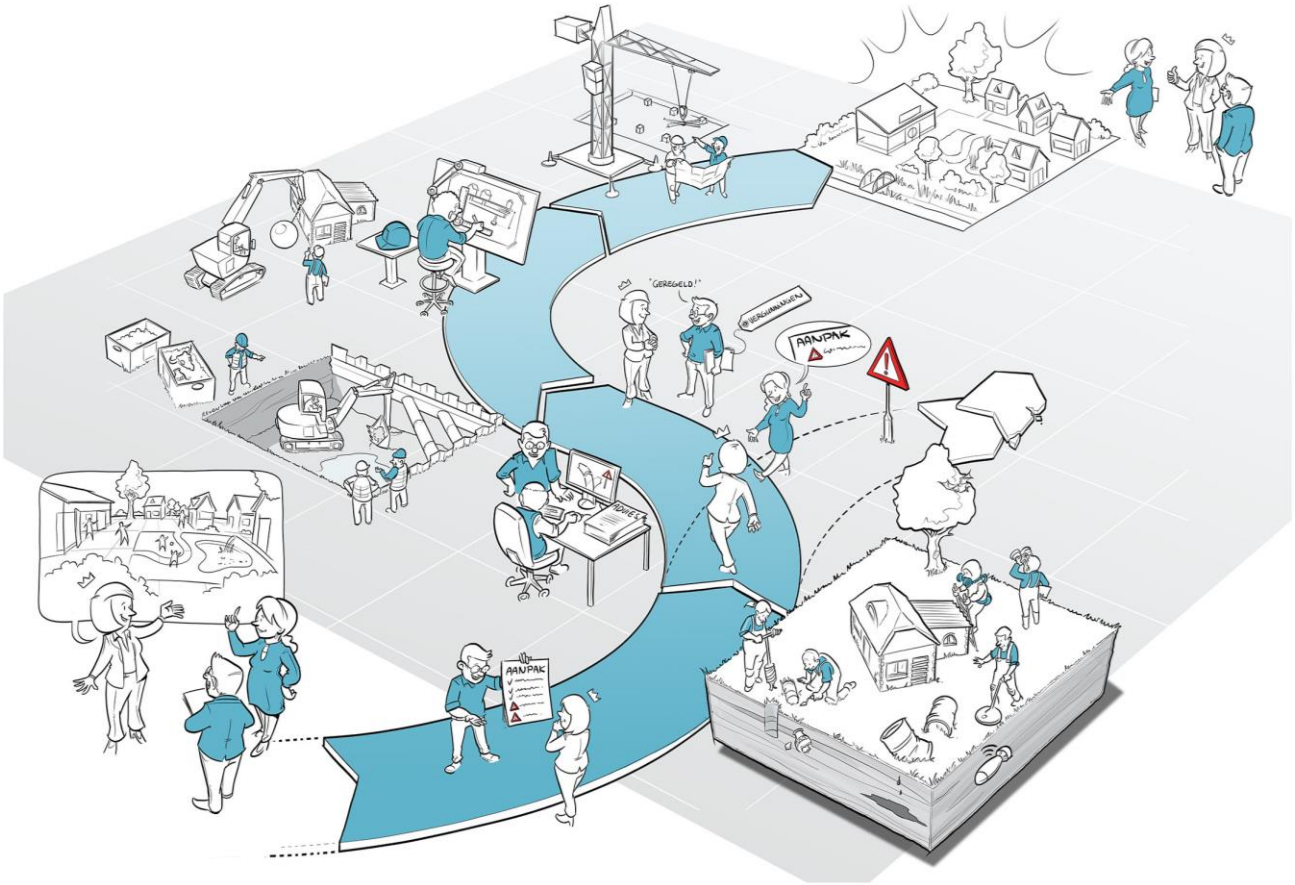
integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling

Ontwerp Bestemmingsplan
Langevelderlaan 6 en 6A, Noordwijk



IDDS
‘s-Gravendijckseweg 37
2201 CZ Noordwijk
IDDS.NL

Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
T 071 – 402 85 86

ontwerp

Bestemmingsplan
Langevelderlaan 6 en 6A, Noordwijk

Identificatie	:	NL.IMRO.0575.BPLGLangevelderln6-ON01
Kenmerk	:	20062737/JLA/BP-O
Planstatus	:	Voorontwerp [23 maart 2021] Ontwerp [31 mei 2021] Vaststelling [datum]
Contactpersoon	:	

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.

Inhoudsopgave toelichting

1. Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 10
1.4 Leeswijzer 11

2. Huidige situatie en planbeschrijving 12
2.1 Bestaande situatie 12
2.2 Gewenste situatie 12

3. Beleidskader 14
3.1 Nationaal beleid 14
3.2 Provinciaal beleid 15
3.3 Regionaal beleid 18
3.4 Gemeentelijk beleid 21

4. Omgevingsonderzoeken 26
4.1 Archeologie en cultuurhistorie 26
4.2 Bedrijven- en milieuzonering 27
4.3 Bodem 31
4.4 Ecologie 32
4.5 Externe Veiligheid 33
4.6 Geluidhinder 36
4.7 Luchtkwaliteit 37
4.8 Water 40
4.9 M.e.r.-beoordeling 43

5. Juridische aspecten 44
5.1 Inleiding 44
5.2 Opzet van de planregels 44
5.3 Uitleg van de planregels 44

6. Uitvoerbaarheid 47
6.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid 47
6.2 Financiële uitvoerbaarheid 47
6.3 Eindconclusie 48

7. Bijlagen 49

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Langevelderlaan 6 en 6 A te Noordwijk bevinden zich diverse agrarische bedrijfsopstallen, 2 bedrijfswoningen en een B&B. De agrarische bedrijvigheid wordt beëindigd, waardoor er een planologische onwenselijke situatie ontstaat. Het gevolg is namelijk dat de twee bedrijfswoningen los komen van de agrarische bedrijvigheid. De wens bestaat nu om delen van de gronden, na sloop van enkele opstallen, te herbestemmen als woonkavels met tuin, inclusief een nevenfunctie bed & breakfast.

De gemeente heeft via een akkoord op het principeverzoek aangegeven een positieve grondhouding te hebben ten aanzien van de sloop van de bestaande achterliggende kassencomplex en de wijziging van de bestemming naar 'Wonen'. Onderstaand is het projectgebied weergegeven in relatie tot de directe omgeving.

Ook is er reeds overleg geweest met de Greenport Ontwikkelmaatschappij (GOM) Duin- en Bollenstreek vanwege de omzetting van planologisch bestemde bollengrond tussen de bestaande woningen en de Langevelderlaan in een woon(erf)bestemming.



Figuur 1: *Plangebied (rode contour) waarbinnen de wijzigingen plaatsvinden*

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt langs de Langevelderlaan in de Polder Het Langeveld. In de direct omgeving van het plangebied ligt het Oosterduinse Meer (op ca. 700 meter) en de Langevelderduin (op ca. 450 meter). De omgeving wordt met name gevormd door langgerekte kavels voor bollenteelt en diverse clusters bebouwing ten behoeve van (recreatie)woningen.



Figuur 2: *Luchtfoto van het gebied rondom de planlocatie – landelijke voorziening beeldmateriaal*



Figuur 3: *Uitsnede opentopo met globale plancontour (rood) – opentopo*

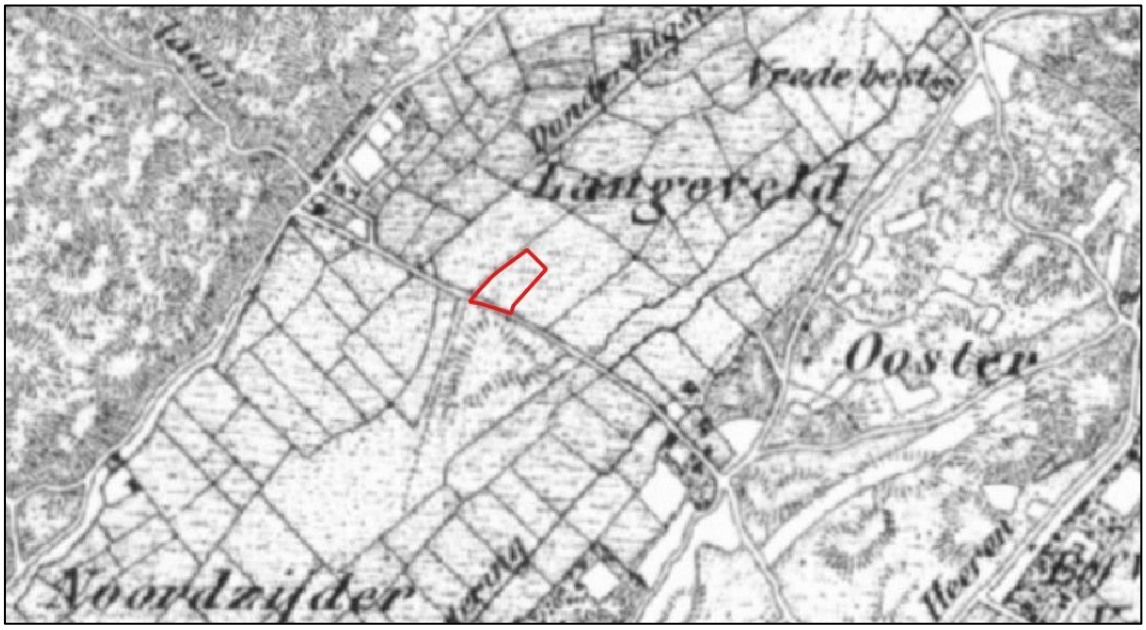
Stedelijke ontwikkeling omgeving plangebied

Het plangebied ligt buiten de dorpskern van Noordwijk en/of Noordwijkerhout. In de huidige plattegronden ligt het plan aan de overzijde van de Sancta Maria, maar omstreeks 1850 is er nog geen teken van enige bebouwing in de nabijheid van het plangebied.

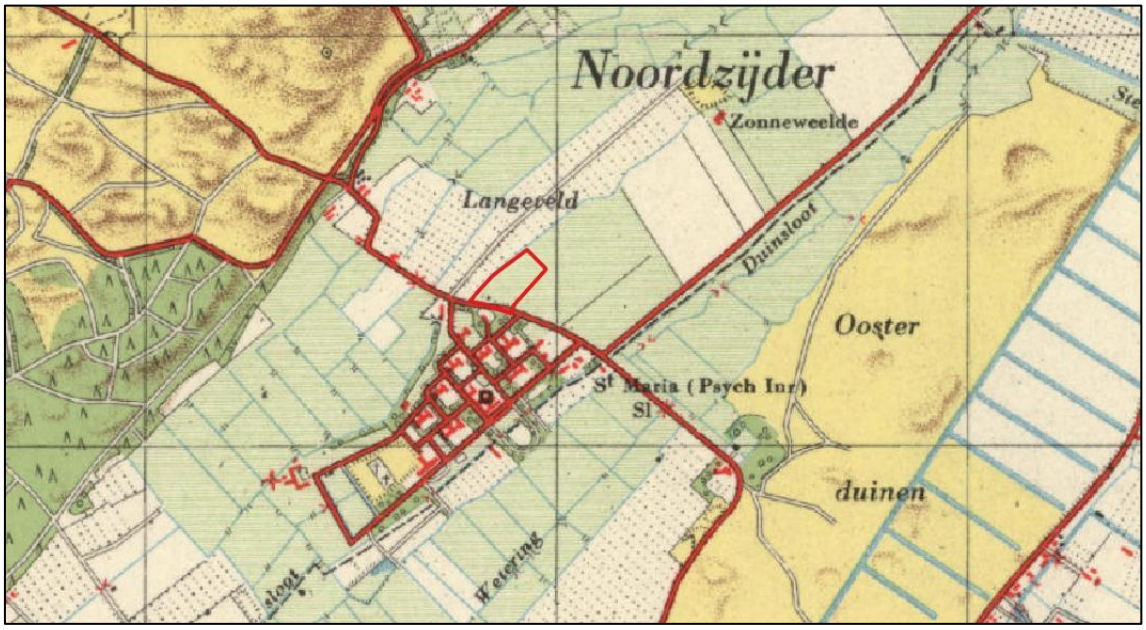
Omstreeks 1850 zijn de eerste contouren van de huidige sloten/kanalen en wegen te herkennen. Op de historische kaart van het jaar 1949 zijn de huidige structuren van de Sancta Maria te herkennen. Ook de verdere ontwikkeling van de Langevelderpolder is verder in ontwikkeling.
Op de kaart van 1962 is duidelijk te zien dat er is begonnen met het ontgraven van het Oosterduinse Meer. Rondom het plangebied van de Langevelderlaan 6 en 6A gebeurt er op het gebied van stedelijke ontwikkeling niet veel. Pas omstreeks 1970 is de eerst bebouwing binnen het plangebied te herkennen. In de periode tot 1988 wordt ook het nabijgelegen bungalow-park aangelegd en zullen de huidige bouwwerken binnen het plangebied gebouwd worden. Op de kaart van 2011 is de huidige structuur van de Langevelderlaan 6 en 6A volledig.



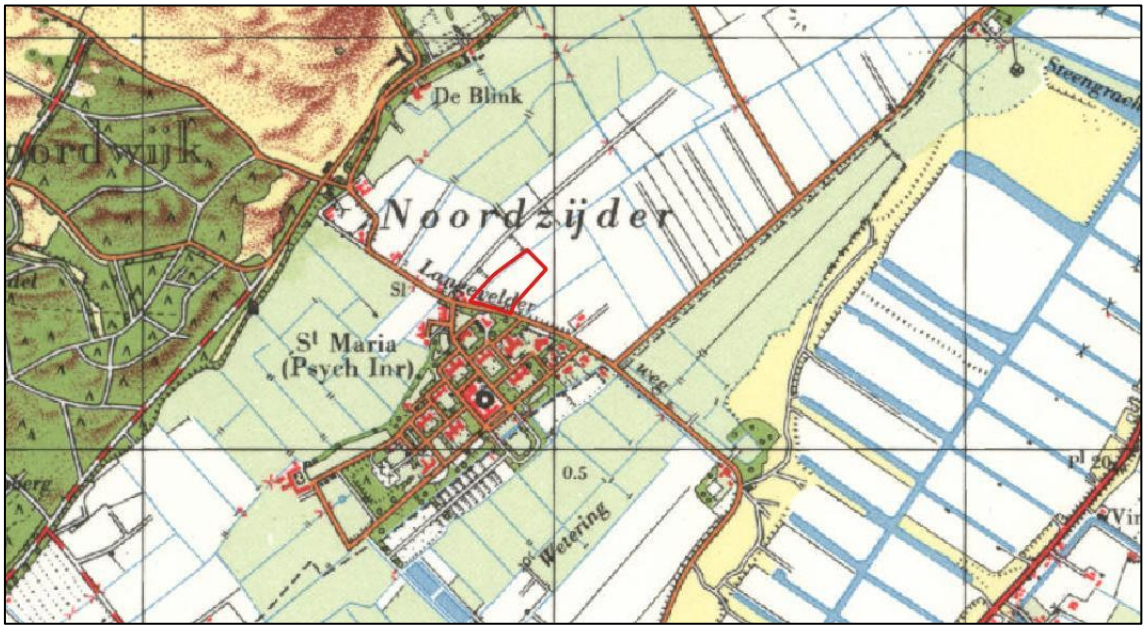
Figuur 4: *Plangebied (rode contour) omstreeks 1850 – topotijdreis.nl*



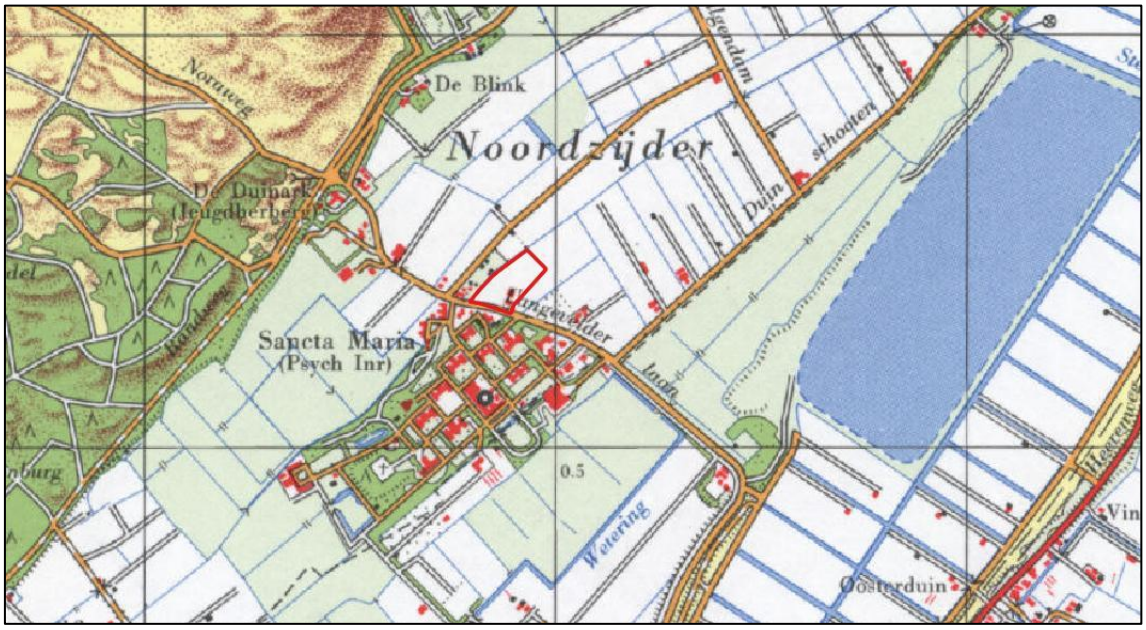
Figuur 5: *Plangebied (rode contour) omstreeks 1850 – topotijdreis.nl*



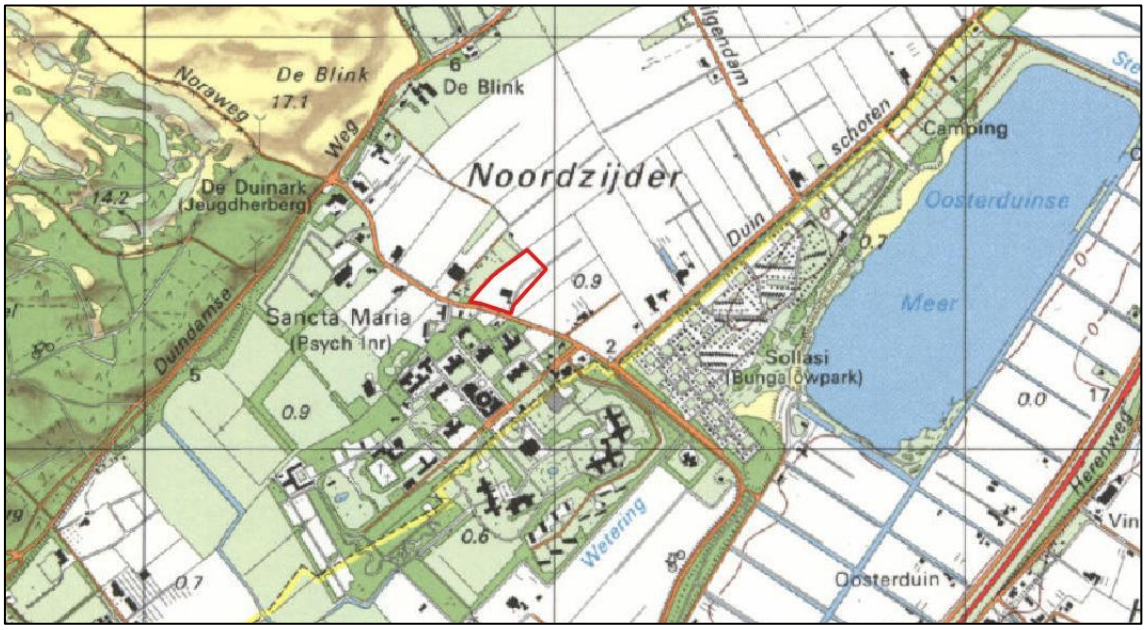
Figuur 6: *Plangebied (rode contour) omstreeks 1949 – topotijdreis.nl*



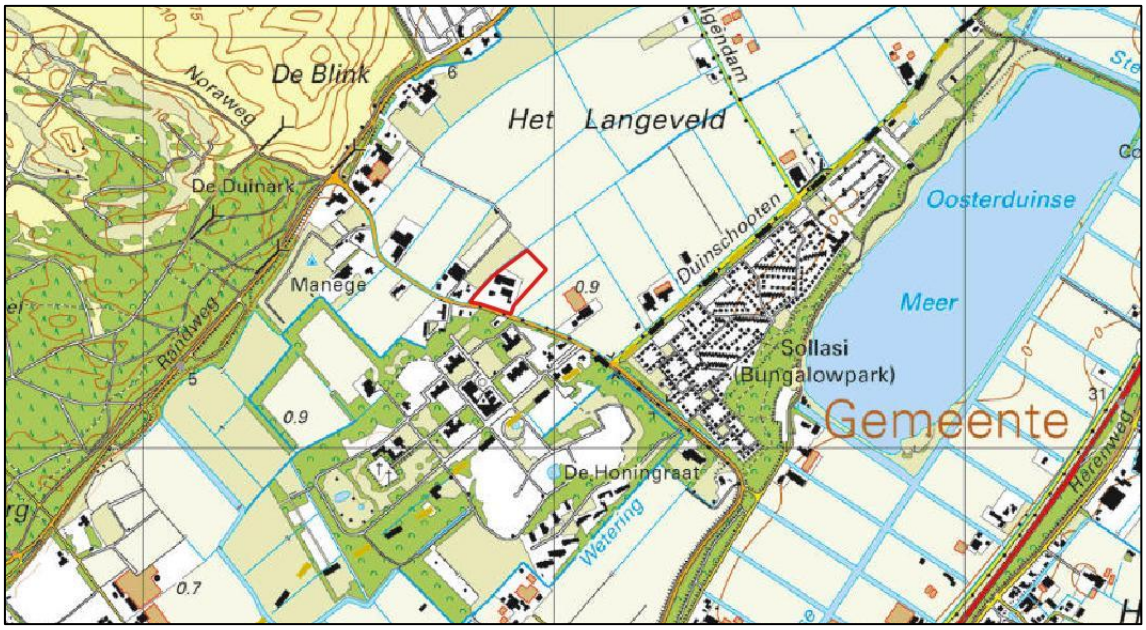
Figuur 7: *Plangebied (rode contour) omstreeks 1962 – topotijdreis.nl*



Figuur 8: *Plangebied (rode contour) omstreeks 1970 – topotijdreis.nl*



Figuur 9: *Plangebied (rode contour) omstreeks 1988 – topotijdreis.nl*



Figuur 10: *Plangebied (rode contour) omstreeks 2011 – topotijdreis.nl*

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de locatie is op dit moment het huidige bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied’ van de gemeente Noordwijk van kracht. Deze is onherroepelijk sinds 11 december 2017. De beoogde wijziging past door de omvang van de te transformeren kavels niet geheel binnen de geldende regels uit dat plan.

De locatie ligt binnen de bestemming ‘Agrarisch – Bollensteelt – Bollenzone 1’. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is al de mogelijkheid opgenomen om deze bestemming onder voorwaarden te wijzigen in ‘Wonen’, indien er sprake is van een algehele beëindiging van het agrarisch bedrijf. Met het opnemen van deze bevoegdheid tot wijzigen is in planologisch opzicht al rekening gehouden met bedrijfsbeëindigingen en de omzetting naar een burger (woon)bestemming.

Uitgangspunt bij bedrijfsbeëindigingen is het slopen van alle bedrijfsgebouwen en het herbestemmen van de bestaande bedrijfswoning (in dit geval twee bedrijfswoningen) naar een burgerwoonbestemming. Er is weliswaar in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, maar het voorliggend bestemmingsplan is niet geheel passend in de daarbij gestelde voorwaarden. Bij de nieuwe woonkavel(s) wordt, conform regionaal gemaakte afspraken, uitgegaan van een maximale kavelgrootte van 1.000 m^2. In dit geval is vanwege de al relatief grote afstand van de bestaande bedrijfswoningen tot de openbare weg een standaard woonkavel van 1.000 m^2 voor beide bestaande woningen niet haalbaar.

Verder dient het huidige bouwvlak verwijderd te worden van de plankaart. Deze wordt conform gemeentelijk beleid rondom de huidige woningen gelegd. De huidige dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 2’ blijft gehandhaafd.



Figuur 11: *Vigerende bestemmingsplansituatie ten opzichte van plangebied*

Tevens is op de locatie het Paraplu Bestemmingsplan Parkeren van toepassing. Op grond van dit bestemmingsplan moet er bij een bestemmingswijziging worden voldaan aan de Nota parkeren en stallen Noordwijk 2013.

Om de ontwikkeling van de nieuwe gewenste bebouwing en terreininrichting in juridisch-planologische zin mogelijk te maken, dient er een nieuw (postzegel)bestemmingsplan voor de locatie opgesteld te worden. Dit document voorziet daarin.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling, zodat binnen de kaders van dit plan enige flexibiliteit bestaat om de geplande ontwikkeling te realiseren. De toelichting voorziet in een nadere onderbouwing van de juridisch bindende stukken, de planregels en de verbeelding. De regeling geschiedt door middel van bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 3) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 5). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

Hoofstuk 2 gaat in op het te realiseren plan met aandacht voor diverse specifieke onderdelen. Hoofdstuk 3 beschrijft het beleidskader met relevant beleid voor dit planvoornemen. Er wordt onder andere gekeken naar het Rijks-, het provinciaal, het regionaal en het gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 behandelt de relevante omgevingsaspecten en biedt verantwoording waarom dit plan ruimtelijk gezien passend is op deze locatie. De juridische beschrijving en de uitvoerbaarheid worden behandeld in respectievelijk hoofdstuk 5 en 6.

De systematiek van de planopzet sluit aan bij de gangbare landelijke systematiek voor de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012).

2. Huidige situatie en planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Binnen het plangebied vallen alle gronden waarop dit moment een bouwvlak is, plus de gronden aan de kant van de Langevelderlaan. De overige agrarische gronden vallen niet binnen het bestemmingsplan.

In de huidige situatie bestaat het plangebied deels uit bollenareaal. De rest van het gebied wordt benut door de twee bedrijfswoningen met bijbehorende tuinen, een bijgebouw met een B&B-functie en een agrarisch bedrijfsgebouw welke gebruikt wordt voor caravanstalling.



Figuur 12: *Bestaande situatie*

2.2 Gewenste situatie

Het plan bevat de volgende wijziging:

- Het wijzigen van de twee bestaande bedrijfswoningen naar twee burgerwoningen inclusief bouwvlakken, bijgebouw en tuinen;
- Behoud van de B&B waarbij de bedrijfsvoering van de B&B wordt gevoerd door beide huishoudens (nummer 6 en 6A).
- Het verwijderen van het agrarische bouwvlak op het perceel;

Het huidige bouwvlak onder de bestemming ‘Agrarisch – Bollenteelt – Bollenteelt 1’ vervalt.

Rondom de huidige bedrijfswoningen, komt een bouwvlak met een formele woonbestemming. Aangezien er fysiek geen wijzigingen plaatsvinden in het kader van dit bestemmingsplan, en dus geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden, blijven de huidige dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie – 2’ en ‘Waarde – Archeologie – 4’ van toepassing.



Figuur 13: *Bestaande functies*

Een gebied aan de oostzijde van de woningen, krijgt de specifieke functieaanduiding ‘spuitvrije zone’. Op deze wijze wordt tegemoetgekomen aan de wensen van de Omgevingsdienst om in het kader van het gebruik van gewassenbestrijding een goed woon- en leefklimaat te waarborgen. Ook bevatten de regels een voorwaardelijke verplichting tot het realiseren van een gebiedseigen haag rondom de grenzen van de bestemmingen (overgang van woonbestemming naar de agrarische bestemming).

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste en relevante beleidsstukken beschreven die raakvlakken hebben met het planvoornemen.

3.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) is in 2012 vastgesteld en vervangt onder andere de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Mobiliteitsaanpak. Daarnaast vervangt de visie ook de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse landelijke beleidsdocumenten. Daarmee is de SVIR het totaaldocument voor het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau.

Van belang in de SVIR, is de grote mate van decentralisatie. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten; decentralisatie is het sleutelwoord. Dit geldt ook voor het verstedelijkings- en landschapsbeleid. Enkele onderwerpen worden wel benoemd als nationaal belang. Die zijn geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Barro

Het Barro richt zich op de doorwerking van het nationaal belang in de gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van de belangen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onder Artikel 3.1.6. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de beschikbare ruimte in stedelijke gebieden. De ladder houdt in dat de behoefte aan stedelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, kantoren, bedrijven en detailhandel moeten worden afgestemd binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van deze ontwikkeling en dat deze waar mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd moet worden. Voor woningbouwontwikkelingen geldt dat deze vanaf 12 woningen Ladderplichtig zijn.

Beoordeling nationaal beleid

De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Ook het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) doet geen specifieke uitspraken ten aanzien van het voorliggende projectgebied. Voor woningbouwontwikkelingen geldt dat deze vanaf 12 woningen Ladderplichtig zijn. Derhalve is onderhavig (particulier) initiatief niet ladderplichtig, aangezien er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Conclusie nationaal beleid

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met het nationale beleidskader.

3.2 Provinciaal beleid

De Visie ruimte en mobiliteit en de daarbij behorende Verordening ruimte 2014 zijn op 1 april 2019 vervallen. In het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie bestaat in hoofdlijn uit de volgende onderdelen:

- Een introductie op het omgevingsbeleid, waarin opgenomen de kaartbeelden en de beschrijving van de ruimtelijke structuur;
- De ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid met ambities en sturing. De provincie geeft hierin aan een uitnodigend perspectief te bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen;
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

De Omgevingsvisie bevat de volgende wettelijk verplichte plannen:

- De provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- Het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- De natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

Specifieke beleid wonen

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied (verdichting) en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer (nabij mobiliteitsvoorzieningen).

De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en vraagt expliciet om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied mee te wegen. De provincie heeft de ambitie dat alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO_2-neutraal en vóór 2050 klimaatrobuust ingericht en ingepast zijn. Nieuwe woningen dragen bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. Nieuwe woningen zijn energieneutraal of leveren energie en zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering (hevigere regenbuien, perioden van droogte en hittestress) en bodemdaling. Gemeenten maken in samenspraak met de provincie regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's waarin bovengenoemde doelstellingen zijn uitgewerkt.

Omgevingsverordening

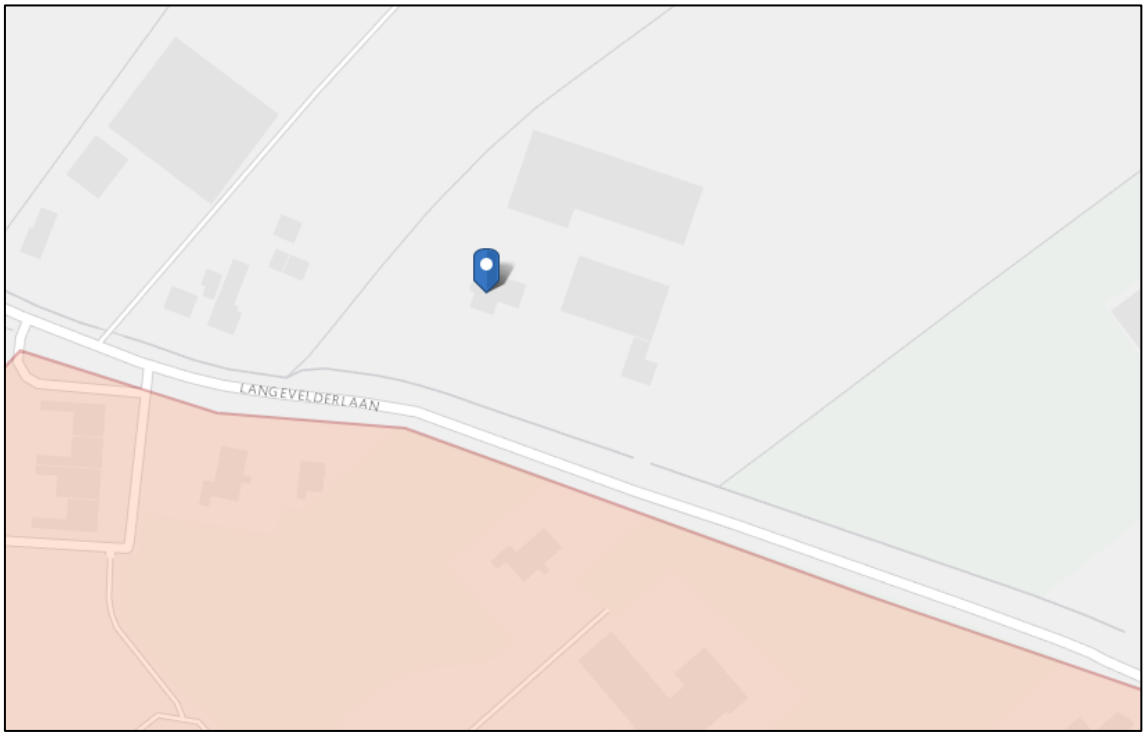
De beleidskeuzes uit de Visie werken door naar uitvoeringsprogramma’s en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma’s en de verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

<u>Artikel 6.10: Stedelijke ontwikkeling</u>

In de Omgevingsverordening is er geen specifieke kaart of expliciet beleid voor wonen. Wel wordt er in artikel 6.10 ‘Stedelijke ontwikkeling’ aangehaald dat het uitgangspunt van de

strategie voor de bebouwde ruimte bestaat uit de betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen het BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen het BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader.

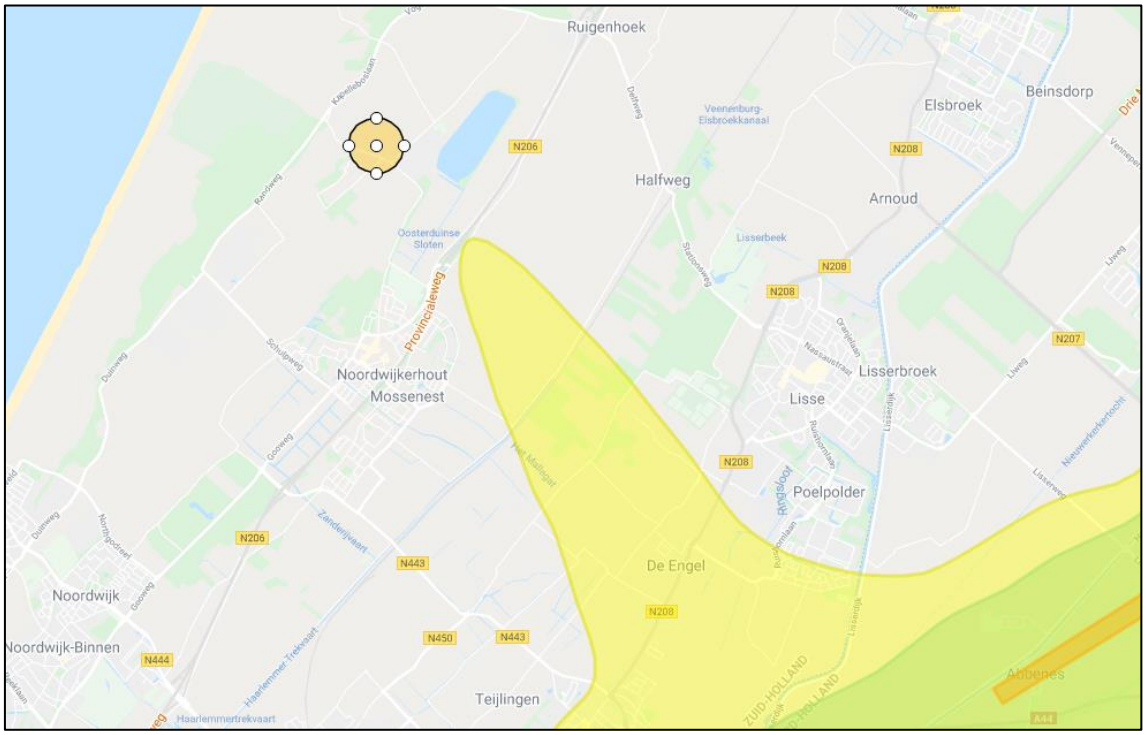
In de Omgevingsverordening is aangegeven dat woningbouw in het Greenportgebied (buiten BSD) niet mogelijk is behoudens Greenportwoningen en Ruimte voor ruimte woningen. Er is overleg met de GOM omtrent deze wijziging. Zij staan positief tegenover de wijziging. Er wordt voor vaststelling van dit bestemmingsplan een overeenkomst gesloten.



Figuur 14: *Uitsnede kaart bestaand stedelijk gebied – provincie Zuid-Holland*

Artikel 6.14: 20 Ke-contour Schiphol

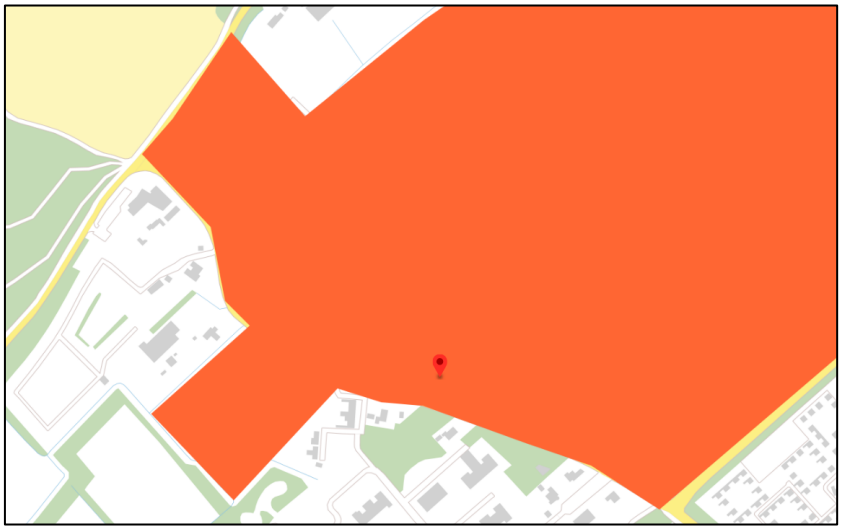
In de Omgevingsverordening is onder artikel 6.14 aandacht voor het afwegingsbeleid vanuit het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol. Het plangebied is gelegen buiten de 20 Ke-contour van het LIB (zie onderstaande figuur). De 20 Ke-contour houdt in dat binnen die contour circa 20% van de mensen die blootgesteld wordt aan vliegverkeergeluid geluidgehinderd is en 10% ernstig geluidgehinderd. Ten opzichte van de heersende geluidbelasting vanwege wegverkeer levert vliegverkeerlawaai geen relevante bijdrage op de gecumuleerde geluidbelasting in het plangebied. Gelet op de onderstaande verbeelding, is duidelijk te zien dat de locatie ver buiten het contour ligt. Er is dus geen strijdigheid met dit onderdeel.



Figuur 15: *Ligging plangebied ten opzichte van de 20 Ke-contour (geel) uit het LIB Schiphol*

Artikel 6.17 – Bollenteeltgebied

Binnen de Omgevingsverordening is middels Kaart 11 in bijlage II aandacht voor gronden binnen het bollenteeltgebied. Er zijn diverse regels opgenomen waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. In dit geval geldt dat artikel 6.17 lid 4 en 8 ingaat op de mogelijkheid voor greenportwoningen zoals bedoeld in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollensteek. Met GOM wordt een overeenkomst afgesloten met betrekking tot een sloopvergoeding voor het opruimen van de voormalige bedrijfsgebouwen en voor bollengrondcompensatie in verband met de afmeting van de woonkavels. Door het opstellen van een nieuwe bestemmingsplan en separate afspraken te maken met de Greenport Ontwikkelmaatschappij Duin- en Bollenstreek, wordt er aan de voorwaarden voldaan. Er is dan ook geen strijdigheid met dit provinciaal beleid.



Figuur 16: *Uitsnede kaart 11, bijlage II van de Omgevingsverordening*

Beoordeling planvoornemen provinciaal beleid

Deze ontwikkeling, waarbij er twee bestaande bedrijfswoningen een formele woonbestemming krijgen, vindt plaats binnen het landelijk gebied. In de paragraaf Rijksbeleid is de Ladder voor duurzame verstedelijking al toegelicht. Daar is aangetoond dat er geen strijdigheid is. Opgemerkt wordt dat deze 'ontwikkeling' niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de provincie Zuid-Holland valt. Maar gelet op het feit dat er geen bebouwing wordt toegevoegd, is er geen strijd met het beleid. Ook is er geen strijdigheid met het LIB aangezien het plan niet binnen de grenzen van de geluidscontouren of beperkingengebieden in het LIB valt. Andere provinciale beleidregels vormen ook geen belemmeringen voor het planvoornemen.

Conclusie provinciaal beleid

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met het provinciale beleidskader.

3.3 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie 2020 (2009)

Het regionale samenwerkingsorgaan Holland Rijnland, heeft op 24 juni 2009 de Regionale Structuurvisie 2020 (RSV) vastgesteld. Deze verankert de intergemeentelijke afspraken in een ruimtelijke vertaling naar 2020. Na 2020 houdt de RSV rekening met een doorkijk naar 2030.

Op diverse onderwerpen werken de deelnemende gemeenten samen. Dit zijn onder andere ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, natuur en landschap, verkeer en vervoer, samenleving en welzijn.

De RSV ziet een goede balans tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter van de regio als belangrijk streven. Concentratie van stedelijke ontwikkeling en verbetering van de regionale bereikbaarheid zijn hierbij speerpunten.

Specifiek voor de woningmarkt is het voorzien in een gedifferentieerd woonmilieu een streven.

Het doel is om een topwoonregio in de Randstad te worden. Voldoende aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving is daarbij een kernpunt. Dit leidt tot de volgende kernbeslissingen:

- Tot 2020 moeten er 40.000 woningen in de regio gebouwd worden;
- Per gemeente moet 30% van de woningbouw in de sociale huursector worden gerealiseerd.

Beoordeling planvoornemen RSV

Noordwijk wordt gekenmerkt door een aantrekkelijk woonklimaat. Deze locatie ligt tegen de oude kern aan, op een loopafstand van de kustzone. De vraag naar woningen is in het gebied hoog. Dit geldt zowel voor de bestaande inwoners als toekomstige bewoners van buitenaf.

Deze ontwikkeling draagt bij aan de wens om nieuwe woningen aan de regio toe te voegen. Per saldo zal het aantal woningen niet toenemen, maar de woningen zullen voor een breder publiek beschikbaar worden. Hierdoor wordt een bijdrage geleverd aan de kwantitatieve taakstelling en wordt de doorstroming op de woningmarkt bevorderd.

Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (2009)

> *'Meer flexibiliteit en ontwikkelingsmogelijkheden voor het totale bollen- en sierteeltcomplex in de Duin- en Bollenstreek, met zijn productie, handel, distributie, onderzoek en promotie om te komen tot een Vitale Greenport, zonder daarbij het landschap verder te 'verrommelen'.*

Dat is tezamen met het herstel van het karakteristieke (bollen)landschap in één zin de ambitie van de ISG 2016, waarmee op hoofdlijnen voortgeborduurd wordt op de ISG uit 2009. Deze Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport is een uitgave van de vijf samenwerkende gemeenten in de Greenport Duin- en Bollenstreek, naast Noordwijk zijn dat Katwijk, Lisse, Hillegom en Teylingen. De ISG 2016 is een deeluitwerking van de Regionale Structuurvisie, maar dan wel met een zelfbindend karakter voor de betreffende gemeenten. De greenportgemeenten hebben gezamenlijk de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) opgericht die zich vanuit deze intergemeentelijke structuurvisie richt op herstructurering en revitalisering van de Greenport Duin- en Bollenstreek.

De Greenport Duin- en Bollenstreek is nog altijd goed voor 60% van de wereldhandel en -export in bloembollen (met een welhaast monopolie op de hyacint), met een handelsomzet van 550 miljoen euro en een exportwaarde van 415 miljoen euro. Daarmee neemt deze regio circa 10% van het nationale productieareaal en de daarmee samenhangende productiewaarde voor haar rekening. Om dit aandeel te waarborgen en bollenteeltbedrijven zich economisch te laten handhaven, wordt in de ISG ingezet op herstructurering en schaalvergroting.
Het regionaal beleid is er vooral op gericht ruimte te bieden aan greenport-gerelateerde bedrijven, oftewel het mogelijk maken van investeringen die onmiskenbaar bijdragen aan de kwaliteit van de Greenport.



Figuur 17: *Uitsnede uit de ISG 2016 met de locatie van het planvoornemen (rode contour)*

Beoordeling planvoornemen ISG

De locatie ligt in een gebied, aangewezen als 'bollenteeltgebied'. Voor deze gebieden zijn geen specifieke beleidsvoornemens van toepassing vanuit de ISG 2016. De functiewijziging sluit aan bij de woningbouwopgave van de regio, doordat de woning voor een 'breder publiek' bewoonbaar wordt. Dit plan voorziet deels in deze woningbehoefte en is daarmee passend binnen dit beleid.

Regionale woonagenda Holland Rijnland 2017

Het Algemene Bestuur van Holland Rijnland heeft op 14 maart 2018 de Regionale Woonagenda vastgesteld. De Woonagenda heeft betrekking op de regionale woningbehoefte (kwantitatief en kwalitatief) en de bijbehorende planlijst wordt hierop afgestemd.

Woningbouwontwikkelingen moeten passen binnen de kaders die de provinciale Woningbehoefteraming (WBR) en Bevolkingsprognose (BP) bieden. Beide prognoses kennen verschillende uitgangspunten, waardoor een bandbreedte voor de woningbehoefte ontstaat.

In de regio Holland Rijnland is vraag naar meer woningen die kwalitatief aansluiten bij de veranderende bevolkingssamenstelling. Om aan deze vraag te kunnen voldoen en de regio aantrekkelijk te houden voor huidige en toekomstige bewoners, heeft de regio de volgende keuzes gemaakt:

1. tempoversnelling noodzakelijk, zeker voor de korte termijn;
2. groei vraagt goede ruimtelijke ordening, balans tussen inbreiding en uitbreiding met prioriteit voor inbreiding;
3. een kwalitatief programma dat borgt dat verdringing beperkt is;
4. bevorderen doorstroming voor een betere werking van de woningmarkt;
5. een programma dat recht doet aan de behoefte aan verschillende woonmilieus, centrumstedelijk, suburbaan en dorps/landelijk;
6. groeien met aandacht voor duurzaamheid en bodemdaling;

7. langer zelfstandig wonen met zorg faciliteren;
8. bereikbaar bouwen;
9. solidariteit;

Beoordeling planvoornemen regionale woonagenda

Met de functiewijziging van de woningen worden de woningen beschikbaar gesteld aan een breder publiek. Dit plan veroorzaakt geen verdringing op de woningmarkt en bevordert het aantrekkelijke woonmilieu van Noordwijk.

Uit de regionale woonagenda blijkt dat er in Noordwijk in de periode 2017-2022 een vraag is naar 610 extra woningen. In de periode 2022-2030 bedraagt deze behoefte 170 extra woningen. Van deze totale behoefte van 780 woningen, zijn er volgens de agenda 400 indicatief voorzien in een woongebied 'rustig stedelijk'. Zie onderstaande tabellen uit de Woonagenda.

Tabel 1: Uitsnede met woningbouwbehoefte tot 2030 – Woonagenda Holland Rijnland

	WBR2016		BP2016	
	2017 - 2022	2022 - 2030	2017 - 2022	2022 - 2030
Hillegom	420	350	820	500
Lisse	470	390	1.260	550
Noordwijk	610	170	1.900	1.640
Noordwijkerhout	260	160	640	760
Teylingen	630	440	730	1.280
Holland Rijnland Noord	**2.390**	**1.510**	**5.350**	**4.730**

Tabel 2: Uitsnede met indicatieve behoefte woonmilieus tot 2030 – Woonagenda Holland Rijnland

	Binnenstad Levendig stedelijk	*Woonwijk laag- en hoogbouw*	*Rustig stedelijk*	*Woonwijk laagbouw*	*Dorps*	*Landelijk*	*Totaal*
Hillegom					*780*		*780*
Lisse					*860*		*860*
Noordwijk			*400*		*380*		*780*
Noordwijkerhout					*420*		*420*
Teylingen					*1.070*		*1.070*
Holland Rijnland Noord			***400***		***3.510***		***3.910***

Conclusie regionaal beleid

Het voorgenomen plan past binnen de kwalitatieve behoefte naar woningen in de gemeente Noordwijk.

3.4 Gemeentelijk beleid

Ontwerp Omgevingsvisie 'Samen maken we de toekomst voor Noordwijk!'

Wegens de fusie van de Gemeente Noordwijk en Noordwijkerhout in 2019, nu Gemeente Noordwijk, is in september 2020 een ontwerp omgevingsvisie gepubliceerd. Deze heeft ter inzage gelegen voor het publiek. Deze omgevingsvisie komt voort uit de nieuwe Omgevingswet en zal na vaststelling tot de inwerkingtreding hiervan als structuurvisie dienen.

De gemeente Noordwijk ziet daarbij diverse uitdagingen die op de gemeente en haar bezoekers, bewoners en bedrijven afkomen. Graag gaat de gemeente deze uitdagingen niet uit de weg. Tegelijkertijd wilt de gemeente niet, dat met deze veranderingen de dorpen en het landschap hun identiteit, hun eigenheid verliezen. Daarom is naast de koers ook de identiteit beschreven. Met de visie nodigt de gemeente iedereen uit om bij te dragen aan de toekomst van de gemeente Noordwijk. Aan de gewenste koers en aan de identiteit zoals die in de visie beschreven is.

De Gemeente Noordwijk zet in op vijf thema's voor de toekomst:

1. Ondernemende gemeente;
2. Prettig wonen;
3. Welzijn en gezondheid;
4. Bereikbaarheid;
5. Duurzaam, klimaatneutraal en klimaatbestendig.

Beoordeling planvoornemen Ontwerp Omgevingsvisie

De beëindiging van het bedrijf en de omzetting naar wonen, past binnen het beleid van de omgevingsvisie. De eigenaren willen met de wijziging ervoor zorgen dat zij nog lang prettig kunnen wonen. Dit sluit aan bij het thema fijn wonen. Aangezien het enkel een planologische wijziging betreft, zijn er geen bouwactiviteiten nodig. Sterker nog, de oude bedrijfsopstallen worden gesloopt, waardoor er een opener landschap ontstaat. Doordat er een B&B aanwezig is, sluit het plan verder ook aan bij het thema vrijheid om te ondernemen. De bollenvelden vormen immers een belangrijk element in het landschap en stimuleren recreatie en toerisme. De B&B biedt ruimte om hiervan te kunnen genieten. Er is geen strijdigheid met het beleid uit de Omgevingsvisie.

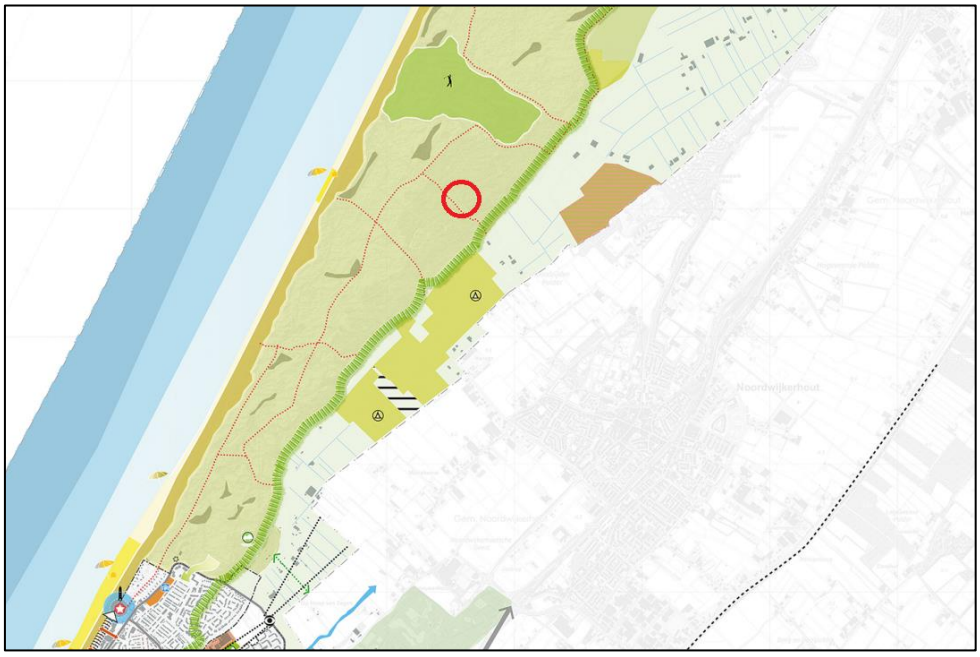
Omgevingsvisie Noordwijk 2030

De gemeente Noordwijk heeft in december 2017 haar Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie Noordwijk 2030 Noordwijk met als ondertitel 'Energieke 7-sterren Kustplaats' kent de volgende centrale doelstelling: "Energieke, duurzame, inspirerende en gastvrije kustplaats met topkwaliteit en allure".

De zeven kwaliteiten waar de gemeente Noordwijk op inzet, zijn:

1. Energieke samenleving;
2. Geweldige sportmogelijkheden;
3. Sfeervolle dorpscentra;
4. Aantrekkelijke leefomgeving;
5. Rijke natuur & mooi landschap;
6. Uitstekende bereikbaarheid;
7. Veelzijdige economie & toerisme.

In de 'kaart bij deel A – Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief' is de projectlocatie onderdeel van een groter gebied dat aangewezen is voor 'behoud duin- en bosgebied' en 'behoud fietspaden'.



Figuur 18: *Uitsnede kaart bij deel A – Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief – Omgevingsvisie Noordwijk 2030*

Beoordeling planvoornemen omgevingsvisie

Gelet op de ligging van het plan (langs de Langevelderlaan) en de kenmerken van het plan (het slopen van opstallen en het formaliseren van de bestaande situatie), bestaat er geen strijdigheid met het gemeentelijke beleid vanuit de Structuurvisie en de Omgevingsvisie.

Noordwijkse Woonagenda, De toekomst van het wonen in Noordwijk

Naast het bovengenoemde algemene beleid, heeft de gemeenteraad van Noordwijk op 25 augustus 2016 de Noordwijkse Woonagenda vastgesteld. Hierin streeft zij naar een goed woonklimaat voor iedereen in de gemeente. Noordwijk verwacht dat het aantal huishoudens in de komende decennia met ruim 1.300 zal toenemen. Belangrijke bewegingen welke deze groei onder andere versterken zijn vergrijzing, toestroom van arbeidsmigranten, gezinsverdunning en de uitstroom van starters en gezinnen.

De afgelopen jaren zijn er slechts een beperkt aantal nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Mede hierdoor is er vrijwel voor elk type woning een groeiende vraag.

Voor de komende jaren zet de gemeente Noordwijk in op de volgende vier thema's:

- werken aan beschikbaarheid van woningen;
- werken aan betaalbaarheid van woningen;
- werken aan zorg en flexibiliteit;
- werken aan duurzaamheid.

De woonagenda biedt een basis voor de planvorming en realisatie van de woningen. Hiervoor zoekt de gemeente nadrukkelijk de samenwerking op met bewoners, ontwikkelaars, particuliere initiatiefnemers en de woningcorporaties.

Beoordeling planvoornemen Noordwijkse woonagenda

In Noordwijk blijkt er voldoende vraag te zijn naar woningen in alle typen. Zo ook naar de typologie vrijstaande koopwoning zoals mogelijk wordt gemaakt in dit plan. Door de omzetting van 2 bedrijfswoningen naar 2 burgerwoningen, worden er woningen toegevoegd aan de kwalitatieve woningvoorraad. Hierdoor levert de beoogde ontwikkeling een bijdrage aan de benodigde extra woningbouw.

Nota Parkeren en Stallen Noordwijk 2013

De gemeente Noordwijk heeft in mei 2013 de Nota Parkeren en Stallen Noordwijk 2013 vastgesteld. De gemeente hanteert voor woningen in principe een behoeftevolgend beleid. De Nota Parkeren en Stallen Noordwijk 2013 vloeit ook voort uit het vigerende paraplubestemmingsplan Parkeren.

Er moeten nu en in de toekomst voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd om aan de vraag van de bewoners en hun bezoekers te kunnen volden. Hierbij sluit de gemeente aan bij de normen zoals beschreven zijn door de CROW. Deze beschrijft per woningtype en functie een norm voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen.

Beoordeling planvoornemen parkeren

Op grond van de CROW publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren – Van parkeercijfers naar parkeernormen’ (december 2018) is gekeken naar de te verwachte parkeerbehoefte voor dit plan. Hierbij is op basis van de omgevingsadressendichtheid van 258 uitgegaan van een niet stedelijk gebied in het buitengebied (Verspreide huizen Langeveld). De woningen zijn 2 vrijstaande koopwoningen. Gelet op de CROW norm, dient er minimaal 2,0 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Gelet op de omvang van het plangebied, is er (in de huidige én toekomstige situatie) sprake van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Op het moment zijn er voor de woning aan de Langevelderlaan 6, 2 eigen parkeerplaatsen gerealiseerd aan de rechterzijde op het perceel.

Voor de bed and breakfast zijn er daarnaast 4 parkeerplaatsen gerealiseerd aan de westzijde van het betreffende gebouw. Daarnaast is er aan de noordzijde van het bed and breakfast gebouw nog voldoende ruimte om uit te breiden mocht er een behoefte zijn voor meer parkeerplaatsen. De bewoners van Langevelderlaan 6a hebben ten noorden van de woning een kleine inrit, waar ruimte is voor minimaal 2 auto’s. Hiermee wordt er voldaan aan de parkeerbehoefte.



Figuur 19: *Luchtfoto plangebied waaruit blijkt dat er ruim voldoende parkeergelegenheden zijn.*

Conclusie gemeentelijk beleid

Het voorgenomen plan past binnen de het beleid van de gemeente Noordwijk.

4. Omgevingsonderzoeken

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Wetgeving archeologie

Nederland heeft zich in 1992 in Europees verband gecommitteerd aan het Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In aansluiting op dit verdrag is in Nederland op 1 september 2007 de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze is per 1 juli 2016 met grote delen van de Monumentenwet opgegaan in de Erfgoedweg. Dit is sindsdien de wet voor behoud en beheer van cultureel erfgoed.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta zijn in de Nederlandse wetgeving overgenomen, te weten:

- het archeologisch erfgoed dient zo veel mogelijk ter plaatse te worden behouden;
- het archeologisch erfgoed dient in de ruimtelijke belangenafweging te worden betrokken;
- de verstoorder (lees: de initiatiefnemer) is verantwoordelijk voor het vroegtijdig uitvoeren van archeologisch onderzoek alsmede de financiering van dit onderzoek.

Beoordeling planvoornemen archeologie

Overeenkomstig het bestemmingsplan ligt een deel van het plangebied in een zone met dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie -2’. In principe is hier een archeologisch onderzoek nodig. Echter, onder bepaling 4 is gesteld dat een dergelijk niet nodig is indien er wordt voldaan aan de volgende uitgangspunten:

a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 500 m²;
c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Gelet op het feit dat er enkel een verwijdering van de huidige caravanstalling is voorzien, waarbij er geen graafwerkzaamheden zijn voorzien, is er geen strijdigheid met het archeologisch beleid.

Wetgeving cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, lid 5 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om in het proces tijdig rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Op de planlocatie is geen dubbelbestemming aangaande een cultuurhistorische vrijwaringszone (bijvoorbeeld van een molenbiotoop) van toepassing.

Beoordeling planvoornemen cultuurhistorie

Het plangebied vormt geen onderdeel van het beschermd stadsgezicht van Noordwijk, noch bevinden zich beeldbepalende panden of monumenten in het plangebied.

Conclusie Archeologie en cultuurhistorie

Naar verwachting worden geen archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen bodemverstorende werkzaamheden. Archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.2 Bedrijven- en milieuzonering

Wetgeving

De Wet milieubeheer beoogt milieuhinder ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving of ten opzichte van gevoelige functies zoals woningen zoveel mogelijk te voorkomen. Alle bedrijfsmatige activiteiten die in potentie hinder kunnen veroorzaken worden door middel van vergunningen of meldingen op basis van de Wet milieubeheer gereguleerd. In aanvulling op deze vergunningen of meldingen voorziet een 'goede ruimtelijke ordening' eveneens in het voorkomen van onvoorzienbare hinder bij gevoelige functies zoals wonen. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (wonen) wordt hinder voorkomen. Met milieuzonering worden te allen tijde twee doelen gediend: niet alleen het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, maar tevens het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering 2009"

Bedrijfsmatige activiteiten zijn in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering 2009" ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfs-indeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

In de VNG-publicatie zijn de richtafstanden uit bijlage 1 'Richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten' afgestemd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, stiltegebied of natuurgebied) wordt gekenmerkt door functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen er nauwelijks andere functies zoals bedrijven of kantoren voor. Een locatie kan echter ook behoren tot het tweede omgevingstype 'gemengd gebied', dat gekarakteriseerd wordt door een matige tot sterke functiemenging. Hier komen direct naast woningen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als dit type worden beschouwd. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie kunnen in dat geval met één afstandsstap verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat van een milieugevoelig object. Dit geldt in het bijzonder voor geluid, het milieuaspect dat voor de te hanteren richtafstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend is.

Tabel 3: richtafstanden bedrijven in relatie tot omgevingstype gemengd gebied

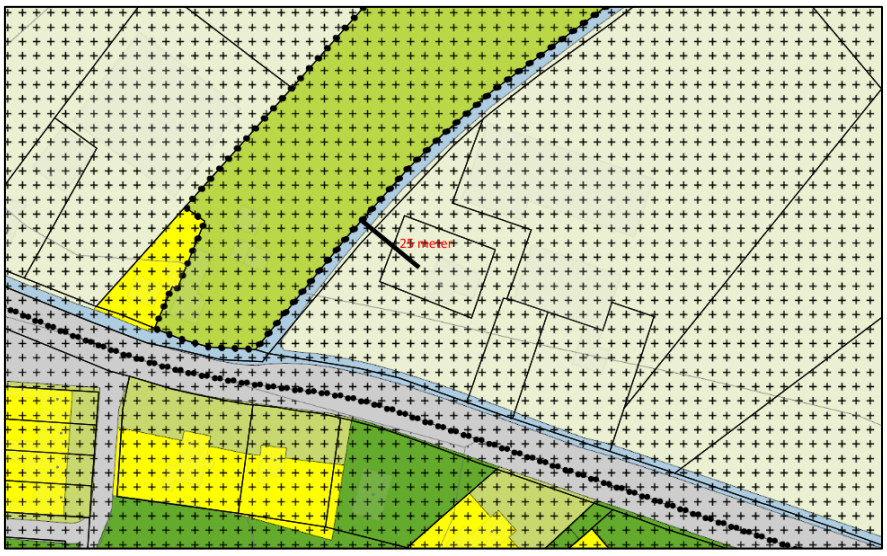
Milieucategorie	Richtafstand gemengd gebied [m]
1	0
2	10
3.1	30
3.2	50

Beoordeling planvoornemen

De omgeving van het plangebied kan op grond van zijn karakteristiek geschaard worden onder het omgevingstype ‘gemengd gebied’. Hierdoor kan de aan te houden richtafstand met één afstandsstap worden verkleind. De directe omgeving van het plangebied, kent op dit moment voornamelijk de bestemmingen ‘wonen’ en ‘bos-wonen’.

De meest relevante bestemming/adres is het kampeerterrein ‘Camping ’t Bruggetje’. Hier is een kampeerterrein voor permanente standplaatsen van kampeermiddelen aanwezig. De afstand tussen de uiterste perceelsgrens van de camping tot de uiterste gevel van de bestaande woning, betreft 25 meter. De richtafstand voor een kampeerterrein (SBI-2008 553, 552) voor een gemengd gebied is 30 meter. Aangezien de afstand wordt bepaald door het onderdeel geluid (met de aanduiding Continue) is daar nader naar gekeken.

De categorieomschrijving van kampeerterrein omvat ook een keuken. Een dergelijke keuken is echter niet aanwezig in de nabijheid van de woning. Op 25 meter van de woning zijn enkel standplaatsen van caravans e.d. aanwezig. Gelet op de geringe wijziging (bedrijfswoning naar reguliere woning) kan het bevoegd gezag afwijken van de richtafstand.



Figuur 20: *Afstanden tot omliggende relevante percelen*



Figuur 21: *Luchtfoto met aan de linkerzijde de camping*

De gronden ten westen van het plangebied worden voornamelijk gebruikt voor agrarische teelt. Kwekerijen vallen onder bedrijfscategorie 2. Hier geldt een richtafstand van 10 meter voor gemengd gebied. Hoewel het agrarische teelt perceel direct aansluit op het planvoornemen, staat het gebouw op 10 meter van de erfgrens, zie onderstaand figuur. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.



Figuur 22: *Afstand tot kwekerij*

Verdere bedrijven zitten niet in de nabijheid van het plangebied. Deze vormen vanzelfsprekend geen belemmering voor het planvoornemen. Andersom geldt dat de transformatie de eventuele bedrijfsvoering van de huidige bedrijven (of uitbreiding daarvan) niet in de weg zit.

Driftgassen

De aanliggende gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een bollenteeltbedrijf. De omgevingsdienst heeft aanbevelingen gedaan om in het kader van milieuzonering hier een nadere onderbouwing voor op te stellen.

Zoals te lezen in onder andere de uitspraak van de Raad van State 'ECLI:NL:RVS:2016:2373', zijn er geen wettelijke bepalingen inzake de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld en nabijgelegen woningen. Er wordt gesproken over een minimale afstand van 50 meter als vuistregel tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid, waarbij opgemerkt wordt dat er een keuze gemaakt kan worden voor een kortere afstand indien dit middels een deugdelijke belangenafweging en motivatie wordt gedaan.

Deze afstand van 50 meter is overigens gebaseerd op het gebruik van gewassenbeschermingsmiddelen voor fruitteelt. Dat is een teelt die vele meters boven de grond plaatsvindt en dus dito het gebruik van middelen. Bij het (in dit geval eventuele) gebruik van de gronden voor bollenteelt, zal deze mogelijk drift van gassen vele malen lager zijn dan bij fruitteelt.

Voor de situatie dat er sprake is van het in gebruik nemen van de gronden voor bollenteelt, geldt dat de desbetreffende agrariër het gebruik van de bestrijdingsmiddelen zal beperken (om zowel economische als ecologische redenen).

Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) heeft recentelijk onderzoek gedaan naar een mogelijk verband tussen gezondheid en de nabijheid van landbouwgewassen. Daarbij hebben zij geen duidelijk verband gevonden. Sterker nog, over het algemeen leken mensen die dichter bij landbouwpercelen wonen zelfs wat gezonder. Dat blijkt uit een meerjarig onderzoek genaamd 'Gezondheidsverkenning omwonenden van landbouwpercelen' met als publicatiedatum 06-07-2018. Het RIVM rapport heeft het kenmerk 2018-0068 en is te vinden via het RIVM.

Om aan te tonen dat er voldoende aandacht is voor het goede woon- en leefklimaat, bevatten de verbeelding en de planregels voorwaarden voor een spuitvrije zone ten oosten van de woningen. Deze zone verbied het gebruik van gewassenbestrijding ten oosten van de woningen. Op die plek is namelijk de kortste afstand tussen de agrarische gronden en de woningen.

Verder bevatten de planregels een voorwaardelijke verplichting tot het realiseren van een gebiedseigen haag welke de theoretische verspreiding van gewassenbestrijdingsmiddelen tegen gaat. Deze haag van ca. 1,5 meter hoog, wordt op de op ca. 7 meter van de rechtergevel van de woning met nummer 6 geplaatst. De haag komt ook aan de noordzijde van het woonperceel. Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen ten aanzien van de spuitzones ook in de winter, is het van belang dat de bovengenoemde haag wintergroen/bladhoudend is.

Conclusie bedrijven en milieuzonering

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.3 Bodem

Wetgeving

In het kader van de Woningwet / Gemeentelijke Bouwverordening dient een bestemmingsplanwijziging en de daaruit (voortvloeiende) omgevingsvergunningaanvraag (activiteit bouwen) vergezeld te gaan van een rapportage met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

In verband met de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing en bestemmingswijziging van bedrijfswoning naar reguliere woning is inzage in de milieuhygiënische bodemkwaliteit gewenst. Doel van het onderzoek is het vaststellen of het voormalige dan wel het huidige gebruik van de onderzoekslocatie heeft geleid tot een verontreiniging van de bodem. Het verkennend bodemonderzoek beoogt inzicht te verkrijgen in aard, plaats van voorkomen en concentraties van eventueel aanwezige verontreinigende stoffen in de bodem.

Beoordeling planvoornemen

Uit het verkennend bodemonderzoek, zijn de volgende resultaten naar voren gekomen welke van belang zijn voor deze bestemmingswijziging:

- De bovengrond is licht verontreinigd met kwik.
- De ondergrond is niet verontreinigd.
- Het grondwater is niet verontreinigd.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijding van de betreffende achtergrondwaarde (grond) dient de hypothese ‘onverdacht’ voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen. Echter, de gemeten waarde is dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stof in de bodem op het perceel, ons inziens, niet noodzakelijk is.

Ons inziens is in afdoende mate een beeld verkregen van de chemische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Belemmeringen inzake de voortzetting van het huidige gebruik en de bestemmingswijziging worden vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien.

Het volledige rapport met kenmerk 2006N750/PMU/rap1 is als losse bijlage toegevoegd bij deze toelichting.

Conclusie bodem

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Ecologie

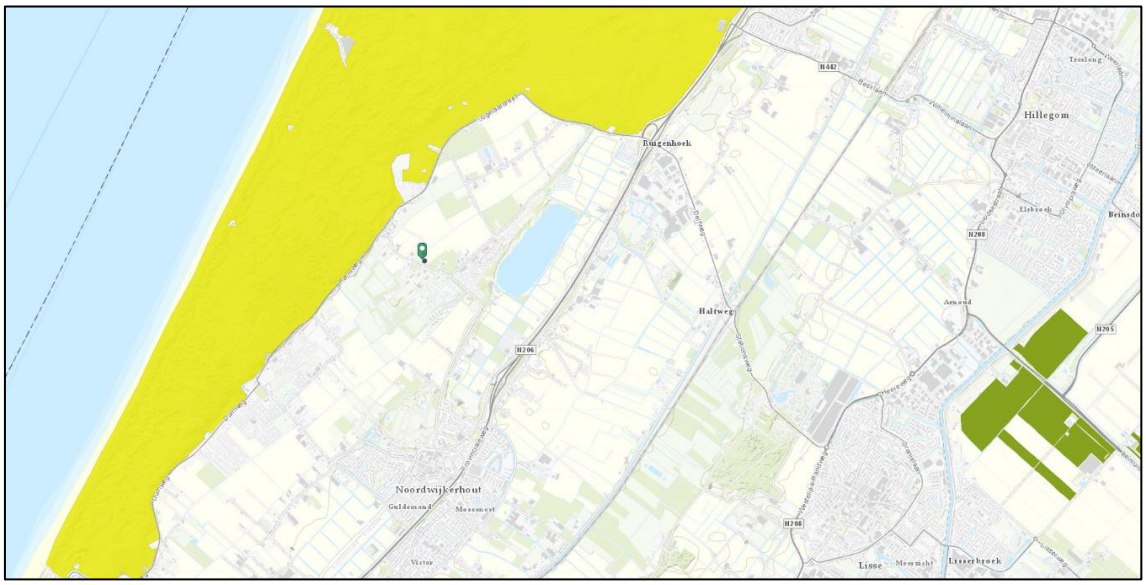
Wetgeving

Bij de aanvraag van een bestemmingsplanwijziging, toetst het bevoegd gezag aan de Wet natuurbescherming (Wnb). In het kader van deze wet moet niet alleen de invloed op beschermde soorten worden vastgesteld, maar ook of de ruimtelijke ingreep negatieve invloed heeft op beschermde natuurgebieden zoals Natura 2000. Doel van de Quickscan is het toetsen van de plannen aan de Wnb, zodat inzichtelijk wordt welke maatregelen getroffen moeten worden om overtreding van deze wet te voorkomen.

Beoordeling planvoornemen

Het plangebied ligt in het buitengebied van Noordwijk. Op de onderstaande kaart is te zien dat het plangebied geen deel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland. Het gebied maakt eveneens geen onderdeel uit van een ander beschermd gebied, zoals Natura 2000, belangrijk weidevogelgebied of strategische reservering natuur. Binnen een straal van 10 kilometer liggen de volgende Natura 2000-gebieden:

- Kennemerland-Zuid – 475 m
- Coepelduynen - 6 km



Figuur 23: *Uitsnede NNN en Natura 2000-gebieden*

Gelet op het feit dat het plan bestaat uit enkel de planologische wijziging van bedrijfswoning naar reguliere woningen (inclusief de sloop van het huidige pand) is er geen significante toename van stikstofdepositie te verwachten. Sterker nog, het is aannemelijk dat deze afneemt (mede door het feit dat de caravanstalling, met bijbehorende verkeer aantrekkende werking wordt gesloopt). De te slopen bedrijfshal bestaat uit een staalconstructie, systeemwanden en (deels) glazen dak. Voor de sloop en afvoer van het sloopmateriaal is beperkte inzet van materieel nodig. Een nader onderzoek naar stikstofdepositie is niet nodig.

In verband met de sloop van het pand, is er wel een Quickscan Wnb uitgevoerd. Uit bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van in de Wet natuurbescherming beschermde soorten. Eveneens is het plangebied ongeschikt biotoop voor beschermde soorten.

In de caravanstalling zijn twee jaarrond beschermde nesten gevonden van de boerenzwaluw. De boerenzwaluwen broedden voorheen in de paardenstal en deze is inmiddels door de opdrachtgever opnieuw geschikt worden gemaakt voor de zwaluwen door het creëren van een grote opening onder de dakrand. Zwaarwegende ecologische omstandigheden worden uitgesloten door het beschikbaar stellen van een nestplaats in de directe omgeving van de huidige nestlocatie. Dit is nader uitgewerkt in de Quickscan Wnb.

Tijdens de werkzaamheden op het terrein zal te allen tijde de zorgplicht onder de Wnb in acht worden genomen. De zorgplicht onder artikel 1.11 van de Wnb stelt dat ieder voldoende zorg in acht neemt voor de directe leefomgeving inclusief levende dieren en planten. Hierbij worden voor handelingen waarbij redelijkerwijs nadelige gevolgen kunnen optreden achterwege gelaten of de noodzakelijke maatregelen getroffen om gevolgen te voorkomen. In dit kader zal voor de boerenzwaluw een andere nestplaats worden gecreëerd zoals hierboven beschreven. Bij het vinden van andere nesten binnen de stalling zal gewacht worden met de werkzaamheden tot het uitvliegen van de jongen.

Het volledige rapport met de bevindingen en de aanbevelingen, is als bijlage met kenmerk R&O20062737 toegevoegd bij deze toelichting.

Conclusie ecologie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Externe Veiligheid

Wetgeving

Bij externe veiligheid gaat het om situaties waarbij een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen of als gevolg van luchtvaartverkeer nabij luchthavens, waardoor mensen die verder niets met de betreffende activiteit te maken hebben, om het leven kunnen komen. Er wordt gekeken naar de risico's verbonden aan risicovolle inrichtingen, waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en vervoer van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het belangrijkste instrument om de externe veiligheid te waarborgen is ruimtelijke scheiding aan de hand van veiligheidsafstanden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen. Bij (beperkt) kwetsbare objecten dient gedacht te worden aan ruimten waar personen gedurende langere tijd verblijven (woning, recreatieterrein), gebouwen met grote aantallen personen (winkelcomplex, grote supermarkt, warenhuis) of personen met beperkte zelfredzaamheid (ziekenhuis, school, kinderopvang).

Naast maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld Best Beschikbare Technieken voor inrichtingen), dienen afdoende maatregelen in de omgeving te worden genomen door middel van zonering: hoe minder mensen binnen de risicocontouren van een risicovolle activiteit vallen, hoe beter de veiligheidssituatie.

De wettelijke kaders voor externe veiligheid worden gevormd door de volgende wet- en regelgeving:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transport van gevaarlijke stoffen (Bevt)
- Wet luchtvaart (obstakelvrije vlakken en veiligheidszones; voor Schiphol gelden ook het Luchthavenindelingbesluit (LIB) en het Luchthavenverkeerbesluit (LVB).

Als centrale maatstaf voor het in beeld brengen van de externe veiligheidsrisico's worden de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) gehanteerd. Deze begrippen zijn in de wet eenduidig gedefinieerd, en in de wetgeving zijn normen opgenomen (grenswaarden en richtwaarden voor het PR, en een oriëntatiewaarde voor het GR) die bepalen welke omvang van een extern veiligheidsrisico onacceptabel is.

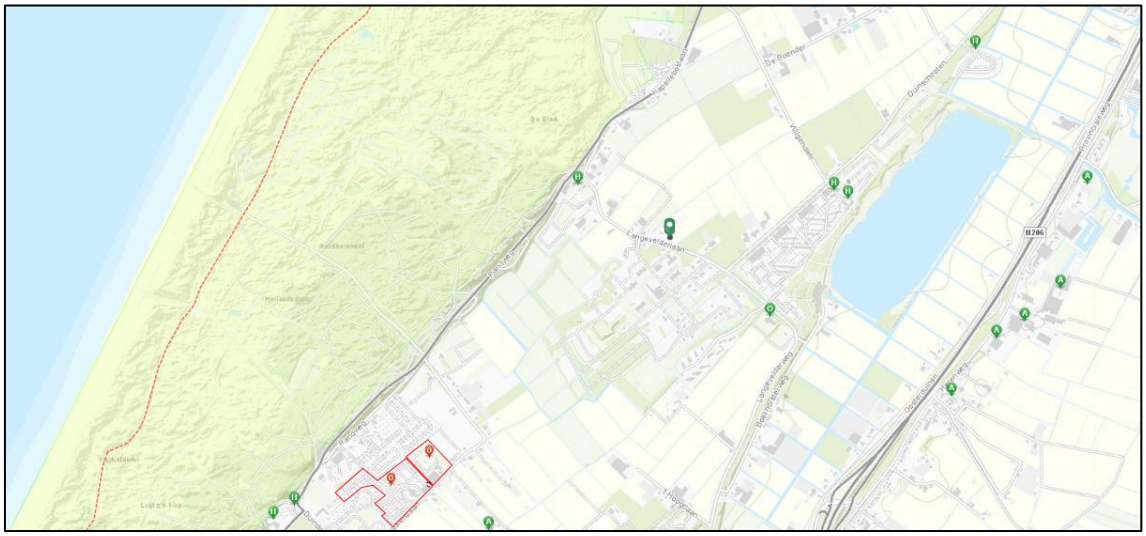
Zo beoogt de wetgeving te voorkomen dat er (beperkt) kwetsbare objecten (kunnen) worden gerealiseerd op locaties waar het PR als gevolg van risicobronnen in de omgeving hoger is dan 10^{-6}/jaar (één op een miljoen). Verder beoogt de wetgeving het bevoegd gezag een afwegingskader te bieden voor het omgaan met risicobronnen die bij een ongewoon voorval kunnen leiden tot grotere hoeveelheden dodelijke slachtoffers (maatschappelijke ontwrichting). Indien het bevoegd gezag een ruimtelijk besluit wil nemen, moet daaraan een analyse van het groepsrisico vooraf gaan. Indien het GR door het (te nemen) ruimtelijke besluit toe zal nemen, dient bij het ruimtelijke besluit een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

De methodiek waarmee het GR moet worden bepaald, is wettelijk vastgelegd. De uitkomsten daarvan zijn afhankelijk van de hoeveelheid aanwezige personen in de omgeving van de risicobron. Tot hoever die relevante risico-omgeving strekt, is wettelijk gedefinieerd als het invloedsgebied. Doorgaans wordt dit gebied begrensd door de 1% letaliteitsgrens (de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen komt te overlijden als gevolg van de risicovolle activiteit).

Gesteld kan worden dat aanwezigheid van personen buiten het invloedsgebied van een risicobron niet meetelt voor de hoogte van het GR dat door die risicobron wordt veroorzaakt.

Beoordeling planvoornemen

Met behulp van de Risicokaart is onderzocht of er relevante risicobronnen in de directe nabijheid van het plangebied liggen. Hierbij is zowel gekeken naar de plaatsgebonden risico-contouren groter dan 10^{-6}/jaar als individuele risico-elementen, te weten risicovolle inrichtingen (bedrijfsactiviteiten), transport van gevaarlijke stoffen en luchtvaart. Zie onderstaande figuur.



Figuur 24: *Relevant buisleiding bevindt zich op ruim 1,2 kilometer van het plangebied – risicokaart.nl*

Risicovolle inrichtingen

Uit de risico-inventarisatie blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen zijn in de nabije omgeving. Voor zowel het PR (risicocontour) als het GR (invloedsgebied) geldt dat de planlocatie niet binnen de risicocontouren valt van bedrijven die zich op nog grotere afstand bevinden. Op ruime afstand bevinden zich:

- Camping De Carlton en Club Soleil Kraaierslaan op ca 1.500 meter

De contour van de bijbehorende invloedgebieden plaatsgebonden risico enkel rondom de desbetreffende bedrijven. Gelet op de ruimte afstand tussen het planvoornemen en deze contouren, vormen de risicovolle inrichtingen geen risico.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

In de directe omgeving van het planvoornemen liggen geen wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

In de directe omgeving van het planvoornemen liggen geen spoorlijnen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Op ruim 1.700 meter van het planvoornemen ligt aardgasleiding (A-560). Deze aardgasleiding heeft een diameter van 914 mm en een druk van 66,2 bar. In het vigerend bestemminsplan is beschreven dat de PR 10^{-6} contour op de leiding zelf ligt. De contouren voor het invloedsgebied bedraagt 430 meter. Door de vaststelling van het bestemmingsplan zal het GR dan ook niet toenemen. Het GR vormt daarmee geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Gelet op het plan en de ruime afstand tot de buisleiding is een nadere toetsing is dus niet noodzakelijk.

Conclusie externe veiligheid

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

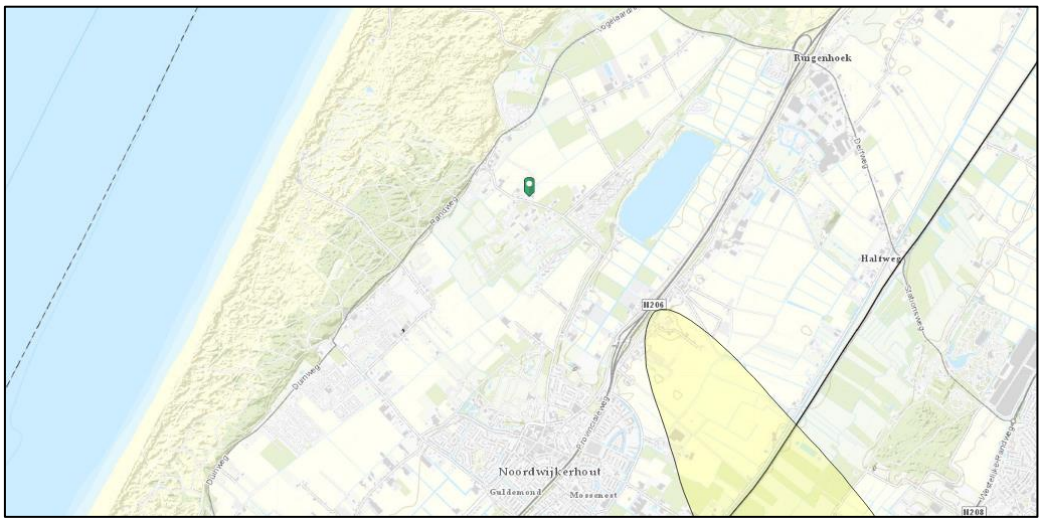
4.6 Geluidhinder

Wetgeving

Aangezien woningen geluidgevoelig zijn, dient overeenkomstig de Wet geluidhinder (Wgh) beoordeeld te worden of aan wet- en regelgeving wordt voldaan en sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat ter plaatse van de nieuwe woningen een aangenaam woon- en leefklimaat gewaarborgd dient te zijn.

Beoordeling planvoornemen

Geluidsoverlast kan veroorzaakt worden door lawaai afkomstig van industrie, railverkeer, wegverkeer en/of luchtvaartverkeer. Er bevinden zich in de buurt van het plangebied geen grote lawaaimakers overeenkomstig bijlage 1 onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor), noch een gezoneerd industrieterrein conform artikel 40 Wgh (industrielawaai). Ook is er in de nabijheid van het plangebied, geen spoorlijn (railverkeerlawaai) en ligt het plangebied niet binnen een geluidszone (’20 Ke-contour’) van een luchthaven (luchtvaartverkeer-lawaai). Een nadere onderbouwing is dus niet nodig.



Figuur 25: *Uitsnede LIB Schiphol*

Ook voor het aspect wegverkeerlawaai geldt dat geen nader onderzoek noodzakelijk is. Gelet op de huidige omgeving waarbij de woningen reeds aanwezig zijn én de woningen op ca. 30 meter van de as van de naastgelegen weg liggen, is een nader onderzoek niet doelmatig. Omdat in deze woningen al een goed woon- en leefklimaat geborgd moet zijn, is het niet doelmatig voor dit planvoornemen apart akoestisch onderzoek.

Conclusie geluidhinder

Gelet op het bovenstaande, luidt de conclusie dat er een goed woon- en leefklimaat geborgd is met het realiseren van dit planvoornemen.

4.7 Luchtkwaliteit

Wetgeving

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd. Aan hoofdstuk 5 is een titel toegevoegd: titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes (PM_{10} en $PM_{2,5}$) opgenomen. Dit zijn in ons land de meest kritische luchtverontreinigende componenten met de hoogste kans op overschrijdingen van de grenswaarden. De normen zijn op basis van gezondheidskundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m^3 neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijnstof geen gezondheidskundige grenswaarde vast te stellen. In onderstaande tabel staan de grenswaarden zoals vermeld in bijlage 2 van de Wet milieubeheer weergegeven.

Tabel 4: Grenswaarden NO_2 en PM_{10} overeenkomstig bijlage 2 Wet milieubeheer

Stof	Concentratie [µg/m^3]	Omschrijving
NO_2 *Stikstofdioxide*	40	Jaargemiddelde concentratie
	200	Uurgemiddelde waarde die max. 18 keer per jaar mag worden overschreden
PM_{10} *Fijnstof (grove deeltjes)*	40	Jaargemiddelde concentratie
	50	24-uursgemiddelde waarde die max. 35 keer per jaar mag worden overschreden
$PM_{2,5}$ *Fijnstof (fijne deeltjes)*	25	Jaargemiddelde concentratie

Ter correctie van natuurlijk in de lucht voorkomend fijnstof mag een aantal dagen in mindering gebracht worden bij de toetsing van de daggemiddelde grenswaarde: de zogenaamde zeezoutcorrectie. Dit houdt in dat in het geval van overschrijding van de 24-uursgemiddelde grenswaarde van PM_{10} gecorrigeerd mag worden met een vastgesteld aantal dagen. Het RIVM heeft dit aantal per provincie vastgesteld, vanzelfsprekend mogen voor de kustprovincies meer dagen in mindering worden gebracht dan voor verder inlandse provincies.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Het NSL is de kern van de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit. Dit programma is de onderbouwing van het derogatieverzoek van het Rijk aan de EU. Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke maatregelen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren en alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren om er voor te zorgen dat per 2011 (fijnstof) respectievelijk 2015 (stikstofdioxide) overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan. Het Rijk coördineert het programma. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder AMvB en mr niet in betekenende mate (NIBM).

AMvB en mr niet in betekenende mate

De Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit, maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in

betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. De AMvB en Regeling “Niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als ‘in betekenende mate’ moet worden beschouwd. De AMvB is gelijktijdig met het NSL in werking getreden. Er mag rekening worden gehouden met een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarde (= 1,2 µg/m^3 voor zowel stikstofdioxide en fijnstof). NIBM-projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

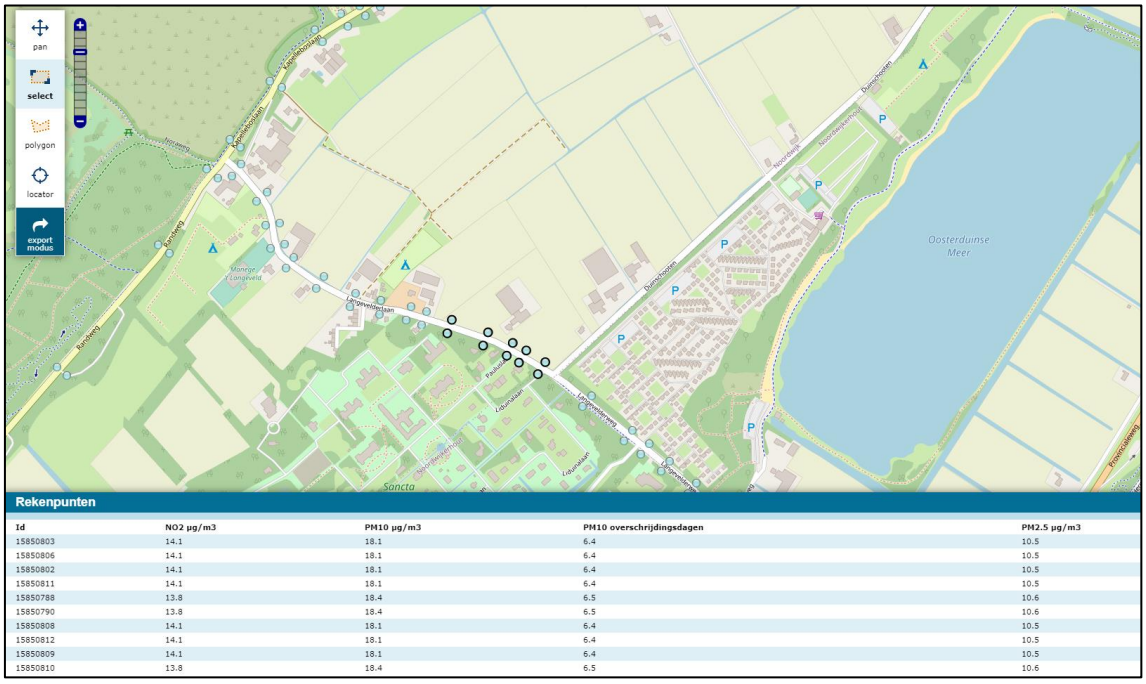
Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie, maar ook om de personen in de omgeving daarvan.

Beoordeling planvoornemen

In bijlage 3A van de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met netto maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg (of netto maximaal 3.000 woningen aan twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond hiervan kan gesteld worden dat de voorgenomen planontwikkeling niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald ter plaatse van het projectgebied. Deze worden getoetst aan de grenswaarden zoals genoemd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool waarin deze achtergrondconcentraties langs de belangrijkste wegen zijn bepaald. In de volgende figuur zijn de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ weergegeven ter hoogte van het plangebied voor het peiljaar 2018.



Figuur 26: *Uitsnede NSL monitoringstool*

Uit bovenstaand figuur blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ langs de gemonitorde wegen ter hoogte van het plangebied voor de voornoemde stoffen respectievelijk maximaal 14.1, 18.4 en 10.6 µg/m^3 zijn. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m^3 voor NO_2 en PM_{10} wordt niet overschreden. Eenzelfde geldt voor de grenswaarde van 25 µg/m^3 voor $PM_{2,5}$. De daggemiddelde grenswaarde voor PM_{10} van 50 µg/m^3 mag overeenkomstig de Wet milieubeheer maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. In het plangebied komen maximaal 6.5 overschrijdingsdagen voor. In onderstaande tabel zijn deze bevindingen kort opgesomd.

Tabel 5: Toetsing achtergrondwaarden en grenswaarden NO2, PM2,5 en PM10

Stof	Maximale achtergrondwaarde [µg/m^3]	Jaargemiddelde grenswaarde conform Wet milieubeheer [µg/m^3]
NO_2	14.1	40
PM_{10}	18.4	40
$PM_{2,5}$	10.6	25

Conclusie Luchtkwaliteit

Het project valt onder de regeling NIBM en draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Tevens voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de gestelde grenswaarden in de Wet milieubeheer. Het onderdeel luchtkwaliteit vormt zodoende geen belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Water

Wetgeving

Door extremere neerslagintensiteiten en hogere neerslaghoeveelheden als gevolg van klimaatverandering, neemt de kans op wateroverlast toe. Voldoende ruimte voor waterberging is (zeker in ons land) dan ook cruciaal. Derhalve dient bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan aandacht besteed te worden aan de gevolgen ervan voor de waterhuishoudkundige situatie. Zo zorgen ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater. Om in dat geval voldoende waterberging te waarborgen, hanteren Waterschappen normen ter compensatie van de aanleg van extra verhard oppervlak. Bijvoorbeeld dat een toename van zoveel m^2 verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden door een toename van zoveel m^3 waterberging.

Naast de kwantitatieve aspecten, dient er in het geval van een ruimtelijk plan ook aandacht besteed te worden aan de kwalitatieve effecten op het watersysteem. Het instrument dat hiervoor ontwikkeld is, is de Watertoets. De Watertoets komt voort uit het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water en berust op twee cruciale uitgangspunten:

1. Standstill beginsel: negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen. Uitgangspunt is dat ieder gebied moet voldoen aan de inundatienorm: de wettelijke veiligheidsnorm aangegeven als de gemiddelde kans per jaar op wateroverlast door hevige neerslag. Ook mag een verandering niet tot grotere afvoer naar andere gebieden leiden (afwentelen). Daarnaast moet worden tegengegaan dat de nog beschikbare ruimte in het watersysteem door ruimtelijke ontwikkelingen geleidelijk aan steeds kleiner wordt (normopvulling).

2. Verbetering: in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen, die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut.

Beleid

Op verschillende bestuursniveaus zijn beleidsnota's verschenen die zich richten op een (zowel kwalitatief als kwantitatief) duurzaam waterbeheer. Op het hoogste niveau zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Waterplan (NW) richtinggevend. Op een lager schaalniveau is met name het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland en van de gemeente Noordwijk relevant voor het plangebied. Dit beleid is in lijn met, en in aanvulling op, de plannen die Rijk en provincies hebben op het gebied van waterbeheer. Derhalve wordt hier alleen kort ingegaan op de hoofdpunten uit het beleid van het Hoogheemraadschap.

Waterbeheerplan 5: Waardevol Water

Voor de planperiode 2016-2021 is het Waterbeheerplan 5 (WBP5) van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft het Hoogheemraadschap aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. In het WBP5 staat samenwerken met de omgeving aan water centraal. Rijnland wil samen met de omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer. De vier hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water, gezond water en de waterketen.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Bij voldoende

water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het Hoogheemraadschap van Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Gezond water is de zorgplicht om het water schoon zoals past bij de functie van het water te houden. Wat betreft de waterketen, zijnde afvalwater, wordt dit optimaal gezuiverd en onttrokken grondstoffen worden hergebruikt.

Keur Hoogheemraadschap van Rijnland

Per 1 juli 2015 (herziend vastgesteld in mei 2020) is een nieuwe Keur en de daarbij horende uitvoeringsregels in werking getreden. De Keur is benodigd vanuit de Waterwet. Daarin zijn vastgelegd de bevoegdheden en taken van het Hoogheemraadschap, zijnde de zorg voor het watersysteem, de zorg voor het zuiveren van afvalwater, de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden en waterbeheer. De Keur dient tevens ter invulling van deze doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Samengevat maken de Keur en de bijbehorende uitvoeringsregels het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor: waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden), watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat ge- en verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunning plichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Uitvoeringsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland nader uitgewerkt. Zo zijn er voorwaarden compensatie verhard oppervlak. Indien een initiatiefnemer meer dan 500m^2 extra verhard oppervlak wil aanleggen is er compensatie in de vorm van open water vereist van 15% van het totale verharde oppervlakte. Als er boven de 10.000m^2 verhard oppervlak wordt aanlegt moet dit gecompenseerd worden aan de hand van een maatwerkberekening.

Handreiking Watertoets

Om te kunnen borgen dat gemeenten bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen of het verlenen van omgevingsvergunningen ter afwijking van een bestemmingsplan worden gehouden aan de regels uit de Keur, is in artikel 3.1.1 Bro de verplichting opgenomen voor gemeenten om nieuwe bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen ter toetsing aan het waterschap voor te leggen. Deze toets wordt ook wel de 'Watertoets' genoemd. De Handreiking Watertoets, die in december 2011 door het Hoogheemraadschap is vastgesteld, bevat richtlijnen over de waterparagraaf in ruimtelijke besluiten en de manier waarop deze wordt getoetst door het waterschap.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland biedt gemeenten de gelegenheid de planeigenschappen op een digitaal formulier in te vullen, waarna de watertoets uitwijst of het bestemmingsplan, het

wijzigingsplan of de omgevingsvergunning een 'groot waterbelang' omvat en ook feitelijk contact met de afdeling plantoetsing van het hoogheemraadschap dient te worden opgenomen.

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

a) Het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
b) Verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
c) Afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
d) Huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
e) Ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
   - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
   - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Klimaat adaptief bouwen

Het klimaat in Nederland is aan het veranderen. De gevolgen van deze veranderingen hebben een grote impact op de maatschappij. De provincie Zuid-Holland heeft samen met verschillende partijen het ‘Convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland’ in het leven geroepen om de delta waarin we liggen adaptief te maken op deze veranderingen. Met klimaat adaptief bouwen wordt er gestreefd naar minder wateroverlast, minder hittestress, minder langdurige droogte inclusief de nodige gevolgen, minder bodemdaling inclusief de nodige gevolgen en meer biodiversiteit in vergelijking met de oude situatie. Er kan gedacht worden aan natuurinclusief bouwen, minder verharding aanleggen, meer groen in de openbare ruimte en in tuinen, zonwering plaatsen, meer regenwateropslag en verhoogde trottoirs.

Beoordeling planvoornemen

Dit plan vormt gelet op de omvang en kenmerken geen strijdigheid met het beleid. Er wordt namelijk geen extra verharde oppervlakte toegevoegd (sterker nog, er wordt ca. 900 m^2 verharde oppervlakte verwijderd in de vorm van de caravanstalling). Deze afname in verharding zal daarbij het klimaat ten goede komen. Ook zal er een gebiedseigen haag worden gerealiseerd wat goed is voor onder andere de waterhuishouding en hittestress.

Conclusie watertoets

Gelet op het voorgaande hoeven er in het kader van de planontwikkeling geen watercompenserende maatregelen getroffen te worden. Het aspect water vormt geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.9 M.e.r.-beoordeling

Wetgeving

Het bevoegd gezag dient te beoordelen of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling. Hiertoe staan in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage activiteiten opgesomd die mogelijk leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor activiteiten die genoemd staan in de eerste kolom van onderdeel C geldt dat zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, deze zijn dan ook direct m.e.r.-plichtig. In de eerste kolom van onderdeel D staan activiteiten opgesomd waarvan niet vaststaat of deze leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Hiervoor dient dan ook een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

De voorgenomen ontwikkeling staat niet direct genoemd in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Het dichtst in de buurt komt de beschrijving in de eerste kolom van onderdeel D onder 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r.: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In de tweede kolom staan de drempelwaarden genoemd voor deze activiteit, hierbij gaat het erom of de activiteit betrekking heeft op één van de volgende genoemde punten:

a. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
b. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
c. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Beoordeling planvoornemen

In het planvoornemen is planologisch overzetten van 2 bedrijfswoningen naar reguliere woningen. In die zin is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals genoemd in de bijlage van het Besluit m.e.r. en is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Uit die afweging is gebleken dat de effecten niet van dien aard zijn dat een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd hoeft te worden. Op grond van voorgaande zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten en is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling hier niet zinvol.

Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gelet op de overige in dit hoofdstuk behandelde milieuaspecten kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de planontwikkeling in voldoende mate is afgewogen. Op basis van de kenmerken van het project (in relatie tot de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Gelet op de vormvrije m.e.r.-beoordeling zoals opgenomen in deze paragraaf wordt er geen MER opgesteld.

5. Juridische aspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de in de vorige hoofdstukken toegelichte beoogde ruimtelijke situatie in het plangebied juridisch is vertaald in planregels en de bijbehorende verbeelding.

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels

5.2 Opzet van de planregels

De regels zijn, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) ondergebracht in een viertal hoofstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

Hierna wordt kort ingegaan op de inhoud van de regels per hoofdstuk.

De regels zijn opgesteld met als uitgangspunt de geldende regels uit het onderliggende moederplan. Indien verwezen wordt naar een bepaling en/of een bestemming welke niet wordt genoemd in dit bestemmingsplan, wordt verwezen naar het moederplan. In de slotregel is de naamgeving van dit bestemmingsplan bepaald.

5.3 Uitleg van de planregels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In de begripsbepaling worden begrippen waar nodig beschreven om zodoende interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de voorschriften worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet dan wel niet vaak voorkomt in het “normale” spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend.
De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel. De begripsomschrijvingen zijn overgenomen uit het moederplan.

Artikel 2 Wijze van meten

De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden. De wijze van meten is overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch – Bollenteelt – Bollenzone 1

Het achterste deel van het plangebied, blijft de bestemming Agrarisch – Bollenteelt – Bollenzone 1 houden. Er is geen bouwvlak voorzien. Wel bevat dit artikel regels voor een spijtvrije zone.

Artikel 4 Wonen

Het voorste deel van het plangebied, krijgt de bestemming wonen. Deze bestemming maakt, binnen per bouwvlak, één woning mogelijk. De maximum goothoogte en de maximum bouwhoogte zijn gelijk aan de huidige gebouwen. Bijbehorende bouwwerken mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, maar enkel binnen de aanduiding bijgebouw.

Artikel 5 Waarde – Archeologie – 2

Voor het overgrote deel van het plangebied geldt de waarde archeologie 2 met bijbehorende beperkingen. Dit betreft het achterste gedeelte.

Artikel 6 Waarde – Archeologie – 4

Voor voorste deel parallel aan de Langevelderlaan geldt de waarde archeologie 4 met bijbehorende beperkingen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

De algemene regels bevatten regels die in beginsel op meerdere bestemmingen van toepassing zijn. Naast de wettelijk verplichte anti-dubbeltelregel die onder de algemene regels moet worden geplaatst, zijn in dit bestemmingsplan algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels opgenomen.

De overige regels bevatten een parkeerregeling op basis waarvan de aanleg en instandhouding van parkeerplaatsen op eigen terrein kan worden vereist.

Bij de algemene afwijkingsregels is sprake van een bevoegdheid en dus geen plicht van het college om daar aan mee te werken.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Het overgangsrecht is opgenomen conform artikel 3.2.1 en artikel 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. De overgangsregels regelen het overgangsrecht voor de bebouwing en het gebruik van de bebouwing in het plangebied. Uit oogpunt van behoorlijk bestuur dienen bestaande bebouwing en bestaand gebruik, welke afwijken van de in het bestemmingsplan opgenomen regels, te kunnen worden voortgezet (overgangsregels). De slotbepaling geeft aan onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan dient maatschappelijk uitvoerbaar te zijn. De voorgenomen ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan, zijn besproken met belanghebbenden. Daarnaast dient het plan in overwegende mate op maatschappelijk draagvlak te kunnen rekenen. De ervaring leeft dat het niet altijd mogelijk is om alle belanghebbenden bij dergelijke ruimtelijke ontwikkelingen volledig tegemoet te komen. De raadpleging van belanghebbenden tijdens verschillende fasen in het planvormingsproces moet er dan ook vooral toe leiden dat het bevoegd gezag een goede afweging kan maken tussen eventuele tegenstrijdige ruimtelijke belangen.

Dit plan volgt de geldende wettelijke procedure. Overeenkomstig artikel 1.3.1 Bro wordt er een vooraankondiging van het bestemmingsplan gedaan.

Op grond van artikel 3.1.1 van de Bro worden burgemeester en wethouders verplicht gesteld om bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan in overleg te treden met de besturen van andere gemeenten, het waterschap, de provincie, de inspecteur op de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van het Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden, zullen een bericht ontvangen.

Gedurende de inspraakperiode van het voorontwerp-bestemmingsplan is dat gedaan. De reactie is meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens ter inzage gelegd waarbij er gedurende zes weken zienswijzen kunnen worden ingediend. Vervolgens wordt het plan ter vaststelling aangeboden aan de raad.

Inspraakreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van woensdag 31 maart tot en met dinsdag 23 mei 2021 ter inzage gelegen. Er is één reactie gekomen op het voorontwerpbestemmingsplan vanuit het Hoogheemraadschap Rijnland over het invoegen van klimaatadaptatie en klimaat adaptief bouwen. Dit is verwerkt en meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat overeenkomstig Hoofdstuk 6 in de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) en de plankosten, deze verhaald moeten kunnen worden op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Voor onderliggend plan is een planschadevergoedingsovereenkomst niet nodig, omdat de gemeente geen redelijkerwijze kosten zal maken. Op grond van de gemeentelijke Legesverordening is het legesbedrag verplicht voor het in behandeling nemen van de bestemmingsplanwijziging. Gelet hierop is het plan financieel uitvoerbaar.

6.3 Eindconclusie

Geconcludeerd wordt dat het project, in overeenstemming met de in de voorgaande hoofdstukken gegeven omschrijving van het project en projectgebied, zowel ruimtelijk als milieu hygiënisch inpasbaar is en geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.

7. Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek Langevelderlaan 6 en 6 A, Noordwijk, IDDS, met kenmerk 2006N750/PMU/rap1
2. Quickscan Wnb Langevelderlaan 6 en 6 A, Noordwijk, IDDS, met kenmerk R&O20062737

Inhoudsopgave Regels

Inleidende regels **51**
Artikel 1 Begrippen 51
Artikel 2 Wijze van meten 56

Bestemmingsregels **57**
Artikel 3 Agrarisch – Bollenteelt – Bollenzone 1 57
Artikel 4 Wonen 59
Artikel 5 Waarde – Archeologie – 2 61
Artikel 6 Waarde – Archeologie – 4 63

Algemene regels **65**
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 65
Artikel 8 Algemene bouwregels 65
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 66
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 66
Artikel 11 Algemene wijzingsregels 67
Artikel 12 Overige regels 68

Overgangs- en slotregels **69**
Artikel 13 Overgangsrecht 69
Artikel 14 Slotregel 69

Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Langevelderlaan 6 en 6A, Noordwijk als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0575.BPLGLangevelderln6-ON01 van de gemeente Noordwijk.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aan het bollencomplex verwant niet-agrarisch bedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het leveren van diensten aan agrarische bedrijven en groene en recreatieve functies in het buitengebied, zo nodig met behulp van werktuigen en apparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van werktuigen of apparatuur. Kenmerkende werkzaamheden zijn cultuurtechnische werken en grondverzet, meststoffendistributie, agrarisch loonwerk en broeierijbedrijven zonder opengrondteelt.

1.4 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waarvoor ingevolge dit bestemmingsplan regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan- en uitbouw

een bijbehorend bouwwerk, zijnde een bouwlaag die direct aan de gevel van de hoofdbebouwing is gebouwd;

1.7 aan-huis-verbonden bedrijf

het, onder voorwaarden, uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten aan huis:

a. die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' zijn aangeduid als categorie 1 of 2, of daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft de
b. gevolgen voor de omgeving;
c. geen horeca of detailhandel zijnde, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit;
d. in de woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en de ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
e. bed and breakfast en gastouderopvang worden onder bedrijfsmatige activiteiten aan huis begrepen.

1.8 aan-huis-verbonden beroep

een dienstverlenend beroep (inclusief internetverkopen), dat in een woning en/of bijgebouwen

door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning en bijgebouwen in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.9 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.10 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.11 agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
b. bollenteelt:
    1. de teelt van bloembollen, bolbloemen en knolgewassen;
    2. de teelt van snijbloemen en van vergelijkbare laag blijvende eenjarige en vastbloeiende tuinplanten;
    3. de teelt van vollegronds tuinbouwproducten als eenjarige wisselteelt;

niet zijnde sierteelt, boomkwekerij/-teelt, fruitteelt en bosbouw;

    1. broeierijen als onderdeel van een grondgebonden bollenteeltbedrijf;

c. boomkwekerij/-teelt: de teelt van bomen al dan niet gecombineerd met de verhandeling daarvan;
d. bosbouw: de teelt van bomen ten behoeve van de houtproductie;
e. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
f. gemengd teeltbedrijf: een bedrijf dat in gelijke mate zowel gericht is op het duurzaam en intensief telen van bloembollen, bolbloemen, snijbloemen en van vergelijkbare laagblijvende eenjarige en vastbloeiende tuinplanten in zowel de volle grond als onder glas, alsmede van vollegronds tuinbouwproducten als eenjarige wisselteelt en dat ten minste 3.000 m² glas duurzaam in gebruik heeft;
g. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder ook begrepen het fokken van paarden en het houden van geiten en schapen;
h. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
i. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht;
j. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
k. sierteelt: de teelt van wintergroene siergewassen, alsmede sierstruiken en sierbomen.

1.12 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.13 bed and breakfast

een overnachtingsaccommodatie gericht op het tegen betaling bieden van de mogelijkheid tot een veelal kortdurend verblijf met het serveren van een ontbijt; een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of een bijhuis en wordt gerund door de eigenaren, zijnde de hoofdgebruikers, van het betreffende huis en heeft maximaal 4 kamers en 8 bedden per woning.

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.17 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitzondering van kelder- en kapverdiepingen.

1.18 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.19 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.21 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.22 bijbehorend bouwwerk

de uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.23 bijgebouw

een bijbehorend bouwwerk, zijnde een bij het hoofdgebouw behorend gebouw, welke wat betreft afmetingen en functie ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.24 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.25 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.26 erker

een bijbehorend bouwwerk, zijnde een bouwlaag die direct aan de voorgevel van de hoofdbebouwing is gebouwd.

1.27 gastouderopvang

een vorm van kinderopvang die met behoud van de woonfunctie door een bewoner van een woning wordt uitgeoefend en die voorziet in het verstrekken van kinderopvang voor maximaal 6 kinderen tegelijkertijd.

1.28 gebiedseigen haag

een aangeplante groene buffer, uitgevoerd met planten/stuiken welke veel voorkomen in de omgeving.

1.29 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.30 hoofdgebouw

een gebouw of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.31 kelder

een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de daarboven gelegen bouwlaag ten hoogste 0,5 meter boven het aansluitende maaiveld is gelegen.

1.32 NA

het genormaliseerde Amsterdams peil ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

1.33 nutsvoorzieningen

gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterhuishouding zoals een rioolgemaal of bergbezinkbassin, de distributie van gas, water, elektra, telematische diensten, voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer en vergelijkbare doeleinden.

1.34 ondergronds bouwwerk

elk bouwwerk beneden maaiveld.

1.35 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.36 peil

voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.37 seksinrichting

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel.

1.38 spuitvrije zone

een gebied welke het gebruik van driftgewassen/bestrijdingsmiddelen verbied met het oog op een goed woon- en leefklimaat.

1.39 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.40 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.41 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.42 voorgevelrooilijn

de lijn die horizontaal loopt langs het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen.

1.43 wonen

het duurzaam hoofdverblijf houden door een huishouden in een woning of wooneenheid; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.44 woning

een gebouw of een gedeelte daarvan bevattende een complex van ruimten, dat blijkens zijn aard en indeling geschikt is om door één of meer personen permanent te worden bewoond.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is, tussen of vanaf de buitenwerkse gevelvlakken, waarbij uitstekende delen tot maximaal 0,5 meter buiten beschouwing blijven;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 het bruto vloeroppervlak:

wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten worden opgeteld;

2.7 het bebouwingspercentage:

door projectie van de bebouwing in het bestemmingsvlak, tenzij anders in de regels is bepaald, de kelders en souterrains niet mee gerekend;

2.8 de bouwdiepte van een gebouw:

door meting vanaf de buitenkant van de voorgevel tot de buitenkant van de oorspronkelijke achtergevel van het desbetreffende gebouw.

2.9 de breedte van een gebouw

door meting tussen de buitenwerkse zijgevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren van het gebouw, gezien vanaf de voorgevel of het verlengde daarvan.

Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch – Bollenteelt – Bollenzone 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een bollenteeltbedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.11 onder b;
b. behoud en versterking en herstel van de voorkomende natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden, in de vorm van:
    1. bollenvelden;
    2. grootschalige openheid;
    3. kenmerkende landschapsstructuur;
    4. natuur- en landschapselementen in de vorm van houtwallen en -singels, geriefhoutbosjes en overige groenvoorzieningen;
c. de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water op perceelsniveau, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen;

met daaraan ondergeschikt:

d. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
e. de in tabel 3.1 genoemde toegestane nevenfuncties met bijbehorend maximaal aantal m² aan bebouwing en gronden, die in gebruik mogen worden genomen ten dienste van de nevenfunctie.

Tabel 3.1 Nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	**bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie**
verkoop-aan-huis van agrarische producten (eventueel be- of verwerkt)	-	100
opslag en stalling van agrarische producten in de bestaande bebouwing	-	500
agrarisch natuur- en landschapsbeheer	alle gronden	100
bed & breakfast	-	maximaal 4 kamers en 8 bedden

- = Niet van toepassing.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd
b. in afwijking van het bepaalde onder a, zijn de volgende gebouwen en bouwwerken ook buiten het bouwvlak toegestaan;
    1. rolkassen die een basis hebben binnen het bouwvlak;
    2. tijdelijke boogkassen, aansluitend aan het bouwvlak en met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
    3. erf- en terreinafscheidingen;
c. windturbines;
d. overigens geldt het volgende:

	Max. Oppervlakte	**Max. goothoogte**	**Max. bouwhoogte**
Ondersteunend glas	3.000 m^2	6 m	10 m
Overige bedrijfsgebouwen	250 m^2 per hectare in gebruik zijnde teeltgrond met een maximum van 3.000 m^2	6 m	10 m
Erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - buiten bouwvlakken - overige plaatsen	-	-	 1 m 1 m 2 m
Silo's	-	-	12 m
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	-	3 m	3 m

- = Niet van toepassing.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Ten behoeve van overschrijding van het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de op de verbeelding aangegeven begrenzing van een bouwvlak en het bepaalde in lid 3.2 onder a, met inachtneming van het volgende:

a. overschrijding van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt; hiervan is in ieder geval sprake, indien de overschrijding van het bouwvlak vanwege de milieuwetgeving of het dierenwelzijn is vereist;
b. het bouwvlak mag eenmalig worden overschreden met niet meer dan 25 m, met dien verstande dat het maximum oppervlak van de overschrijding ten hoogste 100 m² bedraagt en hiermee de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
c. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
d. afwijking wordt niet toegepast alvorens een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;

3.3.3 Ten behoeve van een solitaire windturbine
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder c teneinde een solitaire windturbine mogelijk te maken, met inachtneming van het volgende:

a. de maximale hoogte bedraagt 15 meter en dient binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd;
b. het maximale vermogen bedraagt 30 kw;
c. bij de realisatie van een solitaire windturbine dient een minimale afstand van 25 meter van de ondergrondse en bovengrondse gasinfrastructuur aangehouden te worden.
d. de windturbine dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
e. de windturbine dient als onderdeel van het agrarische bedrijf uitgevoerd te worden waarbij geen sprake mag zijn van een zelfstandige onderneming.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. de teelt van ruwvoeder anders dan gras is niet toegestaan;
b. het gebruik van afdekfolies is toegestaan;
c. paardenbakken zijn niet toegestaan;
d. het gebruik van driftgewassen is niet toegestaan in de zone aangewezen als ‘milieuzonde – spuitvrije zone’.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

met daaraan ondergeschikt:

c. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
d. bed & breakfast als nevenfuncties met maximaal 4 kamers en 8 bedden per woning ten dienste van de nevenfunctie.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
b. het bepaalde onder a is niet van toepassing op erf- en terreinafscheidingen;
c. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt 1;
d. in afwijking van het bepaalde onder a zijn bijgebouwen eveneens toegestaan ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen';
e. binnen de bouwaanduiding ‘bijgebouwen’ is maximaal 500 m^2 aan gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen toegestaan;
f. overigens geldt het volgende:

	Max. oppervlakte per bouwvlak	Max. inhoud	Max. goothoogte	Max. bouwhoogte
Woning (inclusief aan-, uitbouwen)	-	750 m^3	5 m	9 m
Bijgebouwen en overkappingen	50 m^2*, met dien verstande dat ten minste 50% van het bouwvlak onbebouwd blijft.	-	6 m	10 m
Erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - buiten bouwvlakken - overige plaatsen	-	-	-	 1 m 1 m 2 m
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	-	-	-	3 m

* tenzij anders doormiddel van de maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen' is aangegeven.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. paardenbakken zijn niet toegestaan.
b. voor aan-huis-verbonden beroep en bedrijf geldt:
   1. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie gehandhaafd;
   2. uitsluitend worden activiteiten uitgevoerd als bedoeld in categorie 1 en 2 van de bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' dan wel activiteiten die naar hun aard en omvang gelijk te stellen zijn aan de genoemde categorieën;
   3. de bedrijfs/beroepsactiviteiten worden door de bewoner(s) uitgeoefend;
   4. maximaal 1/3e deel van het totale oppervlak van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, wordt gebruikt ten behoeve van de bedrijfs/beroepsactiviteiten, met een maximum van 50 m²;
   5. horeca en/of detailhandel zijn niet toegestaan, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel;
   6. buitenopslag ten behoeve van de activiteit is niet toegestaan;
   7. lichtreclame is niet toegestaan;
   8. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;

4.4 Voorwaardelijke verplichting gebiedseigen haag

Er dient een gebiedseigen haag van circa 1,5 meter te worden gerealiseerd ter afscheiding tussen de woonbestemming en de agrarische gronden. Deze heg dient aanwezig te zijn bij vaststelling van het bestemmingplan, tenzij anders overeengekomen.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Ten behoeve van paardenbakken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.3 om paardenbakken toe te staan, met inachtneming van het volgende:

a. paardenbakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
b. de afmeting van een paardenbak bedraagt ten hoogste 800 m²;
c. de afstand tussen de paardenbak en de bestemmingsvlakken van derden of agrarische bouwvlakken bedraagt ten minste 25 m;
d. lichtmasten zijn niet toegestaan;
e. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

Artikel 5 Waarde – Archeologie – 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
    3. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen, anders dan met een archeologisch onderzoek, kan aantonen dat de grond zodanig is verstoord dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn.

c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
    3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder

heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.
4. een bouwwerk dat mag worden gebouwd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 5.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 5.2 in acht is genomen;
b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;

c. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen, anders dan met een archeologisch onderzoek, kan aantonen dat de grond zodanig is verstoord dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn.

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek of een noodzakelijkheidstoets is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig (kunnen) worden geschaad of niet langer sprake is van te verwachten archeologische waarden.

Artikel 6 Waarde – Archeologie – 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
    3. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen, anders dan met een archeologisch onderzoek, kan aantonen dat de grond zodanig is verstoord dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn.

c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50.000 m²;
    3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.
    4. een bouwwerk dat mag worden gebouwd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 4 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 6.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 6.2 in acht is genomen;
b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50.000 m²;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 6.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.
c. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen, anders dan met een archeologisch onderzoek, kan aantonen dat de grond zodanig is verstoord dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn.

Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

8.2 Bestaande maten

a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:

    1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
    2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden.

b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

8.3 Herbouw (bedrijfs)woningen

a. algehele herbouw van (bedrijfs)woningen mag uitsluitend plaatsvinden op bestaande fundamenten;
b. het bepaalde onder a is niet van toepassing voor (bedrijfs)woningen gelegen aan 30 km/h-wegen.

8.4 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van geheel of gedeeltelijk beneden het maaiveld gelegen gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. de ondergrondse ruimte mag uitsluitend vanuit de binnenzijde van het gebouw waaronder het wordt gerealiseerd, toegankelijk zijn;
b. de bouw van de ondergrondse ruimte behorende bij en dienstbaar aan de woning is uitsluitend toelaatbaar voor zover zich in het bouwvlak een woning bevindt;
c. de ondergrondse ruimte bestaat uit ten hoogste één bouwlaag;
d. het bouwen van ondergrondse ruimten is uitsluitend toelaatbaar direct onder de woning waarbij de ondergrondse ruimte niet voorbij de buitenmuren van de woning komen;
e. de inhoud van ondergrondse ruimten worden niet meegerekend bij de maximale inhoudsmaat van de woning;
f. het kunstmatig verhogen van het peil rond de woning is niet toegestaan.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

a. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.
b. Het gebruik van bedrijfswoningen, woningen en/of wooneenheden anders dan voor één huishouden is niet toegestaan.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

10.2 Afwijkingsregels voor de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande fundamenten

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.3 ten behoeve van de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande fundamenten met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
b. de nieuwe situering dient milieuplanologisch inpasbaar te zijn;

c. er mogen geen milieutechnische beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
d. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

10.3 Tijdelijke huisvesting (buitenlandse) werknemers

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in hoofdstuk 2 om (buitenlandse) werknemers bij agrarische bedrijven, agrarisch aanverwante bedrijven en handels- en exportbedrijven tijdelijk te huisvesten, met inachtneming van het volgende:

a. tijdelijke huisvesting van (buitenlandse) werknemers is uitsluitend toegestaan indien het tijdelijke huisvesting betreft bij het bedrijf waar de betreffende werknemer werkzaam is;
b. tijdelijke huisvesting is uitsluitend toegestaan als er een aantoonbare noodzaak is tijdens de piekperiode van het jaar voor het betreffende bedrijf;
c. het totaal aantal werknemers dat tijdelijk gehuisvest wordt, bedraagt ten hoogste 40 werknemers per bedrijf;
d. tijdelijke huisvesting is ten hoogste 3 maanden per jaar toegestaan;
e. ten behoeve van de tijdelijke huisvesting mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht met dien verstande dat tijdelijke woonunits wel zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. tijdelijke woonunits zijn uitsluitend toegestaan wanneer aangetoond kan worden dat andere mogelijkheden voor huisvesting niet mogelijk zijn;
    2. tijdelijke woonunits worden binnen het bouwvlak geplaatst en leiden niet tot een onevenredig aantasting van de in hoofdstuk 2 genoemde natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden bij de betreffende bestemming;
    3. de tijdelijke woonunits betreffen geen toercaravans, kampeerauto's of tenten;
    4. de tijdelijke woonunits worden na afloop van de vergunningtermijn fysiek verwijderd
    5. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van functies mag niet onevenredig groot zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de huisvesting van werknemers;
    6. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
    7. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
    8. de huisvesting dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

11.2 Waarde archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemmingen Waarde - Archeologie -2 en -4 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

12.2 Voldoende parkeergelegenheid

a. Een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk of van gronden – al dan niet gecombineerd - , waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
b. bij een omgevingsvergunning, dan wel bij de beoordeling of het gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels die zijn neergelegd in 'Nota Parkeren en Stallen Noordwijk 2013', dan wel de opvolger dan die regel) bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;

b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;

c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Bestemmingsplan “Langevelderlaan 6 en 6A, Noordwijk”.