeren naar een nieuwe woonwijk. De locatie van 's Heeren Loo zal samen met de nieuwe woonwijk Noordwijkerduin gaan vormen. Aan deze transformatie wordt al jaren gewerkt maar om meerdere redenen bleek het tot op heden niet mogelijk de eerder ontwikkelde plannen tot uitvoering te brengen.

Voor de herontwikkeling van Noordwijkerduin is in 2007 al een bestemmingsplan vastgesteld (zie paragraaf 1.4). Omdat dat bestemmingsplan van een andere opzet uitging passen de huidige plannen voor Noordwijkerduin niet in het bestemmingsplan. Om de huidige plannen alsnog mogelijk te maken is daarom een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. De gemeente heeft de wens om een nieuw actueel bestemmingsplan voor Noordwijkerduin op te stellen waarin ruimte wordt geboden aan de gewenste herontwikkeling van het gebied, wetende dat deze zich nog in het stadium van globale planvorming bevindt.

1.2 Ligging en beschrijving plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie 'Willem van den Bergh' aan de zuidwestkant van Noordwijk. Deze locatie bevindt zich tussen het natuurgebied Coepelduynen, het agrarische gebied Vinkeveld en het centrum voor ruimteonderzoek en technologie (ESTEC). Het aangrenzende deel van de Zwarteweg behoort ook tot het plangebied van het bestemmingsplan. Aan de andere zijde van de Zwarteweg bevinden zich de bedrijventerreinen Space Business Park (welke ondersteunend is aan het ESTEC-terrein) en het gemengde bedrijvenpark 's-Gravendijk.





Afbeelding: ligging plangebied bestemmingplan "Noordwijkerduin" in groter verband (bron <http://maps.google.com/>)

Verspreid over de locatie bevinden zich diverse zorggebouwen in een parkachtige setting. Alleen langs de randen met natuurgebied Coepelduynen en de Zwarteweg zijn geen zorggebouwen aanwezig. In de rand langs Coepelduynen bevinden zich diverse recreatieve functies met dagbestedingsgebouwtjes terwijl zich langs de Zwarteweg enkele dienstwoningen bevinden.

In hoofdstuk 2 zal uitgebreider worden ingegaan op het plangebied.

1.3 Plangrenzen

Het plangebied wordt aan de noord- en oostkant begrensd door de perceelsgrens van de locatie 'Willem van den Bergh'. Aan de zuidkant volgt de plangrens het midden van de Zwarteweg terwijl de westkant wordt begrensd door de perceelsgrens met het ESTEC-terrein.



Afbeelding: plangrenzen bestemmingplan "Noordwijkerduin "

Het plangebied heeft een omvang van circa 55 hectare.

1.4 Vigerende bestemmingsplan

In het plangebied voor het bestemmingsplan "Noordwijkerduin" gold tot voor kort het bestemmingsplan Noordwijkerduin. Het bestemmingsplan is op 26 september 2007 door de gemeenteraad vastgesteld en vervolgens op 8 januari 2008 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Omdat het bestemmingsplan in maart 2018 10 jaar in werking was en er volgens de toenmalige wetgeving door de gemeente daardoor geen leges meer zouden kunnen worden geïnd, is door de gemeente een beheersverordening vastgesteld. Deze beheersverordening geldt als overbrugging, tot dat het voorliggende bestemmingsplan in werking is getreden. Daarnaast is voor heel Noordwijk op 15 maart 2018 een parapluperziening vastgesteld met betrekking tot parkeernormen.

In het navolgende zal in worden gegaan op zowel het voorheen geldende bestemmingsplan, de beheersverordening als de parapluperziening.

1.4.1 Bestemmingsplan 'Noordwijkerduin'

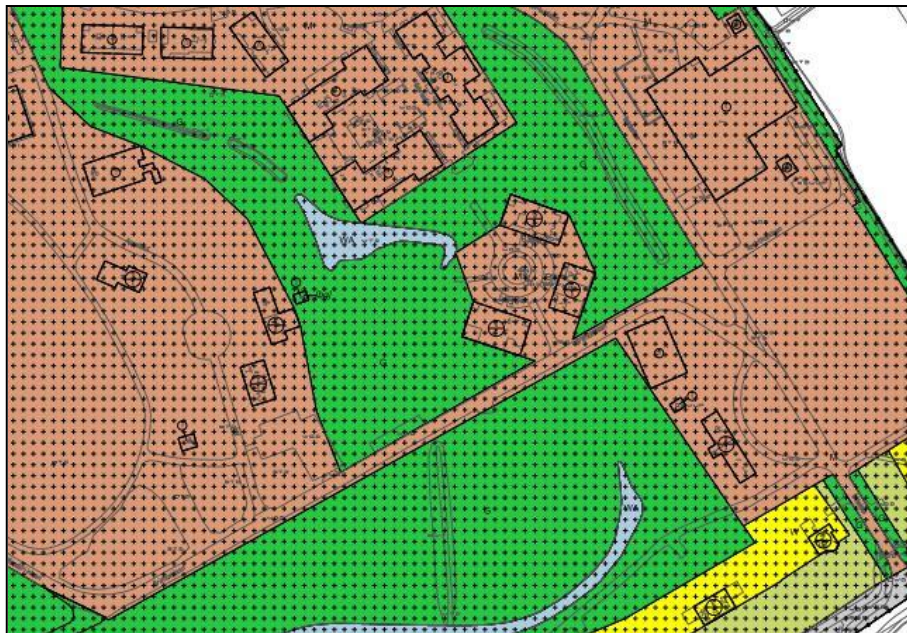
Het voorheen geldende bestemmingsplan maakte de herontwikkeling van het plangebied mogelijk, uitgaande van transformatie van een zorginstellingsterrein naar een gebied met woningbouw en zorg naast elkaar en rondom een groen-blauwe structuur. In het bestemmingsplan waren in totaal 550 woningen mogelijk gemaakt.



Afbeelding: uitsnede plankaart bestemmingsplan "Noordwijkerduin"

1.4.2 Beheersverordening 'Noordwijkerduin 2018'

Vanwege het verstrijken van de 10-jaarstermijn van het bestemmingsplan "Noordwijkerduin" heeft de gemeente op 25 januari 2018 een beheersverordening voor het plangebied vastgesteld. De beheersverordening gaat uit van de bestaande situatie.



Afbeelding: uitsnede planverbeelding beheersverordening "Noordwijkerduin 2018"

1.4.3 Paraplubestemmingsplan 'Parkeren'

Op 15 maart 2018 is voor grote delen van Noordwijk, inclusief het voorliggende plangebied, een paraplubestemmingsplan vastgesteld met betrekking tot parkeren. Als gevolg van het paraplubestemmingsplan geldt dat het gebruiken en/of bebouwen van gronden uitsluitend is toegestaan indien voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen (met bijbehorende eisen voor locatie en inrichting) ten behoeve van (vracht)auto's en overige verkeersvoertuigen (zie subparagraaf 3.3.4 voor een beschrijving van het gemeentelijke beleid ten aanzien van parkeernormen). Van deze bepaling kan worden afgeweken indien het voldoen aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het desbetreffende plangebied, mede gezien de omgeving, niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit. Het afwijkingsbesluit moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder geval blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit en een goede parkeersituatie geborgd is.

1.5 Leeswijzer

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

De toelichting is als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 aandacht geschonken aan het beleidskader. Er wordt ingegaan op het relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau en sectoraal beleid.

In de hoofdstuk 4 wordt ingegaan op diverse uitvoerbaarheidsaspecten zoals bodem, water en luchtkwaliteit, archeologie, etc.

In hoofdstuk 5 komt de bestemmingsregeling aan de orde. Er wordt uitleg gegeven over de planvorm en de regels.



In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en tenslotte komt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod. Er wordt daarbij onder meer ingegaan op de ter inzage legging en het gevoerde overleg met betrokken (overheids)instanties (conform artikel 3.1.1-overleg Besluit ruimtelijke ordening).



2.

Beschrijving plangebied

2.1 Ontstaansgeschiedenis

2.1.1 Periode tot de Middeleeuwen

In het verre verleden vormden Noordwijk en de toenmalige kuststrook een ideaal vestigingsgebied ten opzichte van het uitgestrekte veengebied dat zich tussen de kust en de huidige provincie Utrecht uitstrekte. De strandwallen en strandvlaktes boden het decor voor de eerste menselijke bewoning. Landbouwers trokken naar dit gebied tussen de zee in het westen en de veenmoerassen in het oosten.

Omstreeks het jaar nul leidde de tot dan toe ongebreidelde expansiedrift van Rome tot de verovering van de nu Nederlandse gebieden ten zuiden van de Rijn. De Rijn vormde de noordgrens van het Romeinse Rijk. Deze grens wordt aangeduid als limes. Noordwijk had in deze periode een interessante ligging direct ten noorden van de limes. Ten zuiden van de gemeente lagen twee belangrijke Romeinse nederzettingen: de nederzetting in en mogelijk rond Brittenburg te Katwijk en het Romeinse castellum te Valkenburg. De rijksgrens was geen ijzeren gordijn, integendeel, er was juist een levendige communicatie over en weer tussen de gebieden ten noorden en zuiden van de limes.

Na het vertrek van de Romeinen regeerden tot de Vroege Middeleeuwen in dit gebied de Friese koningen, gevolgd door de Franken vanuit het zuiden.

2.1.2 Middeleeuwen

Gedurende de periode van de Volle en Late Middeleeuwen (1000-1500) ontwikkelde Noordwijk zich verder. Het werd een ambacht onder de Graven van Holland. Tijdens de Volle en Late Middeleeuwen ontwikkelde de oude dorpskern van Noordwijk-Binnen zich tot een bedevaartsplaats voor Sint Jeroen.

Wateringen (waterlopen) omringden de dorpskern van Noordwijk-Binnen. De wateringen houden verband met het verlenen van stadsrechten aan Noordwijk in 1398. Voor het behouden van stadsrechten moest er een muur om de stad komen. Deze stadsmuur kwam echter niet tot stand. Zodoende werden de rechten door Graaf Albrecht van Beieren weer teruggenomen en bleef Noordwijk onder het Bourgondische en Oostenrijkse Huis een ambachtsheerlijkheid.

Niet alleen in Noordwijk-Binnen vonden ontwikkelingen plaats. Buiten dit dorp ontstonden nieuwe nederzettingen. Zo ontstond er een vissersnederzetting bij de zee: de basis van Noordwijk aan Zee.

2.1.3 Periode na de Middeleeuwen tot heden

Noordwijk aan Zee heeft jarenlang haar functie als vissersdorp behouden maar rond 1860 nam deze functie af en ging Noordwijk aan Zee zich meer richten op de opkomende toeristenindustrie met als uiteindelijk resultaat dat Noordwijk aan Zee een badplaats werd.

Zowel Noordwijk aan Zee als Noordwijk-Binnen zijn inmiddels uitgegroeid tot volwaardige kernen maar de ruimtelijke scheiding tussen Noordwijk-Binnen en Noordwijk aan Zee is tegenwoordig evengoed nog steeds aanwezig. Ook de verbindingen die van oudsher tussen Binnen en de badplaats liepen (de Oude Zeeweg, de Pickéweg en de Nieuwe Zeeweg/Schoolstraat) zijn nog steeds in gebruik, evenals de verbindingswegen met omliggende kernen. De Zwarteweg (voorheen 'Catwijckerwegh') is de verbindingsweg die van oudsher richting Katwijk loopt en de Herenweg is de historische verbindingsweg met Rijnsburg.





Afbeelding: waterschapskaart 1647 (links) en topografische kaart 1968 (rechts)

Op één van de oudst beschikbare waterschapskaarten uit 1647 is te zien dat het plangebied toen al in cultuur was genomen. Parallel aan de ontwikkeling van de binnenduinrand-landgoederen werden ook bij woningen aan de Zwarteweg percelen bebost en kreeg het gebied een zekere allure. Op kaarten van rond 1900 is de boerderij Djati Ronne zichtbaar die door Willem van den Bergh van de stichting 'Vereniging tot opvoeding en verpleging van achterlijken en idioten' werd aangekocht om er in 1923 een instelling te openen, waar zorg werd verleend aan 'zwakzinnigen'. De stichting kent zijn oorsprong in Ermelo maar omdat ook veel cliënten uit het westen afkomstig waren besloot men om ook een instelling in Noordwijk op te zetten. De zorg bij deze instellingen werd vormgegeven naar de inzichten van die tijd: cliënten werden opgenomen in grote internaten, die ver van de bewoonde wereld gebouwd werden in de heilzaam geachte bos- of zeelucht.



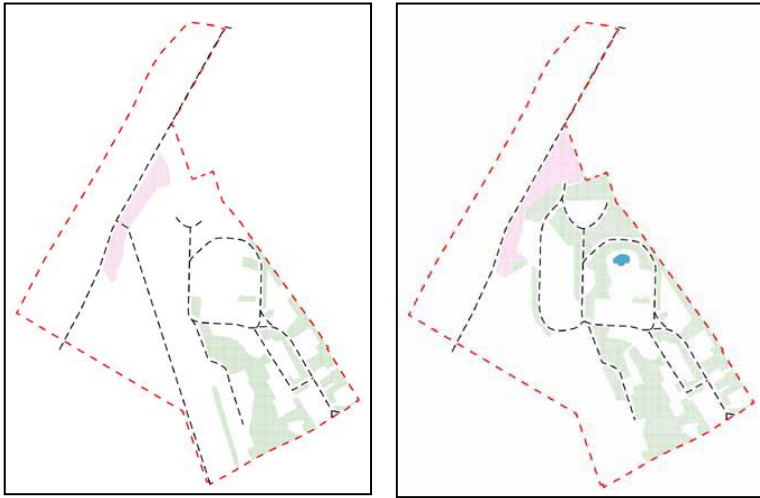
Afbeelding: de voormalige boerderij Djati Ronne (bron: Visie op zorgpark Willem van den Bergh)

De aangekochte locatie in Noordwijk was oorspronkelijk bijna volledig in gebruik als polderland, met uitzondering van een tweetal gebieden aan de zuidoostzijde waar bospercelen waren gesitueerd. Daarnaast behoorde de strook ten noordwesten van de huidige Hertenlaan nog bij de Coepelduynen.

De boerderij Djatti Rongo die zich in het uiterste zuidwesten van het plangebied bevond is in 1936 afgebroken.

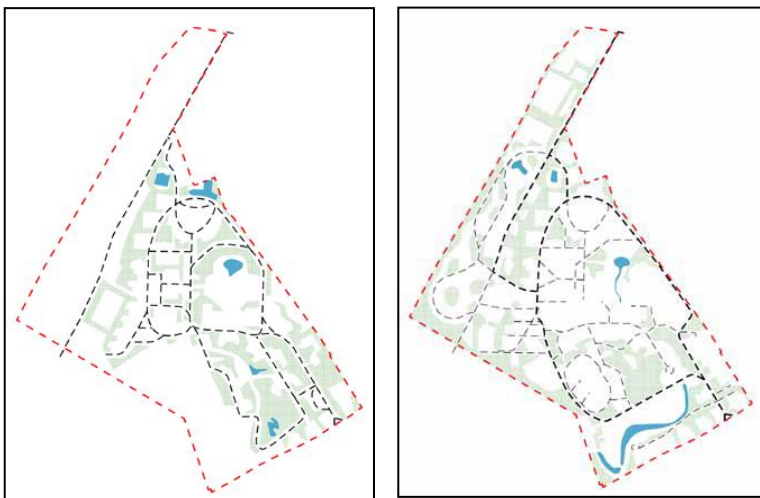
De historische ontwikkeling van het plangebied laat een relatief snelle ontwikkeling zien van een duin - polder landschap naar een instellingsterrein. Tot aan circa 1950 behoorde de noordwestelijke strook tot het duingebied van de Coepelduynen waarna deze is toegevoegd aan het polderlandschap ten behoeve van landbouwgronden. Het voormalige duingebied werd daarbij ontsloten via een doorlopende weg van de Coepelduyn tot Katwijk. De Hertenlaan is een residu van deze vroegere ontsluitingsweg. Direct ten zuidwesten van het plangebied is deze laan niet meer te beleven, maar in Katwijk kan deze als Hartweg nog terug gevonden worden in het stratenpatroon.

Het terrein van de zorginstelling is opgezet door een monumentale boog van de Zwarteweg naar een monumentale (symmetrische) centrale plaats waar rondom bebouwing werd opgericht. Rondom de ontwikkelingen werden groene geriefbossen aangeplant vanuit de bestaande groene ader vanaf de Zwarteweg die reeds aanwezig was op het terrein.



Afbeelding: schematische weergave circa 1950 en circa 1962 (bron: Visie op zorgpark Willem van den Bergh)

Tot circa eind 1980 werd de centrale plek uitgebreid met ten westen ervan een as en een tweede lus die verder langs het Laantje werd uitgebreid. De ontwikkeling van het geriefbos loopt hier parallel mee. Begin jaren '80 werd ook het voormalige duingebied aan de noordwestzijde als park ingericht.



Afbeelding: schematische weergave circa 1970 en circa 1990 (bron: Visie op zorgpark Willem van den Bergh)

Vanaf de jaren '90 volgt er een volledig andere benadering van het terrein. De monumentale assen werden losgelaten en er werd een hiërarchie van centrale ontsluitingsstructuur ontwikkeld in de vorm van een rondweg. Overige ontsluitingen vormen een fijnmazig netwerk die aansluiten op de hoofdstructuur. Deze laatste is redelijk hybride en bevat restanten uit de monumentale oorsprong gecombineerd met functionele ontsluitingen van 'nieuwe' gebouwen.

Na de eeuwwisseling is er gestart met nieuwbouw in de vorm van compacte hoven.

Tussen de locatie Willem van den Bergh en de grens met Katwijk is in de jaren '70 een bedrijventerrein voor het centrum voor ruimteonderzoek en technologie (ESTEC) van de Europese ruimtevaartorganisatie ESA gevestigd. Vanaf het eind jaren '90 van de vorige eeuw

is aan de overzijde van de Zwarteweg het bedrijvenpark 's-Gravendijck gerealiseerd. Enkele jaren geleden is gestart met het bebouwen van het naastgelegen Space Business Park.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Algemeen

Noordwijkerduin is gelegen tussen de Zwarteweg in het zuidoosten en de Coepelduynen in het noordwesten. Aan de (zuid)westkant grenst Noordwijkerduin aan het centrum voor ruimteonderzoek en technologie (ESTEC) van de Europese ruimtevaartorganisatie ESA terwijl zich aan de (noord)oostkant van Noordwijkerduin bollenvelden bevinden.

Het plangebied heeft een omvang van circa 54 hectare.

2.2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is bijna geheel in gebruik bij 's Heeren Loo voor de opvang voor mensen met een verstandelijke beperking. Verspreid over het zorgpark is daarom een groot aantal voorzieningen voor de cliënten van 's Heeren Loo aanwezig, bestaande uit woonzorgcomplexen met intramurale woningen, voorzieningen (o.a. dagbesteding), gebouwen ten behoeve van het beheer van het zorgpark en voormalige personeelswoningen. De autonome gebouwen staan overwegend vrij in de ruimte.

Centraal in het plangebied is een aantal voorzieningen bij elkaar gesitueerd, zoals een speeltheek, sociaal centrum en een kledingwinkel. Voorheen bevond zich in deze zone ook een supermarkt maar deze is inmiddels verplaatst naar de zuidoostkant van het plangebied. Aan de noordwestzijde van het zorgpark, grenzend aan de duinen, is een parkstrook met een aantal open ruimtes en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen zoals speelvoorzieningen, sportvelden, een manege, en een kinderboerderij. Ook zijn er enkele dagbestedingsgebouwtjes aanwezig. Deze parkstrook betreft het voormalige duingebied (zie paragraaf 2.1).



Afbeelding: woonzorgcomplexen aan het Druivenhof (links) en de Wintertuinlaan (rechts)

Het plangebied is op dit moment voor circa 10% bebouwd. De bebouwing op het zorgpark dateert uit verschillende periodes waardoor het gebied zowel in beeld als in typologie een grote verscheidenheid aan architectuur kent. In het kader van de toen heersende gedachten over 'omgekeerde integratie', waarbij reguliere woningbouw op het terrein was voorzien, zijn in het begin van deze eeuw verschillende gebouwen gesloopt. 's Heeren Loo heeft in die jaren daarna wel geïnvesteerd in de nieuwbouw van diverse clusters cliëntwoningen en voorzieningen maar de noodzakelijke vernieuwing en verbetering van het vastgoed is nog niet voltooid. Het zorgpark maakt daardoor op dit moment een ietwat ontmantelde indruk, vooral in het midden van het plangebied.

Voor een deel van het midden van het plangebied is in 2018 een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een nieuw centrumgebouw. Dit centrumgebouw kon nog op basis van het tot voor kort geldende bestemmingsplan worden vergund en geeft uitvoering aan de beoogde herontwikkeling van het zorgpark (zie verder paragraaf 2.3).



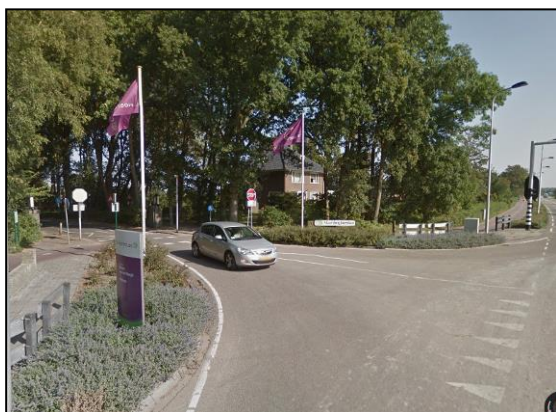
Afbeelding: kledingwinkel centraal in het plangebied (links) en de parkstrook in het noordwesten van het plangebied (rechts)

Mede door de verspreide bebouwing en het lage bebouwingspercentage van circa 10% heeft het zorgpark een parkachtig karakter met zowel opgaande beplanting als open plekken. Dit parkachtige karakter vormt momenteel de grootste kwaliteit aangezien de oorspronkelijke monumentale structuur en de rondweg in de huidige situatie grotendeels zijn verdwenen. Mede door de opgaande beplanting en doordat het groen het zorgpark afzoomt van de 'buitenwereld' heeft het plangebied een besloten karakter en is de oriëntatie in het gebied onduidelijk. Dit speelt vooral in het zuidoostelijk deel van het terrein waar de bebouwing veelal verscholen is in het groen, terwijl richting de duinen sprake is van meer openheid rond de gebouwen. Het groen op het zorgpark heeft geen éénduidige identiteit. Duidelijk herkenbaar zijn de min of meer oorspronkelijke boskern met monumentale bomen en de struweelrijke duinrandzone.

Op diverse plaatsen is er water in het gebied aanwezig. De singel in het zuidelijk deel van het terrein is hiervan het duidelijkst herkenbaar. Vroeger was er een gesloten watersysteem aanwezig, maar in de loop der jaren zijn sloten gedempt en watergangen afgesloten. Het water vormt een duidelijk onderdeel van de landschappelijke inrichting.

Het zorgpark is aan de zuidoostkant, via de Driehoeklaan, ontsloten op de Zwarteweg. Via de Zwarteweg en Herenweg is het plangebied verbonden met Noordwijk Binnen en Katwijk aan Zee. Aan de noordkant is het plangebied via het Laantje ook bereikbaar voor langzaam verkeer en alarmdiensten.

De interne ontsluiting van het zorgpark bestaat uit een meanderende rondweg (Driehoeklaan-Mandarijnlaan-Giraffelaan-Windlaan-Wintertuinlaan-Rechthoeklaan) met een groot aantal doodlopende wegen. Het is lastig om een zekere structuur te ontdekken. Zo kent het wegenpatroon geen duidelijke hiërarchie en is het, zonder hier bekend te zijn, in eerste instantie moeilijk om je te oriënteren.



Afbeelding: de entree vanaf de Zwarteweg (links) en de interne rondweg (rechts), bron: <https://www.google.nl/maps>

2.3 Nieuwe ontwikkeling

's Heeren Loo en de gemeente hebben de wens om het zorgpark te transformeren naar een volwaardige woonwijk: Noordwijkerduin. Aan deze transformatie wordt al jaren gewerkt maar om meerdere redenen bleek het tot op heden niet mogelijk de eerder ontwikkelde plannen tot uitvoering te brengen. Door 's Heeren Loo zijn daarom een nieuwe planvisie (inclusief Masterplan) en een Visie op zorgpark voorbereid waarin het perspectief voor de komende 10 à 15 jaar wordt geschetst. De planvisie geeft de visie op het hele gebied in de vorm van een aantal uitgangspunten voor de herontwikkeling en voor toekomstige ontwikkelingen. Het is een eerste aanzet die de komende tijd in diverse producten (beeldkwaliteitsplan, stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan) nader uitgewerkt wordt. De planvisie en de Visie op zorgpark staan aan de basis van een nieuw en flexibel bestemmingsplan, welke ruimte biedt aan circa 105.000 m² (19% van het plangebied). Op deze wijze kan zowel het planproces als de uitvoering stapsgewijs tot stand komen. Centraal staat een structuurkaart met uitgangspunten en een illustratief beeld met de mogelijke invulling van het gebied (zie 2.3.2.4).

De eerste ambitie van 's Heeren Loo is om te komen tot een nieuw centrumgebouw. In dit gebouw zijn diverse voorzieningen gepland ten behoeve van de ondersteuning van cliënten, alsmede voor de huisvesting van de kantoorfuncties. De aanvraag voor het centrumgebouw is op 25 januari 2018 ingediend en daarna door de gemeente vergund. Naast het nieuwe centrumgebouw wil 's Heeren Loo meer ordening aanbrengen in de wegenstructuur, waarbij tegelijkertijd de ondergrondse infrastructuur kan worden vernieuwd. Tot slot wil 's Heeren Loo definiëren hoe de wijk zich kan ontwikkelen, nadat het voorliggende bestemmingsplan tot stand gekomen is.

2.3.1 Uitgangspunten planvorming

Aan de hand van verschillende rapportages en vooroverleg is een beeld gevormd van de gewenste ontwikkeling van het zorgpark. Zo zal het zuidelijk deel van het zorgpark grotendeels worden bestemd voor (particuliere) woningen. Hoewel hierdoor sprake is van een duidelijk afgebakend woongebied, is het nadrukkelijk de bedoeling dat het gebied als één wijk wordt ervaren. Toekomstige bewoners kiezen er bewust voor om te leven en wonen in een wijk die wordt gedeeld met mensen met een verstandelijke beperking. In het woongebied is plek voor maximaal 350 (zorg)woningen waarbij minimaal 30% tot de sociale sector zal behoren. Voor het woongebied zijn nog geen plannen in voorbereiding.

De rest van het plangebied blijft in gebruik als zorginstelling. Het parkachtige karakter van het plangebied wordt momenteel als de grootste kwaliteit gezien. Dit parkachtige karakter zou dan ook de nieuwe drager moeten zijn van het gehele zorgpark van de zorginstelling. Daaruit voortvloeiende voorstellen zijn:

- De groenstructuur moet worden aangescherpt en de helderheid moet worden versterkt met als doel dat het gebied zich te manifesteert als een Park met verschillende beleavingsgebieden.
- Gebouwen zoveel mogelijk clusteren/concentreren zodat ze zo weinig mogelijk ruimte van het park innemen.
- Eén hoofdroute naar het centrumgebouw en de parkeermogelijkheden er omheen. Overige routes zijn secundair.
- De waterstructuur moet de groenstructuur begeleiden.

Een deel van de zorggebouwen op het huidige zorgpark verkeert in matige tot slechte conditie, mede omdat deze ruim tien jaar in afwachting zijn van vervangende nieuwbouw. De vertraging die hier is ontstaan, legt een tijdsdruk op een verbetering van dat vastgoed. De komende jaren zullen daarom een aantal woongebouwen en gebouwen voor dagbesteding worden vernieuwd. Daarnaast heeft 's Heeren Loo de bouw van het centrale deel van de locatie in voorbereiding. De nieuwbouw die daar is voorzien (en die inmiddels is vergund) moet gaan functioneren als centrumvoorziening van de wijk. De gevarieerde voorzieningen die in de nieuwbouw zijn voorzien krijgen daarmee een functie voor zowel wijkbewoners die ondersteuning ontvangen van 's Heeren Loo en nieuwe wijkbewoners als voor bewoners uit de directe omgeving. Ook worden hierin kantoren en vergaderruimtes voor medewerkers van 's Heeren Loo ondergebracht. Voor ogen staat een levendig 'hart' als plek voor ontmoeting en

bezieling. Door het realiseren van nieuwe centrumvoorzieningen zal een deel van de huidige gebouwen vrijkomen. Het grootste deel daarvan staat op de nominatie om te worden gesloopt.

Het ligt in de verwachting dat er de komende jaren nog veel veranderingen worden doorgevoerd in de zorgwetgeving. Dit heeft ook invloed op de bedrijfsvoering van 's Heeren Loo. Omdat precieze effecten nu nog niet volledig zijn in te schatten, zal met name planologisch rekening moeten worden gehouden met uitbreiding van cliëntplaatsen en/of aanvullende functies in het zorgdeel. Van een aantal bestaande zorggebouwen is op dit moment de verwachting dat binnen de planperiode geen wijzigingen zullen optreden, behoudens renovatie en/of beperkte uitbreiding (aanbouw of opbouw). Bij andere bestaande gebouwen is mogelijk sprake van sloop of sloopnieuwbouw en op sommige plekkern waar nu nog geen gebouwen staan zal nieuwbouw worden toegevoegd.

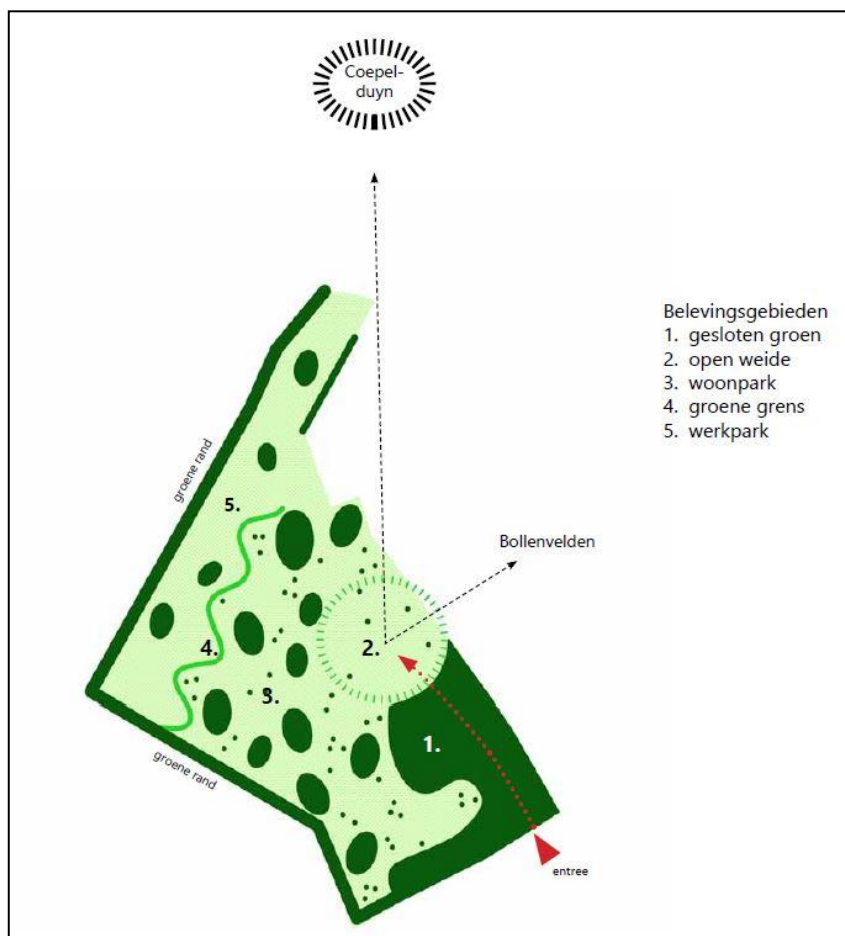
Voor wat betreft de vernieuwing van intramurale woningen in het plangebied wordt vooralsnog uitgegaan van 7.000 m² renovatie en sloop-nieuwbouw van bestaande gebouwen en 4.000 m² uitbreiding (verdichting). Het plangebied zal in de toekomstige situatie maximaal 570 zorgplaatsen bevatten, tegenover 525 in de huidige situatie.

De intramurale woningen maken onderdeel uit van maatschappelijke voorzieningen en tellen niet mee in het maximum van 350 woningen dat voor het woongebied in het zuiden van het plangebied geldt (zie hoofdstuk 3).

2.3.2 Planvisie

2.3.2.1 Functioneel ruimtelijke hoofdpzetz

Het zorgpark van de zorginstelling wordt benaderd als een Park waarin gewoond en gewerkt wordt. Het Park bestaat uit verschillende 5 belevingsgebieden.



Afbeelding: Parkconcept met belevingsgebieden

Rondom het Park bevindt zich een dikke groene rand die van noord via de westzijde het Park begeleidt en eindigt in een gesloten groene zone ter plaatse van het entreegebied. Naar de oostzijde opent het gebied zich richting de bollenvelden en het hoogste punt van de Coepelduynen. De huidige - en voorlopig te handhaven - entree van het gebied bevindt zich aan de Zwarteweg.

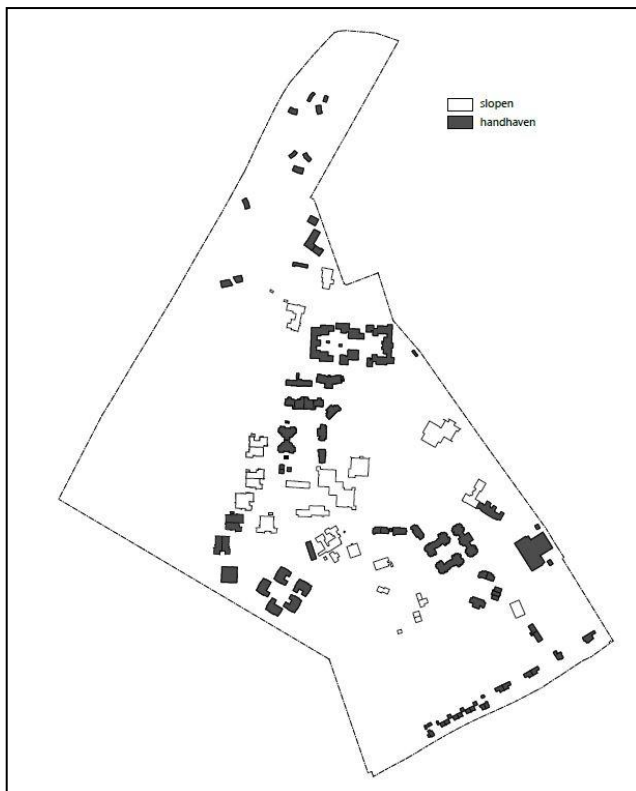
De gesloten groene zone (zie 1 in de voorgaande afbeelding) is in de loop van de tijd gegroeid en bestaat uit hoge begroeiing met bomen en struiken. Een deel van dit gesloten groen bestaat uit de oudste nog aanwezige bospercelen van voor 1900, maar het meeste is na 1950 aangeplant. De hoofdontsluiting loopt door dit gesloten bos naar de contrasterende open plek (zie 2 in de voorgaande afbeelding). Deze open plek bevat het hoofdgebouw van het zorgpark: het centrumgebouw waarin alle centrale functies worden opgenomen. Vanuit deze open plek is de aanhechting met de omgeving te beleven in de vorm van zichtassen op de Coepelduynen en de bollenvelden. Deze open plek loopt door in het woonpark (zie 3 in de voorgaande afbeelding). Hierin bevindt zich een afwisseling van losse bomen, boomgroepen in de vorm van 'Clumps' (grotere kluiten bomen met onderbegroeiing) en bebouwing. Dit woonpark is gescheiden door de groene grens (zie 4 in de voorgaande afbeelding). De tot op heden vrij gesloten Hertenlaan eindigt in de groene rand aan de noordwestzijde van het plangebied. De bedoeling is om deze laan wat openen te maken waardoor het woonpark en het werkpark (zie 5 in de voorgaande afbeelding) aan elkaar verbonden worden en de Hertenlaan een grotere belevingswaarde krijgt. De reeds aanwezige parksetting bevat slechts in de noordzijde enkele werkgebouwen en vormt de buffer tussen de Coepelduynen en het Zorgpark.

Het gebied met de woningen in het zuiden van het plangebied krijgt een belangrijke oriëntatie op de parkachtig in te richten randzone, waardoorheen een fiets-/voetpad komt richting de duinen en Noordwijk. De belangrijkste omgevingskwaliteit, de nabijheid van zee en duinen, wordt op deze manier zo goed mogelijk zichtbaar en voelbaar gemaakt.

2.3.2.2 Bebouwing

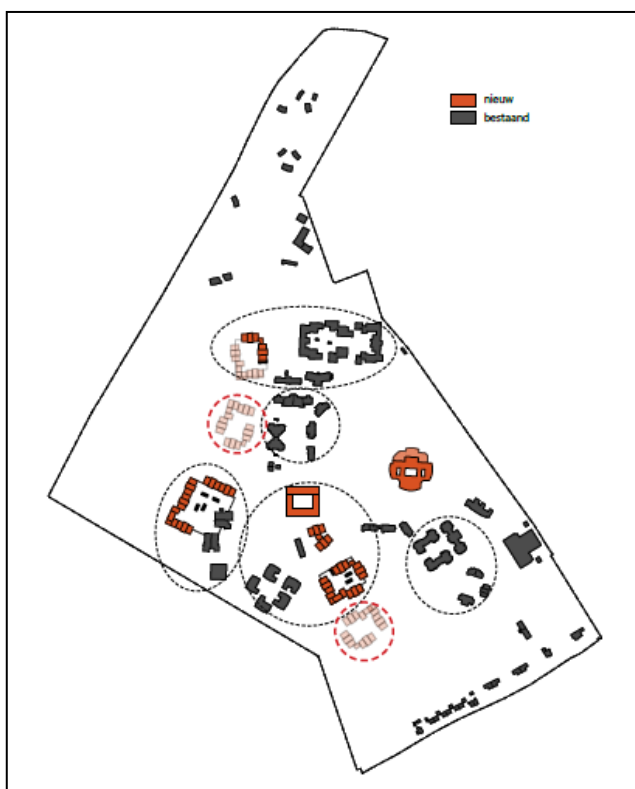
De grootschalige transformatie van het terrein is ingezet in 1990. Zo'n 10 jaar geleden is daar een vervolgvisie op gegeven door het architectenbureau Claus en Kaan. Daarvan is een deel uitgevoerd in de vorm van compacte hoven. Door deze wijze van compact bouwen is er op een spaarzame wijze met het park omgegaan. Deze richting wordt doorgezet. Het zorgpark is al langere tijd in een transitiefase. Bebouwing vervalt en er wordt op een andere plaats bijgebouwd. Veel zorgwoningen zijn sterk verouderd en vernieuwing ervan is urgent.

Binnen afzienbare tijd zal het Centrumgebouw gebouwd worden en zullen andere boventallige gebouwen worden gesloopt. Andere gebouwen zullen (vooralsnog) behouden blijven.



Afbeelding: indicatie van de naar verwachting te slopen en te handhaven gebouwen (Visie op zorgpark Willem van den Bergh)

Als gevolg van de sloop van bestaande gebouwen komt er ruimte vrij voor nieuwe bebouwing voor specifieke doelgroepen. De nieuwe bebouwing zal samen met de bestaande gebouwen de totale bebouwing van de zorginstelling gaan vormen.

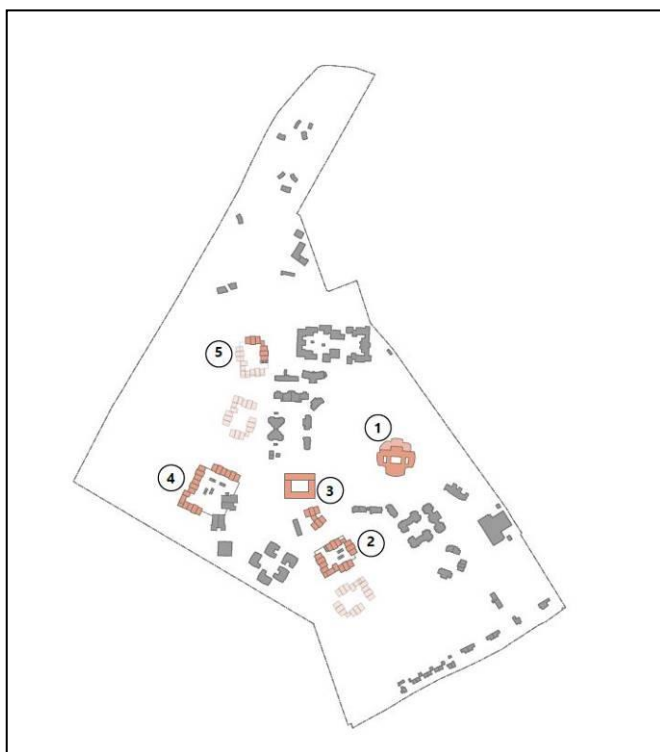


Afbeelding: indicatie van de naar verwachting te handhaven en nieuwe bebouwing (Visie op zorgpark Willem van den Bergh)

Voor de nabije toekomst zijn er vijf concrete zones voorzien met een bouwopgave (zie de navolgende afbeelding):

1. Het Centrumgebouw (al vergund);
2. Nieuwbouw wonen voor 40 cliënten;
3. Nieuwbouw wonen voor 16 cliënten en grootschalige dagbestedinglocatie;
4. Nieuwbouw wonen voor 48 cliënten;
5. Nieuwbouw wonen voor 16 cliënten.

Het is niet uitgesloten dat er binnen de planperiode ook nog nieuwbouw wordt gerealiseerd in de gebieden buiten deze 5 zones.



Afbeelding: de 5 concrete bouwopgaves in de nabije toekomst (Visie op zorgpark Willem van den Bergh)

Ad 1: Het Centrumgebouw bevat alle centrale functies die nu verspreid liggen in verschillende gebouwen op het terrein. De functies zijn onderverdeeld in vier thema's: Mens, Lijf & Geest met Advisium, artsen en therapeuten; Vitaliteit en Ontspanning met zwembad, sportzaal en wellness; Gastvrijheid en Ontmoeten met restaurant, supermarkt, bakkerij en vergaderfaciliteiten; Management & Ondersteuning met allerlei werkplekken en vergadervoorzieningen. Rondom het Centrumgebouw worden verschillende verblijfsplekken in de openbare ruimte ontworpen en is een parkeeropgave van circa 187 parkeerplaatsen.



Afbeelding: schetsontwerp situering Centrumgebouw

Ad 2: Op deze plek wordt op korte termijn woonruimte gezocht voor 40 cliënten. Deze doelgroep vraagt om grondgebonden woningen. Hiervoor wordt het huisvestingsconcept van 's Heeren Loo ingezet.

Ad 3: Op de plaats van de huidige boerderij kan een woon/werkcluster worden gesitueerd voor bewoning van 16 cliënten en een grootschalige dagbestedingslocatie.

Ad 4: Op deze plek wordt op korte termijn woonruimte gezocht voor cliënten. Deze doelgroep vraagt om grondgebonden woningen. Hiervoor wordt het huisvestingsconcept van 's Heeren Loo ingezet.

Ad 5: Op deze plek wordt woonruimte gezocht voor 16 cliënten. Deze doelgroep vraagt om grondgebonden woningen. Hiervoor wordt eveneens het huisvestingsconcept ingezet.

2.3.2.3 Hoofdpopzet ontsluitingsstructuur

Uitgangspunt is voornamelijk om de huidige ontsluiting van de zorginstelling via de Zwarteweg-Driehoekslaan te behouden. Zodra de markt woningen worden gerealiseerd zal er vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid een extra ontsluiting voor het woongebied worden gerealiseerd vanaf de rotonde Zwarteweg-Keysersweg. Deze nieuwe ontsluiting zal voor gemotoriseerd verkeer van en naar het woongebied de enige ontsluitingsweg zijn op de Zwarteweg. Het verkeer van en naar de zorginstelling kan ook gebruik blijven maken van de huidige ontsluiting, tenzij deze in de toekomst wordt omgezet naar een ontsluiting voor alleen langzaamverkeer en nood- en hulpdiensten.

Voor de ontsluiting op het zorgpark van 's Heeren Loo zelf is bij de integratie van het nieuwe park-concept eerst gekeken naar de plaats van de bestaande en de nieuwe bebouwing en wijze waarop de functies in het plangebied hun plek gaan krijgen. Daarnaast is de nieuwe beheersvisie van 's Heeren Loo meegenomen. Dit wil zeggen dat na ontwikkeling van het centrumgebouw en de herbestemming van de huidige 'eat & meet' het de bedoeling is dat alle distributie van het zorgpark bij de voorgenoemde gebouwen plaats zal vinden. Het nieuwe beleid wordt dat alle pakketjes, orders of andere bestelde zaken bij deze centrale plekken – bij voorkeur door bewoners zelf in de vorm van dagbesteding – worden afgehaald. Dit zal te voet of per fiets gebeuren. Vanuit dit perspectief is gekeken welke wegen nodig en logisch zijn om alle functies op een goede wijze te ontsluiten en ongewenst verkeer te vermijden. Vanuit het park-concept is het uitsluitend nodig tot het centrumgebouw zwaarder verkeer toe te laten. Hier bevindt zich dan ook het grootste aandeel parkeerplaatsen. Uitsluitend gasten en personeel zal stapvoets tot de woningen rijden met auto of fiets. Om dit rijgedrag te stimuleren is de wens de ontsluiting tot het centrumgebouw van asfalt te voorzien en verder het terrein in van klinkerbestrating of schelpen/gravelpaden te voorzien. Deze visie zal gefaseerd worden uitgevoerd de financiële mogelijkheden volgend.

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan vindt zijn basis mede in ruimtelijk beleid zoals dat in nota's en plannen van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente is vastgelegd. Nu nog geen concreet uitgewerkt stedenbouwkundig plan voor handen is en flexibiliteit in de planregeling benodigd zal zijn, is er aanleiding om goed in beeld te brengen binnen welke beleidskaders en randvoorwaarden ontwikkelmogelijkheden geboden kunnen worden. Dit hoofdstuk bevat het beleidskader dat op dit bestemmingsplan van toepassing is. In het geldende beleidskader zijn twee soorten beleid te onderscheiden: ruimtelijk en sectoraal beleid. De eerste paragraaf 'ruimtelijk beleid' behandelt de integrale beleidsstukken op rijks-, provinciaal-, regionaal-, gemeentelijk niveau. Daarna volgt de paragraaf 'sectoraal beleid', waarin specifiek beleid voor een bepaald thema uiteen is gezet. Alleen de thema's die van toepassing zijn voor dit bestemmingsplan worden in deze paragraaf behandeld.

3.2 Ruimtelijk beleid**3.2.1 Rijksbeleid**

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

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. Het bij de structuurvisie behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) was al op 30 december 2011 in werking getreden en is op 1 oktober 2012 aangevuld.

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

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

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

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

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft directe invloed op het nu in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor Noordwijkerduin. Doordat de concrete doorwerking van het Barro bij een aantal onderwerpen is vertaald in de provinciale Verordening kan er wel sprake zijn van indirecte invloed (zie subparagraaf 3.2.2).

3.2.2 Provinciaal beleid

In de Structuurvisie 'Ruimte en Mobiliteit' is het provinciaal ruimtelijk beleid verwoord. In de 'Verordening Ruimte 2014' is dit in regels vertaald. Het betreft regels omtrent de inhoud van

en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Zuid-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. De Verordening is bindend voor gemeenten, de Structuurvisie niet – die is alleen bindend voor de provincie zelf.

Verordening Ruimte 2014

De provincie heeft op 9 juli 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, met nadien een aantal wijzigingen. Momenteel vigeert de verordening waarvoor een geconsolideerde versie gepubliceerd is, die in werking is per 29 juni 2018.

In de verordening wordt een onderscheid gemaakt tussen nieuwe en bestaande ruimtelijke ontwikkelingen.

Onder een bestaande ruimtelijke ontwikkeling wordt verstaan hetgeen:

- a. ingevolge het op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening geldende bestemmingsplan rechtmatig aanwezig is;
- b. waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening een omgevingsvergunning is verleend of waarvoor op dat tijdstip een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend die op grond van het geldende bestemmingsplan moet of kan worden verleend;
- c. in overeenstemming met deze verordening tot stand is gekomen of waarvoor ontheffing van deze verordening is verleend of waarover het gemeentebestuur een besluit heeft genomen als direct gevolg van een onherroepelijke uitspraak van een bestuursrechter.

Het begrip 'nieuw' dat ook in deze verordening wordt gehanteerd, kan worden beschouwd als de tegenhanger van het begrip 'bestaand'.

Het gebied Noordwijkerduin is in de Verordening aangewezen als 'bebouwde ruimte' en valt onder het bestaand stads- en dorpsgebied. Het nu in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor Noordwijkerduin voorziet in herverkaveling van het bestaand stads- en dorpsgebied. Op basis van de voorgaande criteria voor 'bestaand' moet de ontwikkeling van Noordwijkerduin worden gezien als 'nieuwe ruimtelijke ontwikkeling', ondanks dat voor het gebied al een bestemmingsplan gold met een direct bouwrecht voor 550 woningen en diverse zorg- en centrumvoorzieningen. Dat betekent dat de herontwikkeling dient te worden getoetst aan de relevante regels uit de Verordening Ruimte 2014.

Voor de herontwikkeling van het plangebied zijn de stedelijke ontwikkelingen (artikel 2.1.1), de regels voor Ruimtelijke Kwaliteit (artikel 2.2.1) en de regels voor Natuurnetwerk Nederland (artikel 2.3.2) relevant. De overige artikelen zijn niet van toepassing op de herontwikkeling van Noordwijkerduin.

- Stedelijke ontwikkelingen

Artikel 2.1 regelt dat een bestemmingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling ingaat op de toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Indien de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en de locatie groter is dan 3 hectare, dient er bovendien gebruik te worden gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt elke ruimtelijke ontwikkeling begrepen, dus ook bestaande. De herverkaveling van Noordwijkerduin is gelet op de definities in de Verordening en het Bro aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling die door middel van herstructurering in bestaand stads- en dorpsgebied wordt gerealiseerd.

De ladder is erop gericht dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele (regionale) behoefte. In die behoefte wordt bij voorkeur binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Stap 1 houdt in dat aangetoond wordt dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd. In het Programma ruimte is aangegeven welke

voorwaarden de provincie stelt aan regionale afstemming. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de beschikbaarheid van een actuele regionale woonvisie.

Er is op 14 maart 2018 een regionale woonvisie vastgesteld in de vorm van de regionale woonagenda Holland Rijnland (zie paragraaf 3.3.3). Bij het opstellen van deze regionale woonagenda is uitgegaan van het door de provincie als uitgangspunt gehanteerde realistische kwalitatief en kwantitatief onderbouwde woningbouwprogramma. De bandbreedte tussen woningbouwbehoefteraming (WBR) en de behoefte als gevolg van de bevolkingsprognose (BP) vormt hierbij de basis. Voor de gemeente Noordwijk bedraagt de WBR in de periode 2017-2030 780 woningen en de behoefte als gevolg van de bevolkingsprognose voor die periode is +3.540 woningen.

Volgens lid 2 van artikel 2.1.1 van de VRM kunnen Gedeputeerde Staten bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering dat de stedelijke ontwikkeling voldoet aan de ladder.

Op basis van de bevolkingsprognosegegevens voor de periode 2017-2030 is met 3.540 woningen het kwantitatieve gedeelte met demografische gegevens onderbouwd. De actuele behoefte als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking is aangetoond doordat de nieuwe stedelijke ontwikkeling Noordwijkerduin met 350 woningen onderdeel uitmaakt van het woningbouwprogramma van Noordwijk waarover geen regionale afstemming meer hoeft plaats te vinden (zie subparagraaf 3.3.3). Voor wat betreft de kwalitatieve onderbouwing wordt verwezen naar de Noordwijkse Woonagenda (zie paragraaf 3.3.3).

Ten aanzien van de zorgvoorzieningen (inclusief intramurale woningen) geldt dat deze momenteel ook al in Noordwijkerduin aanwezig zijn. Deze zorgvoorzieningen zullen verder vernieuwd worden. Het vernieuwen van de zorgvoorzieningen leidt niet tot wijzingen in de regionale behoefte.

- Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 2.2.1 worden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen regels gegeven met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke ontwikkeling is mogelijk indien deze past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijziging voorziet in de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen). Uitzonderingen zijn ook toegestaan:

- Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit maar qua aard en/of schaal leidt tot een wijziging op structuurniveau (aanpassen), dan wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen (zoals duurzame sanering van leegstaande bebouwing, wegnemen van verharding en/of het toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen).
- Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past binnen de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), dan wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen (zie hiervoor).

Aanvullend geldt dat aanpassen of transformeren niet mogelijk is bij gebieden die zijn aangewezen als 'beschermingscategorie 1', tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur, of van natuur, of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en er voorts wordt voldaan aan de bij aanpassing en transformatie gestelde voorwaarden. Bij gebieden die zijn aangewezen als 'beschermingscategorie 2' gelden dezelfde regels als voor 'beschermingscategorie 1', maar dan alleen in geval van transformatie.

Op de kaart 'Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit' is de noordwestelijke rand aangewezen als 'beschermingscategorie 1'.



Afbeelding: uitsnede kaart 'Beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit'

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:

- a. waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn, of;
- b. die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie.

In de toelichting op de Verordening is een onderscheid gemaakt tussen ontwikkelingen die worden gekwalificeerd als inpassing, aanpassing en transformatie. Onder deze vormen van ontwikkeling wordt verstaan:

1. Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.
2. Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van een gebied, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet. Voorbeelden zijn de aanleg of verbreding van een provinciale weg, een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken duidelijk invloed van de nieuwe ontwikkeling. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een zo gunstig mogelijk resultaat. Omdat in deze gevallen niet aan (alle) richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, zijn ontwerpoptimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.



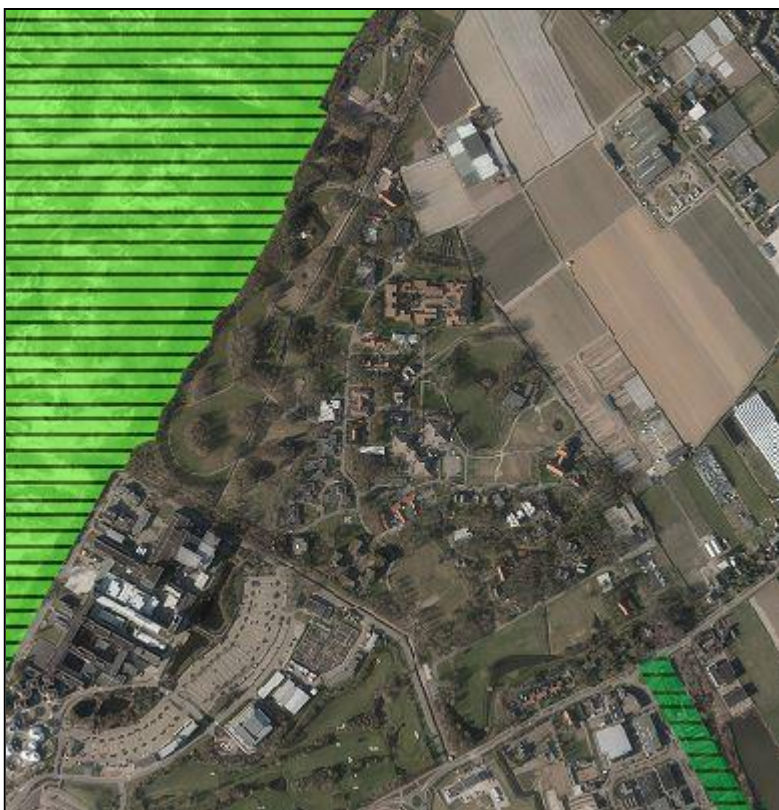
3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. Er ontstaat een nieuwe toekomst voor het gebied met een nieuwe gebiedsidentiteit. De impact van deze plannen op een gebied is groot. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Gelet op de wezenlijke verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat die nog niet is ondervangen in de richtpunten. In de meest verregaande vorm van transformatie is van de huidige identiteit niets meer zichtbaar. In alle gevallen is het belangrijk om aansluiting te zoeken bij structuren en patronen aan de rand van de omgeving, bijvoorbeeld een bosrand, waterloop of woonlint. Het ontwerp kan gepaard gaan met inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen in de omgeving. Gelet op de omvang van de ontwikkeling kunnen dergelijke maatregelen – eenvoudiger dan bij aanpassing – onderdeel uitmaken van hetzelfde plan. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.

De herontwikkeling van Noordwijkerduin is aan te merken als inpassing als bedoeld in de Verordening. Het project betreft de herontwikkeling van een bestaand zorginstellingsterrein zodat de zorgvoorzieningen weer voldoen aan de huidige en toekomstige eisen. Door een efficiënter ruimtegebruik ontstaat er ruimte voor woningbouw voor mensen die profijt hebben van wonen bij een zorginstelling. Door de herontwikkeling ontstaat er een gebied met woningbouw en zorg naast elkaar, in lage dichtheid, voortbouwend op de typologie van de huidige situatie en met aandacht voor landschappelijke overgangen. De planvisie gaat uit van ruimtelijke kwaliteit met een doorlopend landschap. Het is daarom een gebiedseigen ontwikkeling die die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het gebied. De bestaande structuren en kwaliteiten in het plangebied zullen niet tot nauwelijks veranderen.

Indien er sprake is van inpassing dient de ontwikkeling aan te sluiten op de richtpunten zoals weergegeven in de kwaliteitskaart.

- Natuurnetwerk Nederland

In artikel 2.3.2 is bepaald dat een bestemmingsplan voor gronden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland geen bestemmingen mag aanwijzen die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden.



Afbeelding: uitsnede kaart 'Natuurnetwerk Nederland'

Op de kaart 'Natuurnetwerk Nederland' is de noordwestelijke rand van het plangebied aangewezen als 'bestaande en nieuwe natuur' binnen het NatuurNetwerk Nederland (NNN). Een zone direct ten zuidwesten van de hoofdingang is aangewezen als 'ecologische verbinding' binnen NNN. Het betreft hier echter een bebouwde zone van het bedrijventerrein 's Gravendijck terwijl de achtergelegen groene en onbebouwde zone (recht tegenover de hoofdingang van 's Heeren Loo) niet als 'verbindingzone' is aangewezen. Het gaat hier om een vermoedelijke fout.

De noordwestelijke rand is in het voorliggende bestemmingsplan bestemd als 'Natuur', conform de voorgaande afbeelding. Ter plaatse van de oostelijke rand is in het bestemmingsplan verder een groene zone opgenomen. Alhoewel deze zone niet is voorgeschreven in de Provinciale Verordening sluit deze wel aan bij NNN. De groene zone kan namelijk een verbinding gaan vormen tussen de 'verbindingzone' tegenover de hoofdingang en het als 'bestaande en nieuwe natuur' aangewezen gebied ten noordwesten van het plangebied.

- Consequenties Noordwijkerduin

De herontwikkeling van Noordwijkerduin is een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in de Verordening. Omdat het woningbouwprogramma van 350 woningen onderdeel uitmaakt van het woningbouwprogramma van Noordwijk waarover geen regionale afstemming meer hoeft plaats te vinden is de actuele behoefte als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking aangetoond. De herontwikkeling voldoet daarmee aan de ladder zoals deze ook is opgenomen in de Verordening. Wel is de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te beschouwen als inpassing waardoor de herontwikkeling zal moeten voldoen aan de eisen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit (zie daarvoor de beschrijving van de Visie Ruimte en Mobiliteit). Ook dient in het bestemmingsplan voor de noordwestelijke rand uit te worden gegaan van een natuurbestemming.

Visie Ruimte en Mobiliteit

Voor een belangrijk deel is de Visie geïntegreerd in de Verordening. Ter vermijding van herhalingen worden hierna alleen aspecten uit de Visie vermeld die niet al in de Verordening

aan de orde zijn gekomen. Hetgeen alleen in de Visie staat en niet in de Verordening is niet bindend voor de gemeente.

- Ambities en ruimtelijke hoofdstructuur

De behoefte van de gebruikers staat centraal in het provinciale beleid voor ruimte en mobiliteit. De provincie richt zich op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met blijvende aandacht voor de kwaliteit. De provincie wil met de visie een uitnodigend perspectief bieden. Het beleid voor ruimte en mobiliteit bevat daarom geen eindbeeld, maar wel ambities. Deze zijn verwoord in vier rode draden:

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 huidige ruimtelijke situatie, de vier rode draden en de strategische doelstellingen leiden tot een ruimtelijke hoofdstructuur zoals weergegeven in de navolgende afbeelding.



Afbeelding: uitsnede 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'

Noordwijkerduin is in de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur' niet afzonderlijk herkenbaar aangeduid. Het plangebied bevindt zich ter hoogte van de aanduiding Science Park, die betrekking heeft op het naastgelegen ESTEC-terrein, en is tevens aangeduid als 'stedelijke agglomeratie'. In een dergelijk gebied wil de provincie de bebouwde ruimte beter benutten (door het aanbod te laten aansluiten op de maatschappelijke vraag) en de leefkwaliteit verder verbeteren (onder andere door een groenblauwe dooradering). Woningbouw moet voor het grootste deel plaatsvinden in de stedelijke agglomeraties.

Het plangebied Noordwijkerduin is in de bij de visie behorende kaart 'Beter benutten bebouwde ruimte' aangewezen als 'bebouwde ruimte' en valt daarmee onder het bestaand stads- en dorpsgebied.



Afbeelding: uitsnede kaart 'Beter benutten bebouwde ruimte'

Het beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Diverse locaties in en nabij het stedelijk gebied zullen een andere functie krijgen die op die plek passender is, zowel vanuit behoefte als vanuit kwaliteit. Dit past bij de provinciale ambitie voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Op een aantal plekken richt de transformatie zich vooral op de herontwikkeling naar gemengd stedelijk gebied.

- Kwaliteitskaart

In de Visie Ruimte en Mobiliteit is een kwaliteitskaart opgenomen, waarnaar in de regels van de provinciale Verordening een directe koppeling is gelegd (zie hiervoor). De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. In de kaart zijn zogenaamde richtpunten opgenomen.





Afbeelding: uitsnede Kwaliteitskaart, Noordwijkerduin is indicatief weergegeven met een rode cirkel

Gelet op de kwaliteitskaart gelden voor Noordwijkerduin en omgeving de volgende kwaliteiten en richtpunten:

- Kustcomplex, zeezandafzettingen, strandwallen en oude duinen: Een groot deel van het plangebied behoort tot het 'Kustcomplex'. Dit is opgebouwd uit een opeenvolging van zee, strand, jonge duinen, strandvlakten en strandwallen parallel aan de kust. Deze langgestrekte structuur is op twee plaatsen onderbroken: bij de monding van de Oude Rijn en bij de voormalige monding van de Maas. Veel strandwallen zijn in de loop van de tijd vergraven voor het zand of de bollenteelt, waardoor het kenmerkende reliëf is verdwenen. De duinen en het strand kennen een grote natuurlijke dynamiek en uitersten in omstandigheden: van droog en heet naar nat en koud of van zout naar zoet. Dit maakt het strand en de duinen ecologisch erg waardevol.
Richtpunten:
 - Ontwikkelingen versterken en gebruiken waar mogelijk de natuurlijke dynamiek en omstandigheden van de kust (duinen, strand en voordelta/vooroever).
 - Ontwikkelingen houden het verschil herkenbaar tussen "hoog en droog" en "laag en nat" en bouwen voort op de parallelle kuststructuur.
 - Veiligheidsmaatregelen zijn mede gericht op het versterken van het natuurlijk kustkarakter.
- Rivierdeltacomplex, jonge zeeklei: De strook ten noordwesten van het plangebied behoort tot het 'Rivierdeltacomplex'. Zoals overall in Zuid-Holland heeft het water en het menselijk handelen grote invloed gehad op de geomorfologie van dit deel van de provincie. Het land in de delta is vergroot door aanleg van dijken rond droogvallende gronden. De gronden in het deltacomplex bestaan overwegend uit kleigronden. Dit zijn voedselrijke, draagkrachtige gronden. De deltawateren zijn onderdeel van het deltacomplex. De estuariene dynamiek is een belangrijk natuurlijk gegeven. Nauw verbonden met de deltawateren zijn de niet ingepolderde, buitendijkse kleigronden. Dit betreft de slikken, (bekade) gorzen, grienden, wilgenbossen en de uiterwaarden langs de rivieren. Het zijn natuurlijke landschappen waar ruimte is voor dynamische processen.
Richtpunt:
 - Ontwikkelingen dragen bij aan behoud of vergroting van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden.
- Bijzonder reliëf en aardkundige waarden, jonge en oude stroomgordels en geulafzettingen: De strook ten noordwesten van het plangebied heeft 'Bijzonder reliëf



en aardkundige waarden'. Zuid-Holland is, uitgezonderd de duinen en de dijken, relatief plat. Binnen dit platte land is nog een aantal bijzondere, natuurlijke hoogteverschillen te vinden. Het betreft strandwallen in de kustzone, oude stroomruggen, kreken en geulafzettingen, rivierduinen met donken en oude bovenlanden met restveen. Vanwege de hogere ligging waren deze plekken aantrekkelijk voor (pre)historische bewoning. Het zijn vaak plekken van grote archeologische en aardkundige waarde. Behoud van dit reliëf houdt de leesbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het gebied in stand. De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand.
 - Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.
- Steden en dorpen: Noordwijkerduin ligt binnen het bebouwde gebied dat is aangewezen als stad en dorp. Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
 - Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
 - Daar waar hoogbouw niet samenvalt met "zwaartepunten" in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
 - Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Stadsrand met kwaliteit: Noordwijkerduin bevindt zich in een zone op de grens van bebouwd gebied en landschap (bollenlandschap aan de oostkant en natuurgebied aan de noordkant). Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij zijn drie typen 'overgangskwaliteiten' onderscheiden: het front, het contact en de overlap. Ontwikkelingen aan de stadsrand dienen bij te dragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).
- Identiteitdragers, Atlantikwall: in/nabij het zuidoosten van Noordwijkerduin bevindt zich een restant van de. Dit relict van de Duitse bezetting is onderdeel van een verdedigingslinie langs de Noordzeekust van Noorwegen tot Spanje. De Atlantikwall bestond uit kustbatterijen, versperringen (o.m. tankvallen, drakentanden, muren) en ondersteuningsbunkers. Deze relictten vormen een tastbaar onderdeel van de recente wereldgeschiedenis. Aandacht is gewenst voor de beleefbaarheid van de linie als geheel, voor de bereikbaarheid en toegankelijkheid.

Richtpunt:

- Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het behoud van de elementen van de Atlantikwall.

Bij de herverkaveling van Noordwijkerduin wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de kwaliteiten zoals benoemd in de kwaliteitskaart.

De Atlantikwall is ter plaatse van het plangebied al verdwenen in een eerdere herstructurering. Bij de herverkaveling zal hier dus geen rekening mee hoeven te worden gehouden.

- *Consequenties Noordwijkerduin*

Noordwijkerduin behoort tot de stedelijke agglomeratie en komt daardoor in aanmerking voor een betere benutting van de bebouwde ruimte door verdichting, herstructurering en

binnenstedelijke transformatie. Het tot voor kort geldende bestemmingsplan Noordwijkerduin voorzagt daarin al. De nu aan de orde zijnde herverkaveling wijkt daarvan niet af.

3.2.3 Regionaal beleid

Holland Rijnland is een samenwerkingsverband van de gemeenten Noordwijkerhout, Katwijk, Leiden, Hillegom, Lisse, Teylingen, Oegstgeest, Voorschoten, Leiderdorp, Zoeterwoude, Kaag en Braassem, Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop, Rijnwoude en Noordwijk. De regio werkt gezamenlijk aan ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, natuur en landschap, verkeer en vervoer, samenleving en welzijn. Daarin wil men een goede balans vinden tussen de ontwikkeling en het behoud van het oorspronkelijke karakter met als doel dat de streek aantrekkelijk blijft voor bewoners, bedrijven en toeristen.

Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

Holland Rijnland is een samenwerkingsverband van de gemeenten Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Rijnwoude, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude. Het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland heeft op 24 juni 2009 de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld, welke op 28 maart 2012 is herzien. In de Regionale Structuurvisie wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met doorkijk naar 2030).

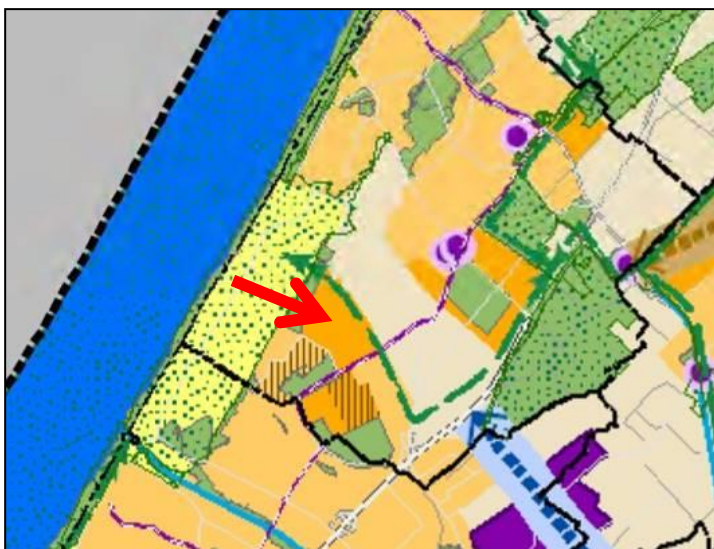
Binnen de Regionale Structuurvisie wordt de ruimtelijke positie van de regio bepaald en gekeken hoe deze zich verhoudt tot haar (Randstedelijke) omgeving. Hiervoor zijn zeven kernbeslissingen geformuleerd:

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

De kernbeslissingen 1, 3 en 4 zijn relevant voor de herontwikkeling van Noordwijkerduin:

- Holland Rijnland is een top woonregio: Het reserveren van grond voor woningen heeft ruimtelijke prioriteit. Knelpunt is dat het woningaanbod (in kwantiteit en kwaliteit) achterblijft bij de vraag. Het is noodzakelijk dat er niet alleen voldoende, maar ook gevarieerd, gedifferentieerd en kwalitatief goed wordt gebouwd om de doelgroep van jonge beroepsbevolking te behouden. Het reserveren van grond voor woningen heeft ruimtelijke prioriteit. De gemeenten in de regio bouwen netto 40.000 woningen in de periode tot 2020. In de regio wordt per gemeente 30 procent van de woningbouwopgave in de sociale sector gerealiseerd. Het is van belang om te bouwen in gedifferentieerde woonmilieus met veel aandacht voor kwaliteit van de leefomgeving.
- Concentratie stedelijke ontwikkeling: de verstedelijkingsopgave wordt voornamelijk in drie zones gerealiseerd, waaronder de Aaneengesloten Stedelijke Agglomeratie van Leiden t/m Katwijk. Noordwijkerduin is gelegen in de Aaneengesloten Stedelijke Agglomeratie van Leiden t/m Katwijk (zie ook de navolgende afbeelding).
- Groen blauwe kwaliteit staat centraal: Bij alle toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in de regio staat het groen-blauwe raamwerk centraal en dus wordt de ondergrond gebruikt als onderlegger bij het stedenbouwkundig ontwerp. Daarnaast zal rekening moeten worden gehouden met de gebruiks- en belevingswaarde van de verschillende landschappen die de regio rijk is. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet de recreatieve bereikbaarheid van het landschap minimaal gelijk blijven, dan wel verbeterd worden. Dit leidt tot het creëren van ecologische en recreatieve groene verbindingen tussen de kust en het Groene Hart.

De ambities en kernbeslissingen zijn visueel weergegeven op de visiekaart en enkele deelkaarten.



Afbeelding: uitsnede visiekaart

Noordwijkerduin is op de visiekaart grotendeels aangewezen als 'uitbreiding stedelijk gebied'. Gelet op een deelkaart is dat onder meer omdat het gebied is aangemerkt als 'woningbouwlocatie (voorlopig)'. De zone van Noordwijkerduin die grenst aan natuurgebied Coepelduynen is aangewezen als 'recreatie-/natuurgebied' en langs de oostrand van het gebied is een 'groene verbinding' voorzien. Tenslotte is op de Zwarteweg een 'infrastructurele maatregel' voorzien. Blijkens een deelkaart gaat het om de Rijn-Gouwelijn. Het tracé voor deze lijn was indertijd nog nader vast te stellen. Inmiddels is de aanleg van de Rijn-Gouwelijn van de baan doordat Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 15 mei 2012 heeft besloten om de Rijn-Gouwelijn definitief niet aan te leggen. In plaats van de Rijn-Gouwelijn zal er een HOV-buscorridor komen.

- Consequenties Noordwijkerduin

Noordwijkerduin komt binnen de Regionale Structuurvisie in aanmerking voor ontwikkeling tot woningbouw, met uitzondering van de noordwestelijke zone die grenst aan Coepelduynen. Deze zone is bedoeld als recreatieve zone. Bij de herverkaveling dient verder rekening te worden gehouden met een groene verbinding langs of nabij de oostrand van Noordwijkerduin richting de Coepelduynen.

3.2.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 2030 'Noordwijk voor elkaar'

Op 12 oktober 2017 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie 2030 'Noordwijk voor elkaar' vastgesteld. De Omgevingsvisie wordt jaarlijks geactualiseerd, voor het laatst op 13 november 2018. In de Omgevingsvisie is de visie voor Noordwijk richting 2030 aangegeven. De hoofdpogaven voor de toekomstige ontwikkeling van Noordwijk zijn:

- wat vinden we bepalend voor de identiteit en kwaliteit van Noordwijk, hoe zien we dat in de toekomst en hoe kunnen we die versterken?
- hoe kunnen we Noordwijk economisch, toeristisch, sociaal en cultureel vitaler maken?
- hoe maken we Noordwijk beter bereikbaar?
- hoe zorgen we dat Noordwijk een aantrekkelijke woongemeente blijft, welke rol willen we in de regio spelen en wat zijn demogelijkheden om meer te bouwen in de sociale sector dan in het verleden is gebeurd?
- hoe wil Noordwijk zich profileren op het gebied van duurzaamheid en waar zetten we dan op in?

De kern van de visie voor 2030 is: Noordwijk is een energieke, duurzame, inspirerende en gastvrije kustplaats met topkwaliteit en allure. Een aantrekkelijke onderscheidende leefomgeving is daarbij noodzakelijk. Om in te spelen op de verwachte vraag van een grote diversiteit aan doelgroepen is er een ambitieus woningbouwprogramma. De Noordwijkse woningmarkt is onderdeel van de regionale woningmarkt. Tot 2030 wil de gemeente



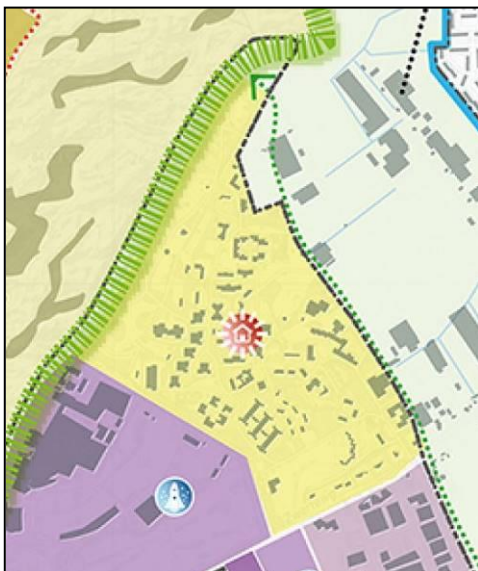
gemiddeld ruim 200 woningen per jaar bouwen in een aantrekkelijke woonomgeving. Daarvoor dienen onderscheidende woongebieden te worden ontwikkeld die voorzien in de woningbehoefte van de Noordwijkers, maar ook inspelen op een regionale en zelfs bovenregionale vraag. Aandachtspunt bij deze groei is het bereikbaar houden van Noordwijk.

De gemeente zet zich in het bijzonder in op de bouw van woningen voor starters, senioren en mensen met een beperking. Voor hen is er een gebrek aan mogelijkheden om door te stromen naar een andere woning. Bij nieuwbouw is het uitgangspunt: minimaal 30% bouwen in de sociale sector, zowel bij binnenstedelijke ontwikkelingen als in uitleggebieden. Voor situaties waarin dit door aantoonbare redenen niet realiseerbaar is, moet de ontwikkelaar/initiatiefnemer storten in de bestemmingsreserve Sociale Woningbouw. Hiervoor is een 'Verordening Bestemmingsreserve Sociale Woningbouw 2017' ingesteld. Om de doorstroming te bevorderen wil de gemeente dat initiatiefnemers ook 20% van het woningbouwprogramma realiseren in het segment 'middelduur'.

Ook voor gezinnen die toe zijn aan een volgende stap in hun wooncarrière wil de gemeente de doorstroming bevorderen. Daartoe is de toevoeging van vooral betaalbare vrijesectorhuurwoningen noodzakelijk. Samenhang en variatie in de bouwprogramma's is noodzakelijk om de gewenste diversiteit voor alle doelgroepen te realiseren. Uitwerking van de visie en woningbouwprogrammering is opgenomen in de Noordwijkse Woonagenda (vastgesteld op 25 augustus 2016). De hoofdlijnen hieruit zijn overgenomen in de Omgevingsvisie.

Naast een aantrekkelijke leefomgeving zijn een rijke natuur, een mooi landschap en een vitale Greenport ook van belang. Noordwijk heeft een omvangrijk buitengebied tussen Zandvoort, Katwijk en Teylingen. Dit maakt deel uit van de Greenport Duin- en Bollenstreek. Daarin liggen diverse bollengronden, zoals in de polder Het Langeveld, de Noordzijderpolder, de Vinkeveldpolder, Bronsgeest en de Zwetterpolder. Daarnaast zijn diverse waardevolle graslanden (met name de Hoogewegpolder), een vrij grote zone met recreatieparken (Duinrand), Landgoed Sancta Maria, het terrein van de Van de Berghstichting, ESA-ESTEC en het Beukterrein aan de Van Berckelweg.

Woningbouw in het Greenportgebied is niet toegestaan met uitzondering van Bronsgeest, 'Greenportwoningen' (in het bijzonder op de locatie Vinkeveld Zuid) en zogenaamde 'Ruimte voor Ruimte-woningen'. Ook wordt de locatie Sancta Maria herontwikkeld met landgoedwonen en mogelijkheden tot zelfbouw op vrije kavels.



Afbeelding: uitsnede visiekaart 'Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief'

Op het terrein van Noordwijkerduin streeft de gemeente naar (gedeeltelijke) omvorming tot een uniek woongebied dat bijdraagt aan de vergroting van de diversiteit aan woonmilieus in Noordwijk. Te denken valt aan bijzondere woonvormen en experimentele woningbouw. De gemeente ziet hier een kans voor welstandsvrij bouwen met aandacht voor een goede

landschappelijke inpassing. In het dynamische uitvoeringsprogramma is voor Noordwijkerduin een woningaantal van 300 tot 350 woningen aangegeven.

In de Omgevingsvisie is voor de noordwestelijke rand uitgegaan van behoud en versterking van de beleefbaarheid van de steilrand. De oostelijke plangrens is aangewezen voor het behoud en de voltooiing van de ecologische hoofdstructuur, in aansluiting op de al bestaande ecologische verbindingszone bij bedrijventerrein 's Gravendijck. In het dynamische uitvoeringsprogramma is de realisatie/verbetering van de ecologische verbindingszone 'Landgoed Offem-Coepelduynen' als uitvoeringsproject opgenomen.

- Consequenties Noordwijkerduin

Noordwijkerduin is benoemd als locatie die gedeeltelijk kan worden omgevormd naar een uniek woongebied dat bijdraagt aan een vergroting van de diversiteit aan woonmilieus in Noordwijk. Er is uitgegaan van 300 tot 350 woningen. Van deze woningen dient 30% tot de sociale sector te behoren. Voor de noordwestrand dient uit te worden gegaan van het behoud en de versterking van de steilrand terwijl de oostelijke grens onderdeel is van een ecologische verbindingszone.

3.3 Sectoraal beleid

3.3.1 Welstand, beeldkwaliteit

De gemeente Noordwijk heeft op 26 juni 2014 haar welstandsnota geactualiseerd. In deze Welstandsnota staan algemene uitgangspunten (deel A), gebiedsgerichte criteria (deel B) en objectgerichte criteria (deel C) aangegeven. Een bouwplan wordt door de welstandscommissie getoetst aan de Welstandsnota.

Noordwijkerduin is gelegen in het welstandsgebied 'Buitengebied: Instellingen Sancta Maria en Noordwijkerduin'. In dit gebied geldt een bijzonder welstandsniveau. In gebieden met een dergelijk welstandsniveau is extra inspanning ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit gewenst. Voor Noordwijkerduin is in het verleden een welstandsparagraaf opgesteld. De welstandscriteria uit die paragraaf zijn overgenomen in de Welstandsnota. De criteria zijn toegespitst op het toenmalige stedenbouwkundig plan, met het destijds gehanteerde begrippenkader als 'boshuizen', 'parkwoningen', 'laanwoningen', 'hofwoningen' en 'De Brink'. Herziening van de welstandscriteria is nodig om voor de herverkaveling te voorzien in een passend toetsingskader.

- Consequenties Noordwijkerduin

In het kader van de herverkaveling is herziening van de welstandscriteria nodig, ook als besloten wordt om welstandsvrij te gaan bouwen.

3.3.2 Archeologie en cultuurhistorie en monumenten

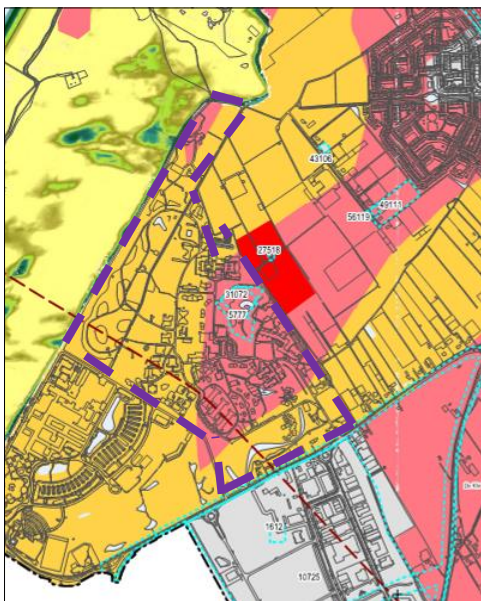
Erfgoednota

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2011 de integrale Erfgoednota Noordijk 'Erfgoed op de kaart' vastgesteld. Deze geeft een goede basis voor de uitvoering van de wettelijke eisen ten aanzien van gebouwde (rijks)monumenten, het van rijkswege beschermd dorpsgezicht van een deel van de oude kern van Noordwijk Binnen en archeologie. De nota bevat tevens:

- Een visie en structuur voor de omgang met het erfgoed;
- De herijking van de Monumentenverordening 2004 met de Erfgoedverordening 2011;
- De archeologische waarde-, verwachtings- en beleidsadvieskaart;
- De bouwhistorische verwachtingskaart;
- Formatie voor uitvoering van het beleid en de wettelijke taken voor het erfgoed.

Ook is een erfgoedverordening vastgesteld. Op basis van deze verordening kan de gemeente onder andere gemeentelijke monumenten aanwijzen.

In de Atlas Leefomgeving van het Rijk is informatie over rijksmonumenten, archeologie en cultuurlandschap gebundeld.



Afbeelding: uitsnede uit de nieuwe archeologische beleidskaart van Noordwijk (Wink e.a. 2014), het plangebied is indicatief met een paarse streeplijn aangegeven

In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op archeologie.

3.3.3 Wonen

Regionale Woon Agenda 2017: Kwaliteit voor kwantiteit

De regio Holland Rijnland heeft op 14 maart 2018 een nieuwe regionale woonagenda (RWA) in vastgesteld. De RWA helpt gemeenten bij de juiste woning op de juiste plek, en afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio. Daarmee biedt de RWA een onderbouwing voor plannen, passend bij de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

De regio is opgedeeld in een aantal subregio's. Noordwijk behoort samen met de gemeenten Hillegom, Lisse, Noordwijkerhout en Teylingen tot de subregio Noord.

De RWA sluit aan op het door de provincie als uitgangspunt gehanteerde realistische kwalitatief en kwantitatief onderbouwde woningbouwprogramma. De bandbreedte tussen woningbouwbehoefteraming (WBR) en de provinciale bevolkingsprognose die aangeeft welke groei mogelijk is p basis van door gemeente opgevoerde plannen (BP) is hiervoor de basis. Voor de gemeente Noordwijk bedraagt de WBR in de periode 2017-2030 780 woningen terwijl de behoefte als gevolg van de bevolkingsprognose voor Noordwijk in die periode uitgaat van 3.540 woningen. Volgens deze prognoses is er in Noordwijk tussen 2017 en 2030 dus sprake van een woningbehoefte van 780 tot 3.540 woningen. De regionale opgave daarbij is dat, gelet op het lange-termijnperspectief van verminderde groei (vanaf 2035), de nieuwbouw de komende jaren extra zorgvuldigheid vergt: gericht op de ruimtelijke afronding van de stedelijke kernen.

Voor Noordwijk passen alle woningbouwplannen voor 2017-2018, inclusief de 350 woningen voor Noordwijkerduin, binnen de bandbreedte van de WBR (woningbehoefteraming) en de BP (bevolkingsprognose). Hiermee is de behoefte van deze plannen in Noordwijk aangetoond en wordt er voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (alsmede de Verordening Ruimte en Mobiliteit).

Voor een deel van de plannen is (sub)regionale afstemming verplicht. Bij de kwalitatieve afweging van plannen die in subregio's plaatsvindt, worden in elk geval de volgende toetsingscriteria gehanteerd:

1. ligging binnen bestaand stads- en dorpsgebied;
2. passende ontsluiting voor verschillende middelen van vervoer aanwezig of te ontwikkelen;

3. aanvullende kwaliteit op bestaande lokale en subregionale productmarktcombinaties (waaronder het aandeel sociale huurwoningen en vrije sector huurwoningen) en woonmilieus.

In de RWA is een indeling in verschillende categorieën gehanteerd die bepalen of en in welk verband (sub)regionale afstemming noodzakelijk is. Categorie 1 heeft betrekking op onherroepelijke bestemmingsplannen, vastgestelde bestemmingsplannen en in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen waarvan het woningaantal passend is in de WBR. Voor plannen die tot categorie 1 behoren is geen (sub)regionale afstemming nodig. Noordwijkerduin behoort tot categorie 1. Weliswaar geldt momenteel een beheersverordening die uitgaat van de bestaande situatie maar deze beheersverordening is slecht ter tijdelijke overbrugging. In het tot voor kort geldende bestemmingsplan is uitgegaan van de herontwikkeling van Noordwijkerduin met maximaal 550 woningen. De bouw van nieuwe woningen binnen Noordwijkerduin maakt zodoende deel uit van de plancapaciteit. Handhaving van het woningbouwprogramma, hoewel in kleinere vorm dan in het tot voor kort geldende bestemmingsplan opgenomen, past in de woningbouwbehoefteraming (WBR). Voor de gemeente Noordwijk bedraagt de WBR in de periode 2017-2030 870 woningen en de bevolkingsprognose voor die periode is +3.499. Het plan behoeft geen (sub)regionale afstemming. Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk en dorpsgebied en is zowel per auto, fiets als openbaar vervoer bereikbaar. In het plangebied zullen zowel sociale huurwoningen (30%), woningen voor zorgbehoevenden als vrije sectorwoningen worden gerealiseerd. Door de opzet en verkaveling zal er sprake zijn van het woonmilieu 'groen stedelijk'.

- Woningbehoefteraming 2016 (WBR 2016)

De Zuid-Hollandse Woningbehoefteraming 2016 (WBR2016) is bedoeld als "neutrale" kwantitatieve basis voor het provinciale woningbouwbeleid. Voor elke regio is berekend hoeveel extra woningen er nodig zijn, voor het huisvesten van nieuwe huishoudens. Elke drie jaar maakt Zuid-Holland een nieuwe WBR, de vorige raming was WBR2013.

De WBR2016 is een demografische prognose, waarbij o.a. wordt gerekend met "binnenlands migratiesaldo nul" per gemeente. Daarnaast heeft de provincie een "echte" Bevolkingsprognose gemaakt (BP2016) waarin een realistische ontwikkeling van de bevolking wordt voorspeld, op basis van woningbouwplannen.

In de WBR2016 is voor de regio Holland-Rijnland een woningbehoefte van 15.400 woningen voor de periode 2015-2019 aangegeven en een behoefte van 13.900 woningen voor de periode 2020-2029.

Groei van de woningbehoefte per periode per regio, bron: WBR2016			
(Sub-)regio	2015-2019	2020-2029	2030-2039
Holland-Rijnland	15.400	13.900	2.300
SG Haaglanden	32.900	45.800	37.200
SR Rotterdam	28.200	29.400	18.100
Midden-Holland	5.600	5.900	2.000
Alblasserwaard/Vhl.	3.000	2.400	0
Drechtsteden	6.400	4.900	1.300
Hoeksche Waard	2.000	1.000	-1.400
Goeree-Overflakkee	900	-200	
ZUID-HOLLAND	94.300	104.200	59.100

Voor de gemeente Noordwijk bedraagt de WBR in de periode 2015-2030 1.121 woningen en de bevolkingsprognose voor die periode is +3.995.

- Consequenties Noordwijkerduin

In de regio Holland-Rijnland is voor Noordwijk sprake van een woningbehoefte van 780 tot 3.540 voor de periode 2017-2030. De bouw van maximaal 350 nieuwe woningen in Noordwijkerduin maakt deel uit van de plancapaciteit waarmee is voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (alsmede de Verordening Ruimte en Mobiliteit). Voor het plan is geen (sub)regionale afstemming nodig. Het realiseren van sociale woningen, woningen voor zorgbehoevenden en vrije sectorwoningen is wenselijk omdat aan deze woningen behoefte bestaat binnen de regio.

Noordwijkse Woonagenda 2016-2020

Op 25 augustus 2016 is de Noordwijkse Woonagenda vastgesteld voor de periode 2016-2020. De Woonagenda is nadrukkelijk een 'agenda' die betrekking heeft op een korte periode en beoogt om, gegeven alle onzekerheden en de huidige knelpunten, het vizier te richten op de toekomst van het wonen in Noordwijk.

De ambitie voor 2020 is dat in Noordwijk de agenda's voor wonen, zorg en (economische) vitaliteit optimaal gekoppeld zijn zodat het in Noordwijk goed wonen, werken en leven is, in elke levensfase en voor elk inkomen. Het accent ligt hierbij op ruimte voor Noordwijkers zelf en vitale onderlinge netwerken. In 2020 kunnen Noordwijkers beter in hun woonbehoefte voorzien doordat er meer aanbod is, met name in het goedkopere en middeldure segment van zowel de koop als huurmarkt.

Uitgangspunten voor de gemeente Noordwijk zijn:

- De gemeente Noordwijk wil haar aandacht voornamelijk richten op dat wat 'niet vanzelf' gaat vanuit bijvoorbeeld marktwerking. Denk aan het uitbreiden van het aanbod sociaal en middelduur en het verlagen van de drempel voor jongeren en kleine huishoudens op de woningmarkt. De gemeente Noordwijk beschouwt het als haar verantwoordelijkheid om te zorgen voor een evenwichtige ontwikkeling van het wonen.
- Om diversiteit binnen de gemeente Noordwijk te krijgen, moet er variatie én samenhang zijn in het bouwprogramma. Elke locatie heeft z'n eigen kwaliteit en mogelijkheden. De uitdaging ligt erin om op het niveau van de gemeente Noordwijk een aantal kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen te realiseren en tegelijk niet op elke locatie hetzelfde gemiddelde na te streven.
- Doorstroming is op alle fronten nodig, in het bijzonder in de goedkopere segmenten. Dit kan bijvoorbeeld door toevoegen van nieuwe woningen en doorstroming van scheefwoners te stimuleren.
- Bij het realiseren van goedkopere woningen moet nadrukkelijk ook naar de middellange en lange termijn gekeken worden. Zijn de woningen van voldoende kwaliteit en ook in de toekomst nog 'sociaal'?
- Flexibiliteit in wonen, werken en leven is een belangrijke ontwikkeling die ook in het woonbeleid gestalte moet krijgen.

Op basis van de ambitie van de gemeente Noordwijk met betrekking tot het wonen, de huidige situatie op de woningmarkt en de verwachtingen voor de toekomst, ligt er op vier terreinen een belangrijke woonopgave. Het gaat daarbij om vier woonopgaven:

1. Werken aan beschikbaarheid;
2. Werken aan betaalbaarheid;
3. Werken aan zorg en flexibiliteit;
4. Werken aan duurzaamheid.

Voor het plangebied is vooral de woonopgave 'Werken aan beschikbaarheid' van belang. De woningmarkt zit (ook) in Noordwijk op slot. Uit de analyse op het wonen in Noordwijk blijkt dat in alle verschillende deelmarkten de laatste jaren een stagnatie van het aanbod van woningen valt te constateren. Voor starters is op de markt (huur en koop) nauwelijks ruimte en voor zittende huishoudens is een volgende stap in de wooncarrière moeilijk realiseerbaar binnen Noordwijk. De woningmarkt moet meer gaan 'stromen'. Noordwijk stelt zich ten doel:

- dat het aanbod van woningen in Noordwijk wordt vergroot door nieuwbouw van circa 200 woningen per jaar tot 2020, om ten minste te voorzien in de lokale behoefte.
- dat er betere doorstroming en minder scheefwonen komt door realisatie van grondgeboden vrije sector huurwoningen en betaalbare koopwoningen.

In Noordwijk is een groot aanbod aan 'harde en zachte' woningbouwplannen waarmee 'werken aan beschikbaarheid' ook reëel kan worden ingevuld. Voor deze plannen wordt een goede woningbouwprogrammering gemaakt tot 2030. Hiervoor is apart een Strategisch Afwegingskader Woningbouwprogrammering opgesteld. Op basis van dit afwegingskader worden plannen getoetst en consequenties in beeld gebracht.

Om woningen te kunnen beoordelen of deze al dan niet geschikt zijn voor bewoners met lichamelijke beperkingen, en of deze woningen aansluiten bij de noodzakelijke woonwensen wordt in Noordwijk het sterren systeem gehanteerd. Een aantal factoren waar onder andere naar gekeken wordt is de breedte van deurdoorgangen, de kracht die nodig is om deuren te openen en de aanwezigheid van drempels en liften.

- Afwegingscriteria nieuwe woningbouwprojecten

In het verlengde van de Noordwijkse Woonagenda zijn op 18 oktober 2016 door het college afwegingscriteria voor nieuwe projecten vastgesteld waarin keuzes zijn gemaakt over woningbouwprogrammering en prioriteiten hierin. Hiermee toetst de gemeente plannen de komende jaren plannen op wenselijkheid en haalbaarheid, zowel in relatie tot eigen ambities en beleid, als in relatie tot afspraken in de regio en kaders die gelden vanuit de provincie en landelijke wet- en regelgeving. Het Afwegingskader voor woningbouwplannen sluit dan ook aan bij de gemeentelijke beleidskaders, ambities en doelstellingen op het gebied van wonen, ruimte, economie en maatschappij en voldoet aan de landelijke, provinciale en regionale criteria.

Een afweging van nieuwe woningbouwplannen conform het lokale en regionale afwegingskader is nodig om nieuw plannen te toetsen aan de gemeentelijke beleidskaders op het gebied van wonen, ruimte, economie en maatschappij en aan de landelijke, provinciale en regionale regelgeving en kaders. De gemeente Noordwijk heeft zowel vanuit de onderzochte woonbehoefte als vanuit gemeentelijk beleid een aantal specifieke wensen voor het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad. Een van de doelstellingen is om voldoende aanbod te genereren voor starters en senioren met een relatief beperkt inkomen. Dit is in de Noordwijkse Woonagenda vertaald in de taakstelling om van de totale nieuwbouwstroom minimaal 30% sociaal te laten zijn, waarvan minimaal 20% sociale huur en maximaal 10% sociale koop. Ook is het een doelstelling om minimaal 20% middeldure woningen te realiseren.

Segmentering

- sociale huur min. 20%
- sociale koop max. 10%
- middeldure huur tot €1.050/ koop tot €350.000 min. 20%
- overig koop vanaf €350.000/huur vanaf 1.050 max. 50%

30% sociaal geldt voor alle projecten waarbij meer dan twee woningen worden gerealiseerd.

Als minimaal 30% sociaal bouwen op een bepaalde locatie door een ontwikkelaar niet wordt gehaald, wordt bijgedragen aan het compensatiefonds.

De uitwerking van het compensatiefonds en de voorwaarden zijn opgenomen in de verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van Sociale Huurwoningen te Noordwijk

Sterren/levensloop bestendig bouwen
Uitgangspunt 3*** sterren bij nieuwbouw.

De corporaties binnen Holland Rijnland wijzen hun woningen toe via het regionale woonruimteverdeelsysteem. Sociale huurwoningen die door andere partijen worden gerealiseerd dienen ook verdeeld te worden via dit systeem. Alle sociale huurwoningen moeten conform het puntenwaarderingssysteem worden gewaardeerd. Bij alle nieuwbouw sociale koopwoningen wordt een kettingbeding bij verkoop opgenomen voor een periode van minimaal 10 jaar. Tevens is de Doelgroepenverordening Noordwijk 2016 bij de woningtoewijzing van toepassing.

Via het Afwegingskader woningbouwplannen Noordwijk wordt onder andere bekeken of de plannen een bijdrage leveren aan de ambities van Noordwijk voor de komende jaren. Ook wordt bekeken of plannen bijdragen aan de Noordwijkse behoefte of aan de (boven)regionale behoefte en hoe zij passen binnen de WBR. Uiteindelijk moet het totaal van de te realiseren plannen aansluiten bij de gestelde kaders en bij de ambities en doelstellingen van Noordwijk zelf.

Zoals ook hiervoor bij de beschrijving van de regionale woonagenda (RWA) is bedraagt de woningbouwbehoefteraming (WBR) voor Noordwijk 780 woningen in de periode 2017-2030 en de behoefte als gevolg van de bevolkingsprognose voor die periode is +3.540. De bouw van nieuwe woningen binnen Noordwijkerduin maakt gelet op het tot voor kort geldende bestemmingsplan al enkele jaren deel uit van de plancapaciteit en de bouwopgave. Voor Noordwijk passen alle woningbouwplannen voor 2017-2018, inclusief 350 woningen Noordwijkerduin, binnen de bandbreedte van de WBR (woningbehoefteraming) en BP (bevolkingsprognose). Hiermee is de behoefte van deze plannen in Noordwijk aangetoond.

De ladder voor duurzame verstedelijking is integraal onderdeel van het Afwegingskader. De plannen die als categorie 1 of 2a zijn aangegeven voldoen voor de provincie aan stap 1 van de ladder. Noordwijkerduin behoort met 350 woningen tot categorie 1. Er is daardoor geen ladderonderbouwing nodig.

Door het realiseren van 350 woningen in het plangebied zal een sterke verbinding ontstaan tussen zorg en wonen. Uitgangspunt daarbij is om zoveel mogelijk levensloopbestendige woningen te realiseren. In Noordwijkerduin zal minimaal 30% van de woningen tot de sociale sector gaan behoren.

- Consequenties Noordwijkerduin

Noordwijkerduin maakt met 350 woningen onderdeel uit van het woningbouwprogramma van Noordwijk. Omdat Noordwijkerduin tot categorie 1 behoort is geen (sub)regionale afstemming meer nodig.

3.3.4 Verkeer en parkeren

Nota Parkeren en stallen 2013

De gemeente heeft in 2013 een nota ten aanzien van parkeren vastgesteld. Deze 'Nota Parkeren en Stallen Noordwijk 2013' (collegebesluit d.d. 14 mei 2013) vervangt de beleidsregel parkeernormen uit 2008. In de nota zijn parkeernormen opgenomen voor wonen en niet-woonfuncties. Voor de niet-woonfuncties is daarbij aangesloten op de minimum parkeernormen in de CROW-richtlijn 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 317) voor matig stedelijk gebied. Deze normen voor overige functies zijn opgenomen in de bijlage van de nota. Kortheidshalve wordt voor de normen van deze niet-woonfuncties verwezen naar de bijlage van de nota.

Ten aanzien van wonen gelden de volgende uitgangspunten:

- a. Parkeernormen moeten een positieve invloed moeten hebben op de ruimtelijke ontwikkeling.
- b. Een nieuw bouwinitiatief mag geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaken.
- c. De vastgestelde normen zijn minimum normen, meer mag altijd, minder mag niet.
- d. Bij woningen moet voor bezoekers ten minste 0,3 pp per woning in openbaar toegankelijke ruimte worden gerealiseerd.
- e. In een ontwikkeling met meerdere functies mag uitgegaan worden van dubbelgebruik van de parkeerplaats (inzetten voor meerdere functies die niet gelijktijdig een

piekmoment hebben). Voor het bepalen van de bezettingspercentages per functie per dagdeel worden de richtlijnen van het CROW als basis gebruikt.

- f. Eventueel wegvallende parkeerplaatsen in de openbare ruimte als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling, moeten volledig gecompenseerd worden.
- g. Elke initiatiefnemer van bouwplannen draagt zorg voor zijn eigen parkeeroplossing, in principe moet de parkeeropgave op eigen terrein worden gerealiseerd.
- h. Als een initiatiefnemer van een bouwplan met voldoende argumenten kan aantonen dat de voorgeschreven norm niet voldoet, mag hiervan door ontheffing worden afgeweken.

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

Tabel: Noordwijkse parkeernormen woningen

Noordwijkerduin is volgens de nota gelegen in de zone buitengebied.

- Consequenties Noordwijkerduin

Voor Noordwijkerduin dienen de parkeernormen voor het buitengebied te worden toegepast. Daarbij dient ook rekening te worden gehouden met bezoekersparkeren. De parkeernormen zijn planologisch al via het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' verankerd.

3.3.5 Natuur, groen, water en milieu

Nationaal Waterplan (2016-2021)

Met het Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van het watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo gelijk blijft of toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden. De beoogde herontwikkeling leidt niet tot een significante afname van groen voorzieningen of een afname van de hoeveelheid open water.

Keur Rijnland 2015

Op 1 juli 2015 is de Keur Rijnland 2015 in werking getreden. In de keur is aangegeven welke voorwaarden en verboden er gelden ten aanzien van het watersysteem.

Waterbeheerplan 5 - 2016-2021 (WBP5)

Het WBP5 zet de lijnen uit voor de strategie, het beleid en de uit te voeren maatregelen in de planperiode 2016-2021. Onder het motto 'droge voeten en schoon water' staat al het werk van Rijnland in het teken van drie hoofddoelen: (1) veiligheid tegen overstromingen, (2) voldoende water, (3) gezond water, inclusief goed beheer van de afvalwaterketen. Rijnland staat in de periode 2016-2021 voor grote opgaven. Het zwaartepunt ligt bij verbetering van regionale keringen, implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW-actueel), renovatie van boezem- en poldergemalen en het

uitvoeren van het reguliere baggerprogramma voor polder en boezem. In het WBP5 zijn geen concrete maatregelen met betrekking tot de onderhavige locatie opgenomen.

3.3.6 Duurzaamheid

Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw

De gemeenten Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Rijnwoude, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude hebben een Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS) opgesteld. Het RBDS beschrijft een planproces en prestatieafspraken, gekoppeld aan ambitieniveaus. Hierbij geldt dat duurzame stedenbouw een vorm is van stedenbouw die in alle stadia van het planproces kansen en mogelijkheden benut om een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een lage milieubelasting tot stand te brengen en die beide in de tijd weet te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen.

Op basis van de drie kwaliteitspijlers people, planet en profit zijn duurzaamheidsthema's benoemd en is elk thema opgedeeld in deelaspecten. Per deelaspect zijn twee ambitieniveaus - basis en extra - geformuleerd, waarvan de maatlat hoger ligt dan wettelijk vereist. De duurzaamheidsthema's en deelaspecten zijn opgenomen in de Ambitietabel DS met als basisambitie het vigerend beleid en een extra ambitie. Alle basisambities en extra ambities zijn weergegeven in bijlage 2.5 van het RBDS. Korthedshalve wordt naar die bijlage verwezen.

Tijdens het planproces worden de relevante deelaspecten geselecteerd, waarvoor de basisambitie geldt. Daarbovenop wordt van minimaal een duurzaamheidsthema's een extra ambitie (inclusief alle deelaspecten) gekozen. De geselecteerde ambities worden daarna vertaald naar maatregelen en in het ontwerp geïntegreerd. Het beleidskader en de ambitietabel DS worden toegepast bij ruimtelijke plannen groter dan een ha grondoppervlak en ≥ 10 woningen en/of ≥ 5.000 m² bedrijvigheid.

Een stedenbouwkundig project kan in drie globale opeenvolgende trajecten (verkenning, voorbereiding en realisatie) worden ingedeeld. Elk traject kent een aantal fasen. Per fase wordt beschreven welke inhoudelijke stap in welke fase wordt gezet en welke communicatieaspecten in de desbetreffende fase belangrijk zijn om de duurzame ambities te kunnen verwezenlijken. Elke fase wordt afgesloten met een overeenkomst, waarin de gemaakte afspraken zijn vastgelegd.

- Consequenties Noordwijkerduin

Het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw is ook van toepassing op Noordwijkerduin. Dat betekent dat naast de basisambities in overleg ook enkele extra ambities dienen te worden gerealiseerd bij de uitwerking van de bouwplannen.

Het vorige hoofdstuk is beschreven wat de gevolgen van het beleid van verschillende overheden zijn voor Noordwijkerduin. In het bestemmingsplan voor Noordwijkerduin dient ook aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen belemmeringen op het gebied van milieu oplevert. In deze paragraaf wordt op diverse thema's als geluid, zonering van bedrijvigheid, archeologie en water ingegaan.

4.1 Besluit m.e.r.

Gemeenten en provincies moeten bij bouwprojecten beoordelen of een milieueffectrapport (MER) dan wel een m.e.r.-beoordeling nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, moet worden bepaald of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of dat de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Op de locatie wordt de ontwikkeling tot gemengd gebied voor wonen en zorg mogelijk gemaakt. In de bijlagen C en D bij het Besluit M.e.r. is aangegeven voor welke projecten het maken van een m.e.r. (bijlage C) of een m.e.r. beoordeling (bijlage D) verplicht is. De ontwikkeling moet onder de categorie 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject' gerangschikt worden maar de omvang ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. zodat er voor de beoogde herontwikkeling van Noordwijkerduin op voorhand geen m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Om de mogelijke effecten van de beoogde ontwikkeling goed in beeld te kunnen brengen kan daarom worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd (zie bijlage), welke de informatie bevat op basis waarvan kan worden besloten of er sprake is van "belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu", die het doorlopen van de m.e.r.-procedure wenselijk/noodzakelijk maken.

De toets is gedaan op basis van dezelfde criteria die ook gelden bij een m.e.r.-beoordeling. Deze beoordeling is dus gekoppeld aan de richtlijnen in bijlage III van de Europese Richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie criteria met uitgangspunten per criterium benoemd: kenmerken van de activiteit, plaats van de activiteit en kenmerken van het potentiële effect (zie volgende tabel).

Criterium	Beoordelingscriterium
1. Kenmerken van het project	Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen: • de omvang van het project, • de cumulatie met andere projecten, • gebruik van natuurlijke hulpbronnen, • de productie van afvalstoffen, • verontreiniging en hinder, • risico van ongevallen, vooral gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.
2. Plaats van het project	Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen: • het bestaande grondgebruik,

	• relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied, • het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden: 1. wetlands 2. kustgebieden 3. berg- en bosgebieden 4. reservaten en natuurparken 5. gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (= Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (= Habitatrichtlijn) 6. gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden 7. gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid 8. landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang
3. Kenmerken van het potentiële effect	Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen: • het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking), • het grensoverschrijdende karakter van het effect • de waarschijnlijkheid van het effect, • duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Het bevoegd gezag heeft aan de hand van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling besloten dat een milieueffectrapport niet nodig is. Dit besluit heeft in het kader van het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.

4.2 Verkeer en parkeren

Voor de onderdelen verkeer en parkeren dient op basis van de Wet ruimtelijke ordening sprake te zijn van goede ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat er in het plan rekening gehouden dient te worden met een goede en verkeersveilige afwikkeling van het verkeer en voldoende parkeergelegenheid.

4.2.1 Verkeer

Voor de herontwikkeling van Noordwijkerduin is het van belang dat de (huidige en toekomstige) bewoners niet alleen gebruik kunnen maken van de auto maar ook van de fiets en het openbaar vervoer. In deze subparagraaf zal op deze vormen van vervoer worden ingegaan.

Autoverkeer

De ontwikkeling van Noordwijkerduin leidt ten opzichte van de planologisch bestemde situatie niet, maar ten opzichte van de feitelijk bestaande situatie wel tot extra verkeer. Er dient daarom beoordeeld te worden in hoeverre dit extra verkeer afgewikkeld kan worden op het bestaande wegennet. Door BVA is een verkeersonderzoek uitgevoerd (kenmerk 17071, d.d. 13 juni 2018, zie bijlage) waarbij rekening is gehouden met 3 scenario's:

1. Herontwikkeling van het terrein van de zorginstelling, ontsluiting via de Driehoekslaan-Zwarteweg;
2. Herontwikkeling van het terrein van de zorginstelling en realisatie van 350 woningen, ontsluiting via de Driehoekslaan-Zwarteweg en een 'vierde' ontsluiting op de rotonde;
3. Herontwikkeling van het terrein van de zorginstelling en realisatie van 350 woningen, ontsluiting via een 'vierde' ontsluiting op de rotonde;

Als eerste stap in dit proces is de huidige situatie in kaart gebracht. Op basis van de huidige situatie is vervolgens bepaald hoeveel ritten per zorgplaats worden gegenereerd. Deze gegevens zijn weer geprojecteerd op de toekomstige situatie, inclusief de andere ontwikkelingen die binnen het gebied gaan plaatsvinden, om op deze wijze de belasting van de omliggende wegen en op de rotonde vast te stellen.

Uit de berekeningen blijkt dat er zowel op de rotonde als op het kruispunt in de toekomstige situatie geen afwikkelingsproblemen worden verwacht als gevolg van de toename van de verkeersintensiteit. Op de aanvoertakken bedraagt de Intensiteit-Capaciteitsverhouding (I/C verhouding) in de spitsuren maximaal 0,37. De I/C verhouding geeft de verhouding tussen de intensiteit en de capaciteit weer. In het algemeen kan worden gesteld dat pas vanaf een I/C verhouding van 0,8 stagnatie is te verwachten. Hierbij geldt dat in de berekeningen geen rekening is gehouden met fietsverkeer. Dit steekt echter alleen de westelijke tak van de Zwarteweg over, oftewel de tak die niet het zwaarst wordt belast. Ook de wachttijden op het kruispunt Driehoeklaan / Zwarteweg zijn acceptabel. Geconcludeerd wordt dat het wegennet voldoende capaciteit heeft om het verkeer, in alle scenario's, te verwerken. Daarbij geldt bovendien dat er is uitgegaan van een worst-case scenario. Met betrekking tot het aantal gegenereerde autoritten voor de te realiseren en uit te breiden functies is een ruime marge aangehouden.

Fietsverkeer

Door de aanpassing van de hoofdstructuur zullen de secundaire wegen op het terrein nog geschikter worden voor fietsers. Het zwaardere verkeer zal alleen nog in het zuidoostelijk deel van het plangebied plaatsvinden.

Het plangebied zal ook in de toekomstige situatie via de huidige hoofdingang en de vrijliggende fietspaden langs de Zwarteweg aangesloten zijn op het bestaande fietsnetwerk in Noordwijk en Katwijk. Ook Het Laantje aan de noordoostzijde is vanwege het beperkte andere verkeer geschikt voor fietsverkeer. Het toekomstige woongebied krijgt een eigen aansluiting op de Zwarteweg.

In het woongebied en op het terrein van de zorginstelling zal rekening worden gehouden met voldoende fietsparkeergelegenheid.

Openbaar vervoer

Ter hoogte van de huidige hoofdingang liggen de bushaltes van de Zwarteweg, waar op dit moment meerdere buslijnen stoppen. Het plangebied is daardoor goed bereikbaar per openbaar vervoer.

4.2.2 Parkeren

Voor parkeren wordt gekeken naar de gemeentelijke nota 'Parkeren en Stallen Noordwijk 2013' (zie paragraaf 3.3.4) waarin minimale parkeernormen zijn voorgeschreven. Deze minimale parkeernormen zijn door middel van een algemene (overige) regel vastgelegd in het bestemmingsplan.

Op dit moment is nog niet exact bekend hoeveel woningen en welk type woningen in het woongebied worden gerealiseerd. Er is daardoor ook nog niet bekend hoeveel parkeerplaatsen er exact nodig zijn en waar deze precies gaan komen. Uitgangspunt is dat de benodigde parkeerplaatsen in het toekomstige woongebied zelf worden gerealiseerd zodat er geen overlast ontstaat in de bestaande omgeving. Door het vastleggen van de minimale parkeernormen in de algemene (overige) regel is gewaarborgd dat er ook daadwerkelijk voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd.

4.3 Geluidhinder (Wet geluidhinder)

Voor geluidsgevoelige functies zoals wonen, zorg en onderwijs zijn in de Wet geluidhinder ten hoogst toelaatbare geluidsbelastingen vastgesteld voor de geluidsbelasting op gevels. In de Wet is bepaald dat rond of langs verkeerswegen met een snelheidsregime van 50 km/uur of meer, treinspoorwegen en industrieterreinen zones in acht genomen moeten worden. Binnen deze zones is akoestisch onderzoek verplicht wanneer daar op grond van een nieuw bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige bebouwing geprojecteerd wordt. Uit het akoestisch

onderzoek moet blijken of er wordt voldaan aan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting. Indien de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting op een gevel wordt overschreden is onder bepaalde voorwaarden een hogere grenswaarde mogelijk.

De ontwikkeling van Noordwijkerduin leidt tot nieuwe geluidsgevoelige functies (woningen). Deze nieuwe geluidsgevoelige functies zijn gelegen in de zones van de Zwarteweg en de nieuwe (nog te realiseren) aansluiting op de rotonde. De nieuwe geluidsgevoelige functies liggen niet binnen de geluidszone van een spoorweg of op grond van de Wet geluidhinder vastgestelde zone rond een industrieterrein. Vanwege de ligging binnen de zones van wegen is akoestisch onderzoek naar wegverkeer noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd aan de hand van toekomstige verkeersintensiteiten, zoals bepaald in het kader van het verkeersonderzoek (zie paragraaf 4.2).

Indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er sprake is van een overschrijding van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (voorkeurgrenswaarde, 48 dB) en er geen maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwe geluidsgevoelige functies te verminderen zullen hogere waarden moeten worden aangevraagd indien de eerder verleende hogere waarden worden overschreden. De hogere waarden dienen in geval van een eindbestemming te zijn verleend voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Er dient bij de verlening van hogere grenswaarden ook rekening te worden gehouden met het beleid van de Omgevingsdienst.

In het plangebied zijn nu diverse zorgfuncties aanwezig en langs de Zwarteweg bevinden zich diverse woningen. Specifieke aandacht gaat uit naar de geluidbelasting op de bestaande woningen aan de Zwarteweg indien deze eventueel vervangen worden. Er dient dan te worden vastgesteld of voor die eventuele vervanging bijzondere beperkingen in acht genomen moeten worden.

Door M+P is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten aanzien van de Wet geluidhinder (rapportnummer M+P.RIEZ.17.02.2, d.d. 19 december 2018, zie bijlage). In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met drie scenario's ten aanzien van het verkeer:

1. herontwikkeling terrein zorginstelling, 100% ontsluiting via Driehoeklaan;
2. herontwikkeling terrein zorginstelling én 350 nieuwe woningen, 50% ontsluiting via Driehoeklaan en 50 % ontsluiting nieuwe weg met aansluiting op de rotonde;
3. herontwikkeling terrein zorginstelling én 350 nieuwe woningen, 100 % ontsluiting via nieuwe weg met aansluiting op de rotonde.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het geluid vanwege het wegverkeer op de Zwarteweg en de eventuele nieuwe aansluiting (noordelijke aftakking rotonde) ter plaatse van de bestaande en nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen deels voldoet aan de voorkeurgrenswaarde terwijl op sommige plekken sprake is van een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde. Deze geluidsbelastingen zijn als volgt:

- variant 1:
 - maximaal 56 dB bij bestaande woningen (Zwarteweg 30, 32 en 50) vanwege de Zwarteweg;
 - maximaal 40 dB bij de uiterste bouwgrenzen van zorgfuncties vanwege de Zwarteweg;
- variant 2:
 - maximaal 57 dB bij bestaande woningen (Zwarteweg 30, 32 en 50) vanwege de Zwarteweg;
 - maximaal 35 dB bij bestaande woningen (Zwarteweg 28) vanwege de nieuwe weg;
 - maximaal 61 dB bij de uiterste bouwgrenzen van woonfuncties vanwege de Zwarteweg;
 - maximaal 57 dB bij de uiterste bouwgrenzen van woonfuncties vanwege de nieuwe weg;
- variant 3:
 - maximaal 57 dB bij bestaande woningen (Zwarteweg 30, 32 en 50) vanwege de Zwarteweg;
 - maximaal 33 dB bij bestaande woningen (Zwarteweg 28 en 28a) vanwege de nieuwe weg;
 - maximaal 61 dB bij de uiterste bouwgrenzen van woonfuncties vanwege de Zwarteweg;
 - maximaal 60 dB bij de uiterste bouwgrenzen van woonfuncties vanwege de nieuwe weg;

Een deel van de berekende geluidsbelastingen is hoger dan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB. De geluidsbelastingen die hoger zijn dan de voorkeurgrenswaarde voldoen echter allemaal aan de maximale ontheffingswaarde (63 dB). Omdat in het beleid van de Omgevingsdienst is bepaald dat voor nieuwe woningen een geluidsbelasting van maximaal 58 dB toelaatbaar is, zal bij de invulling van het plan voor de nieuwe woningen vooralsnog rekening moeten worden gehouden met minimale afstanden van 25 meter in geval van de Zwarteweg en 12 meter in geval van de nieuwe weg.

Naar verwachting zal er geen sprake zijn van reconstructie in de zin van de wet geluidhinder ten gevolge van de eventuele aansluiting van de nieuwe weg op de Zwarteweg.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tenslotte ook de geluidsbelasting bepaald vanwege het wegverkeer over de niet-gezoneerde Driehoekslaan. Vanwege deze weg is een verhoogde geluidsbelasting aanwezig van maximaal 60 tot 63 dB. De geluidsbelastingen zijn bepaald op circa 3 meter van de as van de weg. Bij de uitwerking van de plannen zal in het kader van goede ruimtelijke ordening nader in worden gegaan op de geluidsbelastingen als gevolg van deze weg.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de beoogde herontwikkeling met zowel nieuwe woningen als nieuwe zorgfuncties kan voldoen aan zowel de Wet geluidhinder als het gemeentelijk beleid. Omdat de nieuwe woningen in het voorliggende bestemmingsplan via een uit te werken bestemming mogelijk zijn gemaakt (en dus niet via een eindbestemming), zullen de hogere waarden die nodig zijn voor de nieuwe woningen worden vastgesteld in het kader van het uitwerkingsplan (dan wel de uitwerkingsplannen).

Voor de zorgfuncties zijn vooralsnog geen hogere waarden nodig. Indien uit de definitieve versie van het onlangs uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat dergelijke waarden toch wel nodig zijn, dan zullen deze tijdig worden aangevraagd via een separate procedure.

Om geluidhinder te waarborgen zijn in de uitwerkingsregels voor het woongebied regels met betrekking tot geluidhinder vastgelegd. Daardoor is het bouwen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen pas toegestaan indien de gevels binnen een geluidszone van wegen zijn uitgevoerd als dove gevel, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de betreffende gevel lager of gelijk is aan de voorkeurgrenswaarde of als er een hogere waarde is vastgesteld. Verder dient bij het uitwerkingsplan (dan wel de uitwerkingsplannen) rekening te worden gehouden met het gemeentelijk geluidbeleid doordat bij definitieve invulling van de geluidsgevoelige woonfuncties op de bestemmingsplankavels moet worden voldaan aan één van de specifieke criteria (nr. 1-7) en de voorwaarden (nr. 8-13) conform hoofdstuk 6.2. van de Richtlijnen hogere waarden.

4.4 Bedrijvigheid

Bedrijven zijn milieubelastende functies die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient bij een bestemmingsplan(wijziging) waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Daartoe is in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009; hierna te noemen B&M) een categorie-indeling opgesteld met bijbehorende richtafstanden. Deze afstanden geven voor gemiddelde functies aan op welke afstand geen hinder te verwachten is. De meer fijne afstemming voor de voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

De afstanden in B&M zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. Noordwijkerduin is zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie aan te merken als een rustige woonwijk. Noordwijkerduin grenst aan het ESTEC-terrein en de bedrijvenparken 's-Gravendijck en Space Business Park. Aan de oostzijde bevinden zich agrarische bedrijven.

De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Op het ESTEC-terrein en Space Business Park zijn conform het ter plaatse geldende bestemmingsplan bedrijven toegestaan die vallen onder (maximaal) categorie 3.2. De richtafstand van deze categorie bedrijven tot woningen in een rustige woonwijk bedraagt 100 meter. Voor bedrijvenpark 's-Gravendijck geldt dat in een zone van circa 60 meter vanaf de Zwarteweg eveneens (maximaal) categorie 3.2 is toegestaan zodat hiervoor eveneens een richtafstand van 100 meter geldt. In de rest van bedrijvenpark 's-Gravendijck is (maximaal) categorie 4.2 toegestaan. Voor categorie 4.2 bedrijven geldt een richtafstand van 300 meter. In het ten oosten gelegen Vinkeveld zijn bollenteeltbedrijven en een glastuinbouwbedrijf toegestaan, waarbij het agrarische bedrijf aan Laantje 37 wordt herontwikkeld tot bollenteelt met twee woningen. De agrarische bedrijven vallen onder categorie 2 waardoor er een richtafstand van 30 meter geldt.

Noordwijkerduin ligt op kortere afstand van de bedrijventerreinen dan de hiervoor genoemde richtafstanden. Planologisch gezien is de ontwikkeling van Noordwijkerduin niet nieuw aangezien het tot voor kort geldende bestemmingsplan ook al woningbouw mogelijk maakte. Indien de nieuwe verkavelingsopzet uitgaat van woningbouw die dicht bij de bedrijventerreinen zal komen dan dat het voorheen geldende bestemmingsplan mogelijk maakte, dan zal deze kortere afstand gemotiveerd dienen te worden. Ook dient dan te worden nagegaan of reeds benutte rechten van bestaande bedrijven worden beperkt als gevolg van woningbouw en wat deze rechten inhouden.

Ten aanzien van de richtafstanden tussen Noordwijkerduin en bedrijven in de omgeving is vooral geluid een belangrijke factor. Door M+P is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapportnummer M+P.RIEZ.17.02.1, concept, d.d. 28 augustus 2018, zie bijlage). Daaruit blijkt het volgende:

- ESTEC, vergunde situatie: Voor het plangebied is ten aanzien van zowel het langetijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{AR,LT}$, als het maximaal geluidniveau L_{max} alleen de in de milieuvergunning vastgelegde 45-dB(A) contour relevant. Alle nieuw te bouwen woningen en zorggebouwen liggen buiten de vergunde 45 dB(A) contour (welke volledigheidshalve ook in de bijlage van het akoestisch onderzoek is weergegeven). Hieruit volgt dat in de vergunde situatie, de geluidsbelasting vanwege Estec op de gevels van de nieuw te bouwen woningen en zorggebouwen, gelijk of lager is aan/dan 45 dB(A). Voor de maximaal optredende geluidsniveaus geldt dat deze een waarde van 70, 65, 60 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond-, en nachtperiode op deze contour niet mogen overschrijden. Op basis hiervan kan worden gesteld, dat de maximaal optredende geluidsniveaus vanwege Estec op de uiterste grens van de nieuw te bouwen woningen en zorggebouwen lager of gelijk zullen zijn dan/aan 70, 65, 60 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. ESTEC wordt in de vergunde situatie niet belemmerd in haar bedrijfsvoering door de herontwikkeling van het plangebied.
- 's Gravendijck, inclusief Space Business Park, vergunde situatie: Ten aanzien van de relevante bestaande bedrijven op het bedrijvenpark geldt dat de geluidsbelasting bij geen enkele nieuw te bouwen woning of zorggebouw van een individuele inrichting op het bedrijvenpark hoger is dan 49 dB(A). De bedrijven op het bedrijvenpark voldoen daarmee aan de voorwaarde voor het langetijdgemiddeld beoordelingsniveau uit het Activiteitenbesluit. De maximaal optredende geluidsbelasting vanwege een individuele inrichting op het bedrijvenpark is bij nieuw te bouwen woningen of zorggebouwen nergens hoger dan 70, 65 of 60 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- of nachtperiode. De bedrijven op het bedrijvenpark voldoen daarmee ook aan de voorwaarde voor de maximaal optredende geluidsniveaus uit het Activiteitenbesluit. De bestaande bedrijven op 's Gravendijck, inclusief Space Business Park worden derhalve niet gehinderd in hun bedrijfsuitoefening. De cumulatieve geluidsbelasting vanwege alle relevante bedrijven op het bedrijvenpark op de uiterste grens van de nieuw te bouwen woningen en zorggebouwen bedraagt maximaal circa 53 dB(A).

Uit de toetsing aan de vergunde situaties van zowel ESTEC als 's Gravendijck, inclusief Space Business Park, blijkt dat er wettelijk gezien geen knelpunt is om de beoogde herontwikkeling te realiseren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in het akoestisch onderzoek tevens rekening gehouden met eventuele toekomstige (en) worstcase scenario's waarbij:

1. alle bedrijfsterreinen cumulatief en maximaal zijn ingevuld conform bestemmingsplan;
2. voor alle bedrijfsterreinen uit is gegaan van de cumulatief bestaande vergunde situatie, aangevuld met maximale invulling conform bestemmingsplan.

Bij de planologische uitbreidingsruimte conform het geldende bestemmingsplan is de geluidsemissie per categorie bepaald door het perceel in het bestemmingsplan, waarop een bepaalde categorie inrichtingen zich mag vestigen, een zodanig geluidsvermogen te geven (door middel van een oppervlakte bron) dat op de richtafstand een geluidsbelasting vanwege dat perceel van 45 dB(A) wordt berekend. Op basis hiervan is op de uiterste grens van de nieuw te bouwen woningen en zorggebouwen een geluidsbelasting berekend van maximaal 64 dB(A) (cumulatief voor Estec, het bedrijvenpark en de braakliggende gronden). Deze waarde is berekend ter plaatse van de bouwgrens aan de Zwarteweg. Omdat dit scenario een puur theoretische exercitie is (immers de bedrijventerreinen zijn reeds voor een relevant deel gevuld met bestaande bedrijven) is aanvullend een berekening gemaakt, voor de bestaande situatie, aangevuld met de maximale invulling van de braakliggende terreinen. In deze situatie bedraagt de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen en zorggebouwen maximaal 54 dB(A). Ook voor deze situatie geldt echter dat dit scenario fictief is aangezien nieuwe bedrijven in de praktijk al in hun geluidsproductie zullen worden beperkt omdat zij aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit dienen te voldoen, aangezien er rondom de bedrijven overal reeds geluidsgevoelige bestemmingen zijn gelegen.

4.5 Luchtkwaliteit

Ten aanzien van luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) van belang. Voor bestemmingsplannen waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk te toetsen aan de normen van de Wet luchtkwaliteit. Er dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit: in artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is aangegeven dat een bestuursorgaan bevoegdheden kan uitoefenen of wettelijke voorschriften kan toepassen indien aannemelijk kan worden gemaakt dat de uitoefening of toepassing niet 'in betekenende mate' bijdraagt aan de concentraties in de buitenlucht.

De definitie van 'in betekenende mate' is vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur. Projecten die de concentratie NO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. In concentraties uitgedrukt betekent dit een verslechtering van 1,2 µg/m³ voor beide stoffen. De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009, de datum waarop het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht werd. De 3%-grens is voor een aantal categorieën van projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen. Zo gaat het bij woningbouw om de toevoeging van 1.500 woningen netto bij één ontsluitingsweg, of 100.000 m² kantoor.

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

De luchtkwaliteit wordt onder andere verbeterd door de bevordering van schone en zuinige mobiliteit en door de functionele inzet van bomen, struiken en (dak)tuinen als 'groene parasol'.

De ontwikkeling van Noordwijkerduin betreft woningbouw en een maatschappelijk programma. Het nieuwe maatschappelijke programma is een beperkte uitbreiding aangezien het huidige programma behouden blijft of deels wordt vervangen door het nieuwe maatschappelijke programma. Deze vervanging leidt niet tot extra verkeer en heeft zodoende geen gevolgen voor de luchtkwaliteit. Het woningbouwprogramma leidt wel tot extra verkeer maar is ruimschoots kleiner dan de toevoeging van 1.500 woningen die 'niet in betekenende mate' mate bijdraagt. De ontwikkeling draagt zodoende 'niet in betekenende mate' bij aan de concentraties in de buitenlucht. Verder onderzoek naar luchtkwaliteit is niet aan de orde.

4.6 Bodemkwaliteit

Ten aanzien van de bodem zijn de Woningwet, het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet bodembescherming van belang. De relevante regelgeving ten aanzien van de bodem heeft tot doel om het bouwen op verontreinigde bodem tegen te gaan.

In het kader van de te voeren bestemmingsplanprocedure en de toekomstige omgevingsvergunningaanvraag dient er conform de Woningwet en het Besluit ruimtelijke ordening een bodemonderzoek te worden verricht ter plaatse van de nieuwe bebouwing. Dit bodemonderzoek dient aan te geven wat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse is. Vervolgens zal aan de hand van dit onderzoek worden getoetst of de bodem milieuhygiënisch gezien geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Zoals bepaald in de Wet bodembescherming wordt in een beschikking vastgelegd of de bodem ernstig verontreinigd is en of sanering noodzakelijk is.

- In 2003 is een historisch en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat in het plangebied een aantal verdachte deellocaties met verontreinigingen is aangetroffen, waaronder bij Dolfijnlaan 2. In 2006 is aanvullend onderzoek uitgevoerd en vanaf 2017 vindt monitoring van het grondwater bij Dolfijnlaan 2 plaats. Wegens de herverkaveling en de ouderdom van de reeds verrichte bodemonderzoeken (meer dan 5 jaar oud) is in ieder geval een nieuw dossieronderzoek nodig. Dit onderzoek is door IDDS uitgevoerd als afgeleide van NEN 5725 (kenmerk 1806L544/JSM/rap2, d.d. 20 december 2018). Doel van het onderzoek is om na te gaan of het op basis van de locatiespecifieke informatie (historie en huidige situatie) mogelijk is om vast te stellen in hoeverre er een verontreiniging in de bodem kan worden verwacht. Uit de historische en de huidige gegevens die in het kader van het dossieronderzoek zijn verzameld kan worden afgeleid dat, op en in de nabijheid van het plangebied, enkele aandachtspunten aanwezig zijn met betrekking tot mogelijke bodemverontreinigingen van grond en/of grondwater in relatie tot het toekomstige gebruik van het plangebied.

Op basis van de reeds uitgevoerde bodemonderzoeken kan het volgende worden geconcludeerd:

- Over het algemeen worden over het gehele terrein licht verhoogde waarden gemeten voor zware metalen, PAK, minerale olie.
- Er is informatie over de aanwezigheid van meerdere ondergrondse tanks. Van de tanks is de exacte locatie niet bekend en is voor het merendeel onbekend of de tanks gesaneerd zijn.
- Op locatie liggen meerdere gedempte sloten. Onduidelijk is met welk materiaal deze zijn gedempt.
- Ter plaatse van de voormalige wasserij (Dolfijnlaan 2) is een grondwaterverontreiniging aanwezig met VOCL.
- Ter plaatse van de technische dienst is de bodem licht tot matig verontreinigd met zware metalen.
- Onder de kantoren ter plaatse van de technische dienst is de puinlaag sterk verontreinigd met asbest.
- Ter plaatse van de bestaande woningen bevat de zandige bovengrond een sterk verhoogd gehalte aan PAK-totaal en een licht verhoogd gehalte aan minerale olie.
- De bovengrond ter plaatse van de manege (ponyweide) bevat sterk verhoogde gehalten aan o.a. zware metalen.

Naar aanleiding van het uitgevoerde dossieronderzoek en de reeds uitgevoerde bodemonderzoeken zijn door IDDS de volgende adviezen opgesteld:

- Kantoren technische dienst: Ter plaatse van de kantoren van de technische dienst is de aanwezige puinlaag verdacht op het voorkomen van asbest. Geadviseerd wordt een nader asbest onderzoek, conform de NEN 5897, uit te voeren naar de mate en omgang van de verontreiniging.
- Manege (ponyweide): Ter plaatse van de manege (ponyweide) is de bovengrond sterk verhoogd met zware metalen. Geadviseerd wordt om een actualisatie bodemonderzoek uit te voeren conform de strategie NEN5740 VED-HE.
- Woonblokken: Ter plaatse van de woningen is de bovengrond sterk verhoogd met PAK en licht verhoogd met minerale olie. Geadviseerd wordt om een actualisatie bodemonderzoek uit te voeren conform de NEN5740 VED-HE.

- Gedempte sloten: De gedempte watergangen zijn potentieel verdacht. Geadviseerd wordt om voor aanvang van graafwerkzaamheden een verkennend bodemonderzoek uit te voeren conform de strategie NEN5740 VED-HE
- Overige deel: Voor het overgrote deel van de onderzoekslocatie zijn licht tot enkel matig verhoogde waarden aangetroffen. Geadviseerd wordt om voor aanvang van graafwerkzaamheden een verkennend bodemonderzoek uit te voeren conform de strategie NEN5740 ONV-NL.

Op basis van het voorgaande kan worden gesteld dat de bodem op de onverdachte terreindelen overwegend licht verontreinigd is en daarmee geschikt is voor het voorgenomen gebruik zoals is vastgelegd in het voorliggende bestemmingsplan. Bij de historisch verdachte deellocaties binnen het plangebied is onderzocht is sprake van een aantal (mogelijk) ernstige gevallen van verontreiniging in de grond en/of het grondwater. Deze ernstige gevallen dienen nader te worden onderzocht en in geval van herontwikkeling te worden gesaneerd indien er sprake is van gewijzigd gebruik en/of graafwerkzaamheden. Ook zal een aantal locaties van niet onderzochte voormalige olietanks en gedempte sloten voorafgaand aan herontwikkeling moeten worden onderzocht.

Binnen het plangebied is sprake van een spoedeisende verontreiniging bij de voormalige wasserij (Dolfijnlaan 2). Voor dit geval heeft de Omgevingsdienst reeds een saneringsplan goedgekeurd en er wordt momenteel monitoring uitgevoerd. Bij de bouw van extra zorgwoningen in het betreffende deelgebied zal wel kritisch moeten worden gekeken welke maatregelen (en kosten) nodig zijn om extra verspreiding van de grondwaterverontreiniging tegen te gaan (bijvoorbeeld bij heiwerk door de verontreiniging heen of onttrekking van grondwater).

De kosten die gemoeid zijn met de sanering van plaatselijke verontreinigingen (zowel bekend als nog niet bekend) zijn gebruikelijk bij de herontwikkeling van een dergelijk plangebied en zijn te dragen door marktpartijen. Deze kosten vormen daardoor geen belemmering voor de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan.

4.7 Externe veiligheid

De wetgeving ten aanzien van externe veiligheid richt zich primair op inrichtingen, routes en leidingen die risico's met zich meebrengen voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten. Op grond van dit besluit moet het bevoegde gezag bij ruimtelijke ontwikkelingen zoals genoemd in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit externe veiligheid inrichtingen hierbij toetsen.

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

4.7.1 Risicovolle inrichtingen

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

In de nabijheid van het plangebied zijn, mede gelet op de risicokaart van de provincie, geen categoriale en niet-categoriale inrichtingen gelegen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. Ook ESTEC is geen bedrijf waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. In het verleden is echter wel onderzoek gedaan naar de risico's ten gevolge van de bedrijfsvoering omdat bij ESTEC gevaarlijke stoffen worden opgeslagen (stikstof, brandbare vloeistoffen en gassen). Het ligt daarom in de rede om het onderzoek naar ESTEC te actualiseren in het kader van het voorliggende bestemmingsplan. Door AVIV is onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd (project 183573, d.d. 3 mei 2018, zie bijlage). Uit het onderzoek blijkt dat het plaatsgebonden risico vanwege gevaarlijke stoffen bij ESTEC beperkt blijft tot het terrein van ESTEC. Ook veroorzaken de gevaarlijke stoffen geen groepsrisico. De aanwezige gevaarlijke stoffen bij ESTEC vormen zodoende geen belemmering voor de herontwikkeling van Noordwijkerduin. Een verantwoording van het groepsrisico is niet nodig.

4.7.2 Transport gevaarlijke stoffen

De regelgeving voor transport van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Binnen de gemeente Noordwijk is geen routing ten aanzien van gevaarlijke stoffen gedefinieerd en er is besloten deze ook niet in te stellen. In de nabijheid van Noordwijkerduin zijn geen provinciale wegen aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Er is zodoende geen onderzoek naar het vervoer van gevaarlijke stoffen nodig. Dat geldt ook voor het vervoer van vloeibare stikstof over het terrein van ESTEC. Dat vervoer vindt weliswaar pal langs de grens met Noordwijkerduin plaats maar de hoeveelheid is zodanig dat dit geen risico oplevert voor de herontwikkeling van Noordwijkerduin.

4.7.3 Hogedruk aardgastransportleiding

Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing. In of nabij het plangebied zijn geen hogedruk gasleidingen aanwezig waarmee rekening gehouden moet worden in het bestemmingsplan. Er is zodoende geen onderzoek naar buisleidingen nodig.

4.8 Natuur en ecologie

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

De Wet natuurbescherming heeft ook betrekking op beschermde natuurgebieden, zoals de Natura 2000-gebieden. Dergelijke gebieden maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie. In en rondom Natura 2000-gebieden gelden strikte voorwaarden in verband met de instandhouding en de bescherming van de natuur. Naast de landelijke wetgeving gelden er ook provinciale regels ter bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur), de strategische reservering natuur en weidevogelleefgebied.

4.8.1 Natuurbescherming

Het plangebied Noordwijkerduin grenst aan het Natura 2000-gebied Coepelduynen en ligt op circa 2,5 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied Meijendel en Berkheide. Omdat achtergronddeposities ter plaatse van de Natura 2000-gebieden deels hoger zijn dan de kritische depositiewaarden van de beschermde habitattypen kunnen significante effecten niet op voorhand worden uitgesloten. De effecten van de mogelijke toename in stikstofdepositie moeten daarom in een nader onderzoek worden geanalyseerd. Voor de herontwikkeling van het plangebied is daarom door Anteagroup een Voortoets uitgevoerd (projectnummer 407359, d.d. 31 augustus 2017, zie bijlage). Daaruit blijkt het volgende:

- Het project leidt gezien de aard en omvang van het voornemen, het feit dat het te herontwikkelen gebied niet direct grenst aan een Natura 2000-gebied en er reeds een recreatieve zonering aanwezig is, niet tot mogelijk negatieve effecten, anders dan stikstofdepositie.
- De hoogste stikstofdepositie in de beoogde situatie is berekend voor de gebruiksfase. Hiermee is deze gebruiksfase maatgevend voor het bepalen van de vergunnings- of meldingsplicht in het kader van de Wet Natuurbescherming. De hoogst berekende depositie in deze gebruiksfase (beoogde situatie) bedraagt 4,79 mol N/ha/jaar op het Natura 2000-gebied Coepelduynen. Deze hoogst berekende depositie is >1 mol N/ha/jaar. Daarmee is het project op grond van deze bijdrage vergunningplichtig in het kader van de Wnb.
- Om te bepalen of er een vergunning in het kader van de Wnb verleend kan worden, is de hoogst berekende toename aan stikstofdepositie berekend. De hoogst berekende toename is berekend in de gebruiksfase (verschil tussen huidige en beoogde situatie) en bedraagt 2,21 mol N/ha/jaar op het Natura 2000-gebied Coepelduynen. Dit is tevens de maximaal benodigde depositieruimte voor het project. De provincie Zuid-Holland heeft in haar beleidsregels opgenomen dat per project maximaal 3 mol N/ha/jaar beschikbaar kan worden gesteld. Indien voldoende depositieruimte

beschikbaar is, staat dit beleid vergunning verlening voor deze inrichting niet in de weg.

- Wanneer voor het project ontwikkelingsruimte is toebedeeld in het kader van de PAS, kan worden geconcludeerd dat er geen (significante) negatieve effecten zullen optreden c.q. dat er geen aantasting van de natuurlijke kenmerken van enig Natura 2000-gebied zal plaatsvinden. Dit volgt uit de passende beoordeling bij het PAS (ministerie van EZ en ministerie van I&M, januari 2015) en de voorliggende voortoets.

Geconcludeerd wordt dat een (significant) negatief effect uit te sluiten is. Een nader onderzoek (passende beoordeling) vanuit de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

Uit de Voortoets en de stikstofberekening blijkt dat de stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied Coepelduynen toeneemt met 2,21 mol/hectare/jaar. Voor het project is daarom een vergunning Wet natuurbescherming nodig. Deze is op 10 juli 2017 aangevraagd bij de Omgevingsdienst Haaglanden, waarna op 12 december 2017 een definitieve beschikking is afgegeven (ODH-kenmerk ODH-2017-00127075, zie bijlage).

Uit subparagraaf 3.2.2 blijkt verder dat het noordwestelijk deel van het plangebied tot het Natuurnetwerk Nederland behoort. In het bestemmingsplan is daar rekening mee gehouden doordat aan deze gronden een natuurbestemming is toegekend. De afstand tot weidevogelgebied bedraagt meer dan een kilometer en het plangebied is verder niet gelegen in de strategische reservering natuur. Ook liggen geen karakteristieke landschapselementen in het plangebied.

4.8.2 Soortenbescherming

Naar aanleiding van de in het geldende bestemmingsplan voorgenomen ontwikkeling van het gebied is op 21 april 2009 ontheffing van de toenmalige Flora en Faunawet verleend. De ontheffing is verlopen en verlenging van de betreffende ontheffing is niet mogelijk.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is het nodig om na te gaan of de ontwikkeling gevolgen heeft voor beschermde soorten als bedoeld in de Wet natuurbescherming. Door Els & Linde BV is in eerste instantie een oriënterend onderzoek ecologie uitgevoerd waaruit bleek dat het voorkomen van eekhoorns, vleermuizen, buizerd, gierzwaluw, rugstreeppad en boommarter niet op voorhand kon worden uitgesloten. Deze soorten zijn, naast eventuele broedende vogels, beschermd in de Wet natuurbescherming. Daarom is door Els & Linde BV een aanvullend onderzoek uitgevoerd, waarin ook de resultaten van het oriënterend onderzoek in vorm van quick scan zijn verwerkt (projectnummer 17.200, d.d. 16 januari 2019). Uit het onderzoek blijkt ten aanzien van de diverse soorten het volgende:

- Vegetatie en planten: Tijdens de quickscan zijn binnen het plangebied geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Dergelijke beschermde plantensoorten zijn binnen het plangebied ook niet te verwachten.
- Zoogdieren:
 - Vleermuizen: De bestaande zorgcomplexen binnen het plangebied zijn tijdens de quickscan nauwkeurig onderzocht op het voorkomen van potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen. Tijdens de quickscan is geconcludeerd dat op verscheidene plekken in de gevels en onder de dakrand van de zorgcomplexen, geschikte in- en uitvliegopeningen aanwezig zijn voor vleermuizen. De bomen binnen het plangebied zijn tijdens de quickscan ecologie tevens geïnspecteerd op het voorkomen van geschikte holten en spleten, waarin vleermuizen kunnen verblijven. Binnen het plangebied staan enkele bomen die potentieel geschikte holten en spleten bevatten voor vleermuizen. Vleermuizen zijn strikt beschermd via de Wet natuurbescherming. Voor de ruimtelijke ontwikkeling dient daarom een afdoend onderzoek naar vleermuizen te worden uitgevoerd. Het plangebied is verder potentieel geschikt als foerageergebied voor vleermuizen maar ongeschikt als essentiële vliegroute door het ontbreken van lijnvormige landschapselementen die een verbinding kunnen vormen tussen verblijfplaatsen en foerageergebieden. Vervolgstappen voor vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen zijn niet aan de orde.
 - Boommarter: Binnen het plangebied is een holle boom met krabsporen langs de stam aangetroffen. De holte is in potentie geschikt als verblijfplaats voor de boommarter. De boommarter is strikt beschermd via de Wet

- natuurbescherming. Voor de ruimtelijke ontwikkeling dient daarom een afdoend onderzoek naar de boommarter te worden uitgevoerd.
- Eekhoorn: Tijdens de quickscan is binnen het plangebied gezocht naar aanwijzingen voor het voorkomen van de eekhoorn. Hierbij is gelet op solitaire dieren, (bolvormige) nesten, eetplekken, uitwerpselen en loopsporen. Binnen het plangebied zijn geen aanwijzingen gevonden.
 - Overige zoogdieren: Op basis van bekende verspreidingsgegevens en het ontbreken van sporen en geschikt leefgebied van andere strikt beschermde zoogdieren, kunnen vaste verblijfplaatsen van deze soorten binnen de planlocatie worden uitgesloten. Binnen het plangebied is er wel een kans op algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren, zoals vos (*Vulpes vulpes*), konijn (*Oryctolagus cuniculus*), egel (*Erinaceus europaeus*), spitsmuizen en muizen.
 - Vogels:
 - Jaarrond beschermde nesten: In de zorgcomplexen binnen het plangebied zijn geschikte nestplekken van de huismus en de gierzwaluw aanwezig. Het voorkomen van de huismus en de gierzwaluw binnen het plangebied kan daardoor niet op voorhand worden uitgesloten. Tijdens het veldonderzoek is binnen het plangebied verder een buizerd waargenomen. Boven de Coepelduynen, ten noordoosten van het plangebied, zijn eveneens vijf zwevende buizerds waargenomen. Naast buizerd is het voorkomen van de boomvalk, havik en sperwer binnen het plangebied niet uit te sluiten. De huismus, gierzwaluw, buizerd, boomvalk, havik en sperwer zijn vogels met een jaarrond beschermd nest. Voor de ruimtelijke ontwikkeling is een afdoend onderzoek naar deze soorten noodzakelijk.
 - Algemene broedvogels: Binnen het plangebied zijn diverse soorten als kauw (*Corvus monedula*), merel (*Turdus merula*), houtduif (*Columba palumbus*), koolmees (*Parus major*), grote mantelmeeuw (*Larus marinus*), waterhoen (*Gallinula chloropus*), ekster (*Pica pica*), zwarte kraai (*Corvus corone*), roodborst (*Erithacus rubecula*), knobbelzwaan (*Cygnus olor*), wilde eend (*Anas platyrhynchos*), halsbandparkiet (*Psittacula krameri*) en blauwe reiger (*Ardea cinerea*) waargenomen. Er dient met de planning rekening te worden gehouden met de broedtijd van deze algemene broedvogels. Om verstoring te voorkomen dienen de werkzaamheden buiten om de broedperiode te starten.
 - Herpetofauna en vissen: Binnen het plangebied zijn verscheidene vijvers en enkele ondiepe sloten aanwezig. De sloten zijn in potentie geschikt als voortplantingswater voor de rugstreeppad. De rugstreeppad is via de Wet natuurbescherming strikt beschermd. Een afdoend onderzoek naar de rugstreeppad is nodig. In de waterpartijen binnen het plangebied worden geen andere beschermde amfibieën en of beschermde vissen verwacht.
 - Overige soorten: Er zijn, gezien de voorkomende biotopen, geen beschermde bijzondere insecten of overige soorten te verwachten binnen het plangebied. Deze soorten stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan. De aanwezigheid van beschermde overige soorten worden daarom uitgesloten binnen het plangebied.

Voor de soorten waarvoor afdoend onderzoek nodig is hebben in de periode februari-september diverse inventarisaties plaatsgevonden. Uit deze inventarisaties is gebleken dat binnen het plangebied vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Binnen het plangebied wordt uitgegaan van de aanwezigheid van twee kraamverblijfplaatsen, twee zomerverblijfplaatsen en vijf paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. De kraamverblijfplaatsen bevinden zich in de complexen langs de Driehoeklaan en de Zonnelaan terwijl de zomerverblijfplaatsen zich bevinden in de complexen aan de Appelhof en de Tamboerijnlaan. De paarverblijfplaatsen zijn aangetroffen in dezelfde complexen langs de Zonnelaan en de Appelhof. Voor het eventueel slopen of isoleren van de betreffende complexen is een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Voor het tegengaan van effecten, is mitigatie nodig in de vorm van het aanbieden van vier alternatieve zomer- en paarverblijfplaatsen. Ook zijn compenserende maatregelen nodig. De overige soorten waar afdoend onderzoek naar heeft plaatsgevonden zijn niet aangetroffen.

Uit het onderzoek door Els & Linde BV is gebleken dat binnen enkele bestaande gebouwen vaste verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuizen voorkomen. Om deze bestaande gebouwen eventueel te kunnen slopen of te isoleren is een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig en er zullen mitigerende en compenserende maatregelen moeten

worden getroffen. Het is voldoende aannemelijk dat de benodigde mitigerende en compenserende maatregelen voorafgaand aan eventuele sloop of isolatie kunnen en zullen worden uitgevoerd en dat de ontheffing Wet natuurbescherming kan worden verkregen. De uitvoerbaarheid in het kader van het bestemmingsplan in daarmee in voldoende mate aangetoond.

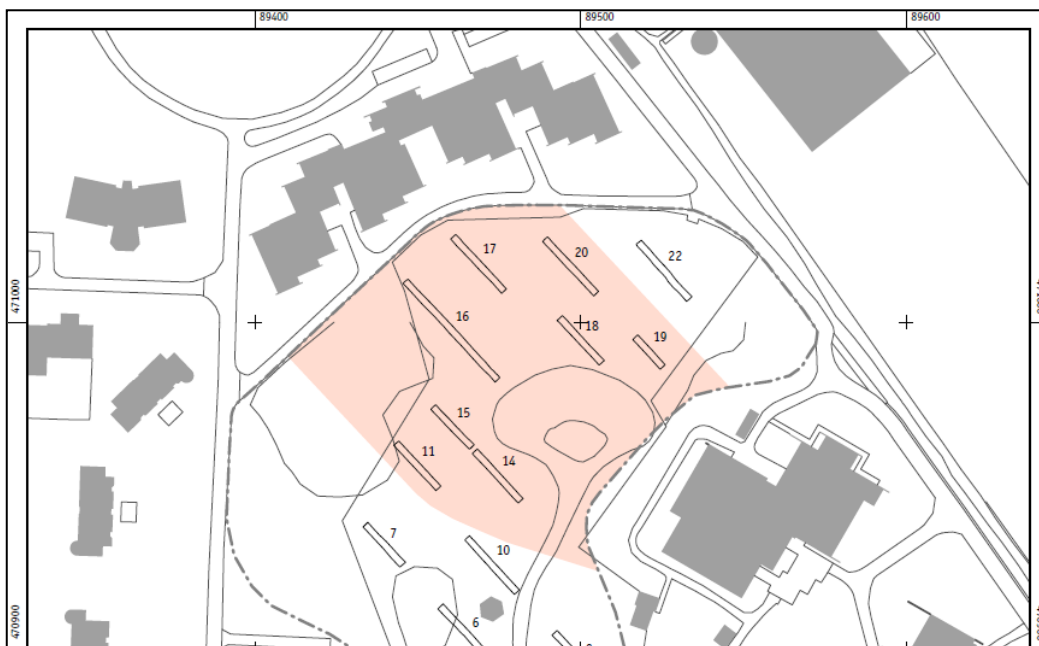
4.9 Archeologie en cultuurhistorie

In paragraaf 3.3.2 is ingegaan op het gemeentelijk beleid ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie.

4.9.1 Archeologie

Het beleid is vastgelegd in het rapport: Wink, K. e.t. 2014: Toelichting op de archeologische verwachtings(waarden) kaart en beleidskaart Gemeenten Katwijk, Noordwijk, Noordwijkerhout, Lisse, Teylingen en Hillegom, Weesp (Raap-rapport 2852). Op grond van de gemeentelijke archeologische waarde- en verwachtingenkaart geldt voor een deel van het plangebied een hoge verwachting op archeologische sporen. In deze zone geldt vrijstelling van archeologisch onderzoek bij bodemingrepen kleiner dan 250 m² en ondieper dan 30 cm. Voor de rest van het plangebied geldt een lagere archeologische verwachting. Hier geldt vrijstelling van archeologisch onderzoek bij bodemingrepen kleiner dan 500 m² en ondieper dan 30 cm. De verwachtingszone zijn door middel van zogenaamde dubbelbestemmingen vastgelegd in het bestemmingsplan.

In het kader van het geldende bestemmingsplan heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd door middel van proefsleuven (projectcode NOWB4, d.d. juni 2004, zie bijlage). Het onderzoek is nog steeds actueel aangezien er geen relevante graafwerkzaamheden hebben plaatsgevonden. Uit het onderzoek blijkt dat er in een deel van het plangebied sprake is van een behoudenswaardige vindplaats. Het gaat daarbij om een deelgebied ter plaatse van het voormalige hertenkamp (zie navolgende afbeelding). Op basis van de aard van de grondsporen en het vondstmateriaal (paalsporen en aardewerk) wordt de vindplaats geïnterpreteerd als (deel van) een nederzettingsterrein. Uit de resultaten van het archeo-botanisch onderzoek blijkt dat in de nabijheid van de vindplaats akkers hebben gelegen. De aangetroffen vindplaats betreft een zeldzaam, archeologisch waardevol object. Voor dergelijke objecten geldt dat behoud daarvan in situ een primair uitgangspunt dient te zijn. Aanbevolen is om de vindplaats te behouden of, indien behoud niet mogelijk is, vervolgonderzoek in de vorm van een opgraving uit te voeren. De archeologische vindplaats is door middel van een zogenaamde dubbelbestemming vastgelegd in het bestemmingsplan.



Afbeelding: uitsnede advieskaart inventariserend archeologisch onderzoek, de behoudenswaardige vindplaats is met een roze zonering aangegeven

4.9.2 Cultuurhistorie

Voor wat betreft de cultuurhistorie kunnen de provinciale kwaliteitskaart en de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS) als hulpmiddel gebruikt worden om inzicht te verschaffen in de aanwezigheid van cultuurhistorische elementen. Gelet op deze kaarten is er in het plangebied van het bestemmingsplan één bijzondere cultuurhistorisch element aanwezig, namelijk (overblijfselen van) de Atlantikwall in de zuidoosthoek van het plangebied. Het betreft de voormalige verdedigingslinie tijdens de Duitse bezetting in WOII. Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het behoud van de elementen van de Atlantikwall.

De Atlantikwall blijkt ter plaatse van het plangebied al te zijn verdwenen in een eerdere herstructurering. Bij de herverkaveling zal hier dus geen rekening mee hoeven te worden gehouden.

4.10 Water

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat in juni 2008 is geactualiseerd. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorts bepaald dat waterbeheerders dienen te worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen.

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

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

4.10.1 Waterkering

Het plangebied van dit bestemmingsplan is niet gelegen in de zone van een waterkering.

4.10.2 Waterkwantiteit

Binnen het plangebied zijn watergangen aanwezig. Damping van water dient 100% gecompenseerd te worden. In de regels is dat gewaarborgd doordat binnen het plangebied minimaal het huidige oppervlak aan open water aanwezig dient te zijn of dient te worden gerealiseerd.

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. Dit is gewaarborgd in de regels.

4.10.3 Ondergronds bouwen

Vooralsnog is geen sprake van ondergronds bouwen. Wanneer ondergronds gebouwd gaat worden dient, mede wegens de nabijheid van de duinen (kwel en Natura2000-gebied), rekening te worden gehouden met mogelijke effecten op het grondwater, waarnaar dan onderzoek nodig zal moeten worden uitgevoerd. In het bestemmingsplan is hiervoor een nadere eisenregeling opgenomen.

4.10.4 Toets

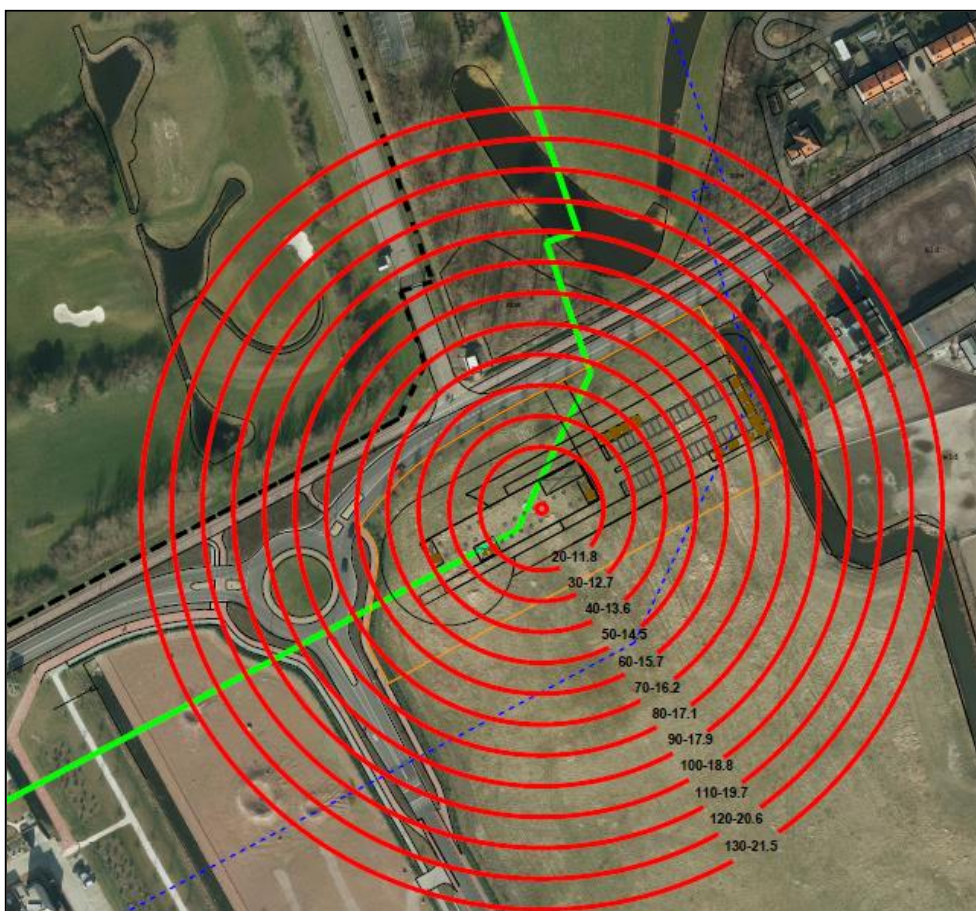
Het Hoogheemraadschap wordt in de gelegenheid gesteld om het bestemmingsplan te toetsen. Voor werkzaamheden of het realiseren van bouwwerken is de Keur van Rijnland het toetsingskader.

Bij de herverkaveling van Noordwijkerduin dient rekening te worden gehouden met voldoende watercompensatie. Daartoe is het nodig lopende het ontwerpproces een waterbalans bij te houden, waarin de huidige (feitelijke) situatie is weergegeven, de toename van verharding, het oppervlak van damping van water en de omvang van nieuw te realiseren waterpartijen.

4.11 Kabels, leidingen en andere beperkingen

Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met planologisch relevante kabels en leidingen en andere beperkingen. In het plangebied gaat het om de volgende relevante kabels en leidingen en andere beperkingen:

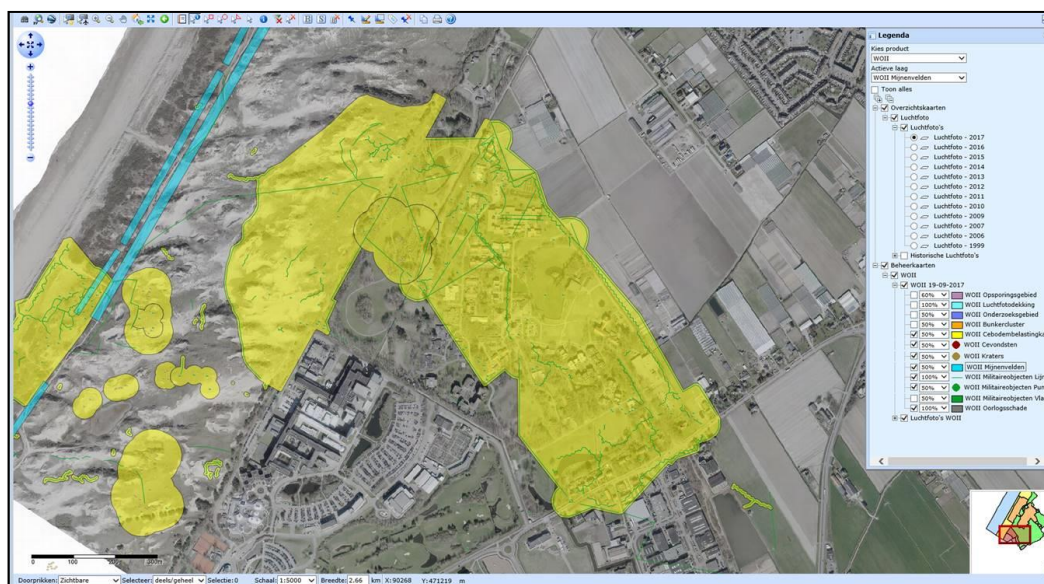
- ESTEC: conform schriftelijke afspraken met het Rijk geldt rondom de terreingrens van ESTEC een perimeterzone van 50 meter waarbinnen geen nieuwe bebouwing is toegestaan. In een perimeterzone van 50 tot 100 meter is geen bebouwing hoger dan 20 meter toegestaan.
- Galileo Reference Centre op Space Business Park: in de zuidwesthoek van het plangebied gelden hoogtebeperkingen om te voorkomen dat schotelontvangst ter plaatse van Zwarteweg 53 wordt geblokkeerd. De maximale hoogte ter plaatse van het binnen het plangebied gelegen deel van de schotelbuitop bedraagt 14,5 meter (in een straal van 50 meter afstand van het ontvangstpunt) tot 21,5 meter (in een straal van 130 meter afstand). Na 130 meter mag de hoogte van een bouwwerk, afhankelijk van de afstand, oplopen tot 30,5 meter (zie navolgende tabel).
- Conventionele explosieven: uit de bodembelastingkaart Conventionele Explosieven blijkt dat een groot deel van het gebied Noordwijkerduin verdacht is voor wat betreft de aanwezigheid van infanteriemunitie en geschutmunitie. De locatie maakte in het verleden onderdeel uit van een militair terrein met een bunkercluster.



Afbeelding: schotelbiotoop Galileo Reference Centre op Space Business Park, de afbeelding heeft geen betrekking op de schotelbiotoop tussen 130 en 230 meter

Afstand van bouwwerk (meters)	Hoogte bouwwerk (meters)
20	11,8
30	12,7
40	13,6
50	14,5
60	15,7
70	16,2
80	17,1
90	17,9
100	18,8
110	19,7
120	20,6
130	21,5
140	22,4
150	23,3
160	24,2
170	25,1
180	26,0
190	26,9
200	27,8
210	28,7
220	29,6
230	30,5

Tabel: hoogtes ter plaatse van schotelbiotoop



Afbeelding: uitsnede bodembelastingskaart Conventionele Explosieven voor wat betreft de aanwezigheid van infanteriemunitie en geschutsmunitie, de kleur geeft het verdachte gebied weer.

In het bestemmingsplan is door middel van gebiedsaanduidingen rekening gehouden met zowel de bouwbeperkingen vanwege ESTEC als met de schotelbiotoop. Ten aanzien van conventionele explosieven geldt dat hier bij de aanvraag omgevingsvergunning aandacht aan dient te worden besteed.

Tenslotte is een dubbelbestemming toegepast bij de waterleiding die ook al in het voorgaande bestemmingsplan was weergegeven.

5.1 Algemeen

De doelstelling van dit bestemmingsplan is om een nieuw actueel bestemmingsplan voor Noordwijkerduin te zijn waarin ruimte wordt geboden aan de gewenste herontwikkeling van het gebied, wetende dat deze zich nog in het stadium van globale planvorming bevindt. In hoofdstuk 2 van de toelichting van dit bestemmingsplan is een beknopte beschrijving van kenmerken van het plangebied weergegeven.

5.2 Planvorm

Dit bestemmingsplan bestaat uit een planverbeelding, regels en een toelichting. De planverbeelding en de daaraan gekoppelde regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting vormt de uitleg en motivering van het bestemmingsplan.

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de landelijke standaarden voor vergelijkbaarheid, zijnde SVBP 2012, en is een digitaal plan.

5.2.1 Verbeelding en regels

Op de planverbeelding van het bestemmingsplan wordt door middel van vlakken, letters, cijfers en aanduidingen aangegeven welke bestemming op een bepaald stuk grond van toepassing is. In de regels is vervolgens aangegeven welk gebruik en welk bouwvolume is toegestaan.

Als ondergrond van de planverbeelding is een basiskaart als topografische ondergrond gehanteerd. Daarmee kan exact worden bepaald waar het plan is gelegen en hoe begrenzingen lopen. Om de goede leesbaarheid van de planverbeelding te waarborgen is voor wat betreft de analoge verbeelding gekozen voor een schaal van 1:1.000. De analoge verbeelding is voorts voorzien van een legenda en een noordpijl.

Het plangebied van het bestemmingsplan is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de verbeelding weergegeven.

In de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2012, is voorgeschreven hoe de regels van het bestemmingsplan dienen te worden opgebouwd. Voor de leesbaarheid en raadpleegbaarheid dienen de regels in hoofdstukken te worden geplaatst. Daarbij dient een vaste volgorde te worden aangehouden.

De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken (zie ook paragraaf 5.3). In het eerste hoofdstuk worden de begrippen en wijze van meten behandeld. Deze hebben als doel begrippen in de regels te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten die zijn opgenomen in de regels dienen te worden gemeten. In het tweede hoofdstuk zijn de regels opgenomen, die betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Het derde en vierde hoofdstuk omvat een aantal regels, die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele bestemmingsplan gelden.

5.2.2 Bestemmingsvlak en bouwvlak

Het gehele plangebied van dit bestemmingsplan is opgedeeld in bestemmingsvlakken. De voorkomende bestemming(s)vlak(en) zijn:

- Centrum;

- Groen;
- Groen - Park;
- Maatschappelijk;
- Natuur;
- Tuin;
- Verkeer;
- Wonen;
- Gemengd - Uit te werken;
- Woongebied - Uit te werken;
- Leiding – Hoogspanning;
- Leiding – Water;
- Waarde - Archeologie - 1;
- Waarde - Archeologie - 2;
- Waarde – Archeologie – 3.

Per bestemming is aangegeven welk gebruik en welk bouwvolume is toegestaan. In een aantal bestemmingsvlakken zijn bouwvlakken opgenomen. Deze bouwvlakken geven aan in welk deel van het bestemmingsvlak (hoofd)gebouwen zijn toegestaan.

5.2.3 Aanduidingen

In de planverbeelding zijn ook diverse aanduidingen opgenomen. Deze aanduidingen kunnen aangeven dat een specifiek gebruik op bepaalde gronden is toegestaan of welke maatvoering is toegestaan.

5.3 Opbouw regels

5.3.1 Inleidende regels

Overeenkomstig het SVBP 2012 bevat hoofdstuk 1 de inleidende regels van het bestemmingsplan. Deze regels hebben betrekking op de interpretatie van de in de bestemmingsplanregels gehanteerde begrippen en de wijze waarop de aangegeven maten moeten worden bepaald.

Artikel 1 bevat de verklaring van in de planregels voorkomende begrippen. In aanvulling op de in het SVBP 2012 voorgeschreven begripsbepalingen is een aantal begrippen opgenomen waarvan een nadere verklaring in aanvulling op het normale spraakgebruik van belang is voor een goede interpretatie van het juridische normenkader.

Artikel 2 bevat een uitleg over de wijze waarop bij de toepassing van de planregels de relevante maten moeten worden bepaald. Voor een aantal maten is in het SVBP 2012 neergelegd op welke wijze wordt gemeten. Ten behoeve van de interpretatie van de planregels zijn daarnaast in aanvulling op de meetvoorschriften van het SVBP een aantal nadere bepalingen opgenomen over de wijze van meten. Dit geldt voor o.a. het bruto vloeroppervlak.

5.3.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Hierin zijn achtereenvolgens en in alfabetische volgorde de planregels opgenomen met betrekking tot de voorkomende (enkel)bestemmingen en dubbelbestemmingen. Dubbelbestemmingen zijn van toepassing op gronden waar twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen aan de orde zijn. Er is daarbij sprake van een rangorde tussen de dubbelbestemming en de daarmee samenvallende bestemming.

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

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;

- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

In de bestemmingsomschrijving wordt beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels wordt weergegeven of en hoe gebouwd mag worden. Daarin wordt in algemene zin geregeld in alle bestemmingen dat er slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de bestemming. In de volgende (sub)leden worden maten zoals oppervlakten en bouwhoogten opgenomen, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

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

Centrum

Het gedeelte waar de centrumvoorzieningen van Noordwijkerduin zijn voorzien is bestemd als 'Centrum'. In deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen en daaraan ondergeschikte detailhandel en horeca toegestaan, evenals bijbehorende voorzieningen als verkeersareaal. In artikel 1 is vastgelegd wat met ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca wordt bedoeld.

In de specifieke gebruiksregels is bepaald welke maximum bruto vloeroppervlaktes voor de toegestane functies van toepassing zijn. Deze maximum bruto vloeroppervlaktes zijn gebaseerd op de voortoets en de daarbij behorende Aerius-berekening, welke uiteindelijk hebben geleid tot de beschikking Wet natuurbescherming Natura 2000-gebieden (zie paragraaf 4.8).

In de bouwregels is vastgelegd waar gebouwd mag worden, tot welk oppervlak en tot hoe hoog.

Om grondwateroverlast te voorkomen is een nadere eisenregeling opgenomen waardoor B&W in geval van ondergronds bouwen nadere eisen kan stellen ten aanzien van de situering en vormgeving van deze bouwwerken. Ook kan B&W een geohydrologisch onderzoek eisen om zo de gevolgen voor waterhuishouding inzichtelijk te maken.

Groen

Het plangebied bevat veel groen. De zones in het plangebied waar ook in de toekomst groenvoorzieningen aanwezig zullen zijn, zijn bestemd als 'Groen'. Naast groenvoorzieningen zijn hier onder meer ook water, speelvoorzieningen en fiets- en voetpaden mogelijk. Gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van nutsvoorzieningen.

Groen - Park

De noordwestelijke zone van het plangebied fungeert vanwege het groene aanzicht en de diverse recreatieve functies als parkzone. In deze zone zijn geen tot nauwelijks ontwikkelingen voorzien. Het bestemmingsplan laat hier functies als groenvoorzieningen, kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen en dagbesteding toe maar ook water en speelvoorzieningen. Gebouwen zijn toegestaan op locaties waar deze nu ook al aanwezig zijn. Voor de bouwhoogtes is uitgegaan van de bestaande hoogtes.

Maatschappelijk

Een groot deel van het plangebied zal als onderdeel van de zorginstelling 's Heeren Loo gaan fungeren. Dit deel is bestemd als 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen, inclusief intramurale woningen toegestaan, evenals bijbehorende voorzieningen als groenvoorzieningen en verkeersareaal. Omdat er in de bestemming 'Gemengd – Uit te werken' mogelijk ook maatschappelijke voorzieningen komen is in de specifieke gebruiksregels een verwijzing opgenomen naar een totaal maximum aantal zorgplaatsen voor maatschappelijke voorzieningen in het gehele plangebied. Ook is gewaarborgd dat er voldoende water en voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

Voor sommige bestaande gebouwen op het terrein worden binnen de planperiode geen wijzigingen voorzien, behoudens mogelijke renovatie en/of beperkte volume-uitbreidingen. Voor deze gebouwen zijn bouwvlakken opgenomen met enige marge (zodat kleine verschuivingen en/of uitbreidingen mogelijk zijn). Voor de delen van het terrein waar (mogelijk) herontwikkelingen zijn voorzien zijn in de bestemming ruime bouwvlakken

toegepast. Deze bouwvlakken kunnen als gevolg van bebouwingspercentages slechts gedeeltelijk worden bebouwd maar door het toepassen van ruime bouwvlakken kan nog worden geschoven met de situering van de nieuwbouw. Ook is rekening gehouden met de mogelijkheid om bijbehorende bouwwerken (zoals facilitaire gebouwen) in beperkte mate buiten een bouwvlak te realiseren. Dergelijke gebouwtjes komen nu ook al verspreid over het plangebied voor.

In de bestemming 'Maatschappelijk' zijn nieuwe geluidsgevoelige functies voorzien. Omdat deze functies in de geluidszone van wegverkeer zijn gelegen en in de nabijheid van bestaande bedrijven is in de bouwregels bepaald dat er dove gevels dienen te worden gerealiseerd, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat dove gevels niet nodig zijn (bijvoorbeeld omdat er sprake is van afschermende bebouwing of omdat de geluidsbelasting lager is dan de voorkeurgrenswaarde).

Om grondwateroverlast te voorkomen is een nadere eisenregeling opgenomen waardoor B&W in geval van ondergronds bouwen nadere eisen kan stellen ten aanzien van de situering en vormgeving van deze bouwwerken. Ook kan B&W een geohydrologisch onderzoek eisen om zo de gevolgen voor waterhuishouding inzichtelijk te maken.

Natuur

De zone die is aangewezen als Natuur Netwerk Nederland is, conform de Provinciale verordening, bestemd als 'Natuur'. In deze bestemming zijn duinen, bossen, andere groenvoorzieningen, water en voetpaden toegestaan. Gebouwen zijn ter bescherming van de natuur uitgesloten.

Tuin

De twee bestaande tuinen bij de woningen langs de huidige entree zijn bestemd als 'Tuin'. De begrenzing komt overeen met die in het geldende bestemmingsplan. In de bestemming zijn naast tuinen ook onder meer groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden en parkeren toegestaan. Gebouwen zijn alleen toegestaan indien het bestaande erkers en toegangsportalen betreft of een nieuwe erker of luifel bij de aangrenzende woning. Voor deze bouwwerken zijn maximale maten vastgelegd.

Verkeer

De Zwarteweg is bestemd als 'Verkeer'. Deze bestemming mag onder meer worden gebruikt voor verkeersareaal, parkeren, groenvoorzieningen en water. Gebouwen zijn alleen toegestaan in de vorm van nutsgebouwen.

Wonen

De twee bestaande woningen langs de huidige entree blijven in ieder geval behouden. Deze woningen zijn daarom bestemd als 'Wonen'. De begrenzing komt overeen met die in het geldende bestemmingsplan. In de bestemming is het gebruik als (zorg)wonen toegestaan, evenals bijbehorende voorzieningen.

In de bouwregels is onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Als hoofdgebouwen zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan met een maximum goot- en bouwhoogte zoals aangegeven op de planverbeelding. Voor bijbehorende bouwwerken als uitbouwen en bijgebouwen gelden maximale maten zoals deze ook in bestemmingsplannen elders in Noordwijk zijn opgenomen.

De specifieke gebruiksregels hebben betrekking op aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven. Gelet op jurisprudentie mogen dergelijke beroepen en bedrijven in woningen worden uitgeoefend mits de overwegende woonfunctie behouden blijft. Het gaat bijvoorbeeld om een schoonheidssalon of kapper aan huis. In de specifieke gebruiksregels zijn aanvullende regels opgenomen zoals deze ook in bestemmingsplannen elders in Noordwijk zijn opgenomen.

Gemengd – uit te werken bestemming

Het zuidwestelijk deel van het plangebied zal worden getransformeerd naar een woongebied. De precieze begrenzing van het woongebied is echter nog niet zeker. Voor de delen van het plangebied waarvan nog niet zeker is of deze tot het woongebied gaan behoren of tot het zorggedeelte is een gemengde uit te werken bestemming opgenomen. Dat houdt in dat B&W de bestemming na vaststelling van het bestemmingsplan door middel van één of meerdere uitwerkingsplannen uitwerken conform de uitwerkingsregels die in de bestemming zijn

opgenomen. Er geldt een bouwverbod zolang er geen uitwerkingsplan in procedure is gebracht (minimaal ter inzage legging van een ontwerp uitwerkingsplan).

De bestemming 'Gemengd – uit te werken bestemming' houdt rekening met zowel een invulling als woongebied als een invulling als zorginstelling. De bestemming kan daarom worden uitgewerkt met functies als (zorg)woningen, maatschappelijke voorzieningen, alsmede bijbehorende functies als verkeersareaal. In de gebruiksregels is per functie bepaald welke aantallen en welke maximum bruto vloeroppervlaktes van toepassing zijn (waarbij uit is gegaan van een totaal programma voor het gehele plangebied) en welke voorwaarden er gelden met betrekking tot groen, water en parkeren. In de bouwregels is aangegeven welke maxima er ten hoogste mogen worden opgenomen in de uitwerkingsplannen, alsmede welke voorwaarden er van toepassing dienen te zijn.

In de uit te werken bestemming zijn nieuwe geluidsgevoelige functies voorzien. Omdat deze functies in de geluidszone van wegverkeer zijn gelegen en in de nabijheid van bestaande bedrijven is in de bouwregels bepaald dat er dove gevels dienen te worden gerealiseerd, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat dove gevels niet nodig zijn (bijvoorbeeld omdat er sprake is van afschermende bebouwing of omdat de geluidsbelasting lager is dan de voorkeurgrenswaarde dan wel een hogere waarde). Ook dient in de uitwerkingsplannen rekening te worden gehouden met de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven in de omgeving (zoals het aan de andere zijde van de Zwarteweg gelegen bedrijventerrein 's Gravendijck, zie ook de uitleg in paragraaf 4.4).

Woongebied – uit te werken bestemming

Het deel van het plangebied dat zal worden getransformeerd in een nieuw woongebied is als 'Woongebied – uit te werken bestemming'. Deze bestemming is vergelijkbaar met de bestemming 'Gemengd – uit te werken bestemming'. Kortekeerdschalve wordt verwezen naar de beschrijving van die bestemming.

Leiding – Hoogspanning

Er is rekening gehouden met de bestaande hoogspanningsverbinding die aan de rand van het plangebied is gelegen. De verbinding bevindt zich grotendeels buiten het plangebied maar de beschermingszone is deels wel in het plangebied gelegen. Ter bescherming van de leiding gelden in de beschermingszone in beginsel bouwbeperkingen en voorwaarden voor het uitvoeren van werken (zogenaamde aanlegwerkzaamheden).

Leiding – Water

Net als in het geldende bestemmingsplan is rekening gehouden met de bestaande waterleiding door het plangebied. Ter bescherming van de leiding gelden in beginsel bouwbeperkingen en voorwaarden voor het uitvoeren van werken (zogenaamde aanlegwerkzaamheden).

Waarde – Archeologie (1, 2 en 3)

Ter bescherming van mogelijke archeologische resten zijn dubbelbestemmingen opgenomen conform het gemeentelijk beleid (zie paragraaf 3.3.2 en 4.9). Ter bescherming van de archeologische waarden gelden voorwaarden alvorens een vergunning kan worden verleend en voorwaarden voor het uitvoeren van werken (zogenaamde aanlegwerkzaamheden).

5.3.3 Algemene regels

Het SVBP 2012 schrijft voor dat in hoofdstuk 3 van de planregels de algemene regels moeten worden ondergebracht. De algemene regels moeten worden opgevat als de afsluitende regels van een bestemmingsplan. Zij vormen het voorwaardenscheppende kader van het bestemmingsplan als geheel.

Naast de wettelijk verplichte anti-dubbeltelregel die onder de algemene regels moet worden geplaatst, zijn in dit bestemmingsplan algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels opgenomen.

Antidubbeltelregel

Door middel van dit artikel wordt voorkomen dat grond welke betrokken is geweest bij het toestaan van een bouwplan bij de beoordeling van een later bouwplan wederom betrokken is.

Algemene bouwregels

In dit artikel is vastgelegd tot in hoeverre ondergeschikte bouwdelen van een gebouw niet meetellen bij een overschrijding van bouw- of bestemmingsgrenzen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om oversteken daken.

Ook is in het artikel bepaald dat bestaande legale bebouwing is toegestaan indien deze bebouwing qua afmetingen en afstandsmaten afwijkt van de regels in het bestemmingsplan.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is omschreven welk gebruik in ieder geval als strijdig gebruik in het gehele plangebied dient te worden aangemerkt.

Voor de (zorg)woningen en maatschappelijke voorzieningen in het plangebied zijn maximum aantallen van toepassing vanwege regionale afspraken en om te voorkomen dat er bijvoorbeeld meer verkeer gaat ontstaan dan waar in de diverse onderzoeken van uit is gegaan. Omdat de beide functies in meerdere bestemmingen voorkomen zijn de maxima vastgelegd in de algemene gebruiksregels. Op die manier is op een flexibele manier gewaarborgd dat er niet meer programma komt.

In de beide uit te werken bestemmingen dient voldoende groen te worden gehandhaafd c.q. te worden gerealiseerd. In 20.3 is op basis van de omvang van de bestemmingsvlakken van de uit te werken bestemmingen en een percentage van 5% een minimum groenoppervlak aangegeven. Voor water is uitgegaan van het huidige oppervlak aan open water (digitale meting van de GBKN). Dit oppervlak dient minimaal in het plangebied aanwezig te zijn (aangezien voor demping 100% compensatie geldt). Als er sprake is van een toename van verharding dan dient hiervoor voldoende compensatie (15% van de toename verharding) te worden gerealiseerd. Door deze manier van bestemmen is het mogelijk om de huidige open watergangen te wijzigen zonder dat dit ten koste gaat van het totale oppervlak aan open water.

Algemene aanduidingsregels

Een deel van het plangebied (het zuidwesten) is gelegen binnen de schotelbiotoop (zie paragraaf 4.11). Om het functioneren van deze schotel te garanderen zijn in beginsel hoogtebeperkingen opgenomen voor bouwwerken binnen deze biotoop.

Vanwege de ligging nabij ESTEC is er ook rekening gehouden met de perimeters 0-50 meter en 50-100 waar respectievelijk geen nieuwe gebouwen en geen nieuwe gebouwen hoger dan 20 meter zijn toegestaan.

Algemene afwijkingsregels

Het kan voorkomen dat een bouwplan niet volledig past in de regels van het bestemmingsplan. In bepaalde gevallen kan het wenselijk zijn om toch medewerking te verlenen. Hiervoor kan toepassing worden gegeven aan binnenplanse afwijkingsbevoegdheden. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het realiseren van balkons of een beperkte overschrijding van de maximale bouwhoogte.

Algemene wijzigingsregels

In de bijlage van het bestemmingsplan is een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen. Daarin is aangegeven tot welke milieucategorieën bepaalde typen bedrijven behoren. Door middel van de algemene wijzigingsregel kan deze Staat van Bedrijfsactiviteiten worden aangepast.

De huidige auto-ontsluiting ter plaatse van de Driehoekslaan komt in de toekomst mogelijk te vervallen indien het woongebied is ontwikkeld en er noordelijke aantakking bij de rotonde Zwarteweg-Keyserweg is gerealiseerd. Het is namelijk niet wenselijk dat er twee inritten vanaf de Zwarteweg op korte afstand van elkaar ontstaan. In het bestemmingsplan is hier rekening mee gehouden doordat er een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen door de bestemming van de gronden te wijzigen naar 'Groen'. Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is het gebruik als auto-ontsluiting niet meer mogelijk maar een ontsluiting voor langzaam verkeer wel.

Overige regels

In de overige regels is vastgelegd dat de in de regels opgenomen verwijzing naar andere wettelijke regelingen betrekking heeft op regelingen zoals die luiden ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Tenslotte is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot parkeren. Dat houdt in dat er in beginsel dient te worden voldaan aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren (zie paragraaf 3.3.4). De regeling is afgestemd op het paraplubestemmingsplan 'Parkeren'.

5.3.4 Overgangs- en slotregel

Volgens het SVBP 2012 dienen in hoofdstuk 4 van de planregels de overgangs- en slotregels te worden ondergebracht. Hier vinden de wettelijk voorgeschreven bepalingen met betrekking tot het overgangsrecht een plaats.

Overgangsrecht

In dit artikel wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de regels die in dit bestemmingsplan worden gegeven. Het overgangsrecht vindt op deze wijze zijn plaats in dit plan (en komt voor uit het Besluit ruimtelijke ordening).

Het eerste lid regelt de bebouwing, waarbij vernieuwing en verandering van bebouwing, die in strijd is met het bestemmingsplan wordt toegestaan, onder voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Een reeds eerder afgegeven omgevingsvergunning mag worden benut, ook al is het bouwen in strijd met het bestemmingsplan.

In lid 2 is geregeld dat eenmalig tot 10% afwijking kan worden verleend voor het vergroten van het bouwwerk als bedoeld in lid 1. Deze afwijking kan gelet op het bepaalde in lid 3 niet worden verleend indien het betreffende bouwwerk in strijd is met het daarvoor geldende plan, inclusief de daarin opgenomen overgangsbepaling.

Het vierde lid van dit artikel regelt het gebruik. Geregeld is dat gebruik dat volgens eerdere bepalingen was toegestaan maar op basis van dit nieuwe bestemmingsplan wordt verboden mag worden voortgezet. In lid 5 is geregeld dat gebruik als bedoeld in lid 4 niet mag worden gewijzigd in een ander strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang afneemt. Indien het strijdig gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken is het conform het bepaalde in lid 6 niet meer toegestaan om het strijdig gebruik daarna te hervatten. Gelet op het bepaalde in lid 7 is het bepaalde in lid 4 niet van toepassing indien het betreffende gebruik reeds in strijd is met het daarvoor geldende plan, inclusief de daarin opgenomen overgangsbepaling.

Slotregel

Dit wordt ook wel de citeerbepaling genoemd. Hierin wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan genoemd is.

Een doel van de Wro, met daarin de Grondexploitatiewet, is dat gemeenten meer regie en sturing krijgen op de ruimtelijke ontwikkelingen op/in haar grondgebied, ook gebieden zonder gemeentelijk grondbezit. De nieuwe wetgeving verplicht om kosten die de gemeente maakt ten behoeve van die ontwikkeling te koppelen aan de ruimtelijke doelstellingen en te verhalen op diegene die de ontwikkeling tot stand brengt. Het gaat hierbij om zowel fysieke kosten (uitvoeringskosten) als ontwikkelingskosten (planvoorbereidings- en planbegeleidingskosten). Bovenplanse kosten en kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen worden verankerd in een structuurvisie. Bij een bestemmingsplan dan wel projectbesluit hoort, tenzij het een beheerend bestemmingsplan betreft, een exploitatieplan of overeenkomst. Het kostenverhaal kan worden geëffectueerd met een anterieure overeenkomst. Bij het ontbreken daarvan wordt een exploitatieplan vastgesteld.

In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen ten aanzien van grondexploitatie. In artikel 6.12 lid 1 is daarbij bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Gelet op artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gaat het om bouwplannen die betrekking hebben op:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

De in lid 1 opgenomen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan geldt niet indien het verhaal van kosten op een andere manier verzekerd is (zoals een vooraf afgesloten privaatrechtelijke overeenkomst), indien de te verhalen kosten minder dan € 10.000,- bedragen of indien het stellen van eisen of regels niet noodzakelijk is. Dit volgt uit artikel 6.12 lid 2.

Het bestemmingsplan is gericht op herontwikkeling van het plangebied, deels door middel van uit te werken bestemmingen. Tussen 's Heeren Loo en de gemeente wordt een anterieure overeenkomst afgesloten zodat er geen exploitatieplan nodig is.



Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Voorontwerpfase

Het voorontwerp bestemmingsplan is conform de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd. Van 4 augustus tot en met 5 september 2017 is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan. Tijdens deze periode is op 28 augustus 2017 een inloopavond georganiseerd.

7.2.1 Inspraakreacties

In totaal zijn er twee inspraakreacties van instanties ontvangen. Deze inspraakreacties worden daarom als overlegreactie beschouwd (zie subparagraaf 7.2.2). Er zijn geen inspraakreacties van burgers ontvangen.

7.2.2 Overleg met betrokken instanties

Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening 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 voorontwerp bestemmingsplan voor advies worden toegezonden aan de volgende instanties en verenigingen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Gemeente Katwijk;
- Vereniging voor Natuur- en Vogelbescherming Noordwijk;
- NV Nederlandse Gasunie;
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
- Erfgoed Leiden en omstreken;
- Dunea;
- Liander NV;
- ESTEC;
- Galileo Reference Center.

De ontvangen reacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording overlegreacties voorontwerp bestemmingsplan Noordwijkerduin' (zie bijlage). Als een overlegreactie aanleiding heeft gegeven tot het bijstellen van het bestemmingsplan dan is tevens aangegeven op welke wijze het ontwerp bestemmingsplan is aangepast. Ook zijn er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Omgevingsdienst West-Holland is tevens geraadpleegd speciaal met betrekking tot de milieuonderzoeken van dit bestemmingsplan.

7.3 Ontwerpfase

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg is de ontwerpfase gestart. Dit is de formele bestemmingsplanprocedure die is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) is het ontwerp bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd, van 21 november 2018 tot en met 2 januari 2019. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

In totaal zijn er 3 zienswijzen ingekomen. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een antwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Noordwijkerduin'. In de nota is tevens aangegeven in hoeverre hetgeen dat naar voren is gebracht aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan voor vaststelling.



7.4 Vaststellingsfase

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast.

Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het bestemmingsplan in werking. Het aantekenen van beroep kan uitsluitend wanneer ook een zienswijze tegen het ontwerp is ingediend. De onderdelen die de gemeenteraad eventueel gewijzigd heeft vastgesteld staan voor een ieder open voor beroep.

7.5 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. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan nieuwe vormen van bedrijvigheid die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen.

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.

Bijlagen bij toelichting

Gemeente Noordwijk

Voorstraat 42
2201 HW Noordwijk
Postbus 298
2200 AG Noordwijk

T (071) 36 60 000
F (071) 36 20 021
E gemeente@noordwijk.nl
I www.noordwijk.nl