

Offem-Zuid - Hogeweg 65

Bestemmingsplan

Toelichting



procedure	datum
ontwerp	12 november 2014
vastgesteld	18 februari 2015
onherroepelijk	

opdrachtgever	Gemeente Noordwijk
opdrachtnemer	Wissing B.V.
status	Ontwerp
projectnummer	1040
plan-idn	NL.IMRO.0575.BPOZhogeweg65-VA01
documentdatum	12 maart 2015

Inhoud

1.	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en beschrijving plangebied en plangrenzen	7
1.3	Bestemmingsplan Offem-Zuid	7
1.4	Leeswijzer	7
2.	Herziening	8
3.	Beleidskader	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Ruimtelijk beleid	9
3.3	Sectoraal beleid	9
4.	Onderzoek	12
4.1	Inleiding	12
4.2	Geluidhinder	12
4.3	Luchtkwaliteit	13
4.4	Bodemkwaliteit	13
4.5	Bedrijvigheid	13
4.6	Externe veiligheid	13
4.7	Natuur en ecologie	14
4.8	Archeologie	15
4.9	Cultuurhistorie	17
4.10	Water	17
4.11	MER-beoordeling	17
5.	Juridische planbeschrijving	18
5.1	Inleiding	18
5.2	Planvorm	18
5.3	Opbouw regels	18
6.	Economische uitvoerbaarheid	21
7.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Quickscan flora- en faunaonderzoek
Bijlage 2	Archeologisch vooronderzoek

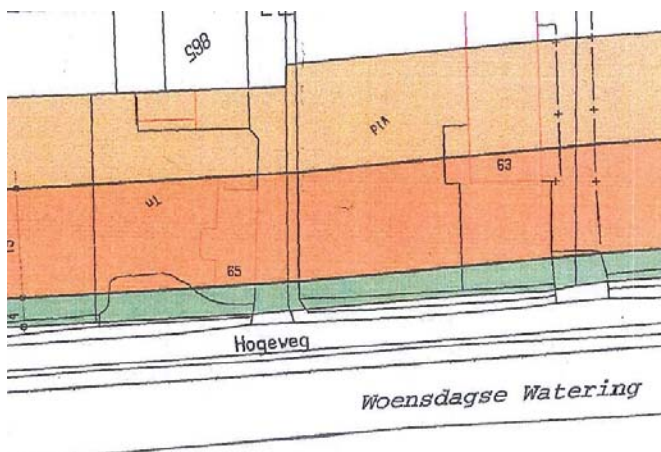


1.

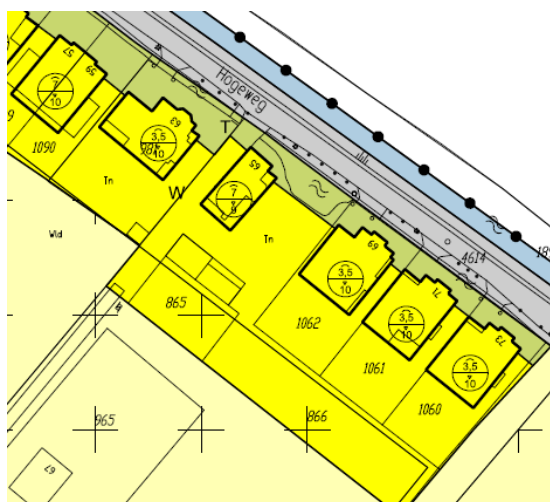
Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij het bestemmingsplan Offem-Zuid 2001 was een concept-uitwerking opgesteld voor de strook langs de Hogeweg. In deze strook konden onder voorwaarden woningen worden gebouwd. Door een anticipatieregeling in het toenmalige bestemmingsplan zijn alle nieuwbouwwoningen aan de Hogeweg vergund op basis van de concept-uitwerking. In het geldende bestemmingsplan Offem-Zuid (2013) is een andere systematiek aangehouden. Dit is te zien in de onderstaande afbeeldingen. In de concept-uitwerking is één lang bebouwingsvlak opgenomen om flexibiliteit te bieden aan de aankomende ontwikkeling van woningen langs de Hogeweg. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Offem-Zuid (vanaf 2011) is per woning een bouwvlak opgenomen, omdat de woningen op dat moment al gerealiseerd waren en een vaste locatie hebben.



Figuur 1 Planlocatie in de concept-uitwerking



Figuur 2 Planlocatie in bestemmingsplan Offem-Zuid

De systematiek in het bestemmingsplan Offem-Zuid uit 2013 heeft tot gevolg dat de bouwmogelijkheid naast de woning Hogeweg 65 is vervallen. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de vervallen bouwmogelijkheid hersteld. De maximale bouwhoogte,



het maximale bouwvolume en de diepte van het bouwvlak zijn overgenomen uit de concept-uitwerking. Ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens en de woning Hogeweg 65 dient minimaal één meter aangehouden te worden. Deze voorwaarde is vertaald in de afmetingen van het bouwvlak op de verbeelding.

1.2 Ligging en beschrijving plangebied en plangrenzen

Dit bestemmingsplan gaat over de kavel van de woning Hogeweg 65. Hiernaast is er ruimte voor een extra woning. Dit bestemmingsplan gaat over de kavel als geheel, ook de bestaande woning is opgenomen. De percelen met de kadastrale nummers 865 en 866 zijn ook in eigendom van de eigenaren van Hogeweg 65. Deze percelen zijn niet in dit bestemmingsplan opgenomen, omdat hier geen wijzigingen worden doorgevoerd.

1.3 Bestemmingsplan Offem-Zuid

In het bestemmingsplan Offem-Zuid is het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid wat van belang is voor Offem-Zuid beschreven. Voor deze herziening gelden grotendeels dezelfde beleidsstukken. In deze toelichting is het hoofdstuk beleid daarom kort gehouden en wordt verwezen naar het bestemmingsplan Offem-Zuid.

Ook zijn de onderzoeken in het bestemmingsplan Offem-Zuid reeds behandeld, al gaan deze voornamelijk over het realiseren van een nieuwbouwwijk op de braakliggende gronden en niet op de bestaande lintbebouwing langs de Hogeweg. Voor deze herziening gelden deels dezelfde onderzoeken.

Voor bodem is er in de regels opgenomen dat de bodemkwaliteit dient te worden onderbouwd bij de aanvraag van de omgevingsvergunning (middels een voorwaardelijke verplichting). De aspecten geluid en archeologie zijn uitgebreid verantwoord in de toelichting. Voor archeologie zal een aanvullend onderzoek verricht worden.

Ook voor flora en fauna zal een aanvullend onderzoek worden uitgevoerd, nu uit de quickscan behorende bij bestemmingsplan Offem-Zuid niet is gebleken dat effecten op flora en fauna kunnen worden uitgesloten.

Voor de andere milieu-planologische aspecten (luchtkwaliteit, bedrijvigheid, externe veiligheid, water en cultuurhistorie) is in de onderbouwing mede een verwijzing naar het bestemmingsplan Offem-Zuid opgenomen. Hierin is onderzocht en onderbouwd dat er vanuit het betreffende aspect geen belemmeringen zijn te verwachten voor de uitvoering van het plan.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de reden van de herziening beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het actueel beleidskader (rijks-, provinciaal regionaal en gemeentelijk beleid), uitsluitend voor zover niet al behandeld in bestemmingsplan Offem-Zuid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft milieuaspecten, water, archeologie en flora en fauna. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Hoofdstuk 6 en 7 geven tot slot een toelichting over respectievelijk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



2.

Herziening

In deze herziening wordt ter plaatse van het perceel Hogeweg 65 een tweede bouwvlak ingetekend voor de ontwikkeling van een tweede woning op dit perceel.

De mogelijkheid tot het realiseren van een tweede woning is door de vaststelling van het bestemmingsplan Offem-Zuid (2013) vervallen. Het hiervoor geldende bestemmingsplan Offem-Zuid 2001 met de daarbij horende concept-uitwerking bood wel de mogelijkheid om een extra woning op het perceel te realiseren. In de nabije omgeving zijn op basis van deze concept-uitwerking voor nieuwbouwwoningen vergunningen verleend.

De eigenaar van het perceel Hogeweg 65 heeft gevraagd om deze beperking van de mogelijkheden teniet te doen. Met dit bestemmingsplan wordt ingegaan op dit verzoek.

In deze partiële herziening zijn de bouwmogelijkheden uit de concept-uitwerking op dit perceel weer mogelijk gemaakt. Voor de nieuw te bouwen woning wordt een extra bouwvlak opgenomen. De bouwregeling sluit aan op de regeling van Offem-Zuid aangevuld met een specifieke bouwhoogte aanduiding en een aanduiding voor het maximaal toegestane volume, gelijk de concept uitwerking uit 2002.



3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de relevante beleidskaders met betrekking tot het bestemmingsplan 'Offem-Zuid – Hogeweg 65' beschreven. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen ruimtelijk beleid en sectoraal beleid. Er wordt aangetoond dat de ontwikkeling past binnen het geldend rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Ruimtelijk beleid

3.2.1 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid zoals opgenomen in bestemmingsplan Offem-Zuid 2013 is op voorliggend bestemmingsplan van toepassing.

3.2.2 Provinciaal beleid

Het Provinciaal beleid zoals opgenomen in bestemmingsplan Offem-Zuid 2013 is op voorliggend bestemmingsplan van toepassing. Daarnaast is de Visie Ruimte en Mobiliteit inmiddels vastgesteld.

Visie Ruimte en Mobiliteit

Provinciale Staten (PS) hebben op 9 juli 2014 de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld die op 1 augustus 2014 in werking is getreden. De VRM biedt een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en de reiziger en de vervoerder keuzevrijheid biedt, en bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven. Dat geeft houvast voor andere ruimtelijke plannen en voor investeringen in ruimte en netwerk. Het geeft ook duidelijkheid over de randvoorwaarden die de provincie daaraan stelt. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

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

De essentie van de rode draad 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

De Visie Ruimte en Mobiliteit geeft ten aanzien van het provinciaal beleid geen inhoudelijke wijziging die relevant is voor voorliggend bestemmingsplan.

3.2.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in bestemmingsplan Offem-Zuid 2013 is op voorliggend bestemmingsplan van toepassing.

3.3 Sectoraal beleid

3.3.1 Welstand, beeldkwaliteit

Zoals in bestemmingsplan Offem-Zuid 2013 reeds is opgemerkt is ter plaatse van het plangebied de zonering 'open agrarisch landschap' van belang. Inmiddels is op 26 juni 2014 de actualisatie van de welstandnota vastgesteld in de gemeenteraad. Deze actualisatie heeft geen gevolgen voor het welstandsregime in het voorliggende bestemmingsplan.

Er geldt een regulier welstandsniveau in lijn met de bescheiden rol van de bebouwing. Aanvullend wordt in voorliggend bestemmingsplan de welstandscriteria genoemd waaraan bouwplannen worden getoetst:

Ligging

- Hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie.
- De rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar.
- Rooilijnen van een cluster of rij zijn in samenhang. De bebouwing is met de voorgevel gericht op de weg.

Massa en vorm

- Gebouwen zijn individueel en afwisselend.
- Woongebouwen bestaan uit een onderbouw van één laag tot twee lagen met een kap.
- De nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de weg en is per rij in samenhang.
- Zijgevels van vrijstaande woningen hebben vensters.
- Op-, aan-en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en hebben een eenvoudige vorm.

Gevelkarakteristiek

- Wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking zijn afgestemd op het hoofdvolume.
- De detaillering is zorgvuldig en afwisselend.

Materiaal- en kleurgebruik

- Gevels van woongebouwen zijn van baksteen.
- Hellende daken van woningen/boerderijen zijn gedekt met pannen.
- Grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur.
- Kleuren contrasteren niet met de omliggende bebouwing.
- Houtwerk is geschilderd of gebeitst.
- De kleuren zijn traditioneel en terughoudend.
- Aanbouwen en bijgebouwen in materiaal- en kleurgebruik zijn afgestemd op de hoofdmassa.
- Gevels van bedrijfsbebouwing bestaan uit grote vlakken met materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering, metaal-of golfplaat en anders uit transparant glas.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van een vrijstaande woning mogelijk. Een vrijstaande woning past goed binnen de lintbebouwing aan de Hogeweg. De goot- en bouwhoogte wordt afgestemd op de omliggende bebouwing. De overige welstandscriteria zijn relevant en worden getoetst bij een aanvraag om omgevingsvergunning.

3.3.2 Archeologie en cultuurhistorie, beschermd dorpsgezicht en monumenten

Het sectorale beleid zoals opgenomen in bestemmingsplan Offem-Zuid 2013 is op voorliggend bestemmingsplan van toepassing.

3.3.3 Wonen

Het sectorale beleid zoals opgenomen in bestemmingsplan Offem-Zuid 2013 is op voorliggend bestemmingsplan van toepassing.

3.3.4 Groen

Het sectorale beleid zoals opgenomen in bestemmingsplan Offem-Zuid 2013 is op voorliggend bestemmingsplan van toepassing.

3.3.5 Water

Het sectorale beleid zoals opgenomen in bestemmingsplan Offem-Zuid 2013 is op voorliggend bestemmingsplan van toepassing.

3.3.6 Verkeer en parkeren

Het sectorale beleid zoals opgenomen in bestemmingsplan Offem-Zuid 2013 is op voorliggend bestemmingsplan van toepassing.

4.1 Inleiding

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

4.2 Geluidhinder

Voor de Hogeweg wordt ter zijner tijd een 30 km/uur besluit genomen waardoor deze weg als dusdanig niet zoneringsplichtig op basis van de wet geluidhinder. Niettemin geldt ook voor de niet-zoneringsplichtige wegen dat in het kader van goede ruimtelijke ordening wel een beoordeling plaats vindt van het verkeersgeluid en een goed woon- en leefklimaat. Als toetsingkader kan hierbij worden aangesloten bij de voorkeursgrenswaarde Lden 48 dB(A) die op basis van de wet geluidhinder geldt voor zoneringsplichtige wegen. De stedenbouwkundige invulling van het plan zal dusdanig geschieden dat de geluidsbelasting op woningen deze richtwaarde niet overschrijdt.

Uit het onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van bestemmingsplan Offem-Zuid 2013 blijkt dat op Herenweg/Achterweg geen noemenswaardige verkeersintensiteiten zijn. In dat onderzoek geldt een gevelbelasting die kleiner of gelijk is aan 48 dB voor al deze wegen afzonderlijk. Hierbij is uitgegaan van een verlaging van de snelheid ter hoogte van de locatie Hogeweg 65. Ook al zou de snelheid op de Hogeweg gehandhaafd blijven, wordt niet verwacht dat de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden.

Op basis van het onderzoek voor het bestemmingsplan Offem-Zuid 2013, blijkt dat de gevelbelasting op perceel Hogeweg 65 ook kleiner of gelijk is dan 48 dB voor de wegen Herenweg, Beeklaan en N206 afzonderlijk. Hierbij is uitgegaan van een verlaging van de snelheid op de Beeklaan.

Er is gekeken waar volgens het onderzoek de 48 dB-contour ligt. De contour ligt op een dusdanige afstand van Hogeweg 65, dat verwacht wordt dat als rekening wordt gehouden met de huidige snelheid, ook dan de 48 dB-contour niet over het perceel heen komt te liggen. Met andere woorden, verwacht wordt dat de voorkeursgrenswaarde met de huidige snelheden niet wordt overschreden.

Kijkend naar figuur 5.7 ligt het perceel wel in de zone 48-53 dB bij cumulatie van wegverkeer. De omgevingsdienst (ODWH) adviseert daarom om rekening te houden met een gevelbelasting van 53 dB. Bij de bouw van de woning moet hier rekening mee worden gehouden, door de gevel richting de Beeklaan en de gevel richting N206 zodanig te construeren dat de binnenwaarde uit het Bouwbesluit (33 dB) wordt gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan. Wel dient bij de aanvraag om omgevingsvergunning aangetoond te worden dat de gevels richting de Beeklaan en de N206 zodanig geconstrueerd zijn dat de binnenwaarde uit het Bouwbesluit (33 dB) niet worden overschreden.

4.3 Luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit kan worden verwezen naar de onderbouwing in het geldende bestemmingsplan Offem-Zuid 2013.

Als gevolg van de nieuwe woning ontstaan er extra verkeersbewegingen. Deze toename zal zeer beperkt zijn, en wegen niet op tegen een ontwikkeling waarbij 1500 woningen bij een eenzijdige ontsluiting worden gerealiseerd. Het is dan ook aannemelijk dat de ontwikkeling van deze locatie NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Tot slot blijkt uit de gegevens die beschikbaar zijn via de monitoringstool (onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen binnen de hele gemeente ruimschoots onder de wettelijke grenswaarden zijn gelegen.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat nader onderzoek naar de luchtkwaliteit als gevolg van het planvoornemen niet noodzakelijk is. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van onderhavig plan.

4.4 Bodemkwaliteit

Voor het gebied Offem-Zuid zijn in het verleden verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. In verband met de bestemmingsplan Offem-Zuid 2013 zijn de resultaten van deze onderzoeken door Tauw bv nogmaals beoordeeld. Op basis van het 'Historisch onderzoek Offem-Zuid te Noordwijk, 2 augustus 2012' werd geconcludeerd dat het plangebied grotendeels licht verontreinigd is met zware metalen en PAK in de grond en met zware metalen in het grondwater. De bovengrond van het plangebied is verdacht op asbest en bestrijdingsmiddelen.

Op basis van het historische bodemonderzoek is voor voorliggend bestemmingsplan geen aanvullend onderzoek nodig. Ter plaatse van het projectgebied geldt reeds een woonbestemming. Het uitvoeren van een eindsituatie- en/of verkennend bodemonderzoek is niet noodzakelijk. Wel is er sprake van het toevoegen van een gevoelige functie, namelijk door middel van een extra bouwvlak.

Bij aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen is het uitvoeren van verkennend onderzoek (incl. asbest) cf. NEN5740/5707 noodzakelijk.

Vanwege de conclusies uit het vooronderzoek is in het voorliggende bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de omgevingsvergunning niet eerder kan worden verleend als na verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.5 Bedrijvigheid

Voor het aspect bedrijven en milieuzonering kan worden verwezen naar de onderbouwing in het geldende bestemmingsplan Offem-Zuid 2013.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuhinder geen belemmering oplevert voor de realisatie van dit bestemmingsplan.

4.6 Externe veiligheid

Om het aspect externe veiligheid te beoordelen in het kader van bestemmingsplan offem-Zuid 2013 is door Tauw een quickscan externe veiligheid uitgevoerd. Uit de 'Quickscan externe veiligheid, 18 september 2012' blijkt in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen liggen waarvan het risicocontour binnen de grenzen van het plangebied valt.

Conclusie

Ter plekke van het plangebied wordt voldaan aan de eisen op het gebied van externe veiligheid.

4.7 Ecologie

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de natuurbeschermingswetgeving. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming (o.a. Natuurbeschermingswet 1998) en soorten-bescherming (Flora- en faunawet).

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de gebiedsbescherming. Hierdoor vallen beschermde natuurmonumenten en de gebieden die op grond van de beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszones (de zogenoemde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) onder het regime van de Natuurbeschermingswet 1998. De bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is geregeld via de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland. Wanneer er ruimtelijke ontwikkelingen in de EHS plaatsvinden, geldt het nee, tenzij-principe.

Natura 2000-gebied

Het plangebied is gelegen op ca. 1,4 km afstand van het Natura2000-gebied "Coepelduynen". Gelet op de kleinschaligheid van het plan (realisatie één woning en de afstand tot het Natura2000-gebied, wordt gesteld dat het plan geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende Natura2000-gebied. Op basis van het voorgaande zijn planologisch gezien geen belemmeringen te verwachten

Ecologische Hoofdstructuur

Ten noorden van het plangebied, op ca. 14 meter afstand ligt het landgoed Offem. Dit landgoed is onderdeel van de EHS. Omdat het plangebied niet is gelegen in een gebied wat onderdeel is van de EHS, zijn er planologisch gezien geen belemmeringen te verwachten.

Soortbescherming

Soortenbescherming wordt gewaarborgd door de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet (hierna: Ffw) beschermt alle in het wild levende soorten, waarbij onderscheid is gemaakt in verschillende beschermingscategorieën. Daarnaast zijn alle broedende vogels, hun broedplaatsen en de functionele omgeving van de broedplaatsen beschermd tijdens de broedperiode, en zijn van een aantal vogelsoorten de vaste rust- en verblijfplaatsen en functionele omgeving jaar rond beschermd. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings-, rust- en verblijfplaatsen.

In de natuurtoets behorende bij de toelichting op het bestemmingsplan Offem-Zuid 2013 is uitgebreid stilgestaan bij de flora en fauna binnen het bestemmingsplangebied Offem-Zuid. Op basis van de natuurtoets wordt, ten behoeve van het plan Hogeweg 65, geconcludeerd dat de aanwezigheid van en effecten op meerdere vleermuissoorten, jaar rond beschermde vogelsoorten, de rugstreeppad, kleine modderkruiper en bittervoorn niet kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is een nader onderzoek verricht door IDDS (Quickscan flora- en faunaonderzoek Hogeweg 65/67 te Noordwijk – 1407G493/DBI/rap1) specifiek op de planlocatie Hogeweg 65. Het rapport is te vinden in bijlage 1. Uit dit onderzoek blijkt dat binnen het plangebied geen beschermde soorten vaatplanten, vissen, reptielen & amfibieën, jaar rond beschermde nestplaatsen van vogels en beschermde soorten van overige soortgroepen zijn te verwachten. Voor vleermuizen kan worden gesteld dat het plangebied niet geschikt is als verblijfplaats. Mogelijk dat het plangebied wel wordt gebruikt als foerageergebied, maar vanwege de kleinschaligheid van het plangebied en het ontbreken van lijnvormige elementen die ergens naar toe leiden maakt het plangebied naar verwachting geen deel uit van een significant van belang zijnde foerageergebied en/of vliegroute. Daarnaast broeden in het plangebied wel vogelsoorten maar dit zijn soorten waarvan de nesten niet jaar rond zijn beschermd.

In de onderstaande tabel zijn de soortgroepen opgenomen waarvan niet kan worden uitgesloten dat zij geschaad worden door de ingreep. De verbodsbepalingen uit de Ffw die daarbij overtreden worden zijn eveneens weergegeven.

Tabel: De beschermde soorten die mogelijk geschaad worden

Soortgroep	Effecten	Verbodsbepalingen
Vleermuizen	Negatieve invloed van kunstmatige lichtbronnen op foerageergebied en vliegroute Woensdagsche Watering en het landgoed Offem van gewone dwergvleermuis, rosse vleermuis en watervleermuis (allen tabel 3).	Niet van toepassing mits de uitstraling van kunstmatige lichtbronnen op foerageergebied en vliegroutes wordt voorkomen
Broedvogels, tijdens broedseizoen	Verstoring van algemene broedvogels binnen het plangebied en aan de randen van het plangebied (bosperceel en in de watergangen).	Niet van toepassing mits: - uitvoering van de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden - werkzaamheden gestart worden voor het broedseizoen - voorafgaand aan de rooiwerkzaamheden een inspectie plaatsvindt en indien nodig een beschermingszone wordt ingesteld. Te denken valt aan een tijdelijke afzetting rondom een struik waarin gebroed wordt.

Conclusie

Gelet op datgene wat in de bovenstaande tabel staat vermeld in de kolom “verbodsbepalingen”, kan geconcludeerd worden dat de flora- en faunawet geen belemmeringen oplevert voor de planontwikkeling. Wel dient op basis van de zorgplicht genoemd in de Flora- en faunawet bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met de aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. De in de kolom “verbodsbepalingen” opgenomen maatregelen worden uitgevoerd om een overtreding van de zorgplicht te voorkomen.

4.8 Archeologie

Het plangebied is volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingen- en beleidskaart (2011) gelegen in een gebied met een middelhoge verwachting. Voor ontwikkelingen geldt een vrijstellingsnorm van 500 m² en een vrijstellingsdiepte van 50 cm –mv. In het kader van het bestemmingsplan is het plangebied onderzocht middels een archeologisch vooronderzoek, *Plangebied Hogeweg 65 in Noordwijk – Archeologisch vooronderzoek: bureau-en verkennend booronderzoek (RAAP-Notitie 4852)*. Dit is bijgevoegd bij dit bestemmingsplan als bijlage 2.

In 2001 heeft nabij het plangebied reeds archeologisch onderzoek plaatsgevonden, waarbij het merendeel van het plangebied Offem-Zuid reeds is onderzocht (Tol, 2001). Een deel van het plangebied, waaronder de gronden van onderhavige herziening, was echter destijds niet toegankelijk, waardoor vanuit de bestemmingsplanprocedure nog niet volledig aan de onderzoeksverplichting is voldaan.

Om de archeologische gegevens voor het plangebied Offem-Zuid volledig te maken worden in de archeologische inventarisatie drie acties geadviseerd, waaronder het uitvoeren van aanvullend booronderzoek voor de ontbrekende delen.

Om invulling te geven aan de bovenstaande adviezen is door Transect een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek 'Noordwijk, Offem-Zuid Gemeente Noordwijk (Zuid-Holland), Inventariserend veldonderzoek (IVO; verkennende en karterende fase), 21 november 2012' is als bijlage 10 aan het plan toegevoegd. Het onderzoek richtte zich op twee gebieden in het plangebied Offem-Zuid. Het eerste gebied (ad 1) betreft het nog niet onderzochte deel van het plangebied en het tweede onderzoeksgebied (ad 3) betreft het gebied waar vindplaatsen waren aangetroffen.

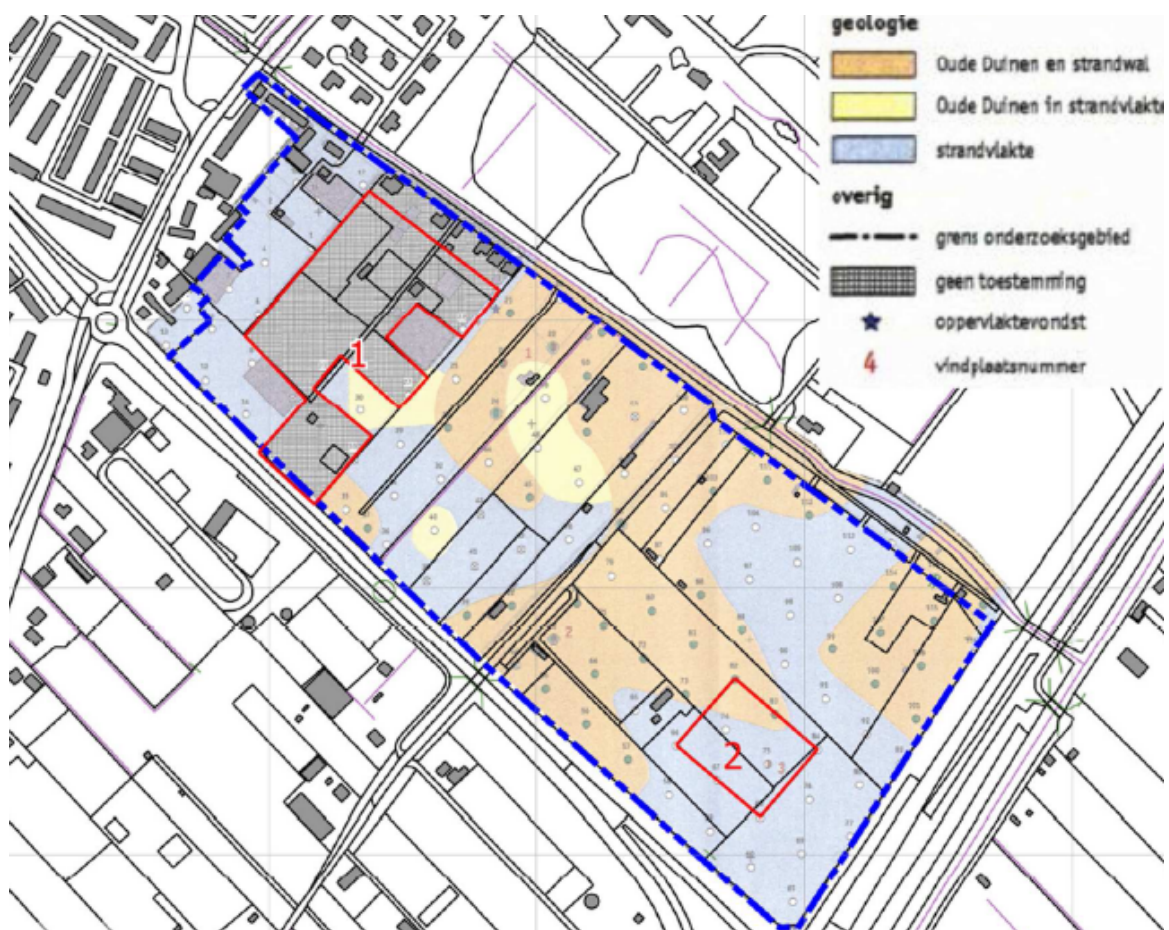
Op basis van het onderzoek kan voor onderzoeksgebied 1 worden geconcludeerd dat er een hoge verwachting is voor het aantreffen van archeologische vindplaatsen voor de periode Midden-Bronstijd – Vroege Middeleeuwen. Deze verwachting is met name gebaseerd op het

voorkomen van (deels onverstoorde) duinen en begraven bodems in combinatie met de archeologische resultaten rondom het gebied.

Zoals blijkt uit onderstaand afbeelding zijn de gronden voor het plangebied Hogeweg 65 niet meegenomen in het archeologisch onderzoek voor het bestemmingsplan 2013. Dit komt omdat betreffende gronden in particulier eigendom zijn en het bestemmingsplan 2013 zich toespitst op de ontwikkeling van een nieuwbouwwijk.

Uit het archeologisch onderzoek voor plangebied Hogeweg 65 in het kader van voorliggend bestemmingsplan blijkt evenwel dat het plangebied eveneens een hoge verwachting kent voor archeologie. Deze komt voort uit de aanwezigheid van intacte natuurlijke lagen (afzettingen) waarin archeologische resten verwacht worden.

Aangezien de archeologische verwachting op basis van het onderzoek van middelhoog is opgewaardeerd naar hoog, is een dubbelbestemming Waarde –Archeologie 2 opgenomen voor het plangebied Hogeweg 65. Dit houdt in dat bij bodemingrepen dieper dan 75 cm –mv archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is.



Conclusie

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is archeologisch vooronderzoek uitgevoerd (bijlage 2). Op grond daarvan geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting. Dit betekent een opwaardering van de archeologische verwachting zoals opgenomen op de gemeentelijke archeologische beleidskaart (2011).

Deze specifieke verwachting is in de regels en de verbeelding weergegeven als Waarde-Archeologie 2. Dit houdt in dat bij bodemingrepen dieper dan 75 cm –mv archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is.

4.9 Cultuurhistorie

In het verleden is geen ander gebruik dan de woonfunctie bekend. Er zijn geen kenmerkende landschapselementen in het geding als gevolg van het plan.

4.10 Water

Voor het watersysteem in de toekomstige situatie geeft het waterstructuurplan enkele uitgangspunten. Bij een gedetailleerde invulling van Offem-Zuid dienen deze uitgangspunten als randvoorwaarden. Het volledige waterstructuurplan is als bijlage 12 aan het bestemmingsplan Offem-Zuid 2013 toegevoegd.

Het voorliggende plan maakt een extra woning, en daarmee extra verharding mogelijk. De toename aan verhard oppervlak blijft onder de 500 m², waardoor watercompensatie niet aan de orde is.

Het te lozen hemelwater mag geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaken. De emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater moet zoveel mogelijk voorkomen worden.

Er wordt als gevolg van het plan geen watergang gedempt.

Andere uitgangspunten zoals geformuleerd door het hoogheemraadschap in het Waterbeheerplan 2010-2015 zijn niet relevant voor de ontwikkeling.

4.11 MER-beoordeling

Behalve aan de uitvoeringsaspecten zoals bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht en het Besluit ruimtelijke ordening moet ook worden getoetst aan het Besluit milieueffectrapportage (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. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, moet bepaald worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Het plan is als activiteit D.11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject) terug te vinden in onderdeel D, uit de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.. Een m.e.r.-beoordeling is daarom niet direct verplicht. Wel moet worden onderzocht of een dergelijke m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Gezien:

- de kleinschaligheid van het plan (één woning);
- de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied Coepelduynen, die ca. 1,4 kilometer bedraagt, waardoor geen significante negatieve effecten te verwachten zijn,

wordt geconcludeerd dat een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is. Wel is, in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing, het plan beoordeeld op de milieuaspecten die elders in dit hoofdstuk zijn opgenomen.

5.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel de realisatie van een woning mogelijk te maken. Het bestemmingsplan geeft het juridisch-planologische kader voor de herontwikkeling.

5.2 Planvorm

5.2.1 Verbeelding en regels

Het bestemmingsplan 'Offem-Zuid – Hogeweg 65' bestaat uit een verbeelding van de bestemmingen en de daaraan verbonden regels. De bestemming van de gronden is geometrisch bepaald door middel van lijnen, coderingen en arceringen. Bij de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen.

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan ook aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. Voor de regeling is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Offem-Zuid 2013'.

5.2.2 Bestemmingsvlak en bouwvlak

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

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

5.3 Opbouw regels

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

5.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan conform Offem-Zuid 2013. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. In dit artikel is onder meer bepaald hoe de dakhelling, de oppervlakte, de goothoogte en de bouwhoogte van een bouwwerk worden bepaald.

5.3.2 Bestemmingsregels

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

Tuin

Het is gewenst de gronden die zijn gelegen tussen de woning en de voorste perceelsgrens langs de Hogeweg zoveel mogelijk te vrijwaren van bebouwing. Zodoende ontstaat ter plaatse een rustig straat- en bebouwingsbeeld. Aan de gronden is derhalve de bestemming 'Tuin' toegekend, in de lijn van de andere (woon)bebouwing langs de Hogeweg. Op deze gronden gelden beperkingen ten aanzien van bouwen. Alleen gebouwen aan een woning zijn toegestaan, zoals bijvoorbeeld de bouw van erkers, bergingen en ingangspartijen en andere bouwwerken zoals erf- of perceelsafscheidings en tuinmeubilair zijn toegestaan. Indien op gronden bestemd voor wonen, grenzend aan de tuinbestemming, een garage aanwezig is, dan is het toegestaan om in de tuinbestemming te parkeren. Het creëren van een toegangsweg naar de nieuwe woning is ook toegestaan onder voorwaarde dat het water niet gedempt mag worden.

Wonen

De woning krijgt de bestemming "Wonen". Deze gronden zijn bestemd voor wonen, beroep aan huis en tuinen en erven.

Binnen de woonbestemmingen zijn bouwvlakken opgenomen, waarbinnen het maximale bouwingspercentage 100% bedraagt. Daarnaast geldt voor de nieuwe woning een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximale inhoudsmaat van 900 m³. Voor de woning Hogeweg 65 zijn de maatvoeringen uit het bestemmingsplan Offem-Zuid 2013 overgenomen.

Aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen ook buiten de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

De oppervlakte van beroep en bedrijf aan huis mag niet meer bedragen dan 33% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de aan- of uitbouwen en bijgebouwen, tot een maximum van 50 m². Horeca, detailhandel of groothandel en bedrijven die zijn aangeduid als categorie 1 of 2 (met uitzondering van bed & breakfast en gastouderopvang) op de in de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan. Ook is het gebruik van lichtreclame niet toegestaan.

Het wonen in vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan en is daarom aangemerkt als een gebruik in strijd met het bestemmingsplan.

Waarde - Archeologie 2

Gronden met deze dubbelbestemming zijn naast de ter plaatse aanwezige hoofdbestemming ook bestemd voor de bescherming van aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is onder andere nodig wanneer het werkzaamheden betreft die dieper gaan dan 75 centimeter onder het maaiveld. De gemeente is het bevoegd gezag. Werkzaamheden in het kader van normaal beheer en onderhoud zijn wel toegestaan.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de dubbelbestemming van het plan te wijzigen, verschuiven, vergroten of verkleinen of te verwijderen, voor zover de aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden daartoe aanleiding geeft.

5.3.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Het artikel "Antidubbeltelbepaling" bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels staan bepalingen die gelden voor het bouwen binnen alle bestemmingen in dit bestemmingsplan. In de algemene bouwregels is onder andere geregeld dat ondergeschikte bouwdelen zoals, plinten, gevelversieringen en overstekende daken buiten beschouwing worden gelaten indien de overschrijding van de bouwgrens niet meer dan 1,5 meter bedraagt. Daarnaast is ook bepaling opgenomen hoe omgegaan wordt met de maatvoeringen van bestaande bouwwerken.

Algemene gebruiksregels

Deze gebruiksregel regelt het verbod om gronden te bebouwen of te gebruiken in strijd met de bestemming. Het gaat daarbij onder andere om het gebruik van gronden en bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting of bedrijfsmatige vuurwerkopslag.

Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels is geregeld dat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kunnen verlenen voor onder andere het afwijken van maten en percentages tot maximaal 10%, ten behoeve van het bouwen van bouwwerken, niet bestemd voor bewoning, van maximaal 30 m² of voor het oprichten van antennemasten met een hoogte van maximaal 20 meter.

Algemene wijzigingsregels

Met de algemene wijzigingsregels kunnen burgemeester en wethouders de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen wijzigen. De geldende oppervlakte mag met niet meer dan 10% worden vergroot of verkleind en grenzen mogen met niet meer dan 10 meter worden verschoven.

5.3.4 Overgangs- en slotregel

Overgangsregels

Het overgangsrecht dient om bouwwerken en gebruiksvormen, die in het verleden legaal zijn gerealiseerd maar nu afwijken van het nieuwe plan, (voorlopig) gehandhaafd respectievelijk voortgezet mogen worden. Zolang voldaan wordt aan de overgangsregels, worden deze bouwwerken en gebruiksvormen gedoogd.

De formulering van de overgangsregels is letterlijk zo voorgeschreven door het Bro (Besluit ruimtelijke ordening).

Slotregel

In de slotregel is de officiële naam van het bestemmingsplan aangegeven.

6.

Economische uitvoerbaarheid

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

Het kostenverhaal wordt vastgelegd door middel van een zgn. anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Deze anterieure overeenkomst moet worden gesloten voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

7.1 Overleg met betrokken instanties en planproces

Het ontwerpbestemmingsplan 'Offem-Zuid – Hogeweg 65' wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de volgende instanties:

- Provincie Zuid-Holland;
- Hoogheemraadschap van Rijnland.

7.2 Ontwerpfase

Parallel aan het vooroverleg heeft het ontwerpbestemmingsplan in het kader van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken ter inzage gelegen van 20 november tot 31 december 2014. Tijdens de tervisie ligging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Tevens zijn geen reacties ontvangen van andere overheden in het kader van het vooroverleg.

7.3 Vaststelling en beroep

In de raadsvergadering van 18 februari 2015 is besloten overeenkomstig artikel 3.8, lid 3 en lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan met bijbehorende stukken conform de wettelijke bepalingen bekend te maken en gedurende een periode van zes weken vrij te geven voor beroep.

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.

7.4 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 de lange duur immers ook met name die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan mag het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is ook aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

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 de toelichting

- Bijlage 1 Quicksan flora- en faunaonderzoek Hogeweg 65/67 te Noordwijk
 IDDS
 1407G493/DBI/rap1
- Bijlage 2 Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en verkennend Veldonderzoek
 Plangebied Hogeweg 65 in Noordwijk
 RAAP
 4852

