

Toelichting

Landgoed Oud-Leeuwenhorst

26 januari 2017

Inhoudsopgave van de toelichting

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel van het plan	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Voorgaande bestemmingsplannen	1
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Ontwikkelingen	7
2.3	Beeldkwaliteitsparagraaf	13
2.4	Juridische aspecten	14
2.4.1	Planmethodiek	14
2.4.2	Regels	15
2.3.3	Geometrische plaatsbepaling	17
3	Ruimtelijke Ordening	18
3.1	Kader	20
3.1.1	Nationaal beleid	20
3.1.2	Provinciaal beleid	22
3.1.3	Regionaal beleid	27
3.2	Conclusies	27
4	Natuur en landschap	28
4.1	Kader	28
4.1.1	Rijksbeleid	28
4.2	Onderzoek	30
4.3	Conclusie	31
5	Water	32
5.1	Kader	32
5.1.1	Europees en rijksbeleid	32
5.1.2	Provinciaal beleid	33
5.1.3	Beleid waterbeheerder	34
5.2	Onderzoek	35
5.3	Conclusie	37
6	Archeologie en cultuurhistorie	38
6.1	Archeologie	38
6.1.1	Kader	38
6.1.2	Onderzoek	38
6.1.3	Conclusie	39
6.2	Cultuurhistorie	40
6.2.1	Kader	40
6.2.2	Onderzoek	40
6.2.3	Conclusie	42

7	Milieu	43
7.1	Algemeen	43
7.2	M.e.r.-beoordeling	43
7.2.1	Kader	43
7.2.2	Afweging en conclusie	43
7.3	Bodemkwaliteit	43
7.3.1	Kader	43
7.3.2	Onderzoek	44
7.3.3	Conclusie	45
7.4	Akoestische aspecten	45
7.4.1	Kader	45
7.4.2	Onderzoek	45
7.4.3	Conclusie	45
7.5	Luchtkwaliteit	46
7.5.1	Kader	46
7.5.2	Onderzoek	47
7.5.3	Conclusie	47
7.6	Milieuzonering	47
7.6.1	Kader	47
7.6.2	Onderzoek	47
7.6.3	Conclusie	48
7.7	Externe veiligheid	48
7.7.1	Kader	48
7.7.2	Onderzoek	50
7.8	Overige belemmeringen	53
7.9	Duurzaamheid	53
7.9.1	Kader	53
7.9.2	Onderzoek en conclusie	54
8	Uitvoerbaarheid	55
8.1	Economische uitvoerbaarheid	57
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
8.3	Handhavingaspecten	58
9	Procedure	59
9.1	Vorbereidingsfase	59

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1: Landgoedontwikkelingsplan Hollandschap
- Bijlage 2: Beeldkwaliteitplan Van Asbeck
- Bijlage 3: Quickscan Flora en fauna, Els & Linde 2011
- Bijlage 4: Afdoend onderzoek, Els & Linde 2013
- Bijlage 5: Archeologisch onderzoek Vestigia, oktober 2014 + selectiebesluit
- Bijlage 6: Historisch onderzoek Arcadië
- Bijlage 7: Bodemonderzoek Terra Milieu, deel 1
- Bijlage 8: Bodemonderzoek Terra Milieu, deel 2
- Bijlage 9: Akoestisch onderzoek KuiperCompagnons

- Bijlage 10: Ontheffing GS, 5 april 2016
- Bijlage 11: Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties
- Bijlage 12: Nota van beantwoording zienswijzen

Deel A: Inleiding

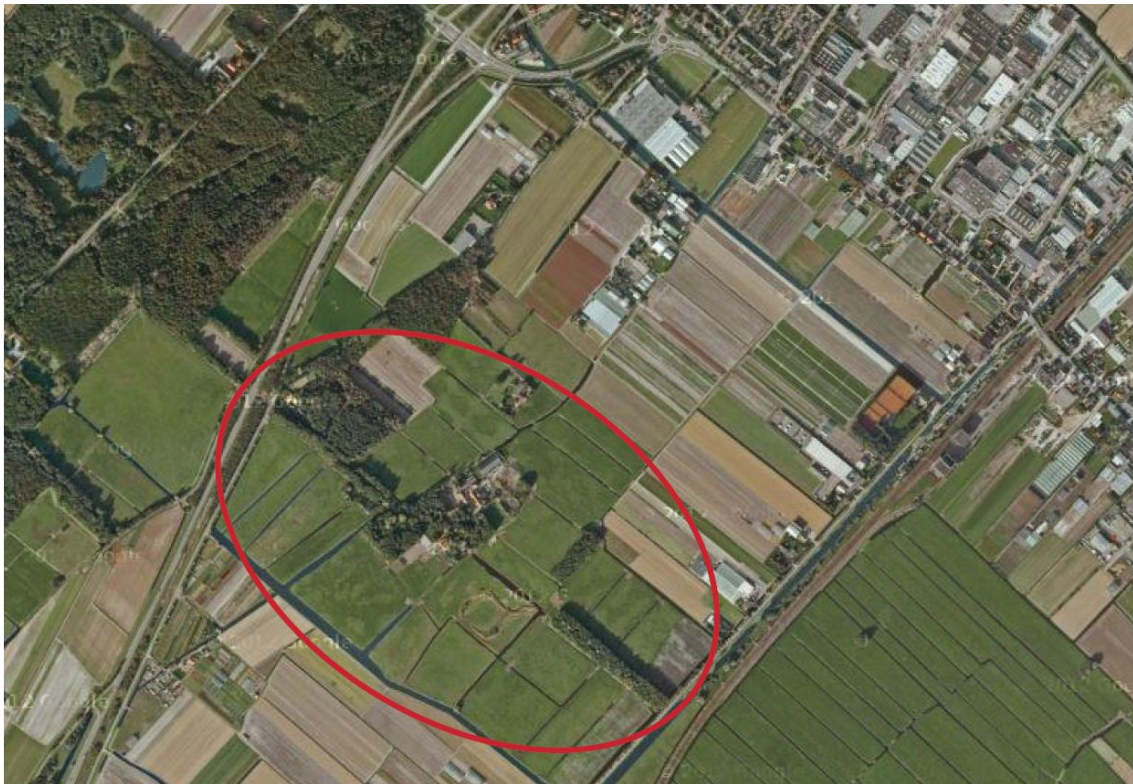
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Een particulier initiatiefnemer is voornemens een Nieuw Landgoed (met huiskavel) te ontwikkelen waarbij de oppervlakte van het Nieuwe Landgoed ca. 6,4 hectare is (incl. huiskavel). Daarnaast wordt aan de hand van de Ruimte voor Ruimte regeling een woning gebouwd en een bestaande woning vervangen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is voor een deel gelegen in de Zwetterpolder en ligt voor de rest op boezemland ten zuiden van de kern Noordwijkerhout. Het tussen de N206 en de Leidse trekvaart gelegen plangebied is circa 6,4 ha groot.



Afbeelding 1.2. Globale ligging plangebied

1.3 Voorgaande bestemmingsplannen

Het nieuwe bestemmingsplan vervangt de volgende bestemmingsplannen:

naam voorgaand plan	vaststelling door raad
Bestemmingsplan Buitengebied	28 april 2005
Bestemmingsplan Buitengebied, 1 ^e herziening	25 september 2008
Bestemmingsplan Buitengebied, 2 ^e herziening	25 september 2014

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit vier delen. Dit deel, deel A, bevat een aantal algemene planaspecten. Hierna volgt deel B. Daarin vindt de planbeschrijving plaats en wordt tevens een toelichting gegeven op de bestemmingsmethodiek. Deel C vormt feitelijk de achterliggende onderbouwing voor de keuzes die in deel B worden gemaakt ten aanzien van, onder andere, ruimtelijke ordening, natuur en landschap, water, archeologie en cultuurhistorie en milieu. In deel D, tenslotte, wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond en wordt ook ingegaan op het overleg- en inspraaktraject.

Deel B: Planbeschrijving

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Historische ontwikkeling

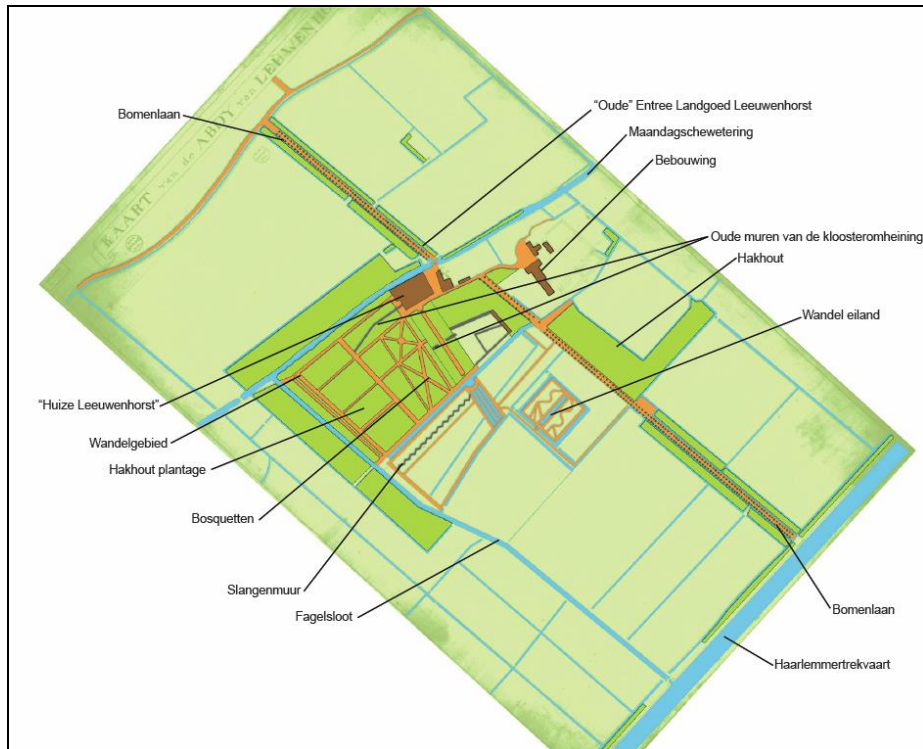
Landgoed Oud Leeuwenhorst kent een complexe ontwikkelingsgeschiedenis met verschillende geschiedenislagen en ontwikkelingsfasen die alle in de huidige situatie in meer of mindere mate hun sporen hebben nagelaten.

De vroegste fase, de ontginningsfase vóór 1261, is nog duidelijk herkenbaar in het landschap. De blokvormige verkaveling, die afwijkt van de strokenverkaveling van de rest van de Zweterpolder is nog markant aanwezig, evenals de ontginningswatergangen de Zwet en de Maandagse wetring, de hogere ligging van de horst en (het restant van) de Bronsgeesterweg.

De tweede fase, de kloosterperiode 1261-1574, is vormgevend geweest voor de huidige uitstraling van Landgoed Oud Leeuwenhorst. De Voorlaan, de Achterlaan en buiten het plangebied de Leeweg zijn tot op heden belangrijke 'landmarks' in het landschap. Ook de plek van de boerderij de Halle vindt in deze fase zijn oorsprong.

De derde fase, geseculariseerd kloosterbezit tussen 1574 en 1676, heeft geen noemenswaardige sporen in het huidige terrein nagelaten. In deze fase werd voornamelijk voortgeborduurd in wat ten tijde van het klooster tot stand was gebracht.

De vierde fase, Leeuwenhorst als buitenplaats van de Ridderschap, omvat de periode 1676-1801. Vooral in de eerste jaren in deze fase, de periode 1676-1688, toen Leeuwenhorst door Gaspar Fagel als buitenplaats werd gebruikt, kende de buitenplaats zijn grootste bloei en genoot een internationale beroemdheid. Hiervan is in het terrein slechts weinig bewaard gebleven; de Fagelsloot en het omgrachte eiland.



Afbeelding 2.1: Analyse tuin van Gaspar Fagel

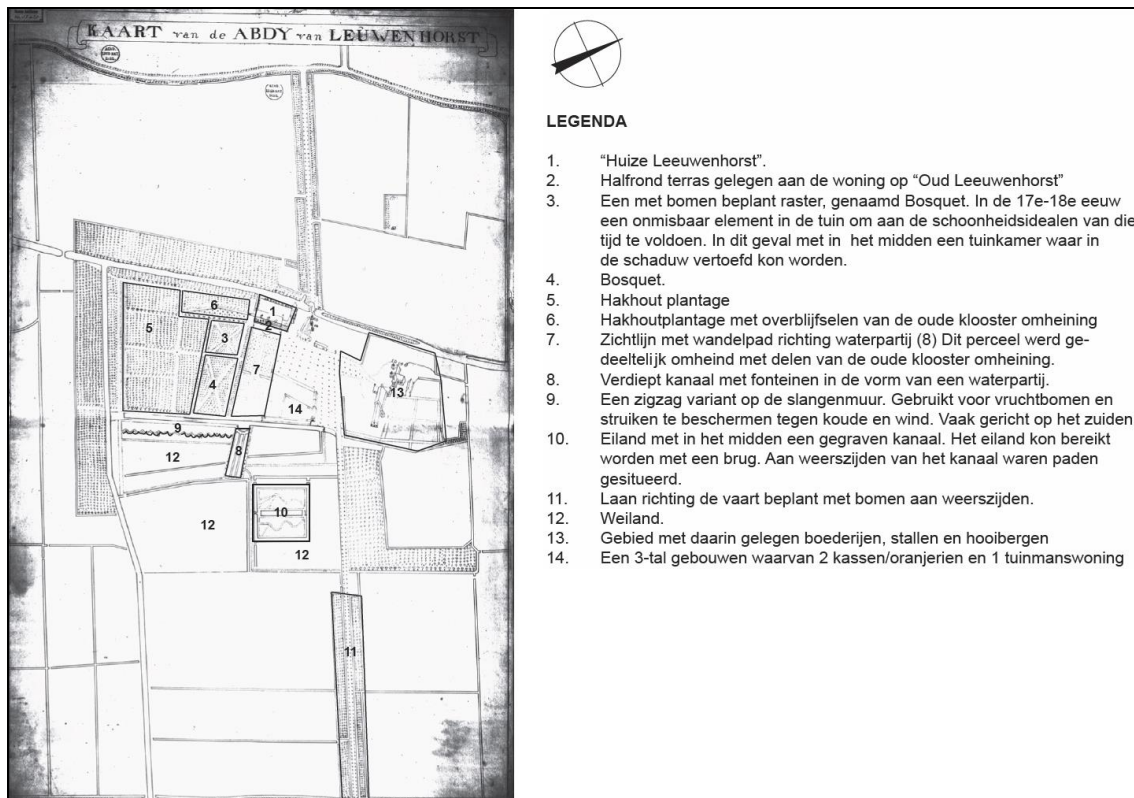
Na 1688 verloor Leeuwenhorst zijn glans. De tweede helft van de 18e eeuw betekende het definitieve verval van Leeuwenhorst als buitenplaats. De karakteristieke bebouwing van het landgoed, is grotendeels aan het einde van deze fase tussen 1794 en 1801 aangelegd vanuit economische overwegingen.

De vijfde fase omvat de gehele 19e eeuw. Aan het begin van de 19e eeuw is door de toenmalige eigenaar Johan Valckenaer Oud Leeuwenhorst ondergeschikt gemaakt aan Dijk en Burg. Onder Valckenaer werd het herenhuis afgebroken en verdwenen veel van de toen nog bestaande elementen uit de voorgaande periodes. Na de aankoop van landgoed Oud Leeuwenhorst door gravin Van Limburg Stirum-Gevers in 1871, werden in 1873 de huidige boerderijen de Halwoning en Oud Leeuwenhorst gebouwd.

De zesde fase, de 20e eeuw, is een fase van relatieve rust en continuïteit van het beheer sinds 1871. Een grote en zware ingreep was de aanleg van de N206 over het landgoed die in geluid en beeld dominant aanwezig is.

Landschap

Vanaf de 15e eeuw is duidelijk te zien dat "landgoed Leeuwenhorst" zich in de loop der tijd nauwelijks heeft ontwikkeld. De kavelstructuur is vrijwel constant in de tijd. De bebouwingsstructuur verandert daarentegen wel. Het oude klooster complex, gebouwd in de 14e eeuw, is hier niet meer zichtbaar. In de loop der tijd verdwijnt en ontstaat er diverse bebouwing, waar tegenwoordig weinig van is blijven staan. Wel continu zichtbaar zijn de lijnen van het tuinontwerp van raadspensionaris Gaspar Fagel. Hieronder is het tuinontwerp van de hand van Gaspar Fagel te zien. De tuin was korte tijd wereldberoemd vanwege de grote variëteit aan exotische planten.



Op de plattegrond zijn de diverse groen elementen goed te herkennen; zoals bosquetten, hakhoutplantages, en de lanen aan de noord en zuidzijde van het landgoed. Samen met de slangenmuur en de waterpartij (die gepositioneerd was op de zichtlijn vanuit "Huize Leeuwenhorst") waren dit duidelijke ornamenten die in die tijd aanwezig "moesten" zijn in een landgoed.

Het plangebied is onderdeel van een strandwallen- en strandvlaktenlandschap dat gekenmerkt wordt door een hoger gelegen strandwal bestaande uit vlakvaaggronden en beekeerdgronden in het lager gelegen deel.

2.2 Ontwikkelingen

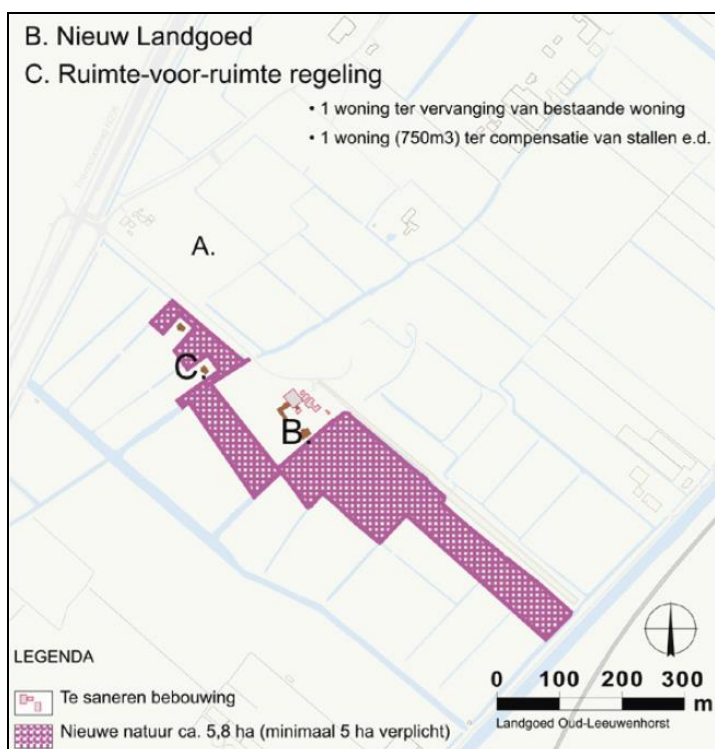
Om te komen tot de realisatie van een landgoed is door bureau Hollandschap een landgoedontwikkelingsplan opgesteld. In dit plan is een inventarisatie gegeven van het gebied, de landschappelijke opbouw en het historisch karakter van de locatie. Dit ontwikkelingsplan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.



Afbeelding 2.2: Ontwerp Vlekkenplan, bron: Landgoedontwikkelingsplan Landgoed "Oud Leeuwenhorst".

Landschap en natuur

Door de ontwikkeling van het plangebied zal de natuurwaarde van het Landgoed 'Oud Leeuwenhorst' verhoogd worden. Daarnaast zal het landgoed recreatief aantrekkelijker worden doordat het gebied beleefbaarder wordt.



Afbeelding 2.3.: nieuwe natuur in het plangebied

De bestaande en nieuwe natuur wordt in het plan één aaneengesloten geheel. De bestaande oude bossen blijven in tact en waar nodig kwalitatief verbeterd. Zoals de Intergemeentelijke

Structuurvisie Greenport (2010) aangeeft wordt het natuurgebied behouden en worden er mogelijkheden geboden voor recreatief medegebruik.

Het agrarische landschap wordt in het plan in de vorm van grasland voortgezet. Een gedeelte van het grasland zal begraasd worden. Het 'eiland' zal niet meer intensief beweid worden door paarden. Hierdoor krijgt het een hogere natuurwaarde. Voorgesteld wordt om een bloemrijkgrasland te maken. Dit zou kunnen fungeren als 'hooiland'.

Hooien of beweiden (in extensieve vorm) zijn de beste opties. Dit met zo weinig mogelijk bemesting. Natuurlijke akkerranden geven het gebied extra karakter en maken het interessanter voor flora en fauna.

Op het lagere gedeelte worden ondiepe poelen voorgesteld van ca. 40m². Deze poelen zijn aantrekkelijk voor bijvoorbeeld de rugstreeppad. Daarnaast is het een mooie afwisseling in het landschap voor de bezoeker.

Het bestaande verkavelingspatroon wordt opgepakt als basis voor het ontwerp. De waardevolle sloten oevervegetaties worden behouden en waar mogelijk uitgebreid. Plasdrasoevers zorgen voor een hogere biodiversiteit en mogelijkheden als paargebied voor de snoek.

Recreatief medegebruik

Voor de NSW rangschikking en het nieuwe landgoed is het nodig het gebied open te stellen voor publiek. Het recreatief medegebruik komt tot uiting in de paden die door het plangebied lopen. Deze paden zijn toegankelijk voor uitsluitend wandelaars. De lengte van het pad is binnen het Nieuwe Landgoed circa 645m. In afbeelding 2.4 is de ligging van het nieuwe wandelpad in rood weergegeven, het bestaande wandelpad is in geel weergegeven.

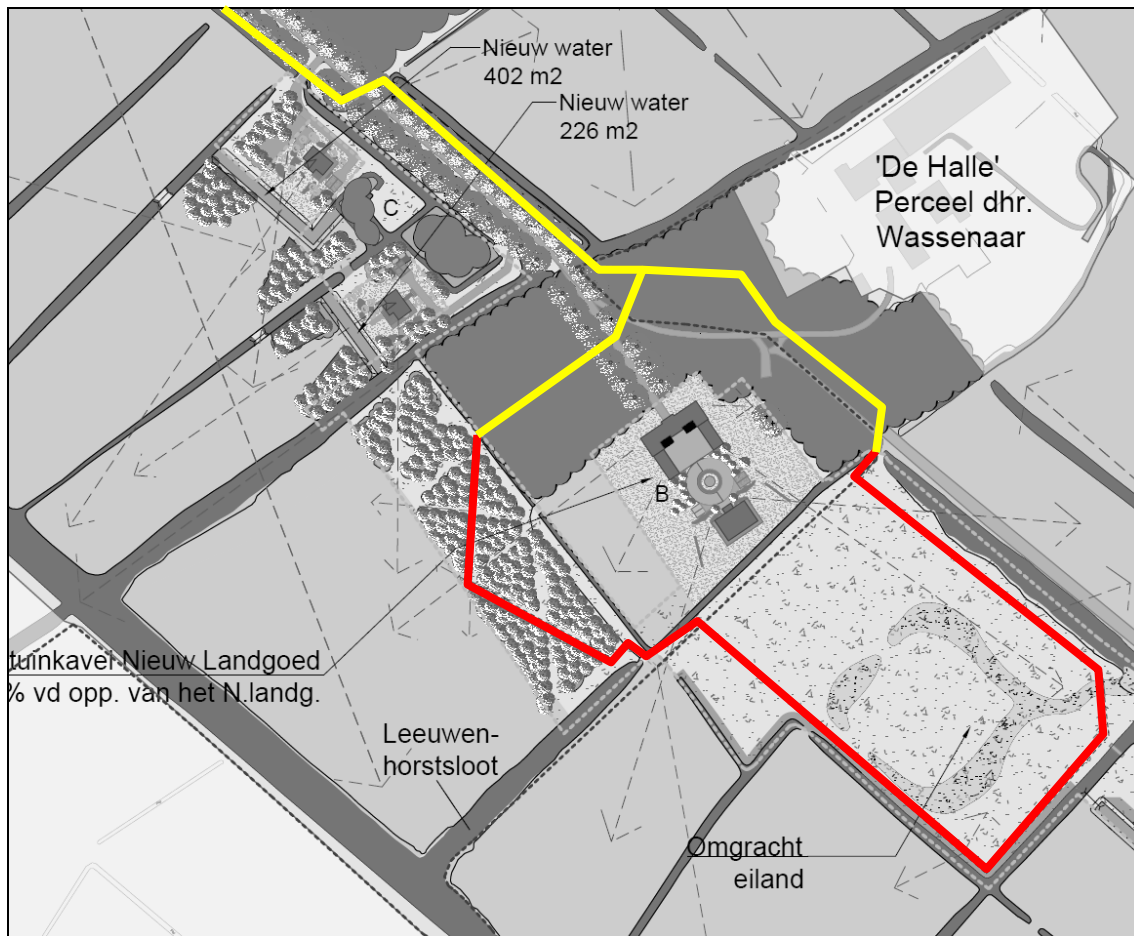
Nieuwe zichtlijnen vanaf deze paden zorgen voor interessante kijkrichtingen. Ze laten de afwisseling (openheid/beslotenheid) van het landgoed zien. Het tracé van het pad geeft een goed beeld van het landgoed waarbij de verschillende elementen van het landgoed en haar directe omgeving zichtbaar worden.

Het landgoed heeft een zeer interessante historie. Door middel van enkele kleine informatiepanelen die qua layout en uitstraling passen binnen het landgoed wordt de bezoeker op de hoogte gebracht van deze historie. De paden maken het mogelijk om vanaf de Leeweg aan te sluiten op het 'Rondje Noordwijkerhout' en op het regionaal Wandelnetwerk Bollenstreek.

Oppervlakte landgoed en huiskavel

Het totale plangebied van onderhavig bestemmingsplan heeft een oppervlakte van 8,23 hectare. Het landgoed, aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde – Landgoed' heeft hierin een oppervlakte van 7,97 hectare. Het overige deel van het bestemmingsplan (circa 0,26 hectare) is bestemd voor de twee 'ruimte-voor-ruimte' woningen.

Binnen het landgoed is bestaande natuur in de vorm van de Ecologische Hoofdstructuur aanwezig met een oppervlakte van 1,1 hectare. Deze bestaande natuur is opnieuw als natuur bestemd in dit bestemmingsplan, maar maakt geen deel uit van de berekening voor het nieuwe landgoed. Rekenkundig betekent dit dat het landgoed, met nieuwe natuur, circa 6,87 hectare groot is. Het huiskavel mag een oppervlakte hebben van maximaal 10% van het landgoed. Het huiskavel van landgoed Oud-Leeuwenhorst voldoet met een oppervlakte van 0,64 hectare, oftewel 6.400 m² ruimschoots aan deze eis.



Afbeelding 2.4: Wandelpaden in het plangebied

Inrichting landgoed en bebouwing

Het verkavelingspatroon is in het ontwerp als uitgangspunt genomen. Aanpassingen zijn dan ook binnen de bestaande (historische) verkaveling gepland.

De bodemstructuur heeft er van oudsher voor gezorgd dat op de hoger gelegen gedeelten (horsten) de nederzettingen ontstonden. De leesbaarheid van het 'historische landschap van horst en omliggende nutsgronden' is gerespecteerd door de bebouwing op en nabij de horst te plaatsen. De bebouwing is zoveel mogelijk uit het bestaande bos gehouden om dit te respecteren. De bebouwingsvormen volgen de verkavelingsrichtingen. Daarnaast is de oriëntatie van de bebouwing gerelateerd aan zichtlijnen het landschap in en de bezonning van het perceel.

Naast de nieuwe natuur kan op het landgoed, binnen de zogenaamde huiskavel, worden gewoond. Het landgoed kent één huiskavel. De huiskavel bedraagt maximaal 10% van de totale grootte van het landgoed en is hiermee ca. 6.400 m² groot. Op de huiskavel is het mogelijk een landhuis (hoofdgebouw) bestaande uit maximaal drie wooneenheden te bouwen met een oppervlak van maximaal 20% van de huiskavel. De bebouwing op het landgoed wordt geclusterd gesitueerd met een bebouwd oppervlak van 800m². Vanwege het tevens mogelijk maken van een ruimte-voor-ruimte woning is er voor gekozen om in de regels van dit bestemmingsplan een bepaling op te nemen die waarborgt dat maximaal 800m² aan bebouwd oppervlak op de huiskavel toegestaan is. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de regels

voor nieuwe landgoederen die, op basis van een huiskavel van 6.400m², maximaal 1.280m² aan bebouwing mogelijk maakt.

Om te komen tot een goede inpassing van de bebouwing in het landschap is een beeldkwaliteitplan opgesteld (bijlage 2). Het beeldkwaliteitplan zal als referentiekader gelden voor de uitwerking van de te ontwikkelen bouwplannen in het plangebied. Om de ruimtelijke kwaliteitsverbetering, zoals is voorgesteld in het beeldkwaliteitplan, te waarborgen zijn in de regels van dit bestemmingsplan bepalingen opgenomen.

De huiskavel van het Nieuwe Landgoed is gelegen op de kavels C447, C448 en een klein gedeelte op kavel 553 (dit is een gedeelte van de horst). In het kader van deze ontwikkeling is een "Historisch Onderzoek" uitgevoerd door Arcadië naar de cultuurhistorische ontwikkeling en waarden van het gebied, dit onderzoek is opgenomen in bijlage 6 van dit bestemmingsplan. Er wordt volgens het Historisch Onderzoek van Arcadië op C447 en C448 geen hoge archeologische waarden verwacht. De bebouwing bestaat uit maximaal 800 m² bebouwd oppervlak.

De oppervlakte van de huiskavel bestaat uit 10% van het Nieuwe Landgoed. De vormgeving van deze huiskavel komt voort uit de landschapsstructuur en zichtlijnen vanuit de bebouwing. De huiskavel gaat visueel over in het landschap, er worden dus geen opgaande elementen boven ooghoogte op de erfgrenzen naar het omliggende geplaatst. Hierdoor gaat de tuin over in het landschap en hoort het landschap visueel bij de tuin en vice versa. Op de erfgrenzen tussen de woningen kunnen wel, bij voorkeur groene, erfafscheidingen, of mooie tuinmuren worden geplaatst. Hoe deze precies worden vormgegeven komt later naar voren in het tuinontwerp.

De nieuwe bebouwing is dusdanig gesitueerd zodat het buiten de milieucirkels van het naastgelegen bedrijf valt. De bestaande grote Kastanjes worden in het ontwerp behouden. De bebouwingsvormen volgen de richtingen van de bestaande boerderij en spelen in op de verkavelingsrichtingen. Daarnaast is de oriëntatie van de bebouwing gerelateerd aan zichtlijnen het landschap in en de bezonning van het perceel.

Het parkeren is opgenomen in het poortgebouw en bij het hoofdgebouw. De precieze bebouwing wordt niet middels dit bestemmingsplan vastgelegd. Belangrijk is dat er in de diverse gebouwen een hiërarchie te vinden is waardoor een hoofdgebouw met bijgebouwen ontstaat. De delen van het totaal zijn dusdanig ten opzichte van elkaar gesitueerd dat er een ruimte beleefbaar is die herkenbaar als binnenplaats. Met betrekking tot de gewenste beeldkwaliteit wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan in bijlage 2.

Bebouwing twee woningen

Door de sloop van de bestaande woning en voormalige agrarische opstallen op het landgoed is het mogelijk twee nieuwe woningen te realiseren met elk een inhoud van maximaal 750 m³. Een woning wordt in het kader van de 'Ruimte voor ruimte regeling' gebouwd ter compensatie van de te saneren bebouwing. De andere woning wordt verplaatst.

Zoals in de historische rapportage is aangegeven als mogelijk geschikte locatie staat één van de nieuwe woningen op de oostzijde van perceel C432. Deze kavels liggen buiten het gebied dat als archeologisch waardevol wordt beschouwd. De andere woning is ingepast op kavel

In onderstaande tabellen is de oppervlakte en inhoud van de te slopen en nieuw te realiseren bebouwing te zien.

Objecten	Te slopen ten behoeve van ruimte-voor-ruimte woning en compensatie woning
Bestaande bebouwing	750 m ²
Mestput	50 m ²
Totaal	800 m²

Object	Nieuw te realiseren
Landgoed met drie wooneenheden	Maximaal 800 m ² *
Ruimte-voor-ruimte woning	1 x 750 m ³
Woning ter compensatie van bestaande woning	1 x 750 m ³

*(waar volgens Landgoederenregeling 1.000 m² mogelijk is op basis van een huiskavel van 5.000 m²)

Uit bovenstaande tabellen blijkt dat er minder wordt gesloopt dan de ruimte-voor-ruimte regeling voorschrijft, te weten 800 m² in plaats van 1.000 m². Om dit te compenseren is in dit bestemmingsplan een bepaling opgenomen die waarborgt dat in het huiskavel van het landgoed maximaal 800 m² aan bebouwd oppervlak mogelijk is. Hiermee wordt afgeweken van de mogelijkheden uit de voormalige landgoederenregeling. Op basis van de landgoederenregeling is 1.280 m² aan bebouwing mogelijk op basis van een huiskavel van 6.400 m². Per saldo wordt er gebouwd wat in totaal binnen beide regelingen is toegestaan.

2.3 Beeldkwaliteitsparagraaf

Onderhavige beeldkwaliteitsparagraaf betreft een samenvatting van het ontwikkelingsplan van Hollandschap dat is opgenomen in bijlage 1.

Landschap en recreatie

Door de ontwikkeling van het landgoed 'Oud Leeuwenhorst' wordt de natuurwaarde van de binnenduinrand verhoogd en de landschappelijke structuur versterkt. Het wordt landgoed recreatief aantrekkelijker doordat het gebied beleefbaar en publiek toegankelijk wordt voor wandelaars. Hierbij wordt de interessante geschiedenis van het landgoed getoond op enkele kleine informatiepanelen.

De bestaande en nieuwe natuur vormen één aaneengesloten geheel. De bestaande oude bossen blijven in tact en waar nodig wordt de kwaliteit ervan verbeterd. Rondom de nieuwe bebouwing wordt beplanting aangebracht. Binnen het Nieuwe Landgoed vormt deze nieuwe beplanting zichtlijnen. De inrit naar de nieuwe landgoedbebouwing vormt een rechte lijn vanaf de bocht in de bestaande oprit. Hierdoor ontstaat een mooie entree die vloeiend vanuit de bestaande laan wordt opgepakt. Het tracé van de paden is zodanig dat bezoekers een goed

beeld krijgen van het landgoed en zijn omgeving. De beplanting creëert zichtlijnen vanaf de paden en zorgt voor interessante kijkrichtingen, waarin de afwisseling van openheid en beslotenheid van het landgoed beleefbaar wordt.

Het agrarische landschap wordt in de vorm van grasland voortgezet. Het bestaande verkavelingspatroon vormt de basis voor het ontwerp. Om de natuurwaarden van het grasland te verbeteren wordt het beheer extensiever. De meer natuurlijke beplanting die hiermee ontstaat geeft het gebied extra karakter en is interessanter voor flora en fauna. De waardevolle sloot- en oevervegetaties worden behouden en waar mogelijk uitgebreid. Op de lagere delen wordt ondiepe poelen voorgesteld. Deze poelen zijn aantrekkelijk voor de rugstreeppad en vormen een mooie afwisseling in het landschap.

Bebouwing en landschap

Het verkavelingspatroon vormt het uitgangspunt voor de ontwikkeling van landgoed 'Oud Leeuwenhorst'. Van oudsher ontstonden nederzettingen op de hogere gelegen (horsten) in het landschap. De leesbaarheid van het 'historische landschap van horst en omliggende nutsgronden' is gerespecteerd door de bebouwing op en nabij de horst te situeren. Hierbij worden zoveel mogelijk bestaand bos en solitaire bomen behouden. De bebouwing van het nieuwe landgoed bestaat uit een herkenbaar ensemble van gebouwen met een duidelijke hiërarchie. Binnen het ensemble moet het hoofdgebouw zich duidelijk onderscheiden van de bijgebouwen. De gebouwen zijn zodanig ten opzichte van elkaar gesitueerd dat tussen de gebouwen herkenbare en aangename ruimten ontstaan.

De oppervlakte van de 'huiskavel' bestaat uit 10% van de oppervlakte van het Nieuwe Landgoed. De vormgeving van deze 'huiskavel' komt voort uit de landschapsstructuur en de zichtlijnen vanuit de bebouwing. De tuin rondom de bebouwing gaat over in het landschap. Doordat op de erfgrenzen geen opgaande elementen boven ooghoogte worden geplaatst vormen de tuin en het landschap visueel een eenheid. Op de erfgrenzen bij de woningen kunnen groene erfafscheidingen of mooie tuinmuren worden geplaatst.

De nieuwe bebouwing wordt buiten de milieucirkels gesitueerd. De bebouwing volgt de richting van de bestaande boerderij en de verkavelingsrichting. De oriëntatie van de bebouwing is gerelateerd aan de zichtlijnen naar het landschap en de bezonning van de percelen.

2.4 Juridische aspecten

2.4.1 Planmethodiek

Als planvorm is gekozen voor een plan dat de toekomstige inrichting mogelijk maakt, rekening houdend met de beoogde beeldkwaliteit. Daarbij is voor het nieuwe landgoed de bestemming 'Natuur' opgenomen. Ter plaatse van de woonbestemmingen de bestemmingen 'Wonen' en ter plaatse van het huiskavel van het landgoed de bestemming 'Wonen – landhuis'. Door middel van de dubbelbestemming 'Waarde – landgoed' is geborgd dat toetsing plaatsvindt aan de hand van het beeldkwaliteitplan.

Daarnaast zal ieder bouwplan voorgelegd moeten worden aan Welstand zodat ook toetsing aan het beeldkwaliteitplan is geregeld. Het beeldkwaliteitsplan wordt als aanvullend beleid bij de Welstandsnota opgenomen.

Door deze planopzet zijn maximale waarborgen ingebouwd om te komen tot een landgoedontwikkeling die voldoet aan de doelstellingen van provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid.

2.4.2 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

"Natuur"

De bestemming "Natuur" komt voort uit de huidige bestemming "Natuurdoeleinden in het plangebied. Het realiseren van de aansluiting op de bestaande ontsluitingsstructuur is mogelijk binnen de aanduiding 'ontsluiting'.

"Waarde – Archeologie 1"

Met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' wordt de bescherming van de archeologische waarden geregeld.

"Waarde – Archeologisch monument"

Met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch monument' wordt de bescherming van het archeologische monument geregeld.

"Waarde - Landgoed"

Met de dubbelbestemming 'Waarde – Landgoed' wordt het samenhangende beheer van het nieuwe landgoed geregeld.

"Water"

De bestemming "Water" is opgenomen voor de bestaande watergangen en waterpartijen en voor de gronden waar nieuwe watergangen worden gerealiseerd in het kader van compenserende waterberging.

“Waterstaat – Waterkering”

De dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering” is opgenomen ter plaatse van de kernzone en beschermingszone van de regionale waterkeringen. Ter plaatse gelden de bepalingen uit de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

“Wonen”

De locatie van de ‘Ruimte voor ruimte woning’, en de woning die buiten de begrenzing van het landgoedgebied zijn gelegen, kennen hierdoor de bestemming ‘Wonen’. Binnen de bestemming Wonen is het mogelijk om per bouwvlak een woning met een maximale inhoud van 750 m³ te realiseren.

“Wonen – Landhuis”

De bestemming “Wonen - Landhuis” is toegekend aan de zogenaamde huiskavel. De bebouwing ten behoeve van het landgoed worden gerealiseerd binnen het bouwvlak.

De huiskavel, die ingevolge de voormalige provinciale regeling ten hoogste 10% van het totale landgoed mag bedragen, mag voor maximaal 20% bebouwd worden, met een maximum van 1.000m² per 5 hectare. In dit bestemmingsplan wordt geregeld dat hiervoor maximaal 800m² geldt. Bij landgoederen groter dan 5 hectare neemt de oppervlakte van de huiskavel en het toegestaan bebouwd oppervlak recht evenredig toe. Binnen die 20% mag maximaal één hoofdgebouw (met daarin maximaal 3 wooneenheden) worden opgericht alsmede aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. De hoofdgebouwen op de nieuwe landgoederen zijn primair bedoeld voor een woonfunctie, echter er bestaan ook mogelijkheden voor beroepsactiviteiten aan huis.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbeltelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat bijvoorbeeld om extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders, maar ook om beperking van bouwmogelijkheden als gevolg van, bijvoorbeeld, milieuwetgeving, de geldende keur en de aanwezigheid van molens (molenbiotoop).

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen, en wordt een aantal voorbeelden genoemd wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Algemene ontheffingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene ontheffingsmogelijkheden opgenomen.

Algemene procedureregels

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan de in dit plan opgenomen afwijkings-, nadere eisen- of wijzigingsregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

2.3.3 Geometrische plaatsbepaling

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een GBKN-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor ondermeer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

Deel C: Verantwoording

3 Ruimtelijke Ordening

3.1 Kader

3.1.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 inwerking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste Rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

Consequenties plangebied

Met de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van strijdigheden met de doelen en uitgangspunten vanuit de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzings en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (inwerking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijkswaagen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Ook is bij besluit van 28 augustus 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Als gevolg van deze wijziging zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Consequentie plangebied

Met voorgenomen ontwikkeling worden geen nationaal ruimtelijke belangen uit het Barro geschaad. Doorvertaling van het Barro naar dit bestemmingsplan is daarom niet benodigd. Gezien het voorgaande vormt de Barro geen belemmering voor de haalbaarheid van voorgenomen ontwikkelingen.

De duurzaamheidsladder wordt behandeld in paragraaf 3.1.2. "Provinciaal beleid".

Natuurschoonwet 1928

De Natuurschoonwet 1928 (NSW) verleent onder voorwaarden fiscale faciliteiten (gehele of gedeeltelijke vrijstellingen) met de bedoeling om het behoud van natuurschoon op – in Nederland gelegen – landgoederen te stimuleren.

Om voor die vrijstellingen in aanmerking te komen, moet het landgoed – op verzoek van de eigenaar – onder de NSW worden gerangschikt. Dat wil zeggen aan de voorwaarden van de NSW voldoen. In het algemeen kan een landgoed onder de NSW worden gerangschikt, indien sprake is van een aaneengesloten perceel van ten minste 5 ha dat voor minimaal 30% bezet is dan wel uiterlijk 3 jaar na eigendomsverkrijging bezet zal zijn met 30% bos, houtopstanden en/of natuur. Twee belangrijke voorwaarden zijn:

- de eigenaar moet het NSW-landgoed gedurende 25 jaar achtereen bezitten (bezitseis);
- de (opvolgende) eigena(ar)en moet(en) het NSW-landgoed gedurende 25 jaar in stand houden (instandhoudingsvereiste).

De initiatiefnemer heeft NSW-rangschikking aangevraagd. Dat betekent dat de gerealiseerde natuur op landgoed Oud-Leeuwenhorst gedurende ten minste 25 jaar achtereen in stand zal worden gehouden.

De NSW stelt ook eisen aan de openstelling van een landgoed. Zo wordt geëist dat het opengestelde gedeelte een aaneengesloten gebied van ten minste 5 ha vormt en dat er voldoende, voor wandelaars begaanbare, wegen en paden zijn. Bovendien moet het landgoed het gehele jaar dagelijks van zonsopkomst tot zonsondergang voor wandelaars toegankelijk zijn en er mag (in het algemeen) geen toegangsprijs worden gevraagd.

Het landgoed dat in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt voldoet ruimtelijk aan de eisen uit de NSW, met dien verstande, dat een deel van de eisen van het NSW in andere (privaatrechtelijke) instrumenten geregeld worden.

In 2011 hebben de Staatssecretaris van Economische zaken, landbouw en innovatie en de Staatssecretaris van Financiën de rangschikking verleend. Dat betekent, dat het landgoed op basis van de NSW in ieder geval tot 2036 in stand zal worden gehouden.

3.1.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van de Provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte vastgesteld. Het beleid is op 1 augustus in werking getreden. De Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte vervangen de huidige Structuurvisie en Verordening van Zuid-Holland. Deze tijd vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen, onder andere omdat ontwikkelingen minder voorspelbaar zijn en demografische ontwikkelingen in de diverse regio's verschillen. Maatwerk, flexibiliteit, aanpassingsvermogen en samenwerking zijn sleutelbegrippen in de Visie Ruimte en Mobiliteit.

De provincie stelt de behoefte van de gebruiker centraal; het aanbod moet afgestemd zijn op de vraag. Daarbij zet de provincie in op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met aandacht voor de (ruimtelijk) kwaliteit. De provincie heeft vier rode draden benoemd:

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

De vier rode draden zijn uitgewerkt in de Verordening Ruimte, door het toepassen van:

- de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.1.1)
- de integrale kwaliteitskaart (artikel 2.2.1 Verordening Ruimte, lid 1)
- het categoriseren van alle gebieden naar kwaliteiten gekoppeld met de aard en schaal van ontwikkelingen (artikel 2.2.1 Verordening Ruimte, lid 3)

Het gebied valt binnen de laag van de cultuur- en natuurlandschappen onder het bollenlandschap en in de laag van de beleving onder historische landgoederen en kastelen.

Het bollenlandschap is ontstaan door het vergraven van oude duinen en strandwallen en de aanleg van een fijnmazig vaartenstelsel ten behoeve van de bollenteelt. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door een afwisseling van parallel aan de kustlijn gelegen open en verdichte zones.

Richtpunten:

- 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.

De historische landgoederen, kastelen en kasteelruïnes vormen een kenmerkende combinatie van cultuurhistorie, natuur en landschap. Kenmerken en waarden van deze bijzondere plekken zijn:

- De (historische) buitenplaats, bestaande uit hoofdhuis met bijgebouwen en het bijbehorende park of tuin, of het kasteel of kasteelterrein in de vorm van ruïne, muurrestanten, één of meer bijgebouwen, omgracht terrein, alsmede de functionele en visuele relaties tussen de verschillende onderdelen.
- De basisstructuur waarin het landgoed of kasteel(locatie) is gekoppeld: een weg, waterloop en/of zichtlijnen.
- Het blikveld: de vrije ruimte die nodig is om de historische buitenplaats of het kasteel in het landschap te herkennen.

Richtpunt:

- Ontwikkelingen zijn gericht op verbetering en versterking van de kenmerken en waarden van het landgoed/kasteel en behouden of versterken van de relatie van het landgoed met zijn omgeving.

In het kader van onderhavige ontwikkeling zijn de volgende artikelen uit de Verordening Ruimte van toepassing:

- Artikel 2.1.1. Ladder voor duurzame verstedelijking
- Artikel 2.2.1. Ruimtelijke kwaliteit
- Artikel 2.3.4. Ecologische hoofdstructuur en strategische reservering natuur
- Artikel 2.3.7. Bescherming graslanden in de Bollenstreek
- Artikel 3.2. Ontheffingsbepalingen, lid 1

Hieronder wordt per artikel een uitwerking gegeven met betrekking tot de relevantie tot onderhavige ontwikkeling.

Artikel 2.1.1. Ladder voor duurzame verstedelijking

De provincie Zuid-Holland past de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro toe en heeft deze als volgt aangevuld:

- a. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
- b. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- c. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- d. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,

- i. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
- ii. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en
- iii. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

In feite vindt hier een functiewijziging binnen bestaand stads- en dorpsgebied plaats. In zoverre is er geen sprake van een nieuwe stedelijke functie en is de ladder van duurzame verstedelijking op basis van 3.1.6, tweede lid Bro hier niet aan de orde. De ABRS heeft op 10 december 2014 onder ander de uitspraak, zaak nr. 201310814/1/R1 hierover gedaan.

Artikel 2.2.1. Ruimtelijke kwaliteit

De integrale kwaliteitskaart

De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Op de kwaliteitskaart is het gebied aangewezen als 'Landgoederenlandschap'. Ontwikkelingen in dit gebied dienen bij te dragen aan:

- het vergroten van de herkenbaarheid van het landgoederenlandschap als samenhangend geheel.
- versterking van de afwisseling tussen beboste strandwallen met landgoederen en buitenplaatsen en open strandvlakten.
- verbetering van de kwaliteit van het ensemble van het landhuis, bijgebouw, tuin en park en de herkenbaarheid van het landgoed in het landschap.

Het categoriseren van alle gebieden naar kwaliteiten gekoppeld met de aard en schaal van ontwikkelingen.

De provincie heeft gebieden ingedeeld in drie beschermingscategorieën:

- Beschermingscategorie 1: gebieden met topkwaliteit (bv. EHS en Natura2000 en cultuurhistorische kroonjuwelen). Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden.
- Beschermingscategorie 2: gebieden met bijzondere kwaliteit (weidevogelgebieden buiten EHS, groene buffers, graslanden in Bollenstreek en openbare recreatiegebieden). Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het instandhouden van de specifieke waarden.
- Beschermingscategorie 3: overige gebieden.

Afhankelijk van de aard en de schaal van de ontwikkeling is er sprake van inpassing (gebiedseigen ontwikkeling, passend bij aard en schaal landschap), aanpassing

(gebiedsvreemde ontwikkeling, met maatregelen passend te maken aan aard en schaal van het landschap) en transformatie (niet passend bij aard en schaal van het landschap).

Voor wat betreft onderhavige ontwikkeling is sprake van een ontwikkeling die passend is te maken aan de aard en schaal van het landschap.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen die (in eerste instantie) niet passen bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Het gaat dan om:

- Duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en/of sierteelt;
- Wegnemen van verharding;
- Toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen
- Andere maatregelen waarbij de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Voor wat betreft de ontwikkeling van het landgoed Oud-Leeuwenhorst is artikel 2.2.1. lid 1 sub b en lid 3 van toepassing voor wat betreft de voorwaarden om te voldoen aan de Verordening Ruimte. Daarnaast is het plangebied ingedeeld in zowel beschermingscategorie 1 als in beschermingscategorie 2, hierdoor is tevens artikel 2.2.1 lid 2 sub a van belang.

De 'andere maatregelen' genoemd in artikel 2.2.1 lid 3 sub a betreffen maatregelen uit de voormalige regelingen Ruimte voor Ruimte en Nieuwe landgoederen.

Bij de beoordeling van de aanvullende ruimtelijke (kwaliteits-)maatregelen hanteert de Provincie Zuid-Holland voornamelijk de oppervlaktes uit deze voormalige regelingen als uitgangspunt. De regel dat in ruil voor de sloop van 1.000 m² bebouwing of 5.000 m² kassen een woning buiten BSD kan worden toegevoegd blijft daarmee van toepassing..

Het landgoed dat gerealiseerd wordt middels dit bestemmingsplan heeft een oppervlakte van circa 6,4 ha. Dit betekent dat ten minste 5,67 ha voor publiek toegankelijk moet zijn en het huiskavel maximaal 6.400 m² mag bedragen. Het bebouwd oppervlak mag ten hoogste 1.280 m² bedragen. Het landgoed voldoet aan al deze eisen.

Ambtelijk heeft de provincie aangegeven dat hiermee ingestemd wordt omdat met onderhavige maatregelen het gehele landgoed wordt gerevitaliseerd en daarmee een zeer grote ruimtelijke kwaliteitswinst bewerkstelligd wordt.

Gebiedsprofiel Duin- en Bollenstreek

Oud Leeuwenhorst is onderdeel van de landgoederenzone, die in het Gebiedsprofiel Duin- en Bollenstreek wordt aangegeven. De historische landgoederen in de Duin- en Bollenstreek zijn van grote betekenis voor de omgeving. Ze vormen met hun bossen, bijbehorende graslanden en houtwallen en door hun statige karakter een contrast met het bollengebied. Deze gebieden hebben een hoge cultuurhistorische en recreatieve waarde.

Ambitie kwaliteitskaart

- Versterking van de afwisseling tussen beboste strandwallen met landgoederen en buitenplaatsen en open strandvlakten.

- Verbetering van de kwaliteit van het ensemble van het landhuis, bijgebouw, tuin en park en de herkenbaarheid van het landgoed in het landschap.
- Vergroten van de herkenbaarheid van de landgoederenzone als samenhangend geheel

De ontwikkeling van het landgoed Oud Leeuwenhorst vindt plaats in de, reeds bestaande, verdichte zone tussen Noordwijk en Noordwijkerhout. De ontwikkelingen op 'Oud Leeuwenhorst' bestaan uit de ontwikkeling van natuur, het versterken van de landschapsstructuur, het ontwikkelen van een nieuw landgoed als onderdeel van het landschap en de realisatie van twee woningen. Binnen de ontwikkeling van landgoed 'Oud Leeuwenhorst' worden de verschillende onderdelen met elkaar verbonden en ontstaat een aaneengesloten geheel. De recreatieve waarde van het landgoed wordt versterkt door het vergroten van de publieke toegankelijkheid ervan en het verbeteren van de herkenbaarheid van het landgoed in het landschap. Het kleinschalige karakter van het landschap wordt versterkt door het toevoegen van bos, hakhout en natte natuur. Hiermee wordt het contrast tussen de verdichte landgoederenzone en het open Bollengebied versterkt.

Artikel 2.3.4. Ecologische hoofdstructuur en strategische reservering natuur

In artikel 2.3.4., lid 1 is opgenomen dat een bestemmingsplan voor gronden binnen de ecologische hoofdstructuur, onderverdeeld in bestaande en nieuwe natuur, waternatuurgebied en ecologische verbinding, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 8 Ecologische Hoofdstructuur', geen bestemmingen aan dient te wijzen die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden.

Ten aanzien van onderhavig bestemmingsplan geldt dat de voorziene bebouwing niet binnen de aangewezen EHS wordt gesitueerd. Het plangebied omvat wel gronden die aangewezen zijn als EHS, deze gronden hebben de bestemming Natuur om de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied planologisch te beschermen.

Artikel 2.3.7. Bescherming graslanden in de Bollenstreek

Een bestemmingsplan voor graslanden in de bollenstreek, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 3 Teeltgebieden', bevat regels ter bescherming van deze graslanden waarbij uitsluitend ruimte wordt geboden voor nieuwe ontwikkelingen met een aantoonbare meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit van de graslanden.

Zoals beschreven in paragraaf 2.2. wordt het huidige agrarische landschap in de vorm van grasland voortgezet dat gedeeltelijk begraasd zal worden. Door een extensieve beweiding verkrijgt het tevens een hogere natuurwaarde. Hiermee draagt onderhavige ontwikkeling bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de graslanden.

De waardevolle graslanden in de Bollenstreek worden door dit plan op twee plaatsen aangetast. In totaal zal ongeveer één hectare aan waardevolle graslanden in de Bollenstreek verloren gaan en zijn openheid verliezen. Hiervoor is op grond van art. 3.2 lid 1 op 5 april 2016 door Gedeputeerde Staten ontheffing verleend. Het gaat om een bijzondere situatie, waarbij de aantasting van de waardevolle graslanden niet in verhouding staat tot het provinciaal belang dat

met het als positief beoordeeld plan gemoeid gaan. De verkregen ontheffing is als bijlage 10 bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

3.1.3 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

In de Regionale Structuurvisie wordt onder andere ingezet op het versterken van de landgoederenzone tussen Noordwijk en Noordwijkerhout. Het ontwikkelen van het landgoed Oud-Leeuwenhorst sluit hierbij aan. Gestreefd wordt naar de ontwikkeling van een robuuste parkstructuur voor de westflank van de Randstad, waarbij nieuwe functies moeten passen bij het groene en statige karakter van de landgoederen.

Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport

De Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) heeft een integraal karakter en geldt voor het gehele buitengebied van de gemeenten Hillegom, Lisse, Noordwijkerhout, Teylingen, Noordwijk en Katwijk. De visie gaat met name in op de toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkeling van het buitengebied waarbij wordt ingezet op herstructurering en revitalisering van de streek in combinatie met de verbetering van natuurlijke, landschappelijke en recreatieve kwaliteiten.

In de structuurvisie is het plangebied aangeduid als gebied waar de nadruk moet liggen op behoud van de natuurwaarden met recreatief medegebruik. Tevens is voor een deel van het plangebied aangegeven dat het gaat om “open houden grasland met veehouderij, agrarisch natuurbeheer en recreatief medegebruik”. Wat betreft de aanleg van nieuwe natuur wordt gesteld dat de nieuwe natuur toegankelijk is in combinatie met bepaalde vormen van recreatie. Ten behoeve van het ‘open houden van grasland’ is de aanduiding ‘grasland’ opgenomen. In de regels zijn bepalingen opgenomen waarin is geregeld dat deze gronden gebruikt moeten worden als open grasland.

3.2 Conclusies

De ontwikkeling van het landgoed Oud Leeuwenhorst past niet binnen het provinciale beleid. Een ontheffing van de provincie is benodigd, omdat de ontwikkeling is gelegen binnen de waardevolle graslanden in de Bollenstreek. Deze is op 5 april 2016 door Gedeputeerde Staten verleend. Voor wat betreft het rijks- en gemeentelijk beleid past het bestemmingsplan wel binnen de beleidsstukken. Door de ontwikkeling van nieuwe natuur en recreatieve functies geeft het invulling aan de in de diverse beleidsstukken opgenomen wensen tot meer recreatieve functies in het buitengebied. Daarnaast versterkt de ontwikkeling de natuurlijke kwaliteiten van het gebied.

4 Natuur en landschap

4.1 Kader

4.1.1 Rijksbeleid

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet (hierna: Ffw) beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen huismuis, bruine en zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Ffw gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en / of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffw worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen.

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in de volgende vier categorieën.

1. Meer algemene soorten (tabel 1 Ffw): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.
2. Andere, niet algemeen voorkomende soorten (tabel 2 Ffw), met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn door het verantwoordelijke ministerie.
3. Strikt beschermde soorten (tabel 3 Ffw): voor deze soorten dient in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling altijd ontheffing te worden aangevraagd van de Ffw. Ontheffing wordt alleen verleend indien er geen alternatief is en geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor soorten in tabel 3 die ook op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (HR) voorkomen, wordt ontheffing echter alleen nog maar verleend indien er daarnaast een dwingende reden van groot openbaar belang is; dit is het gevolg van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) in januari 2009^[1].
4. Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese Vogelrichtlijn (VR). Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang

^[1] Zie ABRS 21 januari 2009, zaak nr. 200802863/1

zijn volgens rechtspraak van de ABRS geen reden om ontheffing te verlenen^[2]. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de VR zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

Indien soorten van tabel 2 en/of 3 en/of vogels voorkomen, geldt dat een ontheffingsaanvraag niet aan de orde is indien mitigerende maatregelen (voorafgaand aan de ruimtelijke ontwikkeling) getroffen kunnen worden die het behoud van de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaatsen van de soorten garanderen. Ontheffing is dan niet nodig, omdat er geen sprake is van overtreding van de Ffw. Er kan worden volstaan met het werken volgens een ecologisch werkprotocol, dat moet worden opgesteld door een deskundige; ook bij het overzetten van dieren moet een deskundige worden betrokken. Eventueel kan overigens wel ontheffing worden aangevraagd (die dan wordt afgewezen) om de mitigerende maatregelen te laten goedkeuren.

Overigens geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde zorgplicht (ook bekend als de algemene zorgplicht uit artikel 2 Ffw). Dit houdt in dat 'voldoende zorg' in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Gebiedsbescherming

Het voormalig Ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij (LNV; het huidige Ministerie van Economische Zaken) heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

Bescherming van (natuur)gebieden heeft daarnaast ook plaats middels de Natuurbeschermingswet 1998. Daaronder vallen de volgende typen gebieden:

- Natura2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen beschermde natuurgebieden, en tevens voor ontwikkelingen buiten beschermde natuurgebieden die van invloed kunnen zijn op beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

^[2] Zie ABRS 13 mei 2009, zaak nr. 200802624/1

4.2 Onderzoek

Soortenbescherming

Quickscan Ecologie 2011

Door onderzoeksbureau Els & Linde is onderzoek gedaan naar de effecten op beschermde soorten. Het onderzoek wordt uitgevoerd in het kader van de Flora- en Faunawet. Om te kunnen beoordelen of er beschermde planten- en diersoorten aanwezig zijn, is op 14 december 2011 door een ecooloog een bezoek gebracht aan het plangebied. Ter plekke is beoordeeld of er sprake is van potentieel aanwezige beschermde soorten en of deze schade ondervinden van het voornemen. Voor het schatten van de aanwezigheid van beschermde soorten, is onderzocht welke landschapselementen en habitats aanwezig zijn binnen het plangebied of de directe omgeving. Aanvullend is een bureaustudie uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten in de omgeving.

In dit onderzoek is geconcludeerd dat te slopen bebouwing ruime in- en uitvlieg mogelijkheden biedt voor vleermuizen. Ook in de bomen kunnen vleermuizen niet worden uitgesloten. Een afdoend onderzoek is gezien dit gegeven noodzakelijk.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor vogels met een vaste verblijfplaats in de te slopen bebouwing. Wel kunnen tijdens de broedperiode vogels in de bomen rondom de bebouwing broeden. Gezien de ongunstige periode van het ecologisch onderzoek wordt als voorzorgsmaatregel geadviseerd om gelijktijdig met het vleermuizenonderzoek een vogelonderzoek uit te voeren.

Delen van het plangebied zijn geschikt als zomer- en winter biotoop voor de rugstreeppad. Een afdoend onderzoek naar het voorkomen van de rugstreeppad op het plangebied is noodzakelijk. Dit onderzoek zou tevens gelijktijdig met het vogel- en vleermuizenonderzoek uitgevoerd kunnen worden.

Beschermde Flora is tijdens het ecologisch onderzoek niet aangetroffen en hooguit in het elzenbroekbos te verwachten. Er zijn echter geen plannen voor werkzaamheden in of nabij het moerasbosje. Tot slot is er een kans op beschermde vissen in de zijsloten. Als er plannen zijn voor vergraving van de sloten of de slootoevers is het verstandig een onderzoek naar de visfauna uit te laten voeren.

De volledige onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 3 van dit bestemmingsplan.

Afdoend onderzoek 2013

Nadat in het onderzoek uit 2011 is geconcludeerd dat het voorkomen van beschermde soorten niet is uit te sluiten is in maart 2013 een zogenaamd 'afdoend onderzoek' uitgevoerd. Hierbij is onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen, vogels, vissen en de rugstreeppad (*Epidalea calamita*).

Voor het afdoend vleermuizenonderzoek is in het voorjaar van 2012, driemaal een inventarisatie naar zomerkolonies uitgevoerd. Daarnaast is in het najaar van 2012, een inventarisatie naar paarterritoria uitgevoerd.

Tijdens het afdoend vleermuizenonderzoek van 2012 zijn - binnen de planlocatie - geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Op 16 juli 2012 is een bemonstering van vissen uit gevoerd in de verschillende watergangen binnen de planlocatie. Tijdens het visonderzoek zijn er geen beschermde soorten aangetroffen.

Voorafgaande aan de vleermuisinventarisaties is gekeken naar het voorkomen van vogels met een vaste verblijfplaats - in de zin van de Flora- en Faunawet - binnen de planlocatie. Deze zijn niet aangetroffen.

De inventarisaties van de rugstreeppad konden gedeeltelijk met de inventarisaties naar vleermuizen worden uitgevoerd. Tijdens de inventarisatieavonden zijn geen rugstreeppadden binnen de planlocatie gehoord.

De volledige onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 4 van dit bestemmingsplan.

Gebiedsbescherming

De bebouwing op de huiskavel en de twee woningen wordt beoogd buiten de provinciale ecologische hoofdstructuur (PEHS). De plangrenzen van het totale landgoed reiken wel tot in de PEHS. De ontwikkeling is hiermee in strijd met de regels van de provinciale verordening. Hierom is een ontheffing ex artikel 21, lid 2, van de provinciale verordening vereist. Deze zal worden aangevraagd.

4.3 Conclusie

Soortenbescherming

In het plangebied zijn geen beschermde soorten aangetroffen.

Gebiedsbescherming

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling wordt een ontheffing aangevraagd om een landgoed te realiseren in de PEHS.

5 Water

5.1 Kader

5.1.1 Europees en rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is gedetailleerder dan de SVIR en blijft als uitwerking van de SVIR bestaan. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor geldt het Barro.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een “goede ecologische toestand” (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een “goed ecologisch potentieel” (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21^e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

5.1.2 Provinciaal beleid

Op 1 januari 2010 is het Provinciaal Waterplan 2010 - 2015 in werking getreden. Dit plan vervangt het provinciale Waterhuishoudingplan, dat was opgenomen in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010 en in het Grondwaterplan 2007 - 2013. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de KRW, het NBW en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

1. waarborgen waterveiligheid;
2. zorgen voor mooi en schoon water;
3. ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;

4. realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

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

5.1.3 Beleid waterbeheerder

Waterbeheerplan

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

Met het nieuwe waterbeheerplan 2016-2021 wil het hoogheemraadschap kort samengevat het volgende bereiken:

- Waterveiligheid: Bescherming tegen overstromingen vanuit zee en de rivieren.
- Voldoende Water: Er is voldoende water. Niet te veel en niet te weinig, passend bij het gebruik.
- Schoon en gezond water: Rijnlands water is schoon, zodat de mens, de natuur en economie er optimaal gebruik van kunnen maken.
- Waterketen: Het afvalwater wordt optimaal gezuiverd en de grondstoffen hergebruikt.

Keur en Beleidsregels

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, stuwen sluizen en gemalen),

Maar ook aan:

- Onttrekken en lozen van grondwater,
- Het aanbrengen van verhard oppervlak.

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een Ja, tenzij benadering: handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of wordt een watervergunning geëist.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunning plichtig zijn en welke aan algemene regels of aan zorgplicht moeten voldoen.

5.2 Onderzoek

Huidige situatie

Het plangebied ligt in het zuidwesten van de gemeente Noordwijkerhout. Het plangebied bestaat uit voornamelijk bos en weides. Het gebied is grotendeels onverhard.

Bodem en grondwater

Conform de bodemkaart van Nederland bestaat de ondergrond van nature uit leemarm zand met een grondwatertrap IV. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) van nature lager dan 0,4 m beneden het maaiveld ligt en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) tussen de 0,8 m en 1,2 m beneden het maaiveld ligt. Conform het Actuele Hoogtebestand Nederland varieert de maaiveldhoogte in het deel ten zuiden van de Westeinde tussen de NAP + 1,5 m en NAP + 2 m. De maaiveldhoogte van de bollengrond is circa NAP + 1 m en in het gebied ten noorden van de Westeinde circa NAP + 0,5 m. Het gebied maakt geen onderdeel uit van een grondwaterwingebied of een grondwaterbeschermingszone.

Veiligheid en waterkeringen

Onderstaande afbeelding geeft de legger voor regionale waterkeringen van het Hoogheemraadschap van Rijnland weer. In het plangebied bevinden zich diverse regionale waterkeringen die als zodanig beschermd moeten worden. Ten behoeve van de planologische bescherming van deze waterkeringen is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen.



Afbeelding 5.2: uitsnede Legger voor regionale waterkeringen: bron Hoogheemraadschap van Rijnland.

Waterkwantiteit

Het plangebied is gelegen op boezemland en in de Zwitterpolder. In het zuidelijk gedeelte van de polder zijn meerdere peilvakken gelegen. Het boezemland heeft een peil van NAP -0,61 m en een winterpeil van NAP -0,64 m. De Zwitterpolder heeft een zomerpeil van NAP -0,82 m en een winterpeil van NAP -0,97 m.

Waterkwaliteit en ecologie

Het grootste deel van het plangebied maakt onderdeel uit van de PEHS omgeving Noordwijk-Binnen. De waterkwaliteit in het plangebied wordt voor een belangrijk deel bepaald door het polderwater in de omgeving.

Afvalwater en riolering

In het plangebied en de omgeving zijn de woningen voor afvoer van het huishoudelijk afvalwater aangesloten op een IBA systeem of een drukrioleringsstelsel.

Toekomstige situatie

In 2011 is het landgoedontwikkelingsplan voor landgoed Oud-Leeuwenhorst opgesteld. Deze toekomstvisie is gericht op het herschikken van bestaande bouwrechten rekening houdende met de PEHS en het behoud en de verdere ontwikkeling van het landgoed.

Veiligheid en waterkering

De ontwikkelingen in het plangebied hebben geen gevolgen voor de waterveiligheid in de omgeving. De waterstaatkundige functie van de regionale waterkeringen wordt niet aangetast.

Waterkwantiteit

Bij toenames aan verharding tussen de 500 m² en de 10.000 m² geldt conform het beleid van het Hoogheemraadschap dat 15% van de toename aan verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden in functioneel open water.

Hieronder is een tabel opgenomen met de voorziene toenames aan verhardingen die mogelijk gemaakt worden met dit bestemmingsplan.

Verhard oppervlak in ontwerp voor het landgoed (in m²)	
Bebouwing landgoed (huiskavel)	800
Toerit naar landgoed (uitgaande van 4m breed, zijtak aan bestaande toerit)	308
Overige verharding landgoed (binnenplein en verharding in tuin)	742
Bebouwing villa's, inclusief garages	285
Toeritten naar villa's (uitgegaan van 3,5 m breed)	618
Overige verharding villa 1	64
Overige verharding villa 2	107
Totaal verhard oppervlak (in m²)	2.924
Benodigde watercompensatie (15%) (in m²)	439

Te dempen sloten (in m²)	
In verband met het realiseren van een duiker	90
Benodigde watercompensatie (100%) (in m²)	90

Totaal benodigde watercompensatie (in m²)	529
Nieuwe watergangen ten behoeve van watercompensatie (in m²)	629

De benodigde watercompensatie wordt aangelegd in de vorm van nieuwe watergangen rondom de ruimte-voor-ruimte en compensatie woningen. De nieuwe watergangen zijn direct bestemd in dit bestemmingsplan als “Water” en hebben een gezamenlijk oppervlak van 654 m². Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de eis vanuit het Hoogheemraadschap.

Waterkwaliteit en ecologie

De waterkwaliteit wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van het polderwater in de omgeving. Gezien de afstand hebben de beoogde werkzaamheden geen invloed op de waterkwaliteit in het hoger gelegen duingebied. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt bij alle bouwplannen een verbod op het toepassen van zink, lood-, koper- en PAK-houdende bouwmaterialen. De (nieuw te realiseren) watergangen zullen waar mogelijk met natuurvriendelijke oevers ingericht worden.

Afvalwater en riolering

In het plangebied worden de nieuwe woningen voor afvoer van het huishoudelijk afvalwater aangesloten op de bestaande IBA systemen of drukrioleringsstelsels.

Beheer en onderhoud watergangen

Voor het in de toekomstvisie opgenomen water blijft de eigenaar verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. Voor alle graaf- en bouwwerkzaamheden binnen de keurzone van watergangen (van insteek tot insteek plus onderhoudsstroken) geldt een keurvergunning aanvraagplicht.

Conclusie

De beschreven ontwikkelingen voldoen aan de doelstellingen van duurzaam waterbeheer.

5.3 Conclusie

Met in achtneming van het bovenstaande, kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan en de hierin mogelijk gemaakte ontwikkelingen geen significante negatieve gevolgen hebben voor de bestaande waterhuishoudkundige situatie.

Deze waterparagraaf wordt, ter informele beoordeling, voorgelegd aan het Hoogheemraadschap. In het kader van het vooroverleg wordt de waterparagraaf nogmaals aan het Hoogheemraadschap van Rijnland voorgelegd.

6 Archeologie en cultuurhistorie

6.1 Archeologie

6.1.1 Kader

Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: “de veroorzaker betaalt”. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief “in situ” (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument “Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)”. In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende “Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland” zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.

6.1.2 Onderzoek

Archeologische waarden

In het plangebied zijn twee typen archeologische waarden bekend. Dit betreffen een lage archeologische verwachting en een terrein van hoge archeologische waarde (archeologisch monument, AMK nr. 7.462).

Ten behoeve van de bescherming van deze archeologische waarden zijn door middel van dubbelbestemmingen een tweetal beschermende regelingen opgenomen:

‘Waarde – Archeologie 1’ ter plaatse van de lage archeologische verwachtingswaarde. Hier geldt voor ontwikkelingen waarbij dieper dan 30cm onder maaiveld de bodem wordt verstoord en over een oppervlak groter dan 100 m² een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

‘Waarde – Archeologisch monument’ ter plaatse van het voormalig Cisterciënzer vrouwenklooster Leeuwenhorst waarvoor, onder andere geldt, dat bij alle bodemingrepen dieper dan 30cm een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Archeologisch onderzoek

Ter plaatse van de ontwikkelen gebieden van het plangebied, namelijk de woonbestemmingen, is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

Archeologisch onderzoeksbureau Vestigia heeft het eerdere archeologisch bureauonderzoek kort samengevat en een inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende/karterende boringen uitgevoerd voor het plangebied Oud-Leeuwenhorst aan de Leeweg te Noordwijkerhout, gemeente Noordwijkerhout.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 0,65 hectare en bestaat uit twee kleine nieuwbouwlocaties in het noorden en een iets grotere nieuwbouwlocatie in het zuiden. Het plangebied is op dit moment in gebruik als weiland en buitenbak voor de manege.

De exacte aard en diepte van de geplande verstoringen is nog onbekend. De twee woningen op de noordelijke locaties zijn gepland in een zone met een lage archeologische verwachting. Op de derde, zuidelijke, locatie wordt een drietal gebouwen binnen een terrein van hoge archeologische waarde (archeologisch monument, AMK nr. 7.462). Het archeologisch monument bevat de resten van het voormalige Cisterciënzer vrouwenklooster Leeuwenhorst. De geplande nieuwbouw heeft betrekking op het voorterrein van het complex. In 2004 en 2007 zijn reeds bureauonderzoeken uitgevoerd in het kader van de actualisering Archeologische Monumentenkaart Zuid-Holland.

In eerste instantie is voor het plangebied een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het doel hiervan was om op basis van de bestaande gegevens inzicht te verkrijgen in de bodemkundige, geo(morfo)logische, historisch-geografische en archeologische kenmerken van het plangebied. Op basis van de resultaten hiervan, is een specifiek archeologisch verwachtingsmodel voor het plangebied opgesteld.

Vervolgens is een verkennend/karterend booronderzoek uitgevoerd, dat tot doel had de specifieke archeologische verwachting te toetsen. Hiermee is bepaald of zich binnen het onderzoeksgebied behoudenswaardige archeologische resten (zouden kunnen) bevinden, die tegen de achtergrond van de bodemingrepen gevaar lopen.

Gezien de aangetroffen bodemkundige opbouw en het ontbreken van archeologische indicatoren, kan worden gesteld dat de kans op het aantreffen van een (intacte) archeologische vindplaats klein is. Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek is de archeologische verwachting voor het plangebied daarom bijgesteld naar 'laag' en adviseert Vestigia dan ook geen vervolgstappen in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ). Aangezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een archeologische 'toevalsvondst' wordt gedaan, is het wenselijk de uitvoerder van dit grondwerk te wijzen op de plicht om hiervan zo spoedig mogelijk melding te doen bij het bevoegd gezag, de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed.

6.1.3 Conclusie

Naar aanleiding van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat een beschermende regeling in dit bestemmingsplan ter plaatse van de te ontwikkelen gebieden niet noodzakelijk is. Ter plaatse van de niet onderzochte gebieden is een beschermende regeling opgenomen. Het aspect archeologie vormt hiermee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6.2 Cultuurhistorie

6.2.1 Kader

Voor de provincie is het cultureel erfgoed van grote betekenis voor de kwaliteit van de leefomgeving. Instandhouding hiervan draagt bij aan versterking van deze kwaliteit. De inpassing en het gebruiken van cultureel erfgoed als uitgangspunt bij planvorming en ontwerp voor ruimtelijke plannen staat daarbij voorop. Het provinciale beleid is vooral gericht op het beschermen van het cultureel erfgoed voor zover dit is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS). Deze is door de provincie Zuid-Holland in 2005 vastgesteld. In de CHS zijn de kenmerken en waarden van landschap, nederzettingen en archeologie aangegeven. Het plangebied is in de CHS aangemerkt als landschap met een zeer hoge waarde. Daarbij behoort het beschermen of versterken van de molenbiotoop als deelbelang. Binnen het plangebied is de rijksbeschermd Nieuwe Veenmolen gelegen met als vrijwaringszones een molenbiotoop, zie .

Verder is bepaald dat voor beschermde stads- en dorpsgezichten in het bestemmingsplan de bescherming en zo nodig versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden worden geregeld. Ook monumentale en karakteristieke objecten, waaronder MIP-objecten gelegen in deze gebieden dienen te worden beschermd.

Als een uitwerking van de CHS heeft de provincie in april 2010 de Regioprofielen Cultuurhistorie vastgesteld. De zestien 'Topgebieden Cultureel Erfgoed Zuid-Holland' zijn gebieden waar cultuurhistorische waarden in bijzondere mate én in onderlinge samenhang voorkomen. Het cultureel erfgoed is hier nog in grote mate bepalend voor het karakter en de ruimtelijke kwaliteit. In de topgebieden is de continuïteit van het karakter van het gebied het uitgangspunt.

Het plangebied behoort niet tot een van de zestien topgebieden.

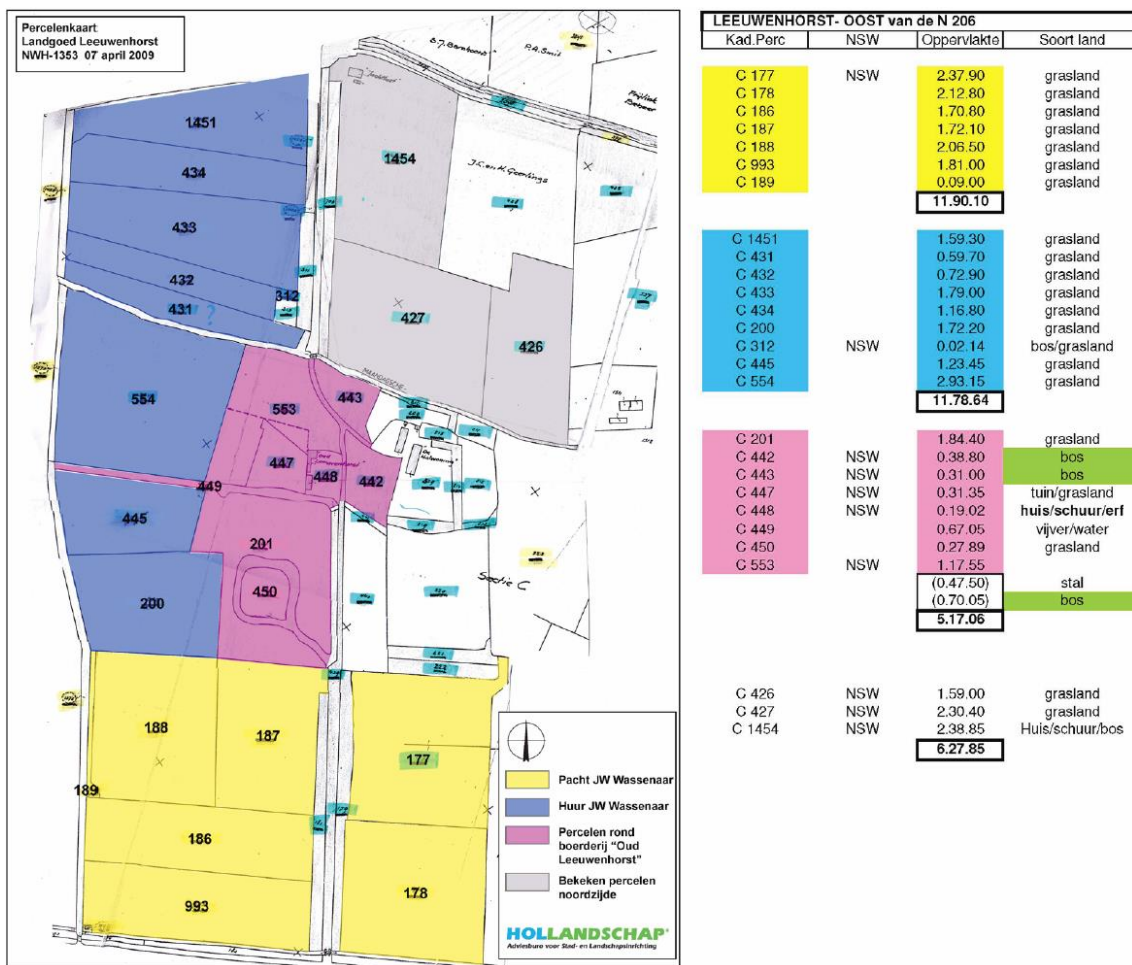
6.2.2 Onderzoek

Stichting Arcadië heeft een historisch onderzoek uitgevoerd naar de cultuurhistorische waarden van het plangebied van Landgoed Oud Leeuwenhorst. Het onderzoek dient tevens als inspiratiebron en onderlegger voor de ontwikkeling van het plangebied. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 5 van dit bestemmingsplan.

De belangrijkste aanbevelingen uit dit onderzoek zijn hieronder samengevat:

Voor de ontwikkeling van het plangebied tot nieuw landgoed wordt aanbevolen om;

- Het verkavelingspatroon in de aanleg als uitgangspunt te nemen en aanpassingen binnen de historische verkaveling te realiseren.
- De in de conclusie benoemde elementen met een cultuurhistorisch hoge waarde te behouden en eventueel, waar mogelijk, te versterken.
- Bij de nieuwe bebouwing in de architectuur van de gebouwen rekening te houden met de hiërarchie van hoofdgebouw en bijgebouwen.
- Net als in de afgelopen 800 jaar, de bebouwing te concentreren op de horst. Hiermee blijft de scherpe scheiding tussen horst, weilanden en bos behouden wat de leesbaarheid van het "historische landschap van horst en omliggende nutsgronden" ten goede komt en verdichting van het open landschap van het landgoed voorkomt.



Afbeelding 6.2 Kadastrale kaart omgeving bestemmingsplan

Naar aanleiding van het historisch onderzoek komen als mogelijke en geschikte bouwlocaties in aanmerking (zie afb. 6.2 voor de kadastrale percelering).

Kavel C448 (boerderij Oud Leeuwenhorst).

Motivatie: Voor deze locatie pleit dat deze nu al bebouwd is. Voorafgaand aan de bouw in 1873 zijn de kavels C447 (tuin) en C448 (huis) afgezend. Het Actueel Hoogtebestand Nederland geeft aan dat beide percelen een meter lager liggen dan het ten noorden hiervan gelegen kavel C553 zodat hier geen hoge archeologische waarden worden verwacht. Tevens heeft de huidige opstal, de in verwaarloosde staat verkerende boerderij Oud Leeuwenhorst met schuur die in gebruik is als paardenstalling, geen monumentstatus.

Kavel C553 (de oude huisplaats van het herenhuis).

Het oorspronkelijke herenhuis op deze plek vormde het hart van de buitenplaats. Het herenhuis is in 1801 afgebroken en de kavel is toen met bos beplant. Begin 20e eeuw zijn op het oorspronkelijke huiskavel twee schuren gebouwd die midden 20e eeuw zijn afgebroken. Voor deze kavel pleit dat deze voor 1800 en in de eerste helft 20e eeuw al bebouwd is geweest. Bebouwing buiten de horst is gezien de bovengenoemde verdichting van het open landschap een minder wenselijke optie. Naar aanleiding van het historisch onderzoek komen als mogelijke en geschikte bouwlocaties in aanmerking;

Kavel C312-313 of de oostzijde van het aanpalende perceel C432

Deze kavels liggen buiten het gebied dat als archeologisch waardevol is aangeduid. Door de beplantingsrand op kavel C433 heeft bebouwing hier een weinig verstorende invloed op de beleefbaarheid van het landgoed.

Kavel C 1454 (in de bosrand van het zuidelijk deel van het Nieuwe Bosch)

Dit kavel ligt buiten het gebied dat als archeologisch waardevol is aangeduid. Het Nieuwe Bosch heeft cultuurhistorisch geen bijzondere waarden, anders dan dat het als productiebos bij het landgoed heeft gehoord.

6.2.3 Conclusie

Het beeldkwaliteitplan en landgoedontwikkelingsplan kennen hun basis in het bovengenoemde cultuurhistorisch onderzoek. In het bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen die de voorgestelde ruimtelijke kwaliteit uit deze documenten waarborgen. Het nieuwe huiskavel wordt deels op de kavels C447, C448 en C553 voorzien. Hierdoor is zoveel mogelijk rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van het plangebied en de omgeving.

7 Milieu

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Waar nodig dient een vertaling plaats te vinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

7.2 M.e.r.-beoordeling

7.2.1 Kader

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen, een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

7.2.2 Afweging en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling blijft ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. Omvangrijke negatieve milieueffecten zijn dan ook uitgesloten, waardoor het opstellen van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling niet zinvol is.

7.3 Bodemkwaliteit

7.3.1 Kader

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land-of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn

gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit.

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Wonw)

De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft ook effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften moeten in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

7.3.2 Onderzoek

Onderzoeksbureau Terra Milieu heeft een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de geplande nieuwbouw op het perceel. Het doel van het bodemonderzoek is om aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het grondwater in gehalten boven respectievelijk de achtergrondwaarden en de streefwaarden.

Resultaten

In eerste instantie is een vooronderzoek uitgevoerd op basis van de NEN 5725. Hieruit is geconcludeerd dat ter plaatse geen belastende bronnen of verdachte activiteiten worden verwacht. De locatie wordt hierom als onverdacht beschouwd.

Vervolgens is een veldonderzoek uitgevoerd waarbij diverse boringen hebben plaatsgevonden. Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten is geconcludeerd dat in de grond een verhoging van PAK's ten opzichte van de achtergrondwaarde en in het grondwater een verhoging van Barium ten opzichte van de streefwaarde zijn aangetroffen. De locatie kan hierdoor niet meer als onverdacht worden beschouwd. De resultaten geven echter geen aanleiding om een nieuw onderzoek uit te voeren.

Op het maaiveld is op de locatie asbestverdacht puin aangetroffen. Hierom wordt aanbevolen om in het kader van de bouwvergunning een onderzoek naar asbest in de bodem uit te laten voeren.

De volledige onderzoeksrapporten zijn opgenomen als bijlage 7 en 8 van dit bestemmingsplan.

7.3.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het landgoed. In het kader van de omgevingsvergunning dient echter wel aandacht te worden geschonken aan het aanwezige asbestverdachte puin dat op locatie is aangetroffen.

7.4 Akoestische aspecten

7.4.1 Kader

Binnen het plan wordt de mogelijkheid geboden een nieuw landgoed te realiseren. Op dat landgoed is een bouwvlak gelegen waarin de bouw van nieuwe woningen is voorzien. Tevens zijn twee bouwvlakken voor nieuwe woningen in dit bestemmingsplan opgenomen die zich buiten het landgoed bevinden. De beide noordelijke bouwvlakken zijn binnen de onderzoekszone van de Provincialeweg N206 en de Leeweg gelegen. Daarnaast zijn alle drie de bouwvlakken gelegen binnen de zone van de spoorlijn Leiden - Haarlem. Om deze reden moet op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

In dit onderzoek is niet beschouwd het verkeer op de ontsluitingsweg langs deze bouwvlakken. Omdat de verkeersintensiteit op deze weg zeer beperkt is wordt geen noemenswaardige hinder verwacht.

Normen weg- en railverkeerslawaai

Voor wegverkeerslawaai is in de Wgh een voorkeurswaarde vastgelegd van 48 dB. Is de geluidsbelasting lager dan deze waarden dan zijn er vanuit de Wgh geen belemmeringen. Daarnaast is in de Wgh voor wegverkeerslawaai een maximale ontheffingswaarde vastgelegd, die voor deze buitenstedelijke situatie 53 dB bedraagt.

In het geval uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden dan moet worden beoordeeld of maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting te reduceren tot de voorkeurswaarde. Zijn maatregelen niet mogelijk dan kan door de gemeente Noordwijkerhout een hogere waarde worden vastgesteld.

Voor railverkeerslawaai is dezelfde systematiek van toepassing. Het verschil is dat de grenswaarde voor dit geluidsaspect is vastgelegd in het Besluit geluidhinder en dat de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde 55 en 68 dB bedragen.

7.4.2 Onderzoek

In het kader van dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd welke is opgenomen in bijlage 9 van dit bestemmingsplan. Dit akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat de nieuwe woningen zijn gelegen binnen de onderzoekszone van de Leeweg en/of de Provincialeweg N206. Daarnaast is het plan gelegen binnen de onderzoekszone van de spoorlijn van Oegstgeest naar Haarlem. Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) is daarom onderzoek uitgevoerd naar de aspecten weg- en railverkeerslawaai.

7.4.3 Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt de bouw van nieuwe woningen binnen de bestemming 'Wonen' en 'Wonen - Landhuis' mogelijk gemaakt. De nieuwe woningen zijn gelegen binnen de onderzoekszone van de Provincialeweg N206, de Leeweg en de spoorlijn van Oegstgeest naar Haarlem.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat ter plaatse van 1 woning een hogere grenswaarde procedure noodzakelijk is door het verkeer op de Provincialeweg N206. Verder blijkt uit het onderzoek dat bron- en overdrachtsmaatregelen vanuit financieel oogpunt niet mogelijk zijn. Om deze reden moet een hogere grenswaarde procedure worden doorlopen.

Het ontwerpbesluit tot vaststelling van de hogere waarde moet gelijktijdig met het ontwerpplan ter inzage worden gelegd. De hogere waarde moet zijn vastgesteld voordat het bestemmingsplan is vastgesteld.

7.5 Luchtkwaliteit

7.5.1 Kader

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toeneemt dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

7.5.2 Onderzoek

De verkeersaantrekkende werking van het plan is dermate beperkt dat zonder onderzoek kan worden geconcludeerd dat de uitvoering niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen langs de ontsluitende wegen. Uit een berekening direct langs de N206 (de drukste weg in de directe omgeving van het plangebied) blijkt dat de concentraties in 2010 ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wlk liggen). Voor stikstofdioxide gaat het om een jaargemiddelde concentratie van 25,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, voor fijn stof om een jaargemiddelde concentratie van 18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en 8 overschrijdingsdagen van de daggemiddelde grenswaarde.

Aangezien direct langs de N206 wordt voldaan aan de grenswaarden zal dit binnen het gehele plangebied het geval zijn.

7.5.3 Conclusie

De Wet luchtkwaliteit staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is er sprake van een goed woon- en leefmilieu ter plaatse van de beoogde ontwikkeling.

7.6 Milieuzonering

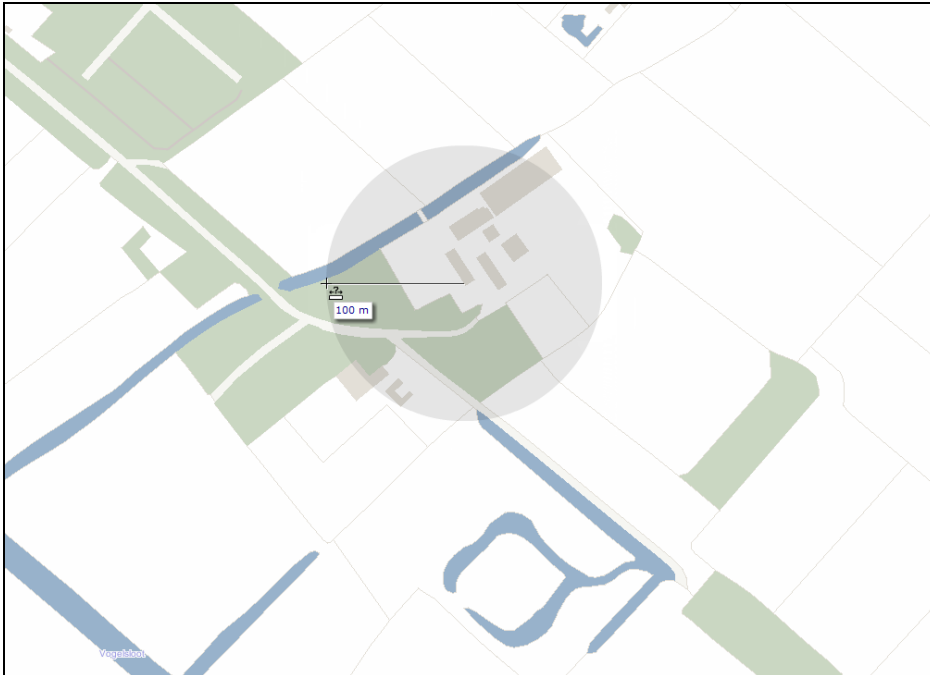
7.6.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

7.6.2 Onderzoek

Aan de Leeweg 23 worden koeien, schapen, geiten gehouden en bestaan tevens stallingsmogelijkheden voor paarden.

In de brochure “Bedrijven en Milieuzonering” is aangegeven dat voor bedrijven die ‘overige graasdieren’ fokken en houden bepaalde afstanden moeten worden aangehouden tot (nieuwe) hindergevoelige functies zoals woningen. De aan te houden afstand voor dit type bedrijf betreft 50m, voornamelijk in verband met geurhinder.



Afbeelding 7.6: afstand van bedrijf tot huiskavel

De daadwerkelijke afstand van de nieuwe woonfuncties in het landgoed tot dit bedrijf betreft meer dan 100 meter. Hiermee wordt voldaan aan de genoemde afstandseisen.

7.6.3 Conclusie

Het bedrijf aan de Leeweg 23 wordt niet in haar bedrijfsvoering beperkt en vormt hiermee geen belemmering voor de ontwikkeling van het landgoed.

7.7 Externe veiligheid

7.7.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe

situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over openbare wegen, water en spoorwegen is neergelegd in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (cRNVGS). Deze circulaire is gewijzigd per 31 juli 2012.

Naar verwachting wordt het BEVT (Besluit externe veiligheid transportroutes) in het vierde kwartaal van 2014 vastgesteld.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van het BEVT zijn de Basisnetten Weg, Spoor en Water als bijlage bij de cRNVGS opgenomen. Voor wat betreft het verantwoorden van het groepsrisico mag geanticipeerd worden op het BEVT.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.

Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

7.7.2 Onderzoek

De N206 betreft een transportroute voor gevaarlijke stoffen. De nieuwe kwetsbare functies (woningen) worden op een afstand groter dan 200 meter (verantwoordingsgebied) voorzien van de as van deze weg. Een QRA is, conform het BEVT, hierdoor niet noodzakelijk.

De nieuwe woningen zijn wel gelegen in het invloedsgebied van de transportroute. Hierdoor dient in ieder geval aandacht te worden gegeven aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

In een memo¹ van Oranjewoud uit 2013 is ingegaan op het groepsrisico en plaatsgebonden risico van de transportroutes van gevaarlijke stoffen die zijn gelegen in de gemeente Noordwijkerhout. De informatie met betrekking tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico analyse met betrekking tot de N206 is verwerkt in deze paragraaf.

Vervoerstellingen N206

Uit tellingen van de provincie Zuid-Holland (2009) blijkt dat over de N206 gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

De categorie vervoerde gevaarlijke stoffen en de daarbij behorende frequentie van het transport is weergegeven in onderstaande tabel. Deze gegevens zijn van toepassing op het trajectdeel van de N206 tussen de N441 bij Katwijk tot aan de N443, iets ten zuiden van Noordwijkerhout.

	LF1, brandbare vloeistof	LF2, brandbare vloeistof	LT1, toxische stof	LT2, toxische vloeistof	GF3, brandbaar gas
Aantal wagens	806	759	21	33	190

Plaatsgebonden risico

In de bijlage van het concept Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) (paragraaf 1.2.3) is gesteld dat een weg buiten de bebouwde kom geen PR 10^{-6} -contour heeft wanneer het aantal transporten GF3 lager is dan 500 per jaar. Voor de N206 kan op basis van vervoerstelling worden afgeleid dat geen sprake is van een PR 10^{-6} contour. Gesteld kan worden dat geen sprake is van knelpunten met het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

In de bijlage van het concept HART (paragraaf 1.2.3) zijn vuistregels opgesteld om de hoogte van het groepsrisico te kunnen benaderen. Voor dit trajectdeel is voor deze benadering een conservatieve (overschatte) aanname van de aanwezige personendichtheid gedaan. Gesteld is dat er voor dit trajectdeel een personendichtheid geldt van 20 personen per hectare (tweezijdige bebouwing) binnen 100 meter van de as van de weg. Op basis van deze overschatting van de

¹ 'Beschouwing en nadere analyse van de provinciale wegen in en rond Noordwijkerhout wat externe veiligheid betreft', proj. nr. 0245856.00, 18 maart 2013, Oranjewoud

personendichtheid is af te leiden dat voor dit trajectdeel het groepsrisico zich onder 0,1 keer de oriëntatiewaarde bevindt.

Maatgevende scenario

Het maatgevende scenario is een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) van een tankauto op de N206. Een BLEVE bestaat uit een vuurbal en een drukgolf. Slachtoffers vallen door de warmtestraling en de drukgolf, alsmede door rondvliegende brokstukken en glasscherven die zware schade kunnen aanbrengen aan personen en gebouwen. Een warme BLEVE treedt op bij een externe brand, een koude BLEVE treedt op wanneer de tank bezwijkt door een mechanische oorzaak. Het optredende effect en het moment van exploderen is afhankelijk van de inhoud van de tank. Het meest geloofwaardige scenario is een plasbrand op de N206 als gevolg van het transport van brandbare vloeistoffen over de N206. Het incident met de grootste reikwijdte is een toxisch scenario (ammoniak).

In het convenant LPG-autogas is afgesproken hoe de sector de bevoorrading en het transport van LPG veiliger maakt. De sector heeft voor 1 januari 2010 maatregelen getroffen die de externe veiligheidsrisico's verminderen. Het aanbrengen van een hittewerende coating op LPG-tankauto's is één van de maatregelen die zijn genomen. Als de coating bij een ongeluk intact blijft, geeft dit de brandweer meer tijd en meer mogelijkheden om een BLEVE te voorkomen.

Bestrijdbaarheid

Bestrijding van een dreigende BLEVE vereist een goede bereikbaarheid en veel bluswater bedoeld voor het koelen van de LPG-tank. Bij voldoende koeling zal een BLEVE worden voorkomen. Hiervoor wordt (vanwege de snelheid die is geboden) gebruik gemaakt van primaire bluswatervoorzieningen (in het voertuig aanwezige water en brandkranen op het openbaar waterleidingnet).

Bronbestrijding is bij een toxische vloeistof mogelijk door de vloeistof af te dekken. Hierdoor wordt de verdamping verminderd. Voor toxische gassen kan alleen aan bronbestrijding worden gedaan indien het om een lekkage gaat. De brandweer kan dan proberen om het gat te dichten. Effectbestrijding is tevens mogelijk door de concentratie te verdunnen, bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is. Bij het ineens vrijkomen van de gehele inhoud van de tank, zal deze effectbestrijding lastig te realiseren zijn. De mogelijkheden voor slachtofferreductie worden bepaald op basis van de mogelijkheden om de vergiftiging te behandelen. Slachtofferreductie is ook mogelijk door snelle ontruiming/evacuatie. Het niet of korter blootstellen aan een toxische stof zal het aantal slachtoffers verminderen. De bestrijdbaarheid van dit scenario op de N206 is afhankelijk van de inrichting van de Rijksweg en het plangebied.

Zelfredzaamheid

Bij het scenario van een koude BLEVE zal er geen tijd beschikbaar zijn voor zelfredding. Bij een warme BLEVE is er mogelijk beperkte vluchttijd. Gezien deze korte tijd zijn er geen mogelijkheden tot evacuatie. Daarom zullen de personen op eigen kracht het gebied moeten ontluchten in geval van een incident. De maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid zullen daarom in de planologische, organisatorische en bouwkundige sfeer moeten worden gezocht.

De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontluchten. Op een afstand groter dan 150 meter is bij een BLEVE het schuilen in een gebouw vaak de beste

manier om de calamiteit te overleven. Met name de ruimten die buiten het bereik van rondvliegend glas liggen zijn als veilige plekken aan te merken.

Na afloop van een 'BLEVE' kan het beste worden gevlucht, om secundaire branden te vermijden. Vluchtroutes moeten personen direct van de calamiteit weg leiden. Voor de woningen geldt dat deze niet specifiek zijn bedoeld voor niet- of beperkt zelfredzame personen. Gebouwen, die bestemd zijn voor niet- of beperkt zelfredzame personen, huisvesten onder andere ouderen, gehandicapten, kinderen van 0 tot 4 jaar of gevangenen. Voor het gehele plangebied geldt dat er voldoende vluchtwegen aanwezig zijn, zoals de Leeweg en de Zwetter Molentocht, om het plangebied in geval van calamiteit zo snel mogelijk te ontluchten.

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Aangenomen wordt dat personen die zich binnen in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden een 10 keer zo lage kans hebben te overlijden als personen die zich buiten bevinden (Publicatiereeks Gevaarlijke stoffen (PGS) 3).

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op de N206 is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden (safe-haven-principe). Indien dit niet mogelijk is kan ervoor gekozen worden te vluchten. Bij een toxische wolk dient gevlucht te worden haaks op de wolk. Voor het gehele plangebied geldt dat er voldoende vluchtwegen in zuidelijke en oostelijke richting aanwezig zijn om het plangebied in geval van calamiteit zo snel mogelijk te ontluchten.

Voor de hulpverleningsdiensten is het van belang dat aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Dit kan met behulp van het zogenaamde waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). De locatie van de WAS-sirene is het dak van de Puyckendam. Het WAS-netwerk is dekkend voor het plangebied. Het gebruik van WAS, eventueel aangevuld met het gebruik van SMS-alert kan eraan bijdragen dat het aantal slachtoffers wordt beperkt.

In aanvulling op bovenstaande kan gesteld worden dat met de toevoeging van 5 woningen op buiten de 100% letaliteitszone van de transportas van een toename van het groepsrisico niet of nauwelijks sprake zal zijn.

Hogedruk aardgastransportleiding W-535-12

Ten zuidoosten van het plangebied is eveneens de hogedruk aardgastransportleiding W-535-12 aanwezig. Deze gasleiding heeft een maximale werkdruk van 40 bar en een diameter van 6 inch (168,3 mm). Het invloedsgebied voor deze gasleiding bedraagt 70 meter, de daadwerkelijke afstand tot het projectgebied bedraagt 9 meter. Echter, bedraagt de afstand tot de nieuwe kwetsbare objecten circa 500 meter. Derhalve reikt het invloedsgebied van deze gasleiding niet tot deze kwetsbare objecten, waardoor een verantwoording/berekening van het groepsrisico dan ook niet noodzakelijk is.

Conclusie

De huidige hoogte van het groepsrisico van de N206 ligt onder 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Met de toevoeging van 5 woningen buiten het verantwoordingsgebied is een berekening van het groepsrisico niet noodzakelijk. Tevens kan gesteld worden dat een toename als gevolg van

deze ontwikkeling niet wezenlijk zal zijn. In het kader van de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid is een motivering opgesteld welke, in het kader van het wettelijk vooroverleg, is voorgelegd aan de veiligheidsregio/de regionale brandweer. De aanwezige hogedruk aardgastransportleiding W-535-12 ten zuidoosten van het plangebied vormt eveneens geen belemmering, dit omdat het invloedsgebied van deze gasleiding niet tot de risicovolle inrichtingen (toekomstige woningen) reikt. Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er hierdoor geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

7.8 Overige belemmeringen

Inleidend

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

Onderzoek en conclusie

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Wel is er op circa 9 meter van het plangebied een hogedruk aardgastransportleiding aanwezig. Echter, zoals beargumenteerd in paragraaf 7.7.2 vormt deze gasleiding geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het plan. Wel is verplicht om in het kader van de bouwvergunning een Klic-melding uit te laten voeren om overige kabels en leidingen in beeld te brengen alvorens te starten met bouw- en of andere graafwerkzaamheden.

7.9 Duurzaamheid

7.9.1 Kader

Nationaal klimaatbeleid

Teneinde de Kyotodoelstellingen te realiseren, is landelijk klimaatbeleid geformuleerd. De korte termijn doelstelling voor Nederland is de uitstoot van de belangrijkste broeikasgassen in de periode van 2008 - 2012 met 6% terug te dringen ten opzichte van 1990. Op de lange termijn wil de overheid de overgang naar een duurzame energiehuishouding bereiken (een aandeel van twintig procent duurzame energie in 2020) en verdere beperking van de CO₂-uitstoot realiseren (30% in 2020 ten opzichte van 1990). Dit is verwoord in het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4).

De Nederlandse overheid wil de helft van de nodige emissiereductie behalen met binnenlandse maatregelen en de andere helft uit het buitenland met behulp van de flexibele instrumenten uit het Kyoto-protocol.

Gemeentelijk klimaatbeleid

De gemeente hanteert bij het ontwikkelen en beoordelen van bouwplannen het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw. Het regionaal beleidskader koppelt een communicatiestrategie en inhoudelijke ambities (basis- en extra ambitieniveau) aan de fasering van het planproces. Door het toepassen en combineren van verschillende instrumenten krijgt

duurzaamheid een vaste plek in het planproces. Op die manier wordt veiliggesteld dat duurzaamheid van het begin af aan als leidend principe mee wordt genomen om een hoog kwaliteitsniveau van het plan te waarborgen.

In het Klimaatakkoord Gemeenten en Rijk 2007-2010 staan afspraken over energiebesparing en de overgang naar duurzame energie. De gemeente onderschrijft de ambities van het kabinet: een reductie van de uitstoot van broeikasgassen van 30% in 2020 ten opzichte van 1990, een energiebesparingpercentage van 2% energiebesparing per jaar en een aandeel van 20% duurzame energie in 2020. De ambitie is dat in 2020 de nieuwbouw energieneutraal is en dat het energieverbruik van woningen en gebouwen in 2020 met meer dan 50% is verlaagd. Om resultaten te boeken en innovatie te stimuleren wordt de energieprestatie coëfficiënt voor nieuwe woningen in 2011 aangescherpt naar 0,6 en in 2015 naar 0,4.

Bij het beoordelen van de bouwplannen op het landgoed zal de gemeente toepassing geven aan bovengenoemd beleid.

Duurzaamheid Richtlijnen gemeente

Om inzicht te krijgen in de duurzaamheid van nieuwbouwprojecten stimuleert de gemeente Noordwijkerhout het gebruik van GPRGebouw. GPR Gebouw is een relatief eenvoudig instrument waarmee prestaties gemeten kunnen worden, compleet met een rapportcijfer van 1 tot 10. Dit instrument kijkt breder dan alleen energie. De GPR-lijst kan online ingevuld worden. De ambitie van de gemeente Noordwijkerhout is minimaal een 7.0 te scoren op alle thema's.

7.9.2 Onderzoek en conclusie

GPR Gebouw

Om inzicht te krijgen in de duurzaamheid van nieuwbouwprojecten stimuleert de gemeente Noordwijkerhout het gebruik van GPR Gebouw. GPR Gebouw is een relatief eenvoudig instrument waarmee prestaties gemeten kunnen worden, compleet met rapportcijfers van 1 tot 10. Dit instrument kijkt breder dan alleen energie. De GPR-lijst kan online ingevuld worden. De ambitie van de gemeente Noordwijkerhout is minimaal een 7.0 te scoren op het de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde

Duurzame herontwikkeling

Door het revitalisering en herontwikkeling van het landgoed Oud-Leeuwenhorst wordt in cultuurhistorisch en ecologisch opzicht een meerwaarde gerealiseerd. Het ontwikkelen van de bebouwing buiten de PEHS geeft tevens de zekerheid voor het duurzaam beheren van het landgoed.

Deel D: Uitvoerbaarheid en procedure

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

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

Exploitatieplan of - opzet

Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Een exploitatieplan is niet aan de orde. Tevens wordt een overeenkomst inzake de borging duurzame instandhouding worden afgesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Plan(vormings)proces

In de toelichting van een bestemmingsplan moet ook een beschrijving worden gegeven van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd waarbij een ieder de mogelijkheid heeft een inspraakreactie in te dienen ten aanzien van het plan. De beantwoording van de inspraakreacties wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen ten aanzien van het plan. De beantwoording van de zienswijzen wordt opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

8.3 Handhavingaspecten

Inleidend

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving.

Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Vertaling naar bestemmingsregeling

In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de actuele maatschappelijke behoefte voor wat betreft bouwen en gebruik, bijvoorbeeld ten aanzien van aan-huis-verbonden beroepen. Vervolgens is door middel van het opnemen van flexibiliteitsbepalingen (algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingen) in voldoende mate ingespeeld op eventuele toekomstige ontwikkelingen.

De verbeelding, de regels en de toelichting zijn, tot slot, zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen.

9 Procedure

9.1 Voorbereidingsfase

Voor aankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een procedure van een bestemmingsplan waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden. Deze vooraankondiging heeft voor dit plan plaatsgevonden op 17 september 2013.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform de gemeentelijke inspraakverordening, voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn van 25 mei tot 6 juli 2016 is een ieder in de mogelijkheid gesteld schriftelijke en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan.

Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro heeft burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan gepleegd met de besturen van omliggende gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies worden toegezonden aan de volgende instanties:

- | | |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| - Provincie Zuid-Holland | -Gemeente Teylingen |
| - Hoogheemraadschap Rijnland | -Gemeente Noordwijk |
| - Regionale brandweer | -Stichting Dorpsbehoud |
| - Monumentencommissie | -Milieuoverleg Duin- en Bollenstreek |
| - Cultuurhistorisch genootschap | |
| Duin- en Bollenstreek | |

Van de 9 organisaties zijn er 6 die een reactie hebben gegeven. Voor deze 6 overlegreacties is een Nota van beantwoording opgesteld, die als bijlage bij de toelichting is toegevoegd. Indien een van deze overlegreacties aanleiding gaf tot het bijstellen van het bestemmingsplan wordt tevens aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast.

Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgen uit de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook worden er - indien nodig - ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient - met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening - ook via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd, van 28 september tot 8 november 2016. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook zijn de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties toegezonden (artikel 3:13 Awb), of is aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

Er zijn zienswijzen ontvangen van:

- Provincie Zuid-Holland, directie ruimte en mobiliteit
- Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Gasunie Transport Services B.V.;
- Commissie voor Monumenten

Voor deze 4 zienswijzen is een Nota van beantwoording zienswijzen opgesteld, die als bijlage bij de toelichting is toegevoegd. Indien een van deze zienswijzen aanleiding gaf tot het bijstellen van het bestemmingsplan wordt tevens aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast.

Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan behoeft op grond van de Wro geen goedkeuring meer van Gedeputeerde Staten. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, 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 plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan, voor zover er geen omgevingsvergunningen nodig zijn.

