

# Groot Hoogwaak

## Ontwerp bestemmingsplan





| <b>procedure</b> | <b>datum</b>    |
|------------------|-----------------|
| voorontwerp      | 15 maart 2018   |
| ontwerp          | 11 oktober 2018 |
| vastgesteld      |                 |
| onherroepelijk   |                 |

|               |                                     |
|---------------|-------------------------------------|
| status        | ontwerp                             |
| plan-idn      | NL.IMRO.0575.BPZWGrootHoogwaak-ON01 |
| documentdatum | 11 oktober 2018                     |



# Inhoud

|           |                                       |           |
|-----------|---------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                      | <b>7</b>  |
| 1.1       | <i>Aanleiding</i>                     | 7         |
| 1.2       | <i>Ligging plangebied</i>             | 8         |
| 1.3       | <i>Geldend bestemmingsplan</i>        | 9         |
| 1.4       | <i>Leeswijzer</i>                     | 10        |
| <b>2.</b> | <b>Het plan</b>                       | <b>11</b> |
| 2.1       | <i>Inleiding</i>                      | 11        |
| 2.2       | <i>Geschiedenis</i>                   | 11        |
| 2.2.1     | Historie Noordwijk aan Zee            | 11        |
| 2.3       | <i>Huidige situatie plangebied</i>    | 11        |
| 2.4       | <i>Planbeschrijving</i>               | 13        |
| <b>3.</b> | <b>Beleidskaders</b>                  | <b>17</b> |
| 3.1       | <i>Ruimtelijk beleid</i>              | 17        |
| 3.1.1     | Rijksbeleid                           | 17        |
| 3.1.2     | Provinciaal en regionaal beleid       | 18        |
| 3.1.3     | Gemeentelijk beleid                   | 20        |
| 3.2       | <i>Sectoraal beleid</i>               | 22        |
| <b>4.</b> | <b>Onderzoek</b>                      | <b>35</b> |
| 4.1       | <i>Inleiding</i>                      | 35        |
| 4.2       | <i>Bodem</i>                          | 35        |
| 4.3       | <i>Geluid</i>                         | 35        |
| 4.4       | <i>Windhinder</i>                     | 37        |
| 4.5       | <i>Bezoning</i>                       | 38        |
| 4.6       | <i>Bedrijven en milieuzonering</i>    | 38        |
| 4.7       | <i>Externe veiligheid</i>             | 39        |
| 4.8       | <i>Luchtkwaliteit</i>                 | 42        |
| 4.9       | <i>Water</i>                          | 44        |
| 4.9.1     | Beleid                                | 44        |
| 4.9.2     | Situatie plangebied                   | 46        |
| 4.9.3     | Watertoets                            | 46        |
| 4.9.4     | Quick scan water                      | 46        |
| 4.9.5     | Conclusie                             | 48        |
| 4.10      | <i>Natuur</i>                         | 48        |
| 4.11      | <i>Archeologie en cultuurhistorie</i> | 50        |

|           |                                                |           |
|-----------|------------------------------------------------|-----------|
| 4.11.1    | Archeologie                                    | 50        |
| 4.11.2    | Cultuurhistorie                                | 51        |
| 4.11.3    | Conclusie                                      | 51        |
| 4.12      | <i>Verkeer en parkeren</i>                     | 51        |
| 4.12.1    | Algemeen                                       | 51        |
| 4.12.2    | Verkeer                                        | 51        |
| 4.12.3    | Parkeren                                       | 53        |
| 4.13      | <i>Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.)</i> | 54        |
| <b>5.</b> | <b>Juridische planbeschrijving</b>             | <b>56</b> |
| 5.1       | <i>Algemeen</i>                                | 56        |
| 5.1.1     | Wat is een bestemmingsplan?                    | 56        |
| 5.1.2     | Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden   | 56        |
| 5.1.3     | Hoofdstukindeling van de regels                | 57        |
| 5.2       | <i>Dit bestemmingsplan</i>                     | 57        |
| 5.2.1     | Bijzonderheden in dit bestemmingsplan          | 57        |
| 5.2.2     | Algemene regels                                | 60        |
| <b>6.</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid</b>             | <b>61</b> |
| <b>7.</b> | <b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>        | <b>62</b> |
| 7.1       | <i>Communicatie</i>                            | 62        |
| 7.2       | <i>Overleg met betrokken instanties</i>        | 62        |
| 7.3       | <i>Procedure</i>                               | 62        |
| 7.4       | <i>Handhaving</i>                              | 62        |

## **Bijlagen**

- Bijlage 1: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeer
- Bijlage 4: Windklimaatonderzoek
- Bijlage 5: Bezonningsstudie
- Bijlage 6: Quick scan externe veiligheid
- Bijlage 7: Quick scan water
- Bijlage 8: Quick scan natuur
- Bijlage 9: Voortoets Wet natuurbescherming
- Bijlage 10: Beschikking Wet natuurbescherming
- Bijlage 11: Nader onderzoek vleermuizen en huismus (PM)
- Bijlage 12: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 13: Notitie parkeren en verkeer
- Bijlage 14: Notitie grondwateronderzoek
- Bijlage 15: Aanmeldnotitie m.e.r.
- Bijlage 16: Nota van beantwoording



## Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Als gevolg van onder andere vergrijzing en het feit dat ouderen steeds vaker zelfstandig moeten blijven wonen, neemt de behoefte aan zorg- en ouderenwoningen de komende jaren toe. Noordwijk leent zich bij uitstek voor het faciliteren van deze woningen, vanwege de ligging nabij zee, strand, duinen en bos. Groot Hoogwaak speelt in op deze behoefte in met de ontwikkeling van woonzorgzones, waarbij wonen, zorg en welzijn in een gebied samenkomen. Om de kwaliteit van Groot Hoogwaak te verbeteren, is in 2015 gestart met plannen om een deel van het complex te herontwikkelen.

Een belangrijk deel van 2016 heeft in het teken gestaan van het zoeken van een partner die op een goede manier het vrije sector deel van de nieuwbouw op het eigen terrein wil gaan verzorgen. In het najaar van 2016 is met een geschikte partij tot een principe afspraak gekomen over het verzorgen van de ontwikkeling en realisatie van het vrije sector deel. In 2017 is ervoor gekozen om deze plannen aan te passen, waardoor meer ruimte ontstaat om de bestaande kwaliteiten van de locatie te behouden, te vergroten en in te zetten bij de toekomstige inrichting van het gebied. Zo zorgt het plan er voor dat de toekomstige bewoners een panorama-uitzicht over de duinen krijgen, kan onder de gebouwen worden geparkeerd en wordt de verbinding met het (duinen)landschap aangegaan. Ook is in dit plan rekening gehouden met de inval van zonlicht, waardoor de toepassingsmogelijkheden op het gebied van duurzaamheid groter zijn.

Het uitgangspunt is en blijft dat Groot Hoogwaak een gebied is waar wonen, zorg en welzijn samenkomen. Waar het oude plan bestond uit grote, massieve bebouwing, schenkt het nieuwe plan meer en veel aandacht de ligging van het complex en de openbare ruimte tussen de gebouwen. Zo is er een grote variatie wat betreft het aantal bouwlagen, waarbij een geleidelijke hoogteopbouw wordt toegepast. Ook de verscheidenheid aan kapconstructies, kleurgebruik en materialisering zorgt er voor dat er een speelsere en vriendelijke uitstraling ontstaat die past bij het duinenlandschap. De herontwikkeling van Groot Hoogwaak zorgt voor een sterke verbinding met de omgeving.

Concreet houdt het initiatief in dat een bestaand zorgcomplex van 50 zorgappartementen (bestaande uit 33 zelfstandige zorgappartementen en 17 onzelfstandige intramurale zorgkamers) wordt gesloopt, waarvoor in de plaats twee nieuwe appartementencomplexen worden gerealiseerd. Het is een complex met 53 zorgappartementen en één met 59 vrije sector huur- en koopappartementen. Een zorgwoning is een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte.

Het meest westelijke complex is het zorgappartementencomplex. Dit complex wordt tegen de bestaande bebouwing aangebouwd en bestaat uit 6 bouwlagen. Het meest oostelijke complex is het reguliere appartementencomplex. Deze bebouwing bestaat deels uit 8 bouwlagen, deels uit 4 bouwlagen en deels uit 3 bouwlagen. Onder beide complexen wordt een gezamenlijke parkeergarage gerealiseerd.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een nieuwe planologische regeling en maakt daarmee de ontwikkeling planologisch mogelijk.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van Noordwijk aan Zee en maakt onderdeel uit van Woon- en Zorgcentrum Groot Hoogwaak. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Northgodreef, aan de west- en zuidzijde door overige bebouwing van Groot Hoogwaak en aan de oostzijde door woningen aan het Willem-Alexanderpark.

Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Topografische kaart met de globale ligging van het plangebied, rood omcirkeld (bron: OpenTopo)



Luchtfoto met de globale ligging van het plangebied, rood omkaderd (bron: PDOK viewer)



### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Zeewaardig', vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2013. Op grond van het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Groen'. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn twee bouwvlakken opgenomen, waar een maximale bouwhoogte van 14 en 12 meter geldt. Beide bouwvlakken zijn aangeduid met de aanduiding 'zorgwoning'.

Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Dit houdt in dat de gronden mede bestemd zijn voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij ingrepen met een omvang groter dan 500 m<sup>2</sup> of bij werkzaamheden dieper dan 50 cm onder het maaiveld.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het voorliggende plangebied is daarop rood omkaderd weergegeven. Tevens is per bouwvlak de maximum bouwhoogte aangegeven.

Naast genoemd bestemmingsplan gelden op de locatie twee zogenaamde paraplubestemmingsplannen. Het 'paraplubestemmingsplan parkeren' en 'paraplubestemmingsplan grondwater' zijn thematische bestemmingsplannen, die voor de gehele gemeente regels inhouden ten aanzien van het parkeren en het grondwater. De inhoudelijke regeling van beide bestemmingsplannen is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan, waardoor voor het gehele grondgebied van de gemeente dezelfde regeling blijft gelden ten aanzien van deze thema's.



*Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Zeewaardig' met aanduiding plangebied rood omkaderd*

#### Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

Op basis van de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Groen' is het niet toegestaan bebouwing op te richten ten behoeve van de woonfunctie. Bovendien is de nieuwe bebouwing niet passend binnen de opgenomen bouwvlakken. Ook is het binnen de bestemming 'Groen' niet toegestaan een ontsluitingsweg te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan.

#### **1.4 Leeswijzer**

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na de inleiding volgt in hoofdstuk 2 een omschrijving van het plan en het plangebied. Hoofdstuk 3 behandelt de beleidskaders die relevant zijn voor de ontwikkeling. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen ruimtelijk beleid en sectoraal beleid. In hoofdstuk 4 worden de relevante omgevingsaspecten behandeld. In hoofdstuk 5 wordt een juridische toelichting gegeven op het bestemmingsplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 de economische en in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

### 2.1 Inleiding

In het navolgende worden de plannen voor twee appartementencomplexen op de locatie Groot Hoogwaak in Noordwijk, toegelicht en onderbouwd.

### 2.2 Geschiedenis

#### 2.2.1 Historie Noordwijk aan Zee

Noordwijk aan Zee is van oudsher een vissersdorp. Tegenwoordig staat het dorp te boek als bekende badplaats. Dit heeft het beeld van het huidige Noordwijk aan Zee in grote mate bepaald. Veel van de fysieke verschijningsvorm van de kern is een logisch gevolg van deze geschiedenis.

In het duingebied kwamen vanaf de 12e eeuw kleine duinboerderijen te staan, die een zelfvoorzienend karakter hadden. Door die kleinschalige land- en tuinbouw, de visserij en de vestiging van ambachtslieden ontstond een kleine kern met een kerk, boerderijen, werkplaatsen en vissershuisjes, die werd stilaan uitgebreider. Mede door de landbouw ontstond handel in de centrale Hoofdstraat en er werd een vuurtoren gebouwd voor de schepen op zee. Stilaan groeide de kern. Aan de Hoofdstraat stonden de meeste woningen en lagen de voorzieningen als kruideniers, scholen en kerken. Achter dat centrale lint werd in de loop van de tijd steeds meer bijgebouwd.

Rond 1860 ontstond de behoefte om te recreëren aan de kust. Zee, strand en duin vormden een gezonde omgeving om de steden te ontvluchten. De bevolking richtte zich steeds meer op toerisme en de eerste hotels werden gebouwd en in gebruik genomen. De badplaats Noordwijk aan Zee werd bekender en interessanter en de behoefte aan vestiging in de kern aan zee groeide. De eerste contouren van de boulevards ontstonden met hotelgebouwen die zich frontaal op de zee oriënteerden. In de jaren dertig werd een volgende planmatige uitbreiding gepland, maar dan in een meer stedelijke variant met bouwblokken, straten en rijtjeswoningen. Noordwijk aan Zee heeft inmiddels een sterk imago als stijlvolle badplaats met lange historie. Noordwijk trekt nog steeds veel bezoekers. Ook als woonplaats is Noordwijk aan Zee bijzonder populair. De gemeente Noordwijk kent een bloeiend cultureel leven.

#### 2.3 Huidige situatie plangebied

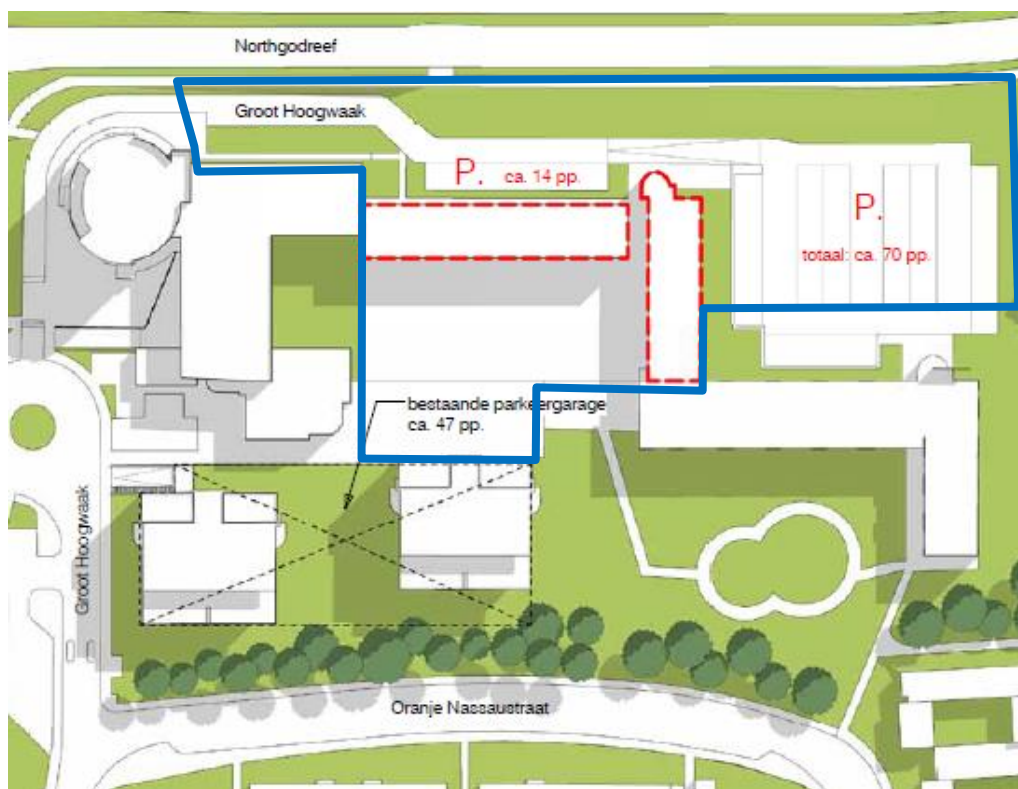
Het plangebied ligt in het noorden van Noordwijk aan Zee. Noordwijk aan Zee ligt in het westen van de gemeente Noordwijk en bestaat uit verschillende wijken en gebieden. De kern is grofweg op te delen in zes delen, te weten de historische dorpskern, de vooroorlogse uitbreiding, de naoorlogse uitbreiding voor 1980, de naoorlogse uitbreiding na 1980, de villawijken en de boulevardzone. De locatie Groot Hoogwaak is gelegen ten noorden van de Koningin Wilhelmina Boulevard.

De omgeving van Noordwijk aan Zee kenmerkt zich voornamelijk door de ligging nabij de Noordzee en de duinen. Ten noorden van Noordwijk aan Zee ligt het natuurgebied Kennemerland-Zuid en ten zuiden bevindt zich het duingebied behorende bij de Coepelduynen. Meer het binnenland in bestaat het landschap uit agrarische gronden, polders (waaronder de Zwanenburgerpolder), plaatsen als Katwijk, Voorhout, Sassenburg en Noordwijkerhout, enkele provinciale wegen (N444, N206, N443) en de Rijksweg A44.

De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich voornamelijk door de aanwezigheid van woonhuizen en het aangrenzende duingebied. Direct omliggende bebouwing bestaat uit overige bebouwing van Woon- en Zorgcomplex Groot Hoogwaak en vrijstaande woningen aan het Willem-Alexanderpark. In de huidige situatie staat in het plangebied een zorgcomplex met ruimte voor in totaal 50 zorgwoningen. Het zorgcomplex bestaat momenteel uit 33 zelfstandige zorgappartementen en 17 onzelfstandige intramurale zorgkamers). Daarnaast maakt een parkeerterrein en een binnenhof onderdeel uit van het terrein. In het noorden bevindt zich een groenstrook met enkele struiken en jonge bomen. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Northgodreef, aan de west- en zuidzijde door overige bebouwing van Groot Hoogwaak en aan de oostzijde door woningen aan het Willem-Alexanderpark. Direct ten noorden van de Northgodreef ligt natuurgebied Kennemerland-Zuid.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 6.000 m<sup>2</sup>. In het plangebied is geen sprake van monumentale bebouwing of begroeiing.

Op de navolgende afbeelding is het bestaande zorgcomplex met een rood gestippelde lijn aangeduid. In de huidige situatie is sprake van 84 parkeerplaatsen, allen op het maaiveld. Het plangebied is aangeduid met een doorgetrokken blauwe lijn.



*Huidige situatie plangebied (blauw omkaderd) met de te slopen bebouwing (rood gestippeld)  
(bron: Kolpa Architecten; bewerking: SAB)*



Navolgende afbeeldingen geven een impressie van het plangebied.



*1) oostzijde van de bebouwing en naastgelegen parkeerplaats, gezien vanuit noordoostelijke hoek, 2) binnenplaats in het zuidwesten en de zuidzijde van de bebouwing, 3) bebouwing in het plangebied, gezien vanuit het westen kijkende naar het oosten, 4) lange zijde van de bebouwing, gelegen naast de groenstrook in het noorden van het plangebied.*

## 2.4 Planbeschrijving

Woon- en Zorgcentrum Groot Hoogwaak heeft het initiatief genomen om de locatie Groot Hoogwaak in Noordwijk te herontwikkelen. Een bestaand zorgcomplex van 50 zorgappartementen (bestaande uit 33 zelfstandige zorgappartementen en 33 onzelfstandige intramurale zorgkamers) wordt gesloopt, waarvoor in de plaats twee nieuwe appartementencomplexen worden gerealiseerd. Het is één complex met 53 zorgappartementen en één met 59 vrije sector huur- en koopappartementen.

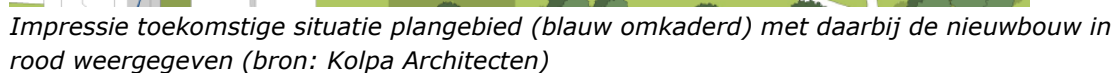
Zowel de zorg- als de woonfunctie is qua functie passend op de plek. Het plangebied maakt onderdeel uit van Woon- en Zorgcentrum Groot Hoogwaak, waar beide functies reeds aanwezig zijn. Ook zijn in de omgeving meerdere woningen aanwezig.

Stedenbouwkundig gezien past het plan goed in de omgeving. Qua massa, bouwhoogte en architectuur wordt aangesloten op het karakter van de rest van Groot Hoogwaak. Groot Hoogwaak is een plek waar wonen, zorg en welzijn samenkomen. Het plan biedt aandacht aan de sfeer die past bij het duinenlandschap. Zo is er een grote variatie wat betreft het aantal bouwlagen, waarbij een geleidelijke hoogteopbouw wordt toegepast. Ook de verscheidenheid aan kapconstructies, kleurgebruik en materialisering zorgt er voor dat er een speelsere en vriendelijke uitstraling ontstaat die past bij het duinenlandschap. De herontwikkeling van Groot Hoogwaak zorgt voor een sterke verbinding met de omgeving.

Qua situering is rekening gehouden met de zichtlijn van de woningen aan het Willem-Alexanderpark. Ook zijn de woningen primair georiënteerd op de duinen.

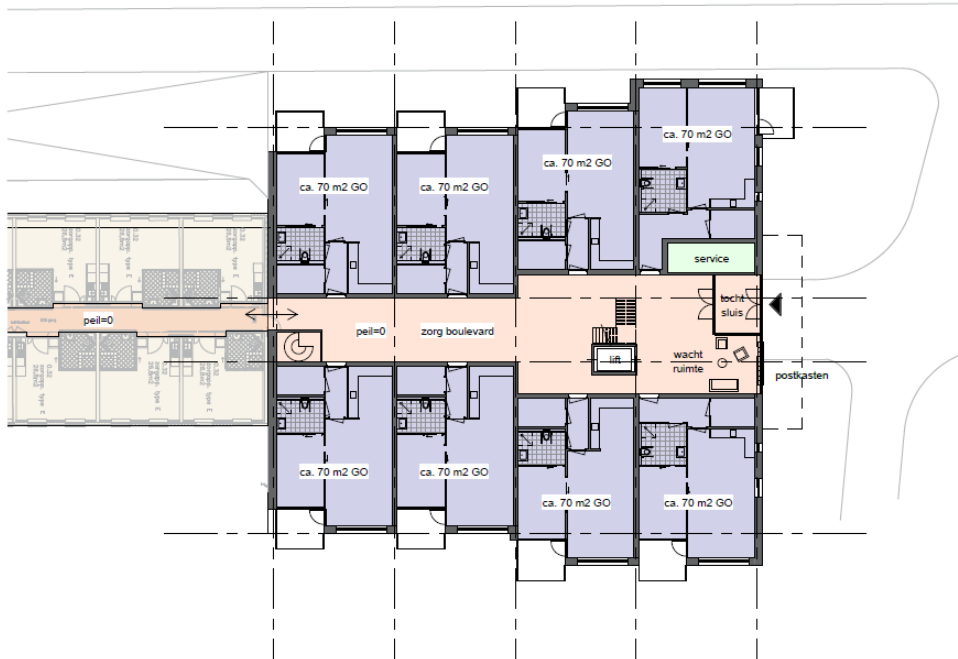
Daarnaast is er een grote variatie wat betreft het aantal bouwlagen, waarbij een geleidelijke hoogteopbouw wordt toegepast. Ook de verscheidenheid aan kapconstructies, kleurgebruik en materialisering zorgt er voor dat er een speelsere en vriendelijke uitstraling ontstaat die past bij het duinenlandschap. De herontwikkeling van Groot Hoogwaak zorgt voor een sterke verbinding met de omgeving.

De navolgende afbeelding toont de toekomstige situatie in het plangebied. Dit bestemmingsplan is gebaseerd op bovenstaand bouwplan. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag wordt het ontwerp op woningniveau verder uitgewerkt, binnen de kaders van dit bestemmingsplan.



### Beschrijving zorgappartementencomplex

Het meest westelijke complex is het zorgappartementencomplex. Dit complex wordt tegen de bestaande bebouwing aangebouwd en bestaat uit 6 bouwlagen. De zorgappartementen hebben een oppervlakte van 70 m<sup>2</sup>. Op de begane grond zijn acht appartementen voorzien, op de overige verdiepingen negen appartementen.



Plattegrond begane grond zorgappartementencomplex (bron: Kolpa architecten)

### Beschrijving vrije sector koop- en huurappartementencomplex

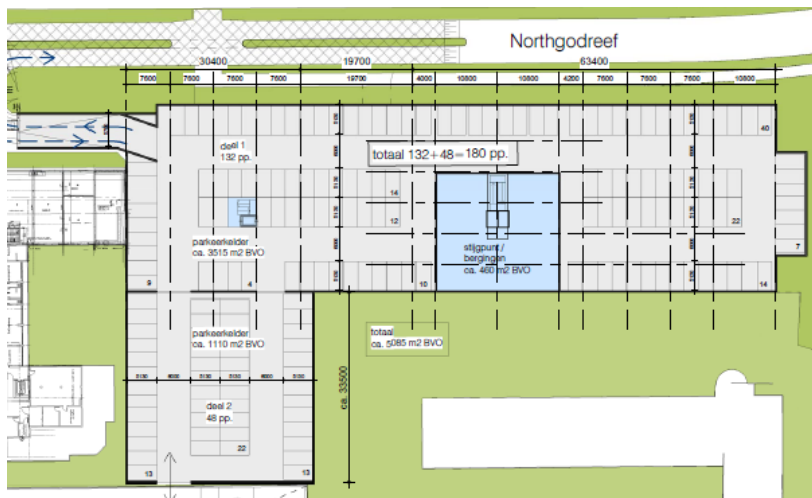
Het meest oostelijke complex is het vrije sector koop/huurappartementencomplex. Deze bebouwing bestaat deels uit 8 bouwlagen, deels uit 4 bouwlagen en deels uit 3 bouwlagen. De reguliere appartementen hebben een oppervlakte variërend van 80 tot 115 m<sup>2</sup>. Op de begane grond, 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping zijn tien appartementen voorzien, op de 3<sup>e</sup> verdieping acht appartementen, op de 4<sup>e</sup> en 5<sup>e</sup> verdieping zeven appartementen, op de 6<sup>e</sup> verdieping vijf appartementen en op de 7<sup>e</sup> verdieping twee appartementen.



Plattegrond begane grond koop- en huurappartementencomplex (bron: Kolpa architecten)

## Beschrijving parkeergarage

Onder de gebouwen bevindt zich één gezamenlijke parkeergarage. De inrit van de parkeergarage bevindt zich ten noordwesten van de nieuwe bebouwing. Op de navolgende afbeelding is een impressie van de toekomstige parkeergarage weergegeven.



*Impressie toekomstige situatie parkeergarage (bron: Kolpa Architecten)*

De parkeergarage bestaat uit twee delen. Deel 1 is het noordelijke deel, hier is ruimte voor 132 parkeerplaatsen. Deel 2 is het zuidelijke deel, waar ruimte is voor 48 parkeerplaatsen. In totaal worden er 180 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor de toetsing aan de gemeentelijke parkeernormen wordt verwezen naar paragraaf 4.12. Hierna is nog een 3D-impressie van de beoogde situatie van het plangebied weergegeven.



*3D-impressie toekomstige situatie plangebied (bron: Kolpa Architecten)*

## Juridische regeling

De locatie van de woningen is in dit bestemmingsplan vastgelegd door middel van bouwvlakken. Aan de zorgappartementen is een andere bestemming toegekend dan aan de reguliere woningen. Het westelijke gebouw heeft de bestemming 'Wonen - 1'. De maximale bouwhoogte is deels vastgelegd op 21,5 meter en deels op 18,5 meter. Het oostelijke gebouw heeft de bestemming 'Wonen'. Dit gebouw betreft vrije sector koop-/ huurappartementen. De maximale bouwhoogte is grotendeels vastgesteld op 26,5 meter, richting het oosten neemt de maximale bouwhoogte van het gebouw af. Hier gelden maximale bouwhoogtes van respectievelijk 18,5 meter, 9,5 meter, 16 meter en 12 meter. De afstand tussen de gebouwen (tussen de bouwvlakken) bedraagt 16 meter.





## Beleidskaders

### 3.1 Ruimtelijk beleid

#### 3.1.1 Rijksbeleid

##### ***De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte***

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit 1, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwgomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR de 'Kapstok' voor uitwerkingen van beleid met ruimtelijke consequenties. De structuurvisies Project Mainport Rotterdam, Structuurschema Elektriciteitsvoorziening III en de 3<sup>e</sup> Nota Waddenzee alsook het Nationaal Waterplan blijven bestaan. Deze structuurvisies zijn gedetailleerder dan de SIVR, of bestrijken een breder beleidsterrein dan alleen het ruimtelijk domein, en blijven als uitwerking van de SVIR bestaan. De SVIR heeft als horizon 2040, maar geeft vooral het kader voor de acties en beslissingen die op de korte termijn worden genomen.

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

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit het SVIR. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

##### ***Ladder voor duurzame verstedelijking***

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De Ladder is in artikel 3.1.6 Bro vastgelegd en luidt als volgt:

*De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een

zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

### ***Toetsing rijksbeleid***

Het plan betreft de realisatie van twee appartementencomplexen. Het is een complex met 53 zorgappartementen en één met 59 vrije sector huur- en koopappartementen. Hiertoe wordt een bestaand zorgcomplex met 50 zorgappartementen gesloopt. Hiermee is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Bij elke stedelijke ontwikkeling dient op basis van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen.

In een separate memo wordt getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze memo is als bijlage toegevoegd bij dit bestemmingsplan. De belangrijkste conclusies zijn hieronder weergegeven.

De planontwikkeling past binnen de gemeentelijke en regionale woningbouwplanning, zowel kwantitatief als kwalitatief. Regionale afstemming heeft plaatsgevonden via de regionale woonagenda. Hiermee worden geconcludeerd dat er sprake is van een behoefte. De Ladder kan voor zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve toets voor de appartementen en de zorgappartementen positief worden beantwoord.

### ***Conclusie***

Het plan voldoet hiermee aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Met de ontwikkelingen binnen het plangebied zijn geen overige nationale belangen gemoeid.

## **3.1.2 Provinciaal en regionaal beleid**

### ***Visie op Zuid-Holland***

De Visie op Zuid-Holland bestaat uit de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda. Hierin beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen (structuurvisie), stelt zij regels aan ruimtelijke ontwikkelingen (verordening) en geeft zij aan wat nodig is om dit te realiseren (uitvoeringsagenda).

### ***Provinciale Structuurvisie, Visie Ruimte en mobiliteit***

De provinciale structuurvisie geeft de visie voor 2020 en een doorkijk naar 2040 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. Er staat in hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie onderscheidt vijf hoofdopgaven:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Ook de instrumenten van de provincie komen in de structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'lokaal wat kan, provinciaal wat moet'.

## **Verordening ruimte 2014**

De Visie ruimte en mobiliteit beschrijft het strategische beleid van de provincie. De Verordening ruimte ziet toe op de ruimtelijke regelgeving. Onderdelen daarvan zijn flexibeler dan voorheen: het doel staat voorop en niet de manier waarop dat doel bereikt moet worden. Waar duidelijkheid gevraagd is, stelt de provincie vanuit bovenlokaal belang en wettelijke taken kaders en randvoorwaarden aan ruimtelijke plannen.

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de provincie haar planologisch- juridische instrumentarium (waaronder de Verordening ruimte) kan inzetten als sprake is van een provinciaal belang. De provincie beschouwt in ieder geval van provinciaal belang de in de visie opgenomen doelen.

In de verordening is, net als in Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en SVIR, ook de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid- Hollandse situatie.

De voor het plan van belang zijnde regels worden hierna kort behandeld.

Een herziening van de Visie Ruimte Mobiliteit en de daarbij horende verordening liggen tot en met 25 januari 2018 ter inzage. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan worden de teksten hierop aangepast.

### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Met het plan is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de vorm van de realisatie van (zorg)appartementen. Om die reden is de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. In artikel 2.1.1 van de verordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt 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, en zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

### ***Uitvoeringsagenda***

In de Uitvoeringsagenda staat hoe de provincie en verschillende partners de structuurvisie gaan uitvoeren. De nadruk ligt op samenhang van maatregelen en programma's en de samenwerking met de regio's. De Uitvoeringsagenda maakt duidelijk wat er moet gebeuren en wat de onderlinge rolverdeling van de provincie en haar partners is. Elke partij werkt vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid om de ambitie van de structuurvisie te realiseren.

### ***Regionale Structuurvisie 2020 Holland-Rijnland***

Holland Rijnland is een regio waar het prettig wonen, werken en recreëren is en die kansen benut en bedreigingen tegengaat. De veertien aangesloten gemeenten werken samen aan hun ambities en opgaven. Met als doel: een goede balans realiseren tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter.

Eén van de kernbeslissingen in de visie is om van de regio een topwoonregio in de Randstad creëren. Holland Rijnland wil een goed woonklimaat realiseren met voldoende en gevarieerde woningen, met aandacht voor kwaliteit van de leefomgeving.

### ***Toetsing provinciaal en regionaal beleid***

De locatie is in de Regionale Structuurvisie 2020 Holland-Rijnland aangewezen als stedelijk gebied en sluit met de voorgenomen herontwikkeling aan bij het gedachtegoed van de Ladder voor duurzame verstedelijking door te voorzien in een zorgvuldig ruimtegebruik binnen bestaand stedelijk gebied. Daarbij komt dat het plan past binnen de structuurvisie.

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan worden 53 zorgappartementen en 59 reguliere appartementen toegevoegd. Voor de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.1.

### **3.1.3 Gemeentelijk beleid**

#### ***Noordwijk voor elkaar, Omgevingsvisie Noordwijk 2030***

Op 12 oktober 2017 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Noordwijk 2030 met de titel 'Noordwijk voor elkaar' vastgesteld. Hierin zet de gemeente uiteen dat men wil uitgroeien tot een 'energieke 7-sterren kustgemeente' in 2030. De sterren zijn de belangrijkste onderwerpen waarop de gemeente wil inzetten. Duurzaamheid loopt als groene draad door alle sterren heen. De zeven sterren zijn:

1. Energieke samenleving
2. Geweldige sportmogelijkheden
3. Sfeervolle dorpscentra
4. Aantrekkelijke leefomgeving
5. Rijke natuur, mooi landschap en vitale Greenport
6. Uitstekende bereikbaarheid
7. Veelzijdige economie en toerisme

De ambities voor de sterren staan beschreven in deel A van de Omgevingsvisie. De onderbouwing van de visie uit deel A staat in deel B en C. In deze delen worden verschillende beleidsthema's en gebieden verder uitgediept. Het dynamisch uitvoeringsprogramma is te raadplegen in deel D.

### ***Toetsing gemeentelijk beleid***

Voor het project Groot Hoogwaak (eigen terrein) zijn de sterren energieke samenleving, sfeervolle dorpscentra, aantrekkelijke leefomgeving en uitstekende bereikbaarheid van toepassing. Tevens heeft het thema duurzaamheid een duidelijke plaats gekregen in dit project. In paragraaf 3.2.1 Duurzaamheid wordt hier uitgebreid bij stil gestaan.

Uit deel A hoofdstuk 4 'Energieke samenleving' blijkt dat Noordwijk zich bij uitstek leent voor het faciliteren van de voorzorg (bevorderen gezond leven), gemeenschapszorg (zoveel mogelijk zelf, samen in de buurt in het netwerk) en het ondersteunen van de laag complexe (basiszorg) als ook hoog complexe zorg. Hier liggen kansen voor bewoners en bedrijven om hiermee aan de slag te gaan. Door de herontwikkeling van Groot Hoogwaak verbetert de zorgvoorziening voor zowel de laag complexe als de hoog complexe zorg.

In deel A hoofdstuk 6 'Sfeervolle dorpscentra' staat: "Gezien de vergrijzing is er een toenemende behoefte aan ouderenwoningen en zorgwoningen. Groot Hoogwaak kan daarom behalve verdichten op eigen terrein, ook deels op het Wantveld uitbreiden. Het parkeren dient hoofdzakelijk ondergronds opgelost te worden. De bebouwing zal vooral moeten aansluiten bij de richtlijnen uit het Beeldkwaliteitplan Noordwijk aan Zee. Een gerichte beplantingskeuze moet de verbinding met de omgeving versterken."

Het project Groot Hoogwaak (eigen terrein) voldoet aan de genoemde uitgangspunten.

Door de situering van de gebouwen en de geleidelijke overgang in hoogte opbouw is sprake van een zichtlijn vanaf het Willem Alexanderpark richting de duinen. De woningen zijn primair georiënteerd op de duinen aan de noordwestzijde.

De groene inrichting zal het semi openbaar gebied tussen de gebouwen veel kwaliteit geven, waardoor het gebied wordt verbonden aan de duinen. Het duinlandschap loopt door in het plangebied.

Uit deel A hoofdstuk 7 'Aantrekkelijke leefomgeving' zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- het bouwen van minimaal 30% sociaal in nieuwbouwprojecten
- het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Het project Groot Hoogwaak voldoet aan de genoemde uitgangspunten. In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat minimaal 30% van de woningen in het plangebied sociale huurwoningen zullen zijn. In paragraaf 3.2.5 wordt onder de Noordwijkse Woonagenda nader ingegaan op het eerste aspect.

Door de ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Verouderde bebouwing wordt vervangen door nieuwbouw, waarbij sprake is van een groene inrichting, waarbij het duinlandschap doorloopt in het plangebied en hierdoor wordt verbonden met het landschap. Parkeren vindt plaats in een ondergrondse parkeergarage, waardoor parkeren niet ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit. Tevens is door de situering van de gebouwen en de geleidelijke overgang in hoogte opbouw sprake van een zichtlijn vanaf het Willem Alexanderpark richting de duinen.

In het hoofdstuk 9 'Uitstekende bereikbaarheid' staat: "Om de beschikbare parkeergelegenheid op locaties met frictie tussen beschikbare parkeerplaatsen en de parkeervraag zo goed mogelijk te verdelen, is in een deel van Noordwijk betaald parkeren ingevoerd. Dit heeft zijn doel bereikt. Daarnaast zullen in Noordwijk aan Zee enkele parkeerterreinen plaatsmaken voor nieuwe gebiedsontwikkelingen. Hoewel kostbaar, streven we ernaar daar voldoende (ondergrondse) comfortabele parkeervoorzieningen terug te brengen. Dat is van groot belang voor ons winkelgebied, horeca, congresbezoek en strand".

In dit project is invulling gegeven aan de uitgangspunt en door alle parkeergelegenheid op eigen terrein en ondergronds onder te brengen.

In deel D staan alle projecten genoemd die volgens de gemeente nodig zijn om te komen tot de 'energieke 7 sterren kustgemeente' in 2030. Relevant voor dit project is de volgende strategische ambitie uit hoofdstuk 2:

- strategische ambitie 5 'Realisering duurzaam woningbouwprogramma' waaronder Groot Hoogwaak genoemd wordt voor de periode 2021-2025, het voorliggende project is de eerste fase.

## **Conclusie**

Het bovenstaande laat zien dat het ontwikkelen van de locatie Groot Hoogwaak (eigen terrein) past in de toekomstvisie voor Noordwijk die is vastgelegd in de omgevingsvisie. Het project heeft een positieve bijdrage voor een aantal sterren en duurzaamheid. Daarnaast wordt het project concreet genoemd in het uitvoeringsprogramma.

## **3.2 Sectoraal beleid**

### **3.2.1 Duurzaamheid**

Het Bouwbesluit 2015 bevat voorschriften voor veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Alle bouwwerken moeten aan die voorschriften voldoen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Per 1 januari 2015 is de EPC-eis aan de energieprestatie van gebouwen aangescherpt en aangepast in het Bouwbesluit. Voor woningen geldt nu een EPC-eis van 0,4 (deze was 0,6). De energieprestatie-eisen vormen een dwingend middel om gebouwen energiezuiniger te maken. Daarnaast is per 1 januari 2015 ook een verhoging van de thermische isolatie van dichte delen ingevoerd in het Bouwbesluit. Tot slot zijn ontwikkelaars, bouwers, dan wel verhuurders of eigenaren vanaf 1 januari 2015 verplicht om voor nieuwbouwwoningen een definitief energielabel aan te vragen.

Provincie Zuid-Holland wil daarnaast een toonaangevende provincie zijn waar mensen met plezier wonen, werken en recreëren. De overstap naar toekomstbestendige en betaalbare energiehuishouding is een kans om te innoveren, concurrerend te blijven en onze welzijn en welvaart te behouden. Hiermee wordt gewerkt aan de afgesproken klimaatdoelstellingen om in 2020 20% energie te besparen, 20% minder CO<sub>2</sub> uit te stoten en 14% duurzame energie op te wekken. De provincie ziet haar rol om het energiebeleid te intensiveren en te versnellen op 6 onderwerpen:

- Energiebesparing
- Verwarming met duurzame restwarmte en aardwarmte
- Lokale initiatieven ondersteunen en stimuleren
- Innovatie organiseren en stimuleren
- Inzet van een revolverend energiefonds
- Regionale samenwerking

Naast wettelijke eisen stimuleren veel gemeenten duurzaam bouwen door gemeentelijk beleid op te stellen. De gemeente Noordwijk heeft in dit kader de Omgevingsvisie 2030 vastgesteld. Een van de belangrijkste en tegelijkertijd meest ingrijpende beleidsrichting van de gemeente Noordwijk luidt: Noordwijk energieneutraal in 2030. Daarnaast is duurzaamheid één van de vier pijlers in het woonbeleid. In de Noordwijkse Woonagenda 2016-2021 is vastgelegd dat Noordwijk grote ambities heeft op het gebied van duurzaamheid en in 2030 een energie-neutrale gemeente wil zijn. Dit kan worden bereikt door enerzijds energiebesparing en anderzijds energieopwekking. In dat kader heeft het college de ambitie geformuleerd nieuwe woonwijken energieneutraal te realiseren. Het nemen van duurzame maatregelen is niet alleen vanwege duurzaamheidsoverwegingen aantrekkelijk, maar draagt ook bij aan het verlagen van de woonlasten.

Klimaatbestendigheid is een belangrijk aspect van duurzaamheid. Door klimaatverandering stijgt de kans op wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen. Stortbuien en langdurige neerslag veroorzaken wateroverlast. Door hitte zetten spoorwegen, bruggen en andere infrastructuur uit. Ook raakt hitte de gezondheid van kwetsbare mensen, zoals ouderen, longpatiënten en jonge kinderen. Wateroverlast door hevige buiten staat volop in de belangstelling. De riolering kan zulke zware regenbuien niet verwerken. Daar komt bij dat het verharde oppervlak de laatste jaren is toegenomen, waardoor niet al het water kan wegzakken in de bodem. Bij nieuwe ontwikkelingen moet hiermee rekening worden gehouden.



## **Conclusie**

De komende periode wordt het bouwplan verder uitgewerkt binnen de kaders van voorliggend bestemmingsplan. Het aspect duurzaamheid speelt hierbij een belangrijke rol: de wens bestaat een goede bijdrage te leveren aan de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen van de Omgevingsvisie 2030. Hoewel momenteel een EPC-norm geldt van 0,4, zal met het bouwplan minimaal worden voldaan aan de eisen die gelden vanaf 2020, te weten een norm van EPC-norm van 0,2. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Hieraan zal in ieder geval worden voldaan.

Daarnaast worden de mogelijkheden verkend om een energieneutraal plan te realiseren. Wat betreft toe te passen duurzaamheidsmaatregelen worden mogelijkheden als zonnepanelen, warmteopslag en de realisatie van gasloze woningen verkend. Bij de verkenning van mogelijkheden wordt de gemeentelijke richtlijn 'Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Gebouwen', dat kwantitatief de mate van duurzaamheid van een gebouw meet, gebruikt.

De herontwikkeling van de locatie Groot Hoogwaak zet sterk in op een verbetering van de openbare ruimte. Door het parkeren volledig ondergronds op te lossen en het parkeerdek groen in te richten, ontstaat een groene en open inrichting van het gebied. Dit geeft mogelijkheden voor waterberging en vermindert door het verkleinen van de hoeveelheid verharding in het plangebied daarnaast hittestress. Een open, groene inrichting geeft daarbij kansen voor het vergroten van de biodiversiteit op de locatie. In de verdere uitwerking van de plannen wordt het aspect duurzaamheid verder geïmplementeerd.

### **3.2.2 Samenleving, welzijn, jeugd en zorg**

#### Transformatieagenda 2017-2018 Wmo en haar omgeving

De agenda is de opvolger van de beleidsnota Wmo 2015-2016 en de nota Lokaal Gezondheidsbeleid 2013-2016. De agenda bevat vier uitdagingen. Dit zijn de uitdagingen die we met de Bollenstreek willen aangaan:

1. Uitgaan van wat mensen kunnen.
2. Iedereen doet mee, tenzij...
3. Zorgen dat mensen de weg naar hulp en ondersteuning weten te vinden.
4. Een agenda voor en door inwoners.

#### Beleidskader Maatschappelijke Zorg 2017-2025

Veertien regiogemeenten van Holland Rijnland hebben een gezamenlijke visie opgesteld voor de organisatie van de maatschappelijke zorg vanaf 2017. Vanaf 1 januari 2015 is de gemeentelijke verantwoordelijkheid binnen het sociale domein uitgebreid door decentralisatie van een deel van de Algemene Wet Bijzondere Ziekten (AWBZ)-taken naar de Wmo. Dit maakt dat gemeenten zich moeten heroriënteren op beleid en uitvoering van de Maatschappelijke opvang en de Openbare Geestelijke Gezondheids Zorg (O)GGZ in relatie tot de nieuwe taak Beschermd wonen. Transformatie van deze sectoren tot één samenhangend, integraal en doeltreffend beleid is vastgesteld in dit beleidskader.

## **Conclusie**

Voorliggend plan voorziet voor een groot deel in de realisatie van zorgappartementen binnen het plangebied. Met deze ontwikkeling wordt ingespeeld op de extramuralisering binnen de zorgsector en hebben toekomstige bewoners met een zorgindicatie de mogelijkheid om gebruik te maken van aanwezige 24-uurs zorgvoorzieningen. Daarmee wordt aangesloten bij de beschreven beleidskaders.

### **3.2.3 Archeologie**

#### Rijk

Het Verdrag van Malta verplicht tot het streven naar behoud in de grond (in situ) van archeologische waarden. De bodem is de beste garantie voor een goede conservering van archeologische resten. Ook verplicht het verdrag om in de ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijkheid of aanwezigheid van archeologische waarden, zodat er tijdig nagedacht kan worden over de juiste vorm van conservering en bescherming. Op dit principe is het nationale beleid gebaseerd om archeologisch onderzoek vooraf verplicht te stellen. Wanneer behoud in de grond niet mogelijk is geldt tevens dat de 'verstoorder betaalt' voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarden.

#### Provincie

In de provinciale Verordening Ruimte is een paragraaf Archeologie en Romeinse Limes opgenomen. Daarin stelt de provincie dat gronden binnen de Limeszone een hoge of zeer hoge bekende archeologische waarde hebben en dat bestemmingsplannen regels moeten bevatten die de archeologische waarden beschermen.

#### Gemeente

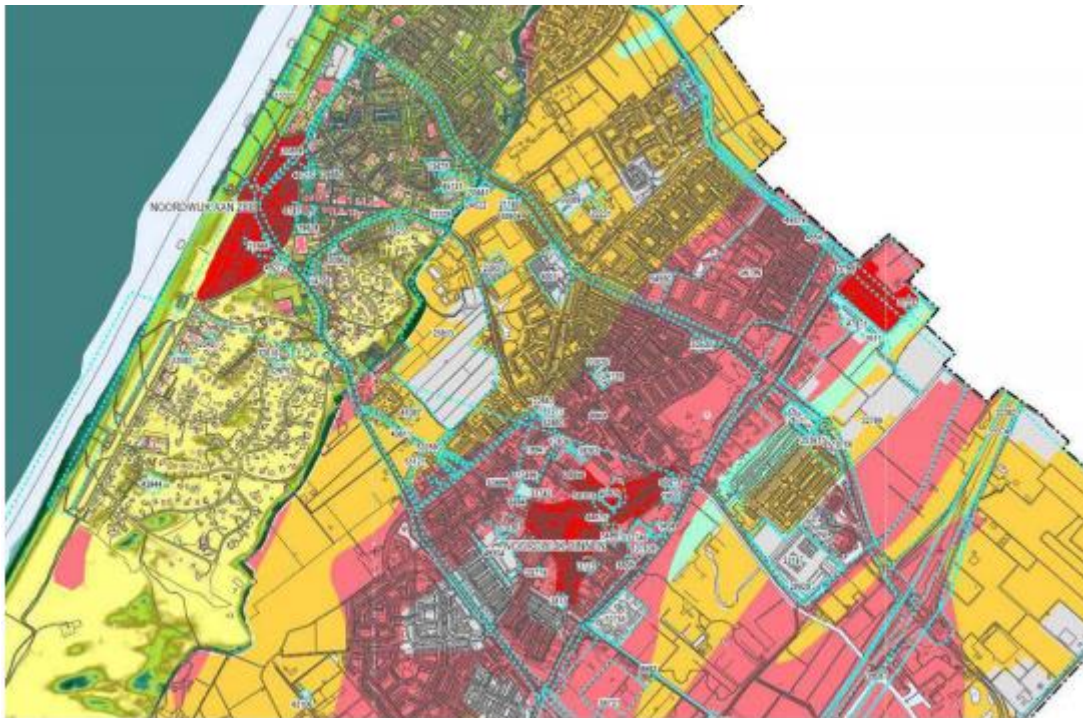
De archeologische beleidsnota/de beleidsnota erfgoed 2011-2020 zet uiteen op welke wijze de gemeente Noordwijk verantwoordelijkheid neemt voor haar eigen bodemarchief. Om de al te verwachten archeologische vindplaatsen te behouden, voert de gemeente een archeologiebeleid waarbij de omvang van de bodemverstorende activiteit bepalend is. Dit betekent dat slechts bij werkzaamheden die een bepaalde maat te boven gaan, rekening gehouden moet worden met archeologische waarden. Ter ondersteuning van het beleid is er de beschikking over een archeologische beleidsadvieskaart van Noordwijk. De basis hiervoor vormde de cultuurhistorische kaart van de provincie Zuid-Holland. Aanvullend is een inventarisatie uitgevoerd van de bekende archeologische vindplaatsen en onderzoeken van de gemeente. De beleidskaart bevat verschillende categorieën, met elk eigen criteria van ontheffing: archeologische terreinen en dorpskernen, gebieden met een hoge, een middelhoge en een lage archeologische verwachting.

Door samenwerking op het terrein van archeologie binnen de regio is een regionale beleidsactualisatie gemaakt voor archeologie, met een nieuwe waarden- en beleidskaart. Dit herziene beleid moet echter nog worden geformaliseerd.

Bij de beoordeling van vergunningaanvragen wordt aan de hand van de beleidsadvieskaart nagegaan of archeologisch onderzoek verplicht is. Indien dit het geval is dan komen de kosten ten laste van de initiatiefnemer van de bodemverstorende activiteit. Bij de ontwikkeling en de herziening/het aanpassen van bestemmingsplannen worden archeologische waarden en verwachtingen opgenomen en in de toelichting verwezen naar het beleid en de te verwachten waarden.

Noordwijk wil het beleid ongewijzigd integreren, waarbij wel meer verbanden worden voorgestaan met andere thema's. De regionaal afgestemde beleidsactualisatie 2015 verwerkt Noordwijk in de uit de Omgevingsvisie voortvloeiende plannen.

Tot eind 2015 was er inhoudelijke samenwerking op gebied van archeologisch beleid met de gemeente Katwijk. Vanaf 2016 neemt Noordwijk deel aan een regionale samenwerking in de Duin- en Bollenstreek.



*Uitsnede uit de archeologische beleidskaart van Noordwijk*

### **Conclusie**

Het plangebied is aangeduid als Gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Voor dit gebied geldt een Archeologisch adviesbeleid met een onderzoekspllicht voor een minimale bodemverstoring met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> (en meer) en met een diepte van 50 cm en meer. In het kader van de herontwikkeling is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Deze wordt in paragraaf 4.11 beschreven.

### **3.2.4 Water**

De Europese Unie, Rijk en provincies stellen voor een groot aantal onderwerpen de kaders. Dit zijn de belangrijkste kaders:

- Europese Richtlijn Overstromingsrisico's: beperk de gevolgen van overstromingen binnen Europa
- Europese Kaderrichtlijn Water: in 2027 is ons Europese water van goede kwaliteit
- Waterwet en provinciale verordeningen: bescherming van het watersysteem
- Bestuursakkoord Water: krijg het watersysteem op orde tegen lagere kosten en met minder bestuurlijke drukte
- Deltaprogramma: bescherm Nederland tegen hoogwater en zorg voor voldoende zoetwater
- OESO rapport: Nederlands waterbeheer is klaar voor de toekomst, maar versterk waterbewustzijn en samenhang water en ruimtelijke ordening.

Rijnland vertaalt deze kaders in uitvoeringsgericht beleid en beheermaatregelen. De leidraad hiervoor is het waterbeheerplan. Elke zes jaar legt Rijnland het beleid en de aanpak die noodzakelijk zijn om de taken goed te kunnen uitvoeren, vast in een zogeheten waterbeheerplan. Dit in lijn met en in aanvulling op de plannen die Rijk en provincies hebben op het gebied van waterbeheer. Een actueel waterbeheerplan is een wettelijke verplichting, maar evenzeer een wens van Rijnland zelf. Het waterbeheerplan bevat geen regels voor

anderen. Het is een leidraad voor de bestuurders en ambtenaren van Rijnland bij het uitvoeren van hun werk.

#### *Strategische visie en beleidsinzet:*

De totstandkoming van een duurzaam veerkrachtig watersysteem, met voldoende schoon water, dat veilig is tegen overstromingen en tijdig is berekend op de verwachte gevolgen van klimaatverandering. Noordwijk wil daartoe meewerken aan de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' en voldoende ruimte reserveren voor de benodigde wateropgave.

#### **Conclusie**

In het kader van de herontwikkeling is de digitale watertoets ingevuld en een quick scan water uitgevoerd. Deze worden in paragraaf 4.9 beschreven. Daaruit volgt dat vervolgonderzoek noodzakelijk is in de vorm van een ander onderzoek bodemopbouw en een geotechnisch grondonderzoek. Beide onderzoeken zullen te zijner tijd bij het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen.

### **3.2.5 Wonen**

#### **Regionaal beleid**

##### Regionale woonagenda Holland-Rijnland

In de Regionale woonagenda Holland Rijnland 2014, die gebaseerd is op het rijks- en provinciaal beleid, is gekeken naar de geraamde hoeveelheid nieuwbouw en het benodigde aandeel sociaal daarin. Daartoe is een berekening gemaakt op basis van de WBR 2013 en de huidige voorraad sociale woningen. In de berekening is meegenomen wat de verwachte toename van de doelgroep is tot 2020 en hoeveel woningen er in deze periode worden toegevoegd aan de totale voorraad. Voor de totale regio Holland Rijnland is het benodigd aandeel sociale huurwoningen bij deze nieuwbouw ongeveer 15%. Het uitgangspunt voor de regio is dan ook om minimaal 15% sociale huur te realiseren. Naar aanleiding van de WBR 2016 wordt de Regionale Woonagenda voor 1 juli 2017 herzien.

De gemeentelijke kwantitatieve woningbouwopgave is samen met de opgave van andere gemeenten in de regio Holland-Rijnland vastgelegd in de 'Regionale Woonagenda Holland Rijnland'. De woonagenda is op 17 december 2014 door het algemeen bestuur van de regio vastgesteld. De regionaal afgestemde opgaven in de regionale woonagenda zijn gebaseerd op de woningbehoefteraming WBR2013 (op basis van Primos 2013, ABF-Research), het onderzoek 'Marktopnamecapaciteit regio Holland Rijnland 2013' (Companen, juni 2013) en het rapport 'Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2013' (ABF-Research, november 2013).

In de regionale woonagenda zijn de volgende doelen genoemd:

- Voorzien in de kwantitatieve woningbehoefte;
- de gemeenten in Holland Rijnland scheppen de planologische voorwaarden om in de regionale woningbehoefte te voorzien. Tot 2020 gaat het om een behoefte van 17.660 woningen en 13.960 woningen in de periode 2020-2029. Voor Noordwijk is een woningbouwbehoefte opgenomen van 1.031 woningen voor de periode 2012-2019 en 733 woningen voor de periode 2020-2029. Deze woningbouwbehoefte is exclusief de bovenlokale en specifieke bovenregionale opgaven tot 2030 (o.a. 600 woningen op de locatie Bronsgeest);
- ruimte bieden voor bovenlokale en specifieke bovenregionale opgaven tot 2030;
- de te reserveren plancapaciteit in Holland Rijnland past bij de verwachte kwantitatieve woningbehoefte en bovenregionale opgaven voor de lange termijn.
- Voorzien in de kwalitatieve woningbehoefte;
- Voldoende sociale huurwoningen voor de behoefte;

- Klaar maken voor scheiden wonen en zorg;
- de tekorten en overschotten aan zorgproof woningen in beeld brengen en zo nodig passende maatregelen nemen;
- communicatietraject richting bewoners – met zorgvraag – om langer thuis te kunnen blijven wonen;
- verkennen mogelijke belemmeringen in regelgeving om bestaande woningen “zorgproof” te maken;
- omvang van het vrijkomende zorgvastgoed in beeld brengen;
- Voldoende sociale huurwoningen voor de behoefte;
- Kansen verzilveren in de vrijesectorhuur.

#### Regionale woonagenda Holland Rijnland 2017 (concept)

De regionale Woonagenda Holland Rijnland wordt eind 2017 herzien mede op basis van de herziene WBR. De Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017 ligt van 30 oktober 2017 tot en met 22 december 2017 ter inzage.

#### Noordwijkse Woonagenda 2016-2020

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

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

Uitgangspunten voor de gemeente Noordwijk zijn:

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

Op basis van de ambitie van de gemeente Noordwijk met betrekking tot het wonen, de huidige situatie op de woningmarkt en de verwachtingen voor de toekomst, ligt er op vier terreinen een belangrijke woonopgave. Voor het plangebied is de woonopgave ‘Werken aan beschikbaarheid’ van belang. De woningmarkt zit (ook) in Noordwijk op slot. Uit de analyse op

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

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

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

Het toepassen van de beslisboom met de bijbehorende afwegingscriteria is niet noodzakelijk, omdat de beoogde woningen reeds zijn opgenomen in de regionaal afgestemde woningbouwprogrammering.

### **Conclusie**

Groot Hoogwaak staat met in totaal 85 (reguliere) woningen op de vastgestelde woningbouwplanlijst 2017-2018. Wat betreft de woningen zal worden voldaan aan de eis dat 30% van de woningen sociaal moet zijn. Ook zal worden voldaan aan de voorgeschreven segmentering van 20% middelduur uit de Noordwijkse Woonagenda (NWA). Er zal sprake zijn van 50% koopwoningen en 50% huurwoningen, waardoor kan worden voldaan aan bovenstaande eisen. De woningen in het plangebied behoren tot de zachte plancapaciteit. Er bestaat volgens de regionale woonagenda gezien het tekort aan plannen afgezet tegen de woningbehoefte geen aanleiding tot het bijstellen van de zachte plancapaciteit. De planontwikkeling past binnen de beschreven kwantitatieve regionale behoefte. Voor de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.1.

### **3.2.6 Mobiliteit: bereikbaarheid, verkeer, parkeren**

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De nationale Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) zet in op een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Daarbij wordt veel aandacht besteed aan de bereikbaarheid van stedelijke regio's met topsectoren. De gemeente Noordwijk is gelegen in de Duin- en Bollenstreek met de topsector Tuinbouw. Daarnaast maakt Noordwijk onderdeel uit van de Leidse regio met de topsector Life Sciences & Health.

Het belang van een goede bereikbaarheid van de Duin- en Bollenstreek is onderkend vanuit het programma Randstad Urgent en het topsectorenbeleid van het Rijk. De ontsluiting van de Duin- en Bollenstreek wordt daarom daar waar nodig verbeterd. De gemeente Noordwijk profiteert hiervan en werkt hierin samen met de Provincie Zuid-Holland en de regio Holland Rijnland.

#### Visie Ruimte en Mobiliteit Provincie Zuid-Holland

In de visie Ruimte en Mobiliteit (2014) staat de behoefte van de gebruikers centraal. Het aanbod moet zijn afgestemd op hun vraag. Ingezet wordt op het op orde krijgen van het mobiliteitsnetwerk en opwaarderen door:

- Het mobiliteitsnetwerk compleet te maken.
- Bestaande infrastructuur en OV-aanbod te behouden en te versterken.
- Kansen te benutten door selectief te investeren en te stimuleren.

## Regionaal Verkeers- en Vervoersplan Holland Rijnland

In het Regionale Verkeers- en Vervoersplan (2002) van de regio Holland Rijnland zijn de volgende doelen gesteld:

- Door te werken aan een kwalitatief hoogwaardig netwerk van infrastructuur voor openbaar vervoer, fiets, auto's en vrachtverkeer moet de bereikbaarheid van werk- en woongebieden verbeteren.
- Vervoersstromen moeten zoveel mogelijk worden gebundeld door ruimtelijke ontwikkelingen en vervoersnetwerken op elkaar te laten aansluiten.
- Terugdringen van het aantal verkeersongevallen, reductie van de uitstoot van schadelijke gassen en aanpak van geluidsoverlast moeten een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de regio.

Voor verbetering van de regionale bereikbaarheid gelden de volgende speerpunten:

- Aanleg van de RijnGouweLijn (nadere invulling HOV corridor Leiden-Katwijk-Noordwijk) en de realisatie van een hoogwaardig busnet met onder andere de Meerlijn als HOVbusverbinding om het OV-netwerk te versterken, en realisatie van het HR-net.
- Aanleg van de Rijnlandroute.
- Realisatie van de Noordelijke Ontsluiting Greenport.
- Uitbreiding van het regionale fietsnetwerk.

## Omgevingsvisie 2030

In de Omgevingsvisie 2030 van de gemeente Noordwijk is beschreven welke beleidsinzet de gemeente heeft op het gebied van mobiliteit. De ontwikkeling van Noordwijk als 7 sterren kustplaats resulteert in grotere verkeersstromen op verschillende momenten en vraagt om een uitstekende bereikbaarheid van Noordwijk en een goede aansluiting op het bovenregionale en nationale wegennet en het openbaar vervoernetwerk. Dit wil Noordwijk optimaal faciliteren met duurzame maatregelen, die bijdragen aan een veilige, gezonde en hoogwaardige leefomgeving. Navolgend wordt kort ingegaan op de beleidsambities die de gemeente Noordwijk op diverse mobiliteitsaspecten heeft.

### *Auto:*

- De bereikbaarheid van Noordwijk vanaf de snelwegen A4 en A44 op peil houden en waar mogelijk verbeteren.
- Vergroting gebruik Northgodreef als strandroute.
- Stimulering elektrische auto's.

### *Parkeren:*

- Vergroting parkeercapaciteit voor bewoners, bedrijven en bezoekers op strategische locaties.
- Behouden en indien gewenst vergroten parkeercapaciteit voor bewoners, bedrijven en bezoekers.

### *Openbaar vervoer:*

- Instandhouding verbinding Leiden CS-Noordwijk met behoud van een voor reizigers aantrekkelijke verhouding tussen reistijd, afstand en tarief. Wanneer de bestaande verbinding via Rijnsburg door toenemende verkeersdruk onder druk komt te staan, is het belangrijk om verbeteringen in het OV-netwerk door te voeren.



- Indien dit een verbetering vormt is het denkbaar om de Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) verbinding tussen ESA ESTEC en het Picképlein te realiseren.
- Introductie van HOV voor een kwalitatief betere dienstverlening op de route Noordwijk-Schiphol. De verbinding van Noordwijk met de stations Sassenheim en Voorhout verbetert hierdoor. Onder andere de overstap van bus op trein en andersom wordt beter. Daarnaast wordt de HOV-verbinding met Schiphol ook zonder overstap bij station Sassenheim voor OV-reizigers een realistisch alternatief voor de auto.
- Om de gewenste kwalitatief hogere dienstverlening te behalen op de HOV-verbinding Noordwijk-Schiphol, worden maatregelen getroffen om de verkeersdoorstroming te verbeteren op de route Van der Mortelstraat, van Panhuysstraat en Quarles van Uffordstraat. Door verkeer te verleiden gebruik te maken van de Northgodreef, verbetert de doorstroming op de openbaar vervoerroute.
- Het OV-netwerk moet beter worden benut. Dit kan onder andere worden bereikt door het realiseren van een overstapmogelijkheid waarbij autoreizigers op het OV overstappen. Het overstappunt kan worden gerealiseerd als een transferium of parkeerterrein, gelegen buiten de kernen van Noordwijk.
- De HOV-verbinding Noordwijk-Schiphol moet in de toekomst de rol van de huidige strandpendel overnemen, in combinatie met een transferium.

#### *Fietsen:*

- Verbeteringen van het fietsnetwerk om het toenemend fietsgebruik te faciliteren, te stimuleren en de veiligheid te vergroten tussen langzaam- en snel-gebruikers van het fietspad. Het verbeteren en uitbreiden van recreatieve fietsroutes kan een impuls geven aan de recreatieve aantrekkingskracht in Noordwijk en de Bollenstreek. Fietsen is juist ook buiten het zomerseizoen een aantrekkelijke activiteit voor toeristische bezoekers.
- Uitbreiding van het regionale fietsnetwerk in de Bollenstreek met andere gemeenten in de Duin- en Bollenstreek en de gemeente Leiden. Dit geldt zowel voor woonwerkverkeer fietsroutes als voor recreatieve fietsroutes.
- Een betere fietsverbinding met de stations Sassenheim en Voorhout ter stimulans voor het fietsgebruik als voor- en natransport.
- Verbetering van door het publiek ervaren onveilige locaties.
- Waar nodig en mogelijk verbetering van de kwaliteit van fietsverbindingen, zoals langs de Oude Zeeweg, Parallel Boulevard, Wantveld en Duinweg tussen Nieuwe Zeeweg en Van Panhuysstraat.
- Het realiseren van voldoende fietsvoorzieningen nabij attractiepunten zoals de winkelgebieden, het strand en bushaltes.
- Routes waar relatief veel paarden lopen, voorzien van losse paardenpaden, waardoor zij geen gebruik hoeven te maken van het fietspad.

#### *Wandelen:*

- Uitbreiding van het wandelnetwerk en integratie en verbinding van bestaande wandelroutes met regionale wandelnetwerkroutes.
- Realisering van aparte wandelverbindingen langs fietspaden ter vergroting van de veiligheid.
- Herbezien van de ligging van wandelpaden in de kust- en duinstrook om te voorkomen dat wandelaars over fietspaden lopen.

#### *Verkeersveiligheid:*

- Inrichting van de weginfrastructuur conform de uitgangspunten van Duurzaam Veilig.
- Aanpak van verkeersonveilige locaties.
- Permanente aandacht voor educatie en voorlichting van kwetsbare doelgroepen.

- Aandacht voor de doelgroepen jongeren, ouderen, (brom) fietsers en jonge bestuurders.
- Regionale samenwerking en betrokkenheid van bewoners en Veilig Verkeer Nederland.
- Aanpak veilige schoolomgevingen en woon-schoolroutes.
- Regelmatige monitoring van de verkeersveiligheid.

#### Verkeersveiligheidsplan Noordwijk

In het verkeersveiligheidsplan Noordwijk 'verkeersveilig voor en door iedereen' 2011 is de volledige aanpak ter verbetering van de verkeersveiligheid opgenomen. Centraal daarin staan de doorvoering van de uitgangspunten van Duurzaam Veilig bij de inrichting van de weginfrastructuur, aanpak onveilige situaties en routes en educatie.

#### **Conclusie**

In het kader van de herontwikkeling is een notitie parkeren en verkeer opgesteld. Deze wordt in paragraaf 4.12 beschreven.

### **3.2.7 Natuur**

#### Omgevingsvisie Noordwijk 2030

In de Omgevingsvisie Noordwijk 2030 heeft de gemeente Noordwijk haar beleidsinzet op het gebied van natuur beschreven. Het betreft het volgende:

- Bij planontwikkelingen rekening houden met zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Dit vergt maatwerk bij elk plan.
- Voor wat betreft Natura 2000-gebieden moet worden aangetoond dat een plan geen significante negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelen van het betreffende Natura 2000-gebied.
- In provinciaal beschermde gebieden mogen geen activiteiten worden uitgevoerd die een negatief effect hebben op de landschaps- en natuurwaarden van die gebieden.
- Hoewel de PAS strikt genomen geen rol als afwegingskader bij het opstellen van een omgevingsvisie, mag het niet zo zijn dat in een later stadium de PAS een belemmering gaat vormen voor realisatie van individuele projecten (bijvoorbeeld woningbouwprojecten).
- In het kader van de PAS onderzoeken in hoeverre sommige onderdelen uit de Omgevingsvisie als prioritair project op grond van de Crisis- en herstelwet kunnen worden aangewezen. Voor dergelijke projecten moet een MER worden opgesteld, maar prioritaire projecten worden gezien als ontwikkelingsgebieden waarvoor in de PAS ruimte wordt gereserveerd.
- Samen met de andere vijf andere bollengemeenten is een gebiedsprogramma B(l)oeiende Bollenstreek vastgesteld. Hierin zijn parels en thema's op het gebied van natuur vastgesteld. De gemeente Noordwijk heeft twee parels binnen haar gemeentelijke grenzen; Boerderij Veldzicht en de parel Strand en Duinen. Daarnaast zijn er de thema's entrees, verbinding en jaarrond bloemen zichtbaar, deze zijn voor de gehele bollenstreek. De gemeente heeft in de begroting van 2017 een bedrag voor de realisatie van dit programma vastgesteld.
- Het feit dat binnen de gemeente Noordwijk twee belangrijke natuurgebieden aanwezig zijn, beter communiceren en gebruiken als "marketingtool" voor toerisme, hierbij wordt aangesloten bij het Nationaal Park 'de Hollandse Duinen'. Daarnaast worden de mogelijkheden verkend om een Streek- en Natuurbelevingscentrum te realiseren waar bijvoorbeeld tentoonstellingen, excursies naar de duinen worden georganiseerd en men kan sporten in de natuur.

- De realisatie van de ecologische verbindingzones. Aandacht voor natuurontwikkeling blijft niet beperkt tot de natuurgebieden, landgoederen en de ecologische zones. De verbinding tussen deze gebieden wordt versterkt door een natuurvriendelijke inrichting van de openbare ruimte in de woongebieden.
- Daarnaast kan de Noordwijkse natuur ook worden gebruikt om het aspect natuurbeleving onder de bewoners te stimuleren. Hiertoe kunnen wandelroutes worden gerealiseerd door de ecologische verbindingzones, informatiepanelen plaatsen langs de routes.
- Het realiseren van gemeentelijke ecologische verbindingzones, die zowel planologisch worden vastgelegd in omgevingsplannen, maar ook ruimtelijk worden ingericht.
- Landschap, biodiversiteit en groen is een van de prioriteiten van de samenwerkingsagenda. In het kader van de regionale agenda wordt onder andere een biodiversiteitsonderzoek uitgevoerd.
- Het realiseren van gemeentelijke ecologische verbindingzones, die zowel planologisch worden vastgelegd in omgevingsplannen, maar ook ruimtelijk worden ingericht.
- Waar mogelijk bij planontwikkeling verlangen dat er maatregelen worden getroffen die ervoor moeten zorgen dat de biodiversiteit wordt vergroot. Te denken valt aan vleermuisvriendelijke inrichting van parken, woonwijken, bij (her)plant gebruik maken van inheemse soorten, bijvriendelijke wegbermen. Waar mogelijk bij planontwikkeling verlangen dat er maatregelen worden getroffen die ervoor moeten zorgen dat de biodiversiteit wordt vergroot. Te denken valt aan vleermuisvriendelijke inrichting van parken, woonwijken, bij (her)plant gebruik maken van inheemse soorten, bijvriendelijke wegbermen.

#### Gemeentelijk Uitvoeringsplan Natuur en Groen

De gemeente wil de komende jaren in hoger tempo en met concrete resultaten de natuur- en groenwaarden in Noordwijk versterken en naar de toekomst toe borgen. Hiermee geeft de gemeente invulling aan het natuurbeleid zoals beschreven in het Natuurbeleidsplan 2006 en rapport Groene verbindingen. Deze uitvoeringsslag vraagt een hogere mate van (politieke) bewustwording, sturing op samenhang en doelen/resultaten, een nauwe samenwerking tussen gemeenten en het veld, een gerichte uitvoering en concrete (financiële) middelen om de hoge ambitie mogelijk te maken. Een uitvoeringsprogramma Natuur en Groen kan hierin voorzien en wordt momenteel opgesteld. Noordwijk heeft hierbij de volgende doelen voor ogen:

- Verhogen biodiversiteit met behulp van kwaliteitsdoelen:
  - Verbetering ecologische kwaliteit in de Natura 2000-gebieden volgens natuurbeheerplan (instandhoudings- en uitbreidingsdoelstelling voor diverse habitattypen en soorten)
  - Verbetering biologische kwaliteit water (t.o.v. 2015) volgens de kaderrichtlijn
  - Stikstofdepositie duinen < 1025 (Coepelduynen) en 1106 (Kennemerland) mol/ha/y
- Verhogen biodiversiteit met behulp van kwantiteitsdoelen:
  - Vergroten groen- en natuurareaal
  - Natuur- en groengebieden zijn ecologisch verbonden (NNN en gemeentelijke zones en haarvaten)
  - Verhogen beschermingsstatus van kwetsbare groen- en natuurarealen (borging van oppervlak waardevol groen en natuur)

Het uitvoeringsprogramma heeft de volgende drie speerpunten:

- Verknoop groen. Doel: versterken robuust natuurnetwerk door het beschermen, benutten en uitbreiden van natuurgebieden en ecologische verbindingzones
- Woon groen en gezond. Doel: een groenere en aantrekkelijke woonomgeving – klimaatbestendige woonomgeving
- Denk groen. Doel: verankeren van het groen-denken door bewustwording en educatie, beginnend bij de jeugd.

## **Conclusie**

In het kader van de herontwikkeling is een Voortoets Wet natuurbescherming en een quick scan natuur uitgevoerd. Deze worden in paragraaf 4.10 beschreven. Daarnaast zorgt uitvoering van het plan voor een toename van het groen en de openbare ruimte in het plangebied, hetgeen goede aanknopingspunten biedt voor het vergroten van de biodiversiteit.

### **3.2.8 Groen en landschap**

#### Omgevingsvisie 2030

In de Omgevingsvisie 2030 heeft de gemeente Noordwijk haar beleidsinzet op het gebied van groen en landschap beschreven. Het aspect groen en landschap draagt bij aan de belevingswaarde en aantrekkelijkheid van een gebied. Hierna wordt ingegaan op de beleidsinzet van de gemeente Noordwijk ten aanzien van dit aspect.

#### *Divers en duidelijk landschap*

Binnen de gemeente is op korte afstand van elkaar een grote diversiteit aan landschapstypen aanwezig. De gemeente zet in op het versterken van de verschillende karakteristieken van de hoofdgroenstructuur. Daarmee wil de gemeente de duidelijkheid in het landschap versterken en sterker laten relateren aan de geologische en cultuurhistorische ondergrond.

#### *Ruimtelijke en ecologische verbindingen*

Op landschapsniveau vormen de rand- en geleidingszones ruimtelijke en ecologische verbindingen in noord-zuidelijke richting. Het groene infrastructurele netwerk van hoofdroutes in Noordwijk vormt op lokaal schaalniveau ecologische verbindingen in oost-westelijke richting. De landgoederen worden ecologisch met elkaar verbonden via de Nieuwe Offemweg en de Gooweg. Alle noord-zuidelijke verbindingen, waaronder de rand- en geleidingszones moeten worden onderzocht op hoeverre ze nog als ecologische verbinding door Noordwijk kunnen functioneren. Hierbij moet worden gekeken of er d.m.v. aaneengesloten groene stroken of d.m.v. 'stepping stones' ecologische verbindingen kunnen worden gecreëerd. De gemeente zet vervolgen in om het Middengebied om te vormen tot landschapspark waarbij aandacht wordt gegeven aan de bebouwingsranden van de omliggende wijken.

#### *Groen netwerk van hoofdroutes*

Noordwijk wordt intern verbonden door een raster van hoofdroutes. De noord-zuidelijke routes volgen het patroon van de strandwallen en bestaan het langst. De oost-westelijke routes verbinden Noordwijk-Binnen met Noordwijk aan Zee en zijn later tot stand gekomen. Deze oost-westelijke routes worden volgens de structuurvisie aangeduid als de landschappelijke route, de kernenroute, de vuurtorenroute en strandroute. Deze routes moeten versterkt worden om zo bij te dragen aan de landschapsbeleving van Noordwijk. Ook moeten deze 4 routes volgens deze visie duidelijke fysieke eindpunten hebben in aan de kust in Noordwijk aan Zee.

#### *Historische recreatieve routes gekoppeld aan buurtgroen*

Naast het netwerk van hoofdroutes is er ook een recreatief netwerk van routes aanwezig, gebaseerd op historische routes. Door versterking van de groenstructuren met gebiedseigen beplanting rondom deze historische routes zal de aansluiting met het landschap verder vormgegeven worden. De gemeente Noordwijk streeft in ieder geval naar een netwerk van recreatieve routes dat de aan- en omliggende stukjes buurtgroen zoveel mogelijk aan het netwerk koppelt.

### *Verduurzaming en ontstening*

Binnen Noordwijk zijn er vrij veel gebieden met een gebrek aan openbaar groen. Deze gebieden zijn 'versteend', hetgeen kan leiden tot het zogenaamde 'hitte-eilandeffect'. Bouwkundige maatregelen en meer groen in de stad kan dit effect verminderen. De toevoeging van meer openbaar groen is dan ook de inzet van de gemeente Noordwijk.

### *Buurtparticipatie*

De voorgaande ambities van de gemeente Noordwijk kunnen het beste gerealiseerd worden door omwonenden in dit proces te betrekken. Zij krijgen daarmee meer verantwoordelijkheid en zullen uiteindelijk meer zorgdragen voor het buurtgroen.

### **Conclusie**

Met de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied is er naast een kwalitatieve ontwikkeling ten aanzien van de bebouwing, ook veel aandacht voor de openbare ruimte. Zo is bijvoorbeeld ingezet op een groene setting, passend bij het duinlandschap, waarin de bebouwing wordt gerealiseerd. Tevens wordt met de aanwezigheid van diverse wandelpaden rondom de bebouwing diverse verbindingen gelegd met de omliggende aanwezige bebouwing en de omgeving. Dit plan sluit daarmee aan op de beleidsambities van de gemeente Noordwijk.

# 4.

## Onderzoek

### 4.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan te worden aangetoond en moet worden onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de milieuaspecten beschreven die voor dit bestemmingsplan relevant zijn. De resultaten en conclusies van de onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

### 4.2 Bodem

#### **Algemeen**

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van een functieverandering of een ander gebruik. De bodem en het grondwater moeten geschikt zijn voor de nieuwe functie.

#### **Toetsing**

Op de herontwikkelingslocatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het betreft het "Verkennd bodemonderzoek Groot Hoogwaak 1-147 te Noordwijk" van adviesbureau Rouwmaat groep met projectnummer MT-17377 d.d. 7 september 2017. Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn hieronder opgenomen.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat in geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden. De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.

#### **Conclusie**

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Bij graafwerkzaamheden en aan- en/of afvoer van grond, dient te worden gehandeld volgens de door de overheid gestelde regels. In het bijzonder wordt gewezen op het Besluit bodemkwaliteit.

### 4.3 Geluid

#### **Algemeen**

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen.

#### **Toetsing**

In augustus 2018 is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn hieronder opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat vanwege de Northgodreef bij de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Northgodreef bedraagt 57 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Doordat de Oranje Nassaustraat een 30 km-regime heeft, is deze weg niet onderzoeksplichtig voor de Wgh en daardoor zijn er ook geen normen opgenomen voor 30 km-wegen in de Wgh. Ter vergelijking is de hoogste toelaatbare geluidsbelasting uit de Wgh voor een vergelijkbare 50 km-weg gebruikt voor de toetsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Uit dit onderzoek blijkt dat bij de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Oranje Nassaustraat bedraagt 34 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

#### *Verlening van hogere waarden*

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Northgodreef, het vergroten van de afstand tussen de woningen en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan lijkt het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot een waarde die lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Voor deze zorgappartementen en woningen kan door de gemeente een hogere waarde worden verleend. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden.

De gemeente Noordwijk maakt bij de verlening van hogere waarden gebruik van het stuk "Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet geluidshinder" van de Omgevingsdienst West-Holland. In deze notitie zijn ruimtelijke situaties omschreven waarbij de verlening hogere waarden mogelijk is. Dit wordt gedaan door zogenaamde specifieke ontheffingscriteria. Eén van deze criteria uit dit beleid is: "woningen die ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing". Dit ontheffingscriterium is in deze situatie van toepassing. In de huidige situatie in het plangebied staan twee zorgcomplexen die worden gesloopt, zodat ruimte ontstaat voor de bouw van de zorgappartementen en de vrije sector huur- en koopappartementen.

Op basis van het geluidsbeleid moet de gestreefd naar minimaal 1 geluidsluwe gevel per appartement. In het ontwerp van de appartementen wordt rekening gehouden met het geluid van de Northgodreef. Op dit moment is er nog geen definitief ontwerp van het plan beschikbaar, waardoor de toetsing aan de geluidsluwe gevel nog niet mogelijk is. Echter op grond van het bestemmingsplan blijkt dat bij de het overgrote deel van de zijgevels en bij alle achtergevels de geluidsbelasting lager is dan 48 dB. Bij ontwerp van het gebouw wordt er naar gestreefd om bij alle appartementen een geluidsluwe gevel te realiseren. Hiermee wordt voldaan aan het geluidsbeleid.

De situatie past in het gemeentelijk beleid. Hierdoor wordt voor deze woningen een hogere waarde verleend door de gemeente. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure. De aan te vragen hogere waarden zijn weergegeven in de onderstaande tabel. Bij de aanvraag van de hogere waarden is rekening gehouden met de flexibiliteit die wordt geboden door het bestemmingsplan.



| Bestemming | Aantal geluidsgevoelige objecten | Northgodreef   |               |                 |
|------------|----------------------------------|----------------|---------------|-----------------|
|            |                                  | hogere waarden | waar-neempunt | waarneem-hoogte |
| Wonen - 1  | 53 zorgappartementen             | 55 dB          | 1             | 4,5 m           |
| Wonen - 2  | 59 woningen                      | 57 dB          | 14            | 1,5 m           |

Tabel 1. Aan te vragen hogere waarden

### Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect geluid. Hiertoe worden door de gemeente hogere waarden verleend. De hogere waarden worden verleend voor vaststelling van het bestemmingsplan.

### 4.4 Windhinder

In december 2017 is ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan een onderzoek gedaan naar mogelijke windhinder als gevolg van de ontwikkeling van de woon(zorg)gebouwen. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn hieronder opgenomen.

Uit de resultaten blijkt dat door de open ligging van het gebied, in het gebied ten noorden van de bebouwing een veelal matig tot slecht windklimaat aanwezig is.

Tussen de omringende bebouwing is het windklimaat voor doorlopen veelal goed, lokaal matig. Tussen de twee geplande bouwdelen is zonder aanvullende maatregelen een slecht windklimaat te verwachten, waarbij een beperkt risico op windgevaar aanwezig is.

Verbeteren van het windklimaat in dit gebied is mogelijk door windremmende elementen te plaatsen tussen de twee gebouwen (begroeiing), of door de twee gebouwen met elkaar te verbinden met een laagbouw-element.

In het gebied ten zuidoosten van het oostelijke bouwdeel is het te verwachten windklimaat matig voor doorlopen. Optimaliseren van het windklimaat is hier mogelijk door het plaatsen van begroeiing in het gebied met de hogere windsnelheden.

Er gelden geen harde normen waar het gaat om windhinder in relatie tot het bestemmingsplan. Daarnaast is de aanwezigheid van (veel) wind inherent aan de planlocatie, bij zee. Uiteraard moet worden gezorgd voor een prettig woon- en leefklimaat voor de toekomstige gebruikers van de gebouwen en de omringende openbare ruimte. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan zal daarom rekening worden gehouden met de uitkomsten van het windhinderonderzoek door de vormgeving van gebouwen, looproutes en dergelijke aan te passen.

### Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect windhinder. Het aspect windhinder krijgt verdere aandacht bij de uitwerking van het bouwplan.

## 4.5 Bezonning

### Algemeen

Voor de bezonning van (woon-)gebouwen en bijhorende terreinen bestaan geen wettelijke normen. Dat neemt echter niet weg dat in het kader van een bestemmingsplan een afweging dient plaats te vinden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### Toetsing

Door bureau Kolpa zijn de bezonningseffecten van de woon(zorg)gebouwen in beeld gebracht door middel van een bezonningsstudie, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. In de bezonningstudie zijn de gebouwen getoond op de kortste dag van het jaar (21 december), de langste dag van het jaar (21 juni) en één van beide dagen dat de zon precies boven de evenaar staat (21 maart / 21 september). De laatstgenoemde dagen representeren een gemiddelde dag op het gebied van bezonning. Op elk van de bovengenoemde dagen toont de bezonningsstudie de situatie in intervallen van twee uur.

Op de bezonningsstudie is te zien dat vermindering van bezonning als gevolg van de realisatie van het bouwplan nagenoeg geheel plaatsvindt in de openbare ruimte ten noorden van het project. Pas aan het einde van de middag treedt in het voorjaar en in de zomer enige schaduw op bij de woningen ten oosten van het plangebied, veroorzaakt door het meest oostelijke gebouw dat in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Het aantal panden dat dit betreft is zeer gering. In najaar en winter is de toekomstige situatie vergelijkbaar met de bestaande en treedt geen vermindering van bezonning op.

De uitvoering van voorliggend bestemmingsplan heeft geen verslechtering van het woon- en leefmilieu ter plaatse van bestaande woningen tot gevolg.

### Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect bezonning.

## 4.6 Bedrijven en milieuzonering

### Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'<sup>1</sup> als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten het betreffende perceel.

---

<sup>1</sup> VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

## **Toetsing**

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'rustige woonwijk'. In de directe omgeving bevinden zich naast Woon- en Zorgcentrum Groot Hoogwaak voornamelijk naast woningen.

### *Hinderveroorzakende functies in het plangebied*

In het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De (zorg)woningen moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig.

### *Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied*

Het plan voorziet in de realisatie van een zorgappartementen en reguliere appartementen. Daarmee is er sprake van de realisatie van een nieuwe milieuhindergevoelige functie.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich diverse hinderveroorzakende functies. In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich een maatschappelijke bestemming, waar het Woon- en Zorgcentrum Groot Hoogwaak gevestigd is. Dit betreffen echter uitsluitend zorgwoningen. Deze functie is vergelijkbaar met de woonfunctie en is daardoor geen milieuhinderveroorzakende functie.

Direct ten westen van het plangebied bevindt zich een gemengde bestemming. Dit is het hoofdgebouw van het Woon- en Zorgcentrum Groot Hoogwaak. Dit hoofdgebouw is bestemd als Gemengd. Er bevinden zich hier een restaurant en een supermarkt.

Aangezien de zorgappartementen onderdeel uitmaken van dit zorgcentrum, hoeft voor de zorgappartementen niet getoetst te worden aan de richtafstanden. Voor de reguliere appartementen geldt dat voldaan kan worden aan de richtafstand van 10 meter.

Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich aan de Northgodreef 200 een sportbestemming. Op deze locatie is een manege, met ondergeschikte horeca gevestigd.

De richtafstand voor de aspecten stof en geluid bedraagt 30 meter voor een rustige woonwijk. Voor het aspect geur geldt de omgekeerde werking van het Activiteitenbesluit. Op grond van het Activiteitenbesluit geldt een afstandseis van 100 meter tot een geurgevoelig object gelegen binnen de bebouwde kom. De feitelijke afstand tussen het diervverblijf en de ooit vergunde mestopslag van de manege en het plangebied bedraagt meer dan 100 meter. De afstand voldoet daarmee aan de richtlijn. De manege wordt daarom niet beperkt door voorliggende ontwikkeling.

## **Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

## **4.7 Externe veiligheid**

### **Algemeen**

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel  $10^{-6}$ ). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

### *Groepsrisico*

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi, Bevb en Bevt wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

### **Toetsing**

In juli 2017 is een quick scan externe veiligheid uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn hieronder opgenomen.

Voor het plangebied is een risico-inventarisatie uitgevoerd. Hierbij is binnen 1 km afstand van het plangebied gekeken naar de volgende aspecten, die van invloed kunnen zijn op het plangebied:

- risicovolle inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over spoor, water en weg.

De navolgende afbeelding bevat een fragment van de risicokaart Nederland. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een geel kader.

### *Stationaire bronnen*

Ten zuiden van het plangebied zijn twee inrichtingen gelegen. Het betreft ten eerste de Hotels van Oranje aan de Koningin Wilhelmina Boulevard 20. Voor het bedrijf is geen  $10^{-6}$  contour aanwezig. De inrichting is gelegen op een afstand van circa 700 meter. De afstand tot het plangebied is daarmee voldoende groot. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van de inrichting. Nadere toetsing aan het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Daarnaast ligt verder ten zuiden van het plangebied het Sportfondsenbad Noordwijk NV aan de Nieuwe Zeeweg 65. Voor het bedrijf is geen  $10^{-6}$  contour aanwezig. De inrichting is gelegen op een afstand van circa 1.100 meter. De afstand tot het plangebied is daarmee voldoende groot. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van de inrichting. Een nadere onderbouwing kan daarom achterwege blijven.



*Uitsnede uit risicokaart externe veiligheid met aanduiding plangebied (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))*

#### *Mobiele bronnen*

##### Transport over wegen

Er zijn geen wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn.

##### Buisleidingen

Ten (noord)oosten, op ongeveer 800 m van het plangebied, ligt een aardgasleiding. Deze leiding kent geen PR  $10^{-6}$  contour. Omdat het plangebied buiten het invloedsgebied van de buisleiding is gelegen kan een nadere onderbouwing achterwege blijven.

#### **Conclusie**

Het groepsrisico hoeft niet verder te worden verantwoord, omdat het plangebied buiten het invloedsgebied van de aangegeven risicobronnen ligt. De planontwikkeling heeft daardoor geen effect op het groepsrisico. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.



## 4.8 Luchtkwaliteit

### Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ) en zwevende deeltjes als  $\text{PM}_{10}$  (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor  $\text{PM}_{2,5}$ . Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor  $\text{PM}_{10}$  wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor  $\text{PM}_{2,5}$  wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$  betekent dit dat aanneemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$  verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

### Toetsing

In het plangebied bestaat het voornemen om de nieuwbouw van een complex met 53 zorgappartementen en één met 59 vrije sector huur- en koopappartementen te realiseren. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De ministeriële regeling NIBM bevat geen kwantitatieve uitwerking voor wat betreft de maatschappelijke bestemming. Dit betekent dat op een andere manier aanneemelijk moet worden gemaakt dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit wordt gedaan door de toename van de luchtverontreiniging ten gevolge van extra verkeersbewegingen van het plan inzichtelijk te maken.

### Berekening planbijdrage

De totale verkeersgeneratie van het plan wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteiten waarin het plan voorziet. Om de verkeersbijdrage te bepalen, is onder andere gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW<sup>2</sup>. Bij de berekening van de verkeersgeneratie is ervan uitgegaan dat de activiteiten plaatsvinden in een sterk stedelijk gebied in de omgeving 'rest bebouwde kom'.

In het plangebied worden maximaal 53 zorgwoningen gerealiseerd. Hoewel het geen aanleunwoning of serviceflat betreft, zijn voor de verkeersgeneratie de kengetallen voor 'aanleunwoning en serviceflat' gebruikt. In het plangebied worden daarnaast tevens maximaal 59 vrije sector huur- en koopappartementen gerealiseerd.

In navolgende tabel is de verkeersgeneratie van het plan weergegeven.

| Functie      | Omschrijving                 | Eenheid         | Verkeersgeneratie | Verkeersgeneratie<br>[mvt/etmaal] |
|--------------|------------------------------|-----------------|-------------------|-----------------------------------|
| Woningen     | Koop, etage, duur            | 59 woningen     | 7,5 per woning*   | 442,5                             |
| Zorgwoningen | Aanleunwoning en serviceflat | 53 zorgwoningen | 2,8 per woning*   | 148,4                             |
| Totaal       |                              |                 |                   | 591                               |

\* kentel CROW

Tabel 2. Verkeersgeneratie plan

De totale verkeersgeneratie van het plan bedraagt 591 motorvoertuigen per etmaal (weekdaggemiddelde)<sup>3</sup>. De verkeersgeneratie van het plan wordt voornamelijk veroorzaakt door auto's. Vanuit een worst case benadering is uitgegaan van 1% vrachtverkeer.

Met behulp van de NIBM-rekentool<sup>4</sup> (versie juli 2016) is de verslechtering van de luchtkwaliteit ten gevolge van het plan berekend. Een plan is in betekenende mate wanneer de toename van de luchtverontreiniging (NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) meer is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Wanneer een plan "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit, is toetsing van het plan aan de grenswaarden op grond van de Wm niet noodzakelijk.

Bij het opstellen van de NIBM-rekentool is uitgegaan van een worstcase situatie: bij de berekening van de concentratietoename zijn de kenmerken van het verkeer, de straat en de omgeving zo gekozen dat een situatie ontstaat met een maximale luchtverontreiniging.

In de onderstaande tabel is de berekening met de NIBM-tool weergegeven.

<sup>2</sup> CROW publicatie 317, 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', 2012.

<sup>3</sup> Opgemerkt wordt dat in het luchtkwaliteitonderzoek rekening is gehouden met een planbijdrage van 591 voertuigbewegingen. Dit betreft nadrukkelijk een worstcasebandering, aangezien verkeersonderzoek laat zien dat sprake zal zijn van een verkeerstoename van 420 voertuigbewegingen.

<sup>4</sup> Een rekenprogramma voor luchtkwaliteit, dat gebaseerd is op het luchtmodel CAR. Dit rekenmodel is gepubliceerd op InfoMil, door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer  
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

|                                                                                                      |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Jaar van planrealisatie                                                                              | 2018 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                                |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                         | 591  |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                                | 1,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                      |      |
| NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                                 | 0,40 |
| PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                                | 0,07 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                           | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                                     |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;<br/>geen nader onderzoek nodig</b> |      |

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage van de ontwikkeling kleiner is dan de NIBM-grens van 1,2 µg/m<sup>3</sup>, daardoor zal het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarden is op basis van de Wm niet noodzakelijk, aangezien het plan NIBM is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt inzichtelijk gemaakt of er sprake is van een dreigende grenswaarde-overschrijding.

*Toets grenswaarden*

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij o.a. woningen sprake kan zijn van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De monitoringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van I&M maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2015, 2020 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

**Conclusie**

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## **4.9 Water**

### **4.9.1 Beleid**

#### **Nationaal Waterplan**

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) is 10 december 2015 vastgesteld en vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015. Het NWP2 geeft het integrale kader voor het waterbeleid van het Rijk voor de komende zes jaar en geeft uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en de overstromingsrisico's. De Stroomgebiedbeheerplannen, het Programma van maatregelen mariene strategie, de Beleidsnota Noordzee en de Overstromingsrisicobeheerplannen maken onderdeel uit van het NWP2.



## **Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2016**

In 2016 heeft de provincie Zuid-Holland een planherzieningsbesluit inzake het waterbeleid genomen. Het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 wordt hiermee actueel verklaard voor de onderdelen waterveiligheid, water en natuur en vismigratie.

In het Provinciaal Waterplan 2010-2015 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid- Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

- a. waarborgen waterveiligheid;
- b. zorgen voor mooi en schoon water;
- c. ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- d. realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

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

In de *Verordening Ruimte* (2014) is regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken, Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

### **Hoogheemraadschap van Rijnland**

Het plangebied voor dit bestemmingsplan valt geheel binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland (hierna: Rijnland). Elke zes jaar leggen waterschappen het beleid en de aanpak die noodzakelijk zijn om de watertaken goed te kunnen uitvoeren, vast in een zogeheten waterbeheerplan. In het vijfde waterbeheerplan (WBP5) geeft Rijnland richting aan het waterbeheer in de periode 2016 -2021. Dit in lijn met en in aanvulling op het coalitieakkoord (2015) waarin het nieuwe bestuur van Rijnland de koers voor de komende jaren heeft uitgezet.

#### *Keur 2015*

Rijnland zorgt voor een veilig en gezond watersysteem voor het gebied tussen Wassenaar, Gouda, Amsterdam en IJmuiden. Om het watersysteem zo optimaal mogelijk te laten functioneren, heeft een waterschap de bevoegdheid, op grond van artikel 56 in combinatie met artikel 78 van de Waterschapswet, verordeningen vast te stellen die het nodig acht voor de behartiging van de opgedragen taken. De taken die aan een waterschap worden opgedragen, betreffen – volgens artikel 1 van de Waterschapswet – de zorg voor het watersysteem en de zorg voor het zuiveren van afvalwater en eventueel kan nog de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden worden opgedragen, bijvoorbeeld vaarwegbeheer. Ook de Waterverordening Rijnland en het Reglement van bestuur voor het hoogheemraadschap van Rijnland bepalen de kaders.

Naast voornoemde wet- en regelgeving, die de organisatie van de waterschappen regelt, geven de Waterwet en de daarop gebaseerde regelgeving allerlei bepalingen over de inhoud van het waterbeheer, bijvoorbeeld in de vorm van doelstellingen en concrete normen.

De Keur dient tevens ter invulling van deze doelstellingen, te weten:

- voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met
- bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en
- vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

#### *Handreiking Watertoets*

Om te kunnen borgen dat gemeenten bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen of het verlenen van omgevingsvergunningen ter afwijking van een bestemmingsplan worden gehouden aan de regels uit de Keur, is in artikel 3.1.1 Bro de verplichting opgenomen voor gemeenten om nieuwe bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen ter toetsing aan het waterschap voor te leggen. Deze toets wordt ook wel de 'watertoets' genoemd. De Handreiking Watertoets, die in december 2011 door het hoogheemraadschap is vastgesteld, bevat richtlijnen over de waterparagraaf in ruimtelijke besluiten en de manier waarop deze wordt getoetst door het waterschap.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland biedt gemeenten de gelegenheid de planeigenschappen op een digitaal formulier in te vullen, waarna een digitale watertoets moet uitwijzen of het bestemmingsplan, het wijzigingsplan of de omgevingsvergunning een 'groot waterbelang' omvat en ook feitelijk contact met de afdeling plantoetsing van het hoogheemraadschap dient te worden opgenomen.

#### **4.9.2 Situatie plangebied**

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels verhard. Er is geen oppervlaktewater aanwezig. In de nieuwe situatie is eveneens geen oppervlaktewater voorzien. Door de realisatie van de appartementencomplexen neemt in de toekomstige situatie het verhard oppervlak niet toe. Wel wordt een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd, welke zorgt voor ondergrondse verharding. Om de haalbaarheid hiervan aan te tonen is een grondwateronderzoek verricht. Dit onderzoek komt verder aan de orde in paragraaf 4.9.4. De parkeergarage wordt bovengronds groen ingericht.

#### **4.9.3 Watertoets**

In het plangebied zijn geen waterstaatkundige werken, zoals dammen, dijken en andere vormen van waterkeringen aanwezig, die een beschermend planologisch regime behoeven. In de nieuwe situatie neemt bovendien het verhard oppervlak niet toe ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Voor het doorlopen van de watertoets gebruikt dit waterschap de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Het waterschap kijkt, op basis van de antwoorden die op de website worden ingevuld, of bij de ruimtelijke ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Het Waterschap is op 8 september 2017 geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>).

Op basis van de gegeven antwoorden wordt geconcludeerd dat het Hoogheemraadschap van Rijnland een waterbelang hebben bij de plannen.

#### **4.9.4 Quick scan water**

In juli 2017 is een quick scan natuur uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn hieronder opgenomen.

De onderzoekslocatie wordt gekenmerkt door een aanwezige deklaag van holocene afzettingen met wisselend zand en kleilagen. Verwacht wordt dat op locatie vanaf maaiveld een zandpakket aanwezig is met een dikte van circa 5 tot 7 meter met daaronder een kleilaag van circa 2 m. De GHG van het grondwater is vooralsnog ingeschat op 4,2 m +NAP.

In de deklaag komt overwegend zoetwater voor. Het zoet-brak grensvlak bevindt zich in het eerste watervoerende pakket. Hier kan zowel zoet, brak als zout water voorkomen. Met betrekking tot de diepte van dit of deze grensvlakken zijn vooralsnog geen gegevens bekend.

Naar alle verwachting zullen de benodigde bemalingswerkzaamheden in de deklaag plaatsvinden. Door de bemaling kan tijdelijk het zoet-brak grensvlak verplaatst worden. Door de tijdelijke duur van de werkzaamheden en onttrekking(en) zal na afronding en stopzetten van de bemaling de oorspronkelijke situatie zich na enige tijd weer herstellen. Dit mogelijke tijdelijke effect kan eventueel als niet negatief worden beoordeeld. Op basis van de huidige beschikbare gegevens kan een negatief effect of invloed echter op voorhand ook niet geheel worden uitgesloten.

Om de verzilting van het ondiepe grondwater zoveel mogelijk te voorkomen kunnen aanvullende maatregelen genomen worden zoals:

- De periode waarin de bemaling plaats vindt (voorkeur voorjaar en zomermaanden);
- Het minimaliseren van de afmetingen van de bemalingswerkzaamheden;
- De bemalingsduur zo kort mogelijk houden;
- Waar mogelijk bemalingswerkzaamheden zoveel mogelijk combineren, etc.

Er wordt geadviseerd om op basis van de bevindingen van dit onderzoek en de leemten in de kennis vooruitlopend op de uitvoeringsfase en de eventueel benodigde vergunningsaanvraag voor de onttrekking en lozing van grondwater aanvullend onderzoek uit te laten voeren naar de bodemopbouw door middel van het plaatsen van boringen/sonderingen. Tevens zal het uitvoeren van een geotechnisch grondonderzoek meer inzicht geven in de draagkracht van de bodem en de aanwezigheid c.q. diepte ligging van het zoet-brak grensvlak.

Op basis van de bevindingen van deze (veld)onderzoeken kan dan beoordeeld worden of en met welke omvang in een later stadium een bemalingsonderzoek (eventueel met Geo-Risicobeheersing) noodzakelijk is.

#### **4.9.4 Grondwater**

Wanneer (te) diep wordt gebouwd, komen bouwwerken binnen of lager dan de gemiddelde grondwaterstand te liggen. Deze situatie kan wateroverlast in deze bouwwerken of bouwwerken in de omgeving veroorzaken. Om nieuwe overlastsituaties te voorkomen moet geregeld worden dat bouwwerken niet dieper dan het gemiddelde grondwaterstandniveau gerealiseerd worden.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een ondergrondse parkeergarage onder het complex Groot Hoogwaak. De onderzijde van de keldervloer wordt aangebracht onder het aangegeven niveau in het "paraplubestemmingsplan grondwater" van de gemeente Noordwijk. Om die reden is onderzoek uitgevoerd naar de effecten op de grondwaterstand. De notitie 'Analyse effect nieuwbouw kelder Groot Hoogwaak, Noordwijk' is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

De conclusie van het onderzoek luidt als volgt. Op basis van de kennis van het gebied en beschikbare bodemgegevens gelden ter plaatse van de te realiseren kelder de volgende randvoorwaarden:

- Huidige grondwaterstand ter plaatse van locatie, op basis van peilbuis 4-1 van het gemeentelijk grondwatermeetnet: NAP +3,5 m tot NAP +4,3 m.
- Bodemopbouw ter plaatse, van boven naar beneden:
  - Zandpakket met matig fijn zand. Onderzijde pakket: NAP 0,0 m. Doorlatendheid pakket circa 7 – 12 m/d.
  - Zeer slecht doorlatende kleilaag. Onderzijde kleilaag: NAP -1,5 m.
  - Diepere zandpakket. Goed doorlatend ( $> 10$  m/d). Onderzijde pakket: circa NAP -15,0 m.
- Ten noorden van de Northgodreef ( $> 20$  m afstand) bevindt zich een Natura 2000-gebied.

Er zijn twee scenario's doorgerekend:

- Effect parkeergarage op de grondwaterstroming in de huidige situatie
- Effect parkeergarage op de grondwaterstroming in de toekomstige situatie, waarbij de voorgenomen ingrepen in de Parallel Boulevard (aanleg drainage en infiltratieleiding) zijn opgenomen.

In bijlage 3 van het onderzoek is het berekende effect op de grondwaterstand weergegeven voor beide scenario's. Met pijltjes is de stromingsrichting van het grondwater in de natuurlijke situatie aangegeven. Voor beide doorgerekende scenario's geldt dat als gevolg van de afname van de verzadigde dikte geen meetbare stijging/opstuwning ( $< 3$  cm) is berekend aan de noordzijde van de garage. Aan de andere zijde van de garage is een minimale daling van de grondwaterstand berekend ( $< 3$  cm). Er zijn geen meetbare effecten berekend ter hoogte van het Natura 2000-gebied aan de noordzijde.

Het onderzoek toont aan dat de verwachte invloed van de parkeergarage op de grondwaterstand in de omgeving derhalve nihil is. Er zijn geen compenserende maatregelen noodzakelijk.

Tot slot wordt opgemerkt dat in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waterstaat - Ondergronds bouwen' is opgenomen. Hierin is aangesloten bij het "paraplubestemmingsplan grondwater" van de gemeente Noordwijk (NL.IMRO.0575.BPPLUgrondwater-VA01, vastgesteld 2018-04-12). Met voorgaand onderzoek is aangetoond dat kan worden afgeweken van de hoofdregel zoals opgenomen in het parapluplan en dat een (beperkt) diepere parkeergarage in het plangebied geen negatieve effecten op de omgeving heeft.

#### **4.9.5 Conclusie**

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect water.

### **4.10 Natuur**

#### ***Algemeen***

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

## **Toetsing**

In december 2017 is een quick scan natuur uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn hieronder opgenomen.

### *Gebiedsbescherming*

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied niet in het Natuurnetwerk Nederland ligt of in een gebied dat is aangewezen als strategische reservering natuur, belangrijk weidevogelgebied of karakteristiek landschapselement, leidt de voorgenomen ingreep niet tot vermindering van de oppervlakte kwaliteit of samenhang van de aanwezige natuur. Voor wat betreft het NNN is alleen sprake van vervolgstappen als het plangebied in het NNN ligt. De provincie Zuid-Holland kent namelijk geen externe werking met betrekking tot het NNN. De ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN staat de uitvoerbaarheid van het plan daarom niet in de weg. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Uit het onderzoek blijkt dat verschillende Natura 2000-gebieden in de buurt van het plangebied liggen. Negatieve effecten van het plan op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden zijn niet op voorhand uit te sluiten. Het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid ligt op 25 meter van het plangebied. Het Natura 2000-gebied Coepelduynen ligt op 1,7 km van het plangebied. Gezien de afstand tot deze gebieden is een Voortoets Wet natuurbescherming noodzakelijk. Deze Voortoets is reeds uitgevoerd en er is een aanvraag om vergunning ingediend bij de Omgevingsdienst Haaglanden. De Omgevingsdienst Haaglanden heeft inmiddels een definitieve beschikking Wet natuurbescherming Natura 2000-gebieden (kenmerk ODH-2017-00127086) afgegeven. Zowel de Voortoets als de beschikking zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

### *Soortenbescherming*

Volgens de verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna komen de beschermde soorten als eekhoorn, boomarter, muurbloem, schubvaren, zandhagedis, rugstreeppad, verschillende vleermuizen en enkele vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten in de omgeving van het plangebied voor. Door het uitgevoerde veldbezoek in het plangebied is duidelijk geworden dat enkele essentiële elementen van beschermde diersoorten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten in het plangebied. Het betreft verblijfplaatsen van gebouw bewonende vleermuizen en nestplaatsen, rustplaatsen, foerageergebied en slaapplaatsen van de huismus. Om uitsluitsel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden.

Tijdens de werkzaamheden kan geschikt habitat ontstaan voor de rugstreeppad (vergraafbare grond en ondiepe plassen) en moeten maatregelen genomen worden om te voorkomen dat de rugstreeppad zich in het gebied gaat vestigen.

Activiteiten welke verstorend zijn voor broedende vogels, zoals rooi- en sloopwerkzaamheden, dienen bij voorkeur buiten de broedperiode gestart te worden. Indien binnen de broedperiode gestart wordt met verstorende activiteiten, moet aantoonbaar worden vastgesteld dat er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.

Ten behoeve van het aspect soortenbescherming moet gehouden worden aan de zorgplicht.

## **Conclusie**

In het kader van het ontwerpbestemmingsplan zal een nader onderzoek huismus en vleermuizen worden uitgevoerd. Te zijner tijd zullen de onderzoeksresultaten in deze paragraaf worden opgenomen.

## 4.11 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.11.1 Archeologie

#### **Algemeen**

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet 2016 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

#### **Toetsing**

In maart 2015 is een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn hieronder opgenomen.

Uit het bureauonderzoek bleek dat het plangebied is gelegen op Jonge duinen die een ouder landschap van een strandwal/vlakte of riviergeul bedekken. Op basis hiervan kunnen in het plangebied twee archeologische niveaus voorkomen. Het diepste niveau wordt verwacht op ongeveer 0,0 m NAP (ofwel 7,0 tot 10,0 -mv). De resten uit dit niveau kunnen bestaan uit strandwal- en strandvlakteafzettingen die dateren uit het Laat Neolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen of uit geulafzettingen van de Oude Rijn uit de Vroege- en Late Middeleeuwen. Op eventuele strandwalafzettingen kunnen complexen voorkomen van bewoning, religie, industrie en landbouw, waarbij onder andere vondsten als aardewerk, bot en (bewerkt) vuursteen kunnen voorkomen. Op strandvlakteafzettingen zullen vooral landbouwcomplexen voorkomen met onder andere sporen als akkerlagen en sloten/greppels. Indien er onder de Jonge duinen een opgevolde geul ligt van de Oude Rijn dan is de verwachting op archeologische resten daarin laag. Wel kunnen er resten van bijvoorbeeld scheepvaart en visserij aanwezig zijn maar dat betreft puntvondsten met een zeer kleine trefkans.

In de top van het zandpakket van de Jonge duinen kunnen resten voorkomen van bewoning, industrie en landbouw uit de Nieuwe tijd. Uit de historische kaarten blijkt echter dat het plangebied vanaf de 17<sup>e</sup> eeuw tot het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw nog niet ontgonnen duingebied was. Voor het Jonge duinzand geldt daarom een lage archeologische verwachting op waarden die kunnen voorkomen in de bovenste meters van de bodem. Er dient wel rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van Tweede Wereldoorlog resten. Daarnaast kan niet worden uitgesloten dat er dieper in het pakket Jonge duinzand oudere niveaus aanwezig zijn. Deze niveaus kunnen stammen uit periodes sinds de start van de duinvorming rond 1000 na Chr. waarin de duinvorming minimaal was. In die periodes kan het duingebied bruikbaar zijn geweest voor bewoning en landbouw en daarvan kunnen sporen en vondsten worden terug gevonden zoals akkerlagen of paalsporen.

Het voorkomen van verstoringen in het plangebied is mogelijk. Het kan gaan om natuurlijke verstoringen (erosie door wind of water) en om verstoringen door de mens, waarvan de aanleg van de golfbaan en de inrichting van het terrein als parkeerplaats en verzorgingscentrum de belangrijkste zullen zijn.

Het booronderzoek heeft de verwachting uit het bureauonderzoek slechts ten dele bevestigd. In de ondergrond van het plangebied is een kwelderlandschap aanwezig met daar overheen afzettingen van de Jonge duinen. In het kwelderlandschap was sprake van twee stabiele periodes waarin begroeiing en betreding kon plaatsvinden, waarschijnlijk gedurende de Romeinse tijd en de Vroege Middeleeuwen. Op deze niveaus zullen waarschijnlijk geen sporen van bewoning aanwezig zijn, maar er kunnen wel sporen van ander landgebruik worden aangetroffen zoals van landbouwcomplexen. In de duinafzettingen zijn vier archeologische niveaus aanwezig. Op deze niveaus kunnen resten aanwezig zijn van bewoning, begraving en landgebruik vanaf het begin van de Late Middeleeuwen tot in de Nieuwe tijd.

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat in het plangebied sprake is van zes potentiële archeologische niveaus: twee uit waarschijnlijk de Romeinse tijd en Vroege Middeleeuwen in een kwelderlandschap en vier waarschijnlijk daterend in de Late Middeleeuwen of Nieuwe tijd in de afzettingen van de Jonge duinen. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd om vervolgonderzoek uit te laten voeren. Vervolgonderzoek is noodzakelijk als er verstoringen ontstaan door werkzaamheden die reiken tot in of dieper dan de zes potentiële archeologische niveaus. Omdat nog niet bekend is of er archeologische resten voorkomen moet bij vervolgonderzoek ook worden bepaald of de geplande ingrepen verstorend zullen zijn of niet.

De gemeente Noordwijk heeft een rijk bodemarchief. De doelstelling van het gemeentelijk archeologiebeleid is om de archeologische bronnen zo verantwoord mogelijk te beschermen. Dit betekent dat bij bouwwerkzaamheden verstoring van de diepere ondergrond uit archeologisch oogpunt zoveel mogelijk dient te worden vermeden. Waar dit niet mogelijk is, zal in de gebieden waar waardevolle, informatieve archeologische resten verloren dreigen te gaan, voorafgaand aan de geplande bodemingreep verantwoord onderzoek dienen plaats te vinden.

Om deze doelstelling te kunnen realiseren is voor het plangebied de dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen en is in het bestemmingsplan een aantal voorschriften en maatregelen opgenomen.

#### **4.11.2 Cultuurhistorie**

##### ***Algemeen***

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

##### ***Toetsing***

In en rond het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen.

#### **4.11.3 Conclusie**

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

### **4.12 Verkeer en parkeren**

#### **4.12.1 Algemeen**

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar verkeersaspecten als ontsluiting en bereikbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid.

#### **4.12.2 Verkeer**

De parkeergarage wordt aan de noordwestzijde van het plangebied ontsloten op de Northgodreef. Op het maaiveld is er alleen tussen beide appartementencomplexen een in- en uitrit voor taxi en hulpdiensten.

In november 2017 is door Goudappel Coffeng een notitie parkeren en verkeer opgesteld. Deze notitie is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan. De voor deze paragraaf relevante conclusies zijn hieronder weergegeven.

Als gevolg van de realisatie van de (zorg)appartementen worden extra verkeersbewegingen gegenereerd. Het extra aantal verkeersbewegingen is berekend op basis van kengetallen van het CROW (publicatie 317). De resultaten zijn hieronder toegelicht.

CROW maakt onderscheid in haar kencijfers naar stedelijkheidsgraad en locatie van de ontwikkeling ten opzichte van het centrum. De gemeente Noordwijk betreft een 'matig stedelijk' gebied en de ontwikkellocatie is gelegen in de 'rest bebouwde kom'. Tevens bezitten de kencijfers een bandbreedte met minimale en maximale kencijfers. Bij een woningbouwontwikkeling is onder andere het gemiddelde autobezit per huishouden doorslaggevend in de keuze van het kencijfer. Het gemiddelde autobezit per huishouden in de gemeente Noordwijk komt nagenoeg overeen met het autobezit in gemeenten met dezelfde stedelijkheidsgraad. Derhalve wordt binnen deze studie het gemiddelde kencijfer gehanteerd. Voor de koop-/huurappartementen zijn binnen de publicatie 317 verschillende functies opgenomen verdeeld naar prijsklasse. Kijkend naar de huizenprijzen in de gemeente Noordwijk wordt binnen deze studie het duurste segment aangehouden. Voor de koop-/huurappartementen is de functie 'koop, etage, duur' aangehouden, uitgaande van een worst-case scenario. De functie 'verpleeg- en verzorghuis' beschikt niet over een verkeersgeneratiekencijfer. Derhalve wordt de verwachte verkeersgeneratie op basis van de berekende parkeervraag bepaald; vier ritten per parkeerplek.

| programma                          | functie conform gemeentelijk beleid | kencijfer | eenheid         |
|------------------------------------|-------------------------------------|-----------|-----------------|
| sociale huurwoning met zorgfunctie | serviceflat aanleunwoning           | 2,45      | per woning      |
| eenheden intramurale cliënten      | verpleeg- en verzorghuis            | -         | per wooneenheid |
| koop-/huurappartementen            | koop, etage, duur                   | 7,1       | per woning      |

#### *Gehanteerde CROW kencijfers verkeersgeneratie*

| motorvoertuigbewegingen |                                    |             |                     |
|-------------------------|------------------------------------|-------------|---------------------|
|                         | functieprogramma                   | per etmaal  | maatgevend spitsuur |
| sloop                   | sociale huurwoning met zorgfunctie | -90         | -9                  |
|                         | eenheden intramurale cliënten      | -40         | -4                  |
| nieuwbouw               | koop-/huurappartementen            | +420        | +42                 |
|                         | sociale huurwoning met zorgfunctie | +130        | +13                 |
|                         | <b>netto resultaat</b>             | <b>+420</b> | <b>+42</b>          |

#### *Resultaat verkeersgeneratie woningbouw Groot Hoogwaak (bron: Goudappel Coffeng)*

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de in de huidige situatie gevestigde woningen in totaal circa 130 motorvoertuigbewegingen per etmaal genereren. De nieuw te realiseren woningen genereren in totaal circa 550 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit geeft een netto toename van het aantal verkeersbewegingen van circa 420 voertuigen per etmaal op een gemiddelde weekdag. Binnen de verkeerskunde wordt een ochtend- en avondspits als maatgevend beschouwd waarbij de verkeersintensiteiten in het maatgevende moment 10% van het etmaal bedragen. De berekende 42 motorvoertuigbewegingen in een spitsuur zijn zeer beperkt te noemen.

Ten behoeve van de ontsluiting van de nieuw te realiseren parkeerkelder, wordt een nieuwe in-/uitrit gemaakt. Dit betreft dus een nieuwe verkeerskundige situatie. Daarom wordt binnen deze studie niet alleen naar het nettoresultaat gekeken maar ook naar enkel de berekende voertuigbewegingen van de nieuw te realiseren woningen. In een maatgevend spitsuur betekent dit circa 55 motorvoertuigbewegingen. In een ochtendspitsuur wordt uitgegaan van 90% vertrekkend verkeer en 10% aankomend. Bij woonfuncties ligt deze verhouding in het avondspitsuur anders. In de avondspits wordt ervan uitgegaan dat 70% van de berekende verkeersgeneratie aankomend is en 30% vertrekkend is. In navolgende tabel is de verdeling van de verkeersgeneratie naar spitsuur gepresenteerd voor het nieuwbouwprogramma.



| functieprogramma                   | ochtendspitsuur |           | avondspitsuur |           |
|------------------------------------|-----------------|-----------|---------------|-----------|
|                                    | vertrekkend     | aankomend | vertrekkend   | aankomend |
| koop-/huurappartementen            | 38              | 4         | 13            | 29        |
| sociale huurwoning met zorgfunctie | 12              | 1         | 4             | 9         |
| <b>totaal</b>                      | <b>50</b>       | <b>5</b>  | <b>17</b>     | <b>38</b> |

*Verdeling verkeersgeneratie spitsuren (bron: Goudappel Coffeng)*

De netto verkeersgeneratie in het spitsuur is zeer beperkt, minder dan 1 aankomend of vertrekkend voertuig per minuut. Deze aantallen zijn zo laag dat dit altijd afgewikkeld zal kunnen worden op de aansluiting op de Northgodreef.

#### 4.12.3 Parkeren

Om te voorkomen dat de nieuwbouw of verbouw leidt tot parkeeroverlast kunnen eisen worden gesteld aan het voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Dit is nader uitgewerkt in de nota Parkeren en Stallen Noordwijk 2013. In deze nota zijn parkeernormen opgenomen. Op basis van deze parkeernormen kan worden bepaald wat de gevolgen voor de parkeerbehoefte zullen zijn.

In november 2017 is door Goudappel Coffeng een notitie parkeren en verkeer opgesteld. Deze notitie is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan. De voor deze paragraaf relevante conclusies zijn hieronder weergegeven.

Het plangebied ligt in het gebiedstype 'Overige bebouwde kom'. Voorliggend bestemmingsplan maakt maximaal 53 zorgappartementen en 59 reguliere appartementen mogelijk. Bij de reguliere appartementen is uitgegaan van woningen tussen de 70 en 120 m<sup>2</sup>. De nota Parkeren en Stallen Noordwijk 2013 kent geen categorie 'zorgappartementen'. Voor de zorgappartementen is daarom uitgegaan van de vergelijkbare categorie 'aanleunwoning en serviceflat', aangezien het in het plangebied, net als bij serviceflats en aanleunwoningen, zal gaan om zorgwoningen ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte.

In de navolgende tabel zijn de gehanteerde parkeernormen ten behoeve van de woningen opgenomen.

| programma                          | functie conform gemeentelijk beleid                  | parkeernorm | eenheid         |
|------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------|-----------------|
| sociale huurwoning met zorgfunctie | serviceflat aanleunwoning                            | 0,6         | per woning      |
| eenheden intramurale cliënten      | verpleeg- en verzorghuis                             | 0,6         | per wooneenheid |
| koop-/huurappartementen (bewoners) | woningen > 70 m <sup>2</sup> en ≤ 120 m <sup>2</sup> | 1,5         | per woning      |
| koop-/huurappartementen (bezoek)   | woningen > 70 m <sup>2</sup> en ≤ 120 m <sup>2</sup> | 0,3         | per woning      |

*Gehanteerde parkeernormen gemeente Noordwijk (bron: Goudappel Coffeng)*

In de navolgende tabel is de parkeerbalans ten behoeve van de woningen opgenomen.

|                                  | werkdag<br>overdag | werkdag-<br>middag | werkdag-<br>avond | koop-<br>avond | werkdag-<br>nacht | zaterdag-<br>middag | zaterdag-<br>avond | zondag-<br>middag |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|----------------|-------------------|---------------------|--------------------|-------------------|
| parkeervraag nieuwbouw           | 62                 | 64                 | 126               | 115            | 96                | 96                  | 120                | 106               |
| resultaat 'sloop'<br>programma   | 69                 | 69                 | 54                | 54             | 77                | 54                  | 54                 | 54                |
| parkeervraag<br>ontwikkeling     | 131                | 133                | 180               | 169            | 173               | 150                 | 174                | 160               |
| te realiseren<br>parkeerplaatsen | 180                | 180                | 180               | 180            | 180               | 180                 | 180                | 180               |
| parkeerbalans Groot<br>Hoogwaak  | 49                 | 47                 | 0                 | 11             | 7                 | 29                  | 6                  | 20                |

*Parkeerbalans woningbouwontwikkeling Groot Hoogwaak (bron: Goudappel Coffeng)*

Uit bovenstaande tabel wordt geconcludeerd dat het te realiseren parkeeraanbod voldoende is om de parkeervraag van de geplande ontwikkeling op alle momenten te faciliteren. Op het maatgevende moment, de werkdagavond, bedraagt de parkeervraag in totaal 180 parkeerplaatsen. Hierin is rekening gehouden met het compenseren van de te vervallen parkeerplaatsen op maaiveld. Op het maatgevende moment zijn theoretisch alle parkeerplaatsen bezet. Op alle andere momenten is sprake van een overschot aan parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

In de regels van het bestemmingsplan is een verwijzing naar het gemeentelijk parkeerbeleid opgenomen. Een omgevingsvergunningaanvraag voor de (zorg)appartementen wordt door de gemeente aan deze normen getoetst. Een vergunningsaanvraag die hieraan niet voldoet, moet worden geweigerd. Op deze manier is geborgd dat altijd voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

### **Conclusie**

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

## **4.13 Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.)**

### **Algemeen**

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;

- het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

### **Toetsing**

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (namelijk de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2000 of meer woningen. Omdat er 53 zorgappartementen en een complex met 59 vrije sector huur- en koopappartementen worden gerealiseerd (minder dan 1% van de drempelwaarde) kan afgezien worden van een m.e.r.-beoordeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

### **Conclusie**

De vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt gevormd door de voorgaande paragrafen. Daarin worden geen belangrijke nadelige milieugevolgen gesignaleerd. Deze gevolgen kunnen derhalve worden uitgesloten; een nadere m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

Het gemeentebestuur neemt de beslissing of, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit mogelijk voor het milieu kan hebben, een m.e.r. moet worden doorlopen. In het kader van deze besluitvorming is een aanmeldingsnotitie opgesteld. Op basis van deze aanmeldingsnotitie kan het bevoegde gezag de gevolgen beoordelen van het plan en de beslissing nemen of er een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is in het kader van dit plan. De aanmeldingsnotitie is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

## 5.1 Algemeen

### 5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor

### 5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen. Een voorbeeld hiervan in dit bestemmingsplan is archeologie.
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere

bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben. Een voorbeeld hiervan in dit bestemmingsplan is de aanduiding 'parkeergarage'.

### 5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

## 5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

### 5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de enkelbestemmingen Groen, Wonen - 1 en Wonen - 2. Daarnaast kent dit bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waterstaat - Ondergronds bouwen'.

### **Groen (artikel 3)**

De bestemming Groen is opgenomen in verband met de aanwezige groenstrook. De gronden worden gebruikt voor groenvoorzieningen. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van nutsvoorzieningen met een maximum oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> en een maximum bouwhoogte van 3 m. Andere bouwwerken mogen slechts ten dienste van de bestemming worden gebouwd en mogen maximaal 2 m hoog zijn. Voorwerpen van beeldende kunst mogen maximaal 5 m hoog zijn.

### **Wonen - 1 (artikel 4)**

Aan de gronden waar de 53 zorgappartementen worden gerealiseerd is de bestemming Wonen - 1 toegekend. Omdat het zorgwoningen betreft, is met deze bestemming onderscheid gemaakt ten opzichte van de reguliere woningen, die zijn ondergebracht in de bestemming Wonen - 2. Het genoemde aantal zorgappartementen is dan ook het maximaal aantal toegestane zorgwoningen op grond van deze bestemming. Daarnaast is ter plaatse van de gronden toegestaan: maatschappelijke voorzieningen, hieraan ondergeschikte horecavoorzieningen en een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen. Met uitzondering van de ondergrondse parkeergarage, die zowel binnen de bestemming Wonen - 1 als Wonen - 2 is gelegen, mag alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Erf- en terreinafscheidingen en overige andere bouwwerken zijn ook toegestaan buiten het bouwvlak. De maximale bouwhoogte is aangeduid op de verbeelding middels de aanduiding 'maximum bouwhoogte'.

Met betrekking tot de parkeergarage is in de regels vastgelegd dat deze uitsluitend ondergronds mag worden gerealiseerd. Dit is gedaan omdat dit zorgt voor een prettige openbare ruimte, die niet wordt gedomineerd door het parkeren. De berekening van de parkeerbehoefte gebeurt hierbij conform de in artikel 10 opgenomen regels. De parkeergarage moet zijn aangelegd binnen 2 jaar na realisatie van de woningen. Daarnaast is bepaald dat de parkeergarage alleen mag worden ontsloten via de Northgodreef. Omdat beide aspecten de kwaliteit van het plan in grote mate bepalen, is ervoor gekozen beide als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan op te nemen.

### **Wonen - 2 (artikel 5)**

Aan de gronden waar de 59 vrije sector koop- en huurappartementen worden gerealiseerd is de bestemming Wonen toegekend. Dit is dan ook het maximaal aantal toegestane woningen op grond van deze bestemming. De grens tussen de bestemming Wonen - 1 en de bestemming Wonen markeert het onderscheid tussen het complex met de zorgappartementen en het complex met de vrije sector koop- en huurappartementen. Een ondergrondse parkeergarage is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'. Met uitzondering van de ondergrondse parkeergarage, die zowel binnen de bestemming Wonen - 1 als Wonen - 2 is gelegen, mag alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Erf- en terreinafscheidingen en overige andere bouwwerken zijn ook toegestaan buiten het bouwvlak. De maximale bouwhoogte is aangeduid op de verbeelding middels de aanduiding 'maximum bouwhoogte'. In aanvulling hierop geldt een aantal specifieke gebruiksregels (naast het maximaal aantal toegestane woningen) voor een aan-huis-verbonden beroep en bedrijf.

Wat betreft het parkeren is in de bestemming Wonen - 2 dezelfde regeling opgenomen als in de bestemming Wonen - 1, zoals hiervoor is toegelicht.

### **Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 (artikel 6)**

In het plangebied zijn de archeologische waarden beschermd door deze dubbelbestemming. Voor deze gebieden geldt een vergunningsverplichting bij werkzaamheden waarbij de grond wordt verstoord voor 500 m<sup>2</sup> en meer (Waarde - Archeologie) met een diepte van meer dan 30 cm. De regeling van de archeologische bestemming sluit aan bij de categorieën archeologische beleidsadviesgebieden van de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart.

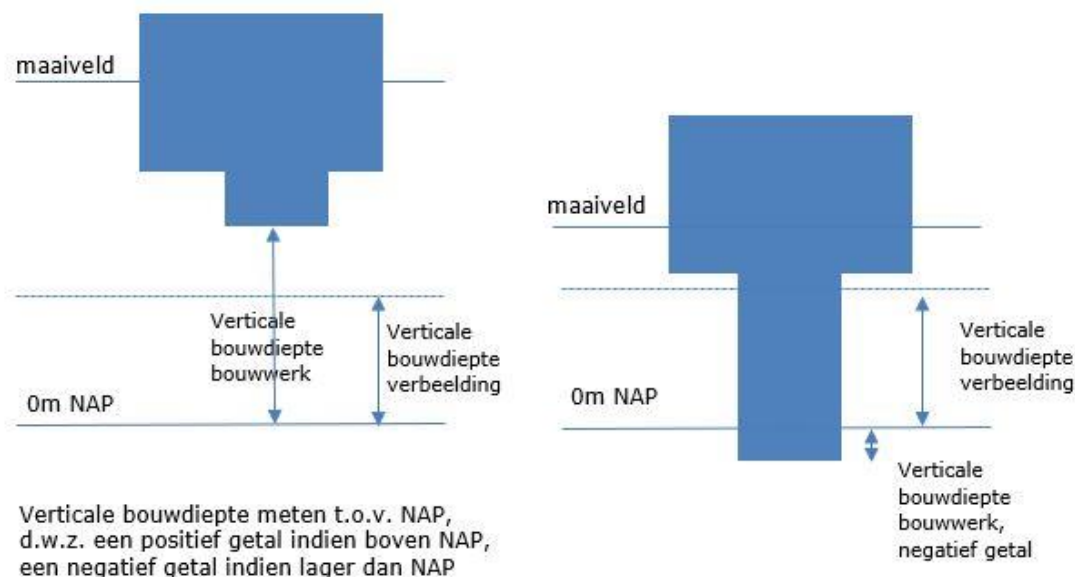
### **Dubbelbestemming Waterstaat - Ondergronds bouwen (artikel 7)**

De regeling zoals opgenomen in dit bestemmingsplan kent uitsluitend een bouwkundige aanleiding. Wanneer te diep wordt gebouwd, komen bouwwerken binnen of lager dan de gemiddelde grondwaterstand te liggen. Deze situatie kan wateroverlast in deze bouwwerken of bouwwerken in de omgeving veroorzaken.

Om nieuwe overlastsituaties te voorkomen moet geregeld worden dat bouwwerken niet dieper dan het gemiddelde grondwaterstand niveau gerealiseerd worden.

De grondwaterstanden zijn bepaald en ingemeten op NAP. Het grondwatervniveau ligt binnen het plangebied overal boven 0 m NAP. Anders dan in 'reguliere' bestemmingsplannen wordt de maximale bouwdiepte dan ook gerelateerd aan NAP en niet aan het gemiddelde maaiveld. De bouwdiepte wordt gemeten t.o.v. NAP. Dat wil zeggen dat als het diepste punt van een bouwwerk hoger ligt dan 0 m NAP de bouwdiepte een positief getal is, en als dat punt lager ligt dan 0 m NAP de bouwdiepte negatief is. Het is van belang hiervan bewust te zijn. Dit omdat in veel gevallen de 'beperkingen' van dit bestemmingsplan voor bewoners van het gebied beperkt zullen zijn, gezien de hoogteligging van het maaiveld. De onderstaande afbeelding maakt het voorgaande inzichtelijk.

**Afbeelding Wijze van meten**



Grondwater stand ligt boven NAP, dus op verbeelding staan alleen positieve getallen.

Om bovenstaande goed inzichtelijk te maken is ervoor gekozen deze middels een dubbelbestemming op te nemen. Binnen deze dubbelbestemming is een zonerings opgenomen die bepaald tot welke verticale bouwdiepte gebouwd mag worden. Met een afwijkingsbevoegdheid kunnen Burgemeester en wethouders, onder voorwaarden, toestaan dat een grotere verticale bouwdiepte wordt gehanteerd.

### **5.2.2 Algemene regels**

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Vermeldenswaardig is wel dat in de algemene gebruiksregels (artikel 10) een parkeerregeling is opgenomen in de vorm van een voorwaardelijke verplichting. Deze verplichting houdt in dat een omgevingsvergunning voor bouwen slechts wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd, conform de normen in het geldende parkeerbeleid in de gemeente Noordwijk (de "Nota Parkeren en stallen 2013", dan wel de opvolger daarvan).

Daarnaast wordt gemeld dat in de regels is bepaald dat minimaal 30% van alle woningen in het plangebied sociale huurwoningen moeten zijn. Tot slot is geregeld dat het absolute aantal sociale huurwoningen in het plangebied een optelsom is van het aantal ten behoeve van de uitvoering van dit bestemmingsplan gesloopte / te slopen sociale huurwoningen plus 30% van het aantal gerealiseerde en nog te realiseren woningen, dat geen sociale huur- of koopwoning is.



## 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).

Voorliggend plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten die gepaard gaan met het plan en de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het plangebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het kostenverhaal zal geregeld worden in een tussen de gemeente Noordwijk en de initiatiefnemer af te sluiten anterieure overeenkomst. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond. Het opstellen van een exploitatieplan is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet aan de orde.



## Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.1 Communicatie

Ten behoeve van de ontwikkeling van Groot Hoogwaak wordt sinds geruime tijd overleg gevoerd met de buurt, waarbij het bouwplan is besproken. Op 27 maart 2017 en 26 juni 2017 hebben bijeenkomsten met de Klankbordgroep Groot Hoogwaak 2020 plaatsgevonden. In deze klankbordgroep zijn bewoners, ondernemers en verenigingen vertegenwoordigd. De gesprekken hebben geleid tot aanpassingen aan het plan. Het gaat hierbij onder meer om de volgende aanpassingen:

- Betere aansluiting bij bestaande bebouwing door optische opbouw van de volumes;
- Vergroting van de afstand ten opzichte van bestaande woningen aan het Alexanderpark en tussen de twee nieuwe appartementengebouwen;
- In- en uitrit van de nieuwe parkeergarage ontsluiten op de Northgodreef;
- Alle parkeervoorzieningen ondergronds, waardoor ruimte ontstaat voor kwalitatief hoogwaardige (groen)gebieden rondom en tussen de gebouwen;
- Het aantal appartementen is verkleind van 65 naar 59.

Een en ander heeft geleid tot het stedenbouwkundige plan, dat nu is verwerkt in dit bestemmingsplan.

### 7.2 Overleg met betrokken instanties

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Groot Hoogwaak' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland. Voor een samenvatting van deze reacties, alsmede de beantwoording ervan, wordt verwezen naar de in de bijlage opgenomen Nota van beantwoording.

### 7.3 Procedure

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van 25 april tot en met 5 juni 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn enkele inspraakreacties ingediend. Voor een samenvatting van deze reacties, alsmede de beantwoording ervan, wordt verwezen naar de in bijlage 16 opgenomen Nota van beantwoording.

Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Ingediende zienswijzen worden te zijner tijd in de bijlage samengevat weergegeven en van beantwoording voorzien en wordt het plan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Na de vaststelling door de gemeenteraad kan door degenen die een zienswijze hebben ingediend beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### 7.4 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 den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

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

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

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