Van de Mortelstraat - Gooweg

bestemmingsplan voor vaststelling

Gemeente Noordwijk

22 december 2023

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Toelichting

Van de Mortelstraat - Gooweg

Bestemmingsplan

Toelichting

gemeente Noordwijk

procedure	**datum**
Voorontwerp	-
ontwerp	27 juni 2023
vastgesteld	-
onherroepelijk	-

opdrachtgever	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
opdrachtnemer	Van Riezen & Partners
status	Versie t.b.v vaststelling
plan-idn	NL.IMRO.0575.BPvdMortelstrGoowg-VA01
documentdatum	22 december 2023

:

Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging en beschrijving plangebied	4
1.3	Plangrenzen	6
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	7
1.5	Leeswijzer	9
2.	Beschrijving plangebied	10
2.1	Ontstaansgeschiedenis	10
2.2	Ruimtelijke structuur	15
2.3	Nieuwe ontwikkeling	19
3.	Beleidskader	24
3.1	Inleiding	24
3.2	Ruimtelijk beleid	24
3.3	Sectoraal beleid	33
4.	Onderzoek	40
4.1	Milieueffectrapportage (m.e.r.)	40
4.2	Verkeer en parkeren	42
4.3	Geluidhinder (Wet geluidhinder)	43
4.4	Bedrijvigheid	44
4.5	Luchtkwaliteit	44
4.6	Bodemkwaliteit	45
4.7	Externe veiligheid	46
4.8	Natuur en ecologie	50
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	51
4.10	Water	53
4.11	Kabels, leidingen en andere beperkingen	54
5.	Juridische planbeschrijving	55
5.1	Algemeen	55
5.2	Planvorm	55
5.3	Opbouw regels	56
6.	Economische uitvoerbaarheid	61
7.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	62
7.1	Voorontwerpfase	62
7.3	Ontwerpfase	62
7.4	Vaststellingsfase	62
7.5	Handhaving	62

Bijlagen:

1. Verkeerseffect Zilveren Kruislocatie (Goudappel, 5 december 2023)
2. Parkeren locatie Zilveren Kruis Noordwijk (Goudappel, 3 november 2023)
3. Akoestisch onderzoek wegverkeer (LBP Sight, 9 juni 2023)
4. Bodemonderzoek (IDDS, 9 september 2022)
5. Bodemonderzoek (IDDS, 13 maart 2017)
6. Externe veiligheid (LBP Sight, 20 september 2022)
7. Stikstofonderzoek (Cauberg Huygen, 21 april 2023)
8. Quick scan ecologie (Els&Linde, 30 maart 2023)
9. Afdoend onderzoek ecologie (Els&Linde, 28 mei 2023)
10. Archeologisch onderzoek (IDDS, 20 februari 2017)
11. Besluit hogere waarden Wet geluidhinder (29 november 2023)
12. Besluit milieueffectbeoordeling (13 juni 2023)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

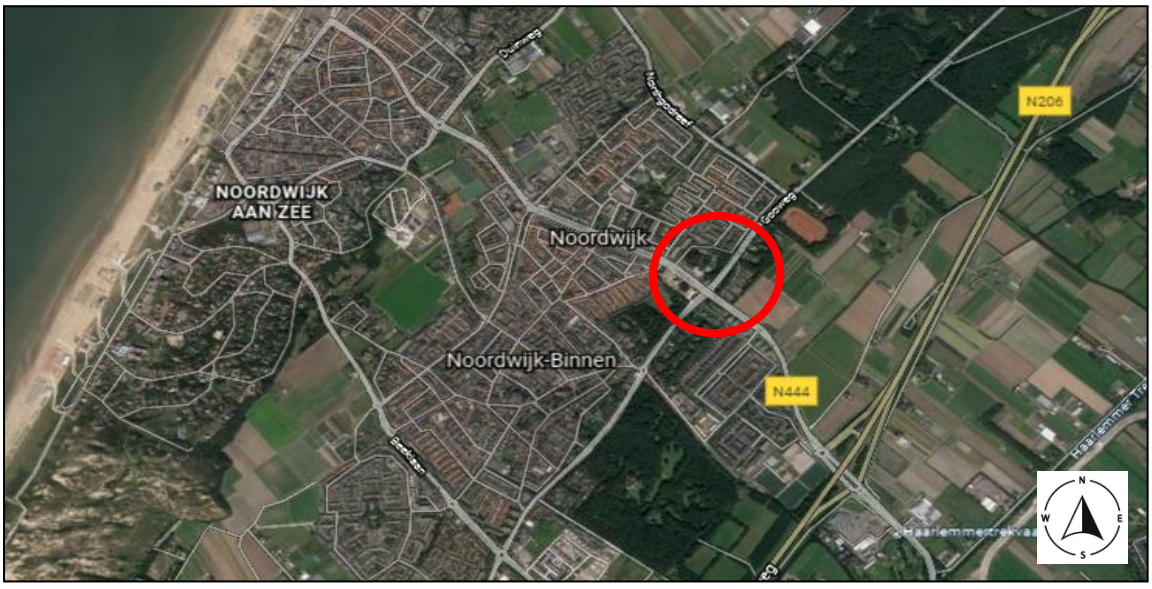
Het voormalig hoofdkantoor van Zilveren Kruis aan de Van de Mortelstraat 4 te Noordwijk is in 2011 leeg komen te staan. Het Achmea-complex is daarna voor een deel als tijdelijke huisvesting voor de gemeente, een kinderdagverblijf, enkele studio's en kantoren gebruikt. Momenteel biedt het gebouw tijdelijk huisvesting aan vluchtelingen. Gezien de beperkte courantheid van het kantorencomplex en wegens de leegstand van kantoren, ligt herontwikkeling van het complex voor de hand.

In opdracht van Syntrus Achmea Real Estate & Finance (onderdeel van Achmea) is door Groosman Architecten een herontwikkelingsplan opgesteld. Dit plan behelst sloop van het kantoorgebouw om plaats te maken voor de nieuwbouw van maximaal 166 woonappartementen. Het parkeerterrein aan de overzijde van de Gooweg blijft beschikbaar om te voorzien in de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen en het bestaande rotondegebouw. De villa Goohorst met adres Gooweg 51 en de geschakelde woningen Gooweg 41 en 43 blijven behouden. Ook het 'rotondegebouw' dat dienst deed als bedrijfskantine van Zilveren Kruis, blijft bestaan en wordt hergebruikt.

De beoogde herontwikkeling past niet in de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. Om het plan te kunnen realiseren is het voorliggende nieuwe bestemmingsplan opgesteld. Op het bestemmingsplan is artikel 1.2 van de Crisis- en herstelwet van toepassing.

1.2 Ligging en beschrijving plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel van het voormalige Zilveren Kruiskantorencomplex en het tegenover gelegen parkeerterrein. Het kantorencomplex bevindt zich in de wijk Boerenburg van de woonkern van Noordwijk-Binnen en het parkeerterrein grenst daaraan. Zuidoostelijk van het plangebied ligt de wijk Boechorst.



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

Het plangebied bestaat uit een kantorencomplex, een kantoorvilla, twee geschakelde woningen en een solitair parkeerterrein.

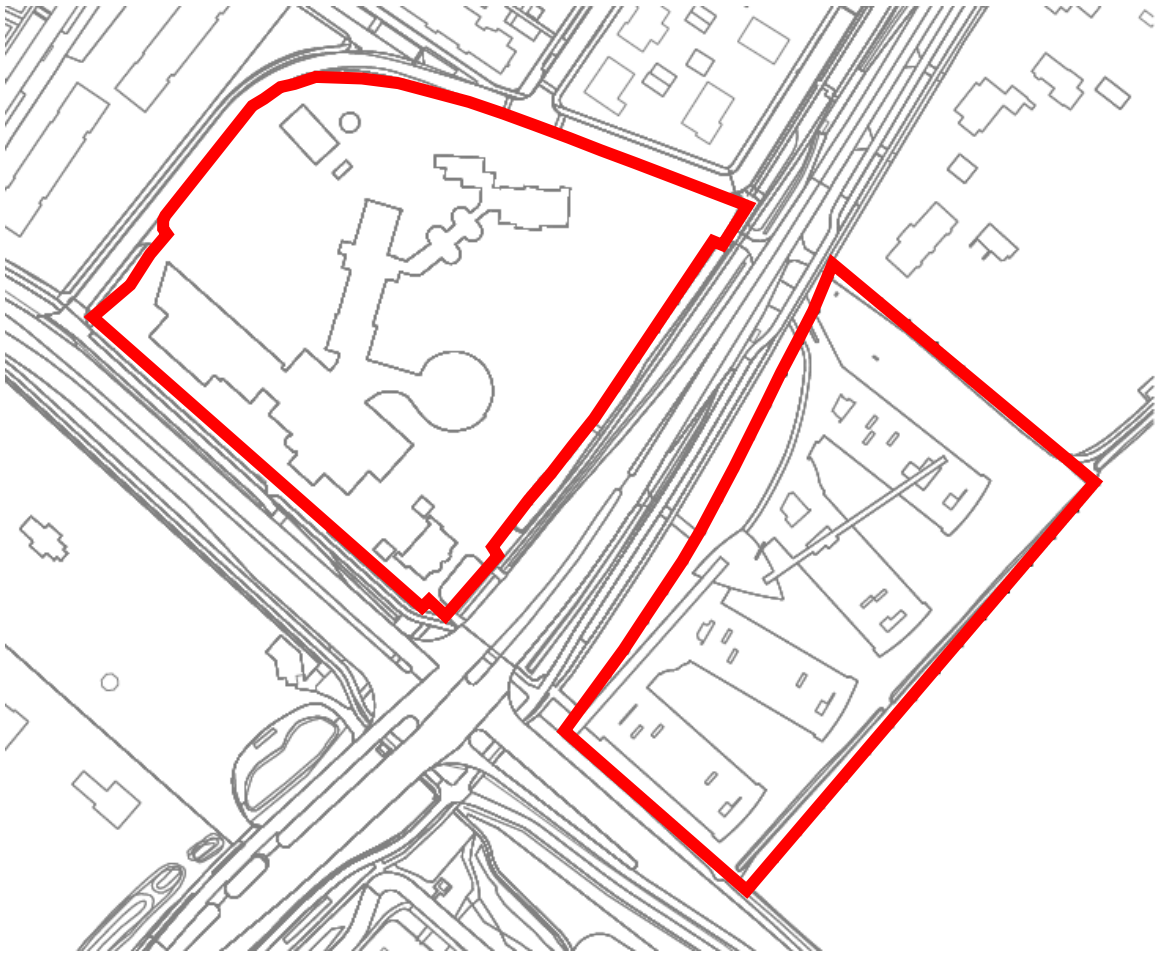


Afbeelding: luchtfoto van het met rode lijn aangegeven plangebied en de directe omgeving (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In hoofdstuk 2 zal uitgebreider worden ingegaan op het plangebied.

1.3 Plangrenzen

De begrenzing van het plangebied volgt de kadastrale grenzen rond het kantorencomplex en het parkeerterrein. Het zijn daardoor twee plandelen.



Afbeelding: plangrenzen bestemmingplan "Van de Mortelstraat – Gooweg"

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het onderhavig plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

1. Noordwijk Binnen;
2. Goohorst;
3. Parapluplan Gebruik Woningen.

In de navolgende afbeelding is globaal weergegeven hoe de plangrenzen van de bestemmingsplannen 'Noordwijk Binnen' en 'Goohorst' zich verhouden tot het plangebied van "Van de Mortelstraat – Gooweg". Het parapluplan geldt voor het gehele grondgebied van Noordwijk en dus ook voor het gehele plangebied van "Van de Mortelstraat – Gooweg".

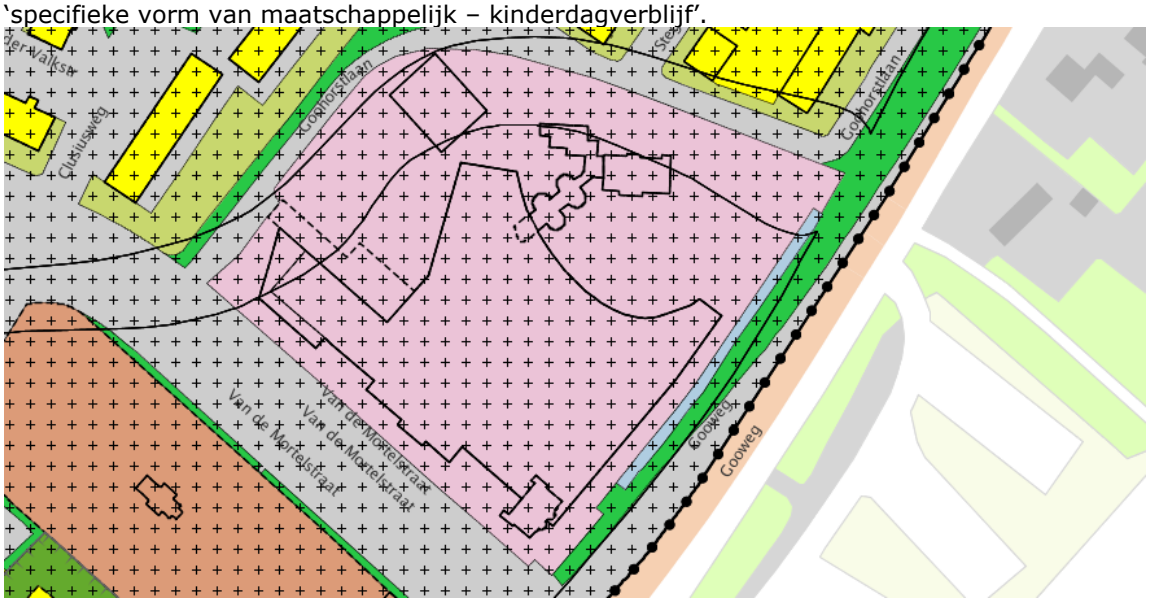


Afbeelding: overzicht geldende bestemmingsplannen ter plaatse van "Van de Mortelstraat – Gooweg"

Daarnaast is voor heel Noordwijk op 30 mei 2018 een parapluherziening vastgesteld met betrekking tot parkeernormen.

1.4.1 Bestemmingsplan 'Noordwijk Binnen'

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Noordwijk Binnen', vastgesteld op 27 juni 2013. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Kantoor' (artikel 11) en is daarin voorzien van bouwvlakken. Daarbinnen is het gebruik voor kantoor toegestaan, evenals wonen en kinderopvang ter plaatse van de aanduidingen 'wonen' en 'specifieke vorm van maatschappelijk – kinderdagverblijf'.

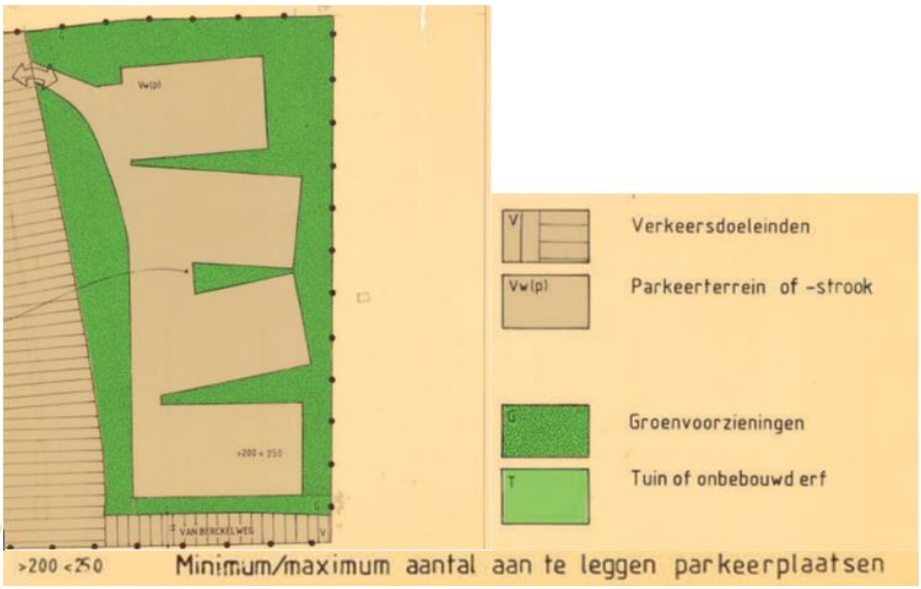


Afbeelding: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Noordwijk Binnen"

Voorts is een vlak aangeduid als 'parkeergarage' en tevens is het plangebied gedeeltelijk voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 4' ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. De toegelaten bouwhoogte is grotendeels 14 meter en voor de villa Goohorst, fietsenstalling en de geschakelde woningen lager.

1.4.2 Bestemmingsplan 'Goohorst'

Het parkeerterrein is in het bestemmingsplan uit 1998 bestemd als 'Parkeerterrein of –strook Vw(p)' waarbij het gebruik van gronden voor onoverdekt parkeren van motorvoertuigen is toegestaan, inclusief daarbij behorende voorzieningen zoals slagbomen etc. Gebouwen zijn hier niet toegestaan. De randen van het terrein zijn bestemd voor groenvoorzieningen. Op de volgende pagina is de plankaart van dit bestemmingsplan getoond.



Afbeelding: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Goohorst"

1.4.3 Paraplubestemmingsplan 'Parkeren'

Op 30 mei 2018 is voor grote delen van Noordwijk, inclusief het voorliggend plangebied, een paraplubestemmingsplan vastgesteld met betrekking tot parkeren. Als gevolg van het paraplubestemmingsplan geldt dat het gebruiken en/of bebouwen van gronden uitsluitend is toegestaan indien voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen (met bijbehorende eisen voor locatie en inrichting) ten behoeve van (vracht)auto's en overige verkeersvoertuigen (zie subparagraaf 3.3.4 voor een beschrijving van het gemeentelijke beleid ten aanzien van parkeernormen). Van deze bepaling kan onder voorwaarden worden afgeweken in een situatie dat het voldoen aan de bepalingen niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit. Het afwijkingsbesluit moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder geval blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit en een goede parkeersituatie geborgd is.

1.5 Leeswijzer

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

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 aandacht geschonken aan het beleidskader. Er wordt ingegaan op het relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau en sectoraal beleid.
In de hoofdstuk 4 wordt ingegaan op diverse uitvoerbaarheidsaspecten zoals bodem, water en luchtkwaliteit, archeologie, etc.
In hoofdstuk 5 komt de bestemmingsregeling aan de orde. Er wordt uitleg gegeven over de planvorm en de regels.
In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en ten slotte komt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod. Er wordt daarbij onder meer ingegaan op de ter inzage legging en het gevoerde overleg met betrokken (overheids)instanties (conform artikel 3.1.1-overleg Besluit ruimtelijke ordening).

2. Beschrijving plangebied

2.1 Ontstaansgeschiedenis

2.1.1 Periode tot de Middeleeuwen

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

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

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

2.1.2 Middeleeuwen

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

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

Wateringen (waterlopen) omringden ook de dorpskern van Noordwijk-Binnen. De wateringen houden verband met het verlenen van stadsrechten aan Noordwijk in 1398. Voor het behouden van stadsrechten moest er een muur om de stad komen. Deze stadsmuur kwam echter niet tot stand. Zodoende werden de rechten door Graaf Albrecht van Beieren weer teruggenomen en bleef Noordwijk onder het Bourgondische en Oostenrijkse Huis een ambachtsheerlijkheid. Niet alleen in Noordwijk-Binnen vonden ontwikkelingen plaats. Buiten dit dorp ontstonden nieuwe nederzettingen. Zo ontstond er een vissersnederzetting bij de zee: de basis van Noordwijk aan Zee.

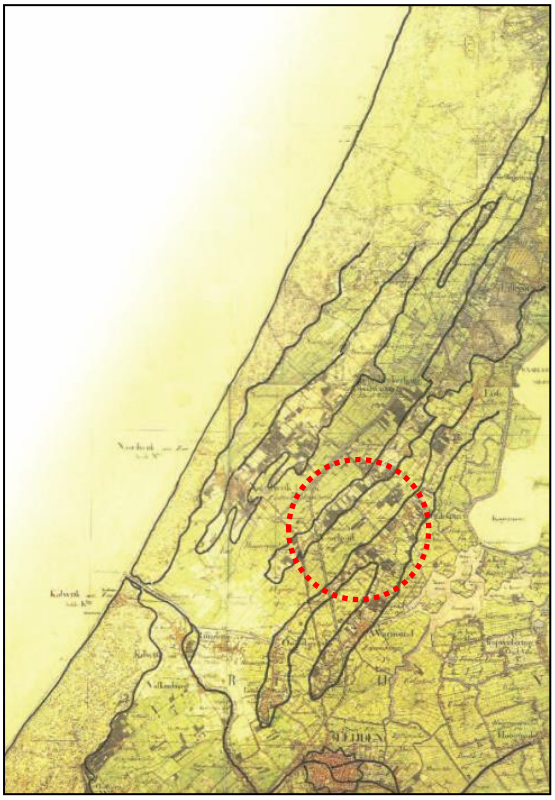
2.1.3 Periode na de Middeleeuwen tot heden

Noordwijk aan Zee heeft jarenlang haar functie als vissersdorp behouden maar rond 1860 nam deze functie af en ging Noordwijk aan Zee zich meer richten op de opkomende

toeristenindustrie met als uiteindelijk resultaat dat Noordwijk aan Zee een badplaats werd met verschillende uitbreidingen in de duinen ter weerszijden van het vissersdorp. Pas na de Tweede Wereldoorlog groeide Noordwijk Binnen sterk.

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

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



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

Het plangebied is sinds het begin van de 19e eeuw grotendeels in gebruik genomen voor agrarische doeleinden. De grond van het plangebied moet al voor 1882 zijn verkocht aan de heer Blokhuis. Hij stichtte hier "De Anna Stoomfabriek van Verduurzaamde Levensmiddelen". De Anna leverde onder andere ingeblikt voedsel aan het leger. In 1905 sloot De Anna haar deuren, waarna het terrein werd gesplitst. De oprichter van de NV plateelfabriek Zuid-Holland in Gouda, nam na de sluiting van De Anna de fabrieksgebouwen over en vestigde hier in 1906 samen met Carl Fortmann de Porseleinfabriek De Kroon. De porseleinfabriek heeft slecht kort bestaan en ging in 1910 al failliet. In 1911 werd in de gebouwen de "NV Noordwijksche Speelgoederen en Kleine Houtwarenfabriek De Kroon" gevestigd. Volgens de statuten had de fabriek als doel "het vervaardigen en verkoopen van kleine houtwaren en speelgoed, het koopen en verkoopen van hout in het groot en het klein en het bearbeiden van hout in den ruimste zin tegen loon voor derden". De NV Noordwijksche Speelgoederen en Kleine Houtwarenfabriek De Kroon, in de volksmond genoemd de "Poppetjesfabriek", was evenmin een lang leven beschoren. In september 1913 brak er brand uit. In 1913 werden de restanten van de fabriek geruimd, waarna de fabriek werd opgeheven.



Afbeelding: NV Noordwijksche Speelgoederen en Kleine Houtwarenfabriek De Kroon na de brand

Het terrein ten oosten van de fabrieksgebouwen binnen het plangebied werd in 1905 gekocht door de arts Pieter Leendert van der Harst (1865-1936). Het terrein bestond toen nog vrijwel geheel uit tuinbouwgrond. De eigenaar liet het noordoost deel van het terrein met bos beplanten en bouwde vervolgens een koepel met een zinken dak met ornament als bekroning in de oosthoek nabij de hoek Goohorstlaan – Gooweg. In de koepel bracht Van der Harst met zijn echtgenote de zomers door. In 1924 breidde Van der Harst zijn bezit uit met nog twee percelen waardoor hij het gehele plangebied in bezit kreeg.



Afbeelding: Koepelgebouw inritzijde Goohorstlaan

In 1929 verkocht Van der Harst zijn grond met koepel in Noordwijk. Koper van het grootste gedeelte was de Noordwijkse burgemeester Van de Mortel (1897-1962).

Een deel van het perceel (het zuidelijk deel) werd door Van der Harst verkocht aan de gebroeders Lindhout Czn. In 1930 dienen de gebroeders een verzoekschrift bij de gemeente Noordwijk in voor het bouwen van een dubbel landhuis. In dat jaar werd de vergunning verkregen voor het bouwen van een dubbel landhuis. De dubbele villa Gooweg 41/43 kreeg de naam "Tanah Wangi", die herinnert aan de voormalige bollenschuur uit de 19e eeuw met deze naam.



Afbeelding: Dubbel woonhuis Gooweg 41 en 43 "Tanah Wangi"

De bouw van de villa "Goohorst" voor burgemeester Van de Mortel begon in 1929. Onderdeel van het ontwerp betrof de tuinaanleg.


Afbeelding: villa "Goohorst" kort na de realisatie

De aanleg van de tuin bestond uit geometrische padenstructuur die een langgerekt gazon annex zichtas omsloot. Vanaf de Gooweg was een ontsluiting door de wal gegraven die met dennen beplant als oprijlaan langs de wal naar het keerplein aan de noordzijde van het landhuis voerden. Een tweede ontsluiting vanaf de Sint Jeroensweg was alleen als voetpad in gebruik. Het originele hek aan de Gooweg, bestaand uit bakstenen hekpijlers met smeedijzeren ornamenten is bewaard gebleven. Gezien de overeenkomst in stijl met het huis zal ook deze entree door de architect (Hanrath) zijn ontworpen. Het huidige hekwerk met de ivoren kruizen dateert van na de aankoop door Achmea.

In 1943 werd burgemeester Van de Mortel uit zijn taak ontheven en werd vervangen door de Duitslandgezinde burgemeester Musegaas. Vooral in de laatste oorlogswinter van 1944-1945 is door de bevolking van Noordwijk-Binnen, bij gebrek aan brandhout, veel hout gekapt. Op 31 mei 1944 werd Goohorst officieel door burgemeester Musegaas gevorderd als woonruimte voor Duitse officieren. Ook het dubbele huis Tanah Wangi van werd in deze periode gevorderd. In 1945 keerde Van de Mortel terug als burgemeester.

Het plangebied heeft in de periode na de Tweede Wereldoorlog een drastische verandering ondergaan die gepaard ging met veel nieuwbouw in en rondom het plangebied. In de 1e helft van de 20e eeuw lag het plangebied nog in het buitengebied. In de 2e helft van de 20e eeuw is vrijwel de gehele omgeving aan de noordwest-, noord- en noordoostzijde bebouwd. In 1949 werd langs de grens van het plangebied een nieuwe doorgaande weg aangelegd die de Gooweg langs Goohorst met de badplaats ter hoogte van de vuurtoren verbond. Deze nieuwe ontsluiting, de Van de Mortelstraat, werd vernoemd naar de in Noordwijk geliefde burgemeester en bouwheer van Goohorst Jan van de Mortel. Deze weg ligt deels over het terrein waar tot 1913 achtereenvolgens de fabrieksgebouwen van stoomfabriek De Anna, porseleinfabriek De Kroon en de "poppetjesfabriek" De Kroon hebben gestaan.

In 1972 werd de villa Goohorst aangekocht door de ziektekostenverzekeraar Stichting het Zilveren Kruis. In dat jaar werd het landhuis in gebruik genomen als hoofdkantoor en staat sindsdien ook bekend als "de villa". Door de groei van het Zilveren Kruis werd in 1977 de eerste uitbreiding gerealiseerd, het zogenaamde "groene gebouw" dat midden op het terrein werd gesitueerd. Een tweede uitbreiding volgde in 1980. In dat jaar werden de twee ovalen koepels en een corridor gebouwd. De corridor verbindt "de villa", koepels en het groene kantoorgebouw met elkaar. In 1984 werd de voormalige garage uitgebreid én werd het hoofdgebouw aan de Van de Mortelstraat 4 met parkeerkelder gerealiseerd. Deze uitbreidingen doorsneden het plangebied zodanig dat er in feite drie terreindelen ontstonden; het grote gazon met omgeving ten zuiden van de villa Goohorst, het terrein ten westen van het groene gebouw en als laatste het gebied tussen de entree aan de Goohorstlaan tot aan de corridor. Dit terrein is afgesloten van het terrein ten westen van het groene gebouw door een serie fietsenstallingen en enkele parkeerplaatsen. Langs de gehele zuidwestelijke zijde is het park verkleind ten behoeve van de nieuwbouw en de ingang van de parkeergarage. Het groene gebouw staat midden in de voormalige moestuin. In de noordwesthoek van het plangebied zijn parkeerplaatsen gemaakt.

De luchtfoto uit 1986 (zie volgende pagina) toont het grote parkeerprobleem dat de uitbreiding van de kantoorfunctie op het terrein met zich meebracht. Inmiddels is het grote gazon in zijn geheel in gebruik genomen als parkeerplaats. Naderhand is een grootschalig nieuw parkeerterrein aangelegd aan de overzijde van de Gooweg.



Afbeelding: Luchtfoto Zilveren Kruis-complex 1986 met situering parkeerplaatsen voor de villa.

In 1964 is op het teelland behorend bij Tanah Wangi op de hoek van de Goohorstlaan met de Van de Mortelstraat een notariswoning gebouwd. In 1970 kreeg de firma Plessey ontheffing om deze woning als kantoorpand in gebruik te nemen. In 1980 werd Van de Mortelstraat 6 uitgebreid met een kantoorvleugel aan de oostzijde. In 1989 verhuisde Plessey. In hetzelfde jaar nog kocht het Zilveren Kruis het pand Van de Mortelstraat 6 in verband met de uitbreiding van het hoofdgebouw op termijn.
Met hetzelfde doel werd enkele jaren later de dubbele Villa Tanah Wangi aangekocht. Eerder was al ten behoeve van de nieuwbouw van Van de Mortelstraat 4 een deel van de voormalige achtertuin van Tanah Wangi verdwenen.

In 1996 werd het hoofdgebouw aan westelijke zijde uitgebreid met nieuwbouw op de plaats van het voormalige notariskantoor. Bij deze aanbouw is de entree langs de gehele Van de Mortelstraat voor het hoofdgebouw opnieuw aangelegd. Een laatste uitbreiding van de kantoorlocatie volgde in 2000/2001 met de bouw van het ronde bedrijfsrestaurant c.q. het "rotonde-gebouw". Bij de inpassing van het nieuwe bedrijfsrestaurant is het terrein ten zuiden van Goohorst opnieuw ingericht. De tuin is volledig heringericht en de bestaande villa heeft hierin een prominente plaats gekregen. Op deze wijze ontstaat interactie tussen heden en verleden, het moderne bedrijfsrestaurant en de oude villa.

Zo is het cirkelvormige karakter van het bedrijfsrestaurant voortgezet in een cirkelvormig thema dat zich uit in de vijverpartij en padenstructuur. De villa daarentegen heeft een statige formele uitstraling die verder wordt ondersteund in een rechthoekige ruimte, die is opgebouwd uit een open ruimte van gras met begrenzing van hagen en lanen.
Medio 2011 heeft het Zilveren Kruis, sinds 2001 Zilveren Kruis Achmea, de vestiging in Noordwijk aan de Van de Mortelstraat en Goohorstlaan verlaten. Sindsdien staan de gebouwen leeg in afwachting van herbestemming.

2.2 Ruimtelijke structuur

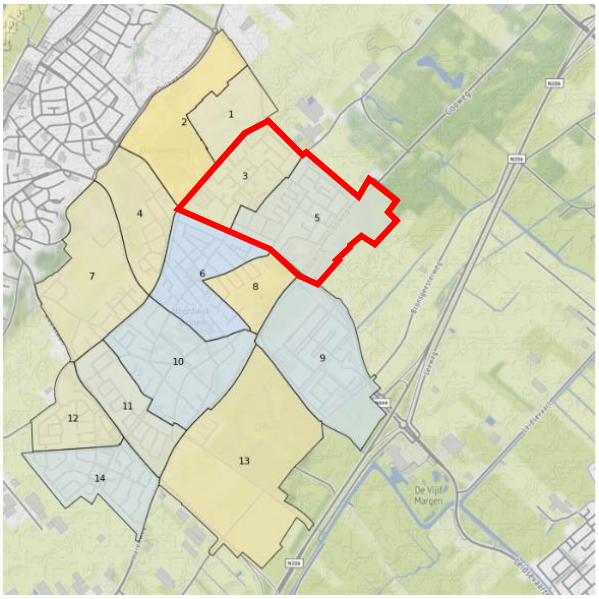
2.2.1 Noordwijk Binnen en de wijk Boerenburg

De kern van Noordwijk Binnen is te omschrijven als een woongebied met historische uitstraling en een uitgebreid aanbod aan alledaagse voorzieningen. De uitbreidingen van Noordwijk Binnen in de twintigste eeuw wijken af van de historische structuur die in de kern zo goed zichtbaar is. Centraal in elke wijk is een voorzieningencentrum gelegen met winkels uit het dagelijks segment.

De woningtypologie in Noordwijk Binnen verschilt sterk per deelgebied. In de kern zijn veel historische panden in lintbebouwing aanwezig van wisselende grootte. De bebouwing bestaat grotendeels uit vrijstaande en aaneengeschakelde woningen van één of twee lagen met een

kap. De buurten rond het centrum bestaan vooral uit laagbouw in de vorm van rijenwoningen. De rijenwoningen staan in blokken met wisselende lengte.

Vanaf de jaren vijftig van de vorige eeuw werd Noordwijk Binnen uitgebreid met de woonwijk Boerenburg. Deze wijk is opgezet conform de principes uit die jaren, met veel aandacht voor gemeenschapszin, kleinschaligheid en een intiem, naar binnen gekeerd karakter.

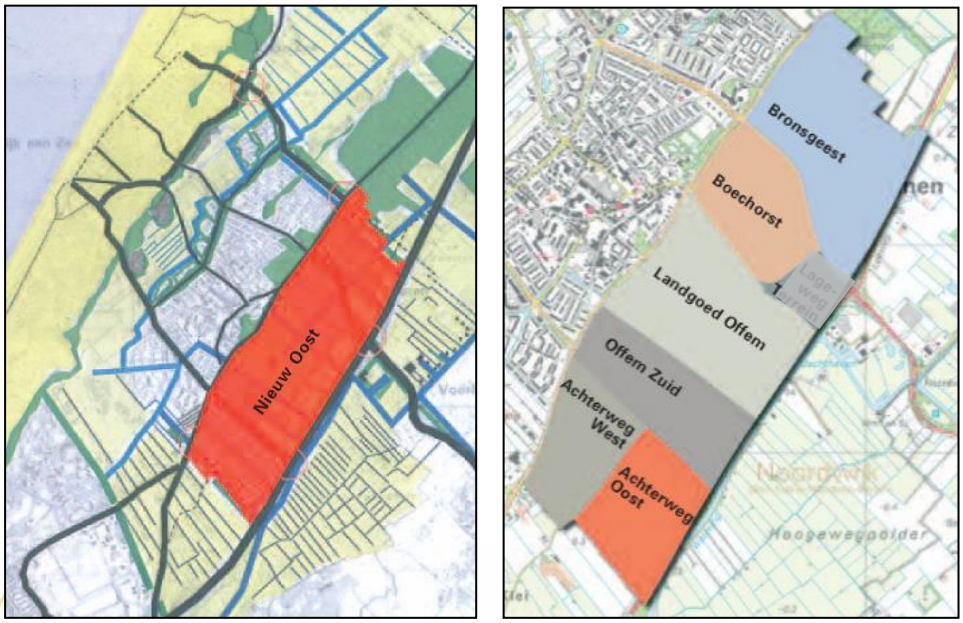


Afbeelding: Noordwijk Binnen en de verschillende deelgebieden (genummerd); Boerenburg betreft de wijken met de nummers 3 en 5

In de jaren 2000 heeft inbreiding en stadsvernieuwing plaatsgevonden op verschillende locaties in Noordwijk Binnen, zoals in Boerenburg bij het Rederijkersplein.

2.2.2 Nieuw Oost

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



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

Nieuw Oost biedt in de huidige situatie een zeer gedifferentieerde aanblik, variërend van bollenvelden, bosranden, boskamers en (randen van) landgoederen tot volkstuinen, paardenweitjes, kassen, een afvalverwerkingsbedrijf en een rioolwaterzuiveringsinstallatie. Daarnaast neemt de nieuwbouwwijk Boechorst, gebouwd vanaf 2002, een dominante positie in.

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

2.2.3 Directe omgeving

Het plangebied ligt aan de Van de Mortelstraat, tussen de Goohorstlaan en de Gooweg in Noordwijk. De Van de Mortelstraat betreft een twee keer tweebaansweg, waarvan één busbaan en één baan voor normaal verkeer. Parallel aan de weg ligt een straat met klinkers ten behoeve van de ontsluiting van de woningen in de woonwijk.

Het plangebied bevindt zich aan de rand van de woonwijk Boerenburg. In de woonwijk bevinden zich voornamelijk rijwoningen en gestapelde woningen. De wijk is een gemengd gebied, waarbij woonfuncties zich afwisselen met detailhandel en een snackbar. Op het Rederijkersplein vindt menging van functies plaats. De dorpse voorzieningen van Noordwijk liggen op relatief korte afstand van het plangebied.



Afbeeldingen: Foto's belendingen plangebied Achmea-locatie.

Het solitaire parkeerterrein ligt op de hoek van de Gooweg en de Van Berckelweg. Ten noorden van het terrein ligt het woongebied "Boerenburg". Langs de Gooweg staan relatief grote vrijstaande woningen op ruime percelen.

2.2.4 De projectlocatie

<u>Gebruik</u>

Het bestemmingsplangebied heeft een omvang van circa 3,35 hectare. Daarvan bestaat 19.503 m^2 uit het terrein van het kantoor, de geschakelde woningen en de villa Goohorst. Het bijbehorende parkeerterrein heeft een oppervlak van 13.990 m^2.

Het kantoorgebouw heeft een oppervlak van 12.049 m^2 BVO. Het gebouw wordt al enige tijd niet als kantoor gebruikt: Achmea is in 2011 vertrokken, in de tussentijd heeft de gemeente het pand nog gehuurd en gebruikt, maar het kantoorpand staat nu al langer dan 2 jaar leeg. Er is sprake van leegstandsbeheer en het wordt nu als tijdelijke noodopvanglocatie voor

maximaal 110 vluchtelingen uit Oekraïne gebruikt. Onder het gebouw bevindt zich een logistieke kelder en op maaiveld zijn ook 39 parkeerplaatsen.

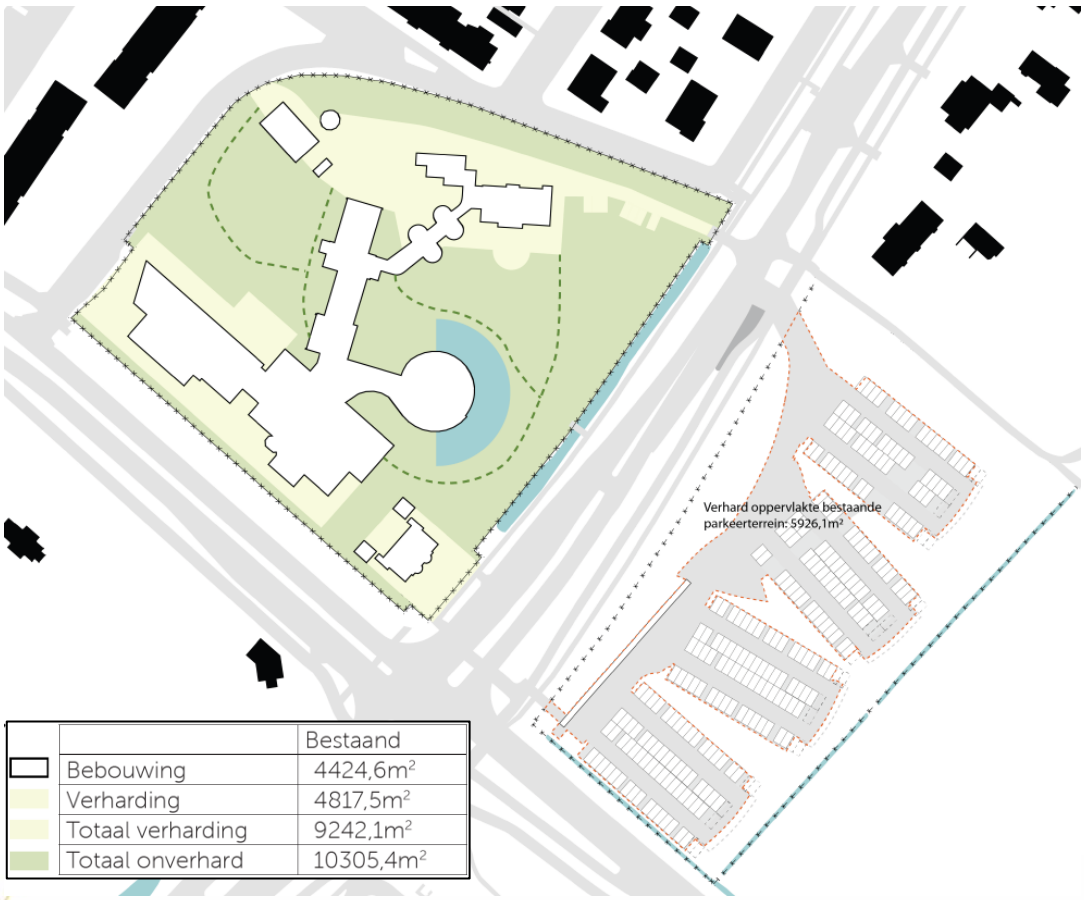
Op het adres Goohorstlaan 12 is Kinderdagverblijf Pinokkio gevestigd met een oppervlak van 377 m^2 BVO en een omvang van 3 groepen kinderen.
De villa Goohorst met adres Gooweg 51 is in gebruik als kantoor en heeft een oppervlak van 941 m^2 BVO.
De geschakelde woningen met de adressen Gooweg 41 en 43 worden bewoond. De woningen hebben samen een oppervlak van circa 580 m^2 BVO.

Het parkeerterrein aan de overzijde van de Gooweg heeft een capaciteit van 250 parkeerplaatsen en is vanwege de leegstand van het kantorencomplex sinds 2017 gedurende het badseizoen (juli-september) tijdelijk aan de gemeente beschikbaar gesteld als parkeerterrein voor badgasten, die met een shuttle bus van/naar het strand worden gereden. De Beach Shuttle rijdt in de zomermaanden tussen 10:00 - 19:00 uur continu tijdens weekenden en doordeweeks bij mooi weer. Bij grote evenementen gelden aangepaste rijtijden.

Bebouwing en inrichting

Het hoofdgebouw is georiënteerd op de Van de Mortelstraat en aan die zijde bestaat het grotendeels uit 4 bouwlagen op een kelderlaag en met op enkele plaatsen een technische ruimte of lift/trappenhuis. De langgerekte aanbouw achter deze hoofdmassa is minder prominent maar heeft ook een bouwhoogte van vier lagen. Het rotondegebouw is circa 7,5 meter hoog. De villa Goohorst en de geschakelde woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap en een kelder.

De footprint van de bebouwing op het kantoorperceel heeft een totaaloppervlak van 4.425 m^2. Het oppervlak verharding (wegen/paden) is 4.817,5 m^2 en het onverhard oppervlak (groen) van dit perceel heeft een oppervlak van 10.305,4 m^2.



Afbeelding: bebouwd, verhard en onverhard

Het parkeerterrein is voor 5.926 m^2 verhard voor de parkeervakken en rijwegen en is omzoomd door groen en bomen. Het terrein wordt ontsloten vanaf de Gooweg met één in/uitrit.

Aan de noordwestelijke zijde van het kantoorperceel wordt het terrein ontsloten door 2 in- en uitritten: één voor de parkeergarage en één voor het maaiveldparkeren. Ook aan de Van de Mortelstraat zijn 2 in- en uitritten. Aan de zijde van de Goohorstlaan overheerst een groen beeld: langs de noordelijke rand van het perceel ligt een hoge wal die is begroeid met gras en bomen.
Aan de zijde van de Gooweg heeft de kantoorvilla een in- en uitrit en de geschakelde woningen hebben ook elk een eigen in-/uitrit. Ook aan de zijde van de Gooweg staat begroeiing met bomen en struiken.

2.3 Nieuwe ontwikkeling

De Zilveren Kruislocatie is een locatie die al voor langere tijd is aangemerkt voor herontwikkeling. Het nu nog gesloten landgoed wordt met de nieuwe ingrepen getransformeerd naar een open, toegankelijk landgoed met ruimte voor ontspanning en ontmoeten in het groen.

2.3.1 Positie van de gebouwen binnen de grote omgeving

Het doel voor de ontwikkeling is om de uitstraling van het landgoed, die is verstoord door de grote architectonische massa van het Zilveren Kruis kantoor, te herstellen. De maximaal 166 appartementen bevinden zich in vier blokken en vervangen de complexe massa van het huidige kantoorpand.
De zichtlijnen tussen de gebouwen spelen een belangrijke rol in de stedenbouwkundige opzet. Aan de overkant van de Van Mortelstraat ligt een begraafplaats waar de twee historische kapellen een duidelijke zichtlijn krijgen. Door de ronde hoeken van de gebouwen wordt deze zichtlijn nog meer uitgebreid. De nieuwe gebouwen behouden dezelfde oriëntatie als het huidige Zilveren Kruis kantoor, passend in het huidige stedenbouwkundige structuur met optimale afstanden van de omliggende wegen.
De vier blokken zijn diagonaal versprongen gepositioneerd waardoor meer openheid van buiten naar binnen ontstaat en omgekeerd van binnen naar buiten. Langs de Van Mortelstraat bevinden zich twee blokken (A en D) met maximale onderlinge afstand waardoor veel openheid en maximale ruimte voor groen ontstaat. De vrije ruimte tussen blok A en D verbetert het straatbeeld langs de Van Mortelstraat die nu relatief gesloten is. De twee andere blokken (blok B en C) zijn zo gepositioneerd dat zij het bestaande landschap zo min mogelijk belasten en er zoveel mogelijk bomen behouden blijven. De half verdiepte bergingen bevinden zich in blok A, B en C met woningen erover heen zodat een gesloten plint wordt voorkomen. Stedenbouwkundig gezien is het belangrijkste doel om woningen toe te voegen met respect voor het bestaande landgoed. De vier appartement blokken zijn zo gesitueerd dat er een optimale ruimte tussen de blokken ontstaat en de voetprint van het ontwerp op de natuur vermindert. Een andere belangrijk uitgangspunt is om de locatie zo groen mogelijk te behouden.

2.3.2 Positie van het landgoed

Binnen de kavel bevindt zich een cultuurhistorisch waardevol landhuis. De massaopbouw van het landhuis heeft een sterke symmetrische as die dwars door de landgoedzone loopt. Door de as maakt de landhuis een sterke verbinding met zijn omgeving. Het rotondegebouw, dat onderdeel is van de bijbehorende gebouwen, trekt een secundaire as ten opzichte van de as van de landhuis en op deze as vindt het koepelpaviljoen zijn nieuwe plek. De samenstelling van deze gebouwen vormt een sterke eenheid en versterkt het karakter en uitstraling van het landgoed.
Aan de noord- en westkant ligt een talud met een wisselende hoogte. De talud zelf is een landschappelijke barrière van het landgoed. Met andere landschappelijke oplossingen zoals een sloot of verhoogde rand van bestrating kan er aansluiting van het landgoed met de omgeving ontstaan.

De nieuwe gebouwen zijn gepositioneerd om meer relatie te hebben met de natuurlijke omgeving en de woonwijk, in plaats van met de historische structuur van het landgoed. De materialisatie van de gevels en het ontwerp van de buitenruimtes en tuinen van de appartementen versterken de eenheid. De gebouwen staan evenwijdig aan de Van Mortelstraat. De voorste twee gebouwen zijn naar achter geschoven ten aanzien van de oude rooilijn van de kantoorgebouwen. De positie van de rooilijn wordt bepaald door de eisen van een geluidluwe gevel.

2.3.6 Programma

De herontwikkeling leidt tot de realisatie van 166 nieuwe woonappartementen, waarvan 20% in het middensegment en 30% in de sociale sector (vastgesteld op 26 januari 2021, zie paragraaf 3.3). Een deel van de appartementen wordt gebouwd als levensloopbestendige woningen.

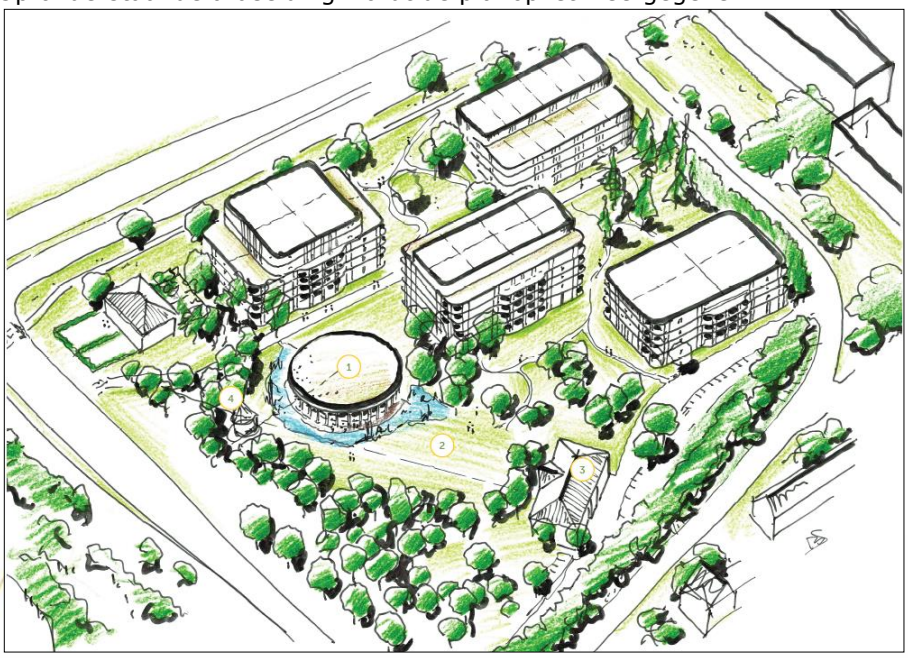
De villa Goohorst met adres Gooweg 51 en de geschakelde woningen Gooweg 41 en 43 blijven behouden. De villa is in gebruik als kantoorruimte en de geschakelde woningen worden bewoond. Dit gebruik wordt voortgezet en eventueel wordt in de toekomst de villa naar wonen getransformeerd.

Het 'rotondegebouw' dat dienst deed als bedrijfskantine van Zilveren Kruis blijft bestaan en wordt hergebruikt voor nog te bepalen maatschappelijke of werkfuncties.

2.3.3 Bouwhoogte in de omgeving, motivatie massa

De gebouwhoogten in de omgeving zijn relatief laag, tussen de 3-5 bouwlagen. De hoogste objecten zijn de bomen in de omgeving zelf, die meestal tussen de 15-20 meter hoog zijn. Aan de noordzijde ligt er een ongeveer 3 meter hoog talud met daarop bomen, die een natuurlijke wal vormen. Bij een gebouw van maximaal 5-6 bouwlagen blijft de hoogte nog steeds binnen de schaal van de omgeving en de gebouwen bevinden zich onder de kruinen van de bomen. De grote schaal van de Van Mortelstraat rechtvaardigt een afwisselende 4 á 5 laagse bebouwing. Het woonblok in het midden en daarmee het verste van de huidige bebouwing is 5 á 6 lagen. Blok A en B krijgen op de bovenste verdiepingen een terugliggende bouwlaag (setback), waar groene terrassen de verbinding tussen de gebouwen en de natuur versterken. Zij bieden meer ruimte voor biodiversiteit. De setback aan blok A bevindt zich op de bovenste twee verdiepingen om het verschil tussen het Tanah Wangi pand en de nieuwbouw te verkleinen. Het subtiele verschil van de bouwmassa zorgt voor sculpturaliteit en een betere aanhechting met de omgeving.

Op onderstaande afbeelding wordt de planopzet weergegeven.



Afbeelding: Tekening ontwikkelplan

2.3.4 Routing en parkeren

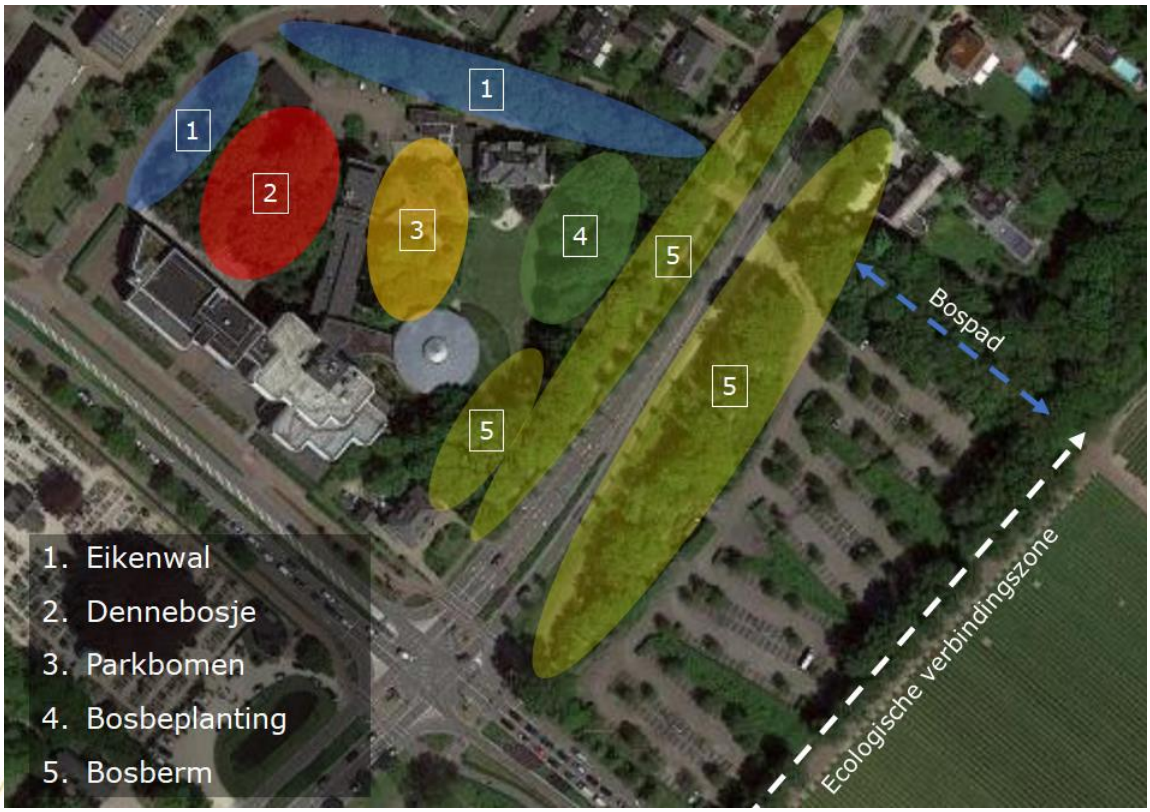
Rechts van de Gooweg bevindt zich een parkeerterrein, die bij de projectlocatie hoort. Ten tijden van het kantoorgebouw werd hier geparkeerd. Van dit parkeerterrein wordt wederom gebruik gemaakt om zo het landgoed zelf zoveel mogelijk autovrij te houden. De bewoners van de nieuwe appartementen dienen gebruik te maken van dit parkeerterrein. Door herindeling kan de parkeercapaciteit worden vergroot tot ca 297 parkeerplaatsen, waarbij de groene omlijsting zo veel mogelijk in stand blijft.

De Gooweg heeft ook een belangrijke relatie tot de nieuwe ontwikkeling. Het te behouden parkeerterrein van het kantoorpand ligt aan de overkant van de weg waardoor veilig oversteken een van de kernvoorwaarden van het ontwerp is. Alleen de bewoners van de levensloopbestendige woningen en mensen slecht ter been krijgen een parkeerplek naast hun appartementen. De gewenste oversteekplaats tussen het parkeerterrein en het gebied is naast de kruising met de Van Mortelstraat.

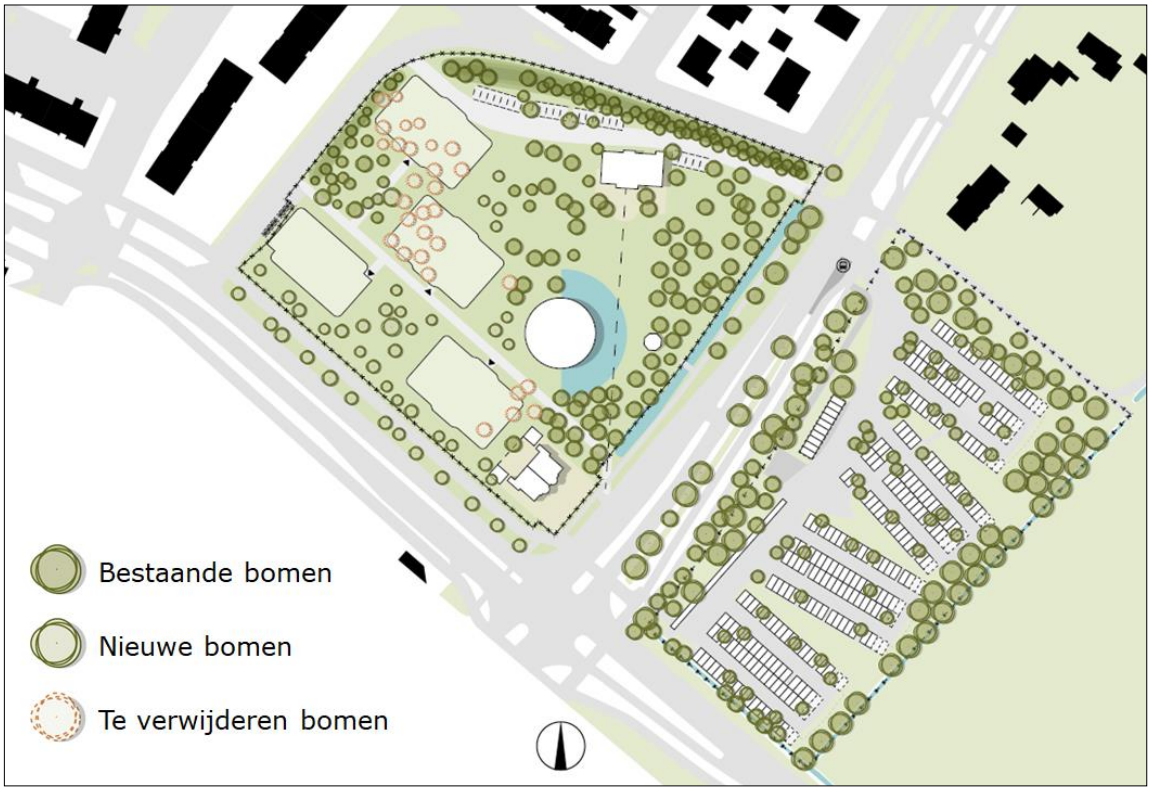
De ontsluiting van de gebouwen ontstaat op een centrale as parallel aan de Van Mortelstraat. Naar deze weg kijken alle ingangen van de appartementenblokken. Dit te gast pad is toegankelijk voor voetgangers, fietsers en nooddiensten. Bewoners kunnen met de auto hun boodschappen in de buurt van de entrees afzetten. De situatie van de bestaande villa is niet veranderd, dus het aantal parkeerplekken van het landhuis blijft ongewijzigd. Voor de nieuwe bestemming van het rotonde-gebouw zijn parkeerplekken gereserveerd op het parkeerterrein, vlakbij de oversteekplaats. Doorstromend verkeer aan de noordelijke weg is niet toegestaan.

2.3.5 Groen

Op zowel de kantorenlocatie als het parkeerterrein is veel groen aanwezig. Aangezien het wonen in een groene omgeving is gekwalificeerd als één van de belangrijkste dragers van het plan, zijn de plannen erop gericht om zoveel mogelijk groen te behouden. Om de woongebouwen goed te laat functioneren zal gericht en op beperkte schaal, groen uitgedund/ verwijderd worden. Op andere plekken binnen het plangebied zal nieuw groen worden aangeplant om de groenbalans in stand te houden. Op onderstaande afbeelding worden de groentypologieën getoond.



Afbeelding: Groentypologieën huidige situatie Zilveren Kruislocatie

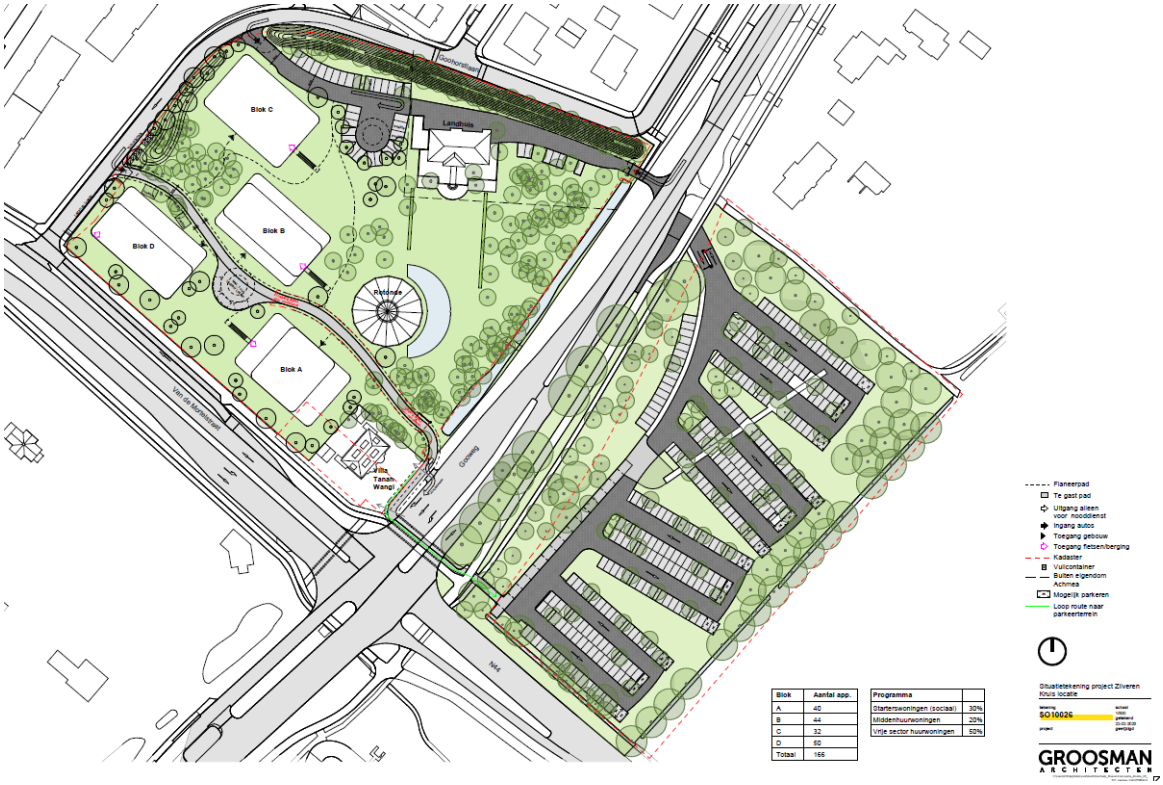


Afbeelding: Groenplan ontwikkeling, indicatie bestaande en nieuwe bomen

Bij de positionering van de woongebouwen is gezocht naar een balans waarbij groen zo veel mogelijk behouden kan blijven, de complexen voldoende 'lucht' hebben, zichtlijnen zo veel mogelijk behouden blijven en bewoners en bezoekers zo veel mogelijk profijt hebben van het groen op de locatie. Het bestaande groen zal waar mogelijk, behouden blijven. Aan de zijde van de Van de Mortelstraat is op dit moment nagenoeg geen groen aanwezig. Aan deze zijde zal nieuw groen worden toegevoegd, zodat ook op deze plek de groenkwaliteit van het plan wordt geaccentueerd.

2.3.6 Inrichting

Hieronder is de indicatieve inrichtingstekening van de nieuwe situatie getoond, zodat men een goed beeld krijgt van de nieuwe situatie. Dit is een concept van de uitwerking van de inrichting.



Blok	Aantal app.
A	40
B	44
C	32
D	60
Totaal	166

Programma	
Starterswoningen (sociaal)	30%
Middenhuurwoningen	20%
Vrije sector huurwoningen	50%

Afbeelding: indicatieve inrichtingstekening (concept)

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan vindt zijn basis mede in ruimtelijk beleid zoals dat in nota's en plannen van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente is vastgelegd. Nu er nog geen concreet stedenbouwkundig plan voor handen is en flexibiliteit in de planregeling benodigd zal zijn, is er aanleiding om goed in beeld te brengen binnen welke beleidskaders en randvoorwaarden ontwikkelmogelijkheden geboden kunnen worden. Dit hoofdstuk bevat het beleidskader dat op dit bestemmingsplan van toepassing is. In het geldende beleidskader zijn twee soorten beleid te onderscheiden: ruimtelijk en sectoraal beleid. De eerste paragraaf 'ruimtelijk beleid' behandelt de integrale beleidsstukken op rijks-, provinciaal-, regionaal-, gemeentelijk niveau. Daarna volgt de paragraaf 'sectoraal beleid', waarin specifiek beleid voor een bepaald thema uiteen is gezet. Alleen de thema's die van toepassing zijn voor dit bestemmingsplan worden in deze paragraaf behandeld.

3.2 Ruimtelijk beleid

3.2.1 Rijksbeleid

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

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

- Consequenties bestemmingsplan

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

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 aan de Tweede Kamer verzonden en richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De NOVI helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes:
1. Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden.
3. Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

- Consequenties bestemmingsplan

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

3.2.2 Provinciaal beleid

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

In de Omgevingsverordening is het beleid in de Omgevingsvisie in regels vertaald. Het betreft regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Zuid-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

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

<u>Omgevingsverordening Zuid-Holland</u>

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

In de verordening is een onderscheid gemaakt tussen nieuwe en bestaande ruimtelijke ontwikkelingen. Op basis van de in artikel 6.8 van de verordening gehanteerde criteria voor 'bestaand' moet de beoogde herontwikkeling worden gezien als 'nieuwe bebouwing' of 'nieuw gebruik van grond of bebouwing'. Dat betekent dat de ontwikkeling dient te worden getoetst aan de relevante regels uit de Omgevingsverordening.

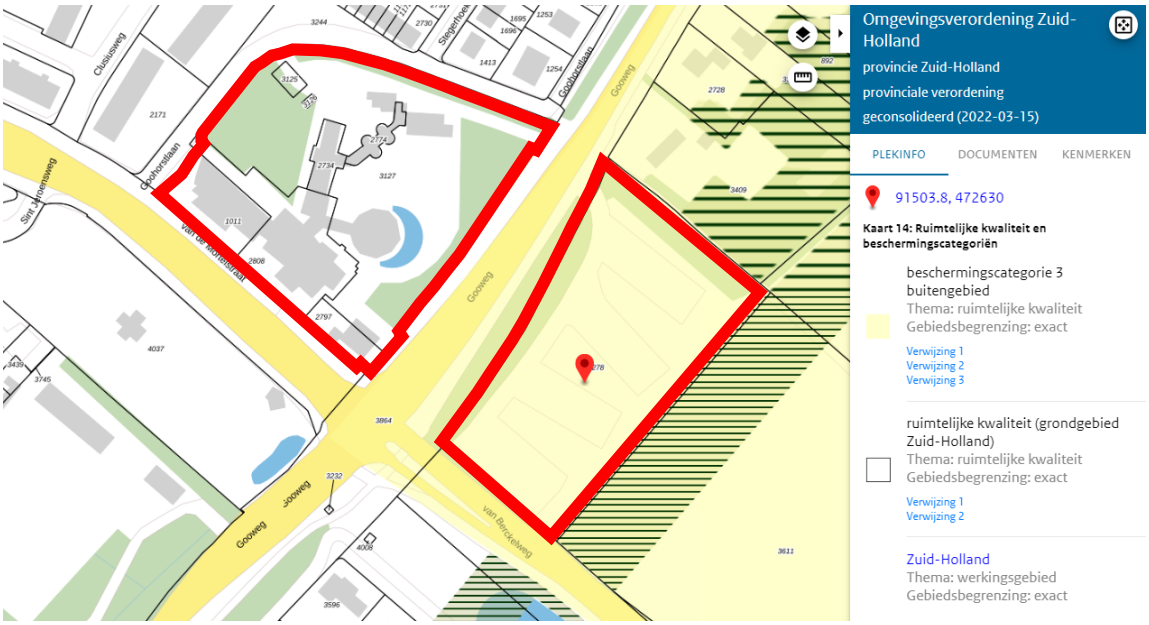
Het kantoorperceel maakt deel uit van het bestaand stads- en dorpsgebied (bestaand stedelijk gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro), het parkeerterrein is aangemerkt als buitengebied.

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

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

Ad a: Ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9)

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



Afbeelding: de als beschermingscategorie 3 (gele vlak) aangewezen gronden binnen het plangebied

Een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 3, zijnde Buitengebied, kan ontwikkelingen mogelijk maken die kunnen vallen onder noemer inpassen, aanpassen of transformeren en die in overeenstemming zijn met artikel 6.9a. In het eerste lid van dat artikel is bepaald dat een bestemmingsplan voor een locatie binnen buitengebied kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast.

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

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

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

Laag van de Ondergrond

- Richtpunten Kustcomplex, zeezandafzettingen:
  - Ontwikkelingen versterken en gebruiken waar mogelijk de natuurlijke dynamiek en omstandigheden van de kust (duinen, strand en voordelta/vooroever).
  - Ontwikkelingen houden het verschil herkenbaar tussen “hoog en droog” en “laag en nat” en bouwen voort op de parallelle kuststructuur.
  - Veiligheidsmaatregelen zijn mede gericht op het versterken van het natuurlijk kustkarakter.
- Richtpunten Strandwallen en oude duinen:
  - Ontwikkelingen dragen bij aan of versterken de bijzondere landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van het strand en de duinen.
  - Ontwikkelingen dragen zorg voor het behoud van het openbare karakter en de afwisseling in de belevingskwaliteit (van druk naar rustig) langs de kust van Zuid-Holland. Nieuwe strandbebouwing voor verblijfsrecreatie nabij duingebied op rustige stranden is daarmee niet toegestaan.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

- Richtpunten Bollenlandschap (plangebied geheel):
    - Ontwikkelingen dragen bij aan het contrast tussen de open en nog gave strandvlakten en de voor de bollenteelt in cultuur genomen (afgezande) oude duinen en strandwallen.
    - Verdichting vindt plaats in reeds bestaande verdichte zones.
    - Ontwikkelingen dragen bij aan behoud en versterking van het zicht op de bollenvelden en de aantrekkelijkheid van het bollenlandschap.
- Richtpunten Linten (zone langs Gooweg, waarbinnen de geschakelde woningen zijn gelegen):
    - Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
    - Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
    - Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
    - Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Laag van de stedelijke occupatie

- Richtpunt Stads- of dorpsrand (parkeerterrein):
    - Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).
- Richtpunten Steden en dorpen (kantoorperceel):
    - Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
    - Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
    - Daar waar hoogbouw niet samenvalt met "zwaartepunten" in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
    - Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
    - Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).
    - Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
    - Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
    - Historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringende gebied.
    - Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

Ad b: Stedelijke ontwikkelingen (artikel 6.10)

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

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

Op basis van de bevolkingsprognosegegevens is voor het woonmilieu 'rustig stedelijk' met 400 woningen in de periode 2017-2030 het kwantitatieve gedeelte met demografische gegevens onderbouwd. Met name in de meer stedelijke woonmilieus is de behoefte aan appartementen relatief groot. In Noordwijk, dat ook als stedelijk gebied geldt, is er ook behoefte aan

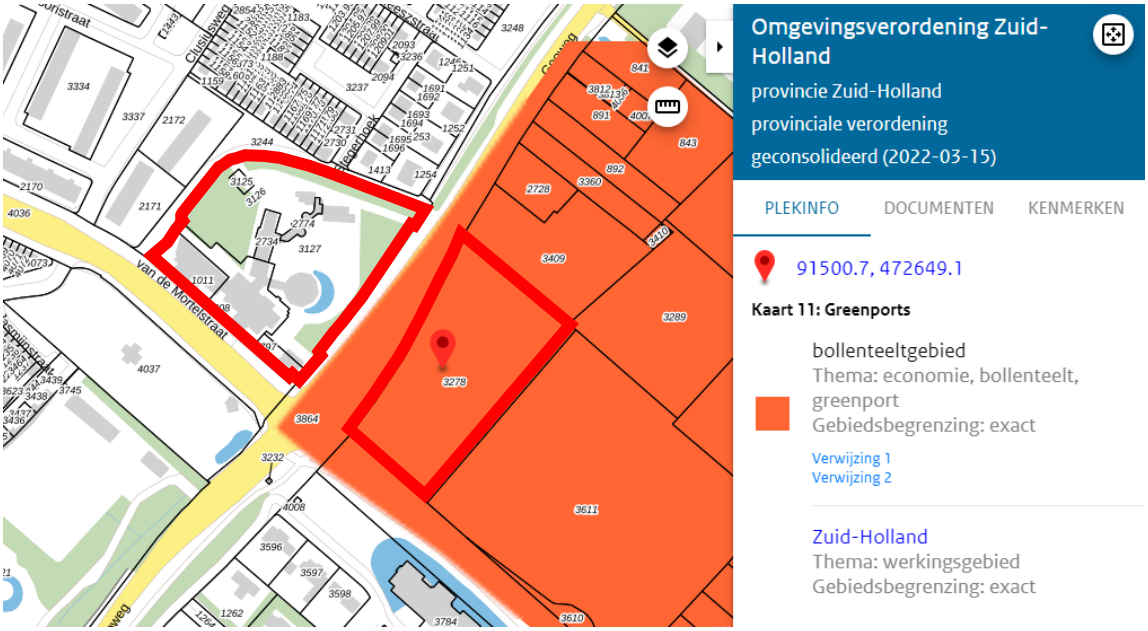
appartementen maar in mindere mate. Noordwijk is in trek voor woningen in het topsegment. De behoefte aan sociale huurwoningen in Noordwijk is in de Regionale Woonagenda Holland-Rijnland 2017 zeer indicatief ingeschat op -60 tot +140, wat afhankelijk is van hoe de inkomensgroei van huishoudens zich ontwikkeld. Bij geen inkomensgroei (groei van 0%) is de vraag naar sociale huurwoningen het grootst.

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

Ad c: Bereikbaarheid (artikel 6.10 d)
Een bestemmingsplan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid.
In paragraaf 4.2.1 wordt hierop ingegaan aan de hand van onderzoek van verkeerskundig adviesbureau Goudappel.

Ad d: Bollenteelt (artikel 6.17)

In artikel 6.17 is in het eerste lid bepaald dat een omgevingsvergunning voor gronden binnen het bollenteeltgebied primair bollenteeltbedrijven, bestaande gemengde bollenteelt- en glastuinbouwbedrijven en bestaande stekbedrijven toelaat, alsmede de daarbij behorende voorzieningen. Het parkeerterrein en de Gooweg zijn aanwezen als bollenteeltgebied.



Afbeelding: uitsnede kaart 'Greenports'

In afwijking van het eerste lid, kan het bestemmingsplan bestaande bebouwing of functies toelaten, anders dan de genoemde bollenteelt- en tuinbouwbedrijven, alsmede beperkte uitbreiding daarvan of wijziging naar een andere functie, mits aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het bollenteeltgebied.
In dit geval is sprake van een al decennia lang bestaand parkeerterrein, zodat voorzetting van het gebruik ten behoeve van parkeren in het bestemmingsplan kan worden opgenomen.

- Consequenties bestemmingsplan

De herontwikkeling van de Zilveren Kruislocatie is een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in de Omgevingsverordening. Er gelden daardoor regels met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkelingen, bereikbaarheid en het bollenteeltgebied.

Een bestemmingsplan kan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken, mits een zorgvuldige afweging is gemaakt over de locatiekeuze. De motivering gaat in op de beschreven kenmerken en waarden van het gebied en de effecten van de ontwikkeling daarop. Deze vereisten gelden voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling waarbij:
a. een of meer richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit in het geding zijn zoals beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap; of
b. sprake is van aanpassen of transformatie als bedoeld in het vijfde lid van artikel 6.9.

ad a. Geen van de richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit zijn in het geding.
ad b. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen.
Een motivering die in gaat op de beschreven kenmerken en waarden van het gebied en de effecten van de ontwikkeling daarop is daarom niet nodig.

De realisatie van maximaal 166 woningen voorziet in een actuele behoefte die regionaal is afgestemd. Het project heeft geen nadelige gevolgen voor de bereikbaarheid.
Voorzetting van het gebruik van het parkeerterrein is in overeenstemming met de Omgevingsverordening.

<u>Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek</u>

De 'Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek' is vastgesteld door Provinciale Staten van Noord- en Zuid-Holland op respectievelijk 24 en 26 april 2006. In de gebiedsuitwerking worden 12.900 woningen buiten stedelijk gebied en 11.700 woningen binnen stedelijk gebied voorzien.

- *Consequenties bestemmingsplan*

De voorziene woningbouw in onderhavige plangebied maakt deel uit van het binnenstedelijk gebied.

3.2.3 Regionaal beleid

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

- Holland Rijnland is een samenwerkingsverband van de gemeenten Katwijk, Leiden, Hillegom, Lisse, Teylingen, Oegstgeest, Voorschoten, Leiderdorp, Zoeterwoude, Kaag en Braassem, Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop, Rijnwoude en Noordwijk. De regio werkt gezamenlijk aan ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, natuur en landschap, verkeer en vervoer, samenleving en welzijn. Daarin wil men een goede balans vinden tussen de ontwikkeling en het behoud van het oorspronkelijke karakter met als doel dat de streek aantrekkelijk blijft voor bewoners, bedrijven en toeristen.
- De Duin- en Bollenstreek is één van de door het rijk aangewezen Greenports in Nederland. In de Greenport Duin- en Bollenstreek werken de gemeenten Hillegom, Katwijk, Lisse, Noordwijk en Teylingen met elkaar samen. Dit heeft geleid tot de oprichting van een regionaal ontwikkelbedrijf voor de herstructurering van de Duin- en Bollenstreek: Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM).

<u>Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020</u>

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

Binnen de Regionale Structuurvisie wordt de ruimtelijke positie van de regio bepaald en gekeken hoe deze zich verhoudt tot haar (Randstedelijke) omgeving. Het bestemmingsplangebied is aangewezen als 'stedelijk gebied'. Hiervoor zijn enkele kernbeslissingen geformuleerd waarbij kernbeslissing 1 relevant is voor de herontwikkeling van de Zilveren Kruislocatie: Holland Rijnland is een top woonregio: Het reserveren van grond voor woningen heeft ruimtelijke prioriteit. Knelpunt is dat het woningaanbod (in kwantiteit en

kwaliteit) achterblijft bij de vraag. Het is noodzakelijk dat er niet alleen voldoende, maar ook gevarieerd, gedifferentieerd en kwalitatief goed wordt gebouwd om de doelgroep van jonge beroepsbevolking te behouden. Het reserveren van grond voor woningen heeft ruimtelijke prioriteit. De gemeenten in de regio bouwen netto 40.000 woningen in de periode tot 2020 waarbij de Duin- en Bollenstreek een extra opgave heeft op basis van de afspraken die zijn gemaakt in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek. In de regio wordt verder per gemeente gestreefd naar 30 procent van de woningbouwopgave in de sociale sector. Het is van belang om te bouwen in gedifferentieerde woonmilieus met veel aandacht voor kwaliteit van de leefomgeving.
Daarnaast maat de Regio de keuze voor concentratie van woningbouw binnen bestaand stedelijk en dorpsgebied (conform de Provinciale Structuurvisie 2010 en de Verstedelijkingsafspraken Zuidvleugel 2010). De regio realiseert in de periode 2000-2020 netto 40.000 woningen. De Duin- en Bollenstreek heeft een extra opgave op basis van de afspraken die zijn gemaakt in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek. De regio kiest niet voor meer bebouwing om te voorkomen dat een te grote druk op het landschap ontstaat.

- Consequenties bestemmingsplan

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

3.2.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Noordwijk aan zee 'Samen maken we de toekomst voor Noordwijk!' (ontwerp)

Vanwege de samenvoeging van Noordwijk en Noordwijkerhout heeft de gemeente een nieuwe Omgevingsvisie voor het gehele grondgebied in voorbereiding. Het ontwerp van deze Omgevingsvisie heeft van 30 september tot en met 10 november 2020 ter inzage gelegen. De omgevingsvisie is samengesteld uit 30 toekomstvisies, gemaakt door inwoners, ondernemers, ambtenaren en andere betrokkenen bij de gemeente Noordwijk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Bij vaststelling van de Omgevingsvisie is een amendement aangenomen dat bepaald dat de geldende ruimtelijke (structuur)visies van kracht blijven opdat daarmee een toereikend ruimtelijk toetsingskader geborgd blijft in afwachting van de vaststelling van de Omgevingsvisie 2.0.

- Consequenties bestemmingsplan

De Zilveren Kruislocatie is niet specifiek benoemd als woningbouwlocatie maar de herontwikkeling naar wonen op deze locatie geeft uitvoering aan het thema 'Prettig wonen met voldoende woningen voor iedereen'. Door de bouw van maximaal 166 woningen ontstaat meer variatie in wonen met voldoende woningen voor jong en oud (starterswoningen en levensloopbestendige woningen). Tegelijkertijd kan worden bijgedragen aan het bouwen van duurzame woningen.
Vanwege het amendement wordt hierna de vooralsnog van kracht blijvende Omgevingsvisie 2030 'Noordwijk voor elkaar' behandeld.

<u>Omgevingsvisie 2030 'Noordwijk voor elkaar'</u>

Op 12 oktober 2017 heeft de gemeenteraad van Noordwijk (oud) de Omgevingsvisie 2030 'Noordwijk voor elkaar' vastgesteld. De Omgevingsvisie wordt regelmatig geactualiseerd, de laatste actualisatie is vastgesteld op 13 november 2018. In de Omgevingsvisie is de visie voor Noordwijk (oud) richting 2030 aangegeven. Op dit moment is een nieuwe Omgevingsvisie in voorbereiding (zie hierna).

De hoofdopgaven voor de toekomstige ontwikkeling van Noordwijk zijn:

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

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

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

Ook voor gezinnen die toe zijn aan een volgende stap in hun wooncarrière wil de gemeente de doorstroming bevorderen. Daartoe is de toevoeging van vooral betaalbare vrijesectorhuurwoningen noodzakelijk. Samenhang en variatie in de bouwprogramma's is noodzakelijk om de gewenste diversiteit voor alle doelgroepen te realiseren. Uitwerking van de visie en woningbouwprogrammering is opgenomen in de Noordwijkse Woonagenda, welke inmiddels is vervangen door de Noordwijkse Woonvisie (vastgesteld op 26 januari 2021). De hoofdlijnen uit het woonbeleid zijn overgenomen in de Omgevingsvisie.



Afbeelding: uitsnede visiekaart 'Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief', het plangebied rood omlijnd

Verbetering ruimtelijke kwaliteit

Algeheel uitgangspunt voor onze leefomgeving is ons streven naar hoge ruimtelijke kwaliteit, beeldkwaliteit en hoogwaardige openbare ruimte, in beide dorpskernen en het buitengebied. Waar mogelijk moeten we daar kansen voor benutten. Veel daarvoor hebben wij in al diverse bruikbare rapporten vastgelegd, zoals het Beeldkwaliteitsplan Noordwijk aan Zee en de Uitwerking Visie Openbare Ruimte (UVOR). Deze blijven uitgangspunt voor ons beleid voor openbare ruimte en groen. Het gaat er nu om dit verder in concrete projecten te vertalen.

Historisch landgoed

Cultuurhistorie leeft in Noordwijk. Veel particulieren en verenigingen zijn op dit gebied actief, zoals de Noordwijkse musea. Daarbij gaat het niet alleen om monumenten, musea en archieven, maar ook over cultuurlandschap, verhalen, gewoontes, rituelen en tradities. Noordwijk heeft 86 Rijksmonumenten, waaronder enkele complexen, zoals het Van Eedencomplex in de Voorstraat, de Algemene Begraafplaats en de landgoederen Offem, Calorama en Goohorst. Sinds 1990 is de historische kern van Noordwijk Binnen aangewezen als beschermd dorpsgezicht met aandacht voor sfeerbepalende elementen en kwaliteiten. Tevens heeft Noordwijk iets meer dan 100 gemeentelijke monumenten en beschikt de gemeente over een stimuleringsregeling om waardvolle panden beter te beschermen en in stand te houden.

Ecologische hoofdstructuur

In de periode tot 2030 wordt de realisatie van de ecologische verbindingszones afgerond. Dit zijn de verbindingszones uit het Natuurnetwerk Nederland: Coepelduynen – Landgoed Offem - Landgoed Leeuwenhorst – Kennemerland Zuid/Noordduinen, en de gemeentelijke zones langs de zeereep en langs de binnenduinrand.
Om het netwerk nog verder te versterken wordt gezocht naar mogelijkheden om nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingszones te realiseren. Daarbij wordt ook gekeken naar de aanleg van natuurlijke bermen langs verbindingswegen, natuurlijke oevers van waterlopen en natuurlijke akkerranden, waardevolle graslanden en weidevogel gebieden.

Aanleg fietspaden

Binnen het grondgebied van de gemeente wordt ingezet op het realiseren van goede fietsroutes tussen de grootste nieuwbouwlocaties Offem Zuid en Bronsgeest en het centrum van Noordwijk Binnen. Het is de bedoeling om een vrijliggend fietspad te realiseren naar Noordwijk Binnen, langs de voormalige Zilveren Kruislocatie.

- Consequenties bestemmingsplan

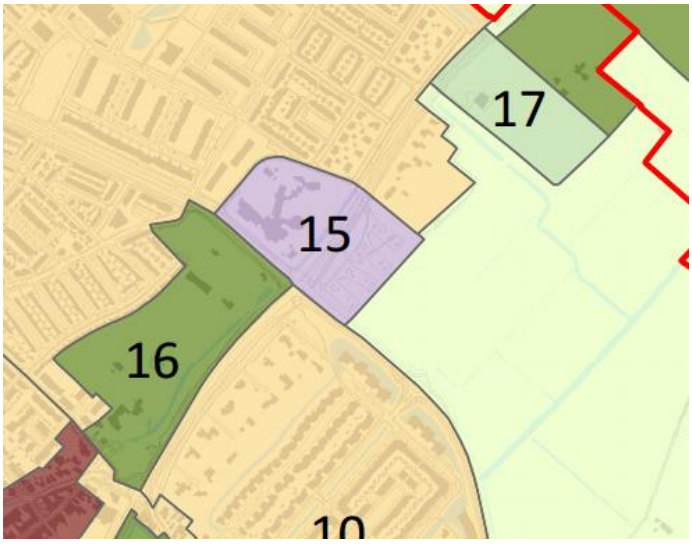
De herontwikkeling naar woningbouw op het kantoorperceel is op zorgvuldige wijze tot stand gekomen en leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan draagt bij aan de realisatie van het ambitieuze woningbouwprogramma. Het behoud van de villa Goohorst en de mogelijkheid het gebouw weer te bewonen past in het beleid ten aanzien van het Historisch landgoed. De ecologische verbindingszone wordt aangelegd, aan de zuidoostzijde van het parkeerterrein.

De verbinding tussen Bronsgeest met Noordwijk Binnen is geprojecteerd over/langs het parkeerterrein naar de Goohorstlaan maar concrete planvorming is nog niet aan de orde. Het voorliggende bestemmingsplan staat een eventuele route in de toekomst ruimtelijk/fysiek niet in de weg.
Het bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.3 Sectoraal beleid

3.3.1 Welstand, beeldkwaliteit

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



Afbeelding: uitsnede kaart 'Welstandsgebieden'

Het plangebied is gelegen in het welstandsgebied 'Bedrijventerreinen'. De bedrijventerreinen zijn gebieden met bedrijfshallen, kantoren en grootschalige detailhandel. Binnen dit gebied is een traditioneel en een modern bedrijventerrein te onderscheiden. Daarnaast zijn er in de bebouwde kom van Noordwijk nog enkele grotere complexen met voornamelijk kantoorbebouwing.

De welstandsnota bevat geen criteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dit is het geval indien sprake is van een functiewijziging ten opzichte van de gebiedenkaart (zie voorgaande afbeelding), zoals bijvoorbeeld nieuwe woon- en werkgebieden in agrarisch gebied, waarbij de gebiedsgerichte welstandscriteria voor het betreffende gebied niet toereikend zijn voor een goede beoordeling. Dergelijke welstandscriteria kunnen niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Het opstellen van welstandscriteria voor

(her)ontwikkelingsprojecten kan een onderdeel zijn van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. Zodra zo'n (her)ontwikkelingsproject aan de orde is zal de gemeenteraad de welstandscriteria daarvoor vast moeten stellen door middel van een welstandsparagraaf als aanvulling op deze nota. Dit kan ook in de vorm van een beeldkwaliteitsplan of vergelijkbaar, die dan vastgesteld wordt als onderdeel van de welstandsnota. Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

- Consequenties bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het welstandsgebied 'Bedrijventerreinen'. Voor de herontwikkeling zal een Beeldkwalitetsplan als aanvulling op de Welstandsnota worden vastgesteld.

3.3.2 Archeologie en cultuurhistorie en monumenten

Cultuurhistorie

Atlas leefomgeving

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

Cultuurhistorische Atlas provincie Zuid Holland

De cultuurhistorische kaart van Zuid-Holland geeft een overzicht van cultuurhistorische kenmerken en waarden in deze provincie. Het is een overzicht op hoofdlijnen, bijvoorbeeld van waardevolle verkavelingspatronen, gebieden met een archeologische verwachtingswaarde of monumentale boerderijlinten. Dit is het schaalniveau waarop de provincie beleid voert. De kaart bevat naast dit overzicht ook een selectie van waarden die specifiek van provinciaal belang zijn. Voor Noordwijk gaat het onder andere om Archeologische terreinen van provinciaal belang, molenbiotopen en landgoederen.

Archeologie

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

Als een gemeente geen eigen archeologiebeleid heeft vastgesteld, geldt het beleid zoals opgenomen in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de Provincie Zuid-Holland. Dit houdt onder meer in dat archeologisch onderzoek nodig zou zijn bij het uitvoeren van werken of werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² en waarbij de grond dieper wordt geroerd dan 30 cm onder het maaiveld.

Het RAAP-rapport 2852 en het archeologisch rapport "Graven in archieven. Een niet-gravend verstoringenonderzoek in de bollengemeenten Hillegom, Lisse, Noordwijk en Teylingen", vormen de basis voor de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart gemeente Noordwijk (2020) en de bijbehorende Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Noordwijk (2020). Op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart zijn de waarden en verwachtingen weergegeven. Aan deze verwachtingszones worden in ruimtelijke plannen verschillende voorschriften verbonden. Al naar gelang de trefkans op het vinden van archeologische resten groter wordt, zijn deze regels strenger.
Op de archeologische verwachtingen in het plangebied wordt nader ingegaan in paragraaf 4.9 van deze toelichting.

Monumenten

De Erfgoedwet is de basis voor zowel landelijk als regionaal als lokaal Monumentenbeleid. Dit is de Nederlandse doorvertaling van het Verdrag van Granada, waarin staat dat de

bescherming van het architectonische erfgoed een essentieel doel is van de ruimtelijke ordening. De Erfgoedwet biedt de basis voor Rijksmonumenten en Gemeentelijke monumenten. Op basis van de Erfgoedwet is een Erfgoedverordening vastgesteld.

Erfgoednota

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

- Een visie en structuur voor de omgang met het erfgoed;
- De bouwhistorische verwachtingskaart;
- Formatie voor uitvoering van het beleid en de wettelijke taken voor het erfgoed.

In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op cultuurhistorie en archeologie.

3.3.3 Wonen

Regionale Woon Agenda 2017: Kwaliteit voor kwantiteit

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

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

De RWA sluit aan op het door de provincie als uitgangspunt gehanteerde realistische kwalitatief en kwantitatief onderbouwde woningbouwprogramma. Zoals in paragraaf 3.2.2 al is beschreven is er in de periode 2017-2030 in Noordwijk (van voor de fusie) een behoefte aan 400 woningen in het woonmilieu 'rustig stedelijk'. De totale vraag in Noordwijk (van voor de fusie) is 780 woningen, waarvan indicatief tot 140 woningen in het segment sociale huur, afhankelijk van de inkomensontwikkeling.

- Consequenties bestemmingsplan

De ontwikkeling is opgenomen in de Planmonitor Wonen onder de noemer 'Van de Mortelstraat / Gooweg (Achmea/voormalig Zilveren Kruis)' en staat met 160 woningen waarvan 48 in de huurprijscategorie tot €752,33; prijspeil 2021 op de Regionale planlijst. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 166 woningen mogelijk, waarvan 50 woningen in de sociale sector. Het plan is dan ook regionaal afgestemd en de geringe vergroting van het aantal is daarmee niet strijdig omdat de monitor daarvoor de ruimte biedt.

- Regionaal afwegingskader woningbouwplannen (RAW)

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

In het RAW is een indeling in verschillende categorieën gehanteerd die bepalen of en in welk verband afstemming noodzakelijk is. Het voorliggende project behoort tot categorie 3 als bedoeld in het RAW. Dit betreft plannen die in meerdere opzichten onzeker zijn (waren) (2012-2029 en verder). Deze plannen zijn aan de orde na 2020, hebben ten minste de status

van ‘visie’ of ‘optie’, zijn uitgefaseerde of voorgenomen plannen, zijn nieuwe initiatieven of zijn planologisch 'zachte' plannen niet passend binnen WBR2013.
Voor deze plannen is (sub)regionale afstemming nodig en dat heeft al plaatsgevonden.

In de Regionale Woonagenda is het percentage sociaal als volgt opgenomen: *“Dit betekent dat van de totale toevoeging aan de woningvoorraad netto 25% een sociale huurwoning betreft.”*
Voorliggend plan voldoet daaraan.

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

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

De WBR2019 is een demografische prognose, waarbij o.a. wordt gerekend met "binnenlands migratiesaldo nul" per gemeente (lokale behoefte). In de Trendraming wordt rekening gehouden met de druk van buitenaf. De raming met de hoogste uitkomst wordt door de provincie vastgesteld als uitgangspunt voor de (sub)regionale behoefte aan nieuwe woningen voor de komende 3 jaar. In de praktijk betekent dit dat voor (sub)regio’s waar de TR getalsmatig lager is dan de WBR, de WBR het uitgangspunt vormt voor de woningbehoefte. In de situatie dat de TR getalsmatig hoger is dan de WBR, vormt de TR het uitgangspunt voor de vastgestelde woningbehoefte.

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

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

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

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

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

- Consequenties bestemmingsplan

In de regio Holland-Rijnland is sprake van een woningbehoefte van 27.560 woningen voor de periode 2019-2030 aangegeven.
Voor Noordwijk bedraagt de trendraming +2.580 tot 3.354 woningen in de periode 2019-2030.

De bouw van nieuwe woningen binnen het plangebied maakt deel uit van de plancapaciteit en de bouwopgave waarover eerder afspraken zijn gemaakt. Op de meest recente subregionale woningbouwlijst is daarom voor de locatie uitgegaan van 160 woningen. Het totaal aantal te realiseren woningen van 166 is zes woningen meer maar deze afwijking is marginaal en valt hiermee binnen de afspraken die regionaal zijn gemaakt. De herontwikkeling maakt onderdeel uit van het woningbouwprogramma van Noordwijk.

<u>Woonvisie ‘Alle zeilen bij voor voldoende en de juiste woningen’</u>

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

Op basis van het overgangsrecht van de nieuwe woonvisie is de woonagenda 2016-2020 nog van toepassing voor de Zilveren Kruislocatie. Voor de inwerkingtreding van de Woonvisie heeft het college van B en W op 22 december 2020 een principebesluit genomen waarin de segmentering voor de Zilveren Kruislocatie is vastgelegd.

In het principebesluit is opgenomen:
- 25% sociale huur;
- 5% sociale koop;
- 20% middeldure huur;
- 50% vrije sector.

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar is het volgende programma overeengekomen:

Aandeel	Segment	Aantal woningen
25%	Sociale huurwoningen	42
5%	Sociale koopwoningen Vrije keuze voor Initiatiefnemer om Sociale koopwoningen één-op-één om te zetten naar woningen in het segment: Sociale huurwoningen.	8
20%	Middeldure huurwoningen	33
50%	Vrije sector huurwoningen	83
100%	**Alle woningen**	**166**

Verordening doelgroepen sociale woningbouw Noordwijk 2019

Op het project geldt de doelgroepenverordening uit 2019. Op basis daarvan is voornoemde segmentering van toepassing.

3.3.4 Verkeer en parkeren

Nota Parkeren 2020

De gemeente heeft in 2020 een integrale Nota Parkeernormen vastgesteld. De gemeente Noordwijk zet in deze Nota Parkeernormen 2020 in op meer flexibiliteit in de omgang met parkeernormen door meer gebiedsgerichte en meer doelgroep specifieke normen.

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

In de nota is een gebiedsindeling gehanteerd. Het doel hiervan is dat gebiedsgericht gewerkt kan worden aangezien parkeren in bijvoorbeeld de winkelgebieden een ander afwegingskader kent dan in buitengebieden aan de rand van de dorpen. Per gebied is sprake van een ander

bereikbaarheidsprofiel, een ander voorzieningenniveau en een ander aanbod aan alternatieve vervoerwijzen zoals het openbaar vervoer. Op basis van de gehanteerde specifieke gebiedsindeling is per gebied de hoogte van de parkeerkencijfers gedifferentieerd en de wijze waarop deze wordt toegepast.

Verkeer

Het herontwikkelingsplan wijzigt de verkeersstructuur niet. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur en de bestaande in- en uitritten. Alleen voor nood- en hulpdiensten wordt een extra route door het plangebied ingericht.

- Consequenties bestemmingsplan

Voor de herontwikkeling dienen de parkeernormen auto's en fiets te worden toegepast conform de Nota Parkeren 2020. Daaraan wordt op eigen terrein, inclusief het terrein aan de overzijde aan de Gooweg, voldaan. De verkeersstructuur wijzigt niet. Zie verder paragraaf 4.2.

3.3.5 Water

Nationaal Waterplan (2016-2021)

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

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

Keur Rijnland 2020

Op 1 juni 2020 is de Keur Rijnland 2020 in werking getreden. In de keur is aangegeven welke voorwaarden en verboden er gelden ten aanzien van het watersysteem.

Waterbeheerplan 6 - 2022-2028 (WBP6)

De Waterwet en straks de Omgevingswet vereisen dat waterschappen elke 6 jaar de aanpak van hun watertaken vastleggen in een waterbeheerprogramma. Met het programma WBP6 maakt Rijnland duidelijk hoe het, in samenwerking met de omgeving, invulling geeft aan zijn wettelijke taken en zijn eigen ambities voor de periode 2022 - 2028.
Als waterexpert ziet Hoogheemraadschap van Rijnland mogelijkheden zijn kerntaken te koppelen aan 5 maatschappelijke opgaves:

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

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

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

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

3.3.6 Duurzaamheid en openbare ruimte

Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw

Door de gemeenten in de regio Holland Rijnland is een Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS) opgesteld. Het RBDS beschrijft een planproces en prestatieafspraken, gekoppeld aan ambitieniveaus. Hierbij geldt dat duurzame stedenbouw een vorm is van stedenbouw die in alle stadia van het planproces kansen en mogelijkheden benut om een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een lage milieubelasting tot stand te brengen en die beide in de tijd weet te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen.

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

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

- Consequenties bestemmingsplan

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

4. Onderzoek

Het vorige hoofdstuk is beschreven wat de gevolgen van het beleid van verschillende overheden zijn voor de onderhavige herontwikkeling. In dit bestemmingsplan dient ook aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen belemmeringen op het gebied van milieu oplevert.

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

4.1 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

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

Gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling (realisatie van 166 woningen), is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals genoemd onder D 11.2 uit onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r. Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Omdat er geen 2.000 of meer woningen worden gerealiseerd, is er geen m.e.r.-beoordeling nodig.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Het bevoegd gezag dient een expliciet besluit te nemen, dit betreft het zogenoemde m.e.r. beoordelingsbesluit. Dit besluit dient te zijn genomen, uiterlijk op het moment van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof van 15 oktober 2009 (zaak C-255/08) over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd, één van de aanleidingen voor de aanpassing van het Besluit m.e.r. De essentie van die uitspraak is dat altijd m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud te zijn vermeld:
1. Kenmerken van het project.
2. Plaats van het project.
3. Kenmerken van het potentiële effect.

In onderstaande opsomming wordt voorliggende ontwikkeling verantwoord.

1. Kenmerken van het project
Het project bestaat uit de realisatie van een woningbouwprogramma van maximaal 166 nieuwe woonappartementen, waarvan 20% in het middensegment en 30% in de sociale sector.

2. Plaats van het project
De realisatie van het project vindt plaats buiten bestaand stedelijk gebied, aan de rand van de kern Noordwijk. Aan de zuidoostzijde van het plangebied wordt de nieuwe wijk Bronsgeest ontwikkeld (350 woningen) en verder weg het Rederijkersplein (40 woningen). Het onderhavige plan voor de Van de Mortelstraat – Gooweg, de ontwikkeling van Bronsgeest en van het Rederijkersplein liggen weliswaar in elkaars nabijheid, maar zijn niet aan te merken als één project. Met eventuele cumulatie / samenloop is rekening gehouden in de beschouwde milieuaspecten zoals in onderstaande tabel behandeld.
Op ruim 1.300 meter van het projectgebied is het Natura 2000-gebied Coepelduynen gelegen. De groenstrook gelegen aan de zuidoostzijde van het parkeerterrein ligt niet binnen de ecologische verbindingszone tussen de wijk Boechorst en het NNN-gebied Landgoed Leeuwenhorst. Deze zone maakt onderdeel uit van het NatuurNetwerk Nederland. Het parkeerterrein wijzigt echter niet als gevolg van dit bestemmingsplan.

3. Kenmerken van het potentiële effect
Zoals is gebleken uit voorliggend hoofdstuk van dit bestemmingsplan, zijn de milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving beperkt. In de hiernavolgende tabel worden de effecten op het milieu nog eens samengevat.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de nodige onderzoeken uitgevoerd en getoetst aan de vigerende wetgeving. De onderzoeken zijn in dit hoofdstuk reeds nader besproken en toegelicht.

Milieuaspect	Effecten
Verkeer	De verkeersgeneratie van de woningen leidt niet tot ontwrichting van de wegenstructuur en negatieve effecten voor de doorstroming en het milieu, ook bij samenloop van de ontwikkeling van Bronsgeest en het Rederijkersplein.
Luchtkwaliteit	De 3%-grens van 'niet in betekenende mate' wordt niet overschreden, ook bij samenloop van de ontwikkeling van Bronsgeest en het Rederijkersplein. De achtergrondwaarden voor stikstof en fijnstof blijven ruim onder de grenswaarden. De beoogde ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.
Ecologie *gebiedsbescherming*	Uit de stikstofdepositieberekening blijkt dat de stikstofdepositie door de herontwikkeling in de gebruiks- en de bouwfase niet toeneemt ten opzichte van de referentiesituatie. Daardoor zijn significante effecten op de instandhoudingsdoelstelling in Natura 2000-gebieden door de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan op voorhand uit te sluiten.
Ecologie *soortbescherming*	Uit de Quick scan en het Afdoend onderzoek naar ecologische waarden is gebleken dat de planontwikkeling niet leidt tot aantasting van (verblijfplaatsen van) beschermde planten of dieren. Er is één zomerverblijf in de twee onder één kap woningen, maar deze woningen blijven behouden. Er wordt gewerkt met een Ecologisch werkprotocol. Het aspect ecologie vormt daarmee geen belemmering voor de planologische procedure.
Geluid	Het beoogde plan bestaat uit realisatie van woningen, ter plaatse van een kantoorlocatie. Er worden binnen het projectgebied geen nieuwe functies gerealiseerd die significante gevolgen voor de geluidbelasting op de omgeving hebben.
Water	De realisatie van de beoogde ontwikkeling zorgt niet voor negatieve effecten op de waterhuishouding.
Bodem	Ter plaatse van de beoogde woningen is geen sprake van bodemvervuilingen. Verder onderzoek of sanering is niet van toepassing. De ontwikkeling zelf zorgt niet voor verslechtering van bodemkwaliteit.

Externe veiligheid	De woningen leiden niet tot significant negatieve effecten in het kader van externe veiligheid. Alle risicovolle inrichtingen en leidingen in de omgeving van het projectgebied liggen op voldoende afstand. De beoogde ontwikkeling zelf betreft geen risicovolle activiteiten.

Tabel: Conclusies effecten op relevante milieu aspecten

Conclusie
De voorliggende ontwikkeling is in het kader van het Besluit m.e.r. niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen significante milieugevolgen zijn en dat een m.e.r.-beoordeling verder niet noodzakelijk is. Voorafgaande aan de terinzagelegging van dit bestemmingsplan, is het m.e.r. beoordelingsbesluit te worden genomen, het besluit is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

4.2 Verkeer en parkeren

Voor de onderdelen verkeer en parkeren dient op basis van de Wet ruimtelijke ordening sprake te zijn van goede ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat er in het plan voor het toekomstige woongebied rekening gehouden dient te worden met een goede en verkeersveilige afwikkeling van het verkeer (auto, fiets en voetgangers) en voldoende parkeergelegenheid.

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

Autoverkeer

De beoogde herontwikkeling van de Zilveren Kruis locatie heeft conform de berekeningen door verkeerskundig adviesbureau Goudappel (zie bijlage) geen negatief planeffect op de verkeersgeneratie. Er wordt voor zowel de week-, werkdagen en spitsmomenten een afname van de verkeersgeneratie verwacht ten opzichte van de vergunde situatie. Hiermee wordt met de ontwikkeling een positieve bijdrage (reductie) op de toekomstige verkeersintensiteiten verwacht in het omliggende gebied. Wel vindt tijdens de spitsperioden een verschuiving in het aankomst- en vertrekpatroon van verkeer van en naar de locatie plaats.

De gemeente Noordwijk participeert in een gezamenlijke netwerkstudie met de Provincie Zuid-Holland en de gemeente Teylingen naar een integraal onderzoek over het tracé van de N444 tussen Voorhout en Noordwijk waarbij bredere verkeerseffecten worden onderzocht.
In deze studie wordt voor de toekomstige verkeerssituatie op de N444 onderzocht of en welke maatregelen nodig zijn om het verkeer in de toekomst goed af te wikkelen. De ontwikkeling van de Zilveren Kruis locatie en het naastgelegen plan Bronsgeest worden hierin ook meegenomen.
Tot slot worden vanuit het oogpunt van andere modaliteiten geen knelpunten verwacht met betrekking tot de verkeersafwikkeling.

Fietsverkeer

De planlocatie ligt direct aan routes met vrijliggende fietspaden zodat de locatie voor fietsers goed en veilig ontsloten is.
De gemeente heeft het plan om een vrijliggend fietspad te realiseren van Bronsgeest naar Noordwijk Binnen, bij voorkeur langs de voormalige Zilveren Kruislocatie. De precieze situering zal in een later stadium worden uitgewerkt. Het voorliggende plan maakt deze fietsroute fysiek/ruimtelijk niet onmogelijk.

Openbaar vervoer

De planlocatie ligt op loopafstand te liggen van de bushaltes op de Van de Mortelstraat en de Gooweg. Het plangebied zal daardoor goed bereikbaar zijn per openbaar vervoer.

4.2.2 Parkeren

Voor parkeren in het woongebied wordt getoetst aan de gemeentelijke nota 'Parkeren 2020' (zie paragraaf 3.3.4) waarin minimale parkeernomen zijn voorgeschreven. Deze minimale parkeernormen zijn door middel van een algemene (overige) regel vastgelegd in het bestemmingsplan. Daarbij is ook rekening gehouden met eventuele toekomstige beleidswijzigingen (wijziging parkeernormen).
Uitgangspunt is dat de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd zodat er geen overlast ontstaat in de bestaande omgeving. Door het vastleggen van de parkeernormen in de algemene (overige) regel is gewaarborgd dat er ook daadwerkelijk voldoende autoparkeergelegenheid wordt gerealiseerd en behouden zodat er geen overlast in de omgeving zal ontstaan.

Op basis van het functieprogramma voor dit bestemmingsplan is een parkeerbalans opgesteld (zie bijlage) waaruit blijkt dat bij verwezenlijking van het bestemmingsplan kan worden voldaan aan de parkeernormen. Daarin is het aantal parkeerplaatsen per segment (zoals in de parkeernota staat aangegeven) inzichtelijk gemaakt. Er moeten conform de parkeernorm 305 parkeerplaatsen worden gemaakt maken ten behoeve van de nieuwbouwwoningen. Voor de 2^1 kap woningen en villa Goohorst verandert er niets ten opzichte van de bestaande situatie (eigen inritten blijven conform bestaand). Ten behoeve van het rotondegebouw wordt een gemengde bestemming in het bestemmingsplan opgenomen. Uit de bijlage blijkt dat binnen de ontwikkeling sprake is van een restcapaciteit van 24 parkeerplaatsen. Het parkeren van de commerciële ruimte wordt gecombineerd met het bezoekersparkeren van de woningen.

In het gemeentelijk parkeerbeleid zijn maximaal wenselijke loopafstanden opgenomen. Deze verschillen per (parkeer)zone. De ontwikkeling is gesitueerd in zone B. Conform gemeentelijk beleid bedraagt de maximaal wenselijke loopafstand voor bewoners 200m. Voor bezoekers van de woningen en de eventuele extra functie bedraagt de maximaal wenselijke loopafstand respectievelijk 200m en 400m.
De beoogde looproute valt voor één woonblok net buiten de wenselijke loopafstanden. De extra afstand is echter beperkt en wordt mede veroorzaakt door het sturen binnen de ontwikkeling op het gebruik maken van de verkeerslichten op de Gooweg. De route vormt zelf een directe en logische route; waarbij vrijwel over de gehele route zicht is op de (eind)bestemming. De beperkte overschrijding van de maximaal wenselijke loopafstanden is hiermee acceptabel. Daarnaast zijn naast appartementencomplex blok C 32 parkeerplaatsen gesitueerd, waarvan 24 voor de bewoners van de levensloopbestendige woningen en 6 parkeerplaatsen voor mindervaliden. Ook is een verkeerslus in het plan tussen de appartementen aanwezig waar voertuigen kunnen halteren voor bijvoorbeeld laden en lossen of in- en uitstappen van mensen tot dichtbij de voordeur.

De planuitwerking richting omgevingsvergunning kan nog wat wijzigingen op bijgevoegde uitwerking tot gevolg hebben door bijvoorbeeld verandering van woonoppervlakte. De daadwerkelijke toets vindt plaats zodra de omgevingsvergunningen worden aangevraagd. Een voorwaarde voor verlening van de omgevingsvergunningen is dat wordt voldaan aan het parkeerbeleid.

4.3 Geluidhinder (Wet geluidhinder)

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

De herontwikkeling van de locatie leidt tot nieuwe geluidsgevoelige functies (woningen). Deze nieuwe geluidsgevoelige functies zijn gelegen in de zones van de Gooweg en de Van de Mortelstraat. De nieuwe geluidsgevoelige functies liggen niet binnen de geluidszone van een spoorweg of op grond van de Wet geluidhinder vastgestelde zone rond een industrieterrein. Vanwege de ligging binnen de zones van diverse wegen is akoestisch onderzoek naar

wegverkeer noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd aan de hand van toekomstige verkeersintensiteiten (zie subparagraaf 4.2.1).

Door LBP Sight is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (Kenmerk R004_01_072503ab d.d. 9 juni 2023). Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting vanwege de gezoneerde wegen Gooweg en de Van de Mortelstraat hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB per weg. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB per weg wordt niet overschreden. De hoogst berekende geluidbelasting vanwege de Gooweg is 49 dB na toepassing van de aftrek. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is ten hoogste 1 dB op de zuidoostgevel van woongebouw A en de oostgevels van de huidige 'Villa' (maximale geluidbelasting op Rotondegebouw vanwege Gooweg is 38, dus geen hogere waarde nodig. De hoogst berekende geluidbelasting vanwege de Van de Mortelstraat is 58 dB na toepassing van de aftrek. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is ten hoogste 10 dB op de zuidwestgevel van woongebouw A, B en D.
De maximale ontheffingswaarde van 63 dB per weg wordt niet overschreden. De berekende geluidbelasting vanwege 30 km/u-wegen bedraagt ten hoogste 52 dB na aftrek.

De gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeer is ten hoogste 63 dB zonder wettelijke aftrek op de zuidoostgevel van woongebouw A en D en ten hoogste 54 dB zonder wettelijke aftrek op de (zuid)oostgevel van de bestaande 'Villa' en het 'Rotondegebouw'.

Het is niet mogelijk/wenselijk om bij dit project geluidbeperkende maatregelen toe te passen om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde. Daarom moeten hogere waarden voor de geluidbelasting op de gevels worden vastgesteld. In paragraaf 3.2.1 van het rapport heeft LBP Sight per bouwlaag aangegeven met welke afschermende voorzieningen ter plaatse van balkons van woongebouw A er wél voldaan kan worden aan de criteria die gehanteerd worden door de gemeente Noordwijk. Voor woongebouw D zijn er geen individuele buitenruimten aan de geluidsbelaste zijde. In paragraaf 3.2.1 van het rapport is aangegeven met welke maatregelen een geluidluw geveldeel gerealiseerd kan worden, waardoor er voldaan wordt aan de criteria voor het vaststellen van hogere waarden. Definitieve oplossingen kunnen afwijken van het voorgestelde in het rapport en als gelijkwaardig worden aangetoond.

LBP Sight adviseert om de geluidwerende voorzieningen te bepalen aan de hand van de berekende gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeer. Daarnaast worden compenserende maatregelen toegepast om een goed woon- en leefklimaat in akoestische zin te realiseren. Toekomstige bewoners (en eventueel gebruikers van het 'Rotondegebouw') worden hiermee goed beschermd tegen het omgevingsgeluid.

Op 29 november 2023 zijn de benodigde hogere waarden vastgesteld, zie daarvoor bijlage 11.

4.4 Bedrijvigheid

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

De afstanden in B&M zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

De omgeving van de toekomstige woningen is een woongebied, met aan de overzijde van de Van de Mortelstraat (op ca. 40 meter afstand) een begraafplaats waar (eventueel) rekening mee moet worden gehouden. Voor een begraafplaats dient een richtafstand van 10 meter vanwege geluid te worden gehanteerd. Daaraan wordt ruimschoots voldaan en bovendien ligt

er tussen de woning en de begraafplaats een weg waarvan het geluid overheerst. Gelet daarop het leidt de herontwikkeling op voorhand niet tot knelpunten op het gebied van milieuzonering.

4.5 Luchtkwaliteit

Ten aanzien van luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) van belang. Voor bestemmingsplannen waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk te toetsen aan de normen van de Wet luchtkwaliteit. Er dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit: in artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is aangeven dat een bestuursorgaan bevoegdheden kan uitoefenen of wettelijke voorschriften kan toepassen indien aannemelijk kan worden gemaakt dat de uitoefening of toepassing niet 'in betekenende mate' bijdraagt aan de concentraties in de buitenlucht.
De definitie van 'in betekenende mate' is vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur. Projecten die de concentratie NO_2 of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. In concentraties uitgedrukt betekent dit een verslechtering van 1,2 µg/m^3 voor beide stoffen. De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009, de datum waarop het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht werd. De 3%-grens is voor een aantal categorieën van projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen. Zo gaat het bij woningbouw om de toevoeging van 1.500 woningen netto bij één ontsluitingsweg, of 100.000 m² kantoor.
In het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit worden door de gemeente en Omgevingsdienst West-Holland voortdurend gegevens verzameld over maatregelen die in het kader van de luchtkwaliteit worden genomen en tevens gegevens over alle grote projecten die van belang zijn voor de luchtkwaliteit. Daarbij moet worden gedacht aan grote infrastructurele projecten en grote woningbouw- en/ of andere bouwprojecten. Deze gegevens worden doorgegeven aan de provincie Zuid-Holland en zo nodig rechtstreeks aan het Rijk, via onder andere een digitale monitoringstool. Op basis van deze monitoring is gebleken dat er in Noordwijk geen luchtkwaliteitsknelpunten zijn.

De herontwikkeling van dit project betreft de vervanging van ruim 12.000 m^2 kantoor door maximaal 166 woningen. Het plan leidt niet tot extra verkeer en is ruimschoots kleiner dan de drempelwaarde van 1.500 woningen die volgens de Regeling niet in betekenende mate is vrijgesteld van toetsing. Ook rekening houdend met de ontwikkeling van Bronsgeest (maximaal 350 woningen) en verder weg het Rederijkersplein (maximaal 40 appartementen) wordt het woningaantal van 1.500 niet bereikt/overschreden. De ontwikkeling draagt zodoende 'niet in betekenende mate' bij aan de concentraties in de buitenlucht. Verder onderzoek naar luchtkwaliteit is niet aan de orde, mede omdat er ruimschoots aan de wettelijke grenswaarden wordt voldaan.

4.6 Bodemkwaliteit

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

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

Door IDDS is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (kenmerk 1610J726/JHA/rap1 d.d. 13 maart 2017; zie bijlage). Doel van het onderzoek was vast te stellen of het voormalige gebruik van de onderzoekslocatie heeft geleid tot een verontreiniging van de bodem. Het verkennend bodemonderzoek beoogde het verkrijgen van inzicht in aard, plaats van voorkomen en concentraties van eventueel aanwezige verontreinigende stoffen in

de bodem. Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:
Deellocatie 1:
- In de grond zijn zintuiglijk plaatselijk bijmengingen met bodemvreemde materialen (bitumen, beton, afval, puin, baksteen en kolengruis) waargenomen.
- Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met zink en PCB's.
- De ondergrond is plaatselijk sterk verontreinigd met PAK. De geschatte omvang van het bodemvolume verontreinigd grond bedraagt circa 15 m³. Er is naar ons inziens vooralsnog geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming.
- De overige ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met kwik, lood en minerale olie.
- Het grondwater is licht verontreinigd met koper, molybdeen en nikkel.

Deellocatie 2:
- In de grond zijn zintuiglijk plaatselijk bijmengingen met bodemvreemde materialen (baksteen) waargenomen.
- Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met PCB's.
- De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met kwik en PCB's.
- Het grondwater is niet verontreinigd met alle onderzochte parameters.

Gelet op de onderzoeksresultaten diende de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie te worden verworpen Er zijn immers lichte tot sterk verhoogde waarden gemeten.
Beperkingen inzake het verlenen van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) worden op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien. Echter wordt geadviseerd om, wanneer graafwerkzaamheden plaatsvinden ter plaatse van de sterk verontreinigde grond (deellocatie 1), deze apart te ontgraven en af te voeren.

Door IDDS is voorts in 2022 een milieuhygiënisch vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (kenmerk A2856-06/PBE/rap1 d.d. 9 september 2022; zie bijlage). Op basis van de onderzoeksresultaten worden de navolgende conclusies getrokken:
- De algemene bodemkwaliteit ter plaatse van deellocatie 1 en 3 is in 2017 onderzocht. Op basis van de beschikbare gegevens zijn sinds 2017 geen bodembedreigende activiteiten gebezigd en wordt een vergelijkbare bodemkwaliteit verwacht;
- Ter plaatse van deellocatie 2 is de bovengrond licht verontreinigd met zware metalen en/of PAK. De ondergrond en het grondwater zijn niet verontreinigd;
- Ter plaatse van deellocatie 1 is visueel en analytisch geen asbest aangetoond.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (grond) dient de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is.
Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten worden vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voorzien met betrekking tot de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en het hierop volgende gebruik van de locatie.

Indien op de onderzoekslocatie ten gevolge van graafwerkzaamheden grond vrijkomt en buiten de locatie wordt hergebruikt, vindt hergebruik veelal plaats binnen het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In dat geval dient de chemische kwaliteit van de grond te worden getoetst aan de kwaliteitsnormen die door het Besluit bodemkwaliteit aan de betreffende toepassing worden verbonden.
Het bodemonderzoek is steekproefsgewijs uitgevoerd. Hierdoor is het niet uit te sluiten dat plaatselijk sprake kan zijn van een afwijkende bodemopbouw. Indien op de locatie graafwerkzaamheden worden uitgevoerd wordt derhalve aanbevolen om alert te blijven op plaatselijke afwijkingen in de bodem die kunnen wijzen op een eventuele bodemverontreiniging.

4.7 Externe veiligheid

De wetgeving ten aanzien van externe veiligheid richt zich primair op inrichtingen, routes en leidingen die risico's met zich meebrengen voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten. Op grond van de wettelijke regelingen moet het bevoegde gezag bij ruimtelijke ontwikkelingen zoals genoemd in de Wet ruimtelijke ordening toetsen.
De risicobenadering kent twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Er zijn normen gesteld voor het plaatsgebonden risico (PR, locatiegericht) en groepsrisico (GR, gericht op grootte van een slachtoffergroep).

Door LBP Sight is een notitie m.b.t. externe veiligheid opgesteld (kenmerk V072503ab.208EXH4.jwi d.d. 20 september 2022; zie bijlage). In deze notitie is een verkenning uitgevoerd van het aspect externe veiligheid ten behoeve van de planologische procedure voor de herontwikkeling van de Zilveren Kruislocatie. In de verkenning wordt een overzicht gegeven van het geldende beleid omtrent externe veiligheid, en wordt een beoordeling gedaan of er vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening belemmeringen op kunnen treden met risicobronnen in de omgeving. Hierbij is gebruikt gemaakt van openbaar toegankelijke informatie, zoals de Risicokaart, beleid, vigerende bestemmingsplannen met bijbehorende onderzoeken, en projecten in de omgeving. De in de notitie uitgevoerde beoordeling is hierna weergegeven.

Ontwikkeling in relatie tot de omgeving
Een woongebouw, en ook de andere voorziene functies (dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en ondergeschikte horecavoorzieningen/ondergeschikte detailhandel) zijn geen risicovolle inrichting. Ook wordt er geen transportroute voor gevaarlijke stoffen of een brandstofleiding mogelijk gemaakt. De ontwikkeling die in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt en de bestaande bebouwing die behouden wordt hebben daarom geen invloed op de veiligheid in het gebied.

Omgeving in relatie tot de ontwikkeling
Om na te gaan welke risicobronnen in de omgeving aanwezig zijn, is de Risicokaart geraadpleegd. Zie navolgende figuur voor een uitsnede van de Risicokaart.

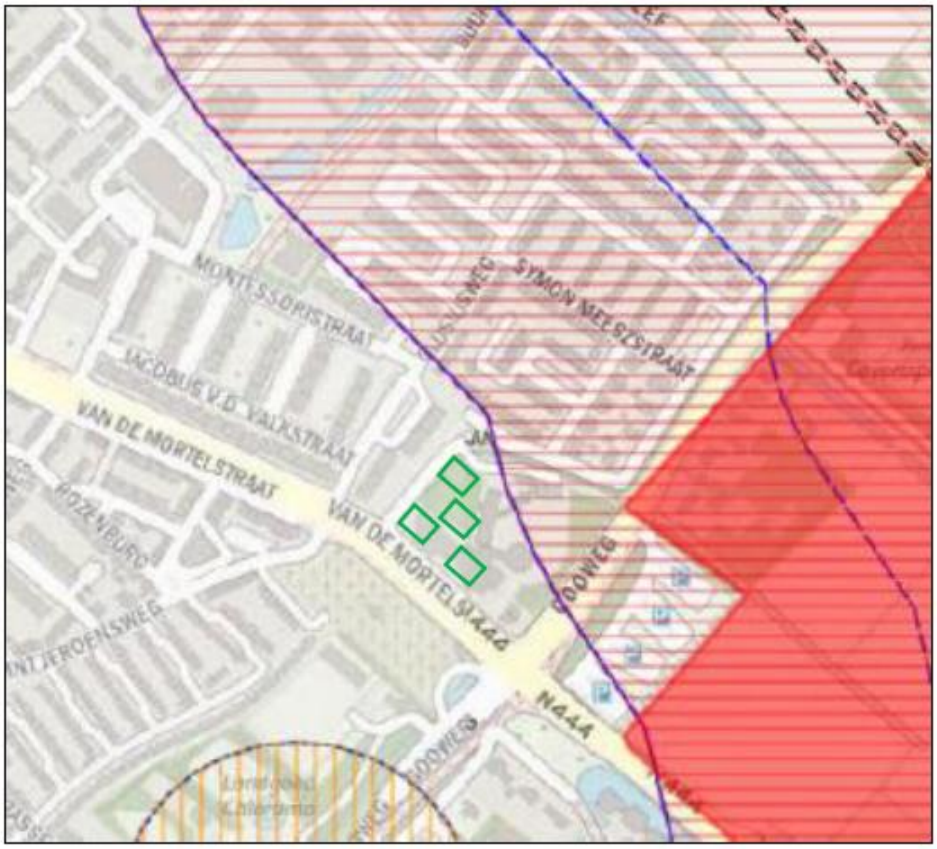


Afbeelding: Uitsnede risicokaart (beoogde locatie in blauw omcirkeld)

Risicovolle inrichtingen
De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is het LPG-tankstation aan de Schiestraat 9, op een afstand van circa 295 meter. Het tankstation heeft een maximale doorzet van 1.000 m3 en de inhoud van het ondergronds reservoir bedraagt 20 m3. Er geldt een PR10-6 contour van 35 meter om het vulpunt. Het persoonlijk risico levert dus geen belemmering op voor het beoogde woningbouwplan. Het groepsrisico hoeft niet verder beoordeeld te worden, omdat de beoogde woningen buiten het invloedsgebied van het tankstation liggen (150 meter vanaf het vulpunt en reservoir).

Transport gevaarlijke stoffen
Het tankstation aan de Schiestraat 9 wordt bevoorraad via een route die over de Berckelweg en de Gooweg wordt geleid. Deze route ligt tegen de zuidelijke punt van het plangebied van het beoogde woningbouwplan. In het bestemmingsplan 'Noordwijk Binnen' (vastgesteld 2013-06-27) is het volgende genoemd over de transportroute: *''In het kader van de 1e herziening van het bestemmingsplan 'Boechorst' heeft een beoordeling van het individueel risico en het groepsrisico plaatsgevonden. Geconcludeerd is dat het aantal vervoersbewegingen met een LPG tankwagen over de Van Berckelweg en de Gooweg ten opzichte van het toelaatbaar geachte aantal zodanig laag is, dat dit transport uit een oogpunt van externe veiligheid verantwoord is. Deze conclusie is tevens van toepassing voor het bestemmingsplan 'Noordwijk Binnen'''*. Aangenomen kan worden dat de bevoorrading van het tankstation dus geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.
Verder is de N206 een transportroute voor gevaarlijke stoffen, op een afstand van circa 805 meter van de beoogde woningen. Er is geen PR10-6 contour en het groepsrisico hoeft niet verder beoordeeld te worden, omdat de beoogde ontwikkeling op meer dan 200 meter van de transportroute ligt.

Buisleiding
De meest dichtstbijzijnde buisleiding ligt op circa 340 meter van de beoogde woningen. Dit betreft een hogedrukaardgasleiding (kenmerk A-560). Het invloedsgebied van de buisleiding ligt gedeeltelijk over de grenzen van het plangebied. Echter zijn de vier woongebouwen beoogd in het zuiden van het plangebied, langs de Van de Mortelstraat. Daarmee staan ze buiten het invloedsgebied van de buisleiding. Zie ook navolgende afbeelding, afkomstig uit het externe veiligheidsonderzoek ten behoeve van een woningbouwontwikkeling aan de oostzijde van de Zilveren Kruislocatie (woongebied Bronsgeest). Villa Goohorst, de Gooweg 41 en 43, en het 'rotondegebouw' liggen wel deels binnen het invloedsgebied, maar zijn bestaande bouwwerken waar geen nieuwe woningen voorzien zijn. Omdat de beoogde nieuwe woongebouwen niet in het invloedsgebied zijn geprojecteerd hoeft er geen nadere beoordeling plaats te vinden.



Afbeelding: Ligging woongebouwen ten opzichte van invloedsgebied buisleiding, met in groen de beoogde woongebouwen weergegeven

Overigens is in het vigerende bestemmingsplan 'Noordwijk Binnen' (vastgesteld 2013-06-27) toegelicht dat de Omgevingsdienst West-Holland een risicoberekening heeft uitgevoerd voor (onder andere) de betreffende buisleiding. Het volgende wordt gesteld over het persoonsrisico: *''De Omgevingsdienst West-Holland heeft een risicoberekening uitgevoerd ten behoeve van […] de gasleiding ten noorden van het plangebied (25 februari 2013). Uit de berekeningen blijkt dat er geen sprake is van een PR10^{-6} contour buiten de projectie van de gasleidingen''*. Het volgende wordt gesteld over het groepsrisico: *''Het groepsrisico veroorzaakt door de gasleiding ten noorden van het plangebied is het hoogst in de omgeving van de Northgodreef. Het groepsrisico bedraagt 0,001 maal de oriëntatiewaarde. Het maximaal berekende aantal dodelijke slachtoffers bedraagt 23. Deze situatie is getoetst aan de provinciale en de regionale EV visie. Aan de provinciale visie wordt naar alle verwachting voldaan. Het plangebied ligt in zone 4 van de regionale EV visie, wat betekent dat het groepsrisico verwaarloosbaar is en geen beperking vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan''*. De regionale EV visie is sinds de bovengenoemde berekening en onderbouwing geactualiseerd. De actuele versie dateert van februari 2014 (Bestuurlijk kader Externe Veiligheid Holland Rijnland). In dit beleidsdocument is het invloedsgebied uit voorgaande afbeelding overgenomen. In het beleidsdocument is deze zone aangegeven als 'invloedsgebied gasleiding (groepsrisico < 0,1 maal de oriëntatiewaarde).
Deze zone (zone groen genaamd) houdt volgens het beslismodel verantwoording groepsrisico het volgende in.

Zone groen (GR kleiner dan 0,1 maal de oriëntatie-waarde)	De activiteit wordt toegestaan: • Het GR is verwaarloosbaar, de activiteit wordt toegestaan, alleen goedkope en voor de hand liggende maatregelen moeten worden getroffen • Geen beperkingen aan bestemmingen in de omgeving van de risicobron

Omdat de woningen in het plangebied buiten deze groene zone liggen, zijn er geen beperkingen voor het plan vanuit groepsrisico. Ook de berekening van de Omgevingsdienst

West-Holland uit 2013 blijft van toepassing omdat het gebied aan de noordzijde van Noordwijk Binnen volgens het geactualiseerde beleid nog steeds in zone 4 ligt.
Daarmee kan gesteld worden dat het persoons- en groepsrisico van de buisleiding een beperkt effect heeft op de omgeving.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt naar verwachting geen belemmering voor het beoogde plan.

4.8 Natuur en ecologie

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

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

4.8.1 Natuurbescherming

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

Het dichtstbijzijnde weidevogelleefgebied bevindt zich op ruim een kilometer afstand, aan de oostzijde van de N206 (achter het terrein van Beuk). Het project heeft daarop geen invloed. Blijkens art 6.31 in samenhang met art 6.9 onder e is een 'strategische reservering natuur' opgenomen op de verbeelding van de verordening onder de noemer 'Natuurnetwerk Nederland' (NNN). De ligging van 'strategische reservering natuur' staat niet afzonderlijk vermeld op een kaart van de Omgevingsverordening of de Omgevingsvisie.
Voor zowel het weidevogelleefgebied als de NNN geldt geen gebiedsbescherming met 'externe werking', dat geldt alleen voor Natura2000-gebieden. Alleen als *binnen* die gebieden activiteiten worden verricht is toetsing nodig.
Het project is niet van invloed is op het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelleefgebieden of de strategische reservering natuur.

Het plangebied ligt op enige afstand van de Natura 2000-gebieden 'De Coepelduynen', 'Kennemerland-Zuid' en 'Meijendel en Berkheide'. Omdat achtergronddeposities ter plaatse van de Natura 2000-gebieden deels hoger zijn dan de kritische depositiewaarden van de beschermde habitattypen en het Programma Aanpak Stikstof niet meer geldt kunnen significante effecten niet op voorhand worden uitgesloten. De effecten van de mogelijke toename in stikstofdepositie moeten daarom in een nader onderzoek worden geanalyseerd. Dit onderzoek is door Cauberg-Huygen uitgevoerd conform de laatste Aerius-tool (zie bijlage). In het onderzoek is rekening gehouden met de toekomstige verkeersintensiteiten (zie subparagraaf 4.2.1). Uit het onderzoek blijkt dat de stikstofdepositie door de herontwikkeling van kantoor naar wonen in de gebruiks- en bouwfase niet toeneemt ten opzichte van de referentiesituatie, zijnde gedeeltelijk leegstaand kantoor. Daardoor zijn vanwege de vaststelling van het bestemmingsplan significante effecten op de instandhoudingsdoelstelling in Natura 2000-gebieden op voorhand uit te sluiten.
Het bestemmingsplan voldoet voor wat betreft gebiedsbescherming dan ook aan de Wet natuurbescherming.

4.8.2 Soortenbescherming

Quick scan ecologie

Ten behoeve van het bestemmingsplan is het nodig om na te gaan of de ontwikkeling van een deel van het plangebied tot woongebied gevolgen heeft voor beschermde soorten. Door Els & Linde BV is een quick scan ecologie uitgevoerd (projectnummer 22.014, d.d. 30 maart 2023, zie bijlage). In het onderzoek is gekeken naar zowel de locatie van het toekomstige woongebied als de omgeving. Daaruit blijkt dat de aanwezigheid van de vleermuis niet op voorhand kan worden uitgesloten in het rotondegebouw. Dit deel blijft behouden. Geadviseerd wordt om met een ecologisch werkprotocol te werken. Het gebied is geen essentieel jachtgebied. De omgeving heeft verschillende geschikte jachtplekken. De opbouw van het landschap maakt dat een vliegroute zeer onwaarschijnlijk is.

Voor wat betreft andere zoogdieren is er een kans op de aanwezigheid van laag beschermde soorten als hazen, egels en muizen. Ter plaatse van het toekomstige woongebied is een kleine kans op de aanwezigheid van kleine marters. Het gaat daarbij om de ruigte nabij de rotonde van de N444. Marters kunnen ook voorkomen in de omgeving

Beschermde vegetatie en planten zijn niet aanwezig en ook niet te verwachten. Binnen de planlocatie is een kans op algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren, zoals egel (Eurinaceus europaeus), spitsmuizen en muizen. Er is geen kans op aanwezigheid van de marters. Een geschikt habitat ontbreekt.

Binnen het voormalig kantoorgebouw zijn geen geschikte openingen waargenomen voor de huismus en/of gierzwaluw om binnen het gebouw te nestelen. Er zijn binnen de planlocatie geen nesten waargenomen van roofvogels of uilen. Gezien de omgeving is de kans op algemeen voorkomende broedvogels aanwezig. Er is de mogelijkheid voor vogels om te nestelen in de bomen en struiken binnen en in de directe omgeving van de planlocaties. Er moet rekening gehouden worden met het broedseizoen voor en tijdens de werkzaamheden.

Er zijn, gezien de voorkomende biotopen, geen beschermde bijzondere insecten of overige soorten te verwachten binnen het perceel. Deze soorten stellen hoge eisen aan hun leefgebied; de planlocatie voldoet hier niet aan. Tijdens het oriënterend onderzoek is ook gekeken naar sporen van de das, deze zijn niet aangetroffen. De aanwezigheid van beschermde overige soorten worden daarom uitgesloten.

Afdoend Onderzoek

Op basis van deze bevindingen is door Els & Linde BV een afdoend onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen (projectnummer 22.164, d.d. 28 mei 2023, zie bijlage).

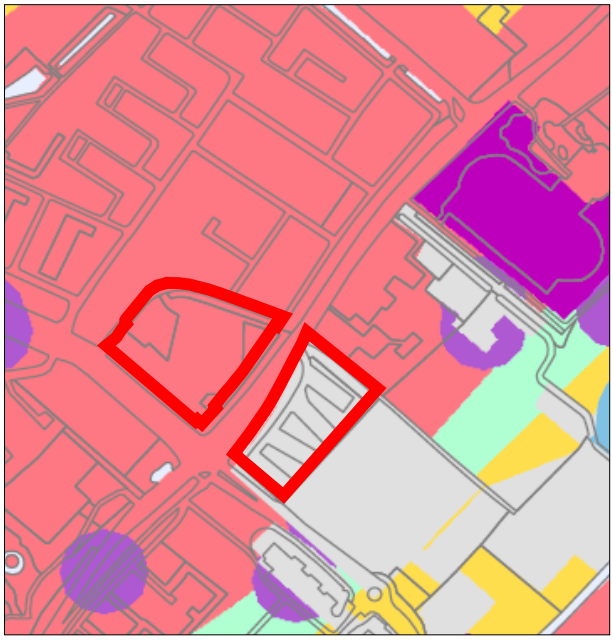
Uit de resultaten van het afdoend onderzoek blijkt dat er één zomerverblijf binnen de planlocatie aanwezig is. Het zomerverblijf bevindt zich in de twee onder één kap woningen. Deze woningen blijven behouden. De vraag is of de werkzaamheden aan de woningen leidt tot verwijderen of verstoring van de verblijfplaats. Mocht dit het geval zijn dan is een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Blijft de verblijfplaats behouden en wordt deze niet verstoord, dan is geen ontheffing nodig, maar dient er wel gewerkt te worden met een Ecologisch werkprotocol.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

In paragraaf 3.3.2 is ingegaan op het gemeentelijk beleid ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie. In deze paragraaf wordt dieper ingegaan op het onderzoek, wat een verplichting is voor het opstellen van een bestemmingsplan.

4.9.1 Archeologie

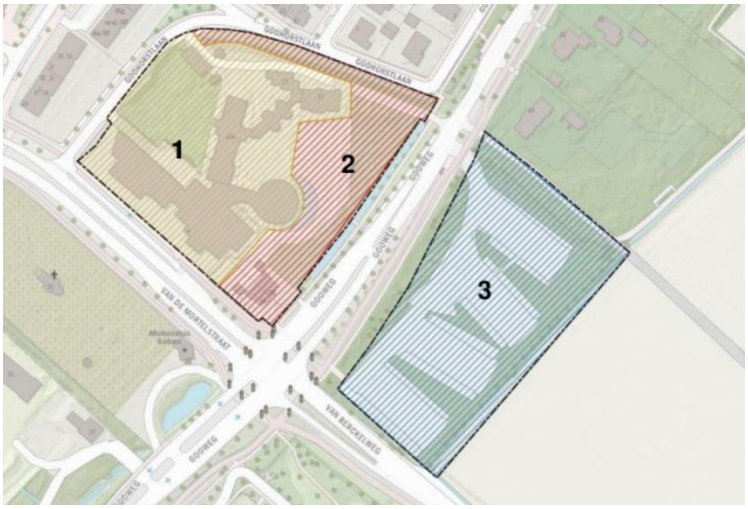
Op grond van de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart gemeente Noordwijk (2020) en de bijbehorende Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Noordwijk (2020) gelden in het plangebied diverse verwachtingen op archeologische sporen.



Afbeelding: uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart

Het plangebied bevindt zich volledig binnen de zone Duinen en Strandwallen - Hoge Archeologische verwachting vanaf het neolithicum op, de Waarden- en verwachtingenkaart. In combinatie met het verstoringenonderzoek heeft dit geresulteerd in twee categorieën archeologische waarden op de beleidsadvieskaart, categorie 5 en 12. Respectievelijke zones met een hoge verwachting en vrijgestelde gebieden.

Voorts is door IDDS een Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase uitgevoerd (Projectnummer 49611016, 20 februari 2017; zie bijlage). Dat onderzoek had betrekking op de deelgebieden 1 en 3 uit navolgend kaartje. Deelgebied 2 is niet onderzocht.



Afbeelding: deelgebieden Inventariserend Veldonderzoek

Op basis van het inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd om in het westelijke deelgebied (op de afbeelding genummerd als 1) geen vervolgonderzoek uit te laten voeren. De bovengrond is gemiddeld tot een diepte van 1,5 m –mv of 0,1 m NAP (met uitzondering van de locaties van gebouwen en kelders, waar de bodem al veel dieper verstoord is en waar geen archeologische resten meer aanwezig kunnen zijn) verstoord en daarmee zijn ook de duinafzettingen grotendeels verstoord. Deze duinafzettingen hebben door de uitgebreide verstoringen een lage archeologische verwachting.

Het oostelijke deelgebied (op de afbeelding genummerd als 3) is in de beleidsadvieskaart aangewezen als categorie 12, die van toepassing is op vrijgestelde gebieden, zodat daar geen nader onderzoek meer nodig is.

Door ter plaatse van het nog niet onderzochte deel (op de afbeelding genummerd als 2) de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5' op te nemen zijn de archeologische belangen in het gebied in voldoende mate gewaarborgd.

4.9.2 Cultuurhistorie

Voor wat betreft cultuurhistorie kunnen de Atlas Leefomgeving, de provinciale kwaliteitskaart, de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS) en de Cultuurhistorische Kaart Noordwijk als hulpmiddel gebruikt worden om inzicht te verschaffen in de aanwezigheid van cultuurhistorische elementen. Gelet op deze kaarten zijn er in het plangebied van het bestemmingsplan bijzondere te beschermen cultuurhistorisch element aanwezig, namelijk de villa Goohorst en Tanah Wangi. De Gooweg, waaraan deze gebouwen liggen, betreft een historisch landschappelijke lijn van redelijk hoge waarde die onderdeel is van de Landgoederenzone: een langgerekte, min of meer aaneengesloten verzameling landgoederen, die loopt over de oude duinenrij van Monster naar Haarlem. Deze landschappelijke tegenhanger van de grachtengordel vormt een aantrekkelijke oase van groen in de Randstad.

De voorgenomen herontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de historisch landschappelijke lijn ter plaatse van de Gooweg, de waardevolle villa Goohorst en Tanah Wangi. De kwaliteit van de groene as blijft gelijk. Door het loskoppelen van de villa van de overige bebouwing, wordt deze opnieuw alzijdig gepositioneerd en komt het beeld van een landgoed hier beter naar voren.

4.10 Water

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat in juni 2008 is geactualiseerd. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen.
In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorts bepaald dat waterbeheerders dienen te worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen.

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

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

4.10.1 Waterkering

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

4.10.2 Waterkwantiteit

Buiten het plangebied is één (drooggevallen) watergang aanwezig, langs de Gooweg aan de zijde van het kantoorperceel. Demping van water is vergunningplichtig op basis van de Keur en dient 100% gecompenseerd te worden. Voorliggend plan leidt niet tot demping.

Bij een toename van verharding met meer dan 500 m² hanteert Rijnland de eis dat binnen het betreffende peilgebied 15% van het extra verharde oppervlak als open water dient te worden gecompenseerd. In dit project neemt het verhard en bebouwd oppervlak niet toe ten opzichte van bestaand zodat watercompensatie niet nodig is.

Op basis van het Schetsontwerp is juist sprake van een afname, zie daarvoor onderstaande (voorlopige/indicatieve) tabel.

	Bestaand	Nieuw
Bebouwing	4424,6m²	4573,5m²
Verharding	4817,5m²	4067,8m²
Totaal verharding	9242,1m²	8641,3m²
Totaal onverhard	10305,4m²	10906,2m²
Totaal toe-afname		
Saldo verharding	-600.8m²	
Saldo onverhard	+600.8m²	

Op het parkeerterrein wordt de indeling wat aangepast waardoor enige nieuwe verharding (ca. 265 m^2) wordt aangebracht, maar die wordt één-op-één gecompenseerd door het wegnemen van bestaande verharding met gelijke omvang.

Het Hoogheemraadschap heeft bevestigd dat het plan daarom voldoet aan het beleid van Rijnland.

4.10.3 Infiltreren in/op de bodem

Als er een nieuw gebouw is het ongewenst dat het hemelwater op het gemengde riool wordt geloosd en het liefste ook niet op een hemelwaterriool. Het beste zou zijn om het water te laten infiltreren in de omgeving. Dit lijkt op deze locatie ook goed omdat deze relatief hoog ligt (het is vrij droog) ten opzichte van het oppervlaktewaterpeil. Een wadi of een andere manier van waterinfiltratie in de bodem kan daarvoor zorgen. In de verdere uitwerking van de inrichting wordt hieraan aandacht geschonken.

4.10.4 Ondergronds bouwen

Er worden halfverdiepte bergingen onder de appartementenblokken aangelegd. Het oppervlakte is beperkt er verspreid. Wanneer ondergronds gebouwd gaat worden dient, mede wegens de gedeeltelijke ligging op een strandwal, rekening te worden gehouden met mogelijke effecten op het grondwater. In het bestemmingsplan is hiervoor een nadere eisenregeling opgenomen.

Het Hoogheemraadschap Rijnland adviseert de (half-verdiepte) bergingen volledig waterdicht te maken. Rijnland kan geen toestemming geven voor permanente onttrekkingen voor het drooghouden van niet-waterdichte constructies. Ook wordt geadviseerd bij het maken van de waterdichte constructie ook rekening te houden met mogelijke toekomstige grondwaterstandverhogingen. In de verdere bouwplanuitwerking komt dat aan bod.

4.10.5 Toets

Het Hoogheemraadschap wordt in de gelegenheid gesteld om het bestemmingsplan te toetsen. Voor werkzaamheden of het realiseren van bouwwerken is de Keur van Rijnland het toetsingskader. Bij de herontwikkeling hoeft geen watercompensatie te worden gerealiseerd (zie ook 4.10.2).

4.11 Kabels, leidingen en andere beperkingen

Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met planologisch relevante kabels en leidingen en andere beperkingen. In het plangebied zijn deze niet aanwezig.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

De doelstelling van dit bestemmingsplan is om een nieuw actueel bestemmingsplan voor het voormalige Zilveren Kruiskantoor te zijn waarin ruimte wordt geboden aan de in hoofdstuk 2 van deze toelichting omschreven herontwikkeling van het gebied.

5.2 Planvorm

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

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stellen de digitalisering van ruimtelijke plannen en besluiten volgens daartoe gestelde standaarden verplicht.
Het Bro stelt verplicht dat een bestemmingsplan in digitale vorm volgens de ro-standaarden voor de digitalisering wordt vastgesteld en dat daarvan tevens een analoge verbeelding wordt vastgesteld.
Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de landelijke standaarden voor vergelijkbaarheid, zijnde SVBP 2012, en is een digitaal plan.

5.2.1 Verbeelding en regels

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

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

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

De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken (zie ook paragraaf 5.3). In het eerste hoofdstuk worden de begrippen en wijze van meten behandeld. Deze hebben als doel begrippen in de regels te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten die zijn opgenomen in de regels dienen te worden gemeten.
In het tweede hoofdstuk zijn de regels opgenomen, die betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.
Het derde en vierde hoofdstuk omvat een aantal regels, die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele bestemmingsplan gelden.

5.2.2 Bestemmingsvlak en bouwvlak

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

- Gemengd;
- Groen;
- Kantoor;
- Tuin;
- Verkeer;
- Wonen-1;
- Wonen-2;
- Waarde – Archeologie – 5;
- Waarde – Cultuurhistorie.

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

5.2.3 Aanduidingen

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

5.3 Opbouw regels

5.3.1 Inleidende regels

Overeenkomstig het SVBP 2012 bevat hoofdstuk 1 de inleidende regels van het bestemmingsplan. Deze regels hebben betrekking op de interpretatie van de in de bestemmingsplanregels gehanteerde begrippen en de wijze waarop de aangegeven maten moeten worden bepaald.
Artikel 1 bevat de verklaring van in de planregels voorkomende begrippen. In aanvulling op de in het SVBP 2012 voorgeschreven begripsbepalingen is een aantal begrippen opgenomen waarvan een nadere verklaring in aanvulling op het normale spraakgebruik van belang is voor een goede interpretatie van het juridische normenkader.

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

5.3.2 Bestemmingsregels

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

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

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;

- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

In de bestemmingsomschrijving wordt beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels wordt weergegeven of en hoe gebouwd mag worden. Daarin wordt in algemene zin geregeld in alle bestemmingen dat er slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de bestemming. In de volgende (sub)leden worden maten zoals oppervlakten en bouwhoogten opgenomen, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
In de specifieke gebruiksregels worden nadere bepalingen gegeven omtrent de functies die zijn vermeld in de doeleindenomschrijving. Zo kan bijvoorbeeld de omvang van bepaalde functies beperkt worden, of de situering van functies worden aangewezen.

Gemengd

Deze bestemming maakt hergebruik van het rotondegebouw mogelijk voor gemengde functies: kantoor, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en aan deze functies ondergeschikte horecavoorzieningen / ondergeschikte detailhandel. In artikel 1.49 is vastgelegd wat moet worden verstaan onder 'ondergeschikte horeca / ondergeschikte detailhandel', wat onder meer betekend dat de omvang ervan is beperkt tot 25% van het pand met een maximum van 125 m^2.

Groen

De strook groen tussen het parkeerterrein en Bronsgeest en de strook groen tussen het parkeerterrein en Gooeweg 14 zijn bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn naast groenvoorzieningen ook voetpaden en water toegestaan.
In lid 2 zijn bouwregels opgenomen. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Voor andere bouwwerken geldt een maximale bouwhoogte.

Kantoor

De bestemming 'Kantoor' legt het bestaande kantoorgebruik in villa Goohorst vast. De villa mag ook worden gebruikt voor maximaal één woning.

Tuin

De onbebouwd blijvende ruimte rond de bestaande bebouwing en de nieuwe te bouwen appartementengebouwen mag worden ingericht voor tuinen en erven, al dan niet ondergronds gebouwde parkeervoorzieningen en bij de bestemming behorende voorzieningen waaronder groen, speelvoorzieningen, ondergrondse afvalcontainers, water, ontsluitingswegen en paden.

Er zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan met een maximum van 100 m^2 bebouwd oppervlak. Zo kan bijvoorbeeld het bestaande koepelgebouw worden herplaatst. Rond villa Goohorst is een ruimte opgenomen die vrij dient te blijven van bijgebouwen, opdat de vrije ligging en het zicht op het gebouw wordt geborgd. Dat gebied is op de verbeelding aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding – 1'.
Aan de zijde van de Van de Mortelstraat is het niet gewenst hogere bouwwerken dan 1 meter op te richten, behoudens eventueel noodzakelijke geluidwerende constructies. Deze beperking in bouwhoogte geldt binnen de zone die is aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding – 2'.

Deze gronden worden niet aangemerkt als 'erf' in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht. Hierdoor kan ter plaatse van de bestemming 'Tuin' niet omgevingsvergunningsvrij worden gebouwd. Gelet op de ligging en de beperkte grootte van het plangebied, met de daarbij te realiseren bebouwing in de vorm van een viertal woonappartementengebouwen, is het ruimtelijk gezien wenselijk om de resterende gronden met de bestemming 'Tuin' in het plangebied zo open en groen mogelijk te houden. Het vorenstaande mede gelet op de bijzondere historische achtergrond van het plangebied, waar het Koepelgebouw, de dubbele villa 'Tanah Wanghi' en in het bijzonder villa 'De Goohorst' met bijbehorende tuin (zie verder paragraaf 2.1.3 van de toelichting) beschermingswaardige elementen betreffen. Gelet op deze locatiespecifieke omstandigheden, strekt deze planregeling zodoende tot het waarborgen van een goede ruimtelijk ordening in het plangebied.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is op de parkeerterrein van toepassing. Daarvoor is geregeld dat parkeervoorzieningen zijn toegestaan ten dienste van de bestemmingen in dit plan, zodat de parkeerbehoefte van het plan binnen de grenzen van dit bestemmingsplan – op eigen terrein – wordt opgelost.

Wonen-1

Binnen het plangebied zijn twee geschakelde woningen langs de Gooweg aanwezig (Tanah Wangi). Deze zijn bestemd als 'Wonen'. Binnen deze bestemming is het gebruik als wonen toegestaan, evenals aan huis verbonden beroepen en bedrijven (zie artikel 1). In lid 3 zijn specifieke gebruiksregels opgenomen voor de aan huis verbonden beroepen en bedrijven. Binnen de bestemming zijn overeenkomstig het bestaande gebruik ook tuinen / erven en parkeervoorzieningen toegestaan.

In lid 2 zijn bouwregels opgenomen waarbij geldt dat hoofdgebouwen en eventuele ondergrondse parkeervoorzieningen alleen zijn toegestaan binnen de bouwvlakken. De opgenomen bouwvlakken voor de hoofdgebouwen zijn gebaseerd op het geldende bestemmingsplan en de bestaande vrijstaande bijgebouwen zijn eveneens voorzien van bouwvlakken. Voor zowel de gebouwen als andere bouwwerken zijn bouwregels opgenomen die onder meer vastleggen dat uitsluitend de bestaande te behouden woningen zijn toegestaan en wat de maximale goot- en bouwhoogte mag bedragen. Deze bouwregels zijn afgestemd op het voorheen geldende bestemmingsplan. De bouwregels voor bijbehorende bouwwerken zijn conform de gemeentelijke standaard.

Wonen-2

De nieuw te bouwen appartementengebouwen zijn bestemd als 'Wonen-2'. De gronden die nieuw bebouwd mogen worden zijn op de verbeelding vastgelegd met bouwvlakken. De daarbinnen toegelaten maximum bouwhoogte (in meters en in aantallen bouwlagen) is eveneens op de verbeelding opgenomen. De nieuwe bouwvolumes zijn daarmee eenduidig en inzichtelijk geregeld.

Waarde - Archeologie – 5

Op basis van de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart gemeente Noordwijk (2020) en de bijbehorende Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Noordwijk (2020, zie paragraaf 3.3.2) zijn er binnen het plangebied verschillende archeologische verwachtingszones. De zones waar archeologische waarden kunnen zijn is in het bestemmingsplan door middel van een dubbelbestemming weergegeven. Door middel van deze dubbelbestemming is deze zone mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. Dat houdt in geval van bouwwerkzaamheden in dat er eerst een KNA-conform archeologisch onderzoek (zie artikel 1 voor begripsbepaling) moet worden overlegd indien de bouwwerkzaamheden betrekking hebben op een gebied met een bepaalde omvang en de bouwwerkzaamheden op een bepaalde diepte plaatsvinden. In het belang van de archeologische waarden kunnen vervolgens voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning. Ook kunnen burgemeester en wethouders besluiten geen omgevingsvergunning te verlenen indien dat nodig is in het belang van de eventueel aanwezige archeologische waarden. Voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden in de bodem kan gelet op lid 3 een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden noodzakelijk zijn. Indien een dergelijke vergunning nodig is kan deze pas worden verleend indien er een KNA-conform archeologisch onderzoek is ingediend. In het belang van de archeologische waarden kunnen vervolgens voorschriften worden verbonden aan de vergunning. Ook kunnen burgemeester en wethouders besluiten geen omgevingsvergunning te verlenen indien dat nodig is in het belang van de eventueel aanwezige archeologische waarden. In lid 4 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen welke het mogelijk maakt om de dubbelbestemming te wijzigen naar aanleiding van een nader archeologisch onderzoek.

Waarde – Cultuurhistorie

Middels de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' is de bescherming van de waardevolle villa Goohorst en van Tanah Wangi opgenomen in het bestemmingsplan. Omgevingsvergunningen voor (ver)bouwen worden getoetst of er geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ontstaat en er geldt een sloopverbod voor deze gebouwen.

5.3.3 Algemene regels

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

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

Antidubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

In dit artikel is vastgelegd tot in hoeverre ondergeschikte bouwdelen van een gebouw niet meetellen bij een overschrijding van bouw- of bestemmingsgrenzen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om oversteken daken en balkons.
Ook is in het artikel bepaald dat bestaande legale bebouwing is toegestaan indien deze bebouwing qua afmetingen en afstandsmaten afwijkt van de regels in het bestemmingsplan.

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

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

Overige regels

In de overige regels is bepaald dat als er in de regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen of verordeningen hiermee wordt gedoeld op de regelingen of verordeningen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het voorliggende bestemmingsplan. Ook is een voorrangsregeling opgenomen in het geval er bij gronden sprake is van meerdere bestemmingen (zoals dubbelbestemmingen).

Ten slotte is in de overige regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot parkeren. Dat houdt in dat er dient te worden voldaan aan het gemeentelijk beleid ten

aanzien van parkeren (zie paragraaf 3.3.4). Deze regeling is overeenkomstig de geldende parapluherziening.

5.3.4 Overgangs- en slotregel

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

Overgangsrecht

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

Het eerste lid regelt de bebouwing, waarbij vernieuwing en verandering van bebouwing, die in strijd is met het bestemmingsplan wordt toegestaan, onder voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Een reeds eerder afgegeven omgevingsvergunning mag worden benut, ook al is het bouwen in strijd met het bestemmingsplan.
In lid 2 is geregeld dat eenmalig tot 10% afwijking kan worden verleend voor het vergroten van het bouwwerk als bedoeld in lid 1. Deze afwijking kan gelet op het bepaalde in lid 3 niet worden verleend indien het betreffende bouwwerk in strijd is met het daarvoor geldende plan, inclusief de daarin opgenomen overgangsbepaling.

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

Slotregel

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

6. Economische uitvoerbaarheid

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

Het bestemmingsplan is gericht op herontwikkeling van het plangebied naar woningen door middel van een eindbestemming. De tot ontwikkeling te brengen gronden in het plangebied zijn volledig in eigendom van Syntrus Achmea en er is daarom een anterieure overeenkomst afgesloten om het kostenverhaal te regelen. Voor het bestemmingsplan is gelet op artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dan ook geen exploitatieplan nodig.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Bewonersinformatie

Er is door Syntrus Achmea een bewonersavond gehouden. De avond was ingericht als inloopavond waarbij geïnteresseerden individueel een toelichting op de plannen konden krijgen en vragen konden stellen. Van deze gelegenheid werd ruimschoots gebruik gemaakt. Later is nog met direct omwonenden een avond georganiseerd over het plan.

7.2.2 Overleg met betrokken instanties

Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.
In dit kader is het ontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de volgende instanties en verenigingen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid;
- Hoogheemraadschap van Rijnland.

De te ontvangen reacties worden samengevat en beantwoord in een Nota van beantwoording. Als een overlegreactie aanleiding heeft gegeven tot het bijstellen van het bestemmingsplan dan wordt tevens aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

7.3 Ontwerpfase

De formele bestemmingsplanprocedure is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) heeft het ontwerp bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegen, namelijk van 28 juni 2023 tot en met 8 augustus 2023. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

De ingediende zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een antwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan ‘Van de Mortelstraat - Gooweg’. In de nota wordt tevens aangegeven dat hetgeen naar voren is gebracht geen aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan voor vaststelling, behoudens tekstuele aanpassingen in de toelichting, aanvulling van de paragrafen 4.21 en 4.2.2 en het onderzoek van Goudappel (bijlage 1 en 2).

7.4 Vaststellingsfase

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast.

Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het bestemmingsplan in werking.

7.5 Handhaving

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen

vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

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

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

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

Bijlagen bij toelichting

Separaat bijgevoegd:

1. Verkeerseffect Zilveren Kruislocatie (Goudappel, 5 december 2023)
2. Parkeren locatie Zilveren Kruis Noordwijk (Goudappel, 3 november 2023)
3. Akoestisch onderzoek wegverkeer (LBP Sight, 9 juni 2023)
4. Bodemonderzoek (IDDS, 9 september 2022)
5. Bodemonderzoek (IDDS, 13 maart 2017)
6. Externe veiligheid (LBP Sight, 20 september 2022)
7. Stikstofonderzoek (Cauberg Huygen, 21 april 2023)
8. Quick scan ecologie (Els&Linde, 30 maart 2023)
9. Afdoend onderzoek ecologie (Els&Linde, 28 mei 2023)
10. Archeologisch onderzoek (IDDS, 20 februari 2017)
11. Besluit hogere waarden Wet geluidhinder (29 november 2023)
12. Besluit milieueffectbeoordeling (13 juni 2023)

Gemeente Noordwijk
Voorstraat 42
2201 HW Noordwijk
Postbus 298
2200 AG Noordwijk

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