

Noordwijkerduin 2018

Beheersverordening

Toelichting



procedure	datum
concept	21 december 2017
vastgesteld	25 januari 2018

opdrachtgever	gemeente Noordwijk
opdrachtnemer	Van Riezen & Partners
status	vastgesteld
projectnummer	
plan-idn	NL.IMRO.0575.BVNoordwijkerd-VA1
documentdatum	12 februari 2018

:

Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.4	Vigerende bestemmingsplan	6
1.4	Beheersverordening	7
1.5	Leeswijzer	8
2.	Beschrijving plangebied	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Feitelijke bestaande situatie	9
2.3	Planologisch bestaande situatie oostelijk deel centrumlocatie	11
3.	Beleidskader	13
3.1	Ruimtelijk beleid	13
3.2	Sectoraal beleid	21
4.	Onderzoek	26
4.1	Milieueffectrapportage (m.e.r.)	26
4.2	Verkeer en parkeren	27
4.3	Geluidhinder (Wet geluidhinder)	28
4.4	Bedrijvigheid	28
4.5	Luchtkwaliteit	29
4.6	Bodemkwaliteit	29
4.7	Externe veiligheid	30
4.8	Natuur en ecologie	30
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	31
4.10	Water	31
4.11	Kabels, leidingen en andere beperkingen	32
5.	Juridische planbeschrijving	34
5.1	Algemeen	34
5.2	Vormgeving, inrichting en beschikbaarstelling en nadere regels omtrent de inhoud van de verordening	34
5.3	Systematiek van de beheersverordening	34
5.4	Opbouw regels	35
6.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6.1	Economische uitvoerbaarheid	40
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40

Bijlagen:

1	Actualiserend vooronderzoek (referentienummer SWNL0213169, d.d. 21 september 2017)
---	--



Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Noordwijk is bezig met het actualiseren van het planologisch regime voor haar grondgebied. Dit kan plaatsvinden via een bestemmingsplan of een beheersverordening. Voor de aan de zuidwestkant van Noordwijk gelegen locatie 'Willem van den Bergh', welke al decennia lang in gebruik is ten behoeve van cliënten van zorginstelling 's Heeren Loo, geldt momenteel een bestemmingsplan dat binnenkort ouder is dan 10 jaar. Gelet op de bepalingen in artikel 3.1, eerste lid en artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geldt de plicht om binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, een nieuw bestemmingsplan of een nieuwe beheersverordening vast te stellen. Op basis van de Invoeringswet Wro geldt de plicht om binnen een periode van 10 jaar een nieuw bestemmingsplan of een nieuwe beheersverordening vast te stellen bij een bestemmingsplan dat voor 1 juli 2008 onherroepelijk is geworden overigens pas vanaf de datum van het onherroepelijk worden. De voorliggende beheersverordening wordt vastgesteld om aan die verplichting te voldoen.

Het plangebied wordt op termijn tot ontwikkeling gebracht. 's Heeren Loo wil haar locatie, daar waar nodig, gaan vernieuwen en efficiënter gaan invullen. Dit maakt het mogelijk om de zuidkant van de locatie te transformeren naar een nieuwe woonwijk. De locatie van 's Heeren Loo zal samen met de nieuwe woonwijk Noordwijkerduin gaan vormen. Aan deze transformatie wordt al jaren gewerkt maar om meerdere redenen bleek het tot op heden niet mogelijk de eerder ontwikkelde plannen tot uitvoering te brengen.

De voorbereidingen voor de herontwikkeling van Noordwijkerduin nemen tijd in beslag, maar het geldende bestemmingsplan is zodanig sterk verouderd dat er niet langer gewacht kan worden met het actualiseren van het juridisch planologisch kader voor Noordwijkerduin. Het is dan ook nodig om in de tussenliggende periode te voorzien in een geactualiseerd planologisch kader. Daarom is besloten voor het gebied een beheersverordening op te stellen, als overbrugging naar een nieuw bestemmingsplan dat momenteel wordt voorbereid. In dat nieuwe bestemmingsplan wordt de (her)ontwikkeling van Noordwijkerduin mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De beheersverordening heeft betrekking op dezelfde gronden als waar het bestemmingsplan 'Noordwijkerduin' geldt. Deze gronden bevinden zich aan de zuidwestkant van Noordwijk, tussen het natuurgebied Coepelduynen, het agrarische gebied Vinkeveld, de Zwarteweg en het centrum voor ruimteonderzoek en technologie (ESTEC).

Aan de andere zijde van de Zwarteweg bevinden zich de bedrijventerreinen Space Business Park (welke ondersteunend is aan het ESTEC-terrein) en het gemengde bedrijvenpark 's-Gravendijk.





Afbeelding: ligging plangebied beheersverordening 'Noordwijkerduin 2018' in groter verband

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



Afbeelding: plangrenzen bestemmingplan 'Noordwijkerduin '

1.4 Vigerende bestemmingsplan

In het plangebied voor de beheersverordening geldt het bestemmingsplan Noordwijkerduin. Het bestemmingsplan is op 26 september 2007 door de gemeenteraad vastgesteld en vervolgens op 8 januari 2008 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

Het vigerende bestemmingsplan maakt herontwikkeling van het gebied mogelijk, uitgaande van transformatie van een zorginstellingsterrein naar een gebied met woningbouw en zorg



naast elkaar en rondom een groen-blaauwe structuur. In het bestemmingsplan zijn in totaal 550 woningen mogelijk gemaakt.



Afbeelding: uitsnede plankaart geldende bestemmingsplan 'Noordwijkerduin'

1.4 Beheersverordening

Ingevolge artikel 3.38, eerste lid, van de Wro kan de gemeenteraad een beheersverordening vaststellen waarin het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik wordt geregeld.

Onder bestaand gebruik dient tevens te worden verstaan het planologisch toegestane gebruik dat op het moment van de vaststelling van de beheersverordening nog niet het feitelijk gerealiseerde gebruik is (ABRS 22 maart 2017 in zaak nr. 201600271/1/A1).

Met de beheersverordening 'Noordwijkerduin 2018' wordt grotendeels de feitelijke bestaande situatie vastgelegd, met uitzondering van het oostelijk deel van het zogenaamde centrumgebied. In dat deel is een concreet bouwplan in voorbereiding welke ook al mogelijk is volgens het geldende bestemmingsplan. Voor dit deelgebied wordt daarom uitgegaan van de planologisch bestaande situatie doordat de planologische ruimte die in de bestaande eindbestemming van het geldende bestemmingsplan voor het oostelijk deel van het centrumgebied is opgenomen is overgenomen in de beheersverordening (daarbij rekening houdend met beperkingen vanwege de nabijgelegen Natura 2000-gebieden, zie paragraaf 4.1). De beheersverordening voorziet zodoende niet in nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden, die niet al mogelijk zijn op basis van bestaande eindbestemmingen van het bestemmingsplan Noordwijkerduin'.

De overige in het geldende bestemmingsplan opgenomen eindbestemmingen zijn niet overgenomen, omdat de bij wet toegelaten reikwijdte van een beheersverordening zich



daartegen verzet. De betreffende eindbestemmingen gaan uit van een significante herontwikkeling die bovendien niet meer aan de orde is. Dit laat onverlet dat de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de mogelijkheid biedt in afwijking van de beheersverordening medewerking te verlenen aan bouwplannen die in overeenstemming zijn met de regels van het voorgaande bestemmingsplan en/of de in voorbereiding zijnde planvorming voor Noordwijkerduin.

1.5 Leeswijzer

De beheersverordening bestaat uit een verbeelding en regels en wordt vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridische deel van de beheersverordening en regelen tezamen het gebruik van de gronden en de bebouwingsmogelijkheden. De toelichting bij de beheersverordening geeft achtergrond- en aanvullende informatie.

De toelichting is als volgt opgebouwd.

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

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

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

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en tenslotte komt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.



2.

Beschrijving plangebied

2.1 Inleiding

Zoals in paragraaf 1.4 is aangegeven wordt voor in de voorliggende beheersverordening 'Noordwijkerduin 2018' uitgegaan van de feitelijke bestaande situatie, met uitzondering van het oostelijk deel van het centrumgebied van 's Heeren Loo. Voor dit deel van het centrumgebied is uitgegaan van de planologische bestaande situatie aangezien 's Heeren Loo hiervoor een bouwplan in voorbereiding heeft dat past in het voorgaande bestemmingsplan 'Noordwijkerduin'.



Afbeelding: het plangebied van de beheersverordening (rode begrenzing) met globaal weergegeven het oostelijk deel van het centrumgebied waarvoor uit wordt gegaan van de planologische bestaande situatie (paarse begrenzing)

In de volgende paragraaf zal in worden gegaan op de feitelijke bestaande situatie waarna vervolgens de planologische bestaande situatie ter plaatse van het oostelijk deel van de centrumlocatie wordt beschreven.

2.2 Feitelijke bestaande situatie

2.2.1 Algemeen

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

Het plangebied heeft een omvang van circa 54 hectare.

2.2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

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



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

Centraal in het plangebied is een aantal voorzieningen bij elkaar gesitueerd, zoals een speeltoestel, sociaal centrum en een kledingwinkel. Deze zone vormt het centrumgebied van 's Heeren Loo. Voorheen bevond zich in deze zone ook een supermarkt maar deze is inmiddels verplaatst naar de oostkant van het plangebied, in afwachting van de te realiseren nieuwbouw. De voormalige bebouwing van de supermarkt is gesloopt.

Aan de noordwestzijde van het terrein, grenzend aan de duinen, is een parkstrook met een aantal open ruimtes en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen zoals speelvoorzieningen, sportvelden, een manege, en een kinderboerderij. Ook zijn er enkele dagbestedingsgebouwtjes aanwezig.



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

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

voltooid. Het terrein maakt daardoor op dit moment een ietwat ontmantelde indruk, vooral in het midden van het plangebied.

Mede door de verspreide bebouwing en het lage bebouwingspercentage van circa 10% heeft het terrein een parkachtig karakter met zowel opgaande beplanting als open plekken. In sommige delen is door de opgaande beplanting sprake van een besloten karakter en is de oriëntatie in het gebied onduidelijk. Dit speelt vooral in het zuidoostelijk deel van het terrein waar de bebouwing veelal verscholen is in het groen, terwijl richting de duinen sprake is van meer openheid rond de gebouwen. Het groen op het terrein heeft geen éénduidige identiteit. Duidelijk herkenbaar zijn de min of meer oorspronkelijke boskern met monumentale bomen en de struweelrijke duinrandzone.

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

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

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

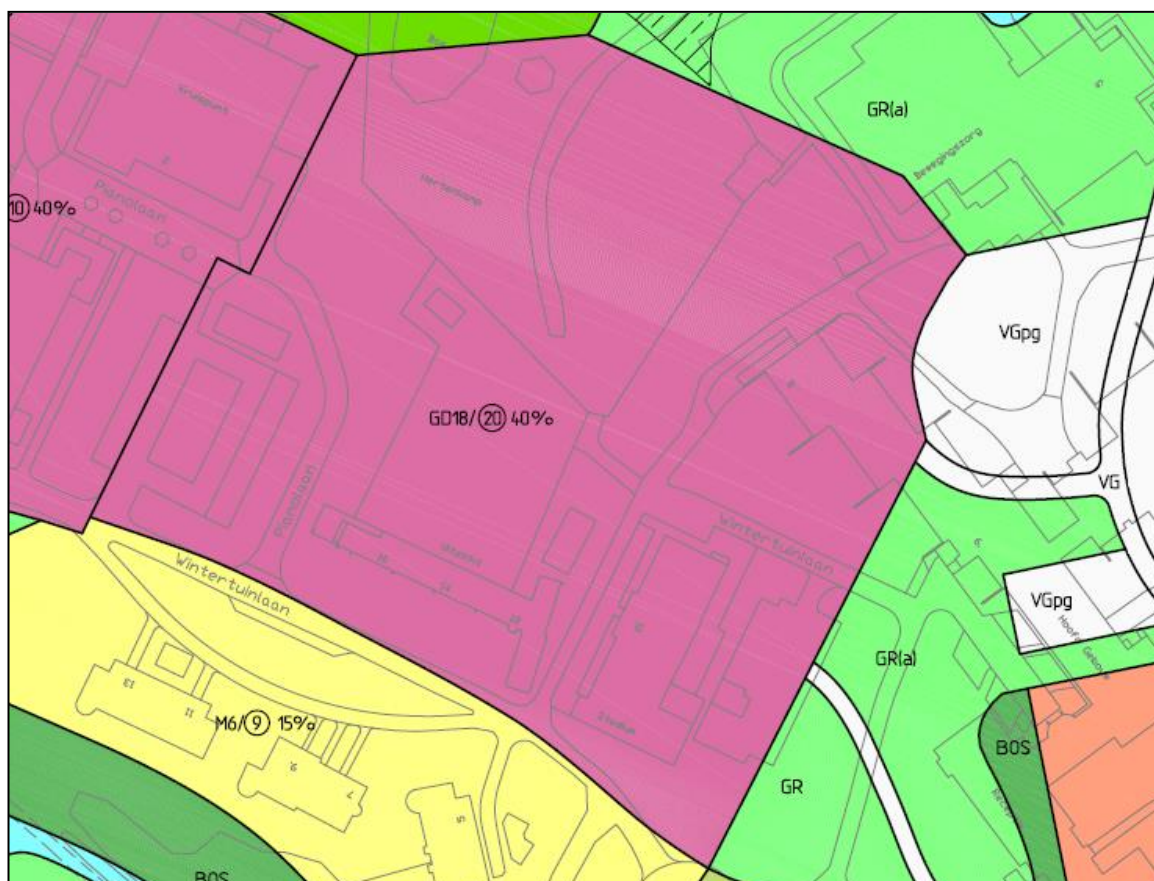


Afbeelding: de entree vanaf de Zwarteweg (links) en de interne rondweg (rechts), bron: <https://www.google.nl/maps>

In de zone langs de Zwarteweg bevinden zich diverse woningen. Het betreft vrijstaande en tweeaaneengebouwde woningen van twee bouwlagen met een kap. Rondom de woningen bevinden zich tuinen en erven.

2.3 Planologisch bestaande situatie oostelijk deel centrumlocatie

's Heeren Loo heeft voor het oostelijk deel van de centrumlocatie een bouwplan in voorbereiding dat past in het voorgaande bestemmingsplan 'Noordwijkerduin'. Omdat er sprake is van een planologisch bestaande situatie waarvoor een concreet plan in voorbereiding is, is in de beheersverordening voor deze locatie uitgegaan van de mogelijkheden van het voorgaande bestemmingsplan. Deze mogelijkheden worden in deze paragraaf beschreven.



Afbeelding: uitsnede plankaart geldende bestemmingsplan 'Noordwijkerduin' ter plaatse van het oostelijk deel van het centrumgebied

Het oostelijk deel van het centrumgebied is, net als het westelijk deel van het centrumgebied, bestemd als 'Gemengde doeleinden'. Binnen de gehele bestemming is het gebruik als wonen, kantoren (maximaal 2.500 m² bvo), detailhandel (maximaal 2.000 m² bvo), dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, horecabedrijven uit categorie 1a (maximaal 900 m² bvo) en bijbehorende voorzieningen als wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen toegestaan.

Het oostelijk deel van het centrumgebied mag voor maximaal 40% worden bebouwd met gebouwen met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 18 en 20 meter. In de gehele bestemming zijn minimaal 3 en maximaal 7 gebouwen toegestaan.

Het in voorbereiding zijnde bouwplan zal uitgaan van kantoor- en vergaderruimtes ten behoeve van zorginstelling 's Heeren Loo, voorzieningen voor de cliënten van 's Heeren Loo (medische voorzieningen en sportvoorzieningen) en ondergeschikte voorzieningen voor zowel de cliënten, hun bezoekers als het personeel (zoals een lunchcafé en een winkel). Woningen en zelfstandige kantoren zijn geen onderdeel van het bouwplan.

3.1 Inleiding

Voor het plangebied van de beheersverordening is ruimtelijk beleid van toepassing zoals dat in nota's en plannen van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente is vastgelegd. Dat beleid gaat uit van de aanstaande herontwikkeling van Noordwijkerduin. Zoals is aangegeven in paragraaf 1.4 wordt voor deze beheersverordening echter uitgegaan van de feitelijke bestaande situatie, met uitzondering van het oostelijk deel van het centrumgebied (waarvoor een concreet bouwplan in voorbereiding is dat past in het geldende bestemmingsplan). Voor de herontwikkeling van het plangebied is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding.

In dit hoofdstuk wordt, met het oog op de aanstaande herontwikkeling van Noordwijkerduin, ingegaan op de beleidskaders en randvoorwaarden en op welke wijze daar in de voorliggende beheersverordening mee is omgegaan.

In het geldende beleidskader zijn twee soorten beleid te onderscheiden: ruimtelijk en sectoraal beleid. De eerste paragraaf 'ruimtelijk beleid' behandelt de integrale beleidsstukken op rijks-, provinciaal-, regionaal-, gemeentelijk niveau. Daarna volgt de paragraaf 'sectoraal beleid', waarin specifiek beleid voor een bepaald thema uiteen is gezet. Alleen de thema's die van toepassing zijn voor de beheersverordening worden in deze paragraaf behandeld.

3.2 Ruimtelijk beleid**3.2.1 Rijksbeleid**

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

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

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

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

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

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

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft directe invloed op de beheersverordening voor Noordwijkerduin. De concrete doorwerking van het Barro is vertaald in de provinciale Verordening.

3.2.2 Provinciaal beleid

In de Structuurvisie is het provinciaal ruimtelijk beleid verwoord. In de ruimtelijke verordening is dit in regels vertaald. Het betreft regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Zuid-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. De provinciale Verordening is bindend voor gemeenten, de Structuurvisie niet – die is alleen bindend voor de provincie zelf.

Verordening Ruimte 2014

De provincie heeft op 9 juli 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, met nadien een aantal wijzigingen. Momenteel vigeert de verordening waarvoor een geconsolideerde versie gepubliceerd is, die in werking is per 12 januari 2017.

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

Onder een bestaande ruimtelijke ontwikkeling wordt verstaan hetgeen:

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

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

Het gebied Noordwijkerduin is in de Verordening aangewezen als 'bebouwde ruimte' en valt onder het bestaand stads- en dorpsgebied. De beheersverordening gaat grotendeels uit van het bestaande stads- en dorpsgebied. Op basis van de voorgaande criteria voor 'bestaand' moet alleen de bestemmingswijze van het oostelijk deel van het centrumgebied worden beschouwd als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in de verordening, ondanks dat voor het gebied als een eindbestemmingsplan geldt met een direct bouwrecht voor woningen en diverse zorg- en centrumvoorzieningen. Dat betekent dat de ontwikkeling van het oostelijk deel van het centrumgebied dient te worden getoetst aan de relevante regels uit de Verordening Ruimte 2014. Het overige deel van het plangebied is een bestaande ruimtelijke ontwikkeling en hoeft derhalve niet te worden getoetst.

Voor het oostelijk deel van het centrumgebied zijn de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.1.1) en de regels voor Ruimtelijke Kwaliteit (artikel 2.2.1) relevant. De overige artikelen zijn niet van toepassing op Noordwijkerduin.

- Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 2.1.1 wordt geregeld dat een bestemmingsplan (en in dit geval dus een beheersverordening) dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan de eisen met betrekking tot de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder voor duurzame verstedelijking in de Verordening is identiek aan de bepalingen daaromtrent in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De eisen ten aanzien van de ladder op grond van de Verordening zijn dan ook geen aanvullende eis ten opzichte van landelijke wetgeving. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken.

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

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

Stap 1 houdt in dat aangetoond wordt dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd. In het Programma ruimte is aangegeven welke voorwaarden de provincie stelt aan regionale afstemming. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de beschikbaarheid van een actuele regionale woonvisie. Ook is in het Programma ruimte aangegeven wat kan worden verstaan onder het begrip 'regio'.

Ten aanzien van de centrumvoorzieningen geldt dat deze momenteel ook al in Noordwijkerduin aanwezig zijn. Deze voorzieningen zijn ten behoeve van de huidige bewoners van Noordwijkerduin en zullen verder vernieuwd worden. Het vernieuwen van deze centrumvoorzieningen leidt niet tot wijzingen in de regionale behoefte.

- Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 2.2.1 worden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen regels gegeven met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke ontwikkeling is mogelijk indien deze past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen).

Als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

- zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
- het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard én schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:

- een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
- het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

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

1. Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten zoals weergegeven in de kwaliteitskaart.
2. Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen en een kwalitatief optimaal resultaat. Gelet op de verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat

niet aan alle richtpunten kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat. Ook hierbij kunnen ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig zijn om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

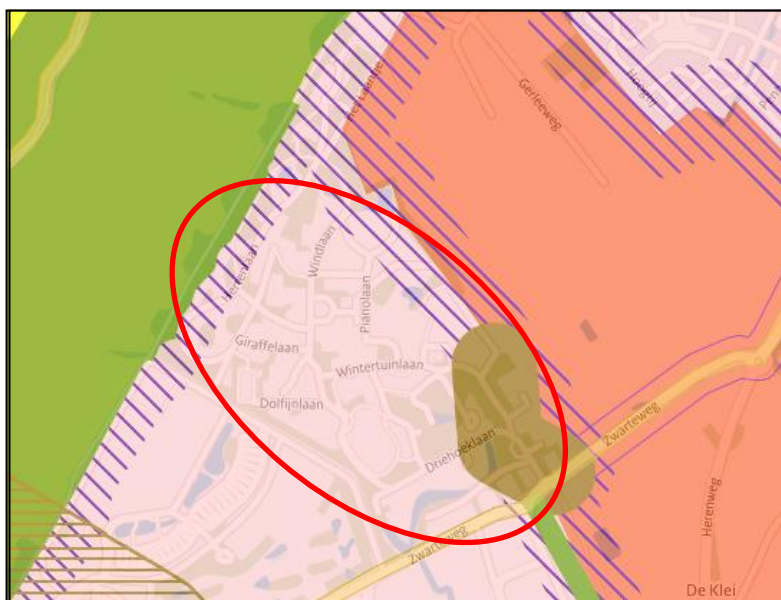
De herontwikkeling van het oostelijk deel van het centrumgebied van Noordwijkerduin is aan te merken als inpassing als bedoeld in de Verordening. Het betreft de herontwikkeling van bestaande centrumvoorzieningen zodat deze weer voldoen aan de huidige en toekomstige eisen. De bestaande structuren en kwaliteiten in het plangebied zullen niet tot nauwelijks veranderen.

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

- Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart is opgenomen in de Visie Ruimte en Mobiliteit. Omdat in de regels van de provinciale Verordening een directe koppeling met deze kaart is opgenomen, wordt hierna op de kwaliteitskaart ingegaan.

De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. In de kaart zijn zogenaamde richtpunten opgenomen.



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

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

- **Stad:** Noordwijkerduin ligt binnen het bebouwde gebied dat is aangewezen als stad en dorp. Als herstructurering, transformatie of verdichting plaatsvindt binnen de stad, dan dient dit bij te dragen aan de versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de groen- en waterstructuur als onderdeel van het stads- en dorpsontwerp.
- **Stadsrand met kwaliteit:** Noordwijkerduin bevindt zich in een zone op de grens van bebouwd gebied en landschap (bollenlandschap aan de oostkant en natuurgebied aan de noordkant). Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij zijn drie typen 'overgangskwaliteiten' onderscheiden: het front, het contact en de overlap. Ontwikkelingen aan de stadsrand dienen bij te dragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).



- Atlantikwall: in/nabij het zuidoosten van Noordwijkerduin bevindt zich een restant van de Atlantikwall (de voormalige verdedigingslinie tijdens de Duitse bezetting in WOII. Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het behoud van de elementen van de Atlantikwall.

Bij de herverkaveling van het oostelijk deel van het centrumgebied van Noordwijkerduin wordt, voor zover van toepassing, zoveel mogelijk rekening gehouden met de kwaliteiten zoals benoemd in de kwaliteitskaart.

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

Visie Ruimte en Mobiliteit

Voor een deel is de Visie geïntegreerd in de Verordening. Ter vermijding van herhalingen worden hierna alleen aspecten uit de Visie vermeld die niet al in de Verordening aan de orde zijn gekomen. Hetgeen alleen in de Visie staat en niet in de Verordening is niet bindend voor de gemeente.

- Ambities en ruimtelijke hoofdstructuur

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

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

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



Afbeelding: uitsnede Ruimtelijke Hoofdstructuur

Noordwijkerduin is niet afzonderlijk herkenbaar aangeduid. Het plangebied bevindt zich ter hoogte van de aanduiding Science Park, die betrekking heeft op het naastgelegen ESTEC-

terrein, en is tevens aangeduid als 'stedelijke agglomeratie'. In een dergelijk gebied wil de provincie de bebouwde ruimte beter benutten (door het aanbod te laten aansluiten op de maatschappelijke vraag) en de leefkwaliteit verder verbeteren (onder andere door een groenblauwe dooradering). Woningbouw moet voor het grootste deel plaatsvinden in de stedelijke agglomeraties.

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

- Consequenties Noordwijkerduin

Noordwijkerduin behoort tot de stedelijke agglomeratie en komt daardoor in aanmerking voor een betere benutting van de bebouwde ruimte door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Het geldende bestemmingsplan Noordwijkerduin voorziet daarin al maar om meerdere redenen bleek het tot op heden niet mogelijk de eerder ontwikkelde plannen tot uitvoering te brengen. De voorbereidingen voor de herontwikkeling van Noordwijkerduin nemen tijd in beslag, maar het geldende bestemmingsplan is zodanig sterk verouderd dat er niet langer gewacht kan worden met het actualiseren van het juridisch planologisch kader voor Noordwijkerduin. Het is dan ook nodig om in de tussenliggende periode te voorzien in een geactualiseerd planologisch kader. Daarom is besloten voor het gebied een beheersverordening op te stellen. Er wordt ondertussen ook een bestemmingsplan voorbereid waarin de herontwikkeling van Noordwijkerduin planologisch mogelijk wordt gemaakt.

3.2.3 Regionaal beleid

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

Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

Het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland heeft op 24 juni 2009 de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld, welke op 28 maart 2012 is herzien. In de Regionale Structuurvisie wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met doorkijk naar 2030).

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

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

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

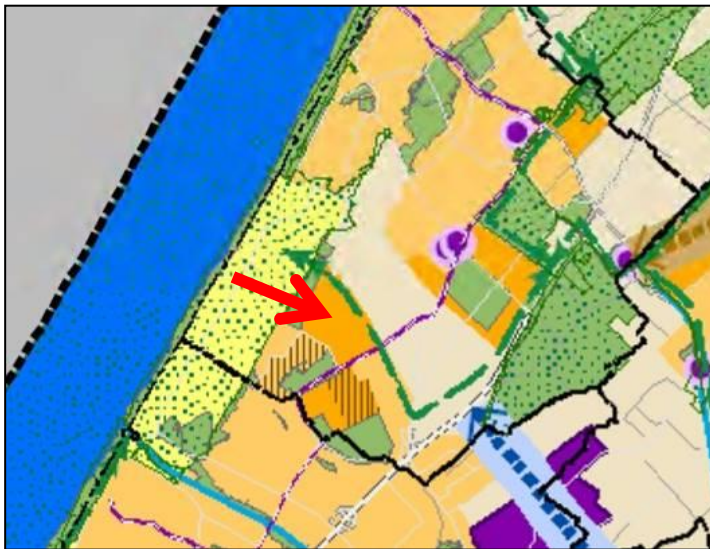
- Holland Rijnland is een top woonregio: Het reserveren van grond voor woningen heeft ruimtelijke prioriteit. Knelpunt is dat het woningaanbod (in kwantiteit en kwaliteit) achterblijft bij de vraag. Het is noodzakelijk dat er niet alleen voldoende, maar ook gevarieerd, gedifferentieerd en kwalitatief goed wordt gebouwd om de doelgroep van jonge beroepsbevolking te behouden. Het reserveren van grond voor woningen heeft ruimtelijke prioriteit. De gemeenten in de regio bouwen netto 40.000 woningen in de



periode tot 2020. In de regio wordt per gemeente 30 procent van de woningbouwopgave in de sociale sector gerealiseerd. Het is van belang om te bouwen in gedifferentieerde woonmilieus met veel aandacht voor kwaliteit van de leefomgeving.

- Concentratie stedelijke ontwikkeling: de verstedelijkingsopgave wordt voornamelijk in drie zones gerealiseerd, waaronder de Aaneengesloten Stedelijke Agglomeratie van Leiden t/m Katwijk. Noordwijkerduin is gelegen in de Aaneengesloten Stedelijke Agglomeratie van Leiden t/m Katwijk (zie ook de navolgende afbeelding).
- Groen blauwe kwaliteit staat centraal: Bij alle toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in de regio staat het groen-blauwe raamwerk centraal en dus wordt de ondergrond gebruikt als onderlegger bij het stedenbouwkundig ontwerp. Daarnaast zal rekening moeten worden gehouden met de gebruiks- en belevingswaarde van de verschillende landschappen die de regio rijk is. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet de recreatieve bereikbaarheid van het landschap minimaal gelijk blijven, dan wel verbeterd worden. Dit leidt tot het creëren van ecologische en recreatieve groene verbindingen tussen de kust en het Groene Hart.

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



Afbeelding: uitsnede visiekaart

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

- Consequenties Noordwijkerduin

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

Zowel de recreatieve zone als de groene verbinding langs de oostrand zijn uitgangspunt voor de onderhavige beheersverordening. De ontwikkeling tot woningbouw is niet meegenomen omdat de planvorming hiervoor nog niet gereed is en er daarbij sprake is van een dermate nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die niet via een beheersverordening mogelijk kan worden gemaakt. Voor de woningbouw wordt een bestemmingsplan voorbereid.

3.2.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 2030 'Noordwijk voor elkaar'

Op 12 oktober 2017 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie 2030 'Noordwijk voor elkaar' vastgesteld. In de Omgevingsvisie is de visie voor Noordwijk richting 2030 aangegeven. De hoofdpogingen voor de toekomstige ontwikkeling van Noordwijk zijn:

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

De kern van de visie voor 2030 is: Noordwijk is een energieke, duurzame, inspirerende en gastvrije kustplaats met topkwaliteit en allure. Een aantrekkelijke leefomgeving is daarbij noodzakelijk. Om in te spelen op de verwachte vraag van een grote diversiteit aan doelgroepen is er een ambitieus woningbouwprogramma. De Noordwijkse woningmarkt is onderdeel van de regionale woningmarkt. Tot 2030 wil de gemeente gemiddeld ruim 200 woningen per jaar bouwen in een aantrekkelijke woonomgeving. Daarvoor dienen onderscheidende woongebieden te worden ontwikkeld die voorzien in de woningbehoefte van de Noordwijkers, maar ook inspelen op een regionale en zelfs bovenregionale vraag. Aandachtspunt bij deze groei is het bereikbaar houden van Noordwijk.

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

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

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

Woningbouw in het Greenportgebied is niet toegestaan met uitzondering van Bronsgeest, 'Greenportwoningen' (in het bijzonder op de locatie Vinkeveld Zuid) en zogenaamde 'Ruimte voor Ruimte-woningen'. Ook wordt de locatie Sancta Maria herontwikkeld met landgoedwonen en mogelijkheden tot zelfbouw op vrije kavels. Op het terrein van Noordwijkerduin streeft de gemeente naar gedeeltelijke omvorming tot een uniek woongebied dat bijdraagt aan de vergroting van de diversiteit aan woonmilieus in Noordwijk. Te denken valt aan bijzondere woonvormen en experimentele woningbouw. De gemeente ziet hier een kans voor welstandsvrij bouwen met aandacht voor een goede landschappelijke inpassing. In het dynamische uitvoeringsprogramma is voor Noordwijkerduin een woningaantal van 300 tot 350 woningen aangegeven.

- Consequenties Noordwijkerduin

Noordwijkerduin is benoemd als locatie die gedeeltelijk kan worden omgevormd naar een uniek woongebied dat bijdraagt aan een vergroting van de diversiteit aan woonmilieus in Noordwijk. Er is uitgegaan van 300 tot 350 woningen. Van deze woningen dient in beginsel 30% tot de sociale sector te behoren. De ontwikkeling tot woongebied is niet opgenomen in de beheersverordening omdat de planvorming hiervoor nog niet gereed is en er daarbij sprake is van een dermate nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die niet via een beheersverordening mogelijk kan worden gemaakt. Voor de woningbouw wordt een bestemmingsplan voorbereid.

3.3 Sectoraal beleid

3.3.1 Welstand, beeldkwaliteit

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

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

- Consequenties Noordwijkerduin

In de beheersverordening wordt grotendeels uitgegaan van de feitelijke bestaande situatie. Het Beeldkwaliteitsplan is voor dat deel van het plangebied daarom niet relevant. Voor het oostelijk deel van het centrumgebied is wel een concreet bouwplan in voorbereiding. Dit bouwplan zal na indiening van de aanvraag omgevingsvergunning worden getoetst aan de Welstandsnota.

3.3.2 Archeologie en cultuurhistorie en monumenten

Erfgoednota

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

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

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

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



Noordwijkerduin is volgens de nota gelegen in de zone buitengebied.

Momenteel heeft de gemeente een paraplubestemmingsplan in voorbereiding waardoor de parkeernormen uit de Nota Parkeren en stallen 2013 voor heel Noordwijk planologisch worden vastgelegd. Deze parapluperziening zal worden vastgesteld na de inwerkingtreding van deze beheersverordening.

- Consequenties Noordwijkerduin

Voor Noordwijkerduin dienen de parkeernormen voor het buitengebied te worden toegepast.

3.3.5 Natuur, groen, water en milieu

Nationaal Waterplan (2016-2021)

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

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

Keur Rijnland 2015

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

Waterbeheerplan 5 - 2016-2021 (WBP5)

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

3.3.6 Duurzaamheid

Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw

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

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



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

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

- Consequenties Noordwijkerduin

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

Het vorige hoofdstuk is beschreven wat de gevolgen van het beleid van verschillende overheden zijn voor Noordwijkerduin. De beheersverordening is conserverend van aard. Dit houdt in dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Wel wordt in het hoofdstuk gekeken naar eventuele knelpunten.

4.1 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

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

De beheersverordening is conserverend van aard: er worden ten opzichte van de feitelijke bestaande situatie dan wel de planologische bestaande situatie geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De enige ontwikkeling ten opzichte van de feitelijke bestaande situatie is de herontwikkeling van het oostelijk deel van het centrumgebied. Deze herontwikkeling is planologisch al mogelijk binnen het voorgaande bestemmingsplan 'Noordwijkerduin'. Sinds de vaststelling van dat bestemmingsplan is de beoordeling of een milieueffectrapport (MER) dan wel een m.e.r.-beoordeling nodig is echter aangescherpt, onder meer vanwege de mogelijke gevolgen van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Gelet op vaste jurisprudentie van de ABRS moet een vergelijking worden gemaakt met de bestaande situatie en niet met wat nu planologisch is toegestaan. Aangezien het plangebied van deze beheersverordening grenst aan een Natura 2000-gebied wordt in deze paragraaf daarom volledigheidshalve nader ingegaan op de beoordeling of een milieueffectrapport (MER) dan wel een m.e.r.-beoordeling nodig is voor de herontwikkeling van het oostelijk deel van het centrumgebied.

In de bijlagen C en D bij het Besluit M.e.r. is aangegeven voor welke projecten het maken van een m.e.r. (bijlage C) of een m.e.r. beoordeling (bijlage D) verplicht is. De ontwikkeling van het oostelijk deel van het centrumgebied moet onder de categorie 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject' gerangschikt worden maar de omvang ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is daarom niet direct verplicht. Wel moet worden onderzocht of een dergelijke m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd.

Om de mogelijke effecten van de beoogde ontwikkeling goed in beeld te kunnen brengen kan een vormvrije m.e.r. beoordeling worden uitgevoerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

De diepgang van de vormvrije m.e.r.-beoordeling hangt af van:

1. de aard van de voorgenomen activiteit;
2. de (gevoeligheid van de) omgeving waarin de activiteit is gesitueerd;
3. de maatschappelijke aandacht voor de activiteit;
4. mate van beschikbaarheid van informatie, bijvoorbeeld over de gevoeligheid van gebieden.

Noordwijkerduin heeft een omvang van circa 50 hectare en is gelegen tussen het ESTEC-terrein, bedrijvenpark 's-Gravendijck en Natura 2000-gebied De Coepelduynen. Wegens de ligging bij dit Natura 2000-gebied en (op grotere afstand) Meijendel & Berkheide is sprake van een gevoelig gebied.

Het huidige zorginstellingsterrein zal in de toekomst worden herontwikkeld naar een gebied met wonen en zorg naast elkaar maar in de voorliggende beheersverordening is grotendeels uitgegaan van de huidige zorginstelling en de bestaande woningen langs de Zwarteweg. Alleen de herontwikkeling van het oostelijk deel van het centrumgebied is nieuw ten opzichte van de feitelijke bestaande situatie.

Voor dat deel van het plangebied waar is uitgegaan van de feitelijke bestaande situatie kan met zekerheid worden gesteld dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Omdat achtergronddeposities ter plaatse van de Natura 2000-gebieden Coepelduynen en Meijendel & Berkheide deels hoger zijn dan de kritische depositiewaarden van de beschermde habitattypen kunnen significante effecten als gevolg van de herontwikkeling van het oostelijk deel van het centrumgebied echter niet bij voorbaat worden uitgesloten. De effecten van de mogelijke toename in stikstofdepositie moeten daarom in een nader onderzoek worden geanalyseerd.

In het kader van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor de herontwikkeling van Noordwijkerduin is door Anteagroup een voortoets Wet natuurbescherming - gebiedsbescherming uitgevoerd (projectnummer 407359, d.d. 31 augustus 2017, zie bijlage) waarin de stikstofdepositie is berekend. In deze voortoets is ook rekening gehouden met de herontwikkeling van het oostelijk deel van het centrumgebied door middel van een gebouw met een totaal oppervlak van circa 6.355 m² en de volgende onderverdeling:

- Cluster 1: circa 2.420 m² met gebruiksfuncties kantoren, kleine supermarkt, behandelvoorzieningen, lunchcafé;
- Cluster 2: circa 3.935 m² met gebruiksfuncties therapiebad, sportzaaltje, snoezelcentrum.

Uit de voortoets blijkt dat de hoogst berekende toename van depositie als gevolg van de totale herontwikkeling ten opzichte van de huidige situatie 2,21 mol N/ha/jaar bedraagt op het Natura 2000-gebied Coepelduynen. De provincie Zuid-Holland heeft in haar beleidsregels opgenomen dat per project maximaal 3 mol N/ha/jaar beschikbaar kan worden gesteld. Indien voldoende depositieruimte beschikbaar is, staat dit beleid vergunningverlening voor de gehele herontwikkeling van Noordwijkerduin niet in de weg. Zodra voor een project ontwikkelingsruimte kan worden toebedeeld in het kader van het Programma Aanpak Stikstof (de PAS), kan worden geconcludeerd dat er geen (significante) negatieve effecten zullen optreden c.q. dat er geen aantasting van de natuurlijke kenmerken van enig Natura 2000-gebied zal plaatsvinden. Een passende beoordeling is dan niet nodig.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 12 december 2017 voor Noordwijkerduin een beschikking (vergunning als bedoeld in artikel 2.7, tweede lid van de Wet natuurbescherming) afgegeven. Voor het project is zodoende geen passende beoordeling nodig aangezien er geen er geen (significante) negatieve effecten zullen optreden c.q. dat er geen aantasting van de natuurlijke kenmerken van enig Natura 2000-gebied zal plaatsvinden. Voor de herontwikkeling van het oostelijk deel van het centrumgebied, welke een klein onderdeel vormt van de totale herontwikkeling van Noordwijkerduin, kan daarom worden geconcludeerd dat er geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Om te voorkomen dat de beheersverordening tot meer stikstofdepositie leidt dan waar in de voortoets en de beschikking van is uitgegaan zijn de oppervlakttes waar in de voortoets van uit is gegaan als maximum begrenzing vastgelegd in de beheersverordening.

4.2 Verkeer en parkeren

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

Verkeer

De beheersverordening is conserverend van aard: er worden ten opzichte van de feitelijke bestaande situatie dan wel de planologische bestaande situatie geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De herontwikkeling van het oostelijk deel van het centrumgebied leidt tot een vernieuwing van bestaande centrumvoorzieningen. De beheersverordening leidt zodoende niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Er zijn daardoor geen gevolgen voor de afwikkeling van het verkeer.

Het verkeer van en naar het plangebied zal via de bestaande entree aan de Zwarteweg (blijven) rijden.

Parkeren

Voor parkeren wordt gekeken naar de gemeentelijke nota 'Parkeren en Stallen Noordwijk 2013' (zie paragraaf 3.3.4) waarin minimale parkeernormen zijn voorgeschreven. Deze minimale parkeernormen zijn vastgelegd in de algemene gebruiksregels van de onderhavige beheersverordening en deze worden tevens vastgelegd in een paraplubestemmingsplan dat momenteel voor het gehele gemeentelijk grondgebied in voorbereiding is.

4.3 Geluidhinder (Wet geluidhinder)

Voor geluidsgevoelige functies zoals wonen, zorg en onderwijs zijn in de Wet geluidhinder ten hoogst toelaatbare geluidsbelastingen vastgesteld voor de geluidsbelasting op gevels. In de Wet is bepaald dat rond of langs verkeerswegen met een snelheidsregime van 50 km/uur of meer, treinspoorwegen en industrieterreinen zones in acht genomen moeten worden. Binnen deze zones is akoestisch onderzoek verplicht wanneer daar op grond van een nieuw plan nieuwe geluidsgevoelige bebouwing geprojecteerd wordt. Uit het akoestisch onderzoek moet blijken of er wordt voldaan aan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting. Indien de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting op een gevel wordt overschreden is onder bepaalde voorwaarden een hogere grenswaarde mogelijk.

De beheersverordening is conserverend van aard en maakt geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

Het plangebied is verder niet gelegen binnen de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder. Er hoeft daarom geen geluidszone van een gezoneerd industrieterrein te worden vastgelegd in de beheersverordening.

4.4 Bedrijvigheid

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

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

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

Op het ESTEC-terrein en Space Business Park zijn conform het ter plaatse geldende bestemmingsplan bedrijven toegestaan die vallen onder (maximaal) categorie 3.2. De richtafstand van deze categorie bedrijven tot woningen in een rustige woonwijk bedraagt 100 meter. Voor bedrijvenpark 's-Gravendijk geldt dat in een zone van circa 60 meter vanaf de Zwarteweg eveneens (maximaal) categorie 3.2 is toegestaan zodat hiervoor eveneens een richtafstand van 100 meter geldt. In de rest van bedrijvenpark 's-Gravendijk is (maximaal) categorie 4.2 toegestaan. Voor categorie 4.2 bedrijven geldt een richtafstand van 300 meter.

Noordwijkerduin ligt op kortere afstand van de bedrijventerreinen dan de hiervoor genoemde richtafstanden. De beheersverordening voor Noordwijkerduin maakt echter geen nieuwe milieugevoelige bestemmingen mogelijk waardoor er geen gevolgen zijn voor de bestaande bedrijven in de omgeving.

4.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

De beheersverordening gaat grotendeels uit van de feitelijke bestaande situatie. Alleen de herontwikkeling van het oostelijk deel van het centrumgebied is deels nieuw ten opzichte van de feitelijke bestaande situatie maar wel al in het geheel planologisch mogelijk. Aangezien het vervanging betreft van bestaande centrumvoorzieningen en de omvang beperkt is kan op voorhand worden gesteld dat de vervanging niet leidt tot extra verkeer. De ontwikkeling draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentraties in de buitenlucht. Verder onderzoek naar luchtkwaliteit is niet aan de orde.

4.6 Bodemkwaliteit

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

In het kader van de beheersverordening dient er conform de Woningwet en het Besluit ruimtelijke ordening rekening te worden gehouden met de kwaliteit van de bodem. Om te kunnen bepalen of de bodem in het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik dient bij voorgenomen bouwactiviteiten een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Hierdoor dient bij ontwikkelingen in het gebied altijd een historisch bodemonderzoek te worden verricht en vaak ook een verkennend bodemonderzoek. De beheersverordening voorziet grotendeels niet in het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen. Alleen het oostelijk deel van het centrumgebied wordt herontwikkeld maar deze herontwikkeling is ook al mogelijk in het voorgaande bestemmingsplan.

Ten behoeve van het voorgenomen bouwplan voor het oostelijk deel van het centrumgebied is door Sweco een actualiserend vooronderzoek uitgevoerd (referentienummer SWNL0213169, d.d. 21 september 2017). Uit het vooronderzoek komt de verwachting naar voren dat de onderzoekslocatie overwegend licht verontreinigd is. De verontreinigingsspots bevinden zich buiten de locatie. Wel kan er mogelijk sprake zijn van (sporen van) asbest. Omdat onvoldoende kan worden onderbouwd dat de onderzoekslocatie voldoende is onderzocht op de aanwezigheid van asbest wordt aanbevolen om een verkennend bodemonderzoek naar asbest

conform de NEN 5707 uit te voeren. Daarbij wordt het terrein opgedeeld in twee deellocaties: een verdachte deellocatie van circa 0,4 hectare (oostelijk terreindeel ter plaatse van voormalige bebouwing) en een grootschalig onverdachte deellocatie van circa 1,7 hectare (overig terrein).

Uit het vooronderzoek blijkt dat er mogelijk sprake is van asbest. Indien uit verkennend bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van asbest dan zal er sanering plaatsvinden. Hiervoor is bij 's Heeren Loo budget gereserveerd. De bodemkwaliteit vormt daardoor geen belemmering voor de uitvoering van het bouwplan.

4.7 Externe veiligheid

Eind 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit richt zich primair op inrichtingen die risico's met zich meebrengen voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten. Op grond van dit besluit moet het bevoegde gezag bij ruimtelijke ontwikkelingen zoals genoemd in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit externe veiligheid inrichtingen hierbij toetsen.

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

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

Risicovolle inrichtingen buiten het plangebied

In de nabijheid van het plangebied zijn, mede gelet op de risicokaart van de provincie, geen categoriale en niet-categoriale inrichtingen gelegen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. Ook ESTEC is geen bedrijf waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. In het verleden is echter wel onderzoek gedaan naar de risico's ten gevolge van de bedrijfsvoering. Aangezien de beheersverordening echter uitgaat van de feitelijke bestaande situatie zijn er op voorhand geen gevolgen met betrekking tot externe veiligheid. Onderzoek is daarom niet nodig.

Transport gevaarlijke stoffen

De regelgeving voor transport van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Binnen de gemeente Noordwijk is geen routing ten aanzien van gevaarlijke stoffen gedefinieerd en er is besloten deze ook niet in te stellen. In de nabijheid van Noordwijkerduin zijn geen provinciale wegen aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Er is zodoende geen onderzoek naar het vervoer van gevaarlijke stoffen nodig.

Hogedruk aardgastransportleiding

Voor buisleidingen is het per 1 januari 2011 het in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing. In of nabij het plangebied zijn geen hogedruk gasleidingen aanwezig waarmee rekening gehouden moet worden in de beheersverordening. Er is zodoende geen onderzoek naar buisleidingen nodig.

4.8 Natuur en ecologie

Voor de bescherming van plant- en diersoorten is de Wet natuurbescherming (1 januari 2017) van toepassing. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Wet natuurbescherming. Indien uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermd(e) soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing van de Wet natuurbescherming. De

beheersverordening gaat grotendeels uit van de feitelijke bestaande situatie. Voor het oostelijk deel van het centrumgebied geldt dat er ter plaatse geen beschermde flora en fauna te verwachten is, gelet op een onderzoek uit 2014.

De Wet natuurbescherming heeft ook betrekking op beschermde natuurgebieden, zoals de Natura 2000-gebieden. Dergelijke gebieden maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie. In en rondom Natura 2000-gebieden gelden strikte voorwaarden in verband met de instandhouding en de bescherming van de natuur. Noordwijkerduin grenst aan het Natura 2000-gebied Coepelduynen en ligt op circa 2,5 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied Meijendel en Berkheide. Op de gevolgen voor Natura 2000-gebieden is in paragraaf 4.1 al ingegaan. Kortheidshalve wordt naar die paragraaf verwezen.

Uit de provinciale verordening blijkt tenslotte dat een deel van het plangebied van deze beheersverordening tot Natuur Netwerk Nederland behoort. Deze zone is in de beheersverordening daarom bestemd als 'Natuur'.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

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

Archeologie

Op grond van de gemeentelijke archeologische waarde- en verwachtingenkaart geldt voor een deel van het plangebied een hoge verwachting op archeologische sporen. In deze zone geldt vrijstelling van archeologisch onderzoek bij bodemingrepen kleiner dan 250 m² en ondieper dan 50 cm. Voor de rest van het plangebied geldt een lagere archeologische verwachting. Hier geldt vrijstelling van archeologisch onderzoek bij bodemingrepen kleiner dan 500 m² en ondieper dan 50 cm.

Wegens het ontbreken van een digitale onderlegger is vooralsnog uitgegaan van één archeologische dubbelbestemming voor het gehele plangebied. Er is daarbij aansluiting gezocht op het regime dat geldt voor gebieden met een hoge verwachting. Hiermee zijn de archeologische belangen gewaarborgd. Indien er wordt gegraven in een gebied waar feitelijk sprake is van een lagere archeologische verwachting dan kunnen de beperkingen worden doorbroken indien uit een rapport blijkt dat:

- er geen archeologische waarde te verwachten is;
- er geen archeologische waarden kan worden geschaad;
- of schade aan archeologische waarden kan worden voorkomen door het in acht nemen van bepaalde te stellen regels.

Cultuurhistorie

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

De Atlantikwall blijkt ter plaatse van het plangebied al te zijn verdwenen in een eerdere herstructurering. In de beheersverordening hoeft hier dus geen rekening meer mee te worden gehouden.

4.10 Water

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

Waterkering

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

Waterkwantiteit

Binnen het plangebied zijn watergangen aanwezig. Damping van water dient 100% gecompenseerd te worden.

Bij een toename van verharding met meer dan 500 m² hanteert Rijnland de eis dat binnen het betreffende peilgebied 15% van het extra verharde oppervlak als open water dient te worden gecompenseerd. De bestaande watergangen in het zuiden van het plangebied zijn in de beheersverordening vastgelegd door middel van de bestemming 'Water'.

Ondergronds bouwen

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

Toets

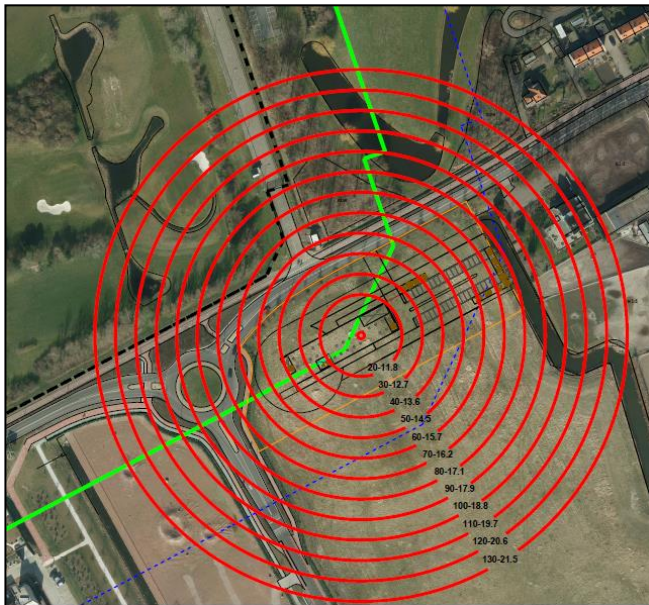
Voor werkzaamheden of het realiseren van bouwwerken is de Keur van Rijnland het toetsingskader.

De beheersverordening gaat uit van de feitelijke bestaande situatie en leidt zodoende niet tot een toename van verharding. In de beheersverordening hoeft daarom geen rekening te worden gehouden met watercompensatie.

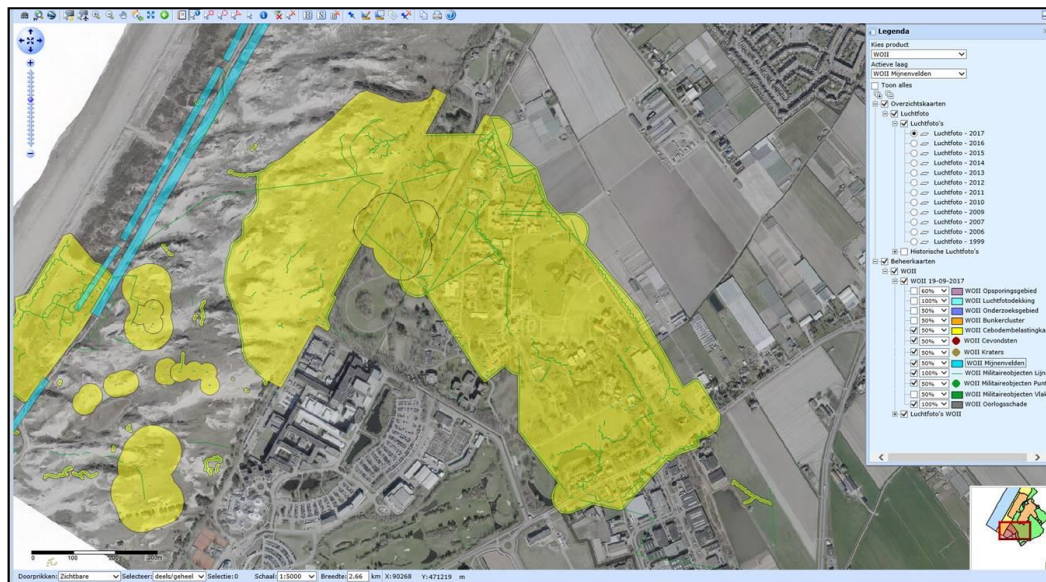
4.11 Kabels, leidingen en andere beperkingen

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

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



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



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

De beheersverordening voldoet aan de bouwbeperkingen vanwege ESTEC aangezien in de zone tot 100 meter vanaf ESTEC uit is gegaan van de feitelijke bestaande situatie. Ook wordt er voldaan aan de schotelbiotoop aangezien in deze zone alleen is uitgegaan van de feitelijke bestaande situatie. Bij eventuele graafwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven.

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

5.1 Algemeen

De doelstelling van de beheersverordening is om tijdig in een toetsingskader voor Noordwijkerduin te voorzien, vooruitlopend op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 van de toelichting van deze beheersverordening is een beknopte beschrijving van kenmerken van het plangebied weergegeven.

5.2 Vormgeving, inrichting en beschikbaarstelling en nadere regels omtrent de inhoud van de verordening

In artikel 3.38 Wro is bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur (het Besluit ruimtelijk ordening) regels kunnen worden gesteld omtrent de vormgeving, inrichting en beschikbaarstelling en nadere regels omtrent de inhoud van de verordening.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is slechts geregeld dat:

- de beheersverordening aan eenieder elektronisch beschikbaar moet worden gesteld (artikel 1.2.1 Bro);
- moet worden voorzien in overgangsrecht voor feitelijk bestaand gebruik dat in strijd is met de beheersverordening zelf en niet in strijd is met het vorige bestemmingsplan (artikel 5.1.1 Bro);
- bij ministeriële regeling kunnen nadere regels worden gesteld omtrent de elektronische beschikbaarstelling van de beheersverordening.

De beheersverordening dient beschikbaar te worden gesteld op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en de beheersverordening dient op een algemeen toegankelijke wijze beschikbaar te worden gesteld als bedoeld in artikel 139, derde lid, van de Gemeentewet.

Voor het overige gelden geen regels ten aanzien van de vormgeving, inrichting en beschikbaarstelling en de inhoud van de verordening. De vormgeving van verbeelding en regels van een bestemmingsplan wordt bepaald door de RO-Standaarden 2012. Een beheersverordening hoeft niet aan deze standaarden te voldoen, maar gezien de vergelijkbare werking van de beide besluiten is het logisch en begrijpelijk om voor het ruimtelijke besluit 'beheersverordening' een vergelijkbare vormgeving aan te houden als bij het ruimtelijke besluit 'bestemmingsplan'. Bij het opstellen van de voorliggende beheersverordening is daarom rekening gehouden met de RO-Standaarden 2012.

5.3 Systematiek van de beheersverordening

De beheersverordening is vervat in een verbeelding, de regels en de toelichting. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige bouwwerken. Qua regeling is aangesloten bij de grenzen van het voorgaande bestemmingsplan 'Noordwijkerduin'.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor het weergeven waar welke besluitvlakken (bestemmingsvlakken) zijn gelegen.

De toelichting heeft een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van de beheersverordening en ook bij de uitleg van bepaalde regels.

5.3.1 Verbeelding en regels

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

Als ondergrond van de verbeelding is een basiskaart als topografische ondergrond gehanteerd. Daarmee kan exact worden bepaald waar het plan is gelegen en hoe begrenzingen lopen. Om de goede leesbaarheid van de verbeelding te waarborgen is gekozen voor een schaal van 1:1.000. De verbeelding is voorts voorzien van een legenda en een noordpijl. Het plangebied van de beheersverordening is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de verbeelding weergegeven.

De regels van de beheersverordening zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken (zie ook paragraaf 5.4). In het eerste hoofdstuk worden de begrippen en wijze van meten behandeld. Deze hebben als doel begrippen in de regels te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten die zijn opgenomen in de regels dienen te worden gemeten. In het tweede hoofdstuk zijn de regels opgenomen, die betrekking hebben op alle bestemmingen die in de beheersverordening zijn opgenomen. Het derde en vierde hoofdstuk omvat een aantal regels, die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor de gehele beheersverordening gelden.

5.3.2 Bestemmingsvlak en bouwvlak

Het gehele (plan)gebied van de beheersverordening is opgedeeld in bestemmingsvlakken. De voorkomende bestemming(svlak)en zijn:

- Centrum;
- Groen;
- Groen - Park;
- Maatschappelijk;
- Natuur;
- Tuin;
- Verkeer;
- Water;
- Wonen;
- Leiding – Water;
- Waarde - Archeologie - 1;
- Waarde - Archeologie - 2;

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

5.3.3 Aanduidingen

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

5.4 Opbouw regels

5.4.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels van de beheersverordening. Deze regels hebben betrekking op de interpretatie van de in de regels gehanteerde begrippen en de wijze waarop de aangegeven maten moeten worden bepaald.

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

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

5.4.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Hierin zijn achtereenvolgens en in alfabetische volgorde de regels opgenomen met betrekking tot de voorkomende (enkel)bestemmingen en

dubbelbestemmingen. Dubbelbestemmingen zijn van toepassing op gronden waar twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen aan de orde zijn. Er is daarbij sprake van een rangorde tussen de dubbelbestemming en de daarmee samenvallende bestemming.

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

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

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

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

Centrum

Het gedeelte waar de centrumvoorzieningen van Noordwijkerduin zijn voorzien is bestemd als 'Centrum'. De centrumvoorzieningen zijn bedoeld voor zorginstelling 's Heeren Loo. Het gaat daarbij om algemene voorzieningen voor de cliënten en het personeel, zoals sportvoorzieningen, medische voorzieningen en kantoor- en vergaderruimtes. Ook aan de zorginstelling ondergeschikte functies als detailhandel en horeca van categorie 1 en 2 zijn toegestaan. Deze ondergeschikte functies zijn hoofdzakelijk bedoeld voor cliënten, bezoekers en personeel van de zorginstelling. In artikel 1 is aangegeven wat onder ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca wordt verstaan.

In de specifieke gebruiksregels is bepaald wat het totale maximum bruto vloeroppervlakte bedraagt en welke maximum bruto vloeroppervlaktes voor de diverse gebruiksfuncties van toepassing zijn. Deze maximum bruto vloeroppervlaktes zijn vastgelegd om te voorkomen dat de beheersverordening leidt tot meer stikstofdepositie dan waar in de voortoets/beschikking van uit is gegaan (zie paragraaf 4.1).

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

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

Groen

Het plangebied bevat veel groen. De grotere of verbindende zones in het plangebied (niet zijnde de parkstrook aan de noordwestkant), zijn bestemd als 'Groen'. Naast groenvoorzieningen zijn hier onder meer ook water, speelvoorzieningen en fiets- en voetpaden mogelijk. Gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van nutsvoorzieningen.

Groen - Park

De noordwestelijke zone van het (plan)gebied van de beheersverordening fungeert vanwege het groene aanzicht en de diverse recreatieve functies als parkzone. De beheersverordening laat hier bestaande functies als groenvoorzieningen, kleinschalige dagrecreatieve

voorzieningen en dagbesteding toe maar ook water en speelvoorzieningen. Gebouwen zijn toegestaan op locaties waar deze nu ook al aanwezig zijn. Voor de bouwhoogtes is uitgegaan van de bestaande hoogtes.

Maatschappelijk

Een groot deel van het (plan)gebied fungeert als onderdeel van de zorginstelling 's Heeren Loo. Dit deel is bestemd als 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen (inclusief intramurale groepswoningen) en zorgwoningen toegestaan, evenals bijbehorende voorzieningen als groenvoorzieningen en verkeersareaal. In de specifieke gebruiksregels is bepaald dat er voldoende parkeergelegenheid dient te worden gerealiseerd en dat er niet meer zorgwoningen aanwezig mogen zijn dan nu ook al het geval is.

Voor de gebouwen zijn bouwvlakken opgenomen. Deze bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. Ook is rekening gehouden met de mogelijkheid om bijbehorende bouwwerken (zoals facilitaire gebouwen) in beperkte mate buiten een bouwvlak te realiseren. Dergelijke gebouwtjes komen nu ook al verspreid over het plangebied voor.

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

Natuur

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

Tuin

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

Verkeer

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

Water

De watergangen in het zuiden van het plangebied zijn bestemd als 'Water'. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan, bruggen ten behoeve van verkeersareaal wel.

Wonen

De bestaande woningen langs de Zwarteweg zijn bestemd als 'Wonen'. De begrenzing komt overeen met die in het geldende bestemmingsplan.

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

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

Leiding – Water

Net als in het voorgaande bestemmingsplan is rekening gehouden met de bestaande waterleiding door het plangebied. Ter bescherming van de leiding gelden in beginsel

bouwbeperkingen en voorwaarden voor het uitvoeren van werken (zogenaamde aanlegwerkzaamheden).

Waarde – Archeologie

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

5.4.3 Algemene regels

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

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

Antidubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

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

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

Algemene gebruiksregels

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

In de algemene gebruiksregels is ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot parkeren. Dat houdt in dat er in beginsel dient te worden voldaan aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren (zie paragraaf 3.3.4).

Algemene afwijkingsregels

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

5.4.4 Overgangs- en slotregel

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

Overgangsrecht

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

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

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

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

Slotregel

De slotregel bestaat uit een vervangingsbepaling en de citeerbepaling. De vervangingsbepaling geeft aan dat de beheersverordening het voorgaande bestemmingsplan 'Noordwijkerduin' vervangt op de dag dat de beheersverordening in werking treedt. Door middel van de citeerbepaling wordt aangegeven hoe beheersverordening genoemd is.

6.

Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Kosten

De beheersverordening is een beheerplan dat geen ontwikkelingen mogelijk maakt ten opzichte van de feitelijke bestaande situatie en de planologisch bestaande situatie. Ook is er geen sprake van een actief gemeentelijk grondbeleid. De voorliggende beheersverordening heeft dan ook geen financiële gevolgen voor de gemeente Noordwijk. Een exploitatieplan is niet aan de orde.

6.1.2 Planschade

De beheersverordening kan planschade veroorzaken door het inperken van bestaande ontwikkelrechten of door het legaliseren van bestaand strijdig gebruik. In dit geval geldt dat om verschillende redenen tien jaar lang geen gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om het voorgaande bestemmingsplan te realiseren. Bovendien is met de eigenaar van de gronden ('s Heeren Loo) voorafgaand aan de start van het nieuwe bestemmingsplan gesproken over de noodzaak het bestemmingsplan te herzien en de mogelijkheid dat er een conserverende regeling zou komen als er niet tijdig meegelift zou worden. Verder gaat het gezamenlijk opstellen van het ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan gewoon door. Hierdoor is het duidelijk dat de conserverende regeling in de beheersverordening slecht van tijdelijke aard zal zijn. Het planschaderisico wordt zodoende als beperkt ingeschat.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De beheersverordening beoogt geen verandering ten opzichte van het feitelijk bestaande of vigerend (planologisch) bestaand gebruik binnen het plangebied. Gelet hierop is het niet noodzakelijk om inspraak te bieden. Tevens kent de Wet ruimtelijke ordening geen voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening. Het is dan ook niet noodzakelijk om een ontwerp van de beheersverordening ter visie leggen voor zienswijzen. Tegen het besluit tot het vaststellen van een beheersverordening kan geen bezwaar bij de gemeenteraad of beroep bij de bestuursrechter worden aangetekend.



Bijlagen bij toelichting

Gemeente Noordwijk

Voorstraat 42
2201 HW Noordwijk
Postbus 298
2200 AG Noordwijk

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