



Omgevingsplan Bavoterrein

Toelichting

Veertiende tranche Crisis- en herstelwet

projectnummer 0409310.00
definitief revisie 3.0
27 september 2018

Omgevingsplan Bavoterrein

Toelichting

projectnummer 0409310.00

definitief revisie 3.0

27 september 2018

Auteurs

D.F. Hollemans, MSc

drs. E.H. Oude Weernink

Opdrachtgever

Gemeente Noordwijkerhout - Ruimtelijke Ordening

Postbus 1

2210 AA Noordwijkerhout

datum vrijgave

27/9/2018

beschrijving revisie 3.0

Definitief

goedkeuring

drs. E.H. Oude Weernink

vrijgave

drs. T. Artz

[illegible]

5.2.1	Archeologie	34	8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
5.2.2	Bedrijven en milieuzonering	35	8.1	Inpraak ingevolge de inspraakverordening	50
5.2.3	Bodem	35	8.2	Overleg op grond van artikel 3.1.1 Bro	50
5.2.4	Cultuurhistorie	35	8.3	Zienswijzen	50
5.2.5	Duurzaamheid	36	8.4	Vaststelling omgevingsplan	51
5.2.6	Externe veiligheid	36			
5.2.7	Flora en Fauna	36			
5.2.8	Geluid	36			
5.2.9	Kabels en leidingen	37			
5.2.10	Ladder voor duurzame verstedelijking	37			
5.2.11	Luchtkwaliteit	38			
5.2.12	Niet-gesprongen explosieven	38			
5.2.13	Stikstof	38			
5.2.14	Water	38			
5.2.15	Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling	39			
5.2.16	Samenvattend	39			
6	Hoe wordt dit vertaald in een omgevingsplan?	40			
6.1	Leeswijzer regels	40			
6.2	Leeswijzer beleidsregels	40			
6.3	Wat gaan wij regelen?	40			
6.4	Hoe gaan wij het regelen?	41			
6.4.1	Toelichting	41			
6.4.2	Verbeelding	41			
6.4.3	Bestemmingsplanactiviteit	42			
6.4.4	Wat is de opzet van de regels?	44			
7	Economische uitvoerbaarheid	49			
7.1	Onderzoek	49			
7.2	Conclusie	49			

1 Inleiding

In dit hoofdstuk beschrijven wij de aanleiding voor het opstellen van dit omgevingsplan. Vervolgens lichten we het begrip omgevingsplan toe. Daarna gaan wij in op de ligging en begrenzing van het plangebied en het bestemmingsplan dat nu op het plangebied van toepassing is. In de laatste paragraaf zetten wij uiteen welke informatie de overige hoofdstukken in dit omgevingsplan bevatten.

1.1 Wat is de aanleiding voor dit omgevingsplan?

De aanleiding voor dit omgevingsplan bestaat uit de komst van de Omgevingswet aan het begin van het volgende decennium en het voornemen tot transformatie van het Bavoterrein.

Het Bavoterrein is het terrein van de voormalige psychiatrische inrichting Sint Bavo. Sinds het jaar 2000 zijn leegkomende gebouwen op het terrein, voor zover zij niet waren aangemerkt als monument, gesloopt. Deze sloop vormde de opmaat naar de herontwikkeling (transformatie) van het gebied naar een hoogwaardige woonwijk. In dit transformatieproces werkt de gemeente Noordwijkerhout samen met de zorginstellingen Parnassia/Bavogroep en Rivierduinen, beide eigenaren van het Bavoterrein. Nadat de laatste patiënten op 16 december 2014 het Bavoterrein verlaten hebben, is dit proces in een stroomversnelling gekomen.

Om kaders te stellen aan de voorgenomen transformatie van het Bavoterrein hebben wij een beeldkwaliteitsplan en een spelregelkaart

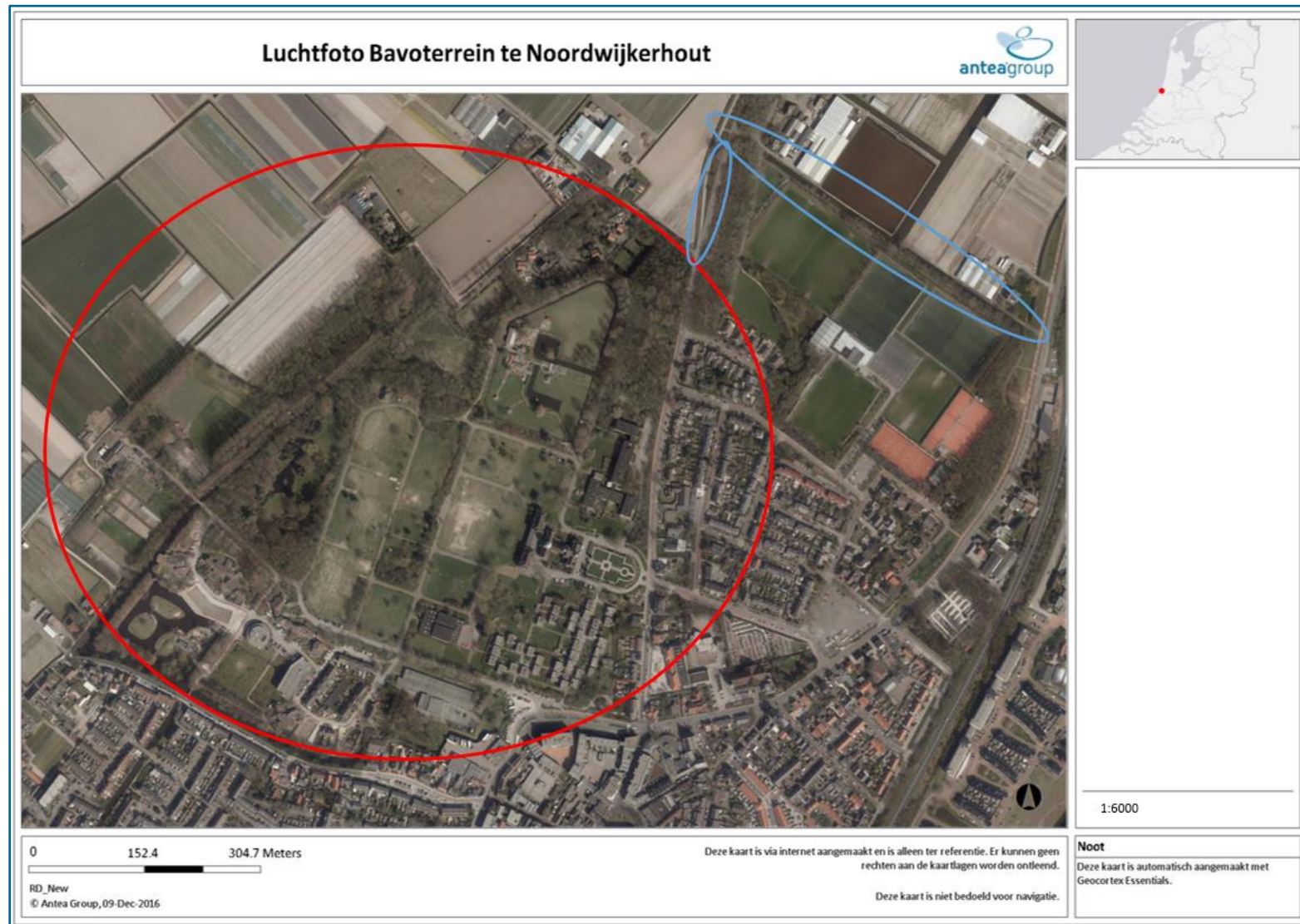
opgesteld. De spelregelkaart geeft aan wat er op het Bavoterrein gebouwd mag worden (denk aan het soort woning en het aantal bouwlagen dat een woning mag hebben). Het beeldkwaliteitsplan geeft aan hoe de bebouwing eruit moet zien (kleur van de gevel, type dakbedekking, etcetera). Gezamenlijk vormen de spelregelkaart en het beeldkwaliteitsplan de centrale vertrekpunten voor dit omgevingsplan. De spelregelkaart en het beeldkwaliteitsplan zijn op 30 juni 2016 door de raad van onze gemeente vastgesteld.

Figuur 1.1 laat een luchtfoto van de (bebouwings)situatie op het Bavoterrein zien. Dit is de situatie uit 2015. Tevens laat dat figuur het tracé zien van de weg die het Bavoterrein verbindt met de Herenweg.

1.2 Wat is een omgevingsplan?

Het omgevingsplan is in essentie een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte zoals bedoeld in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Door voor het Bavoterrein een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op te stellen, anticiperen wij op de Omgevingswet die naar verwachting in 2019 in werking treedt en als doel heeft om het omgevingsrecht te herzien.

Om duidelijk te maken dat er voor de voorgenomen transformatie van het Bavoterrein een planfiguur gebruikt wordt, die verschilt van het 'reguliere' bestemmingsplan, gebruiken wij in deze toelichting steeds de term omgevingsplan. Meer informatie over de voordelen van een omgevingsplan voor de transformatie van het Bavoterrein en de werking van dit omgevingsplan hebben wij opgenomen in hoofdstukken 2 en 6.



figuur 1.1 Luchtfoto uit 2015 van het Bavoterrein (in rode cirkel) met verbindingsweg tussen het Bavoterrein en de provinciale weg (N206) (in blauwe ovalen)

1.2.1 Achtergrond

De achtergrond van dit omgevingsplan bestaat uit de (komst van de) Omgevingswet. De Omgevingswet is een omvangrijke stelselherziening van het omgevingsrecht. Tal van wetten en uitvoeringsregels (Algemene Maatregelen van Bestuur) worden ondergebracht in een wet en vier Algemene Maatregelen van Bestuur. Daarnaast worden er in de Omgevingswet zes kerninstrumenten benoemd. Het omgevingsplan is er hier één van. Dit omgevingsplan vervangt, na het in werking treden van de Omgevingswet, het bestemmingsplan. Met dit omgevingsplan wordt dus al ervaring met de Omgevingswet opgedaan, die ervaring kan vervolgens gebruikt worden door andere gemeenten die een omgevingsplan op gaan stellen.

Het verschil tussen een 'regulier' bestemmingsplan en een omgevingsplan (bestemmingsplan met verbrede reikwijdte) bestaat uit de mogelijkheden die een omgevingsplan biedt om meer te regelen dan uitsluitend zaken die betrekking hebben op een goede ruimtelijke ordening. Waar het 'reguliere' bestemmingsplan namelijk stelt dat alleen zaken geregeld mogen worden die betrekking hebben op een goede ruimtelijke ordening, biedt het omgevingsplan de mogelijkheid om ook zaken te regelen die ertoe leiden dat er een 'veilige en gezonde fysieke leefomgeving' ontstaat/in stand wordt gehouden. Daarmee kunnen ook zaken die niet direct ruimtelijk relevant zijn worden geregeld in een omgevingsplan. In dit omgevingsplan kunnen, binnen bepaalde kaders, meer en/of andere onderwerpen geregeld worden dan in een 'regulier' bestemmingsplan. Dit is een van de manieren waarop dit plan invulling geeft aan de eerdergenoemde 'verbrede reikwijdte'.

1.2.2 Aanmelding Crisis- en herstelwet

De voorgenomen transformatie van het Bavoterrein tot hoogwaardige woonwijk is op ons verzoek door de minister van Infrastructuur en Milieu aangemerkt als experiment in het kader van de Crisis- en herstelwet. Op 20 mei 2016 heeft de ministerraad ingestemd met de veertiende tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en daarmee is onze aanmelding gehonoreerd. Op 28 oktober 2016 is het *Besluit tot wijziging en aanvulling van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en tot aanvulling van bijlage II van de Crisis- en herstelwet (veertiende tranche)* in werking getreden. Daarmee is de veertiende tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet van kracht geworden.

1.3 Hoe is het plangebied begrensd?

Figuur 1.3 (op pagina 6) laat met de zwarte lijnen zien hoe het plangebied in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (veertiende tranche) afgebakend is. In dit omgevingsplan gebruiken wij een deel van deze afbakening als grens van het plangebied. Alleen het gebied met de blauwe arcering maakt namelijk onderdeel uit van het plangebied van dit omgevingsplan.

De begrenzing van het plangebied van het Bavoterrein die in dit omgevingsplan gebruikt wordt, bevat alleen de gronden die niet conserverend bestemd worden. Met andere woorden, alleen de gronden die in het kader van de transformatie van het Bavoterrein een nieuwe bestemming krijgen, zijn opgenomen in het plangebied dat in dit omgevingsplan gebruikt wordt. Op de overige gronden blijven de vigerende bestemmingsplannen gelden.



figuur 1.2 Straatnamenkaart Bavoterrein (luchtfoto uit 2015) en omgeving

Het Bavoterrein ligt volledig in onze gemeente en beslaat een groot deel van de noordwesthoek van de kern Noordwijkerhout. De oppervlakte van het terrein is circa veertig hectare. Tevens is het Bavoterrein de overgang tussen het landelijk gebied en de kern van Noordwijkerhout.

Aan de noordzijde wordt het terrein begrensd door de 't Hoogtlaan. De oostelijke begrenzing van het plangebied bestaat uit de Langevelderweg. De Zeestraat en Victoriberg vormen de zuidelijke grens van het plangebied. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door gronden die een agrarisch gebruik kennen.

1.4 Welk bestemmingsplan is nu van toepassing?

Tot dit omgevingsplan van kracht wordt, is voor het Bavoterrein zelf het bestemmingsplan "Bavoterrein en omgeving" van kracht. Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en is door de gemeenteraad op 27 juni 2013 vastgesteld en onherroepelijk geworden op 26 september 2013. Dit omgevingsplan vervangt delen van het bestemmingsplan "Bavoterrein en omgeving". Zo blijft op gronden aan de Langevelderweg en de Zeestraat het bestemmingsplan "Bavoterrein en omgeving" van kracht.

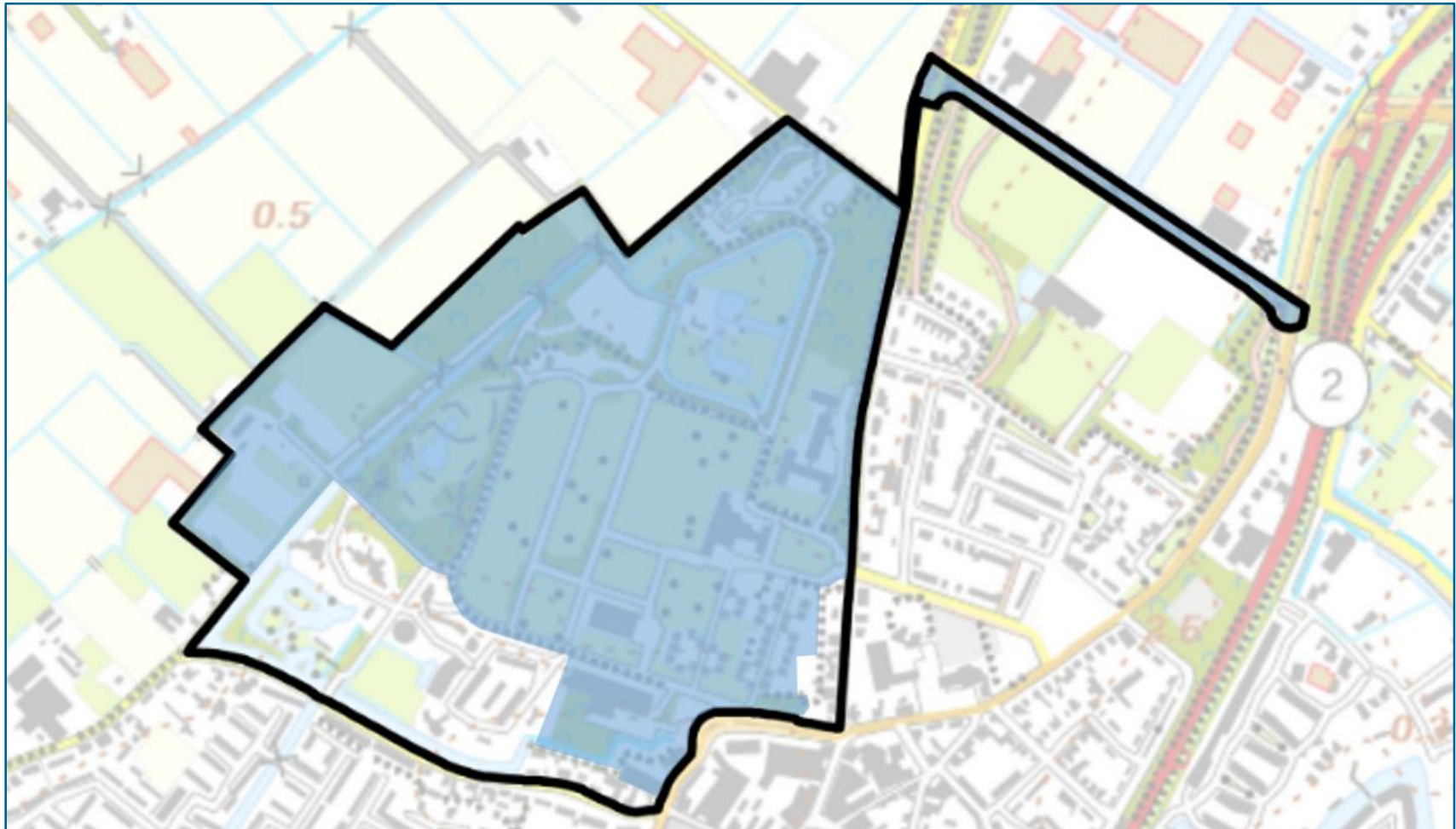
De verbindingsweg tussen het Bavoterrein en de N206 ligt in de bestemmingsplannen "Boekhorst", "Buitengebied 2015" en "Victor en Dorp". Het bestemmingsplan "Boekhorst" is vastgesteld op 4 maart 2009 en op 22 april 2009 onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan "Buitengebied 2015" is op 30 juni 2016 vastgesteld. Het bestemmingsplan "Victor en Dorp" is op 15 november 2013 onherroepelijk geworden. De delen van deze bestemmingsplannen waar het tracé van de nieuwe verbindingsweg in ligt, worden vervangen door dit omgevingsplan. Op de overige gronden blijven de twee voornoemde bestemmingsplannen van kracht.

1.5

Hoe moet deze toelichting gelezen worden?

In hoofdstuk 2 lichten wij de meerwaarde van het omgevingsplan voor de transformatie van het Bavoterrein toe. In dat hoofdstuk gaan we ook in op de wijze waarop de werking van het 'reguliere' bestemmingsplan verbreed is en de integratie van verordeningen in dit omgevingsplan. Hoofdstuk 3 beschrijft het Bavoterrein. Daarna beschrijven wij in hoofdstuk 4 de belangrijkste elementen van de voorgenomen transformatie van het Bavoterrein. In hoofdstuk 5 vatten wij de beleids- planologische- en milieuaspecten samen die relevant zijn voor de transformatie van het Bavoterrein. De gehele analyse van deze aspecten is opgenomen in een bijlage. Hoofdstuk 6 licht toe hoe wij de vertrekpunten die voortvloeien uit de analyse van het beleid, de planologie van het plangebied en de milieusituatie ter plaatse hebben vertaald in regels voor de voorgenomen transformatie van het Bavoterrein. De economische uitvoerbaarheid van het omgevingsplan lichten wij toe in hoofdstuk 7. Tot slot gaat hoofdstuk 8 in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het omgevingsplan.

Zoals uit de bovenstaande alinea al blijkt, bevat deze toelichting een aantal bijlagen. Waar nodig hebben wij in de tekst van deze toelichting naar de desbetreffende bijlage(n) verwezen. Bijlage 1 van dit plan bevat een uitleg van begrippen die vaak in dit omgevingsplan gebruikt worden.



figuur 1.3 Afbakening plangebied uit het Besluit uitvoering Crisis- en herstelweg (14^e tranche) zoals van kracht geworden op 28 oktober i 2016 (ministerie van Infrastructuur en Milieu, 2016), de blauw gearceerde delen maken onderdeel uit van het plangebied van dit omgevingsplan

2 Waarom een omgevingsplan?

Dit hoofdstuk gebruiken wij om toe te lichten waarom de voorgenomen transformatie van het Bavoterrein mogelijk wordt gemaakt door een omgevingsplan.

2.1 Inleiding

De transformatie van het Bavoterrein in Noordwijkerhout vindt plaats op een organische en adaptieve manier. Dit omdat de realisatie van de voorziene 700 woningen zal vorderen op basis van de behoefte aan woningen. Om die reden wordt een ontwikkeltijd van circa veertien tot twintig jaar geprognoseerd. Ook de volgorde waarin de diverse bouwvelden op het Bavoterrein ontwikkeld gaan worden is nog niet bekend. Dit alles houdt in dat (nog) niet geheel duidelijk is hoe de transformatie van het Bavoterrein plaats zal gaan vinden. Om zo goed mogelijk met deze onzekerheid om te gaan hebben wij de minister van Infrastructuur en Milieu verzocht om een omgevingsplan voor het Bavoterrein op te mogen stellen.

Het eerste lid van artikel 2.4 van de Crisis- en herstelwet en artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet wijzen de transformatie van het Bavoterrein aan als een innovatief experiment. Dit experiment biedt de mogelijkheid om een omgevingsplan op te stellen dat betrekking heeft op de gehele fysieke leefomgeving en niet uitsluitend op een 'goede ruimtelijke ordening'. Echter, zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is geworden, gelden deze omgevingsplannen als een vormvrije en buitenwettelijke planfiguur. Artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet biedt omgevingsplannen zoals deze een wettelijke grondslag.

2.2

Hoe is het 'reguliere' bestemmingsplan verbreed?

Artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet biedt een groot aantal mogelijkheden om te experimenteren met bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte. Wij hebben in onze aanmelding voor de 14e tranche van het Besluit uitvoering Crisis en herstelwet aangegeven gebruik te willen maken van de experimenteerbepalingen zoals genoemd in artikel 7c onder 1, 2, 6, 7 en 12. Deze bepalingen luiden:

1. *In aanvulling op artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening kunnen in het bestemmingsplan ook regels worden gesteld, die strekken ten behoeve van het:*
 - a. *bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en*
 - b. *doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies.*
2. *In afwijking van artikel 3.1, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening wordt de bestemming van gronden, met inbegrip van de met het oog daarop gestelde regels, binnen een periode van twintig jaar opnieuw vastgesteld. Artikel 3.1, derde tot en met vijfde lid, van de Wet ruimtelijke ordening is niet van toepassing.*
6. *In het bestemmingsplan kunnen tevens regels worden gesteld waarvan de uitleg bij de uitoefening van een bij die regels aan te geven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Daarbij kan worden bepaald dat de beleidsregels worden vastgesteld door de raad of door burgemeester en wethouders.*
7. *Als de regels, bedoeld in het zesde lid, betrekking hebben op het uiterlijk van bouwwerken en bij de toepassing een interpretatie behoeven, stelt de raad de criteria vast die worden toegepast bij de beoordeling van het uiterlijk van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit betrekking*

heeft. Deze criteria zijn zoveel mogelijk toegesneden op de onderscheiden bouwwerken. In afwijking van artikel 12b van de Woningwet wordt het advies van de welstandscommissie dan wel de stadsbouwmeester slechts op die criteria gebaseerd.

12. *De raad kan de bevoegdheid tot het wijzigen van onderdelen van het bestemmingsplan delegeren aan burgemeester en wethouders.*

De bepalingen uit bovengenoemde leden van artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet gebruiken wij in het omgevingsplan om:

- Regels te stellen over de gehele fysieke leefomgeving in het plangebied, in plaats van alleen regels te stellen over onderwerpen die ruimtelijk relevant zijn (lid 1).
- De rechtskracht van het omgevingsplan te verlengen van tien jaar naar twintig jaar (lid 2).
- Regels op te nemen waarvan de uitleg afhankelijk kan worden gesteld van beleidsregels. Beleidsregels die een relatie hebben met het omgevingsplan (en al dan niet speciaal voor het omgevingsplan opgesteld zijn) worden vastgelegd door middel van open normen (de normen geven hoofdlijnen en worden per specifieke omstandigheid bepaald). Invulling van de open normen vindt plaats door middel van beleidsregels, gekoppeld aan het omgevingsplan. Beleidsregels kunnen het handelen van de overheid consistenten maken en maken duidelijk hoe het bevoegd gezag een bevoegdheid concreet moet toepassen (lid 6).
- De gemeenteraad de mogelijkheid te geven om criteria vast te stellen die worden toegepast bij de beoordeling van de verschijningsvorm van bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en die criteria op te nemen in het omgevingsplan (lid 7).
- De bevoegdheid om (onderdelen van) het omgevingsplan te wijzigen door de raad aan het college van burgemeester en wethouders te delegeren. Op die manier wordt meer vrijheid

geboden dan in relatief stringente uitwerkings- en wijzigingsplannen zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, waarbij het college van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan ook op onderdelen kan wijzigen. Daarbij wordt het aan de gemeenteraad overgelaten om te bepalen wat en in welke mate gedelegeerd wordt (lid 12).

Daarnaast willen wij in dit omgevingsplan gebruik maken van de mogelijkheid tot verbrede toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. Dat houdt in dat in dit omgevingsplan de behoefte aan de 700 op het Bavoterrein te bouwen woningen aangetoond wordt (kwantitatieve behoefte). De kwalitatieve behoefte wordt aangetoond bij de aanvraag van een omgevingsvergunning die de (gedeeltelijke) transformatie van het Bavoterrein mogelijk maakt. Die wens wordt ook mogelijk gemaakt in dit omgevingsplan.

2.3

Waarom integreren wij verordeningen en beleidsregels in het omgevingsplan?

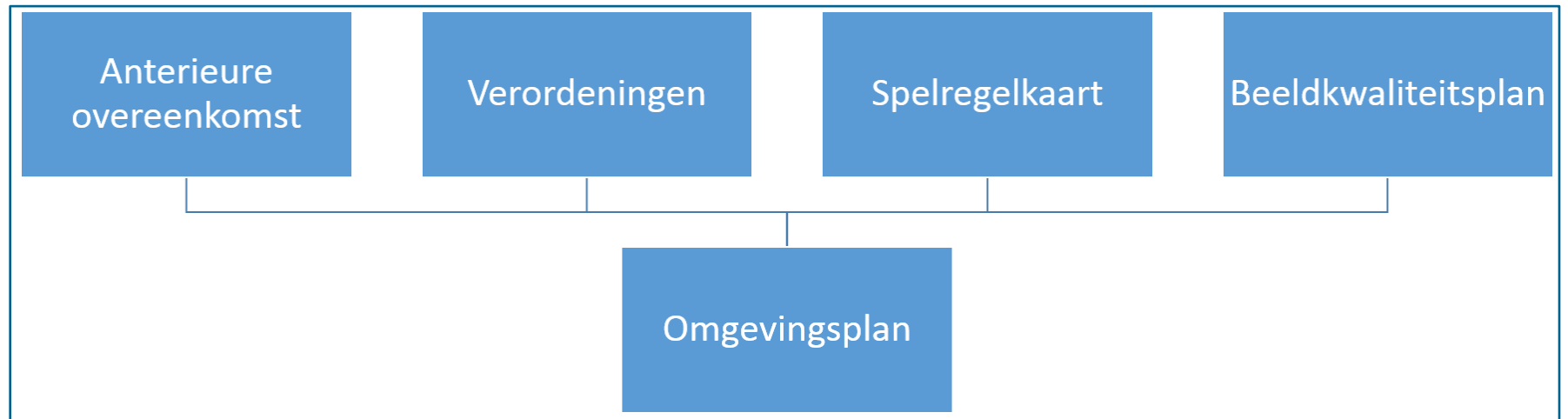
De mogelijkheid die de Crisis- en herstelwet biedt om regels te stellen om een gezonde en veilige fysieke leefomgeving in stand te houden en om de fysieke leefomgeving zodanig te beheren, gebruiken en ontwikkelen dat maatschappelijke functies vervuld kunnen worden, komt overeen met artikel 1.3 van de Omgevingswet. Daarmee maakt de Crisis- en herstelwet het mogelijk om in dit omgevingsplan te komen tot één samenhangende regeling die de gehele fysieke leefomgeving in het plangebied beslaat. Artikel 7c van de Crisis- en herstelwet maakt het ook mogelijk om lokale regels over de fysieke leefomgeving, die nu in gemeentelijke verordeningen en beleidsdocumenten opgenomen zijn, te integreren in het omgevingsplan. In het kader van dit experiment hebben wij daarom ook geanalyseerd welke (delen van) onze verordeningen opgenomen kunnen worden in het omgevingsplan. Hiervoor hebben wij het werkproces zoals figuur 2.1 dat weergeeft, gebruikt.

Figuur 2.1 geeft weer dat het omgevingsplan opgebouwd is uit een beeldkwaliteitsplan, de spelregelkaart, gemeentelijke verordeningen en de anterieure overeenkomst die wij in december 2015 met de eigenaren van het Bavoterrein gesloten hebben. Per document hebben we bepaald hoe we de inhoud van dat document opnemen in het omgevingsplan. Voor specifieke deelaspecten (omgang met watercompensatie, afvalinzameling, mogelijke functies in het rijksmonumentale hoofdgebouw, evenementen, sociale veiligheid etcetera) hebben we bepaald of de verschillende mogelijkheden die er zijn om deze deelaspecten te borgen in het omgevingsplan, passen in de kaders die de documenten stellen.

De stappen die de bovenstaande alinea beschrijft, zijn voorafgegaan door een sessie waarin wij de centrale vertrek- en uitgangspunten voor de transformatie van het Bavoterrein hebben bepaald.

Gezamenlijk hebben alle stappen geleid tot dit omgevingsplan.

Het beeldkwaliteitsplan, de spelregelkaart en delen van het gemeentelijk beleid/gemeentelijke verordeningen zijn opgenomen in beleidsregels. Die beleidsregels geven een nadere uitleg van dit omgevingsplan, maar maken geen onderdeel van uit van dit plan. Wel worden de beleidsregels tegelijk met dit omgevingsplan vastgesteld. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op het werken met beleidsregels. De anterieure overeenkomst is opgesteld om de economische uitvoerbaarheid van dit omgevingsplan te waarborgen.



figuur 2.1 Globale weergave bouwstenen omgevingsplan

3 Wat is er nu in het plangebied?

In dit hoofdstuk beschrijven wij het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied. Achtereenvolgens gaan we daarbij in op de historie, functionele kenmerken en de ruimtelijke kenmerken van het plangebied. Vervolgens gaan wij in op de voorgenomen ontwikkelingen.

3.1 Hoe is het plangebied ontstaan?

Aan het begin van de 20^{ste} eeuw beschikte de provincie Zuid-Holland niet over een inrichting voor de verpleging van rooms-katholieke psychiatrische patiënten. Om hier verandering in te brengen nam de congregatie van de Broeders van Liefde het initiatief om een dergelijke inrichting op te richten. De geschiedenis van het Bavoterrein begint in 1914 als het hoofdgebouw, samen met een aantal andere inmiddels gesloopte paviljoens geopend wordt. Vanaf 1914 tot en met 16 december 2014 fungeerde het Bavoterrein als psychiatrische inrichting.

Het Bavoterrein ligt dicht bij het centrum van Noordwijkerhout. Toch was het gedurende een lange periode een wereld op zich. De interactie tussen de inrichting en het dorp was beperkt. Dat veranderde in het derde kwart van de 20^{ste} eeuw, toen de opvattingen over geestelijke gezondheidszorg anders werden. Centraal in die verandering stond het idee dat patiënten in de geestelijke gezondheidszorg niet van de maatschappij afgezonderd moeten zijn, maar ook een onderdeel van de maatschappij vormen. Gaandeweg verhuisden patiënten naar normale woonbuurten in steden en dorpen en werden gebouwen op het Bavoterrein geleidelijk ontmanteld.

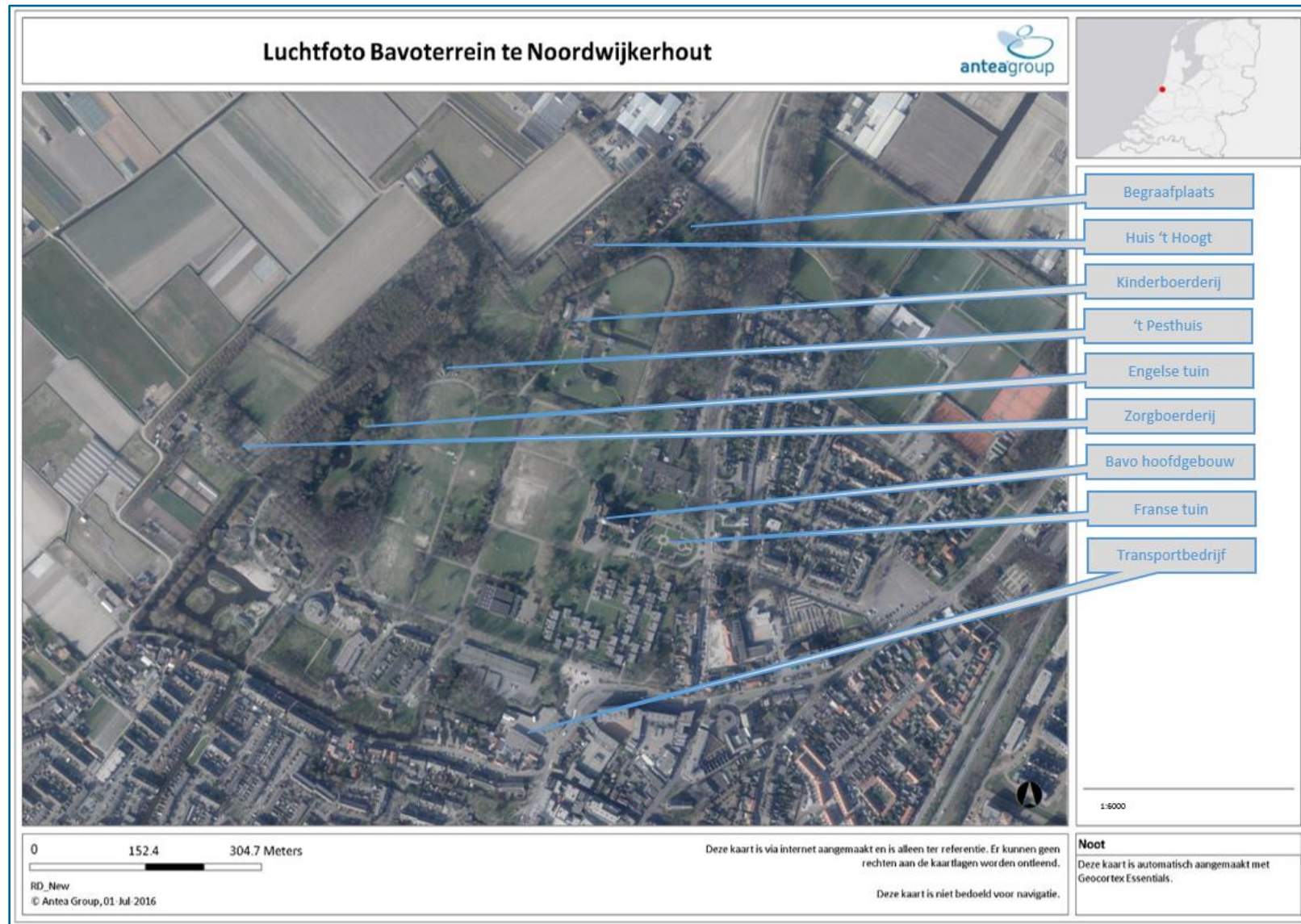
Het Bavoterrein kent een geheel eigen stedenbouwkundig stramien. Dat stramien wijkt sterk af van de stedenbouwkundige opzet van Noordwijkerhout. De grote en vrijstaande paviljoens die op het terrein stonden wekten de impressie van een kloostercomplex. Kenmerkend voor het Bavoterrein is dat gebouwen verspreid zijn in een parkachtige en groene omgeving met veel hoogopgaande beplanting. Oorspronkelijk had het Bavoterrein een formele opzet met een netwerk van wegen met een sterke rangorde. Het monumentale hoofdgebouw (rijksmonument) en directe omgeving waren duidelijk het belangrijkste onderdeel van het Bavoterrein. Deze formele opzet met het netwerk van wegen vormt de basis van het stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van het Bavoterrein.

3.2 Wat zijn de functionele kenmerken van het plangebied?

Figuur 3.1 laat de componenten zien die gezamenlijk de ruimtelijke structuur van het Bavoterrein vormen.

3.2.1 Wonen

De bestaande woonbebouwing in het plangebied bestaan uit huis 't Hoogt (één woning) in het noorden van het Bavoterrein.



figuur 3.1 Luchtfoto uit 2015 van het plangebied met componenten bestaande ruimtelijk-functionele structuur

De woonbebouwing aan 't Hoogt bestaat uit noodwoningen (verhuurd door zorginstelling Parnassia Bavo Groep), met uitzondering van de woning aan 't Hoogt 6. Dit voormalige opvoedingstehuis is de enige woning aan 't Hoogt die niet van hout maar van steen is. Deze stenen woning is ook aangewezen als gemeentelijk monument. De overige woningen aan 't Hoogt zijn gezien de bouwkundige staat niet geschikt om gebruikt te worden als permanente woning.

De eigenaar van de grond aan 't Hoogt (zorginstelling Parnassia Bavo Groep) heeft met de huurders van de woningen een overeenkomst gesloten die toeziet op de uiteindelijke verwijdering van de noodwoningen. Een groot aantal van deze huurwoningen is inmiddels verdwenen. In de komende planperiode zullen de overige woningen worden verwijderd. De huurovereenkomsten voor de woningen zullen daartoe worden ontbonden.

3.2.2 Bedrijven

In het plangebied is één bedrijf gevestigd, namelijk een transportbedrijf aan de Victoriberg 16-18. Dit transportbedrijf (met de naam 'Meeuwenoord Vervoer') valt in milieucategorie 2 en heeft in het vigerende bestemmingsplan een specifieke aanduiding 'transportbedrijf'. In de regels van het vigerend bestemmingsplan is bepaald dat bij bedrijfsbeëindiging op de desbetreffende locatie bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 zijn toegestaan.

Het bedrijfspand aan de Victoriberg 18 met het woord 'garage' op de voorgevel is aangewezen als beeldbepalend pand.

Achter de woning aan de Zeestraat 46b is een loods van een loonwerkersbedrijf gevestigd, in die loods vindt voornamelijk opslag van materiaal plaats. Aan dit bedrijf is milieucategorie 2 toegekend. Het bedrijf ligt niet in het plangebied, maar de milieuzonering van dit bedrijf reikt wel tot in het plangebied.

3.2.3 Winkels en horeca

In het plangebied zijn geen zelfstandige winkel- en/of horecabedrijven gevestigd.

3.2.4 Dienstverlening en kantoor

In het plangebied zijn geen functies aanwezig die zich richten op dienstverlening. In het plangebied zijn ook geen (zelfstandige) kantoorfuncties aanwezig.

3.2.5 Maatschappelijke functies

In het plangebied zijn verschillende maatschappelijke functies gevestigd. Denk bijvoorbeeld aan de zorgboerderij van het Raamwerk en aan de kinderboerderij de Dierenhoeve die ook een zorgfunctie vervult. Het Pesthuis krijgt na transformatie van het Bavoterrein een maatschappelijke functie.

Van oudsher is het terrein gericht geweest op de verpleging van psychiatrisch patiënten in het plangebied. De zorgfuncties die nu op het Hafakkerterrein aanwezig zijn, maken geen onderdeel uit van het plangebied van dit omgevingsplan en worden daarmee niet door dit plan getransformeerd. De zorgboerderij maakt wel onderdeel uit van het plangebied en komt terug in de transformatie van het Bavoterrein.

Ook in de vorm van een sportvoorziening is er een maatschappelijke functie in het plangebied aanwezig, paardensportvereniging De Boekhorstruiters. Deze vereniging heeft de beschikking over een kantine en twee zogenoemde paardenbakken die gedeeld worden met de zorgboerderij.

3.3 Wat zijn de ruimtelijke kenmerken?

Noordwijkerhout ligt in de kop van Zuid-Holland en wordt doorsneden door de N206. Het Bavoterrein ligt in het deel van Noordwijkerhout dat ten westen van de N206 ligt. Van dit deel van Noordwijkerhout beslaat het Bavoterrein nagenoeg het gehele noordwestelijke gedeelte van het bebouwde deel van Noordwijkerhout. Het Bavoterrein grenst aan het landelijk gebied rondom Noordwijkerhout en fungeert als overgang tussen het landelijk gebied en het intensiever bebouwde gebied.

Het terrein van de voormalige psychiatrische inrichting is door zijn ligging op een standwal hoger gelegen dan de omliggende gebieden. Dit deel van het plangebied heeft een formele opzet bestaande uit een orthogonale lanenstructuur met daartussen groene tuinen met solitaire gebouwen. Ten westen van dit terrein ligt de Engelse tuin. Deze tuin wordt aan de westzijde begrensd door de Bavoosloot, dit deel van het plangebied ligt lager dan het gedeelte van het plangebied waarop het rijksmonumentale hoofdgebouw staat.

Ten noorden van het hoofdgebouw ligt de zorg- en kinderboerderij 'De Dierenhoeve'. Dit deel van het Bavoterrein ligt relatief laag en bestaat in de huidige situatie uit grasvelden, waterlichamen en enkele dierenverblijven.

In het noordelijk deel van het plangebied bevindt zich het gebied 't Hoogt. Dit is een gebiedje met houten huizen die oorspronkelijk als tijdelijke woningen waren bedoeld. 't Hoogt is net als het terrein rondom het hoofdgebouw gelegen op de strandwal. Naast 't Hoogt ligt een kleine begraafplaats. Daar waar 't Hoogt grenst aan de Langevelderweg heeft het gebied een bosachtig karakter.

Tussen de beide hoger gelegen delen langs de Bavoosloot ligt een lager (afgegraven) deel dat bestaat uit twee open plekken die omzoomd zijn met bos- en bomenranden.

Ten westen van de Bavoosloot bevindt zich een overgangsgebied naar de bollenvelden. Dit gebied bestaat momenteel deels uit een bosstrook en deels uit een open gebied met daaromheen boomranden. Tevens bevindt zich ten westen van de Bavoosloot een zorgboerderij, die op het voormalige sportterrein van de Hafakker is gesitueerd.

Ten zuiden van het Bavoterrein bevindt zich de Hafakker. De bebouwing in dit gebied is bedoeld voor beschermd wonen. In de bebouwing op het Hafakkerterrein wordt ook zorg verleend aan personen die begeleid wonen. Het Hafakkerterrein maakt geen onderdeel uit van het plangebied.

De woonbebouwing langs de Langevelderweg en Zeestraat staat apart van het Bavoterrein en sluit qua stedenbouwkundige structuur aan op het centrum respectievelijk de wijk Zeeburg doordat de woningen met de achterkant naar het Bavoterrein zijn gericht. Er is geen ruimtelijke verbinding tussen deze woningen en het Bavoterrein aanwezig. De woonbebouwing maakt geen onderdeel uit van het plangebied.

Beeldkwaliteit

De bestaande stedenbouwkundige structuur en groenstructuur op het Bavoterrein zijn een belangrijk onderwerp in de voorgenomen ontwikkeling van het terrein. De structuren moeten door de voorgenomen ontwikkeling behouden en versterkt worden. Het Bavoterrein maakt grotendeels onderdeel uit van het bestaand stads- en dorpsgebied. Een uitzondering hierop zijn het terrein van de zorgboerderij van het Raamwerk, de Engelse tuin en het gedeelte van het Bavoterrein waar de boskavels gerealiseerd gaan worden. Verder maakt het Bavoterrein onderdeel uit van het ontwikkelgebied (provinciale aanduiding voor verstedelijkingslocaties die een grotere oppervlakte hebben dan drie hectare en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied gelegen zijn). Gelet op de ligging van het Bavoterrein op de grens van het bebouwd gebied en het landelijk gebied, is een goede beeldkwaliteit noodzakelijk. De Bavoosloot en bosachtige beplanting vormen de scheiding tussen het open buitengebied en de bebouwde

kom van Noordwijkerhout. Het bestemmingsplan voorziet in behoud van deze beeldkwaliteit door de beeldkwaliteitskaders die het beeldkwaliteitsplan en de spelregelkaart stellen te borgen in dit omgevingsplan.

Verkeer

Verkeersstructuur

In de huidige vorm wordt het plangebied primair ontsloten via de Langevelderweg en de Victoriberg (via de Anemoonweg). Huis 't Hoogt wordt ontsloten via de 't Hoogtlaan. Het plangebied kan dus via drie ontsluitingen verlaten worden. Het Bavoterrein is gecategoriseerd als een woonerf waarop een maximumsnelheid van 20 kilometer per uur geldt. Op de Langevelderweg en de Victoriberg geldt een maximumsnelheid van 50 kilometer per uur. Op de Zeestraat geldt een maximumsnelheid van 30 kilometer/uur.

Langzaam verkeer

Langzaam verkeer kan het plangebied bereiken via de Langevelderweg, de Victoriberg en de 't Hoogtlaan. Ook de Zeestraat en de Doctor Poelslaan kunnen fungeren als langzaamvervoerverbinding. De wegen in het plangebied zijn niet voorzien van voet- of fietspaden en kennen dus een gemengd gebruik.

Parkeren

In de huidige vorm is de hoeveelheid verkeersaantrekkende functies in het plangebied relatief beperkt. Parkeren vindt plaats in de beschikbare parkeervakken of langs/op de wegen in het plangebied. Tussen het Hafakkerterrein en de Victoriberg ligt een parkeerterrein dat een intensief gebruik kent. Al het parkeren in het plangebied is openbaar parkeren.

De transformatie van het Bavoterrein leidt tot een nieuwe verkeersstructuur en tot het realiseren van nieuwe parkeervoorzieningen. In het volgende hoofdstuk beschrijven wij de voorgenomen transformatie.

Openbaar vervoer

De dichtstbijzijnde openbaarvervoerverbinding (buslijn 57 en 90) ligt op maximaal 650 meter afstand. Vanuit het plangebied gezien is de bushalte aan de Victoriberg of Herenweg de meest voor de hand liggende optie wanneer er voor gekozen wordt met het openbaar vervoer te reizen.

De route over de Viaductweg - 's-Gravendamsweg en vice versa wordt ook gebruikt door een buslijn die het plangebied verbindt met onder andere de kernen Den Haag, Wassenaar, Katwijk, Noordwijk, De Zilk, Hillegom en Nieuw-Vennep. Daarnaast is een verbinding aanwezig met de kernen Voorhout, Oegstgeest en Leiden via de route Viaductweg -Wildlaan -Maandagsewetering - 's-Gravendamsweg en vice versa. In Den Haag, Hillegom, Nieuw-Vennep en Leiden kan worden overgestapt op de trein. Het Bavoterrein is, gelet op de loopafstand van circa 650 meter tot een opstapplaats voor het openbaar vervoer, relatief beperkt ontsloten door het openbaar vervoer.



figuur 3.2 Essentiekartaal stedenbouwkundige hoofdstructuur (zie ook paragraaf 4.1) (Atelier Dutch, 2016)

4 Hoe wordt het Bavoterrein getransformeerd?

Het belangrijkste uitgangspunt in de transformatie van het Bavoterrein tot hoogwaardige woonwijk is het inzetten van oude kwaliteiten voor nieuwe functies. Het alom aanwezige groen, de ligging en ordening van het terrein zijn ruimtelijke eigenschappen die verbonden zijn aan de voormalige psychiatrische inrichting, maar die tegenwoordig ook in sterke mate bepalend zijn voor een hoogwaardig woonmilieu. Gezamenlijk geven deze kenmerken identiteit aan de nieuw te realiseren woonwijk.

4.1 Wat is de essentie van de transformatie?

De essentie van de voorgenomen transformatie van het Bavoterrein bestaat uit de volgende kernelementen:

1. Gebruik van de bestaande hoogteverschillen.
2. Bestaande infrastructuur en orthogonale gridstructuur van het terrein van de voormalige psychiatrische inrichting opnieuw inzetten,
3. Zichtlijnen van en naar de omgeving behouden en nieuwe realiseren.
4. Landmarks (bakens, herkenningspunten) maken.
5. Monumentale gebouwen behouden en inzetten als nieuwe identiteitsdragers.
6. Het monumentale hoofdgebouw van de voormalige psychiatrische inrichting een centrale positie in het gebied geven.
7. Bestaande waardevolle groenstructuren behouden en beter zichtbaar en beleefbaar maken.
8. Bosranden in het plangebied versterken.
9. Bestaande waterstructuren behouden, aanpassen en vergroten.

10. Bouwblokken grenzen aan de kern van Noordwijkerhout afronden.

De nummers in bovenstaande opsommingen komen overeen met de nummers op de kaart die de essentie van de stedenbouwkundige hoofdstructuur weergeeft (figuur 3.2).

4.2

Stedenbouwkundige hoofdstructuur

De stedenbouwkundige hoofdstructuur bouwt voort op de (cultuurhistorisch) waardevolle elementen en structuren op het Bavoterrein. De stedenbouwkundige hoofdstructuur bepaalt de bouwblokken in het plangebied en geeft op hoofdlijnen de openbare ruimte weer. Figuur 4.1 geeft de stedenbouwkundige hoofdstructuur, inclusief de (indicatieve) naamgeving van de deelgebieden weer. De stedenbouwkundige hoofdstructuur is uitgewerkt in een spelregelkaart die de kaders ten aanzien van verkaveling, woningtypologieën en beeldkwaliteit stelt. De spelregelkaart hebben wij opgenomen als bijlage bij dit omgevingsplan. Zowel het beeldkwaliteitsplan als de spelregelkaart zijn beleidsdocumenten die vastgesteld zijn door de raad van onze gemeente en in die hoedanigheid gekoppeld aan dit omgevingsplan.

In het deelgebied De Lanen vormen de brede Groene As in het verlengde van het hoofdgebouw en de bestaande wegen de belangrijkste structurerende elementen. De Groene As handhaaft het open zicht op het hoofdgebouw vanuit het plangebied. De lanenstructuur wordt gevuld met bouwblokken van verschillende diepten.



figuur 4.1 Stedenbouwkundige hoofdstructuur (Atelier Dutch, 2016)

De Boskavels bestaat uit een reeks bouwvelden in bosvakken langs de rand van het Bavoterrein. Deze vakken zijn nu deels reeds bebost en deels open. Het noordelijke vak bestaat uit het buurtje 't Hoogt met de gelijknamige monumentale woning die behouden blijft.

Langehorst is een serie van vier bosvakken aan de zijde van de Langevelderweg. Deze vakken zijn naar binnen gericht en van het centrum van Noordwijkerhout afgeschermd door de bestaande bosrand.

Waterweide is een zelfstandig buurtje dat op het open en lager gelegen terrein van de huidige Dierenweide wordt gerealiseerd.

Anemoonhoek, tot slot, bestaat uit het voormalige CAT-terrein ten zuiden van de Anemoonweg samen met het huidige terrein van transportbedrijf Meeuwenoord Vervoer. Voor dit gebied is het van belang om een goede overgang van het plangebied naar het centrum van Noordwijkerhout en vice versa te realiseren.

4.2.1 Infrastructuur

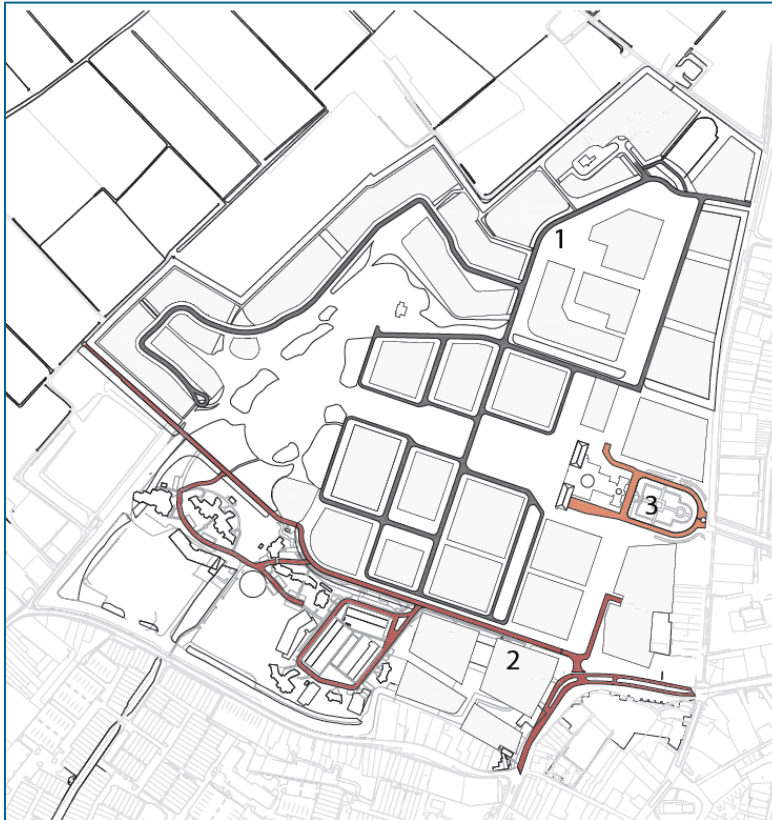
Het gebied kent drie ontsluitingsstructuren (zie figuur 4.2) die onafhankelijk van elkaar functioneren:

1. Het grootste deel van het plangebied wordt, met opzet ter ontlasting van de Victoriberg, ontsloten op de Langevelderweg via een entree aan de noordzijde van het terrein, waardoor de verbinding naar de Herenweg (via een nieuwe ontsluitingsweg) zo kort mogelijk is.
2. Alle blokken ten zuiden van de Anemoonweg plus het blok op de hoek Langevelderweg en Victoriberg (in het centrum van Noordwijkerhout) worden ontsloten via de Anemoonweg.
3. Het monumentale hoofdgebouw behoudt de eigen ontsluiting rondom de Franse tuin, die uitkomt op de Langevelderweg.

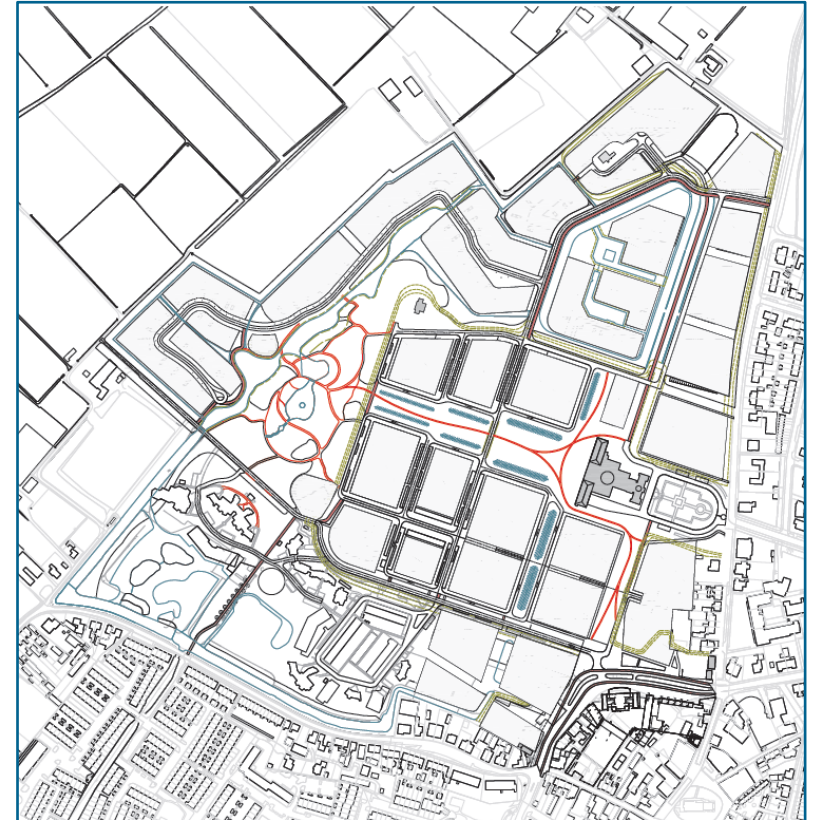
Om verkeer dat van en naar het Bavoterrein reist waar mogelijk te weren uit het centrum van Noordwijkerhout, wordt een nieuwe verbindingsweg tussen het Bavoterrein en de N206 aangelegd. De weg loopt langs het sportpark 'De Boekhorst' en sluit vervolgens aan op de Langevelderweg.

Iets ten noorden van de Troelstralaan wordt een fysieke afsluiting van de Langevelderweg gerealiseerd, zodat de hoeveelheid verkeersbewegingen op de Langevelderweg afneemt omdat doorgaand gemotoriseerd verkeer over de Langevelderweg niet meer mogelijk is. Fiets- en langzaamverkeer kan de fysieke afsluiting wel passeren. Voor dit verkeer behoudt de Langevelderweg de huidige functionaliteit. De fysieke afsluiting van de Troelstralaan is weergegeven op de verbeelding. De fysieke afsluiting voorkomt doorgaand autoverkeer door de wijk Boekhorst. Het Bavohoofdgebouw blijft toegankelijk via het deel van de Langevelderweg tussen de Victoriberg en de fysieke afsluiting. De fysieke afsluiting wordt zo uitgevoerd dat hulpdiensten deze kunnen passeren. Door de fysieke afsluiting van de Langevelderweg vindt het doorgaand autoverkeer van en naar het Bavoterrein nagenoeg volledig plaats via de nieuwe verbindingsweg.

Fietsers kunnen gebruik maken van de rijweg en voetgangers kunnen gebruik maken van de trottoirs in de woonstraten. Daarnaast worden door het groen in het plangebied ook fietspaden aangelegd die de woonstraten verbinden. Enkele fietspaden gaan ook fungeren als calamiteitenroute. Ook de Anemoonweg fungeert overigens als calamiteitenroute. Naast de hoofdontsluitingsweg wordt een separaat voetpad aangelegd. Het laantje langs het deelgebied Langehorst wordt ook een voetpad. De voetpaden die door de groene zones lopen, zorgen ervoor dat er vanuit het centrum van Noordwijkerhout aantrekkelijke routes naar de Engelse tuin in het plangebied ontstaan. De Infrastructuur voor fietsers en voetgangers is weergegeven in figuur 4.3.



figuur 4.2 Streefbeeld van de ontsluitingsstructuur van het plangebied (Atelier Dutch, 2017)



figuur 4.3 Streefbeeld van de infrastructuur voor langzaam verkeer in het plangebied (Atelier Dutch, 2017)

4.2.2 Verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid

Door de ontwikkelingen van het Bavoterrein in Noordwijkerhout zal meer verkeer gebruik maken van de aanvoerroutes naar het Bavoterrein, waaronder de nieuwe verbindingsweg. Over het algemeen heeft dit geen verkeersproblemen tot gevolg.

Op wegvakniveau is de N206 tussen Sassenheim en Noordwijk een aandachtspunt: in de autonome situatie is de I/C-verhouding hier groter dan 0,8 (wat duidt op potentiële filevorming). Door het toevoegen van het verkeer van en naar het Bavoterrein wordt de intensiteit hier groter, waardoor de kans op vertraging hier tijdens de spitsperiodes toeneemt. Er ontstaan hier geen nieuwe structurele verkeersproblemen, maar er is wel kans op verminderde verkeersafwikkeling tijdens piekmomenten.

De N206 tussen Noordwijkerhout en Sassenheim zal na volledige ontwikkeling van het Bavoterrein tijdens de ochtendspits in de plansituatie de grenswaarde voor een I/C-verhouding benaderen, namelijk een waarde van 0,8. Er is echter geen sprake van structurele verkeersproblemen, daarmee is de situatie aanvaardbaar.

Op kruispuntniveau blijkt dat de verkeersafwikkeling op de nieuwe rotondes in de verbindingsweg en op de kruisingen van de N206 met de Herenweg acceptabel is en er geen grote wachtrij ontstaat. De wachttijden blijven onder de 20 seconden. Een wachttijd van meer dan 20 seconden wordt als ongewenst beschouwd omdat een dergelijke wachttijd verkeersonveilig gedrag uit kan lokken. Bijlage 5 bevat meer informatie over het voorgaande.

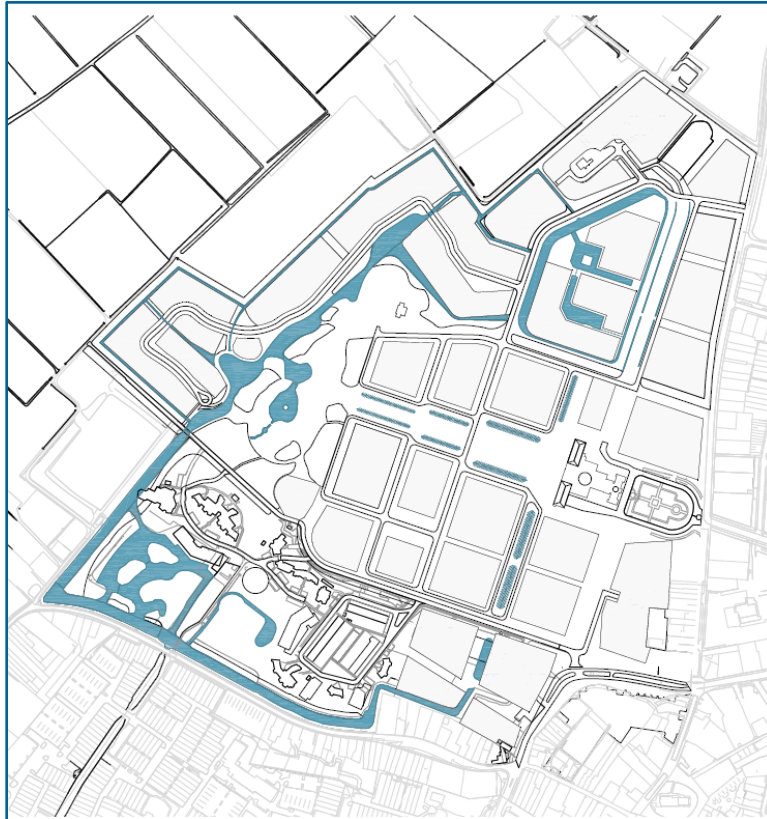
Aan de zuidzijde van de verbindingsweg tussen de Langevelderweg en de Herenweg is een fietspad voorzien. Uit bijlage 5 blijkt dat die oplossing verkeersveilig is, met name doordat de aansluitingen van de verbindingsweg op de Langevelderweg en de Herenweg vorm zijn gegeven als rotondes. Door het fietspad aan de zuidzijde van de Langevelderweg te leggen, hoeven fietsers die van het Bavoterrein en

omgeving komen en de verbindingsweg gebruiken om naar het centrum van Noordwijkerhout te rijden zo min mogelijk oversteekbewegingen te maken. Omdat het fietspad in het zicht van het sportpark ligt, komt dit de sociale veiligheid op het fietspad ook ten goede.

4.2.3 Waterstructuur

De bestaande sloten vormen de basis voor de nieuwe waterstructuur in het plangebied (figuur 4.4). De Bavoosloot wordt grotendeels zichtbaar gemaakt en de oevers krijgen meanderende vormen waarmee het een deel wordt van de Engelse tuin. Het water op de huidige Dierenweide moet met minimaal hetzelfde oppervlak terugkomen in de nieuwe opzet als buurtwater om aan te wonen. Rondom de Dierenweide is ruimte om sloten te verbreden, afhankelijk van de hoeveelheid water die gecompenseerd moet worden. Op de hoger gelegen delen van het plangebied worden voorzieningen getroffen zodat water vastgehouden kan worden en eventueel gedoseerd kan worden afgevoerd.

Op de Bavoosloot (de watergang die door de Engelse tuin loopt) komt een watergang uit (zie ook figuur 4.4) die in verbinding staat met het inlaatgemaal van de Noordzijdepolder-Noord in het plangebied. Deze watergang is een primaire watergang. Ter bescherming van deze watergang is in de regels en op de verbeelding een aanduiding opgenomen. De locatie van het gemaal is tevens aangeduid op de verbeelding.



figuur 4.4 Streefbeeld van de waterstructuur in het plangebied (Atelier Dutch, 2017)



figuur 4.5 Streefbeeld van de groenstructuur in plangebied (Atelier Dutch, 2017)

4.2.4 Groen en bomen

Bestaande bomen in het plangebied moeten zoveel mogelijk behouden blijven. Op basis van een bomeninventarisatie wordt bepaald waar behoud van bestaande bomen mogelijk is.

De randen van het plangebied die grenzen aan het buitengebied van de gemeente Noordwijkerhout en de noordzijde van de Langevelderweg blijven intensief begroeid. Dit om het introverte karakter van het plangebied te behouden. De rechte lijnen van de bestaande bosranden worden in verkavelingsplannen vertaald naar meanderende of grillige bosranden.

In De Lanen worden de open velden onderdeel van de lanenstructuur. In de woonstraten in De Lanen worden groenvoorzieningen toegevoegd.

Voor de Engelse tuin wordt een separaat landschapsplan gemaakt ten bate van de restauratie van de tuin. De groenmassa's en waterpartijen die in de stedenbouwkundige hoofdstructuur in de Engelse tuin zijn voorzien, worden daarbij op hoofdlijnen gevolgd. Op strategische plekken wordt de Engelse tuin open gemaakt richting de woonbuurten. De bestaande dierenweide krijgt, nabij het Pesthuis, een plek in de Engelse tuin. Verder moeten voldoende verbindingen tussen de Engelse tuin en de woongebieden in het plangebied gerealiseerd worden.

Figuur 4.5 geeft het streefbeeld van de groenstructuur weer.

4.2.5 Bouwlagen

Een uitgangspunt in de transformatie van het Bavoterrein is dat nieuwe bebouwing niet boven de boomtoppen uit mag steken. Op basis van dit uitgangspunt is geïnventariseerd wat het maximale aantal bouwlagen per deelgebied mag zijn. Dit is tevens vastgelegd in de regels van het plan.

In de deelgebieden Boskavels en Waterweide mag bebouwing niet meer dan twee bouwlagen plus een kap hebben. In De Lanen bedraagt het maximale aantal bouwlagen overwegend twee bouwlagen plus een kap, maar komt afwisselend ook een maximaal aantal van drie bouwlagen voor. Op de laaggelegen delen van Langehorst mag tot maximaal vier bouwlagen gebouwd worden om gestapelde bouw mogelijk te maken. Op een aantal plekken in het plangebied mag, gezien de morfologie van het terrein, een extra parkeerlaag gemaakt worden, indien gebruik gemaakt wordt van het hoogteverschil in het terrein.

4.3

Beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitsplan, dat door onze gemeenteraad is vastgesteld, fungeert als inspiratie- en kaderstellend document in de transformatie van het Bavoterrein. Het beeldkwaliteitsplan stelt kwaliteitseisen aan bebouwing en schetst een beeld van de toekomstige woonomgeving en bebouwingstypen op het Bavoterrein. Het beeldkwaliteitsplan is sturend voor de vormgeving van de toekomstige bebouwing, maar is geen stringent keurslijf en bevat aanknopingspunten voor de architectuur van de te bouwen objecten. Op basis van de elementen uit de zogenoemde 'toolboxes' in het beeldkwaliteitsplan, wordt een architectuurdioom voor het Bavoterrein ontwikkeld.

Qua architectuur laat de beoogde sfeer (na transformatie) in het plangebied zich het beste omschrijven door steekwoorden als: ruim, statig, groen, robuust, duurzaam, comfortabel, harmonieus, ingetogen, royaal, sierlijk. De intrinsieke kwaliteit van de architectuur van de nieuw te bouwen woningen is gebaseerd op universele kwaliteiten zoals:

- maat- en schaalverhoudingen;
- robuuste uitstraling van materialen;
- rijke detaillering zonder dat dit leidt tot overdrijving;
- eerlijkheid van vorm en functie.

In de transformatie van het Bavoterrein tot hoogwaardige woonwijk is het van belang om:

- Ervoor te zorgen dat er een goede balans is tussen samenhang en continuïteit enerzijds en onderscheidend vermogen anderzijds.
- Elk gebouw of bouwblok bij te laten dragen aan de beoogde sfeer in het plangebied.
- De nieuwbouw voldoende architectonische elementen te laten bevatten en ervoor te zorgen dat de nieuwbouw een duidelijke relatie met de bestaande architectuur aangaat.

De voorziene architectuur van initiatieven tot woningbouw op het Bavoterrein wordt getoetst door een zogenoemd kwaliteitsteam. Dat team ziet er bij de toetsing van plannen op toe dat aan de algemene doelstellingen en aan de voorschriften ten aanzien van architectuur en beeldkwaliteit wordt voldaan. De rol van het kwaliteitsteam is geborgd in de regels van dit omgevingsplan.

Eisen ten aanzien van architectuur en beeldkwaliteit zijn per deelgebied daarnaast vastgelegd in een zogenoemde toolbox. Dit omgevingsplan neemt de eisen die in de toolboxes gesteld worden over door in de regels een koppeling aan de toolbox tot stand te brengen. Op die manier hebben wij de eisen ten aanzien van architectuur en beeldkwaliteit uit het beeldkwaliteitsplan en de spelregelkaart geborgd in dit omgevingsplan.

4.4 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk onderdeel van de voorgenomen transformatie van het Bavoterrein en het beeldkwaliteitsplan. Het plan voor de transformatie van het Bavoterrein bevat reeds een aantal intrinsieke duurzame waarden:

- Essentiële groenstructuren en bomen blijven behouden in de nieuwe structuur van het plangebied.
- Grote ruimtes blijven open voor de infiltratie van water en om een groene woonomgeving te bieden.

- Het bestaande waternetwerk wordt gehandhaafd, soms verbreed en uitgebreid met nieuwe watergangen. De hoeveelheid oppervlaktewater neemt in totaal toe.
- Bestaande bebouwing en infrastructuur wordt ingepast om materiaalvernietiging te beperken.
- De inrichting van de openbare ruimte gaat uit van zo min mogelijk verharding
- Langzaam verkeer wordt gestimuleerd.

Bij de nadere uitwerking van de voorgenomen transformatie van het Bavoterrein kunnen de volgende onderwerpen/aspecten dienen als inspiratie voor het verder uitwerken van duurzaamheid:

- Zoek naar de optimale dakoriëntatie voor fotovoltaïsche panelen zonder afbreuk te doen aan het coherente beeld in het plangebied.
- Bouw op strategische plekken flexibiliteit in voor wat betreft verkaveling en bebouwing voor toekomstige aanpassingen aan de markt (bijvoorbeeld van eengezinswoning naar benedenbovenwoning).
- Pas zoveel mogelijk voortuinen en tussenzones als overgang tussen woning en straat toe ten bate van vergroening van het plangebied en sociale controle.
- Reserveer ruimte voor hemelwaterafvoer naar open water.
- Pas zo min mogelijk verharding toe door optimalisering van de maatvoering en een zoveel mogelijk onverharde inrichting.
- Onderzoek de mogelijkheid om plaatselijk gekapt hout toe te passen in het straatmeubilair en speeltoestellen.
- Voeg waar mogelijk ecologische oevers en voorzieningen voor het vasthouden en laten infiltreren van water toe (al dan niet in aanvulling op dergelijke voorzieningen die reeds zijn vastgelegd in de stedenbouwkundige hoofdstructuur) om biodiversiteit te vergroten.
- Gescheiden vuilinzameling en visueel aantrekkelijk vuilafhaalsysteem (bijvoorbeeld ondergrondse inzameling van vuil).

Aanvullend zijn ook duurzaamheidseisen per deelgebied uitgewerkt in een zogenoemde 'toolbox'. Dit omgevingsplan neemt deze duurzaamheidseisen over door de regels van dit plan te koppelen aan de desbetreffende toolbox. Op die manier is naleving van de duurzaamheidseisen uit het beeldkwaliteitsplan en de spelregelkaart geborgd bij de daadwerkelijke transformatie van het plangebied.

4.5 Ontwikkelingsstrategie

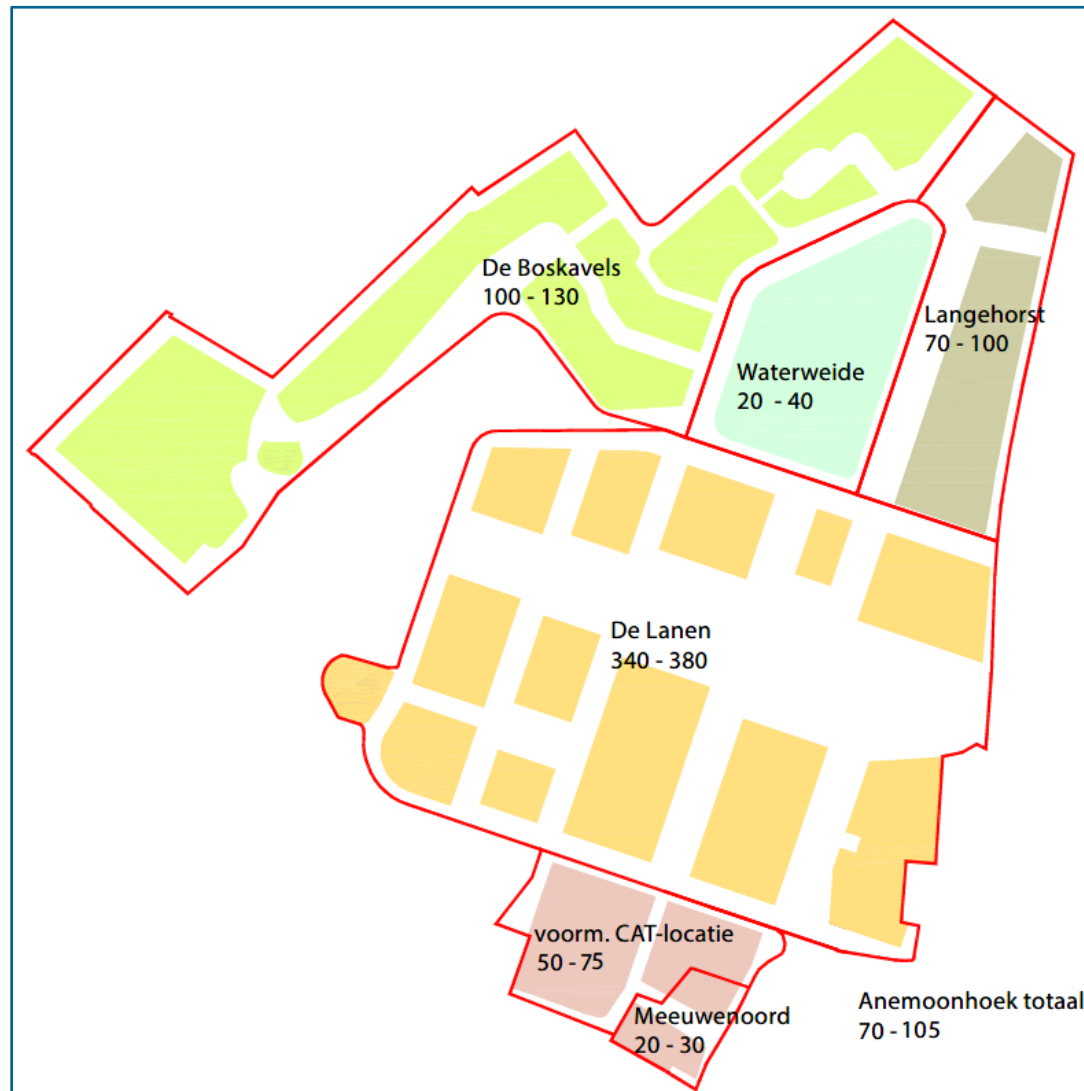
Sinds 2005 werken wij samen met de eigenaren van het Bavoterrein aan de toekomst van het terrein, een hoogwaardig woon- en leefgebied. De realisatie van dat hoogwaardige woon- en leefgebied is een project met een lange doorlooptijd. Naar verwachting zal de transformatie van het Bavoterrein na veertien tot twintig jaar gereed zijn. Vanwege die lange doorlooptijd en de onzekere ontwikkeling van de woningmarkt tijdens die doorlooptijd, hebben wij met de eigenaren van het Bavoterrein afgesproken om het Bavoterrein op een adaptieve en daarom flexibele wijze te ontwikkelen. Op die manier kan steeds snel worden ingespeeld op de meest actuele ontwikkelingen om de transformatie zo duurzaam mogelijk te maken.

De spelregelkaart geeft aan op welke terreindelen woningen gebouwd mogen worden, maar niet in welke volgorde de terreindelen bebouwd mogen worden. Deze vorm van ontwikkelen vraagt om een ander soort regels om de transformatie in goede banen te leiden dan regels die opgenomen kunnen worden in een 'regulier' bestemmingsplan. Deze regels hebben bijvoorbeeld betrekking op het faseren van onderzoek en het afstemmen van het bouwprogramma op de actuele en toekomstige marktvraag en de looptijd van het plan. Figuur 4.6 indiceert hoeveel woningen er in ieder deelgebied gebouwd mogen worden. Om dit soort regels te kunnen stellen, hebben wij ervoor gekozen om voor de transformatie van het Bavoterrein een omgevingsplan op te stellen. Bij een mogelijke verplaatsing van het transportbedrijf biedt de CAT-locatie ruimte voor een groter woningbouwprogramma, waarbij wel

rekening dient te worden gehouden met het maximale aantal van 700 woningen.

Omdat de ontwikkeling van het Bavoterrein een aantal jaar duurt, hebben wij het plan voor zover dat nu is uitgewerkt getoetst aan de thans bestaande wet- en regelgeving. Concrete bouwinitiatieven die voorzien in het (deels) bebouwen van het Bavoterrein zullen echter ook nog getoetst moeten worden aan de dan bestaande wet- en regelgeving. In dit omgevingsplan hebben wij regels opgenomen om deze toetsing te borgen.

Om regels op te stellen waarmee wij in kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen in de meeste brede zin van het woord, maken wij gebruik van open normen en beleidsregels. Op die manier kunnen de regels aangepast worden als er sprake is van gewijzigde inzichten. Voor het Bavoterrein hebben deze open normen en beleidsregels bijvoorbeeld betrekking op beeldkwaliteit, duurzaamheid en parkeren.



figuur 4.6 Minimale en maximale aantallen woningen per deelgebied (Atelier Dutch, 2016)

5 Waar hebben wij rekening mee gehouden?

In dit hoofdstuk vatten wij samen binnen welke beleidskaders de transformatie van het Bavoterrein plaats moet vinden. Ook vatten wij samen welke planologische aspecten en welke milieuaspecten randvoorwaarden stellen aan die transformatie, daarbij gaan we ook in op de essentie van die randvoorwaarden. De volledige inventarisatie en analyse van beleid, planologische aspecten en milieuaspecten hebben wij opgenomen in bijlage 2.

5.1 Beleid

Per overheidslaag (Europees, landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk) zetten wij in onderstaande tabellen uiteen op welke beleidsuitgangspunten een beleidsstuk betrekking heeft en hoe die uitgangspunten worden vertaald in het omgevingsplan.

5.1.1 Europees beleid

5.1.1.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

De Vogel- en Habitatrichtlijn is door de Europese Unie vastgesteld ter bescherming van de plant- en diersoorten en de leefgebieden binnen de lidstaten. De lidstaten moeten deze richtlijn vertalen naar nationaal beleid waarin de bescherming geborgd wordt. In het kader van deze richtlijn zijn verschillende gebieden aangewezen als speciale beschermingszone. Deze worden direct door de lidstaten aangewezen.

Het plangebied van het Bavoterrein is niet gelegen binnen een Vogel- en Habitatrichtlijngebied. Wel worden bij onderzoek naar de flora en fauna de bepalingen uit de richtlijn in acht genomen.

5.1.1.2 Verdrag van Valletta

Het Verdrag van Valletta is in april 1992 door de Europese Unie opgesteld ter bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem. Het Verdrag staat ook wel bekend als het Verdrag van Malta. Het verdrag heeft als doel archeologie in een vroeg stadium te betrekken bij de ontwikkelingen en zo een belangrijke plaats te geven. In Nederland is dit verdrag vertaald in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. Vanaf 1 januari 2005 is het in Nederland verplicht vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden om op die manier zoveel mogelijk rekening te houden met het archeologisch erfgoed.

Voor de transformatie van het Bavoterrein worden de bepalingen uit de Erfgoedwet in acht genomen.

5.1.1.3 Kaderrichtlijn water

In het jaar 2000 is de Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Met deze richtlijn wil de Europese Unie een kader scheppen voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Aquatische ecosystemen moeten worden behouden en beschermd en waar nodig verbeterd. Daarnaast wordt het duurzaam gebruik van water bevorderd en dient het bij te dragen aan het verminderen van de gevolgen van overstromingen of periodes van droogte. De doelstellingen van de Kaderrichtlijn water zijn overgenomen in het Nederlandse beleid op dit gebied.

De doorwerking in het Nederlands beleid en de gevolgen hiervan voor het omgevingsplan worden in de paragraaf van het Nederlands beleid besproken.

5.1.2 Rijksbeleid

Deze subparagraaf gebruiken wij om het beleid van de Rijksoverheid dat van toepassing is op de voorgenomen transformatie van het Bavoterrein toe te lichten.

5.1.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze visie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. In de SVIR wordt ruimte geboden aan regionaal maatwerk met doelgerichte investeringen.

In de SVIR worden enkele topsectoren aangewezen. Een van de topsectoren is Greenport Duin- en Bollenstreek, waar Noordwijkerhout deel van uit maakt. Woningbouw is hierin aangemerkt als een belangrijke pijler voor de verdere ontwikkeling van deze topsector. Het Omgevingsplan voor het Bavoterrein maakt woningbouw mogelijk, waardoor het past binnen deze structuurvisie.

5.1.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Om de rijksbelangen wettelijk te beschermen is in december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgesteld. In oktober 2012 is een gewijzigde versie van het Barro in werking getreden. In het Barro stelt het Rijk regels aan de inhoud van bestemmingsplannen die betrekking hebben op het project mainportontwikkeling Rotterdam, de kustfundamenten, de grote rivieren, de Waddenzee en waddengebied of defensie (met uitzondering van radar).

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening bevat geen regels die van toepassing zijn op ons voornemen om het Bavoterrein te transformeren tot een hoogwaardig woon- en werkgebied.

5.1.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 de wettelijke basis voor de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. In artikel 3.1.6 lid 2 is de werking van de ladder vastgelegd. Bestemmingsplannen die voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling moeten getoetst worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

In het kader van het experiment waarin dit bestemmingsplan wordt opgesteld, vindt toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking in gewijzigde vorm plaats. Dit is opgenomen in paragraaf 5.2

5.1.3 Provinciaal beleid

In deze subparagraaf analyseren wij het provinciaal beleid dat van toepassing is op de voorgenomen transformatie van het Bavoterrein en hoe dit beleid doorwerkt in het omgevingsplan.

5.1.3.1 Visie ruimte en mobiliteit en Programma ruimte

De Visie ruimte en mobiliteit is een provinciale structuurvisie, die de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid bevat. Het Programma ruimte is een verdere uitvoering hiervan. In de visie is het plangebied, met uitzondering van het gebied van de zorgboerderij, de Engelse tuin en de boskavels, aangewezen als bestaand stads- en dorpsgebied. Het Bavoterrein is echter ook opgenomen op de drie-hectarekaart voor verstedelijking buiten bestaand stedelijk gebied. Verstedelijking is dus toegestaan.

Met het Omgevingsplan wordt een betere benutting en een kwaliteitsverbetering van de beschikbare ruimte mogelijk gemaakt. Eisen ten aanzien van duurzaam bouwen en de inrichting van het watersysteem in het plangebied worden in het Omgevingsplan vastgelegd. Hiermee past het plan binnen de structuurvisie van de provincie Zuid-Holland.

5.1.3.2 Verordening ruimte 2014

In samenhang met de provinciale structuurvisie is de Verordening ruimte 2014 opgesteld. Per 1 december 2016 is een geconsolideerde versie hiervan in werking getreden. In de verordening is het provinciale beleid juridisch vastgelegd. Het bevat de regels over de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen en over de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking voor ontwikkeling die plaatsvinden buiten het bestaande stedelijk gebied.

Een gedeelte van het Bavoterrein (de zorgboerderij van het Raamwerk, de Engelse tuin en de Boskavels) zijn in de verordening niet aangewezen als bestaand stedelijk gebied. De transformatie moet getoetst worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets is opgenomen in paragraaf 5.2. De verordening bevat verder geen bepalingen die de uitvoering van het Omgevingsplan belemmeren.

5.1.3.3 Beleidsvisie duurzaamheid en milieu 2013 – 2017

In de Beleidsvisie duurzaamheid en milieu zet de provincie Zuid-Holland in op de bescherming en verbetering van de kwaliteit en toekomstbestendigheid van de fysieke leefomgeving. Duurzaamheid, milieubeleid en uitvoering zijn daarbij de drie pijlers. De provincie streeft naar een schone, stille en veilige leefomgeving.

Ten aanzien van duurzaamheid worden in dit Omgevingsplan diverse regels opgenomen, waarmee duurzaamheidsmaatregelen vastgelegd worden. Hiermee wordt invulling gegeven aan de beleidsambities van de provincie Zuid-Holland.

De milieuaspecten, die een rol spelen bij de transformatie van het Bavoterrein, worden in paragraaf 5.2 verder toegelicht en beschreven hoe deze een bijdrage leveren aan de ambitie om een schone, stille en veilige leefomgeving te creëren.

5.1.4 Regionaal beleid

In deze paragraaf gaan wij in op het beleid van de regio Holland Rijnland, Greenport en het Hoogheemraadschap van Rijnland.

5.1.4.1 Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

Holland Rijnland is een regionaal samenwerkingsorgaan dat voor vijftien gemeenten actief is. Onze gemeente is één van die vijftien gemeenten. De regionale structuurvisie biedt een perspectief op de toekomstige ontwikkeling van de regio. De structuurvisie gaat uit van een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie, infrastructuur en ruimtegebruik. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik.

In de structuurvisie is het Bavoterrein aangewezen als uitbreiding van het stedelijk gebied, waar een gedeelte van de woningbehoefte opgevangen kan worden. Het Omgevingsplan maakt dit mogelijk.

5.1.4.2 Regionale woonagenda Holland Rijnland

De regionale woonagenda is een nadere uitwerking van de provinciale structuurvisie. De woonagenda dient als leidraad voor de gemeenten die deelnemen aan Holland Rijnland om optimaal te kunnen werken aan de versterking van de regionale woningmarkt.

De bouw van 700 woningen past in de provinciale prognose van de woningbehoefte en provinciale bevolkingsprognose in onze gemeente, zoals die opgenomen zijn in de Regionale woonagenda. De transformatie van het Bavoterrein is opgenomen op de lijst met woningbouwplannen die bij de Regionale woonagenda hoort. Dat betekent dat voldaan wordt aan het beleid zoals geformuleerd in de woonagenda en dat het nut en de noodzaak van de ontwikkeling aangetoond zijn.

5.1.4.3 Intergemeentelijke structuurvisie Greenport 2016

De Duin- en Bollenstreek staat voor de opgave om de economie en het landschap van nieuwe energie te voorzien. De gemeenten in de Duin- en Bollenstreek hebben daarom in 2009 een intergemeentelijke structuurvisie opgesteld als overkoepelend kader om deze opgave ter hand te nemen. In 2016 is deze visie herijkt. De ontwikkeling van het buitengebied tot een gebied met een hoge landschappelijke kwaliteit is de hoofdlijn van deze visie.

Hoewel het Bavoterrein buiten het werkgebied van de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (en dus buiten de reikwijdte van de structuurvisie valt), voorziet de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016 wel in woningbouw op het Bavoterrein. De visie omschrijft dat er in het bestaand stads- en dorpsgebied 1.000 woningen gebouwd mogen worden. Het woningbouwprogramma van het Bavoterrein past hier binnen en het gebied is in deze visie ook aangewezen als woningbouwlocatie.

5.1.4.4 Waterbeheerplan 2016 – 2021 Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Waterbeheerplan 2016-2021, ook wel het Waterbeheer 5 genoemd, van het Hoogheemraadschap van Rijnland is op 9 maart 2016 vastgesteld en beschrijft wat er nodig is om in de periode tot en met 2021 schoon water te behouden en wateroverlast te voorkomen. Het Hoogheemraadschap wil werken aan een duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Om dit te bereiken wordt de watertoets ingezet.

In het kader van de voorgenomen transformatie van het Bavoterrein wordt een waterparagraaf opgesteld die te vinden is in paragraaf 5.2. Die paragraaf maakt duidelijk hoe in dit omgevingsplan met het aspect water wordt omgegaan.

5.1.5 Gemeentelijk beleid

Als gemeente hebben wij ook beleid dat relevant is voor de voorgenomen transformatie van het Bavoterrein. In deze paragraaf lichten wij dat beleid toe en bepalen wij hoe wij bij de transformatie omgaan met dit beleid.

5.1.5.1 Structuurvisie kernen Noordwijkerhout en De Zilk 2020

De Structuurvisie Kernen Noordwijkerhout en De Zilk 2020 geeft aan hoe de toekomstige inrichting van de bebouwde kom van onze gemeente wordt gezien. Wij willen door actief beleid de ruimtelijke kwaliteit behouden en waar nodig versterken.

In de structuurvisie worden verschillende kaders gesteld aan de ontwikkeling van het Bavoterrein. Voor een uitgebreide beschrijving hiervan verwijzen wij naar bijlage 2. Het beeldkwaliteitsplan en de spelregelkaart zijn opgesteld aan de hand van de kaders uit de structuurvisie.

5.1.5.2 Woonvisie 2015

De Woonvisie 2015 bevat onze visie op het wonen in Noordwijkerhout in de periode tot 2025. De woonvisie dient als basis voor de afwegingen die wij in de periode tot 2025 maken op het gebied van wonen. Wij zetten daarbij in op een divers woonaanbod, waarbij alle doelgroepen kunnen beschikken over een geschikte en betaalbare woning.

Het omgevingsplan voorziet in de bouw van woningen in diverse woonmilieus en prijsklassen. Het omgevingsplan maakt ook de bouw van sociale huur- en koopwoningen mogelijk. Bouw van dergelijke woningen is ook een doel van de Woonvisie 2015. De woonvisie verzet zich niet tegen de voorgenomen transformatie van het Bavoterrein.

5.1.5.3 Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan Noordwijkerhout 2012 – 2022

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2012-2022 zijn met behulp van de Regionale Verkeers- en Milieukaart (RVMK) varianten voor de toekomstige ontsluiting van onze gemeente doorgerekend. De ontwikkelingen in onze gemeente maken het noodzakelijk om na te denken over de toekomstige verkeersstructuur van de kern Noordwijkerhout. De ontwikkeling van het Bavoterrein tot woongebied is reeds opgenomen in dit plan.

In het verkeers- en vervoersplan zijn eveneens de parkeernormen vastgelegd. Wij maken gebruik van de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen Noordwijkerhout 2016, om hiermee te voorzien in voldoende parkeergelegenheid bij nieuwe ontwikkelingen.

In het verkeers- en vervoersplan is onderzocht hoe het Bavoterrein het beste ontsloten kan worden. De voorkeursvariant die hier naar voren kwam, wordt in dit Omgevingsplan vastgelegd. De parkeernormen uit de Nota Parkeernormen Noordwijkerhout 2016 zijn opgenomen in de beleidsregels.

5.1.5.4 Milieubeleidsplan 2014-2018

Het Milieubeleidsplan 2014-2018 stelt kaders voor de duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. Wij zetten in op de ontwikkeling van een veilige en gezonde leefomgeving. Daarnaast stimuleren we energiebesparing en hergebruik. Het milieubeleidsplan richt zich op drie thema's: de kwaliteit van wonen, van werken en van recreëren.

Concreet stelt het Milieubeleidsplan 2014-2018 de eisen dat bij ieder initiatief tot de bouw van tien woningen of meer een energievisie opgesteld moet worden. Die eis wordt bij de transformatie van het Bavoterrein in acht genomen.

Verder stelt het milieubeleidsplan dat op de thema's Energie en Gezondheid van GPR-gebouw (indicator voor duurzaam bouwen) minimaal een 8 moet worden gescoord. Voor de thema's Milieu, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde is onze ambitie om minimaal een 7,5 te scoren. Deze normen gelden voor alle nieuw te bouwen woningen. Bij de transformatie van het Bavoterrein willen wij een 8 scoren op alle thema's van GPR-gebouw. Waarmee wij voldaan aan het beleid uit het Milieubeleidsplan 2014-2018.

5.1.5.5 Archeologiebeleid

In 2007 is er door de gemeenten Hillegom, Lisse en onze gemeente een archeologische beleidsnota opgesteld. In 2016 is het archeologiebeleid van onze gemeente geactualiseerd. De archeologienota en de bijbehorende kaart met archeologische verwachtings- en beleidswaarden moeten in beschouwing worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen.

De ontwikkeling van het Bavoterrein wordt in paragraaf 5.2 getoetst aan ons archeologiebeleid. Indien dat nodig is worden eventueel aanwezige archeologische waarden op een passende manier beschermd.

5.1.5.6 Paraplubestemmingsplan prostitutie

Ons beleid met betrekking tot seksinrichtingen in onze gemeente is opgenomen in het paraplubestemmingsplan "Aanvullende gebruiksregels naar aanleiding van het opheffen van het bordeelverbod" (2002). In dat bestemmingsplan geven wij aan dat wij het, gelet op de openbare orde, niet wenselijk achten dat een seksinrichting zich vestigt in wijken of gebieden met overwegend een woonbestemming.

Het Omgevingsplan voor het Bavoterrein maakt de vestiging van seksinrichtingen onmogelijk. Hiermee voldoet het plan aan het gemeentelijk beleid.

5.1.5.7 Beeldkwaliteitsplan Bavoterrein

De gemeentelijke structuurvisie stelt het maken van een beeldkwaliteitsplan voor de voorgenomen transformatie van het Bavoterrein verplicht. Het beeldkwaliteitsplan voor het Bavoterrein is op 30 juni 2016 door de raad van onze gemeente vastgesteld. Hierin worden de randvoorwaarden van de transformatie beschreven. Het is tevens een inspiratiebron voor alle personen die iets willen ontwikkelen op het Bavoterrein.

Het beeldkwaliteitsplan bevat ook duurzaamheidseisen, wat een ander belangrijk uitgangspunt in de transformatie van het Bavoterrein is. Mits de duurzaamheidsmaatregelen zorgvuldig worden ingepast, kunnen deze maatregelen een verrijking voor het Bavoterrein zorgen.

Het beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de voorgenomen transformatie van het Bavoterrein. De eisen uit dit plan zijn integraal vastgelegd in het Omgevingsplan, zodat de initiatieven voor ontwikkeling ook passen binnen het Beeldkwaliteitsplan.

5.1.5.8 Spelregelkaart Bavoterrein

De spelregelkaart van het Bavoterrein vormt de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan. De spelregelkaart koppelt nadere eisen (zoals aantal bouwlagen, gevelrooilijnen, en dergelijke) voor de verkaveling aan de woningbouwvelden uit het stedenbouwkundig plan.

Net als het beeldkwaliteitsplan geeft de spelregelkaart richting aan de voorgenomen transformatie van het Bavoterrein. De spelregelkaart komt voort uit bestaand beleid. Ook de eisen die de spelregelkaart stelt, zijn integraal vastgelegd in de regels van dit omgevingsplan. Het omgevingsplan past daarmee in het beleid dat de spelregelkaart formuleert en zorgt ervoor dat initiatieven tot transformatie ook in dat beleid passen.

5.1.6 Conclusie

Op basis van de voorgaande tabellen en de volledige beleidsinventarisatie en –analyse uit bijlage 2 kan geconcludeerd worden dat het voornemen tot transformatie van het Bavoterrein, mits de relevante uitgangspunten worden vertaald in het omgevingsplan, past in het beleid van de Europese Unie, Rijksoverheid, provincie Zuid-Holland, regio Holland Rijnland, Hoogheemraadschap van Rijnland en onze gemeente.

5.2 Planologische- en milieuaspecten

Nu wij de beleidsuitgangspunten die in het omgevingsplan uitgewerkt moeten worden geïnventariseerd en geanalyseerd hebben, gaan wij bepalen welke uitgangspunten op het gebied van planologie en milieu in dit omgevingsplan uitgewerkt moeten worden.

5.2.1 Archeologie

Uit het archeologisch bureauonderzoek is gebleken dat de kans op het aantreffen van intacte archeologische waarden in het grootste deel van het Bavoterrein laag tot zeer laag is. Er zijn drie kleine zones waar mogelijk archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn. Als daar bodemingrepen dieper dan 30 centimeter plaatsvinden is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk of dient het terrein met minimaal 50 centimeter opgehoogd te worden. De invloed van het aspect archeologie wordt nog nader onderzocht op het moment dat er aanvragen voor een omgevingsvergunning tot (gedeeltelijke) transformatie van het Bavoterrein ingediend worden.

In de bodem onder het tracé van de verbindingsweg tussen de Langevelderweg en de Herenweg kunnen ook archeologische waarden aanwezig zijn. Bij start van de voorbereiding voor aanleg van de weg (eind 2017) worden deze mogelijk aanwezige waarden onder archeologische begeleiding opgegraven. Na opgraving heeft de bodem geen archeologische waarde meer.

5.2.2 Bedrijven en milieuzonering

Met de Wet milieubeheer tracht de Nederlandse overheid de wederzijdse hinder tussen bedrijven en instellingen en de woonomgeving te voorkomen. Hiervoor wordt er gebruik gemaakt van milieucategorieën met een zonering. Door de VNG zijn voor deze categorieën richtafstanden opgesteld, daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gemengde gebieden en rustige woongebieden.

Het toekomstige gebruik van het Bavoterrein is aan te merken als een rustig woongebied. Het transportbedrijf 'Meeuwenoord Vervoer', dat binnen het plangebied ligt, valt in milieucategorie 3.1. Daarnaast ligt net buiten het plangebied een bedrijf uit milieucategorie 2, maar de milieuzone reikt tot binnen de plangrenzen.

Om de bedrijfsvoering niet te hinderen zijn hier zones vastgelegd, waar geen woningen gebouwd mogen worden, tenzij aangetoond wordt dat dit de bedrijfsvoering niet belemmert. Dit is opgenomen in de regels van het plan. Hiermee voldoet het Omgevingsplan aan de Wet milieubeheer.

5.2.3 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening is geregeld dat een bodemonderzoek verricht moet worden bij ruimtelijke ontwikkeling van een gebied. De bodemkwaliteit dient in beeld gebracht te worden. Op sterk verontreinigde grond mogen geen gevoelige objecten, zoals woningen gerealiseerd worden.

Eerder onderzoek (zie bijlage 9) geeft aanleiding om de aanwezigheid van (voormalige) bodembedreigende activiteiten op het Bavoterrein te vermoeden. Wij verwachten niet dat de activiteiten die op de percelen om het Bavoterrein plaatsvinden (wonen en landbouw) de bodemkwaliteit van het plangebied negatief beïnvloeden. De afstand tussen die activiteit en het plangebied is daarvoor te groot (minimaal 50 meter afstand tussen een activiteit en het plangebied).

Nader bodemonderzoek vindt plaats in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning die de transformatie van (een deel van het) gebied mogelijk maakt.

Ten aanzien van de verbindingsweg tussen de Langevellderweg en de Herenweg verwachten wij dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de aanleg van de nieuwe weg omdat onderzoek heeft uitgewezen dat er geen sprake is van een verontreiniging van de bodem of het grondwater onder het tracé van de weg.

5.2.4 Cultuurhistorie

De cultuurhistorie zichtbaar maken is een belangrijk uitgangspunt in de planvorming voor het Bavoterrein. Dit wordt gedaan door waardevolle gebouwen en groenelementen te behouden en te hergebruiken, de structuur van het Bavoterrein in te zetten in de nieuwe stedenbouwkundige structuur en de oorspronkelijke architectuur te gebruiken als inspiratie voor nieuwe architectuur.

Om de cultuurhistorische waardevolle landschappen en monumentale gebouwen te beschermen worden in het Omgevingsplan diverse regels en voorschriften opgenomen.

De kenmerkende structuur van het Bavoterrein worden door het beeldkwaliteitsplan, de spelregelkaart en de borging van die twee beleidsdocumenten in de regels van dit omgevingsplan beschermd. Monumenten worden beschermd door het opnemen van een specifieke regeling in dit omgevingsplan. Nader onderzoek naar het aspect cultuurhistorie en de noodzaak van eventuele beschermingsmaatregelen vindt plaats bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de transformatie van (een deel van het) Bavoterrein.

5.2.5 Duurzaamheid

Door de Rijksoverheid en de gemeenten is er een klimaatakkoord ondertekend. Hierin zijn afspraken gemaakt over reductie van de uitstoot van schadelijke stoffen, energiebesparing en een vergroting van het aandeel duurzame energie. Zo moet in 2020 het aandeel duurzame energie 16% bedragen en alle nieuwbouw moet vanaf dat moment klimaatneutraal zijn.

Voor het Bavoterrein zijn per deelgebied duurzaamheidsmaatregelen opgenomen in het beeldkwaliteitsplan, dat integraal is opgenomen in de regels van dit omgevingsplan. Dit zijn de minimale eisen voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Daarmee is duurzaamheid juridisch geborgd in dit omgevingsplan. Ook willen wij een 8 scoren op alle thema's van GPR-gebouw (duurzaam bouwen). Het Milieubeleidsplan 2014-2018 gaat uit van een 8 voor de thema's Energie en Gezondheid en een 7,5 voor de thema's Milieu, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. We doen dus meer dan nodig.

5.2.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid worden de risico's, die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen beschreven. Het juridisch kader voor externe veiligheid wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Hierin staan de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) centraal. Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit.

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen, waarvan de contouren reiken tot in het plangebied. Over de N206 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, maar de N206 is geen onderdeel van het Basisnet weg en is niet opgenomen op de professionele risicokaart. Dit betekent dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg in dusdanig lage frequentie plaatsvindt dat dit geen belemmeringen oplevert voor de omgeving. Externe veiligheid vormt hierdoor geen belemmering voor het Omgevingsplan.

5.2.7 Flora en Fauna

De wet- en regelgeving voor natuur in de Wet natuurbescherming bestaat uit twee onderdelen. Eén gericht op de bescherming van gebieden en één voor de bescherming van plant- en diersoorten. Gebiedsbescherming vindt plaats op basis van de eisen uit de Habitat- en Vogelrichtlijn. Soortenbescherming vindt ook op basis van de eisen uit die richtlijnen plaats. Daarnaast kent soortenbescherming een categorie 'andere soorten'. Die categorie beschermt flora en fauna die niet onder de twee richtlijnen vallen.

Op het Bavoterrein zijn geen beschermde natuurgebieden aanwezig, zo blijkt uit een natuurtoets. Maar de aanwezigheid van beschermde diersoorten, zoals de dwergvleermuis kan niet worden uitgesloten. Dit zal nader onderzocht worden bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning waarbij getoetst moet worden aan de Wet natuurbescherming of andere relevante en geldende wetgeving. Bij werkzaamheden moet de algemene zorgplicht in acht genomen te worden. Voor de verbindingsweg is in de zomer van 2016 een flora-faunaonderzoek uitgevoerd.

5.2.8 Geluid

Met de Wet geluidhinder wil de overheid burgers beschermen tegen overmatige geluidbelasting. Hiervoor dient de geluidbelasting als gevolg van verkeersbewegingen of bedrijfsactiviteiten (industrielawaai) onderzocht te worden. Het plangebied bevindt zich

niet binnen het beperkingsgebied van het Luchthavenindelingsbesluit voor de luchthaven Schiphol. Onderzoek naar verkeerslawaaï is verplicht voor wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 kilometer per uur. Voor wegen waarop een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt moet wel aangetoond worden dat er in de woningen nabij die wegen sprake is van aanvaardbare geluidbelasting. Uit het akoestisch onderzoek (bijlage 14) blijkt dat dit voor het Bavoterrein het geval is.

Voor de bedrijven in en rond het plangebied geldt een zone waar geen woningen toegestaan zijn. Hiermee wordt voldaan aan de voorschriften voor industrielawaai. Voor het wegverkeer is geluidonderzoek gedaan met behulp van een rekenmodel (bijlage 14). Bij verschillende bouwvlakken wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Hiervoor wordt een hogere waarde vastgesteld. De maximaal toelaatbare waarde (63 decibel) wordt nergens op het Bavoterrein overschreden. De maximale geluidbelasting op het Bavoterrein is 61 decibel. Het overzicht van te verlenen hogere waarden is opgenomen in bijlage II bij deze toelichting. Het verzoek om hogere waarden wordt separaat doch parallel met en op basis van dit omgevingsplan vastgesteld.

Ook voor de verbindingsweg tussen het Bavoterrein en de N206 (via de Herenweg) is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 15). Uit dat onderzoek blijkt dat er voor de woningen aan de Herenweg 29 en aan de Boekhorsterweg 1 een hogere waarde vastgesteld moet worden. De vast te stellen hogere waarde is 55 decibel voor de woning aan de Boekhorsterweg en 53 decibel voor de woning aan de Herenweg 29.

De aanleg van de verbindingsweg leidt tot een fysieke wijziging van de Herenweg. Door die wijziging is er sprake van een zogenoemde reconstructiesituatie ter plaatse van de woning aan de Herenweg 29. Het nemen van maatregelen om de reconstructie ongedaan te maken is niet mogelijk. Derhalve moet voor deze woning ook een hogere waarde van 52 decibel vastgesteld worden.

5.2.9 Kabels en leidingen

De (kleinere) nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes, kabelkasten en rioolinstallaties zijn niet afzonderlijk geïnventariseerd en bestemd maar algemeen geregeld door het opnemen van nutsvoorzieningen in de bestemmingsomschrijving. In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn nutsvoorzieningen omgevingsvergunningvrij, indien zij binnen bepaalde afmetingen vallen (bijlage 2 van het Bor, artikel 2 lid 18). Dit geldt tevens voor ondergrondse buis- en leidingstelsels. In het plangebied zijn geen kabels, leidingen en straalpaden aanwezig die van zodanig belang zijn dat deze in het omgevingsplan betrokken moeten worden, dan wel afzonderlijk in het omgevingsplan bestemd moeten worden.

5.2.10 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om duurzaam ruimtegebruik te stimuleren en leegstand tegen te gaan, heeft de overheid in 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het woningbouwplan Bavo staat al jaren in de provinciale planmonitor in categorie 4 opgenomen en is dus ook meegenomen in de provinciale prognose BP 2016. Ontwikkelingen die voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling moeten getoetst worden aan de ladder. De behoefte dient aangetoond te worden en het plan moet regionaal afgestemd worden. Daarnaast moet de locatiekeuze onderbouwd worden, wanneer er gebouwd wordt buiten het bestaand stedelijk gebied.

De ontwikkeling van het Bavoterrein is opgenomen in de regionale woonagenda en voorziet in een kwantitatieve woningbehoefte. De kwalitatieve behoefte wordt aangetoond bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Dit is een experiment waarvoor toestemming van het ministerie verleend is. Het Bavoterrein is grotendeels gelegen in bestaand stads- en dorpsgebied, waarmee het Omgevingsplan voldoet aan de vereiste van de ladder voor duurzame verstedelijking.

5.2.11 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging is het van belang om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met de luchtkwaliteit ter plaatse. Dit is vastgelegd in 'Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer.

Voor deze ontwikkeling is onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit bij volledige ontwikkeling van het terrein. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen sprake is van overschrijding van luchtkwaliteitsnormen; er wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden. Het aspect luchtkwaliteit werpt hierdoor geen belemmeringen op en vraagt niet om nadere uitwerking in dit omgevingsplan.

5.2.12 Niet-gesprongen explosieven

Voor het Bavoterrein en de verbindingsweg hebben wij onderzocht of er in het gebied niet-gesprongen explosieven aanwezig zijn en hoe we daar mee om moeten gaan. Onderzoek naar de eventuele aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven moet plaatsvinden conform de eisen uit de Beoordelingsrichtlijn "opsporen van conventionele explosieven" (BRL-OCE). Voor het Bavoterrein is in juni 2009 een probleeminventarisatie uitgevoerd, in de vorm van een historisch onderzoek. Op basis van dit onderzoek kan de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven niet uitgesloten worden, hiervoor is nader onderzoek noodzakelijk. In het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning zal dit nader onderzoek uitgevoerd worden. Ook voor een deel van de verbindingsweg (zie bijlage 22) is nader onderzoek naar niet-gesprongen explosieven noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitgevoerd voor de aanlegwerkzaamheden beginnen. Op de gronden waar geen nader onderzoek nodig is, kan begonnen worden met de aanleg van de verbindingsweg.

5.2.13 Stikstof

De uitstoot van stikstof is schadelijk voor natuurgebieden en dient daardoor beperkt te worden. De bescherming van bijzondere natuurgebieden (Natura 2000-gebieden) is in Nederland geregeld in de Wet natuurbescherming. Deze wet stelt dat een vergunning benodigd is indien een ontwikkeling kan leiden tot kwaliteitsverlies van beschermde habitatten in een bepaald gebied. Met het Programma Aanpak Stikstof (PAS) heeft de overheid ruimte gecreëerd voor economische ontwikkelingen. Een uitgebreide toelichting is te vinden in bijlage 23.

Voor de transformatie van het Bavoterrein is een aanvraag voor een vergunning zoals bedoeld in de Wet natuurbescherming ingediend, om aanspraak te maken op ontwikkelingsruimte uit de Programmatische Aanpak Stikstof.

5.2.14 Water

Het aspect water vormt een belangrijk aspect bij nieuwe ontwikkelingen. Om overlast van water te voorkomen is het wettelijk verplicht het toevoegen van verhard oppervlak te compenseren door het realiseren van nieuw of extra oppervlaktewater. Daarnaast moet er voorzien worden in een robuust watersysteem (regenwater en afvalwater).

In de regels van het Omgevingsplan wordt de plicht tot watercompensatie vastgelegd. Ook worden hier de mogelijke locaties voor extra waterberging aangewezen. Om toename van verharding te voorkomen is het percentage tuinverharding beperkt. De scheiding van hemel- en afvalwater wordt eveneens geregeld in het Omgevingsplan, conform het gemeentelijk beleid. Dit alles wordt uitgebreid toegelicht in de waterparagraaf, die opgenomen is in de bijlage 2.

5.2.15 Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Beleid en regelgeving

In het kader van de transformatie van het Bavoterrein dient conform de eisen zoals gesteld in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

De transformatie van het Bavoterrein behelst de activiteit D11.2 uit het Besluit m.e.r. Het gaat namelijk om *“de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”*.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling (bijlage 24) analyseert in hoeverre er sprake is van mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen. Als uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er sprake kan zijn van dergelijke milieugevolgen, dan kan het bevoegd gezag besluit een m.e.r.-procedure op te starten. Als de milieugevolgen beperkt zijn of hier in het plan goed mee omgegaan kan worden, dan volstaat de vormvrije m.e.r.-beoordeling. De beoordeling is dan afgerond en vormt een bijlage bij dit omgevingsplan.

Onderzoek

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is gebaseerd op de onderzoeken en toetsen die aan dit omgevingsplan ten grondslag liggen. Aanvullende informatie over een bepaald onderdeel van de vormvrije m.e.r.-beoordeling staat in de desbetreffende delen van het omgevingsplan.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat de transformatie van het Bavoterrein niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen. De milieugevolgen zijn beoordeeld op:

- een toename van verkeer;
- een toename van emissies van geluid, stikstof en fijnstof;
- een toename van de verharding en grondroering;
- beïnvloeding van natuurlijke waarden en een duurzame leefomgeving;
- verhoogd risico op ongevallen.

Conclusie

De transformatie van het Bavoterrein leidt niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is geen aanleiding tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

5.2.16 Samenvattend

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat in termen van de Omgevingswet het plan niet-evident onuitvoerbaar is. Voor de transformatie en het gebruik van het getransformeerde Bavoterrein moet, zoals bepaald in de Wet natuurbescherming, een vergunning voor de emissie van stikstof worden aangevraagd. Uit het stikstofonderzoek (bijlage 23) blijkt dat de hoogste stikstofdepositie als gevolg van de transformatie van het Bavoterrein onder de 3 mol per hectare per jaar blijft. De transformatie van het Bavoterrein is daarmee, gezien vanuit het aspect stikstofdepositie te vergunnen. Een aantal uitvoeringsaspecten zal bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de transformatie van (een deel van het Bavoterrein) nader onderzocht moeten worden.

Voor dit omgevingsplan zijn onderzoeken uitgevoerd naar:

- akoestiek;
- luchtkwaliteit;
- stikstofdepositie;
- water (watertoets).

Om de consequenties van de transformatie van het Bavoterrein voor overige planologische aspecten en milieuaspecten in beeld te brengen, hebben wij gebruik gemaakt van onderzoeken die in het kader van eerdere initiatieven tot herontwikkeling van het Bavoterrein uitgevoerd zijn.

6 Hoe wordt dit vertaald in een omgevingsplan?

In dit hoofdstuk beschrijven wij voor welke onderdelen van de voorgenomen transformatie van het Bavoterrein volgens ons regels opgesteld moeten worden. Ook beschrijven wij hoe die regels eruit gaan zien.

6.1 Leeswijzer regels

Ons omgevingsplan voor het Bavoterrein sorteert voor op de Omgevingswet en is in die zin een nieuwe manier om activiteiten en functies toe te delen aan een plangebied. De regels van dit omgevingsplan lezen daarom anders dan de regels van een ‘regulier’ bestemmingsplan. In dit omgevingsplan wordt niet gesproken over bestemmingen, maar over functies. De regels staan bepaalde functies (zoals wonen, groen en verkeer) toe en verbieden andere functies. In een functie (zoals verkeer) kan een activiteit uitgeoefend worden (zoals reizen). Per functie zijn activiteiten opgenomen die toegestaan of verboden zijn in het plangebied. Of (en onder welke voorwaarden) een bepaalde activiteit toegestaan is, wordt bepaald met behulp van randvoorwaarden. In de regels zijn zowel algemene randvoorwaarden als randvoorwaarden per activiteit (waaronder bouwen, gebruiken, aanleggen, slopen en kappen van bomen) opgenomen. Randvoorwaarden kunnen uitgelegd worden door zowel open als gesloten normen. In het laatste geval wordt er een norm bepaald waaraan voldaan moet worden. In het eerste geval wordt de randvoorwaarde uitgelegd door beleidsregels.

6.2 Leeswijzer beleidsregels

Als open normen uitgelegd worden door een beleidsregel is er sprake van een dynamische verwijzing. Beleidsregels zijn regels (die niet opgenomen zijn in dit omgevingsplan) die gedurende de planperiode

door onze gemeenteraad gewijzigd kunnen worden. Als er gebruik wordt gemaakt van beleidsregels, dan moet worden getoetst aan de beleidsregels die gelden ten tijde van het uitbrengen van een positief advies door het kwaliteitsteam dan wel aan de beleidsregels die gelden ten tijde van de aanvraag van een omgevingsvergunning. De beleidsregels hebben betrekking op de onderwerpen die tabel 6.2 noemt.

De beleidsregels die bij dit omgevingsplan horen, hebben wij vervat in de “Beleidsregels Bavoterrein”. Deze beleidsregels zijn te vinden op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

6.3 Wat gaan wij regelen?

De regels in dit bestemmingsplan zijn gericht op enerzijds faciliteren van een gebiedstransformatie en anderzijds op het borgen van de huidige en toekomstige omgevingswaarden en kwaliteiten in het plangebied. Faciliteren vraagt om flexibiliteit (zeker gelet op de planperiode). Borgen van omgevingswaarden vraagt om sturing en randvoorwaarden. Met de koppeling van bestemmingen aan beleidsregels worden beide doelstellingen van het plan bediend.

Faciliteren doen wij door het te ontwikkelen woongebied één bestemming te geven, te weten “Woongebied”. De spelregelkaart en het beeldkwaliteitsplan geven aan binnen welke randvoorwaarden er ontwikkeld kan en mag worden. Deze randvoorwaarden zijn in beleidsregels ondergebracht. Hier vindt de borging plaats van de huidige en toekomstige kwaliteiten en omgevingswaarden binnen het plangebied.

6.4 Hoe gaan wij het regelen?

Net als een ‘regulier’ bestemmingsplan bestaat dit omgevingsplan uit een toelichting, regels en een verbeelding. In de onderstaande paragrafen gaan wij nader in op deze drie onderdelen.

6.4.1 Toelichting

Ondanks dat de toelichting geen rechtskracht heeft, is het een belangrijk onderdeel van dit omgevingsplan omdat wij in de toelichting de gedachten achter de juridische regeling(en) uiteenzetten, onderzoeksresultaten toelichten en het initiatief tot transformatie beschrijven. Ook hebben wij in de toelichting de vertrekpunten voor dit omgevingsplan opgenomen zoals die voortkomen uit het relevante beleid, de planologische situatie en de milieusituatie ter plaatse. Wij vinden de toelichting essentieel om het omgevingsplan op de juiste manier te kunnen interpreteren.

6.4.2 Verbeelding

Op de verbeelding, hebben wij vijf functies, functieaanduidingen en bouwaanduidingen opgenomen. De volgende functies zijn opgenomen op de verbeelding:

- **Groen:** Dit artikel zorgt voor behoud en ontwikkeling van de dragende en kenmerkende groenstructuren in het plangebied. Daarnaast zijn de Engelse tuin, de reeds bestaande kinder- en zorgboerderij, het Kastanjelaantje, 't Pesthuis, de begraafplaats en huis 't Hoogt binnen deze bestemming gelegen.
- **Transformatiegebied I:** Dit maakt de herontwikkeling van het rijksmonumentale hoofdgebouw mogelijk.
- **Transformatiegebied II:** Deze functie gebruiken wij om de herontwikkeling van de locatie van het transportbedrijf 'Meeuwenoord Vervoer' mogelijk te maken. Het beeldbepalend pand in dit gebied blijft behouden.
- **Verkeer:** Deze functie maakt de aanleg van de hoofdontsluiting van het plangebied mogelijk.
- **Woongebied:** Onder deze functie valt het grootste deel van de te bouwen woningen, daarmee geven de regelingen die betrekking hebben op deze functie invulling aan onze wens om het Bavoterrein te transformeren tot een hoogwaardig woongebied.

tabel 6.1 Verklaring bestemmingen en (bouw)aanduidingen

	Bestemmingen	Aanduidingen	Bouwaanduidingen
G	Groen	ch = cultuurhistorie	sba - gm = gemeentelijk monument
		gm = gemaal	sba - sb = ondergronds bouwen ('t Pesthuis)
		m = maatschappelijk	
		sco - kez = kinder en zorgboerderij	
		swa-pw = specifieke vorm van water – primaire watergang	
		sw-beh = specifieke vorm van wonen - beheerderwoning	
		wa = water	
		-w = wonen uitgesloten	
TGI	Transformatiegebied I		sba - rm rijksmonument
TGII	Transformatiegebied II		sba - bp = beeldbepalend pand
V	Verkeer	sv-cal = specifieke vorm van verkeer - calamiteitenontsluiting	
		sv – ho = hoofdontsluitingsweg	
		sv – ver = verbindingsweg	
WG	Woongebied	1 = wijzigingsgebied 1	sba - gm = gemeentelijk monument
		2 = wijzigingsgebied 2	
		swa-pw = specifieke vorm van water – primaire watergang	
		t = tuin	
		zbo = zorgboerderij	

Op de verbeelding van het (analoge) omgevingsplan wordt met behulp van kleuren, letteraanduidingen en/of arceringen getoond welke functies en activiteiten toegelaten zijn. De grenzen van de bestemmingen volgen zoveel mogelijk de begrenzingen van vlakken uit de spelregelkaart dan wel de geografische, topografische en/of kadastrale grenzen. Daar waar het volgen van dergelijke begrenzingen niet mogelijk bleek, is gekozen voor een meer praktische benadering.



6.4.3 Wat is de opzet van de regels?

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken:

- **Hoofdstuk 1:** 'Inleidende bepalingen', bevat de begripsbepalingen, de wijze van meten en de doelstelling van het omgevingsplan.
- **Hoofdstuk 2:** 'Planregels', gaat in op de toegelaten activiteiten per functie en de randvoorwaarden waaronder activiteiten al dan niet met een omgevingsvergunning of melding kunnen worden toegelaten.
- **Hoofdstuk 3:** 'Algemene regels', bevat algemeen geldende regels zoals de zorgplicht voor de fysieke leefomgeving en regels over het vellen van houtopstanden.
- **Hoofdstuk 4:** Dit hoofdstuk bevat de hogere grenswaarden voor geluidbelasting die in dit omgevingsplan vastgesteld worden.
- **Hoofdstuk 5:** 'Overige regels voor de fysieke leefomgeving', bevat het overgangsrecht en de citeertitel van dit plan.

6.4.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1: Begripsbepalingen

In dit artikel definiëren wij de begrippen die veelvuldig gebruikt worden in het omgevingsplan. Daarbij is in eerste instantie aangesloten bij de landelijke standaard. Ook hebben wij begrippen opgenomen die voorgeschreven worden door, dan wel voortvloeien uit jurisprudentie. Voor het overige hebben wij aansluiting gezocht bij de begrippen die gebruikt worden in onze gemeente, of worden begrippen gebruikt die zijn toegesneden op de specifieke situatie in het plangebied. De begrippen maken de interpretatie van het omgevingsplan zo eenduidig mogelijk en vergroten daarmee de rechtszekerheid.

Omdat dit omgevingsplan al anticipeert op de Omgevingswet hebben wij begrippen, waar nodig, vertaald naar de terminologie die bij de

Omgevingswet hoort (denk aan begrippen als omgevingsplan in plaats van bestemmingsplan en functie in plaats van 'bestemming'). Het begrip functie vervangt het begrip 'bestemming' en in de begripsbepalingen is nu het begrip 'activiteit' geïntroduceerd.

Door het opnemen van het begrip 'fysieke leefomgeving' wordt de reikwijdte van het omgevingsplan daadwerkelijk verbreed van ruimtelijke ordening naar de gehele fysieke leefomgeving.

Artikel 2: Wijze van meten

In de wijze van meten geven wij aan hoe de hoogtematen en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, gemeten moeten worden. De instructies die de wijze van meten bevat, maken duidelijk hoe een object gemeten moet worden en leveren daarmee een bijdrage aan de rechtszekerheid.

Artikel 3: Doelstelling

In artikel 3 beschrijven wij de algemene en planspecifieke doelstelling van het omgevingsplan. Dit artikel hebben wij gebaseerd op artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en bevat daarmee ook een algemene doelstelling (lid a van artikel 3): het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en het in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Een ander onderdeel van de algemene doelstelling van dit artikel is het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving zodat deze maatschappelijke functies kan vervullen.

De verbrede reikwijdte vormt het uitgangspunt voor die doelstelling, daarmee wordt bepaald dat de regels niet uitsluitend betrekking hebben op de ruimtelijke ordening maar op de gehele fysieke leefomgeving in het plangebied. In het artikel gaan wij ook in op het perspectief voor het Bavoterrein dat dit omgevingsplan schetst: een flexibele transformatie naar een duurzaam en hoogwaardig woon- en leefgebied. Het mogelijk maken van deze transformatie is het planspecifieke doel van dit artikel zoals genoemd in lid b van artikel 3.

tabel 6.2 Beleidsregels

	Beleidsregel	Functie				
		Groen	Transformatiegebied I	Transformatiegebied II	Verkeer	Woongebied
1	Gedifferentieerde stedenbouwkundige structuur			√		√
2	Hoogwaardig bebouwingsbeeld			√		√
3	Hoogwaardige beeldkwaliteit	√		√		√
4	Hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte	√	√	√	√	√
5	Robuuste water- en groenstructuur	√		√	√	√
6	Duurzame ontwikkeling	√		√		√
7	Voldoende parkeergelegenheid		√	√		√
8	Archeologie	√	√	√	√	√
9	Bodem	√	√	√	√	√
10	Evenwichtig woningaanbod			√		√

6.4.3.2 Hoofdstuk 2 Planregels

Artikel 4: Groen

De functie 'Groen' is toegekend aan de hoofdgroenstructuur die het plan 'draagt' en in belangrijke mate de kwaliteit van het woongebied bepaalt. Binnen deze functie zijn aanduidingen opgenomen om de cultuurhistorische waarde te borgen van de Engelse tuin en de begraafplaats. Daarnaast zijn binnen deze functie 't Pesthuis en de zorgboerderij opgenomen.

Artikel 5: Transformatiegebied I

De regeling uit dit artikel heeft betrekking op de voorgenomen transformatie van het rijksmonumentale hoofdgebouw.

Het artikel bepaalt welke activiteiten en functies zijn toegelaten in dit specifieke transformatiegebied. Tevens bepaalt het artikel onder welke randvoorwaarden activiteiten en functies toegestaan zijn.

Artikel 6: Transformatiegebied II

De regeling uit dit artikel heeft betrekking op de voorgenomen transformatie van de locatie van het transportbedrijf 'Meeuwenoord Vervoer'. In dit artikel is ook de voormalige garage aan de Victoriberg 18 (beeldbepalend pand) opgenomen.

Het artikel bepaalt welke activiteiten en functies zijn toegelaten in dit specifieke transformatiegebied. Tevens bepaalt het artikel onder welke randvoorwaarden activiteiten en functies toegestaan zijn.

Artikel 7: Verkeer

Dit artikel heeft betrekking op de verkeers- en verblijfsgebieden, met bijbehorende groen- en watervoorzieningen, in het plangebied en stelt randvoorwaarden aan de aanleg van dergelijke gebieden en voorzieningen.

Artikel 8: Woongebied

Met dit artikel maken wij de bouw van het grootste deel van de woningen in het plangebied mogelijk. Verder regelt het artikel dat de noodzakelijke infrastructuur (zoals wegen, fiets- en voetpaden) en watercompensatie gerealiseerd moet zijn voor begonnen met de bouw van de woningen (in een specifiek deel van het plangebied).

6.4.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9: Algemene zorgplicht

Dit artikel bevat de algemene zorgplicht voor de fysieke leefomgeving en regelt dat negatieve effecten op de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk voorkomen, beperkt of ongedaan gemaakt moeten worden dan wel achterwege moeten worden gelaten. Aan deze bepaling kan redelijkerwijs gehoor worden gegeven als voldaan wordt aan de beleidsregels in dit omgevingsplan. Tevens regelt dit artikel dat burgemeester en wethouders maatwerkvoorschriften kunnen stellen om de fysieke leefomgeving te beschermen.

Het idee achter dit artikel is dat in de fysieke leefomgeving veel uiteenlopende activiteiten plaatsvinden die door een veelheid aan actoren worden uitgevoerd en verschillen in aard, omvang en duur. Daardoor lopen de (mogelijke) consequenties van de activiteiten voor de fysieke leefomgeving ook sterk uiteen. De algemene zorgplicht stelt dat eenieder verplicht is om bij activiteiten in de fysieke leefomgeving voldoende zorg voor die omgeving in acht moet nemen. De zorgplicht dient enerzijds om burgers bewust te maken van hun verantwoordelijkheid voor de fysieke leefomgeving, anderzijds fungeert de zorgplicht als vangnet voor bestuursrechtelijke handhaving indien er sprake is van onmiskenbare strijdigheid met de zorgplicht. Het is niet mogelijk noch wenselijk om alle activiteiten die in theorie in de fysieke leefomgeving plaats kunnen vinden, te reguleren. Het vangnet bij bestuursrechtelijke handhaving zal voornamelijk worden ingezet bij activiteiten (of gevolgen daarvan) die strijdig zijn met de zorgplicht, maar niet nader gereguleerd zijn omdat het ontstaan van activiteiten of gevolgen niet te voorzien was. Het

vangnet is ongelimiteerd noch onbegrensd. Lid 2 van het artikel geeft namelijk aan dat er aan de verplichting tot het naleven van de zorgplicht wordt voldaan als er in het omgevingsplan of een andere gemeentelijke verordening specifieke regels zijn opgenomen (en worden nageleefd) die de fysieke leefomgeving beschermen.

Artikel 10: Maatwerkvoorschriften

Dit artikel regelt dat burgemeester en wethouders, met het oog op de doelstelling van dit omgevingsplan zoals verwoord in artikel 3 en de zorgplicht zoals bedoeld in artikel 9, maatwerkvoorschriften met betrekking tot de functies genoemd in de artikelen 4, 5, 6, 7 en 8 kunnen stellen. Deze maatwerkvoorschriften hebben betrekking op de planregels.

Artikel 11: Gedoogplicht

Artikel 11 stelt dat de eigenaar van een bouwwerk verplicht is om toe te laten dat voorwerpen, borden of voorzieningen ten bate van het verkeer dan wel de openbare verlichting aan het bouwwerk in kwestie worden bevestigd. Ook regelt dit artikel dat de eigenaar toe moet laten dat bevestigde voorwerpen, borden en/of voorzieningen onderhouden, gewijzigd of verwijderd worden.

Artikel 12: Kappen van een of meer bomen

Dit artikel verbiedt het zonder daarvoor bedoelde omgevingsvergunning kappen van een of meer bomen in het plangebied. Ook stelt dit artikel randvoorwaarden aan (de procedure voorafgaand) aan de kap van bomen dan wel houtopstanden. Het artikel stelt ook randvoorwaarden aan de eventuele herplant van bomen na kap.

Artikel 13: Tijdelijke activiteiten

Artikel 13 bepaalt dat burgemeester en wethouders een vergunning kunnen verlenen om tijdelijke activiteiten gericht op cultuur en ontspanning toe te staan. Dit artikel maakt het ook mogelijk om een vergunning voor tijdelijke evenementen op nog niet met woningen bebouwde gronden te verlenen. Activiteiten en evenementen worden

uitsluitend toegestaan als zij voldoen aan de voorwaarden die dit artikel noemt.

Artikel 14: Verboden

Dit artikel stelt verboden ten aanzien van opslag, de aanleg van bepaalde hoeveelheden verharding en de sloop van beeldbepalende gebouwen.

In aanvulling op het bovenstaande bepaalt dit artikel ook dat het dempen en/of verplaatsen van bestaande watergangen ten behoeve van de functies “Groen”, “Transformatiegebied I”, “Transformatiegebied II”, “Verkeer” en “Woongebied” uitsluitend is toegestaan mits de bestaande hoeveelheid oppervlaktewater toeneemt of gelijk blijft. Daarnaast stelt dit artikel eisen aan watercompensatie als er sprake is van de aanleg van extra oppervlakteverharding.

Artikel 15: Beleidsregels

Dit artikel maakt de nadere invulling van de open normen door beleidsregels in het omgevingsplan mogelijk. Ook regelt dit artikel dat beleidsregels, indien nodig, na vaststelling van dit omgevingsplan door de gemeenteraad gewijzigd kunnen worden en dat de relevante beleidsregel(s) in acht wordt/worden genomen bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. De beleidsregels kunnen uitsluitend door de gemeenteraad worden gewijzigd.

Daarnaast bevat dit artikel een procedureregulering die bepaalt hoe een plan dat voorziet in woningbouw op het Bavoterrein voorgelegd moet worden aan het kwaliteitsteam. Het kwaliteitsteam toetst voor vergunningverlening of een initiatief tot woningbouw voldoet aan de beleidsregels 1 tot en met 6. Een positief advies van het kwaliteitsteam is noodzakelijk om een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning of meerdere woningen te verlenen.

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

Dit artikel is opgenomen voor ten bate van twee wetgevingszones in het plangebied. De gronden waarop deze aanduidingen van toepassing zijn, kunnen naast de daar voorkomende bestemmingen ook gebruikt worden om een te hoge geluidbelasting als gevolg van nabijgelegen bedrijven tegen te gaan. Het artikel bevat wijzigingsbevoegdheden die bepalen dat het college van burgemeester en wethouders de aanduidingen kunnen wijzigen als hier door wijzigingen in wetgeving, vergunningverlening of geluidsemissie om gevraagd wordt.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel biedt een algemene mogelijkheid om van de maten en percentages en bestemmingsgrenzen die genoemd wordt in het omgevingsplan af te wijken, mits de situatie ter plaatse daar om vraagt of als dit nodig is om te komen tot een correcte technische uitvoering dan wel om te voldoen aan wettelijke regelingen.

Artikel 18 Algemene wijzigingsregels

Artikel 18 maakt het voor het college van burgemeester en wethouders mogelijk om geringe wijzigingen aan te brengen in bestemmingsgrenzen voor zover dit nodig is voor een praktische uitvoering van het plan, dan wel ter correctie van afwijkingen of onvolkomenheden in de verbeelding. Een belangrijke voorwaarde in dit artikel is dat de belangen van derden niet onevenredig geschaad mogen worden.

Tevens bevat dit artikel een wijzigingsbevoegdheid die de mogelijkheid biedt om de archeologische waarden zoals genoemd in beleidsregel 8 van dit omgevingsplan te verwijderen mits nader onderzoek aantoont dat er geen te beschermen en veilig te stellen waarden in de bodem aanwezig zijn.

Artikel 19 Algemene procedureregels

Dit artikel bepaalt welke procedures gevolgd moeten worden bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid door het college van burgemeester en wethouders.

6.4.3.4 Hoofdstuk 4 Hogere waarden

Artikel 20: Hogere waarden

Het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet biedt de mogelijkheid om hogere waarden vast te laten stellen in het omgevingsplan, in plaats van in een separaat besluit dat door het college van burgemeester en wethouders genomen wordt. Wij maken in dit omgevingsplan gebruik van deze mogelijkheid en nemen hogere waarden direct op in het omgevingsplan. Dit artikel bepaalt voor welke bouwvelden op het Bavoterrein en voor welke bestaande woningen in de omgeving van het Bavoterrein hogere waarden vastgesteld moeten worden.

6.4.3.5 Hoofdstuk 5 Overige regels voor de fysieke leefomgeving

Artikel 21: Overgangsrecht

Dit artikel regelt onder andere dat bouwwerken die ten tijde van de inwerkingtreding van dit omgevingsplan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ondanks dat zij afwijken van het omgevingsplan.

Het artikel regelt ook dat het gebruik van de grond en bouwwerken dat afwijkt van de regels op het moment waarop het omgevingsplan in werking treedt gehandhaafd mag worden.

Artikel 22: Slotregel/citeertitel

In dit artikel bepalen wij hoe de regels van dit omgevingsplan aangehaald moeten worden.

7 Economische uitvoerbaarheid

Sub 1 van artikel 3.1.6 in het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat wij inzicht moeten geven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk gemaakt worden door het omgevingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn en moeten gerealiseerd kunnen worden. Dat betekent dat het bijvoorbeeld wettelijk niet toegestaan is om gronden te bestemmen voor de activiteit wonen (in ons omgevingsplan vindt die activiteit primair plaats in de bestemming “Woongebied”). als de bouw van die woningen vanuit kosten oogpunt niet realistisch/mogelijk is. Op het moment dat de gronden dan toch bestemd worden voor de bouw van woningen en het wonen in die woningen, is er sprake van een oneigenlijke bestemming. De gronden kunnen namelijk onmogelijk worden gebruikt voor de bestemming die aan de gronden toegekend is. Vandaar de noodzaak tot onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid.

7.1 Onderzoek

Hoofdstuk 6 beschrijft dat dit omgevingsplan globale regels bevat die het mogelijk maken om tijdens de ontwikkeling van het Bavoterrein in te spelen op de actuele behoefte zoals die op de woningmarkt bestaat. Op die manier ontstaat een plan dat aangepast kan worden als dat noodzakelijk is. Het omgevingsplan is een flexibel instrument dat wij kunnen gebruiken om ontwikkelingen in het plangebied te sturen en te faciliteren.

Om de transformatie van het Bavoterrein mogelijk te maken, hebben wij een anterieure overeenkomst gesloten. Die overeenkomst biedt zekerheid over het kostenverhaal dat gemoeid is met de ontwikkeling. De kosten die wij als gemeente moeten maken in de planvorming voor het Bavoterrein bestaan uit de kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het omgevingsplan en de kosten die gemoeid zijn met het verlenen van omgevingsvergunningen. Deze kosten worden

afgedekt door middel van leges. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige omgevingsplan in voldoende mate aangetoond.

De grondeigenaren hebben de benodigde budgetten om de voorgenomen ontwikkeling van het Bavoterrein werkelijkheid te laten worden gereserveerd. Daarmee is het plan economisch uitvoerbaar. Verder is er geen sprake van beperkingen van de economische uitvoerbaarheid.

7.2

Conclusie

Om de voorgenomen ontwikkelingen op het Bavoterrein mogelijk te maken, hebben wij een anterieure overeenkomst gesloten met de eigenaren van het Bavoterrein. In die anterieure overeenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over kostenverhaal.

Gelet op het voorgaande hoeft er voor dit omgevingsplan geen exploitatieplan opgesteld te worden.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Draagvlak voor de voorgenomen transformatie van het Bavoterrein bij belanghebbenden zoals omwonenden en maatschappelijke organisaties vinden wij van groot belang. Om die reden hechten wij veel waarde aan de dialoog over het omgevingsplan. Dit hoofdstuk gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van de voorgenomen transformatie en besteedt daarmee aandacht aan de dialoog met de omgeving en de wijze waarop de belangen van derden afgewogen zijn.

8.1 Inspraak ingevolge de inspraakverordening

Met inachtneming van Factor C (werkwijze voor overheidscommunicatie) is bij de voorbereiding van dit omgevingsplan overleg gevoerd met belanghebbenden en geïnteresseerden. Ook hebben het beeldkwaliteitsplan en de spelregelkaart voor de transformatie van het Bavoterrein ter inzage gelegen en is er op 23 maart en 30 maart 2016 een inloopavond over deze documenten georganiseerd. Tijdens deze avond werd er desgevraagd een toelichting op de documenten gegeven. Na beantwoording van de inspraakreacties zijn het beeldkwaliteitsplan en de spelregelkaart op 30 juni 2016 vastgesteld door de gemeenteraad. Naar aanleiding van de reacties op het voorontwerpomgevingsplan, zijn het beeldkwaliteitsplan en de spelregelkaart gewijzigd. Zij worden parallel met het ontwerpomgevingsplan (zie 8.3) opnieuw ter inzage gelegd.

Op 10 mei is er een informatieavond voor omwonenden en belangstellenden georganiseerd. Krachtens de inspraakverordening van de gemeente Noordwijkerhout is het voorontwerp van het omgevingsplan gedurende een periode van zes weken van 20 april 2017 tot en met 31 mei 2017 ter inzage gelegd. Tijdens deze periode hebben alle belanghebbende natuurlijke- en rechtspersonen de

mogelijkheid gekregen om een inspraakreactie op het voorontwerp van het omgevingsplan in te dienen.

Tijdens de periode dat het voorontwerpomgevingsplan ter inzage lag, zijn 17 inspraakreacties ingediend. Wij hebben alle inspraakreacties in behandeling genomen. In bijlage 25 hebben wij alle zienswijzen samengevat en beantwoord.

8.2 Overleg op grond van artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening hebben de volgende instantie een reactie op het voorontwerpomgevingsplan gegeven:

- Provincie Zuid-Holland.
- Opsteller van het stedenbouwkundig plan.
- Veiligheidsregio Hollands Midden.
- Omgevingsdienst IJmond.
- Hoogheemraadschap van Rijnland.
- Monumentencommissie Noordwijkerhout.

In bijlage 25 hebben wij de reacties van bovengenoemde instanties en personen samengevat en beantwoord.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpomgevingsplan heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van 29 november 2017 tot en met 9 januari 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was iedereen in de gelegenheid een zienswijze in te dienen. In totaal zijn in deze periode veertien zienswijzen ontvangen. Vervolgens heeft het ontwerpomgevingsplan opnieuw ter inzage gelegen, van 24 januari 2018 tot en met 6 maart 2018. In deze periode zijn drie zienswijzen ingediend.

Alle zienswijzen die tijdens beide perioden van terinzagelegging zijn ingediend, zijn samengevat en beantwoord in de Nota zienswijzen die

als bijlage 26 bij de toelichting van het omgevingsplan is gevoegd. Bij vaststelling van het plan is rekening gehouden met de ontvangen zienswijzen, waarbij deze leiden tot een planaanpassing zoals is beschreven in bijlage 26 van dit bestemmingsplan.

8.4 Vaststelling omgevingsplan

Na afronding van de ontwerpfase kan de gemeenteraad overgaan tot vaststelling van het omgevingsplan. Na vaststelling wordt het vastgestelde omgevingsplan eveneens gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, bij de Raad van State beroep instellen tegen het vastgestelde omgevingsplan.

Copyright © 2016

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT
T. 0162-487 000
E. info.nl@anteagroup.com

www.anteagroup.nl