

# **Bronsgest 2023**

**Ontwerp Uitwerkingsplan**

## **Toelichting**



| <b>procedure</b> | <b>datum</b>     |
|------------------|------------------|
| ontwerp          | 24 november 2023 |
| vastgesteld      | P.M.             |
| onherroepelijk   |                  |

|               |                                    |
|---------------|------------------------------------|
| opdrachtgever | gemeente Noordwijk                 |
| opdrachtnemer | Van Riezen & Partners              |
| status        | Ontwerp                            |
| plan-idn      | NL.IMRO.0575.UPBronsgeest2023-on01 |
| documentdatum | 5 november 2023                    |
|               |                                    |

:

# Inhoud

## Inhoud 3

|      |                                           |    |
|------|-------------------------------------------|----|
| 1.   | Inleiding                                 | 4  |
| 1.1  | Aanleiding                                | 4  |
| 1.2  | Ligging en beschrijving plangebied        | 4  |
| 1.3  | Plangrenzen                               | 5  |
| 1.4  | Geldende bestemmingsplannen               | 7  |
| 1.5  | Crisis- en herstelwet                     | 10 |
| 1.6  | Leeswijzer                                | 10 |
| 2.   | Beschrijving plangebied                   | 11 |
| 2.1  | Ontstaansgeschiedenis                     | 11 |
| 2.2  | Huidige ruimtelijke structuur             | 13 |
| 2.3  | Nieuwe ontwikkeling Woongebied Bronsgeest | 16 |
| 3.   | Beleidskader                              | 23 |
| 3.1  | Inleiding                                 | 23 |
| 3.2  | Ruimtelijk beleid                         | 23 |
| 3.3  | Sectoraal beleid                          | 32 |
| 4.   | Onderzoek                                 | 41 |
| 4.1  | Milieueffectrapportage (m.e.r.)           | 41 |
| 4.2  | Verkeer en parkeren                       | 42 |
| 4.3  | Geluidhinder (Wet geluidhinder)           | 44 |
| 4.4  | Bedrijvigheid                             | 45 |
| 4.5  | Luchtkwaliteit                            | 47 |
| 4.6  | Bodemkwaliteit                            | 48 |
| 4.7  | Externe veiligheid                        | 49 |
| 4.8  | Natuur en ecologie                        | 50 |
| 4.9  | Archeologie en cultuurhistorie            | 52 |
| 4.10 | Water                                     | 55 |
| 4.11 | Kabels, leidingen en andere beperkingen   | 56 |
| 5.   | Juridische planbeschrijving               | 57 |
| 5.1  | Algemeen                                  | 57 |
| 5.2  | Planvorm                                  | 59 |
| 5.3  | Opbouw regels                             | 60 |
| 6.   | Economische uitvoerbaarheid               | 65 |
| 7.   | Maatschappelijke uitvoerbaarheid          | 66 |
| 7.1  | Ontwerpfase                               | 66 |
| 7.4  | Vaststellingsfase                         | 66 |
| 7.5  | Handhaving                                | 66 |

## Bijlagen:

- 1 VVerdiepingsonderzoek verkeer
- 2 VRI-analyse
- 3 Onderzoek wegverkeerslawaaï
- 4 Onderzoek agrarische bedrijvigheid
- 5 Milieuhygiënisch vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek
- 6 Milieuhygiënisch vooronderzoek (actualisatie)
- 7 Waterbodemonderzoek
- 8 Onderzoek externe veiligheid
- 9 Advies veiligheidsregio
- 10 Quick scan ecologie
- 11 Afdoend onderzoek ecologie
- 12 Onderzoek stikstofdepositie

# 1.

## Inleiding

### 1.1 Aanleiding

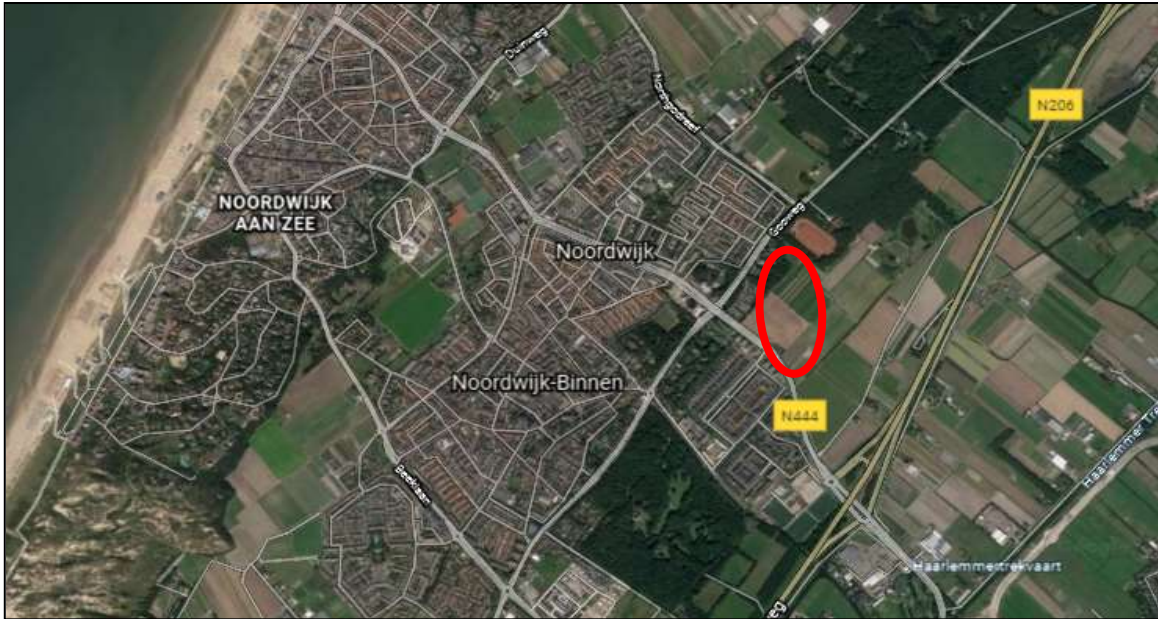
Ten oosten van de woonkern Noordwijk-Binnen ligt een agrarische gebied dat ook wel bekend is als de locatie 'Bronsgaest'. Het gebied is één van de locaties binnen Noordwijk die al voor langere tijd is aangemerkt als nieuwbouwlocatie. Op 22 februari 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Bronsgaest 2021' vastgesteld waarin voor het noordwestelijke deel van Bronsgaest, aan de zijde van de Gooweg, uit is gegaan van maximaal 350 woningen. Omdat het stedenbouwkundig raamwerk voor de herontwikkeling van Bronsgaest op dat moment nog in voorbereiding was, is voor de nieuwbouwlocatie een uit te werken bestemming opgenomen ('Woongebied - Uit te werken'). Dat houdt in dat eerst één of meerdere uitwerkingsplannen in procedure dienen te worden gebracht alvorens er kan worden gebouwd (bouwtitel).

De planvorming voor het woongebied is inmiddels weer een stap verder. Om de aanleg van het toekomstige woongebied mogelijk te kunnen maken is voorliggend uitwerkingsplan opgesteld. Met dit uitwerkingsplan wordt de huidige bestemming 'Woongebied - Uit te werken' uitgewerkt in zogenaamde globale eindbestemmingen. De mate van globaal bestemmen is vrij. Van de meeste vrije variant waarin alleen de bestemming woongebied is vastgelegd en waarbij alle functies die daarbinnen vallen zoals woningen, wegen, groen en water vrij uitwisselbaar zijn. Tot een variant waarin de gehele (hoofd) water- (hoofd) groen- en (hoofd)wegenstructuur is vastgelegd en waar de bouwvlakken voor de woningen zijn aangegeven. Waar de verschillende typen woningen (vrijstaand, twee-onder-een kap en rijwoningen) precies komen, is in dat geval nog niet gedefinieerd. In dit uitwerkingsplan is gekozen voor de laatste variant waarin dus ook een deel van het water en groen is aangegeven. Globaal bestemmen biedt echter minder concreetheid over de locatie waar woningen en bijbehorende bouwwerken exact worden gerealiseerd en vraagt zodoende meer zorgvuldigheid. Door het toepassen van globale eindbestemmingen ontstaat de mogelijkheid om in te kunnen spelen op eventuele gewijzigde (woon)behoeftes en marktontwikkelingen.

Het uitwerkingsplan zal nadat het in procedure is gebracht het toetsingskader worden voor aanvragen omgevingsvergunningen bouwen in het toekomstige woongebied. Door eindbestemmingen voor dit deel van het woongebied vast te leggen kan straks dus worden gestart met de realisatie van het nieuwe woongebied 'Bronsgaest'.

### 1.2 Ligging en beschrijving plangebied

Het uitwerkingsplan heeft betrekking op het noordwestelijke deel van het agrarische gebied ten oosten van de woonkern Noordwijk-Binnen. Het plangebied bevindt zich ten noordoosten van de wijk Boechorst en ten zuidoosten van de wijk Boerenburg van de woonkern van Noordwijk-Binnen.



Afbeelding: globale situering plangebied in groter geheel (bron: Google Earth)

Het plangebied bestaat uit (voormalige) bollenvelden en is grofweg gelegen tussen de achterste grenzen van de percelen aan de Gooweg (inclusief het parkeerterrein op de hoek Gooweg-Van Berckelweg), de toegangsweg die is gelegen tussen Gooweg 24 en 26, de watergang tussen de Nieuwe Vaart en Boerenburg, de Nieuwe Vaart zelf en de Van Berckelweg.

De totale oppervlak van het plangebied van dit uitwerkingsplan bedraagt circa 8 hectare. Dit is iets kleiner dan de 9 hectare die is genoemd in de toelichting van het geldende bestemmingsplan. Dit verschil komt doordat niet alle gronden met de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' uit het geldende bestemmingsplan onderdeel zijn van het voorliggende uitwerkingsplan. Zowel het oppervlak van het voorliggende plangebied als het oppervlak als genoemd in de toelichting van het geldende bestemmingsplan is exclusief droge en natte ecologische verbindingzones.

In het plangebied zijn momenteel geen gebouwen of andere relevante bouwwerken aanwezig.

In hoofdstuk 2 zal uitgebreider in worden gegaan op het plangebied.

### 1.3 Plangrenzen

In de navolgende afbeelding is de plangrens van het uitwerkingsplan weergegeven door projectie op een luchtfoto.





Afbeelding: plangrenzen bestemmingplan "Bronsgaest" (bron: [bing.com/maps](https://www.bing.com/maps)).

De plangrenzen sluiten grotendeels aan de op de huidige grenzen van de bestemming 'Woongebied - Uit te werken':

- de strook ten zuiden van de toegangsweg die is gelegen tussen Gooweg 24 en 26 en de zuidelijke rand van een deel van de watergang tussen de Nieuwe Vaart en de wijk Boerenburg (noordoostelijke grens);



- de westelijke rand van de watergang tussen de Nieuwe Vaart en de wijk Boerenburg (zuidoostelijke grens);
- de oostelijke rand van de N444/Van Berckelweg (zuidwestelijke grens);
- de oostelijke rand van de ecologische verbindingszone achter het parkeerterrein en de woningen 14-24 aan de Gooweg (noordwestelijke grens).

## 1.4 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het onderhavige plangebied geldt het op 22 februari 2022 vastgestelde bestemmingsplan 'Bronsgaest 2021'. Het bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk. Ook is er in april 2022 een parapluplan 'Gebruik Woningen' in procedure gebracht maar het parapluplan is nog niet vastgesteld en wordt daarom voortsnog buiten beschouwing gelaten.



Afbeelding: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Bronsgaest 2021', waarbij het toekomstige woongebied met een lichtgele kleur is aangegeven

Het plangebied van dit uitwerkingsplan is in het geldende bestemmingsplan volledig bestemd als 'Woongebied - Uit te werken' (zie lichtgele kleur) en deels dubbelbestemd als 'Waarde - Archeologie 1' t/m 'Waarde - Archeologie 4' (zie de plusarcering).

### 1.4.1 Relevante regels bestemming 'Woongebied - Uit te werken'

In de uit te werken bestemming zijn regels opgenomen ten aanzien van gebruik en bouwen en uitwerkingsregels. Er geldt een bouwverbod zolang er geen uitwerkingsplan voor de betreffende gronden in procedure is gebracht. Het voorliggende uitwerkingsplan dient te voldoen aan zowel de gebruiksregels, de bouwregels als de uitwerkingsregels en de daaraan

gekoppelde overige (algemene) regels uit het bestemmingsplan. In de navolgende beschrijving worden de relevante gebruiksregels, de bouwregels en uitwerkingsregels beschreven. In hoofdstuk 5 van de toelichting wordt nader in gegaan op de toepassing van de diverse regels bij dit uitwerkingsplan.

### *Gebruik*

Volgens artikel 13 van het geldende bestemmingsplan mogen de gronden met de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' worden gebruikt voor wonen, inclusief zorgwonen, en voor bijbehorend gebruik als onder meer aan huis verbonden beroepen en bedrijven, tuinen, erven, groen, paden, verkeersareaal, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

### *Bouwen*

In de bouwregels is een bouwverbod opgenomen. Er mag slechts worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan, een vastgesteld uitwerkingsplan of een ontwerp van een uitwerkingsplan.

### *Uitwerkingsregels*

In artikel 13.2 is bepaald dat het bevoegd gezag het plan uitwerkt overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van de in artikel 13.2 opgenomen gebruiksregels, bouwregels, regels met betrekking tot ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, regels met betrekking tot bedrijven en milieuzonering en regels met betrekking tot geluidhinder. De volgende regels zijn relevant:

#### A. Gebruiksregels:

1. In artikel 13.2.1 is voor wonen een maximum van 350 (zorg)woningen vastgelegd, met dien verstande dat:
  - a. minimaal 30% van het aantal (zorg)woningen dient te worden gerealiseerd als sociale huurwoning;
  - b. minimaal 15% van het aantal (zorg)woningen dient te worden gerealiseerd als middeldure huurwoning;
  - c. minimaal 25% van het aantal (zorg)woningen dient te worden gerealiseerd als middeldure koopwoning;
2. De gronden die zijn gelegen in een zone van 10 meter vanaf de bestemmingsgrens langs de Van Berckelweg dienen een invulling met groenvoorzieningen en/of water te krijgen. De zone met groenvoorzieningen en/of het water mag slechts worden doorbroken door een verkeersontsluiting ter hoogte van de rotonde Van Berckelweg-Overleek en door fiets- en voetpaden.
3. De gronden die zijn gelegen in een zone van 10 meter vanaf de bestemmingsgrens met de bestemming 'Agrarisch - Bollenteelt' of de bestemming 'Water' dienen een invulling met groenvoorzieningen te krijgen. De zone met groenvoorzieningen mag slechts worden doorbroken door fiets- en voetpaden.
4. Aan de westzijde van de uit te werken bestemming is een strook aangeduid als 'specifieke vorm van woongebied - parkzone'. Ter plaatse van die aanduiding dient rekening te worden gehouden met de aanleg en/of instandhouding van een groenzone waarbij naast groenvoorzieningen en water ook kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen en uitstekende delen van naastgelegen gebouwen zijn toegestaan. Daarbij dat:
  - a. maximaal 15% van de als 'specifieke vorm van woongebied - parkzone' gronden mag worden gebruikt voor kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
  - b. maximaal 10% van de als 'specifieke vorm van woongebied - parkzone' gronden mag worden gebruikt voor uitstekende delen van naastgelegen gebouwen.
5. Eveneens aan de westzijde van de uit te werken bestemming is een strook aangeduid als 'specifieke vorm van woongebied - zoekgebied watergang'. Ter plaatse van de aanduiding dient een watergang met een breedte van 2 meter te worden gerealiseerd, waarbij de watergang nagenoeg evenwijdig aan de bestemming 'Natuur - 1' is gelegen.
6. Met betrekking tot de waterhuishouding gelden de volgende voorwaarden:
  - a. er geldt een minimum oppervlak aan water van 15% ten opzichte van de totale toename aan verharding zoals deze in de uitwerking / de uitwerkingsplannen mogelijk wordt gemaakt, gerekend ten opzichte van de situatie ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan;



- b. het verharden van aan hoofdbebouwing grenzende tuinen en erven is toegestaan mits deze gronden voor niet meer dan 50% worden verhard;
- 7. Er dient rekening te worden gehouden met de aanleg van minimaal 7,5 m<sup>2</sup> openbaar groen per woning.
- 8. Er dient rekening te worden gehouden met de aanleg van voldoende speelvoorzieningen door minimaal 3% van de uit te geven gronden voor wonen in te richten voor speelruimte.
- 9. Er dient rekening te worden gehouden met voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig artikel 30.3 (Overige regels).
- B. Bouwregels:
  - 1. Gebouwen zijn slechts toegestaan binnen het bouwvlak.
  - 2. Er geldt een maximum bebouwingspercentage van 90% per bouwvlak.
  - 3. De maximum bouwhoogte van grondgebonden woningen en overige gebouwen bedraagt 13 meter.
  - 4. De maximum bouwhoogte van gestapelde woningen bedraagt:
    - a. 17,5 meter voor maximaal 90% van het te bebouwen deel als bedoeld onder 2;
    - b. 21 meter voor maximaal 10% van het te bebouwen deel als bedoeld onder 2 waarbij het aantal bouwlagen niet meer dan 6 mag bedragen en de afstand van de bebouwing tot de bestemmingsgrens van 'Woongebied - Uit te werken' minimaal 50 meter bedraagt.
  - 5. in afwijking van het bepaalde onder 3 en 4 geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied – afwijkende bouwhoogtes' een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 11 meter. Deze aanduiding is toegepast bij het uit te werken bestemmingsvlak achter Gooweg 22-24. Hier zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan.
  - 6. Gebouwde collectieve parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan in een kelder of souterrain.
- C. Regels met betrekking tot ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten:
  - 1. Bij uitwerking dient rekening te worden gehouden met de ruimtelijke kwaliteiten als bedoeld in de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland.
  - 2. De toelichting van het uitwerkingsplan bevat een beeldkwaliteitsparagraaf waarin de ruimtelijke kwaliteiten als bedoeld in de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland nader zijn uitgewerkt.
  - 3. Bij de uitwerking dient rekening te worden gehouden met ter plaatse en rondom de bestemming aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten waarbij een cultuurhistorische effectrapportage dient te worden opgesteld.
- D. Regels met betrekking tot bedrijven en milieuzonering:
  - 1. Bij uitwerking dient rekening te worden gehouden met de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en voorzieningen.
- E. Regels met betrekking tot geluidhinder:
  - 1. Het bouwen van woningen is uitsluitend toegestaan indien de gevels zijn uitgevoerd als dove gevel welke voorwaarde geldt voor gevels die zijn gelegen binnen de geluidzones voor wegen, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat, al dan niet door geprojecteerde afschermende bebouwing of het toepassen van vliesgevels de geluidbelasting op de gevels van de woningen en andere geluidgevoelige gebouwen ten gevolge van elk van deze zones lager of gelijk is aan:
    - a. de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder of
    - b. de voor deze gebouwen vastgestelde hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

#### 1.4.1 Overige relevante regels

Een groot deel van het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan is dubbelbestemd als 'Waarde –Archeologie - 1' t/m 'Waarde –Archeologie - 4' (artikel 17 t/m 20). Binnen deze bestemmingen gelden ter bescherming van mogelijke archeologische waarden voorwaarden indien er bepaalde grondroerende werkzaamheden plaatsvinden.

In artikel 27 zijn algemene afwijkingsregels opgenomen. Zo kan voor maten, afmetingen en percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages worden afgeweken. Afwijking is niet mogelijk bij de hoogtematen voor de gestapelde woningen.

In artikel 30.3 zijn tenslotte regels opgenomen met betrekking tot parkeren. Het wijzigen van het gebruik en / of bebouwen van gronden is uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan

de gemeentelijke parkeernormen (met bijbehorende eisen voor locatie en inrichting) ten behoeve van (vracht)auto's en overige verkeersvoertuigen en de bijhorende bepalingen omtrent de ontsluiting en bevoorrading zoals die zijn neergelegd in de 'Nota Parkeren 2020', dan wel de opvolger daarvan.

## **1.5 Crisis- en herstelwet**

De Crisis- en herstelwet beoogt een versnelling in de ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke en infrastructurele projecten te bewerkstelligen, teneinde bij te dragen aan de bestrijding van de economische crisis. Hiertoe zijn tijdelijke wijzigingen in de ruimtelijke procedures (zoals een uitwerkingsplan) van toepassing verklaard op verschillende soorten projecten. Zo zijn bijvoorbeeld de behandelingstermijnen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State verkort en dienen alle beroepsgronden in het beroepsschrift te worden opgenomen. De projecten waarvoor dit geldt, zijn opgenomen in bijlage I en II van de Crisis- en herstelwet.

Ingevolge onderdeel 3.1 van bijlage I behorende bij de Crisis- en herstelwet wordt onder ruimtelijke en infrastructurele projecten verstaan ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden.

Het voorliggende uitwerkingsplan heeft betrekking op de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied als bedoeld in categorie 3.1 van bijlage I van de Crisis- en herstelwet. Het voorliggende uitwerkingsplan valt daarmee onder de werking van de Crisis- en herstelwet.

## **1.6 Leeswijzer**

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

De toelichting is als volgt opgebouwd.

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

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

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

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

## 2.

## Beschrijving plangebied

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

#### 2.1.1 Periode tot de Middeleeuwen

In het verre verleden vormden Noordwijk en de toenmalige kuststrook een ideaal vestigingsgebied ten opzichte van het uitgestrekte veengebied dat zich tussen de kust en de huidige provincie Utrecht uitstrekte. De strandwallen en strandvlaktes boden het decor voor de eerste menselijke bewoning en waren een relatief veilige en droge plaats om te wonen vanwege de verhoogde ligging van de strandwallen. De zandgrond was een stevige basis voor het bouwen van woningen en was begroeid met bossen, beuk, eik en iep. Landbouwers trokken naar dit gebied tussen de zee in het westen en de veenmoerassen in het oosten.

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

Na het vertrek van de Romeinen regeerden tot de Vroege Middeleeuwen in dit gebied de Friese koningen, gevolgd door de Franken vanuit het zuiden. De vele bomen boden ooit een goede bescherming tegen de Romeinen, maar werden vanaf het jaar 700 meer en meer gekapt vanwege de groeiende houtconsumptie en de behoefte aan landbouwgrond.

#### 2.1.2 Middeleeuwen

Gedurende de periode van de Volle en Late Middeleeuwen (1000-1500) ontwikkelde Noordwijk zich verder. Het werd een ambacht onder de Graven van Holland. Noordwijk-Binnen is ontstaan door een verdichting langs de centraal gelegen weg op de strandwal vanaf circa 930 na Christus. Deze route, waar de Gooweg onderdeel van uitmaakt, werd later onderdeel van een lint van landgoederen dat loopt van de kop van Noord-Holland via Haarlem, Vogelenzang en Wassenaar naar Den Haag.

Tijdens de Volle en Late Middeleeuwen ontwikkelde de oude dorpskern van Noordwijk-Binnen zich kortstondig tot een bedevaartsplaats voor Sint Jeroen.

Tussen de strandwallen liggen de lager gelegen strandvlakten. Grond is hier van oorsprong veen. De begroeiing werd hier gedomineerd door de wilg, els en iep. Vanaf het jaar 1400 werden deze gronden ontgonnen en omgevormd tot weilanden. Door begrazing en ontbossing en een destijds relatief droog klimaat heersten grote zandverstuivingen waardoor de strandvlakten verzandden. Door verzanding en ander gebruik was een andere manier van afwatering nodig. Diverse wateringen zijn aangelegd voor de afwatering vanaf de duinen en strandwallen.

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

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

### 2.1.3 Periode na de Middeleeuwen tot heden

Noordwijk aan Zee heeft jarenlang haar functie als vissersdorp behouden maar rond 1860 nam deze functie af en ging Noordwijk aan Zee zich meer richten op de opkomende toeristenindustrie met als uiteindelijk resultaat dat Noordwijk aan Zee een badplaats werd met verschillende uitbreidingen in de duinen ter weerszijden van het vissersdorp. Pas na de Tweede Wereldoorlog groeide Noordwijk Binnen sterk.

De strandwallen boden ook een uitstekende plaats voor de vestiging van landgoederen en buitenhuizen. Deze landgoederen lagen aan weerszijden van de zogenaamde 'herenwegen', die midden over de strandwallen liepen en de dorpen met elkaar verbonden. Een voorbeeld van een 'herenweg' is de aan de noordwestzijde van het plangebied gelegen Gooweg.

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



Afbeelding: historische kaart (1839-1859) met diverse strandwallen en strandvlakten in en rond het plangebied

Het plangebied is sinds het begin van de 19<sup>e</sup> eeuw grotendeels in gebruik genomen voor agrarische doeleinden maar aan het einde van de 19<sup>e</sup> eeuw waren grote delen begroeid met bos. Vanaf het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw is vrijwel het volledige plangebied in gebruik genomen voor de bollenteelt, met uitzondering van het landgoed Nieuw Leeuwenhorst. Dit landgoed dat op de gemeentegrens van Noordwijk en Noordwijkerhout is gelegen bestaat voornamelijk uit bos met enkele gebouwen. Het hoofdgebouw bestaat uit een woonhuis.

De Gooweg was tot het begin van de jaren '70 van de vorige eeuw onderdeel van het tracé van de Provincialeweg tussen Aerdenhout en Den Haag. Dit tracé bestond toen nog uit historische lokale wegen op de strandwal. Vanwege de toename van de mobiliteit en de daarmee gepaard gaande verslechtering van de leefkwaliteit is de Provincialeweg in 1972 omgelegd waardoor deze nu ten zuidoosten van het agrarische gebied loopt en ongelijkvloerse kruisingen heeft.

In de jaren '70 werd Noordwijk-Binnen uitgebreid met de woonwijk Boerenburg. Deze wijk ligt aan de overzijde van de Gooweg. De woonwijk Boechorst aan de overzijde van de Van



Berckelweg is vanaf 2002 gebouwd. Het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan is daardoor in de loop der jaren aan de randen van de woonkern Noordwijk-Binnen komen te liggen.

#### 2.1.4 Plangebied en omgeving

In de afgelopen tweehonderd jaar zijn de grootste veranderingen in de zone waarbinnen het plangebied zich bevindt de ontwikkeling van de landgoederen met beboste percelen, gevolgd door de doorsnijding van de open landbouwgrond door wegen in de tweede helft van de vorige eeuw en recentelijk de invulling met de nieuwe woonwijk Boechorst. Het beeld van de locatie zelf was en is voornamelijk bepaald door de veranderingen vlak buiten de grenzen ervan.



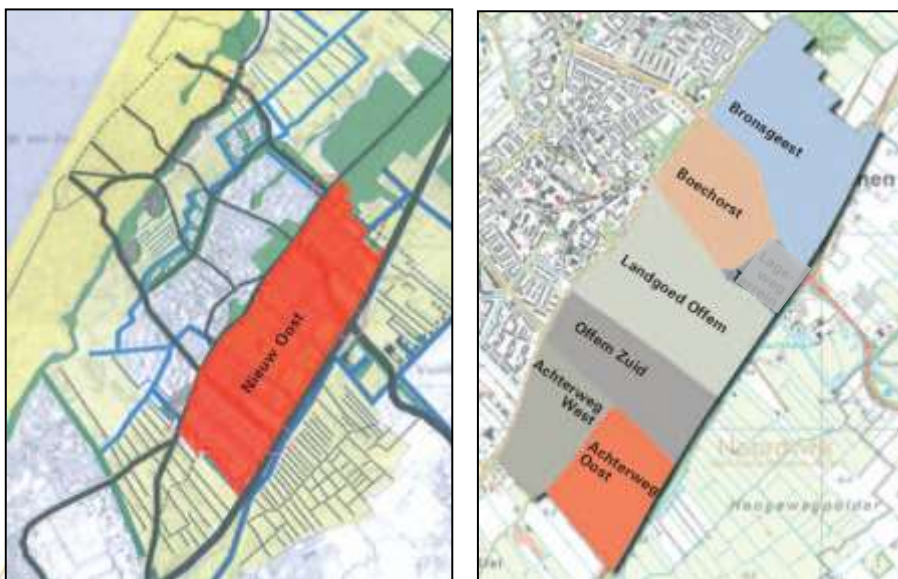
Afbeelding: de ontwikkeling van het plangebied en omgeving in de loop der jaren (1930, 1970 en 2020)

## 2.2 Huidige ruimtelijke structuur

### 2.2.1 Nieuw Oost

Het gebied aan de (zuid)oostzijde van Noordwijk, tussen Noordwijk Binnen en de N206, staat bekend als Nieuw Oost. Dit gebied ligt op de rand van een strandwal en wordt aan de oostzijde geflankeerd door de strandvlakte en aan de zuidzijde door kleigronden. De strandwal verklaart de aanwezigheid van de diverse landgoederen: hier was het vroeger veilig om te wonen en de zandgrond was geschikt om te bouwen. Vanaf eind 16<sup>e</sup> eeuw werd ontdekt dat de grond bovendien zeer geschikt was voor de bollenteelt. Nieuw Oost wordt aan de westzijde begrensd door de Herenweg, die overgaat in de Nieuwe Offemweg en de Gooweg. De zuidoostelijke begrenzing van Nieuw Oost wordt gevormd door de N206.

Nieuw Oost biedt in de huidige situatie een zeer gedifferentieerde aanblik, variërend van bollenvelden, bosranden, boskamers en (randen van) landgoederen tot volkstuinen, paardenweitjes, kassen, een afvalverwerkingsbedrijf en een rioolwaterzuiveringsinstallatie. Daarnaast neemt de nieuwbouwwijk Boechorst, gebouwd vanaf 2002, een dominante positie in. Nieuw Oost herbergt dus een veelheid aan functies. Dat zal ook gaan gelden voor de in aanleg zijnde nieuwbouwwijk Offem-Zuid.



Afbeelding: Nieuw Oost in groter verband (links) en de verschillende deelgebieden (rechts)

Bosranden, boskamers en (randen van) landgoederen zijn een belangrijk onderdeel van Nieuw Oost. De Gooweg is een 'herenweg' waaraan verschillende grote woonhuizen in het groen ontsluiten. Deze woonhuizen zijn mede beeldbepalend voor de sfeer langs deze route. De ligging van de landgoederen op de rand van de strandwal is zichtbaar in het landschap: van dicht bos naar open landschap. Door de wisselende diepte van de bosranden zijn vanaf de strandvlakte zogenaamde boskamers zichtbaar.

### 2.2.2 Plangebied en omgeving

Het plangebied van het voorliggende uitwerkingsplan omvat ruim 8 hectare. De locatie bestaat nu nog voor het grootste deel uit eersteklas bollengrond tegen een decor van naar voren springende en terugwijkende bosranden, de zogenaamde 'boskamers' aan de Gooweg. Deze bosranden vormen de grens van de ruime woonkavels langs de Gooweg maar ook van het tussen de woonkavels en het landgoed ingelegde tenniscomplex/ijsbaan. Midden door het gebied van de bollengrond (en ten oosten van het plangebied) loopt een belangrijke afwateringssloot, de Nieuwe Vaart, die afwatert op de Schie. De Nieuwe Vaart is via een brug in de Van Berckelweg verbonden met de woonwijk Boechorst. Meer noordwaarts bevindt zich ook een (eco)duiker. De (eco)duiker is in gebruik als faunapassage. Verder is de Nieuwe vaart sinds enige jaren via een watergang en een duiker onder de Gooweg door verbonden met de watergangen in Boerenburg. Naast de watersituatie in Bronsgeest is daardoor de waterkwaliteit van de watergangen in Boerenburg aanzienlijk verbeterd.



Afbeelding: bollengronden (links) en bosranden (rechts)

Op de bollengronden in en nabij het plangebied bevinden zich geen gebouwen. Alleen langs de verderop gelegen Bronsgeesterweg bevinden zich enkele gebouwen. De afstand tussen deze gebouwen en het plangebied bedraagt meer dan 200 meter.

De aan de Gooweg gelegen woonkavels, het tenniscomplex/ijsbaan en het landgoed Wildlust bevinden zich ten noordwesten van het plangebied:

- De 6 ruime woonkavels (Gooweg 14 t/m 24) zijn bebouwd met vrijstaande woningen van één of twee bouwlagen en een (ruime) kap. De vrijstaande woningen zijn zodanig gepositioneerd dat elk woonkavel over een voortuin, zijtuinen en een ruime achtertuin beschikt. Deze achtertuinen zijn deels bebouwd met bijgebouwen. Op de grens van de woonkavels en de Gooweg staat telkens een haag. De zij- en achtertuinen worden van het achtergelegen agrarische gebied afgeschermd door middel van bomenrijke bosranden. De woonkavels hebben ieder een eigen inrit vanaf de Gooweg.
- Het sportcomplex op Gooweg 26 bestaat uit een aantal tennisbanen. De gedeeltelijke sintelbaan op het complex doet in de winter dienst als schaatsbaan. Op het perceel bevindt zich één gebouw met daarin de kantine en kleedruimtes. Het sportcomplex is te bereiken via een eigen inrit waarbij het parkeren plaatsvindt op het perceel. Het sportcomplex wordt, net als de woonkavels, van het agrarische gebied afgescheiden door een bomenrijke bosrand.
- Nabij de voormalige gemeentegrens van Noordwijk en Noordwijkerhout bevindt zich op Gooweg 38 een bosrijk landgoed dat in privébezit is. Het landgoed Wildoord heeft een eigen afsluitbare inrit. Op het landgoed bevindt zich een tweelaags woonhuis met ruime kap. Het woonhuis bevindt zich op een afstand van circa 120 meter van de

Gooweg. Op het landgoed zijn verder nog enkele bijbehorende gebouwen aanwezig. In het najaar van 2016 is nog een omgevingsvergunning verleend voor een nieuwe paardenstal. Deze paardenstal is te bereiken via een privéweg vanaf de inrit van het sportcomplex.



Afbeelding: de woonkavels langs de Gooweg (links) en het sportcomplex aan Gooweg 26 (rechts)

Op de hoek van de Gooweg en de Van Berckelweg bevindt zich een groot parkeerterrein voor de werknemers van het kantoorgebouw aan de overzijde van de Gooweg. Dit kantoorgebouw zal worden herontwikkeld tot woningbouw. Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding.

Bronsgeest ligt op de rand van de strandwal. De hoogte van het maaiveld neemt geleidelijk af van ruim 1,5 meter +NAP op de strandwal tot -0,2 meter +NAP meter aan de rand van de N206. De hoogteverschillen worden vooral zichtbaar in de bosranden en aan de rand van de Bronsgeesterweg. Gelet op de provinciale bodematlas bestaat de bodem in het plangebied grotendeels uit dikke eerdgronden en deels uit kalkloze zandgronden.



Afbeelding: uitsnede bodematlas waarbij het grijsbruine vlak de dikke eerdgronden betreft en het gele vlak de kalkloze zandgronden (bron: <https://atlas.zuid-holland.nl/>)

## **2.3 Nieuwe ontwikkeling Woongebied Bronsgeest**

Bronsgeest is een locatie binnen Noordwijk die al voor langere tijd is aangemerkt als nieuwe locatie voor woningbouw. De bedoeling is om het nu nog als bollengrond in gebruik zijnde gebied gedeeltelijk te transformeren tot een nieuwe uitbreiding van Noordwijk Binnen. Het de wens om op korte termijn een planologisch (uitwerkings)kader te scheppen voor de transformatie naar het toekomstige woongebied.

### **2.3.1 Toekomstige ruimtelijke structuur**

Noordwijk lag tot 2002 vanaf de Provincialeweg gezien onzichtbaar verscholen achter de landgoederenzone. Door het open landschap te bebouwen met woningbouw in Boechorst en Offem-Zuid is een nieuw zicht op Noordwijk ontstaan. Dit biedt kansen voor het presenteren van een identiteit waardoor Noordwijk tevoorschijn komt uit de bosrand. Om deze dorpsrand en identiteit te ervaren is het essentieel dat de bebouwing van Noordwijk op voldoende afstand komt te liggen van de Provincialeweg. Door het woongebied te beperken tot de zone achter de kavels langs de Gooweg en tot de Nieuwe Vaart kan ruimschoots aan deze voorwaarde worden voldaan. Zo ontstaat een nieuw, geregisseerd zicht op de rand van Noordwijk door een uitgekiend ontwerp van dorpsranden, met een (bebost) landschap, geflankeerd door bollengrond. Ter plaatse van Bronsgeest is een sterk stedenbouwkundig raamwerk noodzakelijk met goede overgangen van stad en land.

Met groene entrees kan Noordwijk zich positief onderscheiden van andere plaatsen langs de N206. Hier ontstaat de eerste indruk van Noordwijk: ruimte, groen, samenhang, geborgenheid en respect voor het landschap. Om dit te ervaren is voldoende afstand nodig tussen bebouwing en de hoofdwegen. Daarbij geldt: hoe hoger de snelheid, hoe groter de noodzakelijke afstand. Langs de N206 wordt deze afstand gewaarborgd doordat een ruime zone vanaf de N206 in gebruik blijft als bollengrond terwijl langs de Van Berckelweg een bosrand ter hoogte van het toekomstige woongebied is bedacht. Deze bosrand in Bronsgeest zorgt voor een opmaat naar de landgoederenzone en de strandwal en is tevens een rustmoment als antwoord op de tegenovergelegen woonwijk Boechorst. De overgang tussen de bollenvelden en het toekomstige woongebied wordt vormgegeven door een watergang en bosrand. Het woongebied wordt als het ware opgenomen in de landgoederenzone.

Ten behoeve van de herontwikkeling van het plangebied tot woongebied is een stedenbouwkundige verkaveling opgesteld. Deze stedenbouwkundige verkaveling is in de navolgende afbeelding weergegeven.



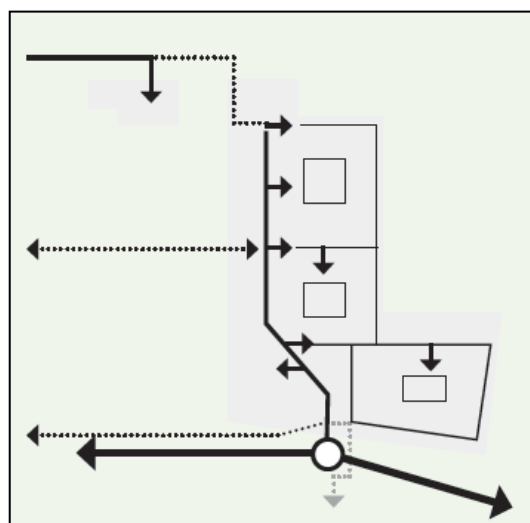


Afbeelding: stedenbouwkundige onderlegger Woongebied Bronsgeest

De hoofdontsluiting van het nieuwe woongebied wordt voor het autoverkeer gesitueerd aan de zuidwestzijde van het woongebied, vanaf de Van Berckelweg. Voor deze aansluiting wordt een verkeerslichtinstallatie aangelegd en komt de huidige rotonde te vervallen.

Het plan kent een centrale laan als stedenbouwkundige drager. Vanaf deze laan worden de woonstraatjes rondom de woonblokken en naar de parkeerhoven aan de binnenzijde van de woonblokken aan de oostzijde ontsloten. De centrale laan heeft de beëindiging bij het noordelijk gelegen appartementencomplex, waar alleen een fietspad aansluit op een calamiteitenroute richting Gooweg.

De noordwestelijk gelegen enclave met 6 woningen wordt apart ontsloten vanaf de Gooweg.



Afbeelding: centrale laan als drager van Woongebied Bronsgeest

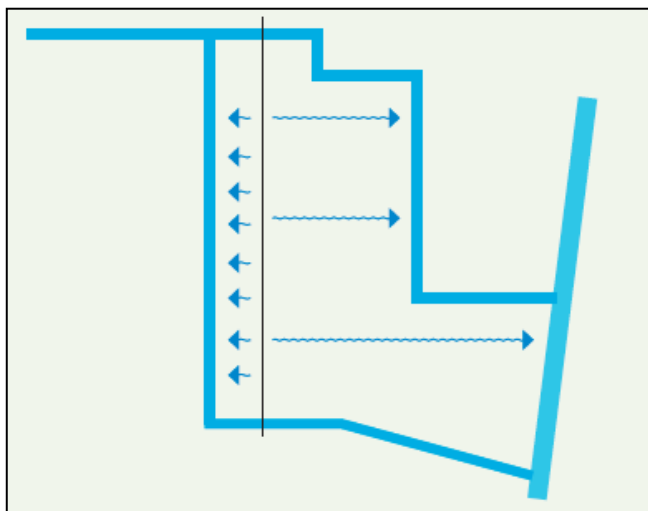
Het woongebied is door verschillende fietsroutes verbonden met de omgeving: een vrijliggend fietspad vanaf de toegang van het plangebied langs de Van Berckelweg richting Noordwijk aan Zee, een fietsoversteek over het te reconstrueren kruispunt met VRI naar de aangrenzende wijk Boeckhorst en een fietsroute aan de noordzijde van het plangebied naar de Gooweg richting de naastgelegen wijk Boerenburg.

Wandelpaden liggen langs alle straten van het woongebied en door de aan te leggen parkzone. De paden sluiten ook aan op de paden in de omgeving, zowel naar Boeckhorst en het centrum van Noordwijk als naar het tennispark en Landgoed Klein Leeuwenhorst.

Door het plangebied met groen te omzoomen behoudt het gebied vanaf de N206 en Van Berckelweg de landelijke uitstraling. Langs de Van Berckelweg wordt het groene karakter van het dorp ingeleid door de groenzone met bomen. De parkzone versterkt de naastgelegen ecologische verbindingszone. Het markeert het karakter van de landgoederenzone door bosschages en solitaire bomen en een watergang.

De noord- en oostzijde van het woongebied grenzen aan het open weidegebied (bollenvelden) en worden zodanig ingericht dat dit passend is bij dit landschapstype.

In de stedenbouwkundige onderlegger wordt voorzien in de ontwikkeling van water- en groenvoorzieningen in het uitwerkingsgebied en wordt open water aangelegd. Tevens zorgt de watergang in de parkzone ervoor dat de ecologische zone niet toegankelijk is. De watergang zorgt er ook voor dat het grondwaterpeil rond de kavels van de Gooweg niet negatief beïnvloed wordt door de ontwikkeling van de wijk. De watergang speelt ook een rol bij het klimaatadaptief inrichten van de wijk. In de watergang wordt het water na harde regenval opgevangen, waarna het langzaam afgegeven zal worden aan de rest van het watersysteem.



Afbeelding: Waterstructuur Woongebied Brongseest

### 2.3.2 Programma

In het voorliggende uitwerkingsplan wordt ruimte geboden aan de bouw van maximaal 350 woningen, waarvan 110 in de sector van sociale woningbouw.

Het uitwerkingsplan is gebaseerd op een verkavelingsplan dat samen met de ontwikkelaars tot stand is gekomen, hierna stedenbouwkundige onderlegger genoemd. Hierin komt een diversiteit aan woningtypen voor: rijwoningen, twee-onder-één kapwoningen, vrijstaande woningen, sociale huur woningen en -appartementen en middenldure huurwoningen en -appartementen.

Er worden woningen in verschillende prijsklassen gerealiseerd op basis van de Woonagenda. Echter kan de daadwerkelijk invulling bij realisatie wijzigen naar gelang de op dat moment

actuele vraag uit de markt. De globale wijze van bestemmen biedt hiertoe de mogelijkheid. Uiteraard binnen de grenzen van het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan.

Om Bronsgeest een toekomstbestendig en gezond woongebied te laten worden zal er in Bronsgeest niet alleen worden gewoond. Er komen ook diverse plekken om elkaar te ontmoeten en het landschap te beleven, onder meer aan de rand van het woongebied. Ook zullen er diverse speelvoorzieningen worden gerealiseerd.

### 2.3.3 Verkeer en parkeren

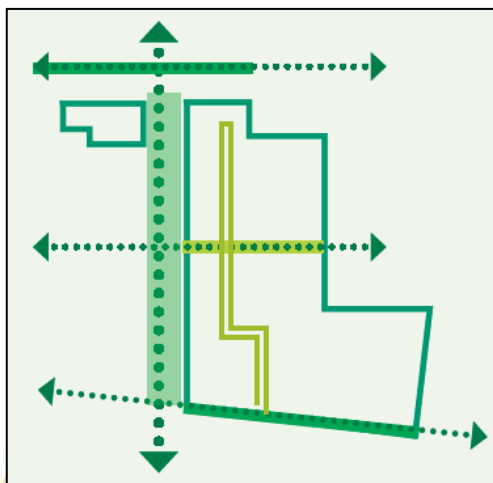
De primaire ontsluiting voor (gemotoriseerd) verkeer zal plaatsvinden via een door verkeerslichten geregeld kruispunt vanaf de Van Berckelweg. Deze verkeersregelinstantie wordt verkeerskundig gekoppeld aan de bestaande verkeerslichten aan de Gooweg voor een soepele regeling en een vlotte en veilige doorstroming. Belangrijk voordeel van verkeerslichten is dat er naar gelang verkeersintensiteit (zomerse dagen) de voorrang ingeregeld kan worden. Voor voetgangers en fietsers is de VRI een eenvoudige en veilige oplossing.

Er is in de planvorming ook rekening gehouden met een ontsluiting die bij calamiteiten of wegwerkzaamheden een alternatieve route biedt om het woongebied te bereiken, namelijk vanaf de Gooweg nabij de watergang naast het sportcomplex. Tevens wordt een vrijliggend fietspad naar Noordwijk Binnen gerealiseerd, langs de voormalige Zilveren Kruislocatie. Fietsers kunnen verder gebruik maken van de oversteekvoorzieningen bij het kruispunt Van Berckelweg-Gooweg.

In paragraaf 4.2 is de parkeerbalans berekend op basis van de stedenbouwkundige onderlegger. Bij het indienen van aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen zal wederom getoetst worden of wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen 2020 (dan wel de dan geldende parkeernota).

### 2.3.4 Groen en ecologie

Vanwege de aanwijzing als NatuurNetwerk Nederland (NNN) wordt in de ten zone ten noordwesten van het plangebied van dit uitwerkingsplan rekening gehouden met de realisatie van een (droge) ecologische verbindingszone. Daarop aansluitend is, als onderdeel van het voorliggende plangebied een parkachtige zone bedacht met een breedte van circa 25 meter. Deze parkachtige zone dient ter versterking van de ecologische verbindingszone. De ecologische verbindingszone sluit aan op de (eco)duiker onder de Van Berckelweg door en de ecologische verbindingszone die indertijd is aangelegd in de woonwijk Boechorst. De ecologische verbindingszone in Boechorst bevindt zich tussen de woningen langs het Everwijnpark en de woningen aan de Ambachtsgeest. De ecologische verbinding tussen landgoed Offem en landgoed Klein Leeuwenhorst zal aanzienlijk verbeteren door de realisatie van de ecologische verbindingszone net buiten het plangebied Bronsgeest. De aangrenzende parkachtige zone in het plangebied zal daar verder aan bijdragen. De ecologische verbindingszone zal niet toegankelijk zijn vanuit de parkachtige zone.



Afbeelding: groene randen en interne groenstructuur Woongebied Bronsgeest

Het woongebied zal groen worden omzoomd.

De bedoeling is om compact, klimaatadaptief en duurzaam te bouwen. Het parkeren in het toekomstig woongebied zal zo veel mogelijk uit het zicht komen. Het realiseren van voldoende groen vormt een belangrijke bijdrage voor de leefbaarheid en klimaatbestendigheid van het woongebied.

### 2.3.6 Beeldkwaliteit

- Inpassing in de bestaande landschappelijke structuur

De landgoederenzone van de Gooweg en het open landschap komen bij elkaar in Bronsgeest. De beeldkwaliteit voor Bronsgeest laat zich omschrijven door aansluiting op vier structuren: de landgoederenzone aan de noordwestkant, het coulissenlandschap van landgoed Klein Leeuwenhorst in het noorden, het open landschap van bollenvelden in het noordoosten en de meer stedelijke structuur van de N444 (Van Berckelweg) met de zich hierlangs bevindende stedelijke bebouwingsrand van de wijk Boechorst.



Afbeelding: inpassen Woongebied Bronsgeest in landschappelijke structuur

- De stedenbouwkundige opzet

Het stedenbouwkundig plan voor Bronsgeest is bepaald door de strikte grenzen van het bestemmingsplan. Het uit te geven gebied bevindt zich in 1 klein gebied (de enclave) in het noordwesten en een groot gebied. Ten oosten van het parkeerterrein van Achmea en de grote kavels met tuinen aan de Gooweg is in het bestemmingsplan een ecologische zone opgenomen. De hieraan grenzende parkzone vormt een overgang tussen de ecologische zone en het woongebied. De beleidsuitgangspunten met een woningbouwprogramma van 350 woningen (in verschillende segmenten) en de parkeernormering hebben geleid tot een compact en intensief bebouwd woongebied. De ecologische ambities krijgen daardoor gestalte in de randen van het woongebied en de enclave en in de groenzone, die door het woongebied loopt. Die randen worden verschillend uitgewerkt. De ecologische zone en parkzone met veel beplanting en waterpartijen en de groenzone langs de slotenstructuur in het noorden en oosten door ecologische oevers met solitaire bomen of boomgroepen. Een brede groenstrook met bomen vormt de entree aan de Van Berckelweg.

De centrale laan langs de vrije kavels aan de parkzone vormt de ruggengraat in het plan. Aan deze laan liggen de grotere kavels met achtertuinen aan de parkzone en rijwoningen. De rijwoningen maken deel uit van 3 blokken: 1 blok ten noorden van de groenzone en 1 blok ten zuiden van de groenzone en 1 driehoekig blok aan de kant van de Van Berckelweg.

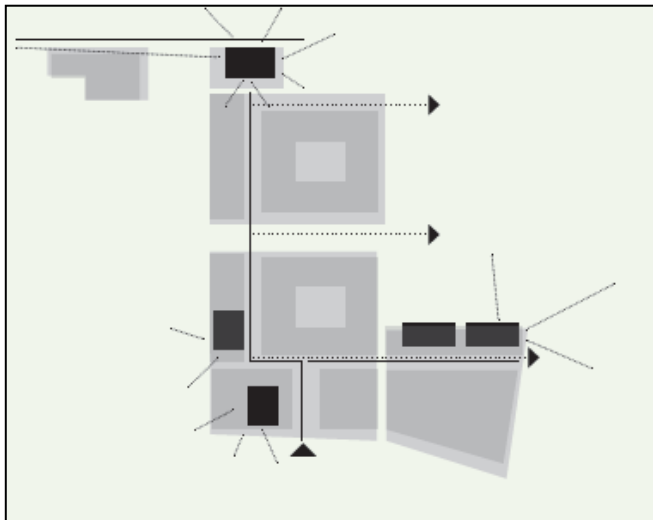


De locaties voor de appartementencomplexen zijn zo gekozen dat deze de entree van het gebied markeren (vanaf de Van Berckelweg) als baken aan het open landschap liggen en de beëindiging vormt van de centrale laan in het noorden.

Door de wegen rondom de blokken te leggen zijn alle woningen naar het open landschap en de interne wegen- en groenstructuur georiënteerd. De meeste parkeerplaatsen bevinden zich in de binnenhoven, achter de woonblokken. Hierdoor wordt de parkeerdruk in de woonstraatjes beperkt. Behalve bij de appartementencomplexen in het noorden en in het zuidwesten liggen de grote parkeerhoven zodoende uit het zicht van de wegen. Middels groen zullen deze grote parkeerhoven worden gemaskeerd.

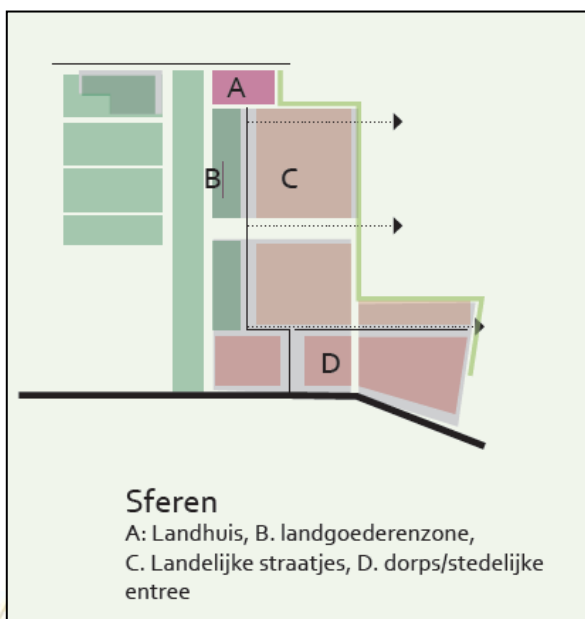
Het kleine, apart liggende woongebied (de enclave) wordt apart ontsloten vanaf de Gooweg, via dezelfde toegang tot het tennispark en een toegangsweg parallel aan het laantje.

Het uitgangspunt is dat hier eveneens een woongebied ontstaat, omzoomd door veel groen, waardoor het - ondanks het aantal vrije kavels - toch onderdeel gaat uitmaken van de grote groene kavels aan de Gooweg.



Afbeelding: de centrale laan en groenstructuur delen het Woongebied op in buurten en de appartementencomplexen markeren entree, eindpunt laan en bakens landschap

De verschillende buurten die als gevolg van de centrale laan en groenstructuur ontstaan zullen verschillende sferen kennen.



Afbeelding: de verschillende sferen in Woongebied Brongseest

### 2.3.7 Overig

Voor Bronsgeest wordt de mogelijkheid onderzocht om gebruik te maken van een collectief warmtenet gevoed door aardwarmte. Aardwarmte is warmte uit aardlagen. Met deze warmte is het mogelijk om woningen te verwarmen. Hiervoor wordt warm grondwater met een put onttrokken uit een waterhoudende aardlaag. De warmte van het water wordt met behulp van een warmtewisselaar overgedragen aan een warmtenet.

Initiatiefnemer 'Aardwarmte Rijnland' heeft van het ministerie van EZK een opsporingsvergunning gekregen om de mogelijkheid voor de winning van aardwarmte in Noordwijk alsook verder in de regio te verkennen. Concreet wordt momenteel gewerkt aan het ontwikkelen van de eerste warmtebron in Noordwijk op slechts enkele honderden meters afstand van Bronsgeest. Deze bron wordt het hart én de start van het warmtenet in de Duin en Bollenstreek.

**3.1 Inleiding**

Het uitwerkingsplan vindt zijn basis mede in ruimtelijk beleid zoals dat in nota's en plannen van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente is vastgelegd. Dit hoofdstuk bevat het beleidskader dat op dit uitwerkingsplan van toepassing is. In het geldende beleidskader zijn twee soorten beleid te onderscheiden: ruimtelijk en sectoraal beleid. De eerste paragraaf 'ruimtelijk beleid' behandelt de integrale beleidsstukken op rijks-, provinciaal-, regionaal-, gemeentelijk niveau. Daarna volgt de paragraaf 'sectoraal beleid', waarin specifiek beleid voor een bepaald thema uiteen is gezet. Alleen de thema's die van toepassing zijn voor dit uitwerkingsplan worden in deze paragraaf behandeld.

**3.2 Ruimtelijk beleid****3.2.1 Rijksbeleid**Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is al op 30 december 2011 in werking getreden en is onder meer op 1 oktober 2012 aangevuld.

Het Barro 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.

*- Consequenties Woongebied Bronsgeest*

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

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 aan de Tweede Kamer verzonden en richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De NOVI helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes:

1. Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden.
3. Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

*- Consequenties Woongebied Bronsgeest*

De beoogde herontwikkeling heeft betrekking op het realiseren van een nieuw woongebied in Noordwijk-Binnen waardoor onder meer bij kan worden gedragen aan het verbeteren van de duurzaamheid door het treffen van energieneutrale maatregelen. Het voornemen is in overeenstemming met de NOVI.

### 3.2.2 Provinciaal beleid

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het Omgevingsprogramma.

In de Omgevingsverordening is het beleid in de Omgevingsvisie 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 Omgevingsverordening is bindend voor gemeenten, de visie en de overige onderdelen niet – die zijn alleen bindend voor de provincie zelf. In het navolgende wordt daarom alleen ingegaan op de Omgevingsverordening.

#### Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsverordening is op 20 februari 2019 vastgesteld en voor het laatst op 1 april 2023 gewijzigd/herzien.

In de verordening is een onderscheid gemaakt tussen nieuwe en bestaande ruimtelijke ontwikkelingen. De beoogde herontwikkeling van Bronsgeest voorziet in een transformatie van een agrarisch gebied tot woongebied. Dat betekent dat de ontwikkeling dient te worden getoetst aan de relevante regels uit de Omgevingsverordening.

Voor het plangebied van dit uitwerkingsplan zijn de volgende onderwerpen uit de Verordening van belang:

- a. Ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9);
- b. Stedelijke ontwikkelingen (artikel 6.10);
- c. Bollenteeltgebied (artikel 6.17).

#### *Ad a: Ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9)*

In artikel 6.9 worden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen regels gegeven met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit. Een uitwerkingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen dient in het uitwerkingsplan rekening te worden gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, zoals vermeld op kaart 14 in bijlage II en beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap. Op deze kaart is het plangebied aangewezen als 'beschermingscategorie 3', zoals op de navolgende afbeelding wordt getoond.





Afbeelding: uitsnede kaart 14 waarbij Woongebied Bronsgeest is gelegen binnen een zone die tot beschermingscategorie 3 behoort

Een uitwerkingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 3, zijnde Buitengebied, kan ontwikkelingen mogelijk maken die kunnen vallen onder de noemer inpassen, aanpassen of transformeren en die in overeenstemming zijn met artikel 6.9a. In het eerste lid van dat artikel is bepaald dat een uitwerkingsplan voor een locatie binnen het buitengebied kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast. Er is een afdoende motivering nodig die tevens ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorps gebied. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

- de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
- de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
- het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
- de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

Een uitwerkingsplan kan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken, mits een zorgvuldige afweging is gemaakt over de locatiekeuze. De motivering gaat in op de beschreven kenmerken en waarden van het gebied en de effecten van de ontwikkeling daarop. Deze vereisten gelden voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij:

- één of meer richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit in het geding zijn zoals beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap (kwaliteitskaart); of
- sprake is van aanpassen of transformatie als bedoeld in het vijfde lid van artikel 6.9.

De kwaliteitskaart is opgenomen in de Omgevingsvisie. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. Voor het plangebied zijn de volgende richtpunten aan de orde:

#### Laag van de Ondergrond

- Richtpunten Kustcomplex, zeezandafzettingen:
  - Ontwikkelingen versterken en gebruiken waar mogelijk de natuurlijke dynamiek en omstandigheden van de kust (duinen, strand en voordelta/vooroever).
  - Ontwikkelingen houden het verschil herkenbaar tussen "hoog en droog" en "laag en nat" en bouwen voort op de parallelle kuststructuur.

- Veiligheidsmaatregelen zijn mede gericht op het versterken van het natuurlijk kustkarakter.
- Richtpunten Strandwallen en oude duinen:
  - Ontwikkelingen dragen bij aan of versterken de bijzondere landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van het strand en de duinen.
  - Ontwikkelingen dragen zorg voor het behoud van het openbare karakter en de afwisseling in de belevingskwaliteit (van druk naar rustig) langs de kust van Zuid-Holland. Nieuwe strandbebouwing voor verblijfsrecreatie nabij duingebied op rustige stranden is daarmee niet toegestaan.
- Richtpunt Rivierdeltacomplex - jonge zeelei:
  - Ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden.

#### Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

- Richtpunten Bollenlandschap:
  - Ontwikkelingen dragen bij aan het contrast tussen de open en nog gave strandvlakten en de voor de bollenteelt in cultuur genomen (afgezande) oude duinen en strandwallen.
  - Verdichting vindt plaats in reeds bestaande verdichte zones.
  - Ontwikkelingen dragen bij aan behoud en versterking van het zicht op de bollenvelden en de aantrekkelijkheid van het bollenlandschap.

#### Laag van de stedelijke occupatie

- Richtpunt Stads- of dorpsrand:
  - Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Bronsgeest maakt onderdeel uit van het open weidegebied ten noordoosten van de kern van Noordwijk, grenzend aan de landgoederenzone. Kenmerkend voor dit gebied zijn de grote openheid met vergezichten en landelijke kenmerken van landerijen, sloten en een aantal boerderijen.

Het Woongebied Bronsgeest maakt dat de dorpskern van Noordwijk wordt uitgebreid en daarmee een nieuwe dorpsgrens ontstaat aan de noordoostkant van het dorp. Bij de planopzet wordt ingezet op het realiseren van een robuuste landschappelijke overgang tussen woonbebouwing en landgoederenzone enerzijds en tussen woonbebouwing en het open weidegebied anderzijds. De oorspronkelijke gebiedskenmerken als het noordelijke en oostelijke slotenpatroon vormen daarbij de grens. Door de wegenstructuur aan het open weidegebied te leggen ontstaat een publieke kant, waarbij het open landschap maximaal kan worden ervaren voor bewoners en bezoekers. Dit versterkt het contact tussen de nieuwbouw en de landelijke omgeving. Deze grens vormt wel een duidelijke en harde grens vanwege de compacte opzet van de wijk.

Het kenmerkende polderpatroon met orthogonaal stelsel van landerijen biedt nauwelijks aanleiding voor de structuur/opzet van de wijk. Wel is middels een groene structuur de koppeling gelegd tussen de landgoederenzone met aanliggende ecologische verbindingzone en het open weidegebied. Daarnaast is de structuur zodanig gekozen dat er vanaf de interne ontsluitingsweg (vanaf de Van Berckelweg) een aantal zichtlijnen ontstaan richting het open weidegebied. Dit versterkt het buitengevoel en markeert de positie en betekenis van de wijk in een open weidegebied.

De locatiekeuze en stedenbouwkundige opzet houden rekening met de landgoederenzone en de zich daarin bevindende natuurwaarden. De ecologische verbindingzone en parkzone zullen zodanig worden ingericht dat deze het landschappelijke karakter en natuurwaarden maximaal ondersteunen. Daarnaast vormt de nabijheid van de dorpskern van Noordwijk met tal van voorzieningen en de begrenzing aan de twee uitvalswegen Gooweg/Van Berckelweg een goede aanleiding voor deze locatie. De beoogde robuuste groenstructuur aan de Van Berckelweg markeert de groene entree van het dorp en leidt het lommerrijke karakter van Noordwijk vanuit het open agrarische landschap als het ware in.

Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarvan middels de voorgaande beschrijving is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.

#### *Ad b: Stedelijke ontwikkelingen (artikel 6.10)*

Artikel 6.10 regelt dat een uitwerkingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling, ingaat op de toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt elke ruimtelijke ontwikkeling begrepen. De herontwikkeling van het plangebied is gelet op de definities in de Verordening en het Bro aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling die buiten bestaand stads- en dorpsgebied wordt gerealiseerd.

Indien de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en de locatie groter is dan 3 hectare, dient er gebruik te worden gemaakt van locaties die zijn opgenomen op kaart 19 in bijlage II, en wordt rekening met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria in bijlage X.

De exacte omvang van het woongebied Bronsgeest bedraagt circa 8 hectare is daarmee meer dan 3 hectare. Op kaart 19 en in bijlage X van de Omgevingsverordening is Bronsgeest expliciet aangewezen als locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied (15 hectare).



*Afbeelding: uitsnede kaart 19 waarbij Bronsgeest is aangewezen als woningbouwlocatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied*

De ladder houdt in dat aangetoond wordt dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele (regionale) behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd.

In de Planlijst Woningbouw 2021 en 2022 van de gemeente Noordwijk, zoals die door Holland Rijnland is doorgezonden aan de provincie, is voor de locatie Bronsgeest een aantal van 330 woningen opgenomen. Gedeputeerde Staten hebben vervolgens op 7 december 2021 ingestemd met het regionale woningbouwprogramma van Holland Rijnland, met uitzondering van de locatie Buitenweg Rijpwetering, Kaag en Braassem.

De vastgestelde dynamische planlijst 2023 voor de gemeente Noordwijk heeft een potentie van 4.468 woningen aan totale plancapaciteit voor de periode 2018 t/m 2030. Gecorrigeerd voor de laatste 8 jaar (2023 t/m 2030) zijn dit 3.663 woningen. Hiervan zijn 2.658 woningen verankerd in harde plannen en zijn er 1.005 terug te vinden in zachte plannen. In de geprognostiseerde Woonbehoefte zoals opgenomen in de Woonvisie Noordwijk 2020-2030 zijn 2.580 woningen opgenomen.

Bronsgeest is in de vastgestelde woningbouwplanlijst 2023 met 350 woningen, waarvan 110 sociale huur en 53 middenhuur opgenomen als hard plan. Het aantal van 350 woningen voor Bronsgeest maakt daarmee dus onderdeel uit van de plancapaciteit.

Voor wat betreft de kwalitatieve onderbouwing wordt verder verwezen naar het Noordwijkse Woonbeleid (zie paragraaf 3.3.3).

#### *Ad c: Bollenteelt (artikel 6.17)*

In artikel 6.17 is bepaald dat een uitwerkingsplan voor gronden binnen het bollenteeltgebied primair bollenteeltbedrijven, bestaande gemengde bollenteelt- en glastuinbouwbedrijven en

bestaande stekbedrijven toelaat, alsmede de daarbij behorende voorzieningen. Het plangebied is volledig aangewezen als bollenteeltgebied.



Afbeelding: uitsnede kaart 'Greenports'

Op grond van lid 4 van het artikel kan een uitwerkingsplan ter plaatse van het aangewezen bollenteeltgebied ook voorzien in greenportwoningen en 'ruimte voor ruimte' woningen als bedoeld in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek.

In de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (zie subparagraaf 3.2.3) is Bronsgeest expliciet benoemd als locatie voor de bouw van 600 woningen zodat de realisatie van maximaal 350 woningen ter plaatse van bollenteeltgebied voldoet aan lid 4 van artikel 6.17.

#### - Consequenties Woongebied Bronsgeest

De herontwikkeling tot Woongebied Bronsgeest is een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in de Omgevingsverordening. Er gelden daardoor regels met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkelingen en bollenteeltgebied.

De nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de gestelde eisen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit aangezien de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.

De realisatie van maximaal 350 woningen voorziet in een actuele behoefte die regionaal is afgestemd (zie ook paragraaf 3.3.3). Het realiseren van maximaal 350 woningen ter plaatse van bollenteeltgebied is toegestaan aangezien Woongebied Bronsgeest in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek al expliciet is benoemd als locatie voor de bouw van 600 woningen.

### 3.2.3 Regionaal beleid

Noordwijk is gelegen binnen de regio Holland Rijnland en maakt tevens onderdeel uit van de Greenport Duin- en Bollenstreek:

- Holland Rijnland is een samenwerkingsverband van de gemeenten 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.
- De Duin- en Bollenstreek is één van de door het rijk aangewezen Greenports in Nederland. In de Greenport Duin- en Bollenstreek werken de gemeenten Hillegom, Katwijk, Lisse, Noordwijk en Teylingen met elkaar samen. Dit heeft geleid tot de oprichting van een regionaal ontwikkelbedrijf voor de herstructurering van de Duin- en Bollenstreek: Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM).



## 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 enkele kernbeslissingen geformuleerd waarbij de kernbeslissingen 1, 4 en 5 relevant zijn voor de herontwikkeling tot Woongebied Bronsgeest:

- 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 waarbij de Duin- en Bollenstreek een extra opgave heeft op basis van de afspraken die zijn gemaakt in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek. Het gaat daarbij in de Bollenstreek tot 2030 om de realisatie van maximaal 2.900 woningen buiten de rode contouren, waaronder 600 woningen op Bronsgeest in Noordwijk. In de regio wordt verder per gemeente gestreefd naar 30 procent van de woningbouwopgave in de sociale sector. Het is van belang om te bouwen in gedifferentieerde woonmilieus met veel aandacht voor kwaliteit van de leefomgeving.
- 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, waaronder Noordwijk-Leeuwenhorst-Polder Hoogeweg-Kagerplassen-Braassemermeer-Langeraarse Plassen.
- Blijvende openheid van het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide: Er wordt door de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) een herstructurering opgezet waarbij de hoeveelheid bollengrond gelijk blijft op 2.625 hectare (zie beschrijving 'Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016').

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



Afbeelding: uitsnede visiekaart

Het plangebied 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)'.



### - Consequenties Woongebied Bronsgeest

Het plangebied komt binnen de Regionale Structuurvisie in aanmerking voor ontwikkeling tot woningbouw.

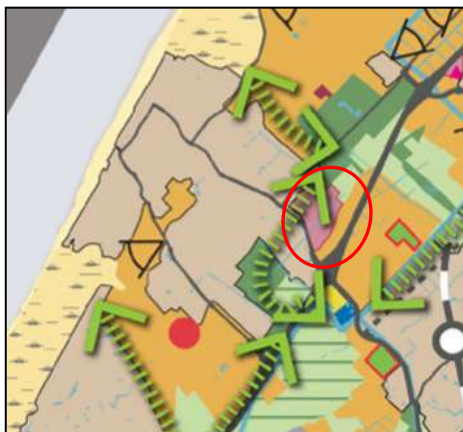
#### Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016

De 'Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016' is een uitwerking van de Regionale Structuurvisie en een herziening van de in december 2009 vastgestelde structuurvisie. In de visie worden de gemeenschappelijke ruimtelijke ambities van de zes Greenpoortgemeenten voor het gehele buitengebied weergegeven. De 'Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016' is op 16 juni 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van Noordwijk (en nadien ook door de gemeenteraden van de overige gemeentes) en vormt een toetsingskader voor nieuwe bestemmingsplannen.

Met de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport' kiezen de gemeenten, in navolging van de Regionale Structuurvisie, duidelijk voor economische en landschappelijke structuurversterking van de Greenport Duin- en Bollenstreek. Dit vanuit het besef dat een vitale Greenport niet kan zonder vitaal landschap. In het onderstaande is een overzicht opgenomen van de verschillende beleidsuitgangspunten van de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport' die mede ten grondslag liggen aan het onderhavige bestemmingsplan:

- De economische herstructurering van de Greenport staat centraal;
- Deze herstructureringsopgave dient te worden gecombineerd met landschapsverbetering;
- Het uitvoeren van de woningbouwopgave overeenkomstig de afspraken zoals gemaakt in de Gebiedsuitwerking (zie subparagraaf 3.2.2) waardoor de maximale woningbouwbijdrage van de Duin- en Bollenstreek is bereikt;
- Hoewel in het kader van het herstructureringsproces tijdelijke krimp onder nader te bepalen voorwaarden (waaronder harde tijdgebonden compensatiegaranties) wordt toegestaan, dient het areaal aan eersteklas bollengrond duurzaam te worden gehandhaafd op 2.625 hectare;
- De herstructurering in combinatie met landschapsverbetering moet spoedig en slagvaardig ter hand worden genomen;
- De wateropgave zal zoveel mogelijk worden geïntegreerd in concrete initiatieven;
- Bij de woningbouwopgaven geldt als uitgangspunt dat de eigen behoefte alsmede de regionale behoefte zoals overeengekomen in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek zoveel mogelijk binnen de (toenmalige) streekplancontouren dient te worden geaccommodeerd. Uitzonderingen vormen o.a. Bronsgeest in Noordwijk.

In de intergemeentelijke structuurvisie staat het faciliteren en het accommoderen van een gezonde ontwikkeling van de Greenport Duin- en Bollenstreek voorop. Hierbij is van groot belang dat er duidelijkheid is over waar stedelijke functies (waaronder wonen) zich zullen ontwikkelen.



Afbeelding: uitsnede visiekaart 'Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport', Woongebied Bronsgeest is indicatief met een rode lijn aangegeven

Om in de eigen behoefte te voorzien is volgens de Regionale Woonagenda (zie subparagraaf 3.3.3) in de zes gemeenten van de Greenport Duin- en Bollenstreek tot 2030 een netto toevoeging van 11.000 woningen noodzakelijk. Daarnaast bedraagt de bovenregionale opgave waarover in het kader van de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek bestuurlijke afspraken zijn gemaakt 5.200 woningen. Daarbij gaat het om 4.000 extra woningen voor de bollengemeenten, zoveel mogelijk te realiseren binnen bestaand stads- en dorpsgebied en aanvullend op de in de eerdere intergemeentelijke structuurvisie en in het provinciale programma ruimte opgenomen locaties binnen de voormalige contouren, 600 woningen specifiek voor de ontwikkeling van de locatie Bronsgeest te Noordwijk en 600 greenportwoningen op niet nader geduide locaties in het buitengebied van de zes bollengemeenten. De 600 woningen voor Bronsgeest buiten de toenmalige contouren zijn afgesproken in het kader van de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek maar voor de bouw van 600 woningen op deze plek is bollengrondcompensatie noodzakelijk. De Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) en de gemeente hebben inmiddels al enkele afspraken gemaakt over bollengrondcompensatie.

In de visiekaart van de intergemeentelijke structuurvisie is het plangebied aangewezen als 'uitbreiding woningbouw buiten begrenzing stedelijk gebied van de Greenport' ten behoeve van de herontwikkeling 'Bronsgeest'.

#### *- Consequenties Woongebied Bronsgeest*

Het gedeelte van het plangebied tussen de Bronsgeesterweg en de rand langs de Gooweg is aangewezen voor herontwikkeling met maximaal 600 woningen (inmiddels wordt uitgegaan van maximaal 350 woningen op een kleiner plangebied). De daarbij horende bollengrondcompensatie is reeds geregeld.

### **3.2.4 Gemeentelijk beleid**

#### Omgevingsvisie Noordwijk 1.0 'Samen maken we de toekomst voor Noordwijk!'

Vanwege de samenvoeging van Noordwijk en Noordwijkerhout heeft de gemeente op 23 februari 2023 een nieuwe Omgevingsvisie voor het gehele grondgebied vastgesteld. De omgevingsvisie is samengesteld uit 30 toekomstvisies, gemaakt door inwoners, ondernemers, ambtenaren en andere betrokkenen bij de gemeente Noordwijk.

De Omgevingsvisie is voor de gemeenteraad het strategisch toetsinstrument waar het gaat om de fysieke leefomgeving. Op basis van deze visie stuurt de gemeenteraad op de lange termijn. De Omgevingsvisie is bindend voor de gemeente: voor de raad en ook voor het college van B&W. Alleen met een inhoudelijke onderbouwing kan het gemeentebestuur ervan afwijken. Er blijft altijd sprake van belangenafweging. Daarbij zal uiteindelijk de gemeenteraad beslissen wat binnen de visie het zwaarste weegt.

Ten aanzien van Noordwijk Binnen is aangegeven dat de gemeente op onder meer het volgende wilt voortbouwen:

- Noordwijk Binnen is een dorp met de historische uitstraling van de oude dorpskern met daarin de Voorstraat en de twee Jeroenskerken.
- De cultureel-historische en groene omgeving maken dat je er prettig woont en leeft.
- Een veelzijdig dorp voor jong en oud.
- De bevolking is sociaal-economisch zeer divers, ook qua woonvormen.
- In Noordwijk Binnen wil je graag zijn, of je nu inwoner, werknemer, werkgever of bezoeker bent. Als je vraagt waarom, dan geeft iedereen een ander antwoord, vanuit een ander perspectief.
- Het middengebied tussen Noordwijk aan Zee en Noordwijk Binnen maakt Noordwijk Binnen echt tot een eigen dorp.
- Het is authentiek, knus en groen.
- Noordwijk Binnen wordt omringd door natuur van het uitgestrekte kustgebied met de duinen, landgoederen en bollenvelden.

In de Omgevingsvisie zijn vijf thema's voor de toekomst geformuleerd:

1. Ondernemende gemeente; voldoende welvaart voor iedereen

2. Prettig wonen met voldoende woningen voor iedereen
3. Welzijn en gezondheid (cultuur en sport)
4. Bereikbaarheid
5. Duurzaam, klimaatneutraal en klimaatbestendig (natuur).

Ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan is thema 2 relevant. Dit hoofdthema is onderverdeeld in een aantal deelopgaves:

- Variatie in wonen met voldoende woningen voor jong en oud(er).
- Betaalbaar bouwen, juist voor inwoners van de gemeente.
- Bouw starterswoningen actief stimuleren.
- Duurzaam bouwen en wonen, verduurzamen bestaande bouw.
- Levensloopbestendige woon-/zorgconcepten voor senioren.

Nieuwbouw vindt bij voorkeur plaats in de dorpen, of er tegenaan. Daarbij is de identiteit van de dorpen zelf leidend, ook qua sfeer en architectuur. Bouwen in hogere dichtheid zorgt voor meer woningen en tegelijkertijd minder ruimtebeslag. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om meer woningen per perceel, het bebouwen van open plekken in dorpen of om gestapelde bouw. Bij alle nieuwbouw wordt voortgebouwd op de identiteit van de dorpen. Met bouwen in het buitengebied willen we terughoudend omgaan. Wanneer we er wel bouwen, geldt ook hier dat we aansluiten op de identiteit. Ook innovatieve woonvormen, behoren tot de mogelijkheden. Net als passende woningen voor senioren, zodat zij langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Renovatie en verbouw van het huidige woningbestand kan daarbij wenselijk zijn.

Er wordt momenteel gewerkt aan een herziening van de Omgevingsvisie.

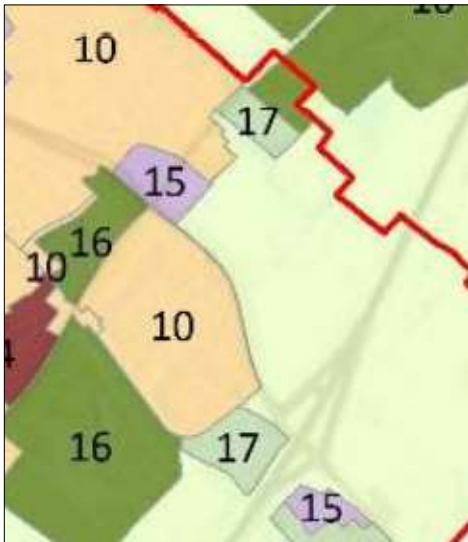
#### *- Consequenties Woongebied Bronsgeest*

Bronsgeest is in deze visie niet specifiek benoemd als woningbouwlocatie maar de nieuwbouw van maximaal 350 woningen op deze locatie geeft uitvoering aan het thema 'Prettig wonen met voldoende woningen voor iedereen'. Door de bouw van maximaal 350 woningen ontstaat meer variatie in wonen met voldoende woningen voor jong en oud (starterswoningen en levensloopbestendige woningen). Tegelijkertijd kan worden bijgedragen aan het bouwen van duurzame woningen.

### **3.3 Sectoraal beleid**

#### **3.3.1 Welstand, beeldkwaliteit**

De gemeente Noordwijk heeft op 15 maart 2019 haar welstandsnota geharmoniseerd. In deze Welstandsnota staan algemene uitgangspunten (hoofdstuk 1), criteria voor kleine bouwwerken (hoofdstuk 2), specifieke gebouwen als bollenschuren, boerderijen en strandbebouwing (hoofdstuk 3) en objectgerichte criteria (hoofdstuk 4) aangegeven. Een bouwplan wordt door de welstandscommissie getoetst aan de Welstandsnota.



Afbeelding: uitsnede kaart 'Welstandsgebieden'

Het plangebied is gelegen in het welstandsgebied 'Agrarisch landschap'. De welstandsnota bevat geen criteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dit is het geval indien sprake is van een functiewijziging ten opzichte van de gebiedenkaart (zie voorgaande afbeelding), zoals bijvoorbeeld nieuwe woon- en werkgebieden in agrarisch gebied, waarbij de gebiedsgerichte welstandscriteria voor het betreffende gebied niet toereikend zijn voor een goede beoordeling. Dergelijke welstandscriteria kunnen niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten kan een onderdeel zijn van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. Zodra zo'n (her)ontwikkelingsproject aan de orde is zal de gemeenteraad de welstandscriteria daarvoor vast moeten stellen door middel van een welstandsparagraaf als aanvulling op deze nota. Dit kan ook in de vorm van een beeldkwaliteitsplan of vergelijkbaar, die dan vastgesteld wordt als onderdeel van de welstandsnota. Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

#### - Consequenties Woongebied Bronsgeest

Het plangebied is gelegen binnen het welstandsgebied 'Agrarisch landschap'. Voor de woningbouwlocatie zal te zijner tijd een welstandsparagraaf als aanvulling op de Welstandsnota worden vastgesteld dan wel een beeldkwaliteitsplan. In de toelichting van het uitwerkingsplan is ook een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen. In de beeldkwaliteitsparagraaf zal het effect van de ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden worden beschreven.

### 3.3.2 Archeologie en cultuurhistorie en monumenten

#### Cultuurhistorie

##### *Atlas leefomgeving*

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

##### *Cultuurhistorische Atlas provincie Zuid Holland*

De cultuurhistorische kaart van Zuid-Holland geeft een overzicht van cultuurhistorische kenmerken en waarden in deze provincie. Het is een overzicht op hoofdlijnen, bijvoorbeeld van waardevolle verkavelingspatronen, gebieden met een archeologische verwachtingswaarde of monumentale boerderijlinten. Dit is het schaalniveau waarop de provincie beleid voert. De kaart bevat naast dit overzicht ook een selectie van waarden die specifiek van provinciaal

belang zijn. Voor Noordwijk gaat het onder andere om Archeologische terreinen van provinciaal belang, molenbiotopen en landgoederen.

### Archeologie

Op basis van het Verdrag van Valletta worden archeologische bodemvondsten beschermd. Uitgangspunt van beleid is behoud 'in situ' van archeologische waarden. Op basis van de Erfgoedwet zijn overheden gehouden om bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten monumenten.

Als een gemeente geen eigen archeologiebeleid heeft vastgesteld, geldt het beleid zoals opgenomen in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de Provincie Zuid-Holland. Dit houdt onder meer in dat archeologisch onderzoek nodig zou zijn bij het uitvoeren van werken of werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> en waarbij de grond dieper wordt geroerd dan 30 cm onder het maaiveld.

Het RAAP-rapport 2852 en het archeologisch rapport "Graven in archieven. Een niet-gravend verstoringsonderzoek in de bollengemeenten Hillegom, Lisse, Noordwijk en Teylingen", vormen de basis voor de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart gemeente Noordwijk (2020) en de bijbehorende Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Noordwijk (2020). Op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart zijn de waarden en verwachtingen weergegeven. Aan deze verwachtingszones worden in ruimtelijke plannen verschillende voorschriften verbonden. Al naar gelang de trefkans op het vinden van archeologische resten groter wordt, zijn deze regels strenger.

Op de archeologische verwachtingen in het plangebied wordt nader ingegaan in paragraaf 4.9 van deze toelichting.

### Monumenten

De Erfgoedwet is de basis voor zowel landelijk als regionaal als lokaal Monumentenbeleid. Dit is de Nederlandse doorvertaling van het Verdrag van Granada, waarin staat dat de bescherming van het architectonische erfgoed een essentieel doel is van de ruimtelijke ordening. De Erfgoedwet biedt de basis voor Rijksmonumenten en Gemeentelijke monumenten. Op basis van de Erfgoedwet is een Erfgoedverordening vastgesteld.

### Erfgoednota

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2011 de integrale Erfgoednota Noordwijk '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 bouwhistorische verwachtingskaart;
- Formatie voor uitvoering van het beleid en de wettelijke taken voor het erfgoed.

In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op cultuurhistorie en archeologie.

## **3.3.3 Wonen**

### Regionale Woon Agenda 2017: Kwaliteit voor kwantiteit

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

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

De RWA sluit aan op het door de provincie als uitgangspunt gehanteerde realistische kwalitatief en kwantitatief onderbouwde woningbouwprogramma.



Bronsgeest is met 600 woningen in de RWA expliciet benoemd als uitbreiding voor de bovenlokale behoefte. Hiermee is de behoefte van Bronsgeest aangetoond en wordt er voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (alsmede de Omgevingsverordening).

#### Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023

De nieuwe woonagenda voor Holland Rijnland is vastgesteld in het algemeen bestuur van Holland Rijnland 28 juni 2023.

Opgenomen afspraak tot en met 2030: 4. We verdelen het aantal te bouwen woningen op basis van de Provinciale prognose (2021). We gaan daarbij uit van de volgende bandbreedte: - Subregio Noord HLT gemeenten en gemeente Noordwijk: 6.500 – 7.500 woningen

Bronsgeest past als hard plan in de vastgestelde woningbouwplanlijst 2023 binnen bovenstaande bandbreedte. Met de segmentering, conform de vastgestelde woonvisie 2020 - 2030 van de gemeente Noordwijk, voldoet dit plan ook aan de segmentering van de nieuwe Regionale woonagenda.

Segmentering woonvisie i.v.m. indexering aanpassen:

- Minimaal 30% sociale huur tot € 808,06 (prijsspeil 2023).
- Minimaal 15% middeldure huur van € 808,06 tot € 1000, – op basis van de nieuwe Regionale woonagenda en nieuwe Rijkswetgeving en de Doelgroepenverordening Noordwijk 2022.
- Minimaal 25% middeldure koop vastgesteld op de NHG grens tot € 355.000,- (prijsspeil 2022 aangehouden op basis van regionale woonvisie en rijksbeleid) en € 376.300,- inclusief energiebesparende maatregelen (prijsspeil 2022).

#### - *Consequenties Woongebied Bronsgeest*

De bouw van maximaal 350 nieuwe woningen op Bronsgeest maakt deel uit van de plancapaciteit.

#### - *Regionaal afwegingskader woningbouwplannen (RAW)*

Per subregio brengen de gemeenten de plancapaciteit in overeenstemming met de opgave tot 2020 volgens het regionaal afwegingskader woningbouwplannen (RAW) dat is opgenomen in hoofdstuk 4 van de regionale woonagenda. Aan de hand van dit model kunnen regiogemeenten bepalen of een bestemmingsplan sub- of bovenregionale afstemming behoeft en waarmee het plan wordt verantwoord bij de provincie. Gemeenten toetsen hun woningbouwplannen aan het RAW als voor het plan een nieuw bestemmingsplan of een wijziging of herziening van het bestemmingsplan nodig is. Het gaat om zowel plannen uit de (actuele) lijst projecten als om reserveplannen en nieuwe initiatieven. Het resultaat is een dynamische lijst van woningbouwplannen met een realistische planning die jaarlijks wordt gemonitord en besproken.

In het RAW is een indeling in verschillende categorieën gehanteerd die bepalen of en in welk verband afstemming noodzakelijk is. Bronsgeest behoort tot categorie 4 als bedoeld in het RAW. Dit betreft plannen op basis van afspraken tussen verschillende overheden. Ze worden afgewogen en vinden doorgang, los van de geraamde lokale woningbehoefte. Het gaat hier primair om kwalitatieve afstemming; alleen bij grote verschuivingen in het kwalitatieve programma is ook overleg over de kwantiteit aan de orde.

#### - *Woningbehoefteraming 2019 (WBR 2019) en Trendraming 2019 (TR2019)*

De Zuid-Hollandse Woningbehoefteraming 2019 (WBR2019) is bedoeld als "neutrale" kwantitatieve basis voor het provinciale woningbouwbeleid. Voor elke regio is berekend hoeveel extra woningen er nodig zijn, voor het huisvesten van nieuwe huishoudens. Elke drie jaar maakt Zuid-Holland een nieuwe WBR, de vorige raming was WBR2016.

De WBR2019 is een demografische prognose, waarbij o.a. wordt gerekend met "binnenlands migratiesaldo nul" per gemeente (lokale behoefte). In de Trendraming wordt rekening gehouden met de druk van buitenaf. De raming met de hoogste uitkomst wordt door de

ontwerp Uitwerkingsplan Bronsgeest 2023 - Toelichting

provincie vastgesteld als uitgangspunt voor de (sub)regionale behoefte aan nieuwe woningen voor de komende 3 jaar. In de praktijk betekent dit dat voor (sub)regio's waar de TR getalsmatig lager is dan de WBR, de WBR het uitgangspunt vormt voor de woningbehoefte. In de situatie dat de TR getalsmatig hoger is dan de WBR, vormt de TR het uitgangspunt voor de vastgestelde woningbehoefte.

In de WBR2019 is voor de regio Holland-Rijnland een woningbehoefte aangegeven van 18.970 woningen voor de periode 2019-2030. Voor Noordwijk bedraagt de WBR2019 2.580 woningen voor de periode 2019-2030.

In de regio Holland Rijnland is de prognose van de gewenste woningvoorraadtoename in de periode 2019-2030 op basis van de trendraming 27.560 woningen. De prognose is in die zin een (negatieve) bijstelling van de kwantitatieve opdracht uit de Regionale Woonagenda waarin 30.000 woningen zijn opgenomen. Voor de Duin- en Bollenstreek is de trendraming als volgt:

| Gemeente  | Trendraming<br>2019 -<br>100% | Trendraming<br>2019 -<br>130% |
|-----------|-------------------------------|-------------------------------|
| Hillegom  | 1.410                         | 1.833                         |
| Lisse     | 660                           | 858                           |
| Teylingen | 1.820                         | 2.366                         |
| Noordwijk | 2.580                         | 3.354                         |
|           | 6.470                         | 8.411                         |

Tabel: Trendraming per 1 januari 2019 (bron: <https://staatvan.zuid-holland.nl/>.)  
De tweede kolom is verhoogd met 30% (de overcapaciteit)

Voor Noordwijk bedraagt de trendraming +2.580 tot 3.354 woningen in de periode 2019-2030.

#### - Consequenties Woongebied Bronsgeest

In de regio Holland-Rijnland is sprake van een woningbehoefte van 27.560 woningen voor de periode 2019-2030 aangegeven.

Voor Noordwijk bedraagt de trendraming +2.580 tot 3.354 woningen in de periode 2019-2030.

De bouw van nieuwe woningen op Bronsgeest maakt deel uit van de plancapaciteit en de bouwopgave waarover eerder afspraken zijn gemaakt. Op de meest recente subregionale woningbouwlijst is daarom voor Bronsgeest uitgegaan van maximaal 350 woningen. Het totaal aantal te realiseren woningen van maximaal 350 valt hiermee binnen de aantallen die in regionale afspraken zijn gemaakt. Bronsgeest maakt met maximaal 350 woningen onderdeel uit van het woningbouwprogramma van Noordwijk. Omdat Bronsgeest tot categorie 4 behoort en er in het voorliggende uitwerkingsplan is uitgegaan van maximaal 350 woningen is voldaan aan de eis dat de in het uitwerkingsplan mogelijk gemaakte woningen (sub)regionaal zijn afgestemd.

#### Woonvisie 'Alle zeilen bij voor voldoende en de juiste woningen'

Op 26 januari 2021 is de Woonvisie 'Alle zeilen bij voor voldoende en juiste woningen' vastgesteld. In deze woonvisie zijn de belangrijkste dilemma's en opgaven tot 2030 geschetst.

Op basis van de thema's wordt een aantal maatregelen voorgesteld die nodig zijn om de ambities uit deze concept woonvisie waar te kunnen maken. Deze thema's zijn:

- 'volle inzet voor meer nieuwbouw';
- 'juiste woningen toevoegen';
- 'mogelijkheden voor prettig thuis wonen';
- 'naar een klimaatneutraal Noordwijk'.

Hierbij staan twee prioriteiten voorop:

1. zorg voor het toevoegen van voldoende woningen in de gemeente Noordwijk;
2. én zorg voor de juiste woningen in het bijzonder voor mensen die zonder onze aandacht geen huis kunnen krijgen.

Om de doelstellingen te realiseren is in de Woonvisie een verplichte segmentering, bij plannen vanaf drie woningen, opgenomen. Deze is als volgt:

- Minimaal 30% sociale huur tot €737 (prijspeil 2020)
- Minimaal 15% middeldure huur van €737 tot € 1000 (prijspeil 2020)
- Minimaal 25% middeldure koop tot € 325.000

Dit betekent dat woningbouwplannen (vanaf drie woningen of meer) conform bovengenoemde segmentering moeten worden gerealiseerd.

#### Beleidsnotitie gebruik woningen

De gemeenteraad heeft op 16 februari 2021 het beleid Gebruik Woningen vastgesteld. Hierin zijn regels voor het gebruik van woningen vastgelegd. Het beleid is van toepassing op alle woningen in Noordwijk. Het beleid heeft als doel het oneigenlijk gebruik van woningen en onrechtmatige woningonttrekking tegen te gaan. Het uitgangspunt is en blijft namelijk: woningen zijn bedoeld om in te wonen. Zo is bewoning van een woning door maximaal één huishouden toegestaan en mag eigen recreatief gebruik uitsluitend plaatsvinden door de eigenaar in een hiertoe aangewezen zone in Noordwijk aan Zee. Toeristische verhuur van woningen is in strijd met het begrip 'wonen' in het bestemmingsplan en is, met uitzondering van vakantieverhuur tot maximaal 30 dagen, niet toegestaan. In het beleid Gebruik Woningen zijn de uitgangspunten en de juridische instrumenten vastgelegd.

#### Doelgroepenverordening Noordwijk 2022

De vastgestelde doelgroepenverordening Noordwijk 2022 vormt een wettelijke basis om uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid in nieuwe bestemmingsplannen en exploitatieplannen af te dwingen en hiermee de sociale huur- en koopwoningen aan de juiste doelgroep te kunnen toewijzen. In de verordening is voor sociale huurwoningen een instandhoudingstermijn van ten minste 30 jaar na ingebruikname vastgelegd. Voor sociale koopwoningen geldt een instandhoudingstermijn van 10 jaar.

### **3.3.4 Verkeer en parkeren**

#### Nota Parkeren 2020

De gemeente heeft in 2020 een integrale Nota Parkeernormen vastgesteld. De gemeente Noordwijk zet in deze Nota Parkeernormen 2020 in op meer flexibiliteit in de omgang met parkeernormen door meer gebiedsgerichte en meer doelgroep specifieke normen. Met het benoemde toepassingskader kiest de gemeente voor een duidelijke rolverdeling tussen de gemeente en de initiatiefnemer van een nieuwe ontwikkeling of transformatie (wijziging bestemming en/of functie).

De Nota Parkeernormen 2020 beschrijft het kader ten aanzien van het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor fiets en auto bij nieuwbouw of transformatieprojecten. De nota is relevant voor iedereen (projectontwikkelaars, woningcorporaties, zelfbouwers, bedrijven, inwoners) die een omgevingsvergunning 'bouwen' aanvraagt waar een parkeercomponent aan zit.

In de nota is een gebiedsindeling gehanteerd. Het doel hiervan is dat gebiedsgericht gewerkt kan worden aangezien parkeren in bijvoorbeeld de winkelgebieden een ander afwegingskader kent dan in buitengebieden aan de rand van de dorpen. Per gebied is sprake van een ander bereikbaarheidsprofiel, een ander voorzieningenniveau en een ander aanbod aan alternatieve vervoerwijzen zoals het openbaar vervoer. Op basis van de gehanteerde specifieke gebiedsindeling is per gebied de hoogte van de parkeerkencijfers gedifferentieerd en de wijze waarop deze wordt toegepast. Het plangebied behoort volgens de Nota tot zone C. Dit is een gebied met een hoge autoafhankelijkheid dat zich kenmerkt door relatief weinig tot geen openbaar vervoer aanbod in de directe nabijheid, de aanwezigheid van fietsinfrastructuur maar met grotere fietsafstanden naar Zone A, een relatief laag tot geen aanbod aan (dagelijkse) voorzieningen.

### - Consequenties Woongebied Bronsgeest

Voor Bronsgeest dienen de parkeernormen auto's en fiets te worden toegepast conform de Nota Parkeren 2020.

### 3.3.5 Water

#### 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 groenoorzelingen of een afname van de hoeveelheid open water.

#### Waterschapsverordening

Vanaf 1 januari 2024 wordt de Waterschapsverordening van kracht (ter vervanging van de Keur). In de Waterschapsverordening is aangegeven welke voorwaarden en verboden er gelden ten aanzien van het watersysteem.

#### Waterbeheerplan 6 – 2022-2028 (WBP6)

De Waterwet en straks de Omgevingswet vereisen dat waterschappen elke 6 jaar de aanpak van hun watertaken vastleggen in een waterbeheerprogramma. Met het programma WBP6 maakt Rijnland duidelijk hoe het, in samenwerking met de omgeving, invulling geeft aan zijn wettelijke taken en zijn eigen ambities voor de periode 2022 - 2028.

Als waterexpert ziet Hoogheemraadschap van Rijnland mogelijkheden zijn kerntaken te koppelen aan 5 maatschappelijke opgaves:

- bijdragen aan klimaatbestendige woningbouw;
- tegengaan van bodemdaling;
- versterking van de biodiversiteit;
- energieneutraal werken;
- Nederland circulair in 2050.

De eerstgenoemde opgave is relevant voor dit uitwerkingsplan. Om invulling te geven aan die opgave beoordeelt Rijnland alle plannen voor nieuwbouw en andere gebiedsontwikkelingen en agendaert de noodzaak voor klimaatadaptatie. Voorbeelden van maatregelen zijn het graven van extra water wanneer het oppervlak aan verhard gebied toeneemt en het afkoppelen van regenwater, zodat dit in de bodem infiltreert in plaats van wordt afgevoerd via de riolering. De nieuwste klimaatontwikkelingen en inzichten leiden tot aanpassing, wellicht zelfs aanscherping, van deze regels. Onder het huidige beleid wordt, om wateroverlast te voorkomen, vooral water afgevoerd, terwijl het waar mogelijk vasthouden van (schoon) regenwater meer aandacht verdient.

Enkele adapterende maatregelen tegen de negatieve effecten van klimaatverandering zijn bijvoorbeeld: regenwaterinfiltratie, een groen dak, minder terrasverharding, waterdoorlatende verharding, meer beplanting en het plaatsen van een regenton.

Dit zijn aspecten die bij de concrete uitwerking van bouw- en inrichtingsplannen aan de orde kunnen komen, in de fase van het uitwerkingsplan nog niet.

Rijnland heeft in nader overleg aangegeven dat zij van mening is dat het plangebied er hydrologisch op deze manier op vooruit gaat. Na nadere inventarisatie van de ruimtelijke plannen, huidige (praktijk)situatie én de nieuwe Rijnlandse Waterschapsverordening, stelt Rijnland het volgende:

1. Het ontwikkelen van de wijk Bronsgeest op het polderpeil in plaats van het boezempeil is mogelijk, toegestaan en wenselijk. Het zorgt weliswaar voor een iets grotere uitdaging qua watervoorziening tijdens droogte, maar aan de andere kant sluit het beter aan bij de huidige praktijk (water en bodem sturend) en voorkomt het

verdroging in het gebied. Daarnaast kan ook een opvoerkunstwerk worden uitgespaard buiten het plangebied. Door aan onze bergingseisen te voldoen, realiseren we dat het gebied ook robuust genoeg wordt ingericht met het oog op wateroverlast. De reguliere Rijnlandse wens om te ontwikkelen op boezemniveau is in dit geval, met een polder die boven boezemniveau ligt, ook minder valide.

2. (Reeds aangelegde) berging in een ander peilvak dan waar de ontwikkeling plaatsvindt is mogelijk, mits de berging benedenstrooms ligt en voldoende snel 'te bereiken' is. Dat lijkt het geval in de huidige situatie. Er is dan wel een maatwerk-besluit nodig, die ofwel ons dagelijks bestuur ofwel een afdelingshoofd moet nemen.
3. Punt 2 geldt ook voor het bergen van water in het gebied ten zuiden van de van Berkelweg (Boekhorst hoger peilvak). De bergingscapaciteit én de aanstroom hier naartoe dient nog wel hydraulisch aangetoond te worden. Denk daarbij ook aan lokaal afstromend water in tijden van neerslagoverschot. M.a.w.: hoeveel stijgt het peil in die waterpartij autonoom?

De bergingsopgave van 90 mm conform nieuwe Waterschapsverordening mag op verschillende wijzen ingevuld worden: in (bestaand) open water, in de bodem, op daken en/of in wadi's.

### **3.3.6 Duurzaamheid en openbare ruimte**

#### Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw

Door de gemeenten in de regio Holland Rijnland is 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 tijdshalve wordt naar die bijlage verwezen.

Tijdens het planproces worden de relevante deelaspecten geselecteerd, waarvoor de basisambitie geldt. Daarbovenop wordt van minimaal een duurzaamheidsthema's een extra ambitie (inclusief alle deelaspecten) gekozen. De geselecteerde ambities worden daarna vertaald naar maatregelen en in het ontwerp geïntegreerd. Het beleidskader en de ambitietabel DS worden toegepast bij ruimtelijke plannen groter dan een ha grondoppervlak en  $\geq 10$  woningen en/of  $\geq 5.000$  m<sup>2</sup> bedrijvigheid.

#### *- Consequenties Woongebied Bronsgeest*

Het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw is ook van toepassing op Bronsgeest. Dat betekent dat naast de basisambities in overleg ook enkele extra ambities dienen te worden gerealiseerd bij de uitwerking van de bouwplannen. Ook is op 12 januari 2017 door de gemeenteraad een motie aangenomen om te onderzoeken of het warme water in de laag zandsteen bij de boorinstallatie van NAM aan de Leegweg kan worden gebruikt voor het opzetten van een warmtenet of anderszins kan bijdragen aan het verwarmen van gebouwen in Bronsgeest. Inmiddels is het zo dat voor Bronsgeest de mogelijkheid wordt onderzocht om gebruik te maken van geothermie of aardwarmte.

#### Leidraad Inrichting Openbare Ruimte 2016

De Leidraad Inrichting Openbare Ruimte 2016 (LIOR2016) bevat de inrichtingseisen voor de openbare ruimte.

Voor Bronsgeest zijn de volgende inrichtingseisen relevant:

- Bij nieuwbouw dient rekening gehouden te worden met de aanleg van 7,5m<sup>2</sup> openbaar groen per woning.



- Bij nieuwbouwontwikkelingen dient 3% van de uitgegeven grond voor wonen gereserveerd te worden voor speelruimte. Dit kan één speellocatie zijn voor een brede leeftijdscategorie of twee speellocaties voor verschillende leeftijdscategorieën. Bij het vaststellen van speellocaties dienen de actieradius van speelruimtes afgestemd te zijn op de doelgroep en dient rekening gehouden te worden met belemmerende elementen zoals drukke wegen, waterafscheiding en erftoegangswegen.

*- Consequenties Woongebied Bronsgeest*

Bij een opgave van 350 woningen dient bij de inrichting van het woongebied te worden uitgegaan van 2.625 m<sup>2</sup> openbaar groen. Ook dient 3% van de gronden te worden benut als speelvoorziening. In het uitwerkingsplan is aan circa 17.500 m<sup>2</sup> de bestemming 'Groen' gegeven. Er wordt daarmee ruimschoots voldaan aan de inrichtingseis van 7,5m<sup>2</sup> openbaar groen per woning. Er is ook voldoende ruimte voor de realisatie van 3% speelvoorzieningen.

Uitwerking visie openbare ruimte

Op 25 september 2012 is de Uitwerking visie openbare ruimte (Uvor) vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders.

# 4.

## Onderzoek

In het vorige hoofdstuk is beschreven wat de gevolgen van het beleid van verschillende overheden zijn voor Woongebied Bronsgeest. In het uitwerkingsplan voor Woongebied Bronsgeest dient ook aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen belemmeringen op het gebied van milieu oplevert.

In dit hoofdstuk wordt op diverse thema's als geluid, zonering van bedrijvigheid, archeologie en water ingegaan.

### 4.1 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r. beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

In het plangebied wordt de ontwikkeling van een woongebied met 350 woningen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling moet onder de categorie 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject' gerangschikt worden maar de omvang van Bronsgeest ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Omdat Bronsgeest echter onderdeel uitmaakt van een groter geheel en er in de integrale en richtinggevende Omgevingsvisie (zie subparagraaf 3.2.4) meerdere ontwikkelingen zijn voorzien, is in het kader van die Omgevingsvisie een milieueffectrapportage uitgevoerd (planMER). In de planMER zijn de effecten van de ontwikkelingen en ambities in samenhang in beeld gebracht. Daarbij is gekeken naar het Basisalternatief (de referentiesituatie in 2030: de verwachte toekomstige ontwikkeling van Noordwijk in 2030 zonder naleving van de doelen uit de Omgevingsvisie Noordwijk 2030) en vier alternatieven. In al de vier alternatieven is uitgegaan van de ontwikkeling van Bronsgeest met 600 woningen. De effecten van de vier alternatieven zijn vergeleken met het Basisalternatief. De beoordeling van de alternatieven heeft plaatsgevonden op basis van drie kernelementen:

- mens en omgeving;
- natuurlijk en historisch kapitaal;
- welvaart.

Omdat zich op en nabij het grondgebied van de gemeente Noordwijk de Natura 2000-gebieden 'De Coepelduynen', 'Kennemerland-Zuid' en 'Meijendel & Berkheide' bevinden en er vanuit wet- en regelgeving en jurisprudentie strenge eisen gelden is voor het onderzoek naar de effecten die de voorgenomen ontwikkelingen en ambities uit de omgevingsvisie hebben op Natura 2000-gebieden gebruik gemaakt van een passende beoordeling.

Op basis van de beoordelingen die in het kader van het planMER zijn uitgevoerd (inclusief de passende beoordeling) is het alternatief Midden-Plus aangemerkt als het voorkeursalternatief met daarbij behorende aanbevelingen. Het ontwerp van de milieueffectrapportage is vervolgens samen met het ontwerp van de passende beoordeling ter inzage gelegd. De relevante betrokken bestuurlijke partijen zijn apart aangeschreven voor een reactie op het planMER. Ook heeft de Commissie m.e.r., het planMER op volledigheid en juistheid beoordeeld. De reacties, zienswijzen en beoordeling zijn vervolgens betrokken bij de vaststelling. Het planMER en de passende beoordeling zijn samen met de Omgevingsvisie op 12 oktober 2017 vastgesteld door de gemeenteraad.

Ten aanzien van de MER geldt nog dat de stikstofdepositieberekening die is gebruikt voor de passende beoordeling niet meer actueel is aangezien deze berekening nog is gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof (PAS) uit 2015. Het PAS is als gevolg van jurisprudentie inmiddels ongeldig verklaard. Voor Bronsgeest is daarom een nieuwe stikstofdepositieberekening uitgevoerd (zie paragraaf 4.8). Daaruit blijkt dat stikstofdepositie door de ontwikkeling van Bronsgeest met 350 woningen niet toeneemt ten opzichte van de referentiesituatie, in dit geval bollenteelt. Daardoor zijn significante effecten op de instandhoudingsdoelstelling in Natura 2000-gebieden door de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan op voorhand uit te sluiten.

Het voorliggende uitwerkingsplan gaat uit van maximaal 350 woningen en voldoet daarmee ruimschoots aan het programma waar rekening mee is gehouden in het Besluit m.e.r. (600 woningen). In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan is volledigheidshalve nog wel een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling verricht. Het college van B&W heeft daarom in februari 2022, voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan, een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen. In dat besluit is geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling niet tot belangrijke milieugevolgen zal leiden en dat een milieueffectrapport zoals bedoeld in de Wet milieubeheer daarmee niet nodig is. Het voorliggende uitwerkingsplan, welke een vervolgstap is van het geldende bestemmingsplan, leidt niet tot een andere conclusie.

## **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 voor het toekomstige woongebied rekening gehouden dient te worden met een goede en verkeersveilige afwikkeling van het verkeer (auto, fiets en voetgangers) en voldoende parkeergelegenheid.

### **4.2.1 Verkeer**

Voor de ontwikkeling van het woongebied Bronsgeest is het van belang dat de toekomstige bewoners niet alleen gebruik kunnen maken van de auto maar ook van de fiets en het openbaar vervoer. In deze subparagraaf zal op deze vormen van vervoer worden ingegaan.

#### Autoverkeer

De ontwikkeling van Bronsgeest met maximaal 350 woningen leidt tot extra verkeer op het wegennet. Dit extra verkeer zal voornamelijk via de Van Berckelweg rijden aangezien het woongebied een aantakking op de Van Berckelweg krijgt waardoor dit de primaire ontsluiting van het woongebied voor auto's zal worden. Ook komt er een secundaire ontsluiting op de Gooweg, welke gebruikt kan worden in geval van calamiteiten.

In aansluiting op het door Goudappel Coffeng uitgevoerde verkeersonderzoek (kenmerk: 006909.20201195.N1.03, d.d. 10 maart 2021) heeft Goudappel een verdiepingsonderzoek uitgevoerd (Verdieping verkeersontsluiting Bronsgeest, d.d. 21 april 2023, zie bijlage). Hieruit is gebleken dat alleen de aansluiting Van Berckelweg-Overbeek toerekenbare invloed van de te ontwikkelen wijk ondervindt.

Uit het voorgaande blijkt dat er enkele aanpassingen aan de weginfrastructuur nodig zijn om het toekomstige verkeer, inclusief het verkeer van en naar Bronsgeest, op een goede manier te kunnen afwickelen. De huidige vormgeving van de rotonde is onvoldoende om het verkeer in de toekomst af te kunnen wikkelen.

Ten aanzien van de verkeersveiligheid en de flexibiliteit die verkeerslichten bieden, heeft de gemeente besloten om de huidige rotonde te vervangen door een met verkeerslichten geregeld kruispunt. In verband met de geringe afstand tot het naastliggende geregelde kruispunt Gooweg-van de Mortelstraat, zal op het gebied van verkeersafwikkeling sprake zijn van een interactie tussen beide kruispunten. Door Royal HaskoningDHV is daarom een VRI analyse uitgevoerd (kenmerk BJ3236-MI-ME-230531-947, d.d. 13 juli 2023, zie bijlage). Via deze analyse is nagegaan of en met welke regelmethode het kruispunt Van Berckelweg-

Overbeek kan functioneren, zowel solitair als ook in de vorm van een coördinatie met het naastgelegen kruispunt Gooweg-van de Mortelstraat. Uit de analyse blijkt het volgende:

- VRI Gooweg- Van de Mortelstraat: Bij de VRI Gooweg leiden de intensiteiten van planjaar 2030 niet tot noemenswaardige verkeersafwikkelingsproblemen, mits het opstelvak van richting 9 (centrum Noordwijk Binnen) wordt aangepast.
- VRI Van Berckelweg-Boechorstweg/Overleek: Bij de doorrekening van verschillende varianten is gebleken dat een deelconflict tussen het gemotoriseerd verkeer uit de wijken Bronsgeest en Boechorst en het beperken van het aantal langzaam verkeer oversteken noodzakelijk is voor een inpasbare vormgeving. Hierbij hoort ook het verplaatsen van de bushaltes na het kruispunt. Het toepassen van een extra fietsrealisatie in de voorkeursvariant is alleen haalbaar in de avondspits 2030.

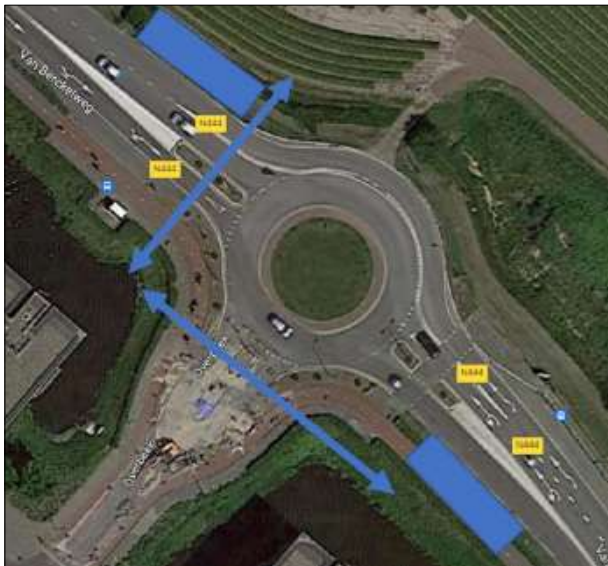
Bij het toetsen van de kruispuntgevoeligheid voor de maatgevende ochtendspitsperiode komt naar voren dat de voorkeursvariant beperkt robuust is. Het kruispunt kan na 2030 nog ca. vijf jaar functioneren met een goede verkeersafwikkeling. Voor het waarborgen van een goede verkeersafwikkeling daarna, is aanvullende capaciteitsverhoging op het kruispunt nodig. Hierbij kan gedacht worden aan het combineren van de doorgaande richting op de Van Berckelweg met de rechtsafslaande richting (naar Overbeek), zodat twee doorgaande rijstroken naar de N206 ontstaan.

Een coördinatie met VRI Gooweg voor de doorgaande richtingen, is in de ochtendspits beter mogelijk dan in de avondspits. Een harde koppeling (waarbij de groentijden van de gekoppelde richtingen elke cyclus op elkaar zijn afgestemd) is niet noodzakelijk in de reguliere spitsen, maar wel bij extra drukte, zoals op stranddagen. Wel biedt een vrije koppeling (het groen van de volgrichting wordt groen gehouden als er op dat moment verkeer van de andere VRI aankomt) meer comfort.

#### Langzaam verkeer

Om het gebruik van de fiets te stimuleren krijgt het woongebied van Bronsgeest aantakkingen op het bestaande fietsnetwerk van Noordwijk. Zo komt er een vrijliggend fietspad vanuit Bronsgeest naar Noordwijk Binnen, langs de Van Berckelweg.

Door de realisatie van verkeerslichten is er een veilige oversteek voor het fietsverkeer richting Boechorst.



*Afbeelding: oversteekvoorzieningen (blauwe pijlen) en de te verplaatsen bushaltes (blauwe vlakken)*

## Openbaar vervoer

Het woongebied komt op loopafstand te liggen van de bushaltes op de Van Berckelweg en de Gooweg. Het plangebied zal daardoor goed bereikbaar zijn per openbaar vervoer. De bushaltes op de Van Berckelweg zullen iets worden verplaatst zodat deze beide na de kruising zijn gelegen.

### **4.2.2 Parkeren**

Voor parkeren in het woongebied wordt gekeken naar de gemeentelijke nota 'Parkeren 2020' (zie paragraaf 3.3.4) waarin minimale parkeernormen zijn voorgeschreven. Deze minimale parkeernormen zijn door middel van een algemene (overige) regel vastgelegd in het bestemmingsplan. Daarbij is ook rekening gehouden met eventuele toekomstige beleidswijzigingen (wijziging parkeernormen).

In het plangebied komen in totaal maximaal 350 woningen, waarvan minimaal 30% sociale huurwoningen (minimaal 105 bij maximaal 350 woningen). Blijkens bijlage 1 van de gemeentelijke parkeernota behoort het plangebied tot zone C. Binnen deze zone geldt voor sociale huurwoningen een autoparkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning (waarvan 0,3 pp voor bezoek) en een fietsparkeernorm van 3,0 parkeerplaats per woning (waarvan 1,0 pp voor bezoek). Voor de minimaal 105 sociale huurwoningen zijn zodoende 158 autoparkeerplaatsen nodig (waarvan 32 voor bezoeker) en 315 fietsparkeerplaatsen (waarvan 105 voor bezoek).

In de parkeernota is verder een onderscheid gemaakt tussen gestapelde en niet-gestapelde woningen en de omvang van die woningen. Bij gestapelde woningen bedraagt de laagste autoparkeernorm 1,4 parkeerplaats per zeer kleine woning (0-40 m<sup>2</sup> bvo) en de hoogste 2,1 parkeerplaats per woning (>120 m<sup>2</sup>). In beide gevallen is dat inclusief 0,3 pp voor bezoek. Bij niet-gestapelde woningen bedraagt de laagste autoparkeernorm 1,6 parkeerplaats per zeer kleine woning (0-50 m<sup>2</sup> bvo) en de hoogste 2,4 parkeerplaats per woning (>150 m<sup>2</sup>). Ook hier is dat inclusief 0,3 pp voor bezoek. De fietsparkeernorm is gelijk voor zowel gestapelde als niet-gestapelde woningen: 2,0 bij de kleine woningen en 5,0 bij de grote woningen. Het aandeel bezoek is 1,0 pp per woning.

Op dit moment is nog niet exact bekend hoeveel gestapelde en niet-gestapelde woningen in het woongebied worden gerealiseerd en wat de omvang van de woningen zal zijn. Er is daardoor ook nog niet bekend hoeveel parkeerplaatsen voor fiets en auto er exact nodig zijn voor de woningen die niet tot de sociale huur behoren. Aangezien het om maximaal 245 woningen gaat (350-105) zijn er, uitgaande van de laatste en hoogste parkeernormen, 343 tot 588 autoparkeerplaatsen (waarvan 74 parkeerplaatsen voor bezoek) en 490-1.225 fietsparkeerplaatsen (waarvan 245 parkeerplaatsen voor bezoekers) nodig.

Uitgangspunt is dat de benodigde parkeerplaatsen in het toekomstige woongebied zelf worden gerealiseerd zodat er geen overlast ontstaat in de bestaande omgeving. Door het vastleggen van de parkeernormen in de algemene (overige) regel is gewaarborgd dat er ook daadwerkelijk voldoende autoparkeergelegenheid wordt gerealiseerd zodat er geen overlast in de omgeving zal ontstaan. In de planvorming wordt bij rekening gehouden met parkeren op eigen erf of via parkeerterreinen bij gestapelde woningen en op binnenterreinen van enkele bouwblokken.

## **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 ruimtelijk 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 ontwikkeling van Bronsgeest leidt tot nieuwe geluidsgevoelige functies (woningen). Deze nieuwe geluidsgevoelige functies zijn gelegen in de zones van de Van Berckelwegweg (N444), de Provincialeweg (N206), de Gooweg en de Van de Mortelstraat. De nieuwe geluidsgevoelige functies liggen niet binnen de geluidszone van een spoorweg of op grond van de Wet geluidhinder vastgestelde zone rond een industrieterrein. Vanwege de ligging binnen de zones van diverse wegen is akoestisch onderzoek naar wegverkeer noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd aan de hand van toekomstige verkeersintensiteiten (zie subparagraaf 4.2.1).

Door Cauberg-Huygen is in het kader van het vastgestelde bestemmingsplan in 2022 een verkennend akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Er is indertijd door middel van het verkennende akoestisch onderzoek in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat het woongebied kan voldoen aan de Wet geluidhinder en het geluidbeleid van de Omgevingsdienst.

In het kader van het voorliggende uitwerkingsplan is op basis van de gehanteerde bouwvlakken een nieuw akoestisch onderzoek door Cauberg-Huygen verricht (kenmerk: 10208-58345-02, d.d. 30 oktober 2023, zie bijlage). Uit de berekeningen van de geluidsbelastingen ter plaatse van de bouwvlakken blijkt het volgende:

- Bij alle wegen wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De hoogst berekende geluidbelastingen bedragen 50 dB (N206), 60 dB (Van Berckelweg) en 57 dB (Gooweg). De maximaal te ontheffen waarde wordt daarmee nergens overschreden.
- Op slechts één locatie is sprake van een samenloop van twee geluidbronnen (cumulatie). De gecumuleerde geluidbelasting  $L_{VL,cum}$  bedraagt 56 dB en is aanvaardbaar.
- Het merendeel van de beoogde bebouwing beschikt direct over een geluidluwe zijde en een geluidluwe buitenruimte. Bij een klein aantal woningen zijn daartoe gebouwmaatregelen nodig.

In het akoestisch onderzoek is nagegaan of geluidreducerende maatregelen mogelijk zijn. Omdat verschillende geluidreducerende maatregelen bezwaren met zich meebrengen zullen hogere waarden vanwege wegverkeer worden aangevraagd van:

- Provinciale weg N206: 50 dB  $L_{den}$ .
- N444/Van Berckelweg: 60 dB  $L_{den}$ .
- Gooweg: 57 dB  $L_{den}$ .

Het ontwerpbesluit voor de hogere grenswaarden zal gelijktijdig met het ontwerp van het voorliggende uitwerkingsplan ter inzage worden gelegd.

#### 4.4 Bedrijvigheid

Bedrijven zijn milieubelastende functies die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient bij een bestemmingsplan(wijziging) waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Daartoe is in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009; hierna te noemen B&M) een categorie-indeling opgesteld met bijbehorende richtafstanden. Deze afstanden geven voor gemiddelde functies aan op welke afstand geen hinder te verwachten is. De meer fijne afstemming voor de voorkoming van miliehinder 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. Bronsgeest is in de toekomstige situatie aan te merken als een grotendeels rustige woonwijk. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

In de omgeving van het Woongebied Bronsgeest bevinden zich aan de noord- en westzijde voornamelijk woningen en kantoren. Aan de zuid- en oostzijde vinden wel enkele activiteiten plaats waar (eventueel) rekening mee dient te worden gehouden. Het betreft agrarische bedrijven, het sportcomplex aan Gooweg 26 en de paardenstal op het perceel Gooweg 38:

- Voor het bestaande bollenteeltbedrijf op Bronsgeesterweg 31 is vanwege de huidige bedrijfsactiviteiten een minimale richtafstand van 30 meter gewenst. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Voor de overige agrarische gronden dient een richtafstand van 10 meter te worden gehanteerd. De afstand tussen deze agrarische gronden en de woonkavels bedraagt vanwege het tussengelegen water en de groene rand van het woongebied meer dan 10 meter zodat eveneens wordt voldaan aan de richtafstand.
- Het sportcomplex op Gooweg 26 wordt gebruikt voor tennis en in de winter ook voor schaatsen. Vanwege de verlichting en het geluid is er sprake van een richtafstand van 50 meter. De toekomstige woningen in het woongebied komen op minimaal 50 meter van de schaats- en tennisbanen te liggen.
- De paardenstal op Gooweg 38 is hobbymatig maar vanwege het aantal paarden wordt de paardenstal toch als bedrijfsmatig beschouwd. Voor een bedrijfsmatige manege geldt een richtafstand van 50 meter. De toekomstige woningen in het woongebied komen op minimaal 50 meter van de paardenstal te liggen.

Gelet op het voorgaande leidt de transformatie tot woongebied op voorhand niet tot knelpunten op het gebied van milieuzonering. Wel is het vanwege de afstand van minder dan 50 meter wenselijk om nog nader te kijken naar het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij bollenteelt (drift van gewasbeschermingsmiddelen). Dit om te voorkomen dat er in de toekomst mogelijke overlast ontstaat en/of de agrarische bedrijven onevenredig worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

Ten aanzien van de mogelijk drift van gewasbeschermingsmiddelen geldt in het algemeen dat in Nederland veel mensen dicht bij landbouwgronden wonen. Op deze gronden worden vaak bestrijdingsmiddelen gebruikt om ziekten en plagen te bestrijden. Vooral in de bollenteelt en in de fruitteelt is het gebruik hoog.

Uit internationaal onderzoek komen aanwijzingen dat het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen gepaard kan gaan met gezondheidsschade bij mensen. In Nederland is een onderzoek blootstelling omwonenden (OBO, publicatiedatum 18 april 2019) en een gezondheidsverkenning (publicatiedatum 30 oktober 2020) uitgevoerd. In het eerste onderzoek is aangetoond dat na neerwaartse bespuiting van bollenvelden damp van bestrijdingsmiddelen dagen later en tot op een afstand van 250 meter in de lucht kon worden gemeten. Over afstand is verder gebleken dat bestrijdingsmiddelen, bij neerwaarts spuiten, via drift tot op 50 meter van het veld terecht kunnen komen. Dat gebeurde ook bij het gebruik van drift reducerende spuitkoppen.

Andere typen teelten (fruit-/sierteelt) met zij- of opwaartse bespuiting, zijn niet onderzocht. Vermoedelijk is daar de verspreiding naar de omgeving groter. Daarnaast bleek dat mensen die op minder dan 250 meter afstand van de onderzochte bollenvelden wonen meer blootgesteld worden dan mensen die meer dan 500 meter verder weg wonen. Deze blootstelling kan afkomstig zijn van de bespuitingen op die nabije velden, maar het is nog onduidelijk hoe groot dat aandeel is in de totale blootstelling (blootstelling kan ook werkgerelateerd zijn, of afkomstig zijn van bijvoorbeeld voeding of particulier gebruik).

Uit de gezondheidsverkenning en de recente update bleek dat mensen die wonen binnen 250 meter van landbouwpercelen, gemiddeld niet meer gezondheidsproblemen hebben dan mensen die geen of weinig landbouwpercelen in de buurt hebben.

Uit jurisprudentie blijkt verder dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische percelen waar gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt in het algemeen niet onredelijk worden geacht. Deze afstand is dan in ieder geval voldoende om te spreken van een ruimtelijk aanvaardbaar woon- en leefklimaat waarbij er in principe niet hoeft te worden gevreesd voor (toekomstige) beperkingen voor de gevestigde bedrijven. De betrokken afstand dient in principe te worden aangehouden tussen het perceel waarop gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast en locaties van de gevoelige functie waar reguliere menselijke aanwezigheid niet is uitgesloten (zoals een tuin bij een woning of een parkeerplaats). Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand tot percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast ook aanvaardbaar zijn, mits blijkens een locatiespecifiek onderzoek is onderbouwd dat ondanks deze kortere afstand sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de betreffende gevoelige functies.

De afstand van 50 meter in de betreffende jurisprudentie had betrekking op gewasbeschermingsmiddelen bij fruitboomgaarden en niet op gewasbeschermingsmiddelen bij bollenteelt. Bij bloembollen wordt intensief, maar neerwaarts gespoten (RIVM 'Bestrijdingsmiddelen en omwonenden', Rapport 2019-0052, 2019). Deze spuittechniek (naar beneden spuiten) zorgt voor beduidend minder drift in de lucht dan opwaartse of zijwaartse machinale bespuitingen.

In 2019 is een omvangrijk onderzoek uitgebracht van een consortium van wetenschappers waarin uitgebreid de blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen in Nederland in kaart is gebracht, specifiek bij omwonenden van bollenvelden. In het algemeen blijkt uit het onderzoek dat naast opname van de huid en inademing mensen stofdeeltjes met bestrijdingsmiddelen op hun kleding en schoenen mee kunnen dragen en dat mensen via het eten van groente en fruit uit eigen tuin bestrijdingsmiddelen binnen kunnen krijgen. De belangrijkste routes voor de blootstelling van omwonenden zijn verdamping van bestrijdingsmiddelen vanuit het bollenveld na de bespuiting en inname van bestrijdingsmiddelen via huisstof. Omdat de wind tijdens de bespuitingen niet gericht was op de huizen van omwonenden, werd in het veldonderzoek geen bijdrage via drift tijdens de bespuitingen waargenomen. Dit laatste is ook goed gebruik bij telers. Er wordt vrijwel altijd gelet op de windrichting bij bespuitingen. Het is namelijk ook in het belang van de teler dat de gespoten middelen op de gewassen terechtkomen, in het gebied van het gewas blijven en niet van het gebied afwaaien (behalve gezondheidsredenen ook vanwege de hoge kosten van arbeid (loonwerk) en kosten van gewasbeschermingsmiddelen).

Uit onderzoek in opdracht van het RIVM is dus naar voren gekomen dat er geen gezondheidsproblemen zijn die samenhangen met het wonen in de nabijheid van bollenteelt. Dit is door het College voor de toelating van gewasbeschermingsmiddelen bevestigd. In het uitwerkingsplan is desondanks veiligheidshalve een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor woonkavels die binnen 50 meter van de voor bollenteelt bestemde gronden zijn gelegen. Door deze voorwaardelijke verplichting dient te worden voorzien in een aaneengesloten jaarrond bladhoudende windhaag tussen de bollengronden en de betreffende woonbestemmingen met tuin. Deze windhaag met een minimale hoogte van 1,5 meter en breedte van 0,5 meter is geborgd in de regels van het uitwerkingsplan.

#### **4.5 Luchtkwaliteit**

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

De definitie van 'in betekenende mate' is vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur. Projecten die de concentratie NO<sub>2</sub> 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/m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> kantoor.

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

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

De ontwikkeling van Bronsgeest betreft woningbouw. Het woningbouwprogramma leidt wel tot extra verkeer maar is ruimschoots kleiner dan de toevoeging van 1.500 woningen die 'niet in betekenende mate' mate bijdraagt. In de omgeving van Bronsgeest zijn, behoudens de herontwikkeling op de hoek Van de Mortelstraat-Gooweg, geen relevante ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. De herontwikkeling van de hoek Van de Mortelstraat-Gooweg heeft betrekking op ruim 12.000 m<sup>2</sup> kantoor naar 166 woningen. Deze omzetting leidt niet tot extra verkeer op het wegennet zodat er voor Woongebied Bronsgeest geen sprake is van samenhang met andere projecten. De ontwikkeling van Bronsgeest draagt zodoende 'niet in betekenende mate' bij aan de concentraties in de buitenlucht. Verder onderzoek naar luchtkwaliteit is niet aan de orde, mede omdat er ruimschoots aan de wettelijke grenswaarden wordt voldaan.

#### **4.6 Bodemkwaliteit**

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

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

In 2018 is in het kader van het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan door IDDS een milieuhygiënisch vooronderzoek verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (kenmerk: 1808L746/BNO/rap1, d.d. 29 november 2018, zie bijlage). In 2009 was door hetzelfde bureau al een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd (rapportkenmerk 0809A338/BNO/rap1, d.d. 28 februari 2009) en in 2016 een actualiserend historisch bodemonderzoek (kenmerk: 608J612/JHA/rap1, d.d. 2 november 2016). In het onderzoek uit 2018 is geconcludeerd dat de bodem (grond en grondwater) ten hoogste licht verontreinigd zijn. De milieuhygiënische bodemkwaliteit is, zoals eerder ook is gesteld in het in 2016 uitgevoerde actualiserend historisch onderzoek, in de periode na het in 2009 uitgevoerde milieukundige bodemonderzoek niet verslechterd. De licht verhoogd gemeten gehalten / concentraties geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek en/of tot het nemen van sanerende maatregelen en vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Op verzoek van de Omgevingsdienst heeft IDDS actualiserend vooronderzoek uitgevoerd waarin ten opzichte van het onderzoek uit 2018 extra aandacht is besteed aan de voormalig aanwezige sloten en mogelijke puinpaden (kenmerk: 2009P102/SWI/rap2, d.d. 18 maart 2021, zie bijlage). Met het vooronderzoek is voldoende informatie verkregen in de ligging/kwaliteit van de gedempte sloten en voormalige puinpaden. Alhoewel aanvullend onderzoek in eerste instantie is aanbevolen wordt een dergelijk onderzoek door de Omgevingsdienst niet doelmatig geacht.

Vanwege de mogelijke verlegging van de watergang (tussen Boerenburg en de Nieuwe Vaart) is door IDDS een waterbodemonderzoek uitgevoerd (kenmerk: 2009P102/SWI/rap1 d.d. 19 maart 2021, zie bijlage). In het waterbodemonderzoek zijn de toepassingsmogelijkheden van eventueel vrijkomend slib en de vaste waterbodem weergegeven. De vrijkomende bagger en onderliggende bodem zijn verspreidbaar op het aangrenzende perceel. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het verrichten van aanvullende werkzaamheden.

Middels de verrichte bodemonderzoeken is voor het onderhavige uitwerkingsplan voldoende inzicht gekregen in de chemische kwaliteit van de bodem en het grondwater. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan.

Sinds 17 december 2022 geldt de bodembeheernota met bodemkwaliteitskaart Bronsgeest. Deze Bodembeheernota geeft aan hoe vrijgekomen grond op en in de landbodem van het plangebied Bronsgeest mag worden opgeslagen, hergebruikt of toegepast. De Bodembeheernota is opgesteld naar aanleiding van aanvullend grondonderzoek door WSP (d.d. 22 november 2021).

## **4.7 Externe veiligheid**

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

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

### **4.7.1 Risicovolle inrichtingen**

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

In en 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. De meest nabijgelegen inrichting betreft het tankstation aan de Schiestraat. Dit tankstation valt vanwege de verkoop van LPG onder het Bevi. Het invloedsgebied reikt tot een afstand van 150 meter, gemeten vanaf het vulpunt. De afstand van het vulpunt tot het plangebied bedraagt echter meer dan 300 meter zodat de LPG-opslag bij het tankstation geen gevolgen vormt voor het plangebied.

Ten zuidoosten van het plangebied is een (potentiële) gaswinlocatie van de NAM gelegen aan de Leeweg. De locatie is momenteel niet in gebruik. Voor de locatie zijn geen gegevens beschikbaar die inzicht geven in de specifieke risicosituatie. Uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering (zie paragraaf 4.4) blijkt dat de richtafstand voor gevaar 200 meter bedraagt. Daarnaast blijkt uit onderzoeken voor andere gaswinlocaties dat de PR10<sup>-6</sup>-contour over het algemeen niet tot ver buiten de grenzen van de inrichting reikt. Gezien de afstand tot het plangebied (meer dan 250 meter) kan worden geconcludeerd dat de gaswinlocatie aan de Leeweg niet zal leiden tot ruimtelijke beperkingen binnen het plangebied.

### **4.7.2 Transport gevaarlijke stoffen**

De regelgeving voor transport van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Binnen de gemeente Noordwijk is geen routing ten aanzien van gevaarlijke stoffen gedefinieerd en er is besloten deze ook niet in te stellen. In de nabijheid van Bronsgeest is echter wel een tweetal provinciale wegen (N206 en N444) aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Over de N206 worden brandbare gassen (GF3), brandbare vloeistoffen (LF 1 en LF2) en toxische vloeistoffen (LT1 en LT2) vervoerd. Het invloedsgebied (1%-letaliteit) reikt volgens de risicokaart tot 900 meter vanaf de weg. Omdat het plangebied binnen het invloedsgebied van de N206 is gelegen is onderzoek noodzakelijk.

De Van Berckelweg (N444) wordt gebruikt als bevoorradingsroute voor het LPG-tankstation aan de Schiestraat. Doordat het plangebied binnen 200 meter van deze route ligt is onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek is in 2021 in het kader van het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan door AVIV uitgevoerd. Omdat het voorliggende uitwerkingsplan tot een nadere invulling van het woongebied leidt is het onderzoek door AVIV geactualiseerd (projectnummer 235412, d.d. 29 augustus 2023, zie bijlage). Uit het onderzoek blijkt dat er bij de N444 geen sprake is van een plaatsgebonden risico. In zowel de huidige als toekomstige situatie ligt het groepsrisico onder 0.1 keer de oriëntatiewaarde. De verdere verantwoording van het groepsrisico kan daarom achterwege blijven. Wel dient het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. In de



toelichting bij het besluit dient in elk geval in te worden gegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

#### **4.7.3 Hogedruk aardgastransportleiding**

Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing. Nabij het plangebied bevindt zich een hogedruk gasleiding. De gevolgen van deze gasleiding zijn in 2021 in het kader van het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan onderzocht door AVIV. Omdat het voorliggende uitwerkingsplan tot een nadere invulling van het woongebied leidt is het onderzoek door AVIV geactualiseerd (projectnummer 235412, d.d. 29 augustus 2023, zie bijlage). Uit het onderzoek blijkt dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de beoogde herontwikkeling. Het groepsrisico is lager dan 10% van de oriëntatiewaarde en neemt niet toe door het plan. Dit betekent dat volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

#### **4.7.4 Beperkte verantwoording externe veiligheid**

Het door AVIV geactualiseerde onderzoek is voorgelegd aan de veiligheidsregio. Na ontvangst van het advies zal een verantwoording van het groepsrisico worden opgenomen in de toelichting van het voorliggende uitwerkingsplan.

P.M.

### **4.8 Natuur en ecologie**

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

De Wet natuurbescherming heeft ook betrekking op beschermde natuurgebieden, zoals de Natura 2000-gebieden. Dergelijke gebieden maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie. In en rondom Natura 2000-gebieden gelden strikte voorwaarden in verband met de instandhouding en de bescherming van de natuur.

#### **4.8.1 Natuurbescherming**

Binnen het plangebied is (provinciaal) beschermde natuur aanwezig in de vorm van de toekomstige ecologische verbindingszone tussen landgoed Offem en Nieuw Leeuwenhorst. Deze zone is onderdeel van Natuurnetwerk Nederland (zie ook hoofdstuk 3).

Bronsgeest ligt op enige afstand van de Natura 2000-gebieden 'De Coepelduynen', 'Kennemerland-Zuid' en 'Meijndel en Berkheide'. Omdat achtergronddeposities ter plaatse van de Natura 2000-gebieden deels hoger zijn dan de kritische depositiewaarden van de beschermde habitattypen en het Programma Aanpak Stikstof niet meer geldt kunnen significante effecten niet op voorhand worden uitgesloten. De effecten van de mogelijke toename in stikstofdepositie moeten daarom in een nader onderzoek worden geanalyseerd. Dit onderzoek is in het kader van het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan in 2022 door Cauberg-Huygen uitgevoerd. Daaruit bleek dat significante effecten op de instandhoudingsdoelstelling in Natura 2000-gebieden op voorhand uit te sluiten waren. Het onderzoek is door Cauberg-Huygen geactualiseerd (kenmerk: 06647-58541-02v2, d.d. 30 oktober 2023, zie bijlage) aangezien de toen geldende generieke vrijstelling vanwege bouw- en aanlegactiviteiten niet meer van kracht is én er rekening dient te worden gehouden met de meest recente Aerius calculator. Uit de actualisatie blijkt dat tijdens de bouwphase er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zijn. Voor de gebruiksfase is de stikstofdepositie vanwege de maximale planologische mogelijkheden van het nieuwe plan vergeleken met de effecten vanwege de bestaande, planologisch legale situatie direct voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie in de

toekomstige situatie niet toeneemt ten opzichte van de referentiesituatie. Er is zodoende geen vergunning benodigd ingevolge de Wet natuurbescherming.

#### 4.8.2 Soortenbescherming

Ten behoeve van het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan is nagegaan of de ontwikkeling van een deel van het plangebied tot woongebied gevolgen heeft voor beschermde soorten. Door Els & Linde BV is daarvoor eerst een quick scan ecologie uitgevoerd (projectnummer 20.188, d.d. 7 april 2021 en aangevuld op 30 januari 2022, zie bijlage). In de quick scan is gekeken naar zowel de locatie van het toekomstige woongebied als de omgeving. Daaruit blijkt het volgende:

- Vegetatie en planten: beschermde vegetatie en planten zijn niet aanwezig en ook niet te verwachten.
- Zoogdieren: ter plaatse van het toekomstige woongebied zijn geen gebouwen of bomen aanwezig die geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. Boven de watergangen zijn wel foeragerende vleermuizen te verwachten en tussen en rond de bomen in de omgeving is sprake van geschikte dekking voor vleermuizen om te foerageren. Vliegroutes van vleermuizen zijn mogelijk in de omgeving, zoals langs de randen van de tuinen van de vrijstaande woningen en het parkeerterrein aan de noordwestzijde. Ook de watergangen/sloten rond de akkers, de Nieuwe Vaart en de bomenrijen langs de provincieweg N206 zijn potentiële vliegroutes. Voor wat betreft andere zoogdieren is er een kans op de aanwezigheid van laag beschermde soorten als hazen, egels en muizen. Ter plaatse van het toekomstige woongebied is een kleine kans op de aanwezigheid van kleine marters. Het gaat daarbij om de ruigte nabij de rotonde van de N444. Marters kunnen ook voorkomen in de omgeving.
- Vogels: er zijn ter plaatse van het toekomstige woongebied geen gebouwen of ruimtes aanwezig die voor huismussen of gierzwaluwen geschikt zijn om te nestelen. Huismussen en gierzwaluwen kunnen op voorhand worden uitgesloten. Deze vogels kunnen wel in de omgeving voorkomen. Nesten van andere jaarrond beschermde vogels als buizerd, ransuil en andere roofvogels en uilen zijn niet aangetroffen en gelet op het ontbreken van bomen en andere geschikte elementen ter plaatse van het toekomstige woongebied ook niet mogelijk. Voor algemene broedvogels is er voldoende mogelijkheid om zich in bomen en struiken in de omgeving te vestigen en te broeden of langs oevers van watergangen. Op de akkers zijn veldleeuweriken zijn waargenomen terwijl ook patrijzen te verwachten zijn. De akkers zijn geschikt foerageergebied voor ooievaars die op zo'n 300 meter ten noordoosten van het toekomstige woongebied zijn aangetroffen op een speciale nestpaal.
- Herpetofauna en vissen: in de Nieuwe vaart en andere watergangen zijn vissen en amfibieën te verwachten. Uit eerder onderzoek is gebleken dat de aanwezigheid van rugstreeppadden niet waren uit te sluiten vanwege mogelijk geschikte winterbiotoop ter plaatse van de akkers. Er is vervolgens ook afdoend onderzoek verricht waaruit bleek dat de soort niet aanwezig is. Er zijn enkele waarnemingen aan de overzijde van de N206. De kans dat de dieren de weg oversteken en het plangebied bevolken is onwaarschijnlijk. Ook aan de overzijde van de N206 is namelijk geschikt habitat aanwezig waardoor de dieren geen noodzaak hebben te dispergeren. De afwezigheid van de rugstreeppad is met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid vast te stellen. Strikt beschermde soorten zijn niet te verwachten in de wateren.
- Overige soorten: er zijn, gezien de voorkomende biotopen, geen beschermde bijzondere insecten of overige soorten te verwachten. Deze soorten stellen hoge eisen aan hun leefgebied en het gebied voldoet hier niet aan. De aanwezigheid van beschermde overige soorten wordt daarom uitgesloten.

Omdat uit de quick scan bleek dat er een kleine kans was op de aanwezigheid van kleine marters in de ruigte nabij de rotonde van de N444 is door Els & Linde BV nader onderzoek uitgevoerd (zie hierna). De aanwezigheid van overige strikt beschermde soorten kan ter plaatse van het toekomstige woongebied worden uitgesloten. Een afdoend onderzoek naar overige beschermde soorten is niet noodzakelijk.

Het potentieel aanwezige jachtgebied langs de watergang voor de vleermuis moet zo veel mogelijk donker blijven. Bij de inrichting van de ecologische verbindingszone(s) wordt geadviseerd deze tevens voor vleermuizen in te richten. Voor de mogelijke vliegroutes in de

omgeving, zoals langs de randen van de tuinen van de vrijstaande woningen en het parkeerterrein aan de noordwestzijde, werd onderzoek geadviseerd.

De patrijs, veldleeuwerik, haas en ooievaar zijn niet het jaarrond beschermd. De eventuele afname van het foerageergebied kan leiden tot een verhoogde druk op de populatie. Geadviseerd werd om na te gaan of het foerageergebied van deze soorten elders in de polder kan worden verbeterd.

Met de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels. Deze kunnen voorkomen in de aanwezige bomen en struiken, maar ook op de grond (patrijs). Er moet rekening gehouden worden met het broedseizoen voor en tijdens de werkzaamheden. Geadviseerd wordt om de werkzaamheden buiten deze periode te starten.

Naar aanleiding van de quick scan is vanwege de mogelijke aanwezigheid van marterachtigen en essentiële vliegroutes vleermuizen ter plaatse van het toekomstige woongebied door Els & Linde afdoend onderzoek uitgevoerd (projectnummer 21.223, d.d. 15 december 2021, zie bijlage). Uit het afdoend onderzoek blijkt dat de aanwezigheid van marterachtigen kan worden uitgesloten. Ook is er geen sprake van een vliegroute van vleermuizen. Het onderzoek naar het foerageergebied van patrijs, veldleeuwerik, haas en ooievaar is momenteel in uitvoering. De resultaten van dit onderzoek zullen in een later stadium worden verwerkt in het uitwerkingsplan, na de terinzagelegging van het ontwerpuitwerkingsplan.

P.M.

Gelet op de quick scan en het afdoend onderzoek leidt de voorgenomen herontwikkeling tot woongebied niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen die in de Wet natuurbescherming zijn opgenomen ten aanzien van soorten. Er is daardoor geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat deze conclusie niet meer actueel zou zijn. Het uitwerkingsplan is daarmee uitvoerbaar voor wat betreft het onderdeel soortenbescherming.

## **4.9 Archeologie en cultuurhistorie**

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

### **4.9.1 Archeologie**

Op grond van de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart gemeente Noordwijk (2020) en de bijbehorende Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Noordwijk (2020) gelden in het plangebied diverse verwachtingen op archeologische sporen.

In het plangebied zijn zodoende verschillende archeologische waarden aan de orde. Daardoor is het plangebied ingedeeld in categorie 1a en 1b, 5, 6, 8, 11 en 12. Per categorie is aangegeven tot welke omvang en/of diepte er vrijstelling van archeologisch vervolgonderzoek geldt.

De verwachtingszones 1 (a en b), 5, 6, 8 en 11 uit de Archeologische beleidsadvieskaart zijn door middel van zogenaamde dubbelbestemmingen vastgelegd in het vastgestelde bestemmingsplan. Deze dubbelbestemmingen werken automatisch door in het voorliggende uitwerkingsplan. Door middel van deze archeologische dubbelbestemmingen zijn de archeologische belangen in het plangebied in voldoende mate gewaarborgd. Voor categorie 12 geldt dat deze gronden volledig zijn vrijgegeven waardoor hier geen archeologische dubbelbestemming is toegepast.

Mede vanwege de divers archeologische verwachtingen is in 2022 door Archeologisch Onderzoek Leiden bv een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (d.d. april 2022, zie bijlage). Uit het onderzoek volgt dat in het plangebied alleen natuurlijke of sporen en/of mobiele vondsten zijn aangetroffen uit de late middeleeuwen of Nieuwe tijd. Deze gebieden krijgen een lage waardering. Geadviseerd wordt om het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling en geen restricties op te leggen met betrekking tot archeologie.

Naar aanleiding van het proefsleuvenonderzoek en het daarin opgenomen selectieadvies heeft het college een selectiebesluit genomen. Het archeologische waarderingsrapport is geaccordeerd waarmee het plangebied Bronsgeest in het kader van archeologie is vrij gegeven voor ontwikkeling. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen en of een werk worden zodoende geen nadere archeologische voorwaarden verbonden in de vorm van opgravingen, technische maatregelen in de bodem en/of begeleiding door een deskundige archeoloog.

#### 4.9.2 Cultuurhistorie

Voor wat betreft de cultuurhistorie kunnen de Atlas Leefomgeving, de provinciale kwaliteitskaart en de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS) als hulpmiddel gebruikt worden om inzicht te verschaffen in de aanwezigheid van cultuurhistorische elementen. Gelet op deze kaarten is er in het plangebied van het uitwerkingsplan geen bijzonder te beschermen cultuurhistorisch element aanwezig. Alleen de buiten het plangebied gelegen Gooweg heeft waarde. Het betreft een historisch landschappelijke lijn van redelijk hoge waarde die onderdeel is van de Landgoederenzone: een langgerekte, min of meer aaneengesloten verzameling landgoederen, die loopt over de oude duinenrij van Monster naar Haarlem. Deze landschappelijke tegenhanger van de grachtengordel vormt een aantrekkelijke oase van groen in de Randstad.

De ontwikkeling van Bronsgeest heeft geen gevolgen voor de historisch landschappelijke lijn ter plaatse van de Gooweg. Wel is de intentie om bij te dragen aan een versterking van de Landgoederenzone. Om de cultuurhistorische belangen in voldoende mate te borgen én rekening te houden met (niet-beschermde) cultuurhistorische kwaliteiten, is in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan bepaald dat er ten behoeve van de uitwerking van de bestemming een cultuurhistorische effectrapportage dient te worden uitgevoerd. Bij de stedenbouwkundige uitwerking van het gebied kan dan beter rekening gehouden worden met de aanwezige waarden en kwaliteiten.

Door BAAC is in 2022 een Cultuurhistorische Effectrapportage (CHER) uitgevoerd (kenmerk: BAAC-rapport V-22.0289, d.d. 30 september 2022, zie bijlage). Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied van nature deel uitmaakt van de overgang van een hoger gelegen strandwal naar een lager gelegen strandvlakte in het zuidoosten. Dit natuurlijke landschap bepaalde voor een belangrijk deel de inrichting van het cultuurlandschap met grootschalige noordoost-zuidwest georiënteerde structuren. Het noordwestelijke, hoger gelegen gebied maakte deel uit van een gebied met akkers (westelijke deel plangebied) en bos (noordelijke deel) en werd aan de noordwestzijde begrensd door een noordwest-zuidoost georiënteerde doorgaande weg, terwijl het lager gelegen zuidoostelijke deel van het plangebied in gebruik was als grasland en aan de zuidoostzijde werd begrensd door een noordoost-zuidwest georiënteerde wetting. De verkaveling, die dwars op de hoofdstructuur lag, bestond uit brede strookvormige kavels. Het gebied was overwegend onbebouwd, waarbij (tijdelijk) wel sprake zal zijn geweest van (kleine) schuren. De bebouwing in de omgeving bevond zich in ijle bebouwingslinten langs de aanwezige (water)wegen.

In de loop van de 19e en het begin van de 20e eeuw is het gebied in gebruik genomen voor de bollenteelt. De verkaveling is hierbij sterk verkleind, waardoor er sprake was van smalle strookvormige percelen met op de perceelsgrenzen heggen of singels, opgedeeld in kleinere kavels. Tevens zijn in deze periode de toegangswegen uitgebreid die het gebied inliepen. De oude wetting aan de zuidoostzijde van het plangebied is in deze periode rechtgetrokken en later verbreed. Na de Tweede Wereldoorlog zijn de percelen sterk vergroot waardoor min of meer blokvormige percelen zijn ontstaan met een oriëntatie die meer evenwijdig aan de strandwal ligt. Tegelijkertijd is het gebied ontzand, waardoor het natuurlijke contrast tussen de hoger gelegen strandwallen en de lager gelegen strandvlakte is verdwenen. Het bos in het noordelijke deel van het plangebied is gekapt en omgevormd in akker. Dwars door het gebied is een nieuwe, brede waterloop gegraven. Hoewel de historische structuur en het karakter als gevolg van deze ingrepen is aangetast, zijn er nog wel cultuurhistorische waarden aanwezig in het plangebied. Dit zijn:

- noordoost-zuidwest georiënteerde hoofdstructuur;
- restant historische verkaveling;
- agrarisch gebruik;
- landschappelijk contrast.





Afbeelding: cultuurhistorische waarden

Als gevolg van de geplande ingrepen zal een deel van de cultuurhistorische waarde, het agrarisch gebruik, per definitie verdwijnen. Bij het plan voor het woongebied is echter rekening gehouden met de landschappelijke structuur van het gebied, waardoor de hoofstructuur niet zal worden aangetast en deels door de aanleg van een parkzone en centrale laan wordt benadrukt binnen het plan. Het plan om een noordwest-zuidoost georiënteerd stratenpatroon te realiseren, sluit aan op het (inmiddels grotendeels verdwenen) historische patroon van toegangswegen (langs de percelering), die vanaf de Gooweg het agrarische gebied ontsloten. Het landschappelijke contrast wordt behouden door de wijk te omringen met een groenzone.

Bij de planopzet wordt ingezet op het realiseren van een robuuste landschappelijke overgang tussen woonbebouwing en landgoederenzone enerzijds en tussen woonbebouwing en het open



weidegebied anderzijds. De oorspronkelijke gebiedskenmerken als het noordelijke en oostelijke slotenpatroon vormen daarbij de grens.

Het kenmerkende polderpatroon met orthogonaal stelsel van landerijen vormt de aanleiding voor de structuur/opzet van de wijk. Door een groene structuur wordt aangesloten op de diverse en cultuurhistorische waarden rondom het woongebied: de landgoederenzone met aanliggende ecologische verbindingzone en het open weidegebied en de Van Berckelweg, de belangrijkste toegangsweg tot het dorp in het zuidoosten. Daarnaast is de structuur zodanig gekozen dat er vanaf de interne ontsluitingsweg (vanaf de Van Berckelweg) een aantal zichtlijnen ontstaan richting het open weidegebied. Dit versterkt het buitengevoel en markeert de positie en betekenis van de wijk in een open weidegebied.

Geconcludeerd wordt dat door de geringe cultuurhistorische waarden in het plangebied, maar vooral door de wijze waarop de historische structuur in de plannen is verwerkt, de cultuurhistorische waarde van het gebied niet of nauwelijks wordt aangetast en zelfs wordt versterkt, zoals bij de parkzone..

#### 4.10 Water

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

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

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

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

##### 4.10.1 Waterkering

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

##### 4.10.2 Waterkwantiteit

Binnen het plangebied zijn momenteel geen watergangen aanwezig maar in het voorliggende uitwerkingsplan is wel een nieuwe watergang voorzien, als overgang tussen de ecologische verbindingzone en de parkzone. Om te lage grondwaterstanden op de kavels langs de Gooweg te voorkomen dient deze watergang het peil van Noordzijderpolder-Zuid te krijgen.

Het oppervlak van de nieuwe watergang bedraagt circa 1.620 m<sup>2</sup>. De watergang verbindt de tussen Boerenburg en de Nieuwe vaart gelegen watergang met de watergang langs de Van Berckelweg. In het verleden is verder, vooruitlopend op de ontwikkeling van Bronsgeest, middels watervergunning V52310 3.300 m<sup>2</sup> water gegraven. Beide oppervlaktes komen ten gunste van de waterbalans, als zijnde nieuw water.

Bij een toename van verharding met meer dan 500 m<sup>2</sup> hanteert Rijnland de eis dat binnen het betreffende peilgebied 15% van het extra verharde oppervlak als open water dient te worden gecompenseerd. Deze eis is ook als uitwerkingsregel in de regels van het vastgestelde bestemmingsplan opgenomen.

Op basis van de stedenbouwkundige onderlegger is de navolgende waterbalans opgesteld.

| Waterbalans          | (m2)   | Factor | (m2)   | (m2) |
|----------------------|--------|--------|--------|------|
| Verharding           | 25.442 | 1,0    | 25.442 |      |
| Tuinen               | 15.712 | 0,5    | 7.856  |      |
| Bebouwing            | 14.185 | 1,0    | 14.185 |      |
| Vervallen verharding | 315    | 1,0    | 315    |      |

|                                    |       |     |               |              |
|------------------------------------|-------|-----|---------------|--------------|
| Subtotaal verharding               |       |     | <b>47.168</b> |              |
| 15% compensatie                    |       |     |               | 7.075        |
| Compensatie dempen                 | 999   | 1,0 | 999           |              |
| <b>Benodigd water</b>              |       |     |               | <b>8.074</b> |
| Reeds gegraven                     | 3.300 | 1,0 | 3.300         |              |
| Nieuw te graven in plan            | 3.400 |     | 3.400         |              |
| Nieuw te graven buiten plan L vorm | 240   | 1,0 | 240           |              |
| <b>Graven n.t.b</b>                |       |     |               | <b>1.134</b> |

Er is nog 1.134 m<sup>2</sup> aan open water benodigd. Dit benodigde water zal in of rond het plangebied worden aangelegd.

Er dient te worden voldaan aan de eisen voor waterberging van de Waterschapsverordening van het Hoogheemraadschap Rijnland. Hiervoor dient een vergunning te worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap. Bij een toename van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> verhard oppervlak dient in 24 uur minimaal 90 millimeter neerslag te worden opgevangen binnen het plangebied.

#### 4.10.3 Ondergronds bouwen

Vooralsnog is geen sprake van ondergronds bouwen. Wanneer ondergronds gebouwd gaat worden dient, mede wegens de gedeeltelijke ligging op een strandwal, rekening te worden gehouden met mogelijke effecten op het grondwater, waarnaar dan onderzoek nodig zal moeten worden uitgevoerd. In het bestemmingsplan en dus ook het voorliggende uitwerkingsplan is hiervoor een nadere eisenregeling opgenomen.

Aanvullend geldt nog dat door Fugro een geohydrologische quick scan is uitgevoerd om zo de kansen en risico's te benoemen voor de invulling van het inrichtingsplan (projectnummer 6422-212921, d.d. 21 maart 2023, zie bijlage).

#### 4.10.4 Overige wateraspecten

In het gebied is reeds een stuw aanwezig. Deze voert het water vanuit Boerenburg en het westelijk gelegen gebied af. De stuw moet bereikbaar gemaakt zijn voor onderhoudsvrachtwagens.

#### 4.10.5 Toets

Het Hoogheemraadschap is indertijd in de gelegenheid gesteld om het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan te toetsen. Voor werkzaamheden of het realiseren van bouwwerken is momenteel de Keur van Rijnland het toetsingskader maar na 1 januari de waterschapsverordening.

### 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 bevinden zich echter geen planologisch relevante kabels en leidingen of andere beperkingen.

### 5.1 Algemeen

De geldende bestemming 'Woongebied - Uit te werken' ter plaatse van het plangebied maakt het mogelijk om een uitwerkingsplan op te stellen om zo de geldende bestemming uit te werken. Daarbij dient te worden voldaan aan de uitwerkingsregels die zijn aangegeven in de uit te werken bestemming:

#### A. Gebruiksregels:

1. *In artikel 13.2.1 is voor wonen een maximum van 350 (zorg)woningen vastgelegd, met dien verstande dat:*
  - a. *minimaal 30% van het aantal (zorg)woningen dient te worden gerealiseerd als sociale huurwoning;*
  - b. *minimaal 15% van het aantal (zorg)woningen dient te worden gerealiseerd als middeldure huurwoning;*
  - c. *minimaal 25% van het aantal (zorg)woningen dient te worden gerealiseerd als middeldure koopwoning;*

In het uitwerkingsplan is in de bouwregels vastgelegd dat het aantal woningen niet meer dan 350 bedraagt, waarbij ook de genoemde minimum percentages voor sociale huur, middeldure huur en middeldure koop zijn opgenomen.

2. *De gronden die zijn gelegen in een zone van 10 meter vanaf de bestemmingsgrens langs de Van Berckelweg dienen een invulling met groenvoorzieningen en/of water te krijgen. De zone met groenvoorzieningen en/of het water mag slechts worden doorbroken door een verkeersontsluiting ter hoogte van de rotonde Van Berckelweg-Overleek en door fiets- en voetpaden:* De in het plangebied gelegen gronden die binnen een zone van 10 meter vanaf de bestemmingsgrens langs de Van Berckelweg zijn gelegen, zijn bestemd als 'Groen - 1'. Binnen deze bestemming zijn onder meer groenvoorzieningen, water en fiets- en voetpaden toegestaan. Alleen de gronden nabij de kruising van de Van Berckelweg en Overleek zijn bestemd als 'Verkeer' vanwege de benodigde verkeersontsluiting.
3. *De gronden die zijn gelegen in een zone van 10 meter vanaf de bestemmingsgrens met de bestemming 'Agrarisch - Bollenteelt' of de bestemming 'Water' dienen een invulling met groenvoorzieningen te krijgen. De zone met groenvoorzieningen mag slechts worden doorbroken door fiets- en voetpaden:* De naar het bollenteeltgebied gerichte rand van het woongebied is bestemd als 'Groen - 1'. Binnen deze bestemming zijn onder meer groenvoorzieningen, water en fiets- en voetpaden toegestaan. Er wordt daarmee voldaan aan de minimale afstandsmaat van 10 meter.
4. *Aan de westzijde van de uit te werken bestemming is een strook aangeduid als 'specifieke vorm van woongebied - parkzone'. Ter plaatse van die aanduiding dient rekening te worden gehouden met de aanleg en/of instandhouding van een groenzone waarbij naast groenvoorzieningen en water ook kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen en uitstekende delen van naastgelegen gebouwen zijn toegestaan. Daarbij dat:*
  - a. *maximaal 15% van de als 'specifieke vorm van woongebied - parkzone' gronden mag worden gebruikt voor kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;*
  - b. *maximaal 10% van de als 'specifieke vorm van woongebied - parkzone' gronden mag worden gebruikt voor uitstekende delen van naastgelegen gebouwen.*

De in het bestemmingsplan als 'specifieke vorm van woongebied - parkzone' aangeduide zone is bestemd als 'Groen - 1' en aangeduid als 'park'. Binnen deze bestemming zijn onder meer groenvoorzieningen, water en fiets- en voetpaden toegestaan en, ter plaatse van de aanduiding 'park', ook kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen. Aanvullend is in de specifieke gebruiksregels bepaald dat maximaal 1.292 m<sup>2</sup> van de als 'park' aangeduide gronden mag worden gebruikt voor kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen. Dit oppervlak komt overeen met maximaal 15% van de als 'specifieke vorm van woongebied - parkzone' aangeduide gronden in het bestemmingsplan.

5. *Eveneens aan de westzijde van de uit te werken bestemming is een strook aangeduid als 'specifieke vorm van woongebied - zoekgebied watergang'. Ter plaatse van de aanduiding dient een watergang met een breedte van 2 meter te worden gerealiseerd, waarbij de watergang nagenoeg evenwijdig aan de bestemming 'Natuur - 1' is gelegen: De meest westelijke strook van het plangebied is bestemd als 'Water'. Binnen deze bestemming is alleen het gebruik als water toegestaan. De bestemming heeft een breedte van meer dan 2 meter en is evenwijdig gelegen aan de buiten het plangebied gelegen bestemming 'Natuur - 1'.*
6. *Met betrekking tot de waterhuishouding gelden de volgende voorwaarden:*
  - a. *er geldt een minimum oppervlak aan water van 15% ten opzichte van de totale toename aan verharding zoals deze in de uitwerking / de uitwerkingsplannen mogelijk wordt gemaakt, gerekend ten opzichte van de situatie ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan;*
  - b. *het verharden van aan hoofdbebouwing grenzende tuinen en erven is toegestaan mits deze gronden voor niet meer dan 50% worden verhard;*

Zoals ook in paragraaf 4.10 is aangegeven leidt het uitwerkingsplan tot een toename aan verharding. Deze toename zal met 15% worden gecompenseerd.
7. *Er dient rekening te worden gehouden met de aanleg van minimaal 7,5 m<sup>2</sup> openbaar groen per woning: in het voorliggende uitwerkingsplan zijn maximaal 350 woningen toegestaan. Gelet op de eis van minimaal 7,5 m<sup>2</sup> openbaar groen per woning dient bij de inrichting van het woongebied te worden uitgegaan van 2.625 m<sup>2</sup> openbaar groen. In het uitwerkingsplan is aan circa 17.500 m<sup>2</sup> de bestemming 'Groen - 1' gegeven. Er wordt daarmee ruimschoots voldaan aan de inrichtingseis van 7,5m<sup>2</sup> openbaar groen per woning.*
8. *Er dient rekening te worden gehouden met de aanleg van voldoende speelvoorzieningen door minimaal 3% van de uit te geven gronden voor wonen in te richten voor speelruimte: Zoals hiervoor is aangegeven is een oppervlak van circa 17.500 m<sup>2</sup> bestemd als 'Groen - 1'. Binnen deze bestemming zijn speelvoorzieningen toegestaan. Er is daarmee meer voldoende ruimte voor de realisatie van 3% speelvoorzieningen.*
9. *Er dient rekening te worden gehouden met voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig artikel 30.3 (Overige regels) In subparagraaf 4.2.2 is nader ingegaan op het parkeren van auto's en fietsen. De overige regel met de dynamische verwijzing naar het gemeentelijk parkeerbeleid is ook onderdeel van het uitwerkingsplan. Elke aanvraag omgevingsvergunning wordt daarom getoetst aan deze regel zodat geborgd is dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.*
- B. Bouwregels:
  1. *Gebouwen zijn slechts toegestaan binnen het bouwvlak: In het uitwerkingsplan zijn diverse bouwvlakken toegepast en in de bouwregels is bepaald dat gebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen een bouwvlak. Alle bouwvlakken zijn gelegen binnen de oorspronkelijke bouwvlakken in het vastgestelde bestemmingsplan.*
  2. *Er geldt een maximum bebouwingspercentage van 90% per bouwvlak: In het vastgestelde bestemmingsplan zijn in totaal drie bouwvlakken toegepast. Het grootste bouwvlak heeft een oppervlak van 62.015 m<sup>2</sup>, het kleinste bouwvlak een oppervlak van 564 m<sup>2</sup> en het andere bouwvlak een oppervlak van 5.832 m<sup>2</sup>. Deze bouwvlakken mogen bij een maximum bebouwingspercentage van 90% voor respectievelijk maximaal 55.814 m<sup>2</sup>, 508 m<sup>2</sup> en 5.249 m<sup>2</sup> worden bebouwd. De binnen het grootste oorspronkelijke bouwvlak geprojecteerde bouwvlakken van het uitwerkingsplan zijn kleiner en in sommige gevallen geldt boven een maximum bebouwingspercentage. Binnen het kleinste oorspronkelijke bouwvlak is in het uitwerkingsplan geen bouwvlak voorzien. Bij het overige oorspronkelijke bouwvlak is in het uitwerkingsplan een vergelijkbaar bouwvlak opgenomen maar voor dit bouwvlak is een maximum bebouwingspercentage van 90% opgenomen. Er wordt daarmee overal voldaan aan de eis van maximaal 90% bebouwing per bouwvlak.*
  3. *De maximum bouwhoogte van grondgebonden woningen en overige gebouwen bedraagt 13 meter: Voor alle grondgebonden woningen is in de regels een maximum bouwhoogte van 13 meter vastgelegd.*
  4. *De maximum bouwhoogte van gestapelde woningen bedraagt:*
    - a. *17,5 meter voor maximaal 90% van het te bebouwen deel als bedoeld onder 2;*
    - b. *21 meter voor maximaal 10% van het te bebouwen deel als bedoeld onder 2 waarbij het aantal bouwlagen niet meer dan 6 mag bedragen en de afstand van de bebouwing tot de bestemmingsgrens van 'Woongebied - Uit te werken' minimaal 50 meter bedraagt.*

Gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan voor gronden die zijn aangeduid als 'gestapeld'. Voor alle gestapelde woningen is in de regels een maximum bouwhoogte van 17,5 dan wel 21 meter vastgelegd. De maximum bouwhoogte van 21 meter geldt alleen voor de gronden die op een afstand van 50 meter van de grens van de uit te werken bestemming zijn gelegen.

5. *in afwijking van het bepaalde onder 3 en 4 geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied – afwijkende bouwhoogtes' een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 11 meter. Deze aanduiding is toegepast bij het uit te werken bestemmingsvlak achter Gooweg 22-24. Hier zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan:* De zone achter Gooweg 22-24 is aangeduid als 'vrijstaand'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan met een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 11 meter.
6. *Gebouwde collectieve parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan in een kelder of souterrain* Deze eis is als bouwregel opgenomen in het uitwerkingsplan. Overigens zijn er vooralsnog geen gebouwde collectieve parkeervoorzieningen voorzien.
- C. Regels met betrekking tot ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten:
  1. *Bij uitwerking dient rekening te worden gehouden met de ruimtelijke kwaliteiten als bedoeld in de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland:* In paragraaf 3.2.2 is bij de beschrijving van de provinciale Omgevingsverordening ingegaan op de ruimtelijke kwaliteiten van het plangebied en de wijze waarop hier rekening mee is gehouden in de planvorming.
  2. *De toelichting van het uitwerkingsplan bevat een beeldkwaliteitsparagraaf waarin de ruimtelijke kwaliteiten als bedoeld in de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland nader zijn uitgewerkt:* In paragraaf 2.3.6 is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen. Daarin is ook ingegaan op de ruimtelijke kwaliteiten
  3. *Bij de uitwerking dient rekening te worden gehouden met ter plaatse en rondom de bestemming aanwezige cultuurhistorische kwaliteiten waarbij een cultuurhistorische effectrapportage dient te worden opgesteld:* In het kader van de planvorming is een Cultuurhistorische Effectrapportage (CHER) uitgevoerd. Daaruit blijkt dat door de geringe cultuurhistorische waarden in het plangebied, maar vooral ook door de wijze waarop de historische structuur in de plannen is verwerkt, de cultuurhistorische waarde van het gebied niet of nauwelijks wordt aangetast. Korthedshalve wordt verwezen naar subparagraaf 4.9.2.
- D. Regels met betrekking tot bedrijven en milieuzonering:
  1. *Bij uitwerking dient rekening te worden gehouden met de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en voorzieningen:* In het voorliggende uitwerkingsplan is rekening gehouden met milieuzonering. Korthedshalve wordt verwezen naar subparagraaf 4.4.
- E. Regels met betrekking tot geluidhinder:
  1. *Het bouwen van woningen is uitsluitend toegestaan indien de gevels zijn uitgevoerd als dove gevel welke voorwaarde geldt voor gevels die zijn gelegen binnen de geluidzones voor wegen, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat, al dan niet door geprojecteerde afschermende bebouwing of het toepassen van vliesgevels de geluidbelasting op de gevels van de woningen en andere geluidgevoelige gebouwen ten gevolge van elk van deze zones lager of gelijk is aan:*
    - a. *de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder of*
    - b. *de voor deze gebouwen vastgestelde hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.*In het kader van het voorliggende uitwerkingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat er voor de nieuwbouw geen dove gevel nodig is. Wel zullen er hogere waarden worden vastgesteld.

## 5.2 Planvorm

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

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



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

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

### **5.2.1 Verbeelding en regels**

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

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

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

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

De regels van het uitwerkingsplan zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken (zie ook paragraaf 5.3). In het eerste hoofdstuk worden de begrippen en wijze van meten behandeld. Deze hebben als doel begrippen in de regels te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten die zijn opgenomen in de regels dienen te worden gemeten.

In het tweede hoofdstuk zijn de regels opgenomen, die betrekking hebben op alle bestemmingen die in het uitwerkingsplan zijn opgenomen.

Het derde en vierde hoofdstuk omvat een aantal regels, die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele uitwerkingsplan gelden.

### **5.2.2 Bestemmingsvlak en bouwvlak**

Het gehele plangebied van dit uitwerkingsplan is opgedeeld in bestemmingsvlakken. De voorkomende bestemming(svlak)en zijn:

- Groen - 1;
- Verkeer;
- Water;
- Woongebied;
- Waarde - Archeologie – 1 t/m 4.

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

### **5.2.3 Aanduidingen**

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

## **5.3 Opbouw regels**

### **5.3.1 Inleidende regels**

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

Artikel 1 bevat de verklaring van in de planregels voorkomende begrippen. In aanvulling op de in het SVBP 2012 voorgeschreven begripsbepalingen is een aantal begrippen opgenomen

waarvan een nadere verklaring in aanvulling op het normale spraakgebruik van belang is voor een goede interpretatie van het juridische normenkader.

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

### **5.3.2 Bestemmingsregels**

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

In een bestemmingsregel wordt aangegeven waarvoor en – zo nodig – hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Ter bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid dient hierbij een vaste volgorde te worden aangehouden. Voor zover voor het betrokken uitwerkingsplan 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.

#### Groen - 1

De randen en overige structuurbepalende groenstroken zijn bestemd als 'Groen - 1'. Binnen deze bestemming zijn naast groenvoorzieningen ook speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden en water toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'park' mogen de gronden ook worden gebruikt voor kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Voor andere bouwwerken geldt een maximale bouwhoogte.

In lid 3 is vastgelegd dat voor kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen een maximum oppervlak van 1.292 m<sup>2</sup> geldt. Dit maximum oppervlak is gebaseerd op de uitwerkingsregel dat maximaal 15% van de in het bestemmingsplan als 'specifieke vorm van woongebied - parkzone' aangeduide gronden mag worden gebruikt voor kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen. Het oppervlak van het aanduidingsvlak in het geldende bestemmingsplan bedraagt circa 8.615 m<sup>2</sup>. Het oppervlak van 1.292 m<sup>2</sup> is 15% van 8.615 m<sup>2</sup>..

## Verkeer

De openbare verkeersruimte is grotendeels bestemd als 'Verkeer'. De gronden mogen worden gebruikt voor o.a. verkeersareaal (zie artikel 1), parkeren, pleinen, groenvoorzieningen en water.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van nutsgebouwen. Voor gebouwen en andere bouwwerken gelden maximale bouwhoogtes. Daarbij dient er rekening te worden gehouden met de onderdoorgang (viaduct) van de N206, ter hoogte van de Van Berckelweg.

## Water

De nieuwe waterloop aan de westzijde is bestemd als 'Water'. De gronden mogen worden gebruikt voor water en bruggen met bijbehorend verkeersareaal.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Voor andere bouwwerken gelden maximale bouwhoogtes.

## Woongebied

De zones waar woningen komen zijn bestemd als 'Woongebied'. Binnen deze bestemming is het gebruik als wonen toegestaan, evenals aan huis verbonden beroepen en bedrijven (zie artikel 1). In lid 3 zijn specifieke gebruiksregels opgenomen voor de aan huis verbonden beroepen en bedrijven. Binnen de bestemming zijn verder onder meer tuinen, erven en verhardingen, parkeren, verkeersareaal, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water toegestaan.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen waarbij geldt dat hoofdgebouwen en eventuele ondergrondse parkeervoorzieningen alleen zijn toegestaan binnen de bouwvlakken. De opgenomen bouwvlakken zijn gebaseerd op de stedenbouwkundige onderlegger. Voor zowel de hoofdgebouwen als andere bouwwerken zijn bouwregels opgenomen die onder meer vastleggen wat het maximum bebouwingspercentage, de maximale bouwhoogte en het aantal woningen mag bedragen. Bij het aantal woningen geldt een woningsegmentering conform de uitwerkingsregels in het geldende bestemmingsplan. De bouwregels voor bijbehorende bouwwerken en dakkapellen zijn conform de gemeentelijke standaard.

In lid 2 zijn ook voorwaardelijke verplichtingen opgenomen met betrekking tot geluid en de nabijgelegen bollenteelt. De voorwaardelijke verplichting met betrekking tot geluid is mede gebaseerd op het gemeentelijk geluidbeleid. De voorwaardelijke verplichting leidt er toe dat een woning en/of tuin die binnen 50 meter van de bollenteeltgronden is gelegen, pas in gebruik mag worden genomen als er tussen de betreffende woning en/of tuin en de bollenteeltgronden een volblad windhaag is aangelegd die aan enkele minimale eisen voldoet.

## Waarde - Archeologie - 1 t/m 4

Op basis van de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart gemeente Noordwijk (2020) en de bijbehorende Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Noordwijk (2020, zie paragraaf 3.3.2) zijn er binnen het plangebied verschillende archeologische verwachtingszones. Deze zones zijn in het bestemmingsplan door middel van dubbelbestemmingen weergegeven. Door middel van deze dubbelbestemmingen zijn deze zones mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. Dat houdt in geval van bouwwerkzaamheden in dat er eerst een KNA-conform archeologisch onderzoek (zie artikel 1 voor begripsbepaling) moet worden overlegd indien de bouwwerkzaamheden betrekking hebben op een gebied met een bepaalde omvang en de bouwwerkzaamheden op een bepaalde diepte plaatsvinden. In het belang van de archeologische waarden kunnen vervolgens voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning. Ook kunnen burgemeester en wethouders besluiten geen omgevingsvergunning te verlenen indien dat nodig is in het belang van de eventueel aanwezige archeologische waarden. Voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden in de bodem kan gelet op lid 3 een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden noodzakelijk zijn. Indien een dergelijke vergunning nodig is kan deze pas worden verleend indien er een KNA-conform archeologisch onderzoek is ingediend. In het belang van de archeologische waarden kunnen vervolgens voorschriften

worden verbonden aan de vergunning. Ook kunnen burgemeester en wethouders besluiten geen omgevingsvergunning te verlenen indien dat nodig is in het belang van de eventueel aanwezige archeologische waarden. In lid 4 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen welke het mogelijk maakt om de dubbelbestemmingen te wijzigen naar aanleiding van een nader archeologisch onderzoek.

### **5.3.3 Algemene regels**

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

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

#### Antidubbeltelregel

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

#### Algemene bouwregels

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

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

#### Algemene gebruiksregels

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

#### Algemene afwijkingsregels

Het kan voorkomen dat een bouwplan niet volledig past in de regels van het bestemmingsplan. In bepaalde gevallen kan het wenselijk zijn om toch medewerking te verlenen. Hiervoor kan toepassing worden gegeven aan binnenplanse afwijkingsbevoegdheden. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het realiseren van balkons of een beperkte overschrijding van de maximale bouwhoogte. Ook kan de maximum bouwhoogte met 10% worden overschreden. Conform het geldende bestemmingsplan kan de afwijkingsbevoegdheid van 10% niet worden toegepast bij de maximum bouwhoogte voor gestapelde bebouwing.

#### Algemene wijzigingsregels

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

#### Algemene procedureregels

In de algemene procedureregels is bepaald dat het ontwerp van een toekomstig uitwerkingsplan ter afstemming aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland wordt toegezonden.

#### Overige regels

In de overige regels is bepaald dat als er in de regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen of verordeningen hiermee wordt bedoeld op de regelingen of verordeningen zoals

die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het voorliggende bestemmingsplan. Ook is een voorrangregeling opgenomen in het geval er bij gronden sprake is van meerdere bestemmingen (zoals dubbelbestemmingen).

Tenslotte is in de overige regels 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). Deze regeling is nagenoeg gelijk aan de geldende parapluperziening.

#### **5.3.4 Overgangs- en slotregel**

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

##### Overgangsrecht

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

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

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

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

##### Slotregel

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



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

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

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>.

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

Het uitwerkingsplan is gericht op herontwikkeling van het plangebied naar woongebied. De gronden in het plangebied zijn op dit moment nog niet volledig in eigendom van de gemeente en er is geen anterieure overeenkomst met de andere grondeigenaren.

Daarom is voor het vastgestelde bestemmingsplan Bronsgeest en nu het voorliggende uitwerkingsplan gelet op artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan nodig. Voor het bestemmingsplan is op 31 mei 2022 een exploitatieplan vastgesteld. Dit exploitatieplan wordt in het kader van het voorliggende uitwerkingsplan herzien.

**7.1 Ontwerpfase**

De ontwerpfase is de formele uitwerkingsplanprocedure die is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) zal het ontwerp uitwerkingsplan voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het ontwerp uitwerkingsplan in te dienen.

De ingediende zienswijzen worden samengevat en voorzien van een antwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp uitwerkingsplan 'Bronsgesest'. In de nota zal tevens worden aangegeven in hoeverre hetgeen dat naar voren is gebracht aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerp uitwerkingsplan voor vaststelling.

**7.4 Vaststellingsfase**

Het college van B&W stelt het uitwerkingsplan vast.

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

**7.5 Handhaving**

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

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

De verbeelding, de regels en de toelichting zijn zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen. Op een aantal punten is wel ruimte gelaten voor interpretatie om situaties die niet voorzien zijn bij het opstellen van het uitwerkingsplan, maar die wanneer deze zich aandienen wel wenselijk blijken te zijn, niet te frustreren. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan nieuwe vormen van bedrijvigheid die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het uitwerkingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf

haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.

## Bijlagen bij toelichting





## Gemeente Noordwijk

Voorstraat 42  
2201 HW Noordwijk  
Postbus 298  
2200 AG Noordwijk

T (071) 36 60 000  
F (071) 36 20 021  
E [gemeente@noordwijk.nl](mailto:gemeente@noordwijk.nl)  
I [www.noordwijk.nl](http://www.noordwijk.nl)