

# **Bestemmingsplan Kavels voormalig pompstation Langeveld**

Vastgesteld

Gemeente Noordwijk

Sweco Nederland B.V.  
Alkmaar, 7 juli 2016

# Verantwoording

**Titel** : Bestemmingsplan Kavels voormalig pompstation Langeveld

**Subtitel** :

**Projectnummer** : 246797

**Referentienummer** : GM-0170630

**Revisie** : VA01

**Datum** : 7 juli 2016

**Auteur(s)** : R.W. Dekker

**E-mail adres** : ronald.dekker@grontmij.nl

**Gecontroleerd door** : F. Sino

**Paraaf gecontroleerd** :

**Goedgekeurd door** : R. Krom

**Paraaf goedgekeurd** :

**Contact** : Sweco Nederland B.V.  
Robijnstraat 11  
1812 RB Alkmaar  
Postbus 214  
1800 AE Alkmaar  
T +31 88 811 66 00  
F +31 30 310 04 14  
www.sweco.nl

# Inhoudsopgave

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| TOELICHTING.....                                                  | 5  |
| 1 Inleiding .....                                                 | 6  |
| 1.1 Aanleiding .....                                              | 6  |
| 1.2 Ligging en beschrijving plangebied .....                      | 6  |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan .....                                | 7  |
| 1.4 Leeswijzer .....                                              | 8  |
| 2 Plangebied.....                                                 | 9  |
| 2.1 Inleiding .....                                               | 9  |
| 2.2 Het plangebied en omgeving .....                              | 9  |
| 2.3 Ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied ..... | 10 |
| 3 Planbeschrijving .....                                          | 12 |
| 3.1 Het plan .....                                                | 12 |
| 3.2 Beoogde inrichting omliggende gebied .....                    | 13 |
| 3.3 Toekomstig beheer terrein.....                                | 13 |
| 4 Beleidskader .....                                              | 15 |
| 4.1 Algemeen.....                                                 | 15 |
| 4.2 Rijksbeleid.....                                              | 15 |
| 4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....               | 15 |
| 4.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking .....                  | 15 |
| 4.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening .....          | 16 |
| 4.3 Provinciaal beleid .....                                      | 17 |
| 4.3.1 Visie ruimte en mobiliteit.....                             | 17 |
| 4.3.2 Verordening Ruimte 2014.....                                | 17 |
| 4.4 Regionaal en gemeentelijk beleid .....                        | 19 |
| 4.4.1 Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland 2020 .....   | 19 |
| 4.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030 .....             | 19 |
| 4.4.3 Natuurbeleidsplan Noordwijk .....                           | 19 |
| 4.4.4 Waterbeheersplan Rijnland 2016-2021 en de Keur .....        | 19 |
| 4.5 Conclusie beleidskader .....                                  | 20 |
| 5 Milieu- en omgevingsaspecten .....                              | 21 |
| 5.1 Algemeen.....                                                 | 21 |
| 5.2 Water .....                                                   | 21 |
| 5.3 Bodem .....                                                   | 21 |
| 5.4 Archeologie .....                                             | 22 |
| 5.5 Flora en fauna .....                                          | 23 |
| 5.6 Geluid .....                                                  | 24 |
| 5.7 Luchtkwaliteit .....                                          | 25 |
| 5.8 Externe veiligheid .....                                      | 25 |
| 5.9 Bedrijven en milieuzonering.....                              | 25 |
| 5.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling .....                           | 26 |
| 5.11 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren.....                  | 26 |

|     |                                       |    |
|-----|---------------------------------------|----|
| 6   | Juridische planbeschrijving.....      | 27 |
| 6.1 | Algemeen.....                         | 27 |
| 6.2 | Planregels.....                       | 27 |
| 6.3 | Handhaafbaarheid.....                 | 29 |
| 7   | Financiële uitvoerbaarheid.....       | 30 |
| 8   | Maatschappelijke uitvoerbaarheid..... | 31 |
| 8.1 | Overleg .....                         | 31 |
| 8.2 | Overleg en inspraak .....             | 31 |
| 8.3 | Procedure .....                       | 31 |
| 8.4 | Ambtelijke wijzigingen .....          | 31 |

## TOELICHTING

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Het voormalig pompstation Langeveld is sinds medio jaren '90 niet meer in gebruik als drinkwaterpompstation. De locatie en omgeving bieden goede aanknopingspunten voor natuurontwikkeling: de ligging tussen het hoge duinmassief van o.a. de Blink en de lager gelegen bollengronden in Polder Langeveld evenals de logische aansluiting op Langeveld fase 1 en 2. Fasen 1 en 2 zijn in de periode 2002 – 2006 gerealiseerd.

Om natuurontwikkeling te kunnen realiseren moet het voormalige waterwingebied heringericht worden en het voormalige pompstation worden gesloopt. Om de herinrichting en de sloop te kunnen bekostigen is destijds gebruik gemaakt van de ruimte voor ruimte regeling van de Provincie Zuid-Holland. De gemeente Noordwijk heeft in 2010 (vrijstellingsbesluit verzonden op 31 maart 2010) vrijstelling verleend voor het inrichten van het gebied van het voormalige pompstation tot natuurgebied. Binnen de voorwaarden van de toen geldende ruimte voor ruimte-regeling kon toen vrijstelling verleend worden voor twee compensatiewoningen. In het licht van de toenmalige woningmarkt is destijds echter gekozen om één grote compensatiewoning op een kavel van 2.000 m<sup>2</sup> te realiseren.

De voorgenomen ontwikkeling is nog niet gerealiseerd. Vanwege de gewijzigde marktsituatie is de oorspronkelijke planvorming, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, onuitvoerbaar gebleken. Mede als gevolg van de gewijzigde situatie op de woningmarkt, is de grote villakavel niet verkocht. Dit heeft er toe geleid dat ook de sloop van het voormalige pompgebouw en herontwikkeling van de omliggende gronden nog niet van de grond gekomen is. Waarmee de laatste fase van de natuurontwikkeling van het Langeveld nu achterblijft bij de oorspronkelijke planning (medio 2012).

In het vigerende bestemmingsplan was in één grote villakavel voorzien voor het zeer hoge marktsegment. Uit marktsignalen blijkt dat verkoop daarvan onder de huidige gewijzigde marktomstandigheden niet meer realiseerbaar is. Een ontwikkeling die ook teruggezien wordt in de recente herziening van de planvorming voor Landgoed Sancta Maria waar ook de oorspronkelijke grote villakavels zijn herverkaveld.

Door twee kleinere kavels van ca. 1000 m<sup>2</sup> mogelijk te maken in het bestemmingsplan kan de totale herontwikkeling nieuw leven ingeblazen worden. Mede omdat voor beide kavels reeds voorlopige koopovereenkomsten zijn ondertekend. Omdat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren bestaan tegen dit plan, is het plan verder uitgewerkt. Het vigerende bestemmingsplan laat echter maar één (grote) woning toe op de locatie. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarbij de bouwmogelijkheden op de reeds vergunde kavel ruim worden gehalveerd, de kavels worden verkleind tot 1.000 m<sup>2</sup> waarmee één extra woningbouw-kavel van eveneens 1.000 m<sup>2</sup> wordt toegestaan.

## 1.2 Ligging en beschrijving plangebied

Het gebied ligt in de binnenduinderand en grenst in het westen aan de Amsterdamse waterleidingduinen, in het noorden aan de Langevelderslag en in het oosten aan de Kapelleboslaan. De locatie en ligging van het plangebied is in figuur 1.1 weergegeven. De totale oppervlakte van het voormalige waterwingebied en pompstation is ca. 8,4 ha en bestaat uit het pompstation (0,8 ha); een voormalig bollenveld (1,3 ha); rietland, ruigte en bos (6,2 ha) en een enclave met twee

voormalige dienstwoningen (thans in particulier eigendom, 0,1 ha). Op het terrein van het voormalige pompstation bevinden zich nu nog de opstallen en gebouwen. Het plangebied heeft betrekking op het terrein van het pompstation en de reeds bestemde woningbouwkavel.



Figuur 1.1: Ligging plangebied

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Zee, Strand en Duin' zoals dit is vastgesteld door de gemeenteraad van Noordwijk op 27 juni 2013. In dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming Natuur en Wonen. Binnen de bestemming Wonen is een bouwvlak van 700 m<sup>2</sup> opgenomen die voor 100% mag worden bebouwd met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie – 2 en Waarde – Natuur – Natura 2000 ter bescherming van de archeologische respectievelijk natuurlijke waarden van het gebied. In figuur 2.1 is een uitsnede van de plankaart van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



*Figuur 1.2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Zee, Strand en Duin' (plangebied ligt binnen het rode kader)*

De voorgenomen ontwikkeling van een tweede woningbouwkavel op de locatie is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

#### 1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting, waarin de achterliggende gedachten bij het bestemmingsplan zijn verwoord. In het eerste hoofdstuk van de toelichting zijn de aanleiding en het doel van het bestemmingsplan verwoord. Hoofdstuk twee geeft een beeld van de huidige situatie in het plangebied. Er wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke opzet en de aanwezige functies. Het derde hoofdstuk geeft een planbeschrijving, waarin de ontwikkeling en het gewenste, ruimtelijk beeld onder woorden worden gebracht. In hoofdstuk vier wordt aandacht besteed aan het beleidskader en regelgeving. De verschillende milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op ruimtelijke ontwikkelingen komen aan bod in hoofdstuk vijf. Een toelichting op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan wordt gegeven in hoofdstuk zes. Hoofdstuk zeven beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan waarin ook de economische uitvoerbaarheid aan bod komt. In het laatste hoofdstuk wordt de procedure van het bestemmingsplan uiteengezet.

## 2 Plangebied

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Er wordt ingegaan op de positie van het plangebied ten opzichte van de omgeving, de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied.

### 2.2 Het plangebied en omgeving

Het plangebied ligt in de binnenduinrand in de gemeente Noordwijk. Ten westen van het plangebied grenst de locatie aan een woning en aan landbouwgrond. In het zuidwesten bevindt zich een camping. Rondom het gebied liggen recreatieve fiets- en wandelroutes. Het plangebied heeft een eigen ontsluiting via het Kapellebospad naar de Kapelleboslaan.



De potenties voor natuurontwikkeling in de binnenduinrand zijn hoog door de seizoensgebonden kwelinvloeden vanuit het hoge duin. Het terrein van Dunea (voorheen Duinwaterbedrijf Zuid-Holland) had voorheen de functie van waterwingebied en pompstation, maar deze functies zijn rond 1995 beëindigd. In 2001 is door Dunea en Stichting Het Zuid-Hollands Landschap (ZHL) een plan opgesteld voor de Herinrichting Binnenduinrand Langeveld met als doel het verbeteren van:

- de biodiversiteit in de Binnenduinrand;
- de ruimtelijke kwaliteit in het gebied;
- de waterhuishouding in het gebied;
- de mogelijkheden voor extensieve recreatie in het gebied.

In 2002 is fase 1 van het herinrichtingsplan uitgevoerd. Een deel van deze fase had betrekking op het terreindeel van Dunea en bestond uit het plaggen van circa 2 ha terrein, het graven van een duinbeek en vervanging van een duiker. Het ZHL heeft ook fase 2 gerealiseerd en daarmee hun deel van het plan uitgevoerd.



Fase 1

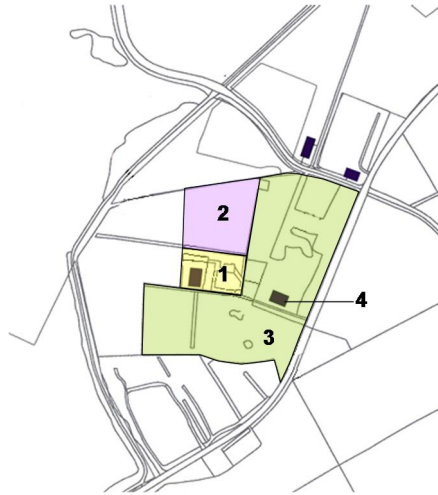
Fase 2

Voor Dunea is het complexer om aan fase 3 van het herinrichtingsplan invulling te geven. Voor dat nieuwe natuur gerealiseerd kan worden moet namelijk eerst het pompstation worden gesloopt. Dat brengt hoge kosten met zich mee. Om deze reden is in 2010 gebruik gemaakt van de ruimte voor ruimte-regeling. Door middel van beperkte woningbouw kan de sloop van het pompgebouw en de herinrichting van het terrein tot natuurgebied worden gefinancierd. De sloop en herontwikkeling hebben geen financiële gevolgen voor de gemeente Noordwijk.

### 2.3 Ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied

Het terrein had voorheen de functie van waterwingebied en pompstation. Deze functies zijn rond 1995 beëindigd. Op het terrein bevinden zich echter nog wel de opstallen behorende bij het pompstation. De totale oppervlakte van het terrein is ca. 8,4 ha, bestaande uit:

1. gebouwen (0,8 ha);
2. voormalig bollenveld (1,3 ha);
3. rietland, ruigte en bos (6,2 ha);
4. enclave met twee voormalige dienstwoningen (thans particulier eigendom - 0,1 ha).



*Figuur 2.1: Huidige situatie*

Het plangebied waar dit bestemmingsplan op ziet, heeft betrekking op locatie 1 op bovenstaande kaart.

## 3 Planbeschrijving

### 3.1 Het plan

De gemeente Noordwijk heeft in 2010, binnen de voorwaarden van ruimte voor ruimte, vrijstelling van het bestemmingsplan ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) verleend voor het inrichten van het gebied van het pompstation tot natuurgebied en het realiseren van één grote compensatiewoning op een kavel van 2.000 m<sup>2</sup>. De voorgenomen ontwikkeling is tot op heden niet gerealiseerd. Vanwege de gewijzigde marktsituatie is de oorspronkelijke planvorming, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, onuitvoerbaar gebleken. Mede als gevolg van de gewijzigde situatie op de woningmarkt, is de grote villakavel niet verkocht. Dit heeft er toe geleid dat ook de gewenste sloop van het voormalige pompgebouw en herontwikkeling van de omliggende gronden nog niet van de grond gekomen is. Hierdoor blijft de laatste fase van de natuurontwikkeling van het Langeveld nu achter bij de oorspronkelijke planning (medio 2012).

Het voormalige pompstation Langeveld is uniek gelegen in de binnenduinstrand, op de overgang van de duinen naar het agrarisch cultuurlandschap. De locatie is niet meer in gebruik als pompstation en grenst aan een prachtig Natura2000-gebied. In het oorspronkelijke plan was voorzien in één grote villakavel voor het zeer hoge marktsegment. Binnen de voorwaarden van de toen geldende ruimte voor ruimte-regeling kon vrijstelling worden verleend voor twee compensatiewoningen. In het licht van de toenmalige woningmarkt is er toen echter voor gekozen om één grote compensatiewoning op een kavel van 2.000 m<sup>2</sup> te realiseren.

Uit marktsignalen blijkt dat verkoop daarvan onder de huidige gewijzigde marktomstandigheden niet meer realiseerbaar is. Een ontwikkeling die ook teruggezien wordt in de recente herziening van de planvorming voor Landgoed Sancta Maria waar ook de oorspronkelijke grote villakavels zijn herverkaveld. Door alsnog twee kleinere kavels van ca. 1000 m<sup>2</sup> mogelijk te maken in het bestemmingsplan kan de totale herontwikkeling snel nieuw leven ingeblazen worden. Mede omdat voor beide kavels reeds voorlopige koopovereenkomsten zijn ondertekend.

Omdat deze ontwikkeling snel kan zorgen voor een totale ruimtelijke kwaliteitsverbetering op de locatie, is besloten om de bouwrechten op de reeds vergunde kavel ruim te halveren en in het plan een tweede kavel op te nemen. Op deze wijze blijft het financieel haalbaar om over te gaan tot sloop van het voormalige pompstation en herinrichting van het terrein en voormalig waterwingebied tot natuurgebied.

De planaanpassing beoogt de situering van één woning op de huidige locatie van het pompstation en de andere woning ter plaatse van de voormalige moestuin op het erf van het pompstation; de rest van het bebouwde deel van het pompstation wordt toegevoegd aan het natuurgebied. Hiermee wordt bereikt dat 78% van het oppervlak van het pompstation inclusief voormalige moestuin op het erf wordt toegevoegd aan het natuurgebied. De splitsing in twee bouwka- vels leidt niet tot een groter bebouwd oppervlak.

Beide kavels zijn circa 1.000 m<sup>2</sup> groot. Voor beide kavels geldt een bouwvlak van 300 m<sup>2</sup> en een maximale inhoud van 1.000 m<sup>3</sup>. Op grond van het ruimte voor ruimte-kader zouden destijds twee kavels van 881,25 m<sup>3</sup> mogelijk zijn. De nu voorgestelde inhoudsmaat van 1.000 m<sup>3</sup> per kavel is te verantwoorden in het licht van het feit dat naast de sloop van de bebouwing en verwijdering van de verharding, een natuurontwikkeling van 7 hectare mogelijk wordt gemaakt. Het terrein van het te saneren pompstation zal bij deze gronden worden betrokken. Daarnaast is deze maat acceptabel gezien de kwalitatieve aansluiting die wordt gezocht met het landschap

van het omringende natuurgebied en de geïsoleerde ligging aan het Kapellebospad. De planontwikkeling sluit ook aan bij de woningen die op korte afstand van het plangebied, op Landgoed Sancta Maria, met een inhoud van 1.750 m<sup>3</sup> tot 2.000 m<sup>3</sup> zijn toegestaan. Tot slot kan worden opgemerkt dat het vigerende bestemmingsplan op deze locatie een woning met een inhoud van ruim 3.000 m<sup>3</sup> mogelijk maakt vanwege het feit dat de inhoudsmaat binnen het bouwvlak niet is begrensd. De voorgenomen planontwikkeling betekent dan ook een forse inperking van de bebouwingsmogelijkheden, zowel in oppervlak als inhoud, ten opzichte van wat er nu planologisch is toegestaan.

De locatie voor de compensatiewoningen wordt zodanig geprojecteerd, dat er optimale ruimtelijke kwaliteitsverbetering ontstaat. De ligging aan het Kapellebospad, naast het perceel van de dienstwoningen, is goed ontsloten en ligt in de bebouwingslijn van de bestaande woningen. De claim op de natuurlijke omgeving wordt hiermee tot een minimum beperkt. Het inrichtingsplan is in figuur 3.1 weergegeven.

### 3.2 Beoogde inrichting omliggende gebied

De locatie biedt goede aanknopingspunten voor natuurontwikkeling: de ligging tussen het hoge duinmassief van o.a. de Blink en de lager gelegen bollengronden in Polder Langeveld evenals de logische aansluiting op de reeds uitgevoerde fase 1 en 2 van het project. De potentie voor natuurontwikkeling in de binnenduinrand is hoog door de seizoensgebonden kwelinvloeden vanuit het hoge duin. Het streefbeeld voor natuurontwikkeling in het omliggende gebied (ca. 7 ha.) bestaat uit een halfopen landschap van droog tot vochtig loofbos gecombineerd met aan te planten dennenbos bij de duinen en natte tot droge schraalgraslanden met gradiëntrijke structurovergangen. Op het voormalige bollenveld komen twee poelen met kunstduin en de bestaande beek wordt omgelegd. De betonnen opbouw van de waterwinputten wordt verwijderd en de putten worden afgedicht.

Het natuurdeel van het plangebied wordt in opdracht van Dunea heringericht voor de habitattypen duinbossen (habitattypen H2180A en H2180b) met deels grijze duinen (H2130) en een klein oppervlak vochtige duinvallei (H2190). De herinrichtingsmaatregelen zijn getoetst door de Omgevingsdienst Haaglanden en de inrichtingsschets is bijgevoegd bij de brief<sup>1</sup> d.d. 28 november 2014. De herinrichtingsmaatregelen zijn afgestemd met de provincie en zullen worden opgenomen in het beheerplan voor het Natura 2000 Kennemerland-Zuid. Het beheer zal conform het Natura 2000 beheerplan uitgevoerd worden door een natuurbeherende organisatie. Dunea draagt zelf zorg voor dit beheer dan wel zal dit overdragen aan het Zuid-Hollands Landschap.

In het ontwerp wordt het karakter van het natuurlijke gebied aanzienlijk vergroot; 78% van het oppervlak van het pompstation inclusief voormalige moestuin op het erf wordt toegevoegd aan het natuurgebied. De uitstraling van dit gebied komt letterlijk tot aan de randen van de woonkavels. Door het toevoegen van enkele duinen worden de twee nieuwe woonkavels en de bestaande woonkavels ruimtelijk van elkaar gescheiden en hebben zij alleen een prachtig uitzicht over het natuurgebied. De toevoeging van enkele poelen sluit aan bij de naastgelegen natuurontwikkeling en de gewenste doelsoorten en habitattypen. Vergezichten tussen de kavels door en uitzicht vanaf de kavels zorgt voor een unieke beleving van het natuurgebied. Het bestaande slotenpatroon blijft gehandhaafd en refereert aan een cultuurhistorisch verleden.

### 3.3 Toekomstig beheer terrein

Dunea heeft het voornemen om na herinrichting van het terrein het gebied over te dragen aan een natuurorganisatie. Op dit moment is nog niet bekend welke organisatie hiervoor in aanmerking komt. Gelet op de situering van het voormalige pompstation ten opzichte van het natuurgebied Langeveld, gaat een eerste gedachte uit naar een overdracht van de gronden naar de Stichting Het Zuid-Hollands landschap. Het eigendom, beheer én onderhoud komt daarmee in

<sup>1</sup> Brief Omgevingsdienst Haaglanden, ondertekend door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, 28 november 2014, kenmerk ODH-2014-00623050

handen van één organisatie. Voor het Kapellebospad zal een zakelijk recht van overpad worden gevestigd voor de huidige en toekomstige bewoners.



**Figuur 3.1: Inrichtingsplan**

## 4 Beleidskader

### 4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling past binnen het door de overheid vastgestelde beleid. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal en regionaal en gemeentelijk beleid.

### 4.2 Rijksbeleid

#### 4.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De hoofdlijnen van de Structuurvisie gaan over bereikbaarheid, concurrentiekracht, leefbaarheid en veiligheid.

In de Structuurvisie wordt een groot deel van ruimtelijke ordeningskwesties bij de provincies en gemeenten neergelegd. Zo staat in de Structuurvisie dat het rijk afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap aan de provincies en gemeenten overlaat, het budget voor provinciaal en regionaal verkeer en vervoer ook bij provincies en gemeenten komt te liggen en gemeenten ruimte krijgen voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het beleid dat in de structuurvisie is neergelegd wordt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd in regelgeving. Hierin zijn directe regels voor provincies en gemeenten opgenomen die de rijksbelangen beschermen.

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 zekerstellen 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.

Binnen deze drie hoofddoelen benoemt het Rijk onderwerpen van nationaal belang en welke instrumenten voor deze belangen worden ingezet.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de hoofddoelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie. Met de ontwikkeling wordt de ruimtelijk-economische structuur op lokaal niveau versterkt. Hierbij wordt een leefbare en veilige omgeving gewaarborgd met behoud van natuurlijke en cultuurhistorische waarden. De verantwoordelijkheid voor deze opgave bevindt zich echter primair op lokaal niveau. Dit beleid, en het andere rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening, heeft zijn doorwerking in het, meer specifieke, provinciale en gemeentelijke beleid gekregen, bijvoorbeeld in de Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' en de gemeentelijke structuurvisie. Dit provinciale en gemeentelijke beleid wordt in de volgende paragrafen besproken.

#### 4.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Per 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op enkele onderdelen gewijzigd. Eén van deze wijzigingen betreft de toevoeging van een artikellid aan artikel 3.1.6 Bro. In artikel

3.1.6, lid 2 Bro is nu voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld."

Met onderhavig bestemmingsplan wordt één extra woning op de locatie mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 7 woningen. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking niet hoeft te worden doorlopen.

Ondanks het feit dat de ladder niet hoeft te worden doorlopen, staat vast dat er behoefte bestaat aan het plan gezien de voorlopige koopovereenkomsten die hiervoor zijn ondertekend. De ontwikkeling vindt plaats buiten het bestaand stads- en dorpsgebied omdat er een koppeling ligt met het te slopen pompgebouw en transformatie van het terrein naar natuur.

#### 4.2.3 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het beleid zoals neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is in regels gevat in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voor zover deze volgens het rijk in bestemmingsplannen moeten worden overgenomen. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). Het Rijk beëindigt de rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones en het verstedelijkingsbeleid. In het Barro worden de rijksdoelen en nationale belangen limitatief beschreven.

Het belang 'Kustfundament' is van toepassing op het plangebied. In het beleid is onderscheid gemaakt tussen het stedelijk gebied en het onbebouwde gebied van het kustfundament. Doel hiervan is het voorkomen van nieuwe bebouwing in het onbebouwde gebied van het kustfundament. In artikel 2.3.5 Barro (bouwen in het kustfundament buiten stedelijk gebied) is een regeling opgenomen waarbij nieuwe bebouwing in principe niet is toegestaan. Echter geldt dit niet voor:

- bouwwerken ten behoeve van tijdelijke of seizoensgebonden activiteiten;
- herbouw of verbouw van een bestaand bouwwerk;
- bouwwerken voor het openbaar belang, zoals:
  - bouwwerken voor telecommunicatievoorzieningen, opsporing, winning, opslag en transport van olie, gas en water, transport van elektriciteit en kleinschalige opwekking van elektriciteit door middel van windturbines;
  - bouwwerken voor het operationeel beheer van natuur of van hulpdiensten;
  - bouwwerken voor de waterstaatkundige functie van het kustfundament;

- bouwwerken die bijdragen aan de versterking van het zandige deel van het kustfundament.

Bij de onderhavige ontwikkeling is sprake van sloop van het voormalig pompgebouw en beperkte nieuwbouw in de vorm van twee woningen, waarbij één woning reeds planologisch mogelijk is. Het bebouwd oppervlak neemt met de ontwikkeling af. Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat artikel 2.3.5, eerste lid, van het Barro niet van toepassing is. Op basis hiervan en het feit dat het gebied op circa 1,5 kilometer van de kustlijn ligt, zal uitvoering van het plan geen invloed hebben op de waterveiligheid.

## 4.3 Provinciaal beleid

### 4.3.1 Visie ruimte en mobiliteit

De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 augustus 2014 in werking getreden. De visie geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. De provincie richt zich op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met blijvende aandacht voor de kwaliteit. De VRM biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling zijn met name punt 1 en 3 relevant. Met het voorliggende plan wordt invulling gegeven aan de potentie die het gebied biedt voor natuurontwikkeling waarbij een grote impuls wordt gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Door de provincie Zuid-Holland is in het vooroverleg per brief<sup>2</sup> aangegeven dat het plan passend is binnen de Visie ruimte en mobiliteit.

### 4.3.2 Verordening Ruimte 2014

De provinciale ruimtelijke verordening is tegelijk met de structuurvisie vastgesteld en stelt algemene regels aan bestemmingsplannen met als doel het veilig stellen van provinciale belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de relevante regels die in de verordening zijn opgenomen. Hieronder wordt ingegaan op deze regels. De laatste wijziging in de Verordening Ruimte is op 1 juli 2015 doorgevoerd. Door de provincie Zuid-Holland is in het vooroverleg per brief aangegeven dat het plan passend is binnen de Verordening Ruimte 2014. Zie onderstaande voetnoot.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De ladder voor duurzame verstedelijking, die in het Barro is opgenomen, zie paragraaf 4.2.2, is overgenomen in de provinciale Verordening Ruimte. In dit kader wijst de Verordening 'bestaand stads- en dorpsgebied' aan. Het plangebied valt buiten 'bestaand stads- en dorpsgebied'.

In art. 2.1.1. van de Verordening is bepaald dat 1) een stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zonodig regionaal is afgestemd. Vervolgens dat 2) in die behoefte wordt voorzien binnen het bestaand stads- en dorpsgebied door herstructurering, transformatie of anderszins. Indien onmogelijk, dan wordt 3) voor stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stads- en dorpsgebied en niet groter dan 3 hectare, gebruik gemaakt van locaties, die:

- gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
- passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is.

<sup>2</sup> Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro inzake het voorontwerp bestemmingsplan 'Kavels voormalig pompstation Langeveld', Provincie Zuid-Holland, 3 december 2015

Met onderhavig bestemmingsplan wordt één extra woning op de locatie mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 7 woningen. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking niet hoeft te worden doorlopen.

Ondanks het feit dat de ladder niet hoeft te worden doorlopen, staat vast dat er behoefte bestaat aan het plan gezien de voorlopige koopovereenkomsten die hiervoor zijn ondertekend. De ontwikkeling vindt plaats buiten het bestaand stads- en dorpsgebied omdat er een koppeling ligt met het te slopen pompgebouw en transformatie van het terrein naar natuur.

#### *Regels voor ruimtelijke kwaliteit*

In artikel 2.2.1 zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit. Zo is bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden:

- De ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- Als de ontwikkeling niet daarbinnen past, wordt deze uitsluitend toegestaan als de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door: zorgvuldige inbedding en het treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen (aanpassen);
- Als de ontwikkeling niet binnen de aard en schaal past, wordt deze uitsluitend toegestaan als de ruimtelijke kwaliteit is gewaarborgd door: een integraal ontwerp of aanvullende maatregelen (transformeren).

Het plangebied is aangewezen als een gebied met beschermingscategorie ruimtelijke kwaliteit 1. Dit houdt in dat de ontwikkeling niet kan plaatsvinden door 'aanpassen' of 'transformeren', tenzij het gaat om een ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur, natuur of een in het Programma ruimte uitgezonderde ontwikkeling (hier niet het geval). Slotsom is dat alleen door inpassen de ontwikkeling kan plaatsvinden.

Inpassing is in de Verordening als volgt gedefinieerd: "een gebiedseigen ontwikkeling, die past bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart."

Het inrichten van het gebied van het pompstation tot natuurgebied en het realiseren van één grote compensatiewoning is in 2010 reeds planologisch mogelijk gemaakt door middel van toepassing van de ruimte voor ruimte regeling. Binnen de voorwaarden van ruimte voor ruimte had toen al vrijstelling verleend had kunnen worden voor twee compensatiewoningen. Met het onderhavige bestemmingsplan is sprake van splitsing van de reeds mogelijke gemaakte bouwka-vel waarbij het oppervlak van de bestemming 'Wonen' ruim gehalveerd wordt (van een bouwvlak van 700 m<sup>2</sup> naar een bouwvlak van twee keer 300 m<sup>2</sup>). Met deze ontwikkeling veranderen bestaande, reeds planologisch mogelijk gemaakte, structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de richtpunten van de kwaliteitskaart. Tevens wordt met deze ontwikkeling de voorgenomen sloop van het voormalig pompgebouw en herinrichting van het gebied naar natuur snel haalbaar gemaakt.

De kwaliteitskaart is voor de provincie een instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Kwaliteitskaart en richtpunten vormen een belangrijk en richtinggevend onderdeel van het handelingskader ruimtelijke kwaliteit. Deze richtpunten zijn opgesplitst in vier lagen. In het plangebied gelden de volgende lagen en kenmerken:

- Laag van de ondergrond: kustduinen;
- Laag van de cultuur- en natuurlandschappen: duinlandschap;
- Laag van de beleving: natuurgebied (gedeeltelijk, overeenkomstig EHS).

Het inrichtingsplan is met de doelstellingen en richtpunten die behoren bij bovenstaande lagen tot stand gekomen. De locatie is passend ontsloten en is passend binnen de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit. Zie hoofdstuk 3.

#### *Ecologische Hoofdstructuur*

In artikel 2.3.4 is bepaald dat een bestemmingsplan voor gronden binnen de EHS, geen bestemmingen aanwijst 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 de EHS. In paragraaf 5.5 is aangetoond dat hier aan wordt voldaan.

## **4.4 Regionaal en gemeentelijk beleid**

### *4.4.1 Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland 2020*

Regio Holland Rijnland is gelegen in de Randstad en bestaat uit vijftien verschillende gemeenten, die gezamenlijk hun ruimtelijke visie geven op de regio. In deze visie wordt gestreefd naar een regio waar het prettig wonen, werken en recreëren is en die kansen benut en bedreigingen tegengaat. De vijftien aangesloten gemeenten werken samen aan hun ambities en opgaven met als doel een goede balans te realiseren tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter.

In de structuurvisie zijn zeven kernbeslissingen opgenomen waarin de gemeenten hun belangrijkste keuzes weergeven. Eén van de keuzes betreft het versterken van de groen-blauwe kwaliteiten. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt hier invulling aan gegeven.

### *4.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie Noordwijk 2030*

De Ruimtelijke Structuurvisie van de gemeente Noordwijk is een integrale ruimtelijke visie op de bebouwde en onbebouwde omgeving van Noordwijk. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente aan. Eén van de doelen is het versterken van de landschappelijke kwaliteit in de gemeente. De onderhavige ontwikkeling geeft hier invulling aan.

### *4.4.3 Natuurbeleidsplan Noordwijk*

In februari 2006 is het Natuurbeleidsplan Noordwijk vastgesteld. In het beleidsplan is beschreven dat in de gemeente Noordwijk veel natuurgebieden en gebieden met natuurwaarden aanwezig zijn. In het Natuurbeleidsplan is de volgende visie geformuleerd: 'De gemeente Noordwijk verkeert in de bijzondere situatie dat prachtige natuurgebieden binnen de gemeentegrenzen liggen. Ook buiten deze gebieden zijn in de gemeente op veel plaatsen belangrijke natuur- en landschapswaarden aanwezig. De gemeente beschouwt dit alles als een waardevol bezit dat met zorg behandeld moet worden.'

Deze visie is in verschillende uitgangspunten op diverse beleidsterreinen vertaald. Voor de onderhavige ontwikkeling zijn de onderstaande uitgangspunten relevant:

- Bij het nemen van planologische beslissingen wordt het belang van natuur en landschap als één van de planologisch relevante factoren meegewogen;
- De gemeente stelt zich in principe positief op ten aanzien van plannen van anderen die beogen de natuurwaarden te behouden en te versterken.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt invulling gegeven aan deze uitgangspunten.

### *4.4.4 Waterbeheersplan Rijnland 2016-2021 en de Keur*

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

Aan de hand van het Waterbeheersplan (2016-2021) werkt Rijnland aan zijn ambities. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol, in de fases daarvoor heeft Rijnland een adviserende rol. Om het proces van de uitvoerings- en beheersfase echter zo goed en snel mogelijk te laten verlopen, wil Rijnland graag samen in de initiatief fase met de initiatiefnemer (van stedenbouwkundige tot architect) meedenken over het ruimtelijk plan. Als de initiatiefnemer en Rijnland elkaars speelruimte, kaders en belangen in een vroegtijdig stadium van het project kennen, kunnen kansen ook benut worden.

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een Ja, tenzij benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of wordt een watervergunning geëist. In paragraaf 5.2 wordt nader ingegaan op het aspect water in relatie tot het onderhavige plan.

#### 4.5 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is en invulling geeft aan de beleidskaders op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

## 5 Milieu- en omgevingsaspecten

### 5.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

### 5.2 Water

In het kader van de verleende artikel 19 WRO vrijstelling (2010) is een watertoets<sup>3</sup> opgesteld en heeft afstemming plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Rijnland (HHRs). Rijnland heeft geconcludeerd dat de herinrichting van het plangebied leidt tot een verbetering van de waterhuishouding. De afvoerstructuur wordt verbeterd. Daarnaast wordt de duinbeek op een meer natuurlijke wijze ingericht (natuurvriendelijke oevers). De sterke afname van de verhardingen reduceert de run-off naar de ontwateringsmiddelen en belast daarmee minder het poldergebied van Langeveld. De aanleg van de poel heeft vooral een ecologische betekenis. De wijzigingen aan het watersysteem hebben geen gevolgen voor de waterhuishouding in het bestaande bol- en gebied, dat met grondwateronttrekking en drainage wordt gereguleerd.

Met betrekking tot het aspect water leidt het gewijzigde plan niet tot belangrijke nieuwe aandachtspunten. Bij de invulling van de waterhuishouding wordt nog steeds voortgeborduurd op fase 1 en 2: de duinbeek wordt op natuurlijke wijze doorgetrokken naar de betegelde goot parallel aan het Kapellebospad. In het voormalige bollenperceel worden twee duinpoelen gegraven. De sloop van het pompgebouw en het weghalen van de verharding leidt tot een afname van het verhard oppervlak van circa 0,5 ha. Daarbij komt nog de verkleining van het bouwvlak met circa 100 m<sup>2</sup>. Per saldo vindt er in combinatie met de ontwikkeling van twee woningbouwkavels een forse afname in verhard oppervlak plaats. Dit leidt tot een vermindering van de belasting van de bestaande afwatering. Regenwater voegt zich bij het grondwater en uiteindelijk wordt overtollig grondwater geleidelijk afgevoerd met de beek.

De aangepaste ontwerptekening wordt in het kader van wettelijk verplichte vooroverleg met Rijnland afgestemd.

### 5.3 Bodem

In 2008 is ter plaatse van het voormalige pompstation Langeveld te Noordwijk een verkennend bodemonderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd. Ter plaatse van het woningbouwdeel zijn bij het onderzoek in 2008 geen of slechts lichte verontreinigingen aangetoond. Om dit terreindeel geschikt te maken voor het toekomstige gebruik als woningbouw behoeften vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen maatregelen te worden getroffen.

In het nieuwe plan is voorzien in twee bouwkavels: één ter plaatse van de kavel zoals dat in 2008 al was voorzien (eerste kavel) en één nieuw kavel direct ten westen hiervan (tweede kavel). Deze tweede kavel is gepland op een gedeelte van het in 2008 voorziene natuurgebied.

<sup>3</sup> Watertoets voormalig pompstation DZH, Grontmij Nederland BV, 23 juni 2008

<sup>4</sup> Verkennend bodemonderzoek Pompstation Langeveld te Noordwijk, Grontmij Nederland BV, 12 juni 2008

Ten einde na te gaan of de bodem ter plaatse van deze tweede kavel vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor woningbouw en het nieuwe plan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem uitvoerbaar is, zijn de resultaten van het in 2008 verrichte onderzoek in april 2015 aan de hand van het vigerende beleid opnieuw beoordeeld.

Een groot deel van de tweede kavel is geprojecteerd op de voormalige reinwaterkelder. Uit het verkennend bodemonderzoek uit 2008 blijkt dat enkele boringen ter plaatse van de kavel zijn verricht en enkelen in de directe nabijheid. Op basis van de analyseresultaten blijkt dat in de bodem ter plaatse van de tweede kavel eveneens geen of slechts lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. Ook voor deze kavel geldt dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen maatregelen behoeven te worden getroffen om het geschikt te maken voor het toekomstige gebruik als woningbouw.

Wel wordt opgemerkt dat het onderzoek uit 2008 dateert en dat de gegevens daarmee in principe verouderd zijn. Voor het indienen van een omgevingsvergunning activiteit bouwen zullen de onderzoeksresultaten daarom naar verwachting moeten worden geactualiseerd.

## 5.4 Archeologie

In 2008 is archeologisch onderzoek<sup>5</sup> uitgevoerd in het kader van het de herinrichting van Langeveld fase 3, waar het onderhavige plangebied onderdeel van uit maakt. In het bureauonderzoek is gebruik gemaakt van diverse bronnen waaronder: bodemkaarten, het archeologisch informatiesysteem (Archis II), de archeologische monumentenkaart (AMK) de indicatieve kaart van archeologische waarden (IKAW) en de cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) van de provincie Zuid-Holland.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het gehele plangebied Langeveld fase 3 in een zone met een middelhoge archeologische verwachting ligt. Deze verwachting voert hoofdzakelijk terug op de geologische, geomorfologische en bodemkundige gesteldheid van het gebied. Eventueel aanwezige archeologische resten kunnen worden gerelateerd aan de mogelijke aanwezigheid van duin- en strandwal-afzettingen, strandvlakte-afzettingen, evenals het Hollandveen pakket, die in het gehele plangebied voorkomen. Deze overwegend hoger gelegen, landschappelijk aantrekkelijke zone is vermoedelijk al vanaf het Neolithicum (nieuwe steentijd) goed bewoonbaar en bewerkbaar geweest. Reeds bekende archeologische resten uit de periode Bronstijd tot en met de Late Middeleeuwen bevestigen dit.

De resultaten van het archeologisch onderzoek zijn ter goedkeuring voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland. Op 7 november 2008 heeft de provincie ingestemd met de resultaten van het onderzoek. Op basis van de richtlijnen welke zijn opgesteld door de provincie Zuid-Holland is inventariserend veldonderzoek noodzakelijk in die gebieden welke een redelijk tot grote kans op het aantreffen van archeologische resten hebben..

Op basis van het bureauonderzoek is een inventariserend veldonderzoek (IVO)<sup>6</sup> verkennende fase, door middel van boringen uitgevoerd. Dit veldonderzoek is uitgevoerd door Grontmij en had plaats in september 2015. De bodem bleek te bestaan uit een modern geroerd pakket op intacte, maar afgetopte natuurlijke afzettingen van zand van een strandwal. Geen voormalige bewoon- of bewerkbare bodemniveaus zijn in het bereik van de voorgenomen maximale verstoringsdiepte aanwezig. Duinzand is niet aangetroffen, daarvoor was het plangebied te diep afgetopt. Een diepgelegen pakket veen (circa 5 m –mv), dat bij eerder booronderzoek wel is aangetroffen, is niet aangetroffen omdat nu niet tot die diepte is geboord. Die veenlaag vormt geen archeologisch niveau en blijft intact bij de voorgenomen ontwikkelingen. Hoewel geen

<sup>5</sup> Archeologisch onderzoek herinrichting Langeveld fase 3 te Noordwijk, Bureauonderzoek, Grontmij Archeologische rapporten 630, 12 januari 2009.

<sup>6</sup> Archeologisch onderzoek Langeveld -fase 3 te Noordwijk, gemeente Noordwijk, Inventariserend veldonderzoek door middel van boringen , Grontmij Nederland BV, 15 september 2015

onderzoeksdoel van een inventariserend onderzoek met boringen, zijn er geen archeologische indicatoren aangetroffen die wijzen op intacte archeologische waarden.

Tijdens het onderzoek aan de Kapelleboslaan in Noordwijk is geconstateerd dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden in het plangebied bij de voorgenomen graafwerkzaamheden zeer laag is. Nader archeologisch onderzoek is om deze reden niet nodig voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.5 Flora en fauna

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden.

- Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. In 2008 is een verkennend natuuronderzoek<sup>7</sup> uitgevoerd. Naar aanleiding van het aangepaste ontwerp is een landschapsecologische verkenning en vleermuisonderzoek<sup>8</sup> uitgevoerd. In dit onderzoek worden de volgende conclusies getrokken ten aanzien van de Flora- en faunawet: Het terrein is als gevolg van verdere vergrassing en verruiging volledig ongeschikt als leefgebied voor de strikt beschermde zandhagedis, vanwege de kans op een enkel zwervend exemplaar vanuit de omgeving is het aanvragen van een ontheffing aan te bevelen;
- Het terrein is ongeschikt als voortplantings- en zomerleefgebied voor de strikt beschermde rugstreeppad, de sloten vallen in de zomermaanden droog. Overwintering lijkt mogelijk. Vanwege kans op een enkel overwinterend of zwervend exemplaar is het aanvragen van een ontheffing aan te bevelen;
- Enkele waterkelders zijn juist door de leegstand geschikt geworden als (tijdelijk) verblijf van vleermuizen, er is één overwinterende watervleermuis aangetroffen. Ontheffing aanvragen is dan ook nodig. Het gaat hierbij niet om een structurele verblijfplaats maar een eerste en nog incidenteel gebruik;
- Er zijn geen jaarrond beschermde nesten in de bomen aangetroffen, een enkele holte is in gebruik bij mezen. Geen actie nodig;
- Het terrein is onverminderd geschikt gebleven voor algemene broedvogelsoorten. De werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, als dat niet mogelijk is moeten passende voorzorgsmaatregelen worden genomen om het vestigen van broedvogels te voorkomen.

De in het kader van de Natuurbeschermingswet noodzakelijke voortoets is inmiddels uitgevoerd<sup>9</sup> (Dunea, 2014). Hierin is onderzocht of de voorgenomen ontwikkeling mogelijk significant negatieve gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van dit gebied. In de habitattoets zijn voorwaarden gesteld waarmee negatieve effecten ten aanzien van de aangetroffen habitattypen worden voorkomen. Per brief<sup>10</sup> d.d. 11 april 2014 is door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland bevestigd dat de uitvoering van het project niet zal leiden tot verslechtering van habitats of habitats van soorten of tot significante verstoring van de soorten met betrekking tot het Natura 2000-gebied Kennemerland Zuid. Gelet hierop acht men een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet niet nodig. Naar aanleiding van de planaanpassing is het plan opnieuw voorgelegd aan de Omgevingsdienst Haaglanden. Per brief<sup>11</sup> d.d. 28 november 2014 is door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland aangegeven dat het aangepaste plan gunstiger is voor (de ontwikkeling van) natuurwaarden dan het oorspronkelijke plan en een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet niet nodig is.

<sup>7</sup> Natuurtoets voormalig pompstation DZH Langeveld, Grontmij Nederland BV, 23 juni 2008

<sup>8</sup> Verslag landschapsecologische verkenning en vleermuisonderzoek voormalig pompstation Langeveld d.d. 05-11-2015

<sup>9</sup> Habitattoets Langeveld, Herontwikkeling naar nieuwe natuur, Dunea, 6 januari 2014

<sup>10</sup> Brief Omgevingsdienst Haaglanden, ondertekend door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, 11 april 2014, kenmerk ODH-2014-00160919

<sup>11</sup> Brief Omgevingsdienst Haaglanden, ondertekend door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, 28 november 2014, kenmerk ODH-2014-00623050

Ten tijde van de ruimte voor ruimte vrijstelling was de bouwkegel nog niet gesitueerd binnen de Natura 2000 begrenzing; dit was bij de definitieve aanwijzing wel het geval. Met het plan wordt beoogd om één woning op de huidige locatie van het pompstation en de andere woning ter plaatse van de voormalige moestuin op het erf van het pompstation te situeren. In de aanwijzing Natura 2000-gebied Kennemerland Zuid (PDN/2013-088) is aangegeven dat bestaande bebouwing, erven, tuinen en verhardingen geen deel uitmaken van het aangewezen Natura 2000-gebied (algemene excluseringsformule). Dat betekent dat de voorgenomen nieuwbouw plaatsvindt op de tekstueel uitgesloten delen van het Natura 2000-gebied Kennemerland Zuid.

Aangezien het totale oppervlak van het woonkavel verminderd, het aandeel natuurinrichting in de nieuwe situatie gelijk blijft en eventuele effecten op reeds aanwezige natuurwaarden niet anders zullen zijn dan in het oorspronkelijke plan, wordt geconcludeerd dat nieuw onderzoek in het kader van wet- en regelgeving voor natuur niet noodzakelijk is. Er zijn vanuit wet- en regelgeving voor natuur geen belemmeringen voor wijziging van het bestemmingsplan van één grote woonkavel naar twee kleinere woonkavels.

Voorafgaand aan uitvoering van de werkzaamheden dient nog het vleermuisonderzoek uitgevoerd te worden en naar aanleiding van de resultaten kunnen mitigatiemaatregelen noodzakelijk zijn. Daarnaast dient de inrichting van het gedeelte PEHS (nu Provinciaal Natuurnetwerk genoemd) nog overlegd te worden met de provincie Zuid-Holland en is een ontheffingsaanvraag voor rugstreeppad en zandhagedis nog steeds aan de orde. Ook kunnen voor rugstreeppad en zandhagedis nog mitigatiemaatregelen aan de orde zijn. De mogelijke aanwezigheid van deze soorten staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

## 5.6 Geluid

De beoogde bouwlocatie bevindt zich binnen de wettelijke geluidszone van de wegen Kapelleboslaan en Langevelderslag. In het kader van de verleende artikel 19 WRO vrijstelling is in 2008 een akoestisch onderzoek<sup>12</sup> uitgevoerd waarbij de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woning inzichtelijk zijn gemaakt. Uit de berekeningen bleek dat op de gevels van het bouwplan de geluidbelasting niet meer bedraagt dan 39 dB als gevolg van de Kapelleboslaan en 30 dB als gevolg van de Langevelderslag. Hiermee werd ruimschoots voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

In het kader van het onderhavige bestemmingsplan is geen nieuw akoestisch onderzoek verricht omdat op grond van de resultaten van het onderzoek uit 2008 kan worden geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde op de gevels van de tweede woning niet zal worden overschreden. Redenen hiervoor zijn:

- de berekende geluidbelasting in 2008 ligt ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde;
- de tweede kavel is verder van beide wegen geprojecteerd;
- in het akoestisch onderzoek uit 2008 is voor de verkeerscijfers uitgegaan van een worst-case situatie;
- er zijn geen aanleidingen om te veronderstellen dat het verkeer op de betreffende wegen in forse mate is toegenomen;
- op grond van expert-judgement is de inschatting dat zelfs bij een verdriedubbeling van de verkeersintensiteit op omliggende wegen, de voorkeursgrenswaarde niet zal worden overschreden.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het zonder aanvullende akoestische eisen mogelijk is om op deze locatie een tweede woning te realiseren. De normen voor het binnenniveau uit het Bouwbesluit blijven echter onverminderd van kracht.

<sup>12</sup> Akoestisch onderzoek Nieuwbouwlocatie woonvilla voormalig pompstation te Noordwijk, Grontmij Nederland BV, 23 juni 2008

## 5.7 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

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

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub> of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een 'klein project' welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit is geen belemmering voor het voorgenomen plan.

## 5.8 Externe veiligheid

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

De viewer van de website [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl) geeft in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen aan die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Het aspect externe veiligheid op grond van het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) is derhalve geen belemmering. Ook bevinden zich geen transportroutes van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, verkeers-, spoor- en vaarwegen) in de omgeving van het plangebied. Deze modaliteiten vormen ook geen belemmering.

## 5.9 Bedrijven en milieuzonering

In ruimtelijke plannen moet een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd worden. Dit uit zich onder andere in functiescheiding tussen hindergevoelige en hinderveroorzakende functies. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen functies aanwezig die kunnen leiden tot mogelijke hinder. Vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering wordt het plan uitvoerbaar geacht.

## 5.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of er belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De voorgenomen bouw van één extra woning die in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, leidt niet tot een overschrijding van de drempelwaarde. Voor woningbouw (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) wordt de drempelwaarde bereikt wanneer het plangebied een oppervlakte van 100 ha of meer omvat, het een aaneengesloten gebied betreft voor 2000 of meer woningen, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup>.

De milieueffecten van de woningbouw zijn in de voorgaande paragrafen beschreven. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (grote afstand tot gevoelige gebieden, de locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten, de activiteit leidt niet tot grote emissies, de ruimtelijke consequenties van het plan zijn beperkt e.d.). Er is dan ook geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

## 5.11 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

## 6 Juridische planbeschrijving

### 6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald. Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de planvorm, de systematiek en leeswijzer bij de regels en ten slotte de handhaafbaarheid.

### 6.2 Planregels

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Natuur – Duinen 1;
- Wonen;
- Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming);
- Waarde – Natuur – Natura 2000 (dubbelbestemming).

Binnen de regels zijn eindbestemmingen opgenomen. Deze bestemmingen geven een directe bouwtitel op basis waarvan omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend.

#### *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

In hoofdstuk 1 staan de inleidende bepalingen van de regels beschreven.

- Artikel 1: Begrippen

Artikel 1 geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot;

- Artikel 2: Wijze van meten

De wijze van meten geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

#### *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Natuur – Duinen 1

De gronden van het plangebied die niet als woonkavel worden bestemd, hebben in dit bestemmingsplan de bestemming Natuur – Duinen 1. In het vigerende bestemmingsplan hebben deze gronden reeds deze bestemming. Met een specifieke functieaanduiding worden de twee inritten naar de kavels toegestaan. Nieuwe fiets- en voetpaden zijn niet toegestaan.

- Artikel 4: Wonen

Op de gronden die bestemd zijn als 'Wonen' mogen enkel vrijstaande woningen gerealiseerd worden, met de bijbehorende voorzieningen zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, perceelontsluitingen, tuinen en water. De hoofdgebouwen (de woningen) dienen gerealiseerd te worden binnen het bouwvlak. Het hoofdgebouw is het gebouw dat als belangrijkste gebouw op het perceel is aan te merken. De maximale inhoudsmaat, goothoogte- en bouwhoogte van de woning zijn in de regels opgenomen.

Aan-, en uitbouwen alsmede vrijstaande bijgebouwen bij de woning mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. In de regels zijn maximale maten ten aanzien van oppervlakte en hoogte opgenomen.

- Artikel 5: Waarde – Archeologie 2

Conform het vigerende bestemmingsplan is voor het gehele plangebied, exclusief de woonkavels, de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 opgenomen. Naast de andere in het plangebied voorkomende bestemmingen, zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

- Artikel 6: Waarde – Natuur – Natura 2000

De gronden die als nieuwe natuur worden ingericht, worden toegevoegd aan het Natura 2000-gebied en worden met de dubbelbestemming Waarde – Natuur – Natura 2000 primair bestemd voor de instandhouding en bescherming van Natura2000-gebieden.

### *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen worden hieronder kort toegelicht.

- Artikel 7: Anti-dubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 8: Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een algemene regeling voor een geringe overschrijding van bouwgrenzen (geen bestemmingsgrenzen zijnde) door ondergeschikte onderdelen van gebouwen.

- Artikel 9: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een algemeen gebruiksverbod opgenomen waarin is geregeld dat gebruik in strijd met de bestemming niet is toegestaan.

- Artikel 10: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 11: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

### *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 12: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

- Artikel 13: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

### 6.3 Handhaafbaarheid

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

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels.

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

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

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functie-wisseling 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.

## 7 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 8 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor sloop en sanering alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemers. Deze kosten worden gecompenseerd door de creatie van twee bouwkvavels. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening en een gesloten anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst is onder andere geregeld dat mogelijke kosten die samenhangen met een tegemoetkoming in planschade door de initiatiefnemers worden gedragen. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig.

Op grond van het bovenstaande wordt de financiële uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd.

## 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 8.1 Overleg

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk 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 verband hiermee wordt bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan overleg gevoerd met verschillende instanties. Met de provincie en omwonenden is reeds overleg gevoerd over de nieuwe planontwikkeling.

### 8.2 Overleg en inspraak

Burgers en maatschappelijke organisaties zijn bij de voorbereiding van het bestemmingsplan betrokken doordat het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 21 oktober 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen de inspraaktermijn is de mogelijkheid geboden om een inspraakreactie te geven. Er is één inspraakreactie ingediend. In een separate nota van beantwoording is de binnengekomen inspraakreacties samengevat en van een beantwoording voorzien.

Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de overlegpartners gezonden. In dit kader zijn 2 vooroverlegreacties ontvangen. Ook deze reacties zijn samengevat en van beantwoording voorzien in de separate nota van beantwoording.

### 8.3 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken, van 17 maart 2016 tot en met woensdag 27 april 2016, ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is aan ieder de mogelijkheid geboden om een zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen.

Alle relevante stukken, waren in te zien op het gemeentehuis van de gemeente Noordwijk. Tevens was het plan te raadplegen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.noordwijk.nl](http://www.noordwijk.nl).

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Na een beroepstermijn van zes weken na publicatie van het vastgestelde plan treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

### 8.4 Ambtelijke wijzigingen

In de fase van ontwerp naar vaststelling zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- In paragraaf 4.4.4 van de toelichting is het actuele beleid van Rijnland toegevoegd;
- Artikel 4.1 van de regels is aangepast in die zin dat buitenzwembaden expliciet zijn uitgesloten;

Artikel 4.4.1 van de regels is aangepast waarbij de toegestane aan huis verbonden bedrijven en beroepen zijn beperkt en verduidelijkt. Bijlage 1 bij de regels, de lijst met toegestane aan huis verbonden bedrijven en beroepen is beperkt tot enkel de categorie 1 en 2 bedrijven die een minimale impact hebben op natuurwaarden.