bestemmingsplan Westeinde 52 en 54, Noordwijkerhout

NL.IMRO.0575.BPBGWesteinde52NWH-VA01

gemeente Noordwijk



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Westeinde 52 en 54, Noordwijkerhout

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding **7**
1.2 Ligging plangebied **7**
1.3 Geldend bestemmingsplan **9**
1.4 Leeswijzer **11**

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **13**
2.1 Bestaande situatie **13**
2.2 Toekomstige situatie **14**

Hoofdstuk 3 Beleidskader **17**
3.1 Rijksbeleid **17**
3.2 Provinciaal beleid **19**
3.3 Regionaal beleid **23**
3.4 Gemeentelijk beleid **27**

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **29**
4.1 Water **29**
4.2 Ecologie **30**
4.3 Bodem **33**
4.4 Geluid **35**
4.5 Archeologie en cultuurhistorie **36**
4.6 Luchtkwaliteit **39**
4.7 Externe veiligheid **40**
4.8 Bedrijven en milieuzonering **41**
4.9 Verkeer en parkeren **44**
4.10 Milieueffectrapportage **44**
4.11 Duurzaamheid **45**

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving **47**
5.1 Algemeen **47**
5.2 De bestemmingen **47**

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **49**
6.1 Economische uitvoerbaarheid **49**
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **49**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Westeinde 52 en 54 te Noordwijkerhout is een bedrijfsverzamelgebouw en een bollenschuur aanwezig. Een deel van de achterliggende gronden is in gebruik voor opslag. Ook is hier een volkstuin gelegen. De initiatiefnemer is voornemens een deel van deze gronden om te vormen tot bollengrond. Ter compensatie biedt de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) de mogelijkheid een nieuwe woning te realiseren. Hiertoe is een overeenkomst gesloten met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij Duin- en Bollenstreek (GOM). Deze nieuwe woning is beoogd op het agrarische perceel ten zuidwesten van Westeinde 54.

Voor het plangebied is thans het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' van de voormalige gemeente Noordwijkerhout van toepassing. Om het plan uit te kunnen voeren is een herziening van het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Noordwijk en wordt gevormd door de gronden horende bij Westeinde 52 en 54 en achterliggende gronden. De gewenste ontwikkelingen zijn beoogd op de volgende kadastrale percelen:

- sectie D, nummer 2311
- sectie D, nummer 2054 (gedeeltelijk)
- sectie D, nummer 2053 (gedeeltelijk)
- sectie D, nummer 2310 (gedeeltelijk)



Ligging plangebied (geel)



Overzichtskaart plangebied (rood omlijnd)

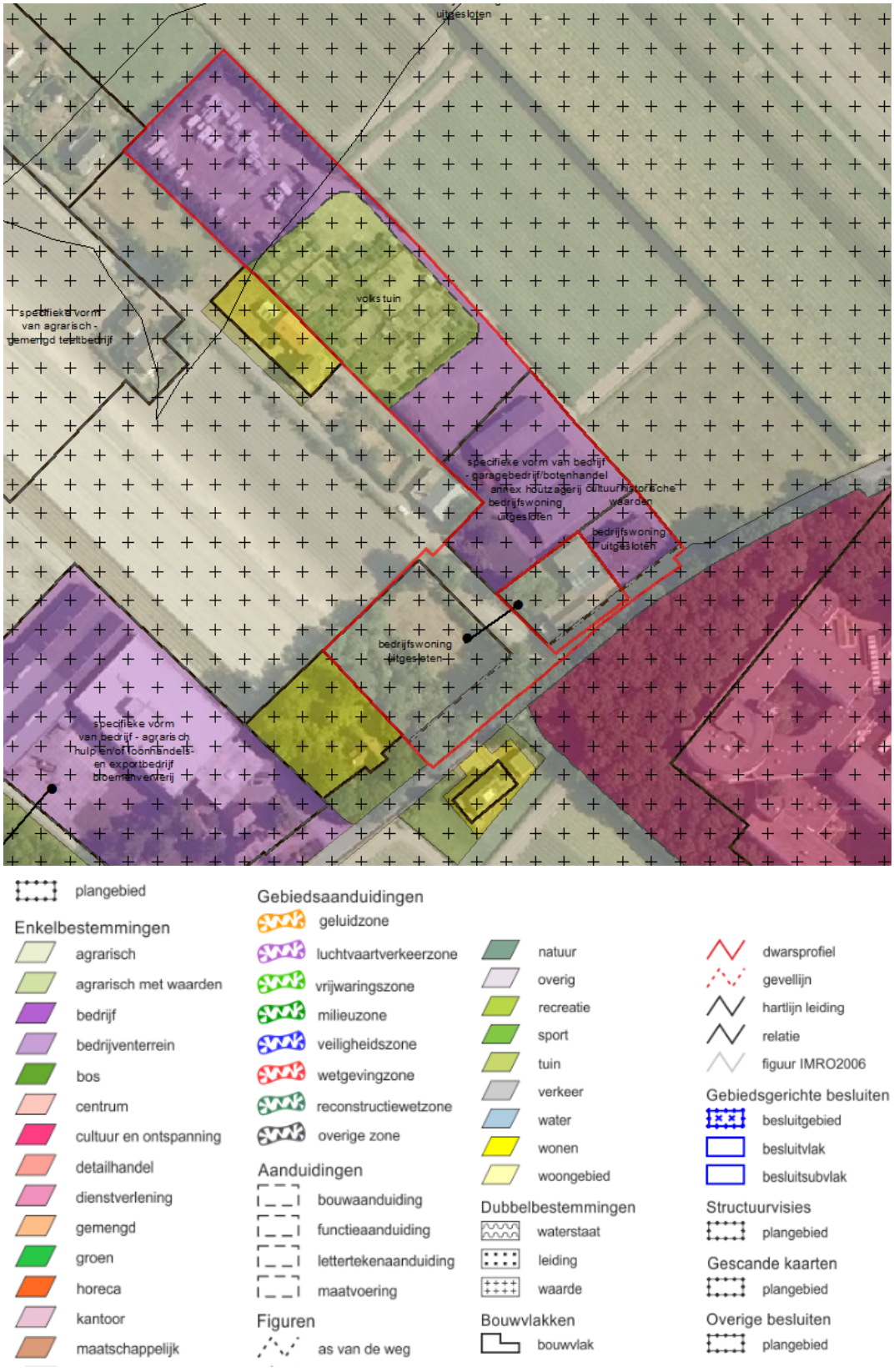
1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' van de voormalige gemeente Noordwijkerhout, zoals vastgesteld op 20 juni 2016. De gronden in het plangebied hebben de volgende bestemmingen:

- Westeinde 54 en de zuidwestelijk gelegen gronden: Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1, met deels een aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.
- Westeinde 52 (voormalige bollenschuur): Bedrijf - Handels en exportbedrijf, met een aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' en 'cultuurhistorische waarden'.
- Achterliggende percelen:
  1. Bedrijf, met deels een aanduiding 'garagebedrijf/botenhandel annex houtzagerij'.
  2. Dagrecreatie met een aanduiding 'volkstuin'.

Op het perceel Westeinde 54 is een bedrijfswoning toegestaan. Tot slot zijn de gronden aangewezen als 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2'. De gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Onderstaande afbeelding geeft door middel van rode lijnen het plangebied op een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' weer.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2015', bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Het voorliggende plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om die reden is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Paraplu Bestemmingsplan Parkeren en Wonen

Dit bestemmingsplan vult het al geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' op een tweetal onderwerpen aan. Wat betreft parkeren en wat betreft wonen moeten de regels van dit bestemmingsplan worden gevolgd. De regels van dit bestemmingsplan zijn verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In de planbeschrijving, hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid beschreven en in hoofdstuk 4 wordt getoetst aan de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt een juridische beschrijving van het plan weergegeven. Tot slot beschrijft hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Westeinde 52 en 54 te Noordwijkerhout. De Westeinde dient als hoofdontsluitingsweg. De locatie is gelegen in agrarisch gebied. De naastgelegen agrarische gronden horen bij het (bloem)bollenteeltgebied en zijn als zodanig bestemd.

Westeinde 54 en het naastgelegen onbebouwde perceel
De gronden ter plaatse van de bedrijfswoning Westeinde 54 en het naastgelegen weiland hebben een agrarische bestemming, maar worden niet voor agrarische doeleinden gebruikt. Beide percelen vormen planologisch gezien één agrarisch bedrijf door middel van gekoppelde bouwvlakken. Hoewel er een vergunning is verleend voor de bouw van een schuur op het perceel D2311 is enkel sprake van een weiland met begroeiing. Er is geen bebouwing aanwezig.



Bestaande situatie perceel D2311

Westeinde 54 betreft een agrarische bedrijfswoning (gebouwd in 1900). Tussen de bedrijfswoning en de bollenschuur bevinden zich ca. 300 m^2 aan bedrijfsgebouwen.

Westeinde 52, de voormalige bollenschuur
Aan de bedrijfswoning Westeinde 54 met de bijgebouwen grenst de oude bollenschuur. Deze schuur is een gemeentelijk monument en dateert van 1929. Deze wordt momenteel gebruikt voor opslag. Onderstaande afbeelding vormt het aanzicht van de bebouwing vanaf de Westeinde. Rechts is de bollenschuur zichtbaar. Links daarvan respectievelijk de bijgebouwen en de voormalige bedrijfswoning van Westeinde 54.



Aanzicht Westeinde 52 (rechts) en 54 (links), bron: Google Streetview

Achterliggend bedrijfsperceel en volkstuinen

Achter de bijgebouwen van de woning op nummer 54 en de bollenschuur is nog een bedrijfsgebouw aanwezig. In het verleden werd dit gebruikt ten behoeve van een houtzagerij, garagebedrijf en botenhandel. In de huidige situatie wordt deze ruimte verhuurd aan derden, voornamelijk voor opslag. Op een afstand van ca. 30 m achter deze bebouwing zijn volkstuinen gelegen en is er sprake van buitenopslag. Op onderstaande afbeelding zijn de oude bollenschuur en achterliggend bedrijfsgebouw weergegeven.



Zijaanzicht achterliggende bedrijfsbebouwing., bron: Google Streetview

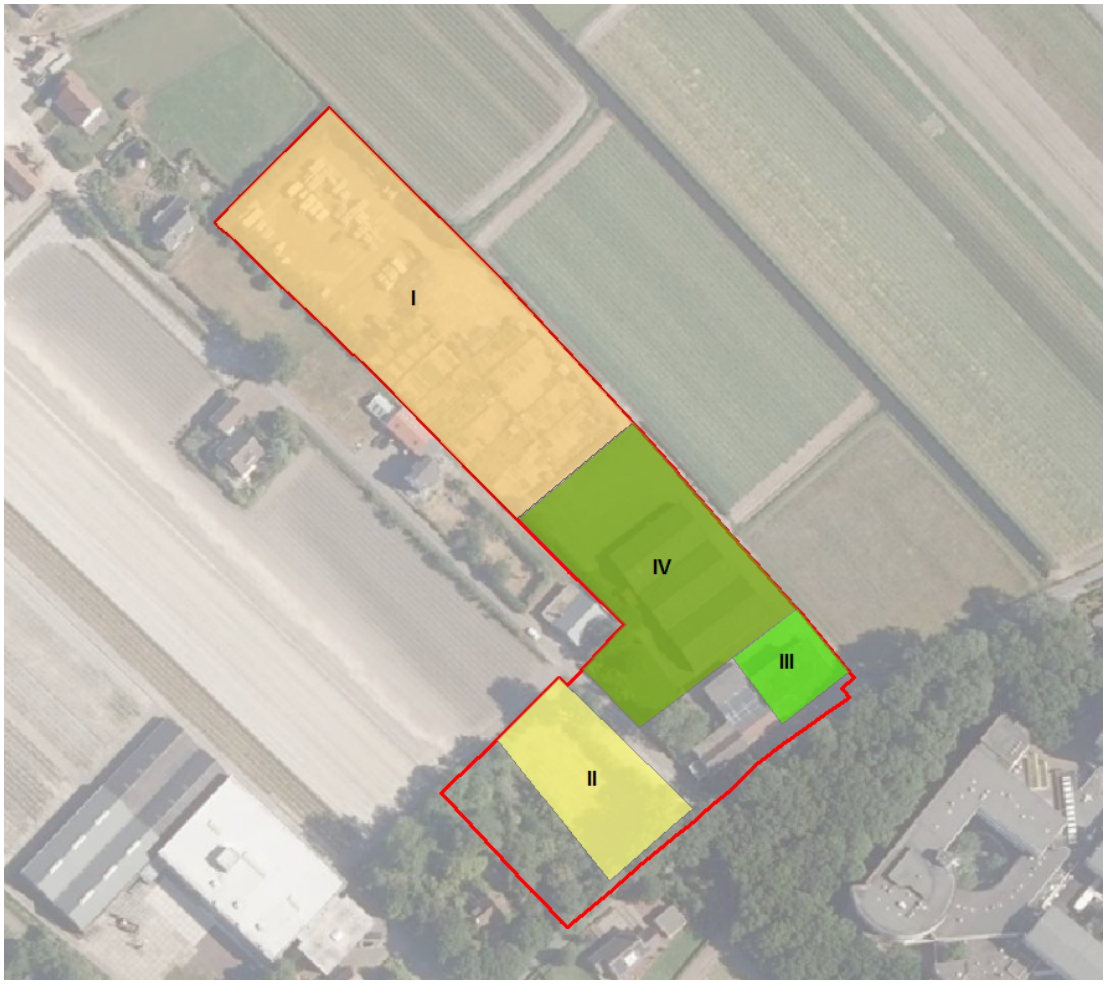
2.2 Toekomstige situatie

Voorliggend plan voorziet in een aantal ontwikkelingen:

I. De achterliggende gronden ter hoogte van de volkstuinen en de daarachter gelegen opslagfunctie worden middels een overeenkomst met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) omgevormd tot eersteklas bollengrond met de bestemming Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1.
II. Ter compensatie biedt de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) de mogelijkheid een nieuwe woning te realiseren. De initiatiefnemer is voornemens deze woning te realiseren op het perceel kadastraal bekend gemeente Noordwijkerhout sectie D nummer 2311, ten zuidwesten van Westeinde 54. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 1.850 m^2. Ten behoeve van de nieuwe vrijstaande woning wordt een oppervlakte van 600 m^2 gebruikt ten behoeve van de bestemming Wonen. Voor de goot- en bouwhoogte wordt aangesloten bij de maatvoering van de bedrijfswoning. De goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 4,5 respectievelijk 8 meter.
III. De voormalige cultuurhistorisch waardevolle bollenschuur blijft behouden en krijgt een woonfunctie ten behoeve van één wooneenheid (bestemming Wonen).
IV. De bestaande bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in een bedrijfsbestemming met een lagere milieucategorie (bestemming Bedrijf).

De agrarische bedrijfswoning Westeinde 54 blijft behouden en maakt om die reden geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Op onderstaande afbeelding zijn bovengenoemde vier ontwikkelingen weergegeven.



Ligging ontwikkelingen

Landschappelijke inpassing
Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor de verschillende ontwikkelingen binnen het plangebied (zie Bijlage 1 bij de planregels).

Door de omvorming van de achterliggende bedrijfsgrond en volkstuin naar bollengrond, vindt er een duidelijke verbetering van landschappelijke waarden plaats, doordat openheid wordt versterkt. De nieuwe greenportwoning dient ruimtelijk te worden opgezet, waarbij in de architectuur rekening wordt gehouden met de omgeving. Er is uitgegaan van het waar mogelijk behouden of versterken van het zicht op de bollenvelden. De harde overgang naar het landschap wordt verzacht door de inzet van inheemse beplantingsstructuren aan de achterzijde van het perceel. De beplanting bestaat uit streekeigen en inheemse soorten. Ter plaatse van de bestaande houtwal aan de oostzijde van het perceel wordt een bloemrijk grasland gerealiseerd.

De bollenschuur dient in originele staat behouden te blijven. De voor- en achterzijde van de bollenschuur krijgt een tuinfunctie met haag. Aan de achterzijde komt een geluidswerende voorziening met haag, ter afscherming van de achterliggende bedrijfspanden.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het voor het plangebied relevante geldende beleidskader. In paragraaf 3.1 wordt ingegaan op het Rijksbeleid. In paragraaf 3.2 is het provinciaal beleid opgenomen en het regionaal beleid is opgenomen in paragraaf 3.3. In paragraaf 3.4 is het gemeentelijk beleid beschreven. Het in dit hoofdstuk samengevatte ruimtelijk beleidskader is niet uitputtend.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Toetsingskader

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. Het gaat om het strategisch beleid, omdat de NOVI een visie is en de hoofdzaken bevat van het beleid voor de fysieke leefomgeving (artikel 3.2 Omgevingswet).

Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

In zijn totaliteit kent de NOVI in totaal 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk.

Toetsing en conclusie

Het plangebied ligt niet in een gebied waarvoor de NOVI gerichte belangen of opgaven kent. Om die reden kan verdere toetsing aan de NOVI achterwege blijven.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de AMvB die het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid vormt voor bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan het Barro aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Toetsing

In het Barro zijn geen regels opgenomen die relevant zijn voor het voorliggende bestemmingsplan.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerstverantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van ruimtelijke plannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 07-12-2011), ook wel bekend onder de naam AMvB Ruimte, zijn de nationale belangen uit de SVIR voorzien van juridische kaders, waarmee de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied is geborgd. Uit het Barro blijkt dat voor het planvoornemen en het plangebied geen sprake is van specifieke aspecten van nationaal belang. Wel geldt bij elk ruimtelijk plan nationaal belang 13 met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Bro en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op ontwikkelingen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Afweging

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

De nieuwe handreiking begint met de vraag om wat voor een plan het gaat. In dit geval betreft het 'wonen'. Als een plan met overige functies wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de Ladder worden toegepast. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling bepaalt men door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Op basis van jurisprudentie blijkt dat bij woningbouw in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan elf woningen gerealiseerd worden (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724). Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van een vrijstaande woning en een nieuwe woonfunctie in een bestaande oude bollenschuur, in het buitengebied van Noordwijkerhout. Vanwege de kleinschalige omvang van het project kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is niet van toepassing op dit initiatief. Wel moet in zulke gevallen in het kader van een goede ruimtelijke ordening de behoefte aan de betreffende woningen worden aangetoond. Subparagraaf 3.3.2 'Regionale woonagenda' gaat hier verder op in.

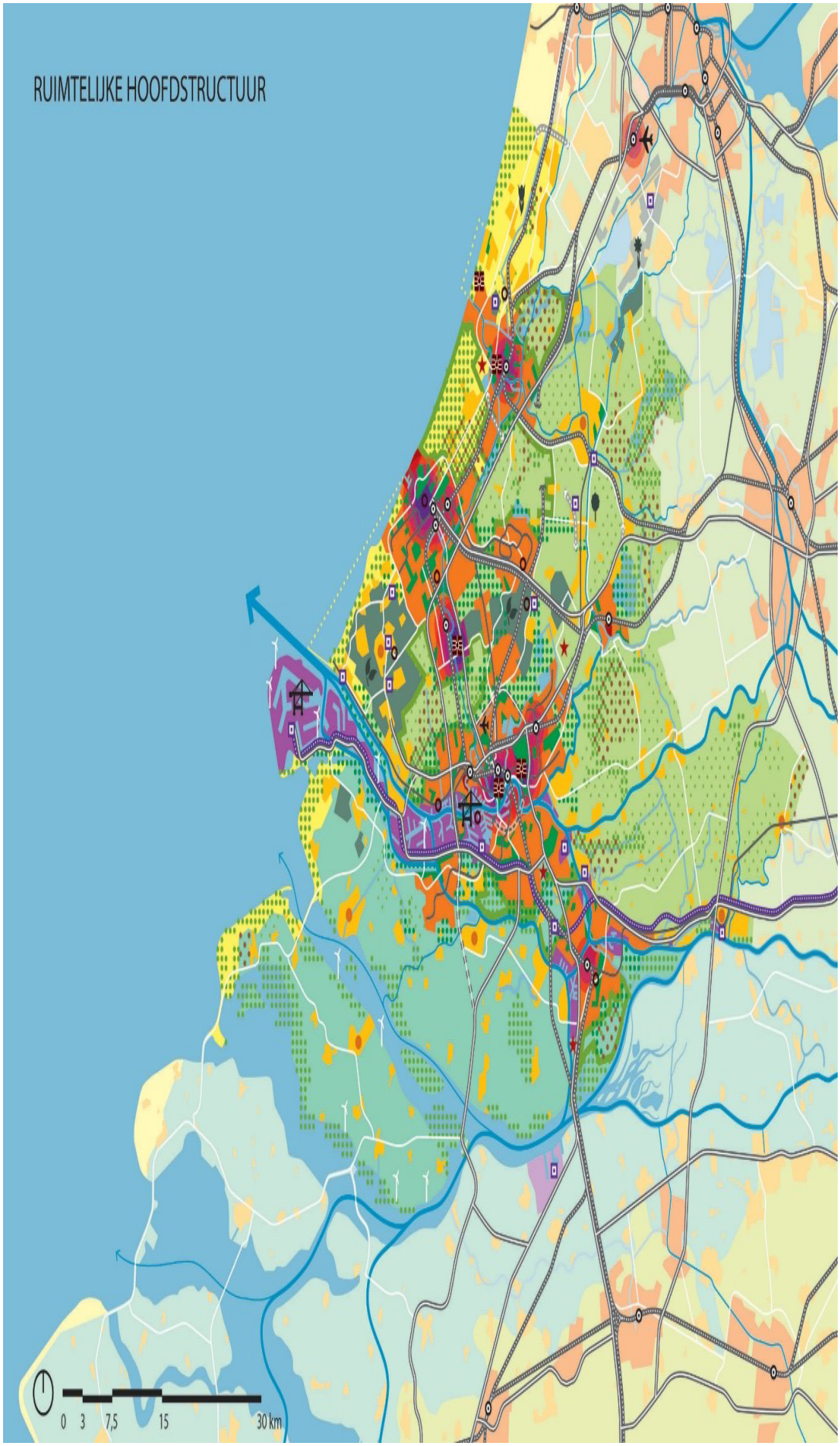
Toetsing

Op grond van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de ladder geen belemmering vormt voor de gewenste realisatie van twee woningen en het planvoornemen op dit onderdeel dus als uitvoerbaar is te achten.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland geeft aan waar de provincie voor staat. De visie beschrijft hoe de provincie de toekomst van Zuid-Holland voor zich ziet. De Omgevingsvisie bevat verschillende onderdelen. In de ambities wordt omschreven waar de provincie naartoe wil. De beleidsdoelen geven hier richting aan en de beleidskeuzes bepalen hoe de ambities bereikt dienen te worden. Daarnaast zijn in het omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken deel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit. De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie.


RUIMTELIJKE HOOFDSTRUCTUUR
0 3 7,5 15 30 km

Uit deze bovenstaande kaart volgt dat het plangebied van dit bestemmingsplan in de visie van de provincie Zuid-Holland deel uitmaakt van het kustlandschap en de bollenstreek.

Het kustlandschap is opgebouwd uit een opeenvolging van zee, strand, jonge duinen, strandvlakten en strandwallen parallel aan de kust. Deze langgerekte structuur is op twee plaatsen onderbroken: bij de monding van de Oude Rijn en bij de voormalige monding van de Maas. Veel strandwallen zijn in de loop van de tijd vergraven voor het zand of de bollenteelt, waardoor het kenmerkende reliëf is verdwenen. De duinen en het strand kennen een grote natuurlijke dynamiek en uitersten in omstandigheden: van droog en heet naar nat en koud of van zout naar zoet. Dit maakt het strand en de duinen ecologisch erg waardevol. Richtpunten in het kustlandschap betreffen:

- Ontwikkelingen versterken en gebruiken waar mogelijk de natuurlijke dynamiek en omstandigheden van de kust (duinen, strand en voordelta/vooroever).
- Ontwikkelingen houden het verschil herkenbaar tussen "hoog en droog" en "laag en nat" en bouwen voort op de parallelle kuststructuur.
- Veiligheidsmaatregelen zijn mede gericht op het versterken van het natuurlijk kustkarakter.

Het bollenlandschap is ontstaan door het vergraven van oude duinen en strandwallen en de aanleg van een fijnmazig vaartenstelsel ten behoeve van de bollenteelt. Kenmerkend is de afwisseling van kleurrijke bollenvelden (seizoensgebonden), verspreide bebouwing en begroeiing, vaarten en sloten. Bijzonder zijn de (restanten van) landgoederen en oude duinen. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door een afwisseling van parallel aan de kustlijn gelegen open en verdichte zones.

De kwaliteit en herkenbaarheid van dit landschap komen steeds verder onder druk door toenemende bedrijfsbebouwing en verstedelijking die niet geënt is op een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur. Mede door intensivering van de bollenteelt raakt het gebied daarmee steeds verder versnipperd. Het zicht op de bollenvelden wordt door bebouwing steeds meer beperkt.

Dit betekent dat een ontwikkeling bijdraagt aan een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur, op een logische plek in deze structuur ligt en toekomstbestendig is. Opgave hierbij is om de intensivering in de landbouw en de verstedelijking te koppelen aan een versterking van de landschappelijke structuur. Richtpunten in het bollenlandschap betreffen:

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

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

In samenhang met de visie, is ook de Omgevingsverordening Zuid-Holland (2020) opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. De volgende bepalingen zijn relevant voor het plan:

Artikel 6.9 - Ruimtelijke kwaliteit

Met behulp van artikel 6.9 poogt de provincie Zuid-Holland te sturen op de ruimtelijke kwaliteit in de provincie. Gebiedsgericht sturen op ruimtelijke kwaliteit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van ‘ja, mits’: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheidt maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde

beschermingscategorie.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- een kleinschalige ontwikkeling heeft in beginsel minder ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten dan een grootschalige ontwikkeling en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid,
- hoe hoger en specifieker de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

1. Inpassing:
   Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.
2. Aanpassing:
   Dit betreft een ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van een gebied, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet. Een voorbeeld is de aanleg of verbreding van een provinciale weg, een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken duidelijk invloed van de nieuwe ontwikkeling. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief zo gunstig mogelijk resultaat.
3. Transformatie:
   Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. Er ontstaat een nieuwe toekomst voor het gebied met een nieuwe gebiedsidentiteit. De impact van deze plannen op een gebied is groot. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

Indien sprake is van inpassing stelt artikel 6.9, eerste lid, sub a, dat:

> "*Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen).*"

Bij dit voorliggende bestemmingsplan is hiervan sprake. Wel moet een gebiedseigen ontwikkeling of functie naadloos aansluiten op de bestaande kenmerken en gebruikswaarden van een gebied. Een gebiedseigen ontwikkeling draagt bij aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en heeft daarmee geen negatieve invloed op de (kenmerken) van de omgeving. Het ondersteunt bestaande landschappelijke structuren of heeft een belangrijke functie bij het in stand houden van de bestaande gebiedskenmerken en kwaliteiten. Dit planvoornemen betreft een gebiedseigen ontwikkeling.

Tot slot wordt opgemerkt dat artikel 6.9, vierde lid, bepaalt dat een beeldkwaliteitsparagraaf moet zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Paragraaf 2.2 Toekomstige situatie en en het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 1 bij de regels) voorziet hierin.

Artikel 6.10 - Stedelijke ontwikkelingen

Dit artikel van de Omgevingsverordening bepaalt dat een ruimtelijke plan in haar toelichting moet ingaan op de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking indien het voorziet in een stedelijke ontwikkeling. Zoals reeds geconstateerd in subparagraaf 3.1.3 voorziet dit bestemmingsplan niet in een stedelijke ontwikkeling. Wel moet in zulke gevallen in het kader van een goede ruimtelijke ordening de behoefte aan de betreffende woningen worden aangetoond. Subparagraaf 3.3.2 gaat hier verder op in.

Artikel 6.17 Bollenteeltgebied

Een bestemmingsplan voor gronden binnen het bollenteeltgebied laat primair bollenteeltbedrijven, bestaande gemengde bollenteelt- en glastuinbouwbedrijven en bestaande stekbedrijven toe, alsmede de daarbij behorende voorzieningen. Een bestemmingsplan kan echter ook voorzien in greenportwoningen en 'ruimte voor ruimte'-woningen als bedoeld in subparagraaf 3.3.1. Voornoemd artikel uit de Omgevingsverordening verzet zich dus niet tegen dit plan met inachtneming van het regionale beleid.

3.2.3 Toetsing plan aan provinciaal beleid

Voorliggend plan betreft de omzetting van gronden naar bollengrond en de bouw van een woning in het kust- en bollenlandschap van Noordwijk. Daarnaast wordt een woonfunctie mogelijk gemaakt in een bestaande bollenschuur. Voor de omzetting van grond naar bollengrond en de realisatie van de nieuwe woning is een overeenkomst gesloten met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij Duin- en Bollenstreek. De ruimtelijke kwaliteit van het agrarisch (bloem)bollengebied wordt niet aangetast. Voorts wordt voldaan aan de provinciale Ladder voor duurzame verstedelijking. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het voorliggende plan sluit aan bij het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Intergemeentelijke structuurvisie Greenport (ISG)

De raden van de vijf Greenportgemeenten (Hillegom, Katwijk, Lisse, Noordwijk en Teylingen) beschikken sinds 2009 over een integrale ruimtelijke visie in de vorm van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin en Bollenstreek (ISG).

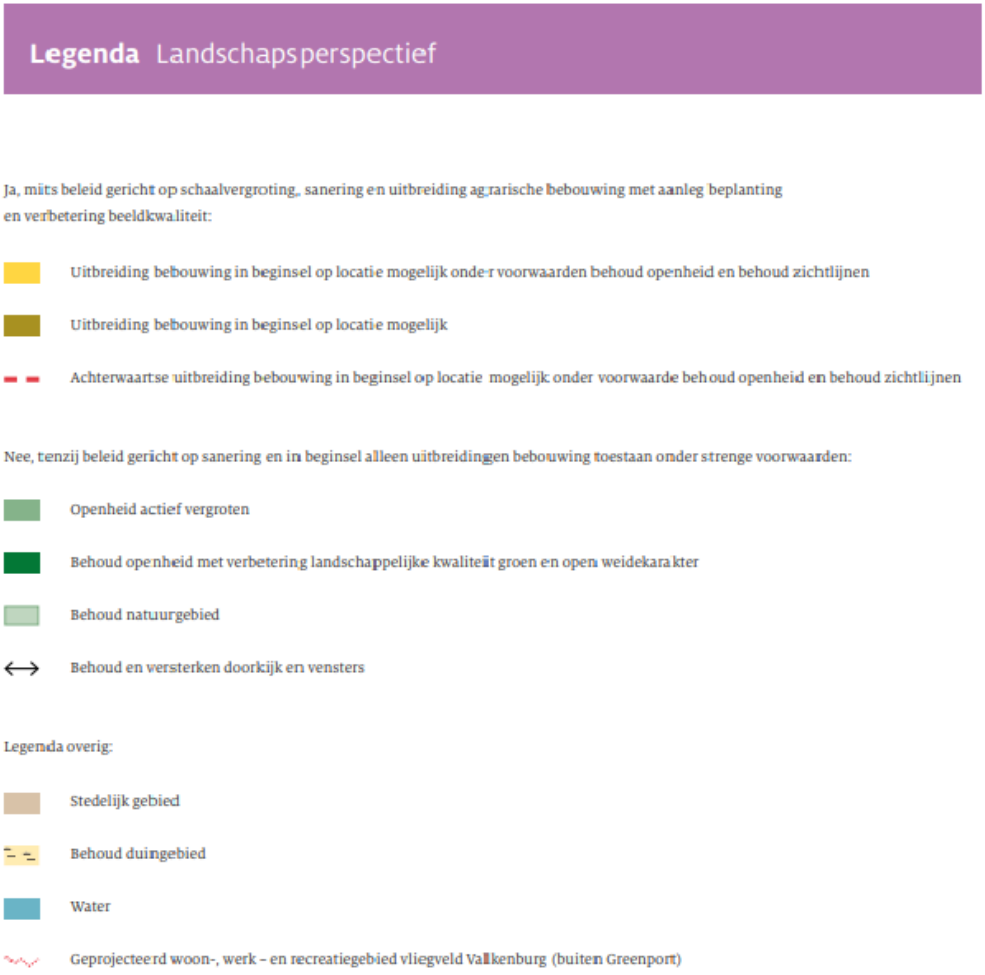
De structuurvisie vervangt het 'Pact van Teylingen' en het 'Offensief van Teylingen'. De ISG is voor de Greenportgemeenten van de Duin- en Bollenstreek een wettelijk zelfbindend kader voor gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied tot 2030 en geldt als toetsingskader voor toekomstige plannen.

De Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) B.V. zal samen met de aandeelhoudende Greenportgemeenten verder vormgeven aan de inhoud en uitvoering van het meerjarenprogramma, dat voortvloeit uit de ISG. De ISG is gericht op het creëren van een vitale Greenport met een vitaal landschap. Hiervoor zijn de volgende ambities en uitgangspunten opgesteld:

1. de economische herstructurering van de Greenport staat centraal;
2. de gemeenten zullen de herstructureringsopgave combineren met landschapsverbetering;
3. de gemeenten zullen verdergaande verrommeling van het landschap tegengaan;
4. met het uitvoeren van de woningbouwopgave, zoals in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek overeen is gekomen, de maximale woningbouwbijdrage van de Duin- en Bollenstreek bereikt is;
5. de gemeenten het areaal aan 1e klas bollengrond van 2.625 ha duurzaam moeten handhaven, hoewel zij met het herstructureringsproces tijdelijke krimp onder nader te bepalen voorwaarden (waaronder harde tijdgebonden compensatiegaranties) toestaan;
6. primaire greenportfuncties, zoals bollencluster, vaste planten, bloemencluster en toerisme (inclusief greenportgerelateerde handel en dienstverlening), krijgen bij conflicterende ruimteclaims prioriteit boven niet primaire greenportfuncties, zoals overige landbouw en veeteelt.

De basis om tot verbetering van de landschapskwaliteiten in de Duin- en Bollenstreek te komen is het Landschapsperspectief. In de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek wordt het landschap verdeeld in verschillende 'kamers' en worden de beleidsregels op hoofdlijnen weergegeven. Onderstaande kaart geeft het landschapsperspectief weer.





Kaart Landschapsperspectief, plangebied rood omlijnd (bron: Intergemeentelijkestructuurvisie Greenport)

Toetsing

Het plangebied is gelegen in een zone waar geen specifiek beleid ten aanzien van het landschapsperspectief geldt. Wel ligt het nabij de zone 'openheid actief vergroten'.

Waar is aangegeven dat een 'nee, tenzij'-beleid geldt gericht op sanering en in beginsel alleen uitbreidingen van bebouwing is toestaan onder strenge voorwaarden dat openheid actief wordt vergroot en gestreefd wordt naar behoud en versterken van doorkijk en vensters. Bij het inrichtingsplan wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het in stand houden van de openheid. Zie ook paragraaf 2.2 Toekomstige situatie.

Daarnaast betreft de nieuwe woning een greenportwoning. In het buitengebied staat de verbetering van de landschappelijke kwaliteit en de economische vitaliteit voorop en worden geen nieuwe woningen gebouwd, met uitzondering van greenportwoningen. In de Regionale Woonagenda is opgenomen dat er 600 Greenportwoningen in het buitengebied gebouwd worden. Voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van een Greenportwoning en het gebruik van een bestaande bollenschuur voor een woonfunctie. Dit plan is niet in strijd met de ambities van de ISG.

3.3.2 Regionale woonagenda

De gemeenten die deel uitmaken van het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland hebben op 20 februari 2018 de regionale woonagenda vastgesteld. Hierin staat wat de woonbehoefte is in de gemeenten binnen Holland Rijnland en hoe het woningaanbod per subregio op de vraag kan worden afgestemd. De regionale woonagenda is nodig omdat er veranderingen zijn op de woningmarkt. Deze is bijvoorbeeld veranderd van een aanbod- naar vragersmarkt. Ook de vraag naar de woningen zelf blijkt veranderd; de woonomgeving en de nabijheid van voorzieningen wordt steeds belangrijker.

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.

	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**

Uitsnede met woningbouwbehoefte 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***

Uitsnede met indicatieve behoefte woonmilieus tot 2030 – Woonagenda Holland Rijnland

Toetsing
Het voornemen betreft de realisatie van twee woningen waarvan één nieuw te realiseren. Met deze ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de doelen uit de regionale woonagenda.

3.3.3 Regionaal bollenschurenbeleid 2006

In 2005 is door elf gemeenten in de Duin- en Bollenstreek en de Projectgroep Behoud en Herbestemming Bollenschuren samengewerkt aan het opstellen van een Regionaal Bollenschurenbeleid en een Regionale Collectie Bollenschuren. In de nota 'Regionale Collectie Bollenschuren met een Regionaal Bollenschurenbeleid' is de lijst met schuren die tezamen de regionale collectie vormen vermeld. In de nota is ook een scala aan beleidsinstrumenten verzameld, die gemeenten en particulieren een handvat moeten bieden bij het behouden en herbestemmen van bollenschuren. Daarbij valt te denken aan stimuleringsregelingen voor bescherming en behoud van bollenschuren en maatregelen voor het bevorderen van functiewijziging en herbestemming.

Het doel van de nota is een eenduidig regionaal beschermings- en herbestemmingsbeleid tot stand brengen, waarmee het voor particulieren duidelijk wordt hoe gemeenten omgaan met behoud, sloop, verbouwing, restauratie en herbestemming van bollenschuren, zowel binnen de bebouwde kom als in het buitengebied.

In de Duin- en Bollenstreek is geen eenduidig beleid op het gebied van herbestemming van bollenschuren. Wonen in een bollenschuur in het buitengebied wordt in de ene gemeente toegestaan of zelfs met een

formele procedure geregeld, terwijl het in de buurgemeente niet mogelijk is. Er is behoefte aan een meer eenduidig planologisch herbestemmingsbeleid voor alle bollenschuren. Daarin kan worden afgestemd hoe gemeenten omgaan met sloop, verbouwing, restauratie en herbestemming van bollenschuren, zowel binnen de bebouwde kom als in het buitengebied. De afspraken hierover zouden moeten worden verwerkt in het regionaal beleid rond het Pact en Offensief van Teylingen en in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daardoor komt een eenduidig regionaal beleid tot stand. Soms is formele herbestemming niet nodig of zelfs onwenselijk. Dan zou de agrarische bestemming behouden kunnen blijven en een ander gebruik gedoogd kunnen worden.

In de nota wordt aangedragen dat gemeenten soepeler zouden moeten omgaan met de herbestemming van bollenschuren tot woning, atelier, en dergelijke. Het zou goed zijn een vergelijking te maken met de mogelijkheden die de Reconstructiewet biedt voor agrarisch erfgoed in de provincies Noord-Brabant en Gelderland.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonvisie

Voor wonen is de gemeentelijke woonvisie van toepassing (inwerkingtreding 26 januari 2021). Op basis van de woonvisie en ook bij de vorige woonvisie van de voormalige gemeente Noordwijk is de Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van sociale huurwoningen van toepassing. Gomwoningen/Greenport woningen vallen op basis van artikel 1 h en artikel 2, lid 3 van de Verordening Bestemmingsreserve ter bevordering van sociale huurwoningen buiten de werkingssfeer van de verplichte segmentering van de geldende woonvisie.

Bij de woonvisie is een vastgestelde woningbouwplanlijst opgenomen. Hier is in de categorie 4a, de locatie (nog) niet specifiek vermeld, wel zijn er reserveringen in Noordwijkerhout voor Greenportwoningen, locaties onbekend opgenomen. Deze woning valt onder die categorie.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de bouw van een vrijstaande woning en het mogelijk maken van een woonfunctie in een bestaande bollenschuur, in het buitengebied aan de rand van het kern Noordwijkerhout. Het plangebied is via de Westeinde goed bereikbaar. Deze ontwikkeling past binnen de ambitie van de woonvisie.

3.4.2 Welstandsnota

In de welstandsnota is een analyse gemaakt van de (voormalige) gemeente Noordwijkerhout. Op basis van deze analyse zijn verschillende gebieden onderscheiden. Deze gebieden worden beschreven en gewaardeerd en aan de hand van de bevindingen zijn criteria geformuleerd waaraan bouwplannen in de betreffende gebieden (welstandshalve) zouden moeten voldoen.

De beoordeling van de woongebouwen is gericht op afwisseling en individualiteit, zorgvuldige detaillering en traditioneel materiaal- en kleurgebruik. Voor bouwplannen in het buitengebied worden hier de beschrijving en de welstandscriteria gegeven.

Toetsing

Bij aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen zal de Welstandscommissie beoordelen of de nieuwbouw past binnen de welstandseisen zoals deze gelden voor het buitengebied. Een afzonderlijke beeldkwaliteitsparagraaf is reeds opgenomen in het bestemmingsplan, zie paragraaf 2.2.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten beschreven. Dit hoofdstuk bevat de uitkomsten van de (technische) onderzoeken met conclusies.

4.1 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Voor de voorliggende ontwikkeling is daarom een digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) uitgevoerd. Het toetsresultaat van de digitale watertoets is opgenomen in Bijlage 8. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Waterschapsbeleid
Op 9 maart 2016 heeft het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap van Rijnland het Waterbeheerplan 5 (WBP) vastgesteld. In dit plan geeft het Hoogheemraadschap aan wat zijn ambities voor de planperiode 2016-2021 zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De hoofddoelen zijn:

- waterveiligheid: bescherming tegen overstromingen vanuit de zee en de rivieren;
- voldoende water: er is voldoende water. Niet te veel en niet te weinig, passend bij het gebruik.
- schoon en gezond water: Rijnlands water is schoon, zodat de mens, de natuur en de economie er optimaal gebruik van kunnen maken.
- waterketen: het afvalwater wordt optimaal gezuiverd en de grondstoffen hergebruikt.

Waterbeheer
De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat de ruimtelijke ontwikkeling in strijd is met het duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Op 10 juni 2016 is de nieuwe Keur Rijnland 2015 in werking getreden. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer.

De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebods- en verbodsbepalingen) voor:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten en beken);
- andere waterstaatswerken (onder andere bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

Afvalwaterketen en riolering
Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw verplicht een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terechtkomt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Plangebied
Het plangebied ligt in het buitengebied van Noordwijkerhout. In het plangebied zijn geen knel- en aandachtspunten inzake de waterkwaliteit en de waterkwantiteit bekend. Het hemelwater dat in het plangebied neerkomt op het onverharde oppervlak wordt opgenomen in de bodem door middel van infiltratie.

In het plangebied wordt één woning gebouwd met een bebouwd/ verhard oppervlakte kleiner dan 500 m^2.

Het is daarom op basis van de Keur niet noodzakelijk om een watervergunning aan te vragen. Er is ook geen compensatie nodig in de vorm van oppervlaktewater. Voor de bouw van de woning worden duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toegepast (dus geen zink, lood, koper, en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Hoogheemraadschap van Rijnland concludeert op basis van de watertoets een waterbelang te hebben bij het plan.

Naar aanleiding van de uitgevoerde watertoets wordt overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap of er watercompenserende maatregelen moeten worden toegepast. Vanwege de verwachting dat er slechts sprake zal zijn van een beperkt waterbelang, hoeft dit de voortgang van het bestemmingsplan niet in de weg te staan.

4.2 Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd, zie Bijlage 5.

Soortbescherming

Onderdeel van de Wnb is soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreffen:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (Wnb art. 3.1-3.4);
- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (Wnb art. 3.5-3.9);
- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de wet (Wnb art. 3.10-3.11).

Van deze laatst genoemde groep beschermde soorten mogen provincies een zogenaamde 'lijst met vrijstellingen' opstellen (Wnb art. 3.11). Voor de soorten op deze lijst geldt een vrijstelling van de verboden genoemd in art. 3.10 eerste lid van de Wnb.

Onderzoek

De voormalige bollenschuur is een monumentaal gebouw, waardoor deze alleen intern kan worden verbouwd. In het advies van 23 oktober 2023 heeft de Omgevingsdienst geconcludeerd dat een nader onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen in de bollenschuur niet noodzakelijk is.

Bij uitvoering van het plan gaan ook geen nesten van vogels met jaarrond beschermde nesten verloren.

Voor de overige vogelsoorten geldt dat, indien de werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, in gebruik zijnde nesten van vogels kunnen worden verstoord of vernietigd. Dit is bij wet verboden. Vernietiging of verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen kan voorkomen worden door bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen. Een standaardperiode voor het broedseizoen is er niet; van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Het plangebied zal door de bouw van één woning, de mogelijke sloop van de loods tussen Westeinde 52 en 54 en de omvorming van het volkstuincomplex en opslagterrein naar een agrarisch perceel naar verwachting niet ongeschikt worden als foerageergebied voor de te verwachten vogels met jaarrond beschermde nesten en vleermuizen. Bovendien is in de directe omgeving in ruime mate alternatief en bovendien ook hoogwaardig foerageergebied voor vogels en vleermuizen aanwezig. Zo ligt het plangebied vlak naast landgoed Nieuw Leeuwenhorst waar veel hoogwaardig leefgebied voor vogels met jaarrond beschermde nesten en vleermuizen aanwezig is. Negatieve effecten op vleermuizen en vogels met jaarrond beschermde nesten door verlies van foerageergebied treden niet op.

De bomenrij aan de zuidoostrand van het plangebied kan onderdeel vormen van een essentiële vliegroute van vleermuizen. Het is op dit moment niet duidelijk of deze bomenrij behouden blijft bij uitvoering van het plan. Indien de bomenrij wordt onderbroken, is nader onderzoek naar een vliegroute van vleermuizen nodig. Ook is nader onderzoek nodig indien de bomenrij verlicht wordt tijdens de aanlegfase en/of

gebruiksfase, aangezien uit de omgeving verstoringsgevoelige soorten als watervleermuis bekend zijn (NDFF). Op basis hiervan kan worden bepaald of sprake is van aantasting van een essentiële vliegroute en of daarom een ontheffing van de Wnb moet worden aangevraagd.

Bij uitvoering van het plan wordt landbiotoop van rugstreeppad aangetast. Bij omvorming van het voormalige volkstuincomplex en opslagterrein in een agrarisch bloembollenperceel wordt het perceel naar verwachting minder geschikt voor deze soort. Ook is het niet uitgesloten dat er bij een onzorgvuldige werkwijze dieren worden gedood of verwond. Daarom is het nodig om voor deze soort een ontheffing van de Wnb aan te vragen. De watergangen om het plangebied blijven behouden, zodat geen sprake is van aantasting van voortplantingsbiotoop.

Het perceel waar de bouw van de nieuwe woning is in de huidige situatie door het ontbreken van goed vergraafbare grond en opgeslagen materialen nog niet geschikt voor rugstreeppad. Doordat de soort echter elders in het plangebied voorkomt en de soort zich graag vestigt op zandige bouwterreinen, zeker als daar bovendien laagtes ontstaan die zich vullen met water, dient wel rekening te worden gehouden met deze soort bij de bouwwerkzaamheden. Indien rugstreeppad zich vestigt tijdens de aanlegfase, dienen de werkzaamheden te worden stilgelegd. Daarom wordt geadviseerd om voorafgaand aan de werkzaamheden een amfibieënscherm aan te leggen om de bouwplaats, zodat rugstreeppad geen toegang heeft tot het terrein.

Het amfibieënscherm bestaat uit stevig plastic of worteldoek van 50 cm hoog en is minimaal 10 cm ingegraven in de grond. Het scherm wordt verankerd met houten paaltjes die aan de binnenzijde van het scherm (dus aan de kant van de bouwlocatie) worden bevestigd. Om te voorkomen dat eventuele algemene amfibieën en grondgebonden zoogdieren ingesloten raken binnen het amfibieënscherm, is het nodig om voor deze dieren passages naar de buitenzijde van het scherm aan te leggen. Hiertoe wordt om de 20 meter een halve emmer ingegraven aan de binnenzijde van het scherm. Om te zorgen dat dieren weer uit de emmer kunnen kruipen, wordt aan de buitenzijde van het scherm de grond naar de emmer schuin (met een flauwe hellingshoek) weggegraven.

Als gevolg van de ontwikkelingen kunnen tot slot enkele verblijfplaatsen van algemene amfibieën- en zoogdiersoorten worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De te verwachten algemene soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen van de provincie Zuid-Holland. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Wnb. Zo kan het terrein een week voorafgaand aan de start van de werkzaamheden onaantrekkelijk worden gemaakt voor algemene amfibieën en zoogdieren door het grasland kort af te maaien en te verwijderen opgaande beplanting al te kappen. Hierdoor zullen aanwezige amfibieën en zoogdieren zich verplaatsen naar een locatie buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden.

Gebiedsbescherming
Voor onderhavig projectgebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Wnb en de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

Wet Natuurbescherming
In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningsplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

Natuurnetwerk Nederland
Het NNN (voorheen ook wel Ecologische Hoofdstructuur genoemd) is een samenhangend netwerk van

bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland, dat voldoende robuust is voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale NNN is voor de provincie Zuid-Holland vastgelegd in de Omgevingsverordening Zuid-Holland.

Overige provinciale natuur
Behalve voor het NNN zijn in de provincie Zuid-Holland in het kader van de Omgevingsverordening Zuid-Holland nog gronden aangewezen als ecologische verbindingszone.

Onderzoek
Het plangebied is gescheiden van het Natura 2000-gebieden door bebouwing, (water)wegen en agrarisch gebied. Gezien de ruime afstand tot het Natura 2000-gebied, de inrichting van het tussenliggende gebied en de aard van het plan (de bouw van 1 woning), kunnen de meeste potentiële effecten op voorhand uitgesloten worden.

In het kader van het bestemmingsplan Westeinde 52 en 54, Noordwijkerhout is de depositie van stikstof ten gevolge van de bouw en het gebruik van de woningen in de gemeente Noordwijk berekend. De depositie van stikstof in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten gevolge van de emissie van NO_X en NH_3 van deze ontwikkeling, alsmede van het verkeer van en naar de locatie is berekend met het programmapakket AERIUS. Het rapport en rekenresultaten zijn bijgevoegd als Bijlage 5 bij deze toelichting.

Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied, de inrichting van het tussenliggende gebied en de aard van het plan, kan een toename van verstoring van Natura 2000-gebieden door andere factoren zoals geluid, verlichting en optische verstoring eveneens worden uitgesloten.

Conclusie
Op basis van de veldbezoeken (d.d. 5 februari en 26 mei 2021) is, mede gelet op de aangetroffen terreinomstandigheden en de aard van de ontwikkeling, een mogelijk nog onvoldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan.

Vleermuizen
Uit het onderzoek komt naar voren dat nader onderzoek nodig is naar de vliegroute van vleermuizen indien de bomenrij langs de zuidoostrand van het plangebied wordt gekapt en/of indien deze wordt verlicht tijdens de aanleg- en gebruiksfase. In dat geval moet op basis van het onderzoek worden bepaald of een ontheffing van de Wnb moet worden aangevraagd in verband met aantasting van een essentiële vliegroute van vleermuizen. Er is geen sprake van het kappen van deze bomenrij en er is geen sprake van verlichting tijdens de aanleg- en gebruiksfase.

Rugstreeppadden
Verder komt uit het onderzoek naar voren dat in verband met de aanwezigheid van rugstreeppadden op het perceel met de voormalige volkstuinen en het voormalige opslagterrein een ontheffing van de Wnb moet worden aangevraagd. Dit nadere onderzoek is uitgevoerd, zie Bijlage 6.

In het plangebied zijn geen rugstreeppadden aangetroffen tijdens de veldbezoeken. Dit heeft ermee te maken dat het gebruik in het plangebied is veranderd. Voorheen was het plangebied in gebruik als volkstuin. In volkstuinencomplexen worden vaak rugstreeppadden aangetroffen, omdat ze een geschikt habitat vormen. Echter zijn de volkstuinactiviteiten geëindigd en is het terrein nu braakliggend. Hierdoor is de eerste fase van successie ontstaan, wat betekent dat een mix van gras en kruiden ruigte is ontstaan. De rugstreeppad is een echte pionierssoort die plekken met veel hoge kruiden en grassen vermijdt. Gezien de verandering in gebruik, is geen pioniershabitat meer aanwezig, waardoor geen geschikt zomer- en winterhabitat meer aanwezig is voor de rugstreeppad. Plassen blijven evenmin staan, waardoor ook voortplantingswater niet aanwezig is. Om de werkzaamheden uit te mogen voeren is geen ontheffing van

de Wet natuurbescherming nodig.

Wel kan het plangebied tijdens de aanlegfase, door het aanbrengen van bouwzand, weer geschikt worden als landbiotoop voor de rugstreeppad. Wanneer de werkzaamheden plaatsvinden in de actieve periode van de rugstreeppad (april tot november) dient het plangebied omringd te worden met een paddenscherm. Dit scherm voorkomt dat de rugstreeppad het plangebied kolonialiseert tijdens de werkzaamheden. Wanneer buiten de actieve periode wordt gewerkt, is een paddenscherm niet nodig. De rugstreeppad is dan in winterslaap en binnen het plangebied is geen geschikt winterbiotoop aanwezig waar de rugstreeppad dan verblijft.

Zorgplichtmaatregelen
Verder gelden er de volgende zorgplichtmaatregelen bij de uitvoering van de werkzaamheden:
- Aangetroffen dieren krijgen de gelegenheid om te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Potentiële schuilplekken worden gecontroleerd op aanwezigheid van schuilende dieren.
- Schuilplekken worden zoveel mogelijk intact gelaten.
- In gebruik zijnde nesten mogen niet worden vernietigd. Broedende vogels mogen niet worden verstoord. Activiteiten welke verstorend zijn voor broedende vogels, zoals rooi- en sloopwerkzaamheden, dienen buiten de broedperiode te worden gestart. Het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode tussen half februari en eind augustus. Voordat gestart wordt met verstorende activiteiten, moet door een deskundig ecoloog worden gecontroleerd of er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.

Om kolonisatie door de rugstreeppad te voorkomen worden:
- Een paddenscherm geplaatst.
- De werkzaamheden zoveel mogelijk aanéén gesloten uitgevoerd zodat de rugstreeppad geen kans krijgt om het plangebied te koloniseren.
- Eventueel aanwezig bandensporen, kuilen, plassen worden uitgevlakt, of worden voorkomen door rijplaten te gebruiken.
- Opslag van zand wordt afgedekt met plastic en de randen van het afdek plastic worden ingegraven zodat de rugstreeppad niet onder dit plastic kan komen.

Om verstoring van de vliegroute van vleermuizen langs de bomenrij aan de zuidoostzijde van het plangebied te voorkomen word de bomenrij niet verlicht in de aanleg en gebruiksfase.

Gebiedsbescherming
De voorgenomen ontwikkeling is verder niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid. De ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op het NNN of een ecologische verbinding.

Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het ruimtelijke plan niet in de weg staat.

4.3 Bodem

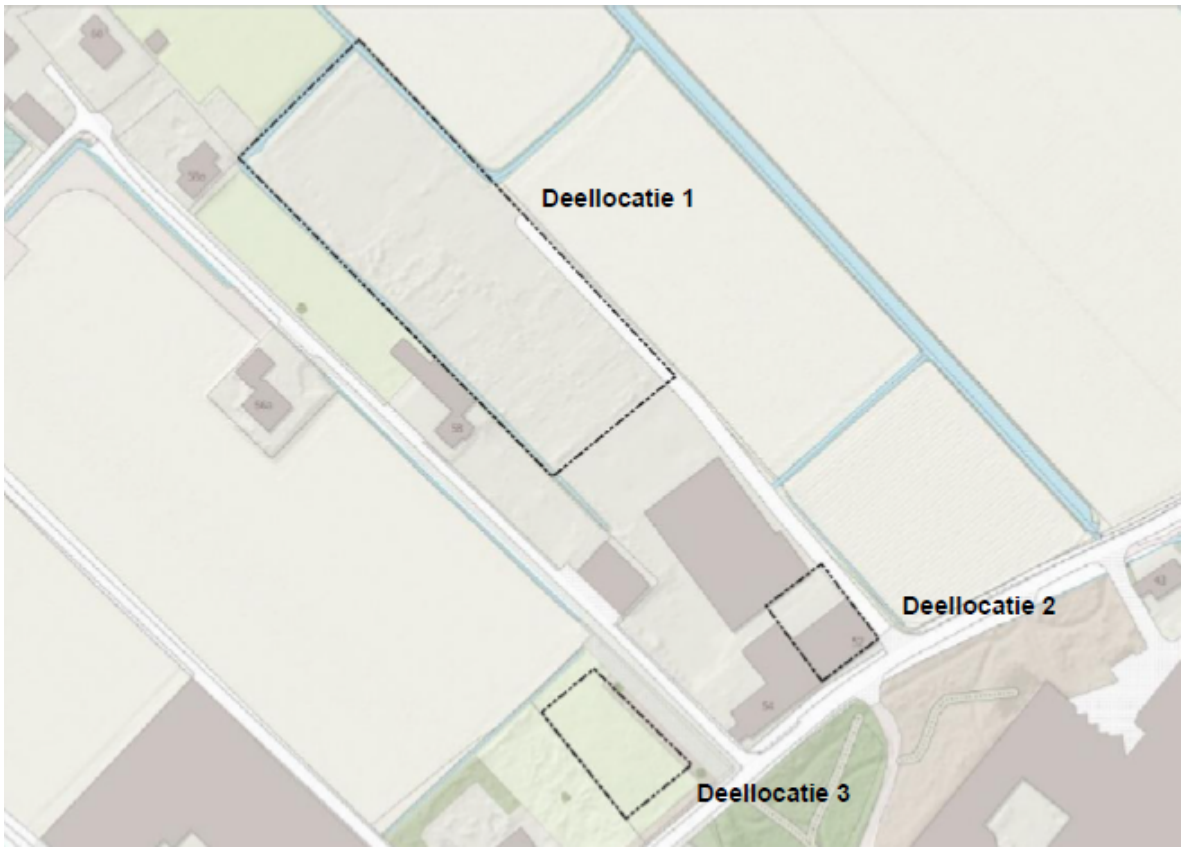
Op basis van de Woningwet en het Bouwbesluit mag niet worden gebouwd op verontreinigde grond. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning moet vaak een bodemonderzoek worden geleverd. Dit is een verplichting uit de Woningwet om de gezondheid en veiligheid te garanderen van mensen die wonen, werken of verblijven in het gebouw waarvoor vergunning wordt aangevraagd.

Een bodemonderzoek is noodzakelijk wanneer:
- nog geen gegevens betreffende de bodemgesteldheid bekend zijn (dit betekent dus ook dat als er een bodemkwaliteitskaart is, er geen bodemonderzoek meer hoeft te komen);
- er meer dan twee uur per dag mensen verblijven;
- het bouwwerk de grond raakt en;

- er na sloop wordt herbouwd.

Plangebied
Voorliggend plan maakt de omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming op het perceel ten zuidwesten van Westeinde 54 te Noordwijkerhout mogelijk. Daarnaast is burgerbewoning beoogd in de bestaande bedrijfswoning en naastgelegen bollenschuur te Westeinde 54 en 52. Ten derde wordt er een deel van het achtererf omgezet naar eersteklas bollengrond. Door middel van bodemonderzoek wordt aangetoond dat de bodem geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Onderzoek
Een milieuhygiënisch vooronderzoek en een verkennend milieukundig bodem- en asbestonderzoek is uitgevoerd, zie Bijlage 2.



Onderzoeksgebied met deellocaties 1 t/m 3 *(bron: OpenTopo)*

Op basis van de onderzoeksresultaten worden de navolgende conclusies getrokken:
- De grond ter plaatse van deellocatie 1 is plaatselijk sterk verontreinigd met enkele zware metalen.
- De grond ter plaatse van de deellocatie 2 en 3 is hooguit licht verontreinigd met enkele parameters.
- Het grondwater ter plaatse van deellocatie 1 en 3 is niet verontreinigd met de onderzochte parameters.
- Het grondwater ter plaatse van deellocatie 2 is licht verontreinigd met nikkel.
- Ter plaatse van deellocaties 1 en 2 is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetoond.
- Het asfalt ter plaatse van deellocatie 1 is niet teerhoudend en komt in aanmerking voor hergebruik.

Gelet op de onderzoeksresultaten kan de hypothese verdacht voor deellocaties 1 en 2 worden gehandhaafd. De hypothese onverdacht voor deellocatie 3 dient formeel te worden verworpen in verband met de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (grond). Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in

de bodem op het perceel ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten worden voor deellocaties 2 en 3 vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voorzien met betrekking tot de voorgenomen realisaties van woningen en het hierop volgende gebruik. De sterk verhoogde gehalten zware metalen ter plaatse van deellocatie 1 vormen en beperking voor het voorgenomen gebruik. Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten kan de mate en omvang van de verontreiniging met zware metalen niet worden bepaald. De onderzoeksresultaten geven aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek om uitsluitsel te geven of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (>25 m³ aaneengesloten grond welke gemiddeld sterk verontreinigd is).

Nader bodemonderzoek

Nader bodemonderzoek is uitgevoerd, zie Bijlage 3.

Op basis van de onderzoeksresultaten worden de volgende conclusies gesteld:

- De grond buiten de klinkerverharding is niet tot licht verontreinigd met zware metalen;
- De grond onder de klinkerverharding is sterk verontreinigd met zware metalen. De sterke verontreiniging is gerelateerd aan de aanwezige bodemvreemde bijmengingen, welke vermoedelijk ter fundering zijn aangebracht. De omvang van de verontreiniging binnen het plangebied van het nader bodemonderzoek wordt op ca. 230 m3 geraamd. Er is derhalve, ingevolge de Wet bodembescherming, sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- De klinkerverharding loopt buiten de grenzen van het plangebied van het nader bodemonderzoek door. Mogelijk is de omvang van de verontreiniging derhalve groter dan hierboven genoemd. Aangezien de verontreiniging gerelateerd is aan de aanwezige bodemvreemde bijmengingen en derhalve visueel is waar te nemen, wordt het niet doelmatig geacht om de verontreiniging verder in kaart te brengen middels aanvullende boringen en analyses.

Op de onderzoekslocatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voorgenoemde vormt een belemmering voor de voorgenomen functiewijziging van de locatie. De sterk verontreinigde grond is inmiddels verwijderd. Van deze verwijdering is een melding gedaan (verzoeknummer 2024012400052). Van deze verwijdering is door de Omgevingsdienst een evaluatieverslag ontvangen.

Conclusie

De bodemkwaliteit is geschikt te achten voor de beoogde functie(s).

4.4 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen zones. In geval van het realiseren van geluidgevoelige bebouwing binnen deze zones dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een nieuwe burgerwoning en het mogelijk maken van burgerbewoning in een bestaande agrarische bedrijfswoning en een monumentale bollenschuur. De woningen vormen geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder en zijn gelegen binnen de wettelijke geluidzone (Westeinde). In verband hiermee is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in Bijlage 4.

Onderzoek

In het onderzoek is de geluidsbelasting onderzocht vanwege wegverkeerslawaai afkomstig van het Westeinde, op de gevels van de te realiseren woningen. Hieruit blijkt dat de woningen niet voldoen aan de eisen wat betreft het wegverkeerslawaai die de Wet geluidhinder stelt aan geluidsgevoelige bebouwing. De overschrijding van de ten hoogste toelaatbare waarde van 48 dB bedraagt maximaal 5 dB vanwege het verkeer op het Westeinde.

Om de betreffende woningen mogelijk te maken dient het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Noordwijk hogere waarden te verlenen. In het rapport is gemotiveerd waarom maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet mogelijk zijn. Daarbij is getoetst aan de landelijke wetgeving. Mogelijk zijn voor het verlenen van een hogere waarde wel aanvullende geluidsisolerende maatregelen aan de betreffende gevels van de geluidsgevoelige bebouwing nodig, teneinde te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Dit onderzoek dient bij de indiening van het bouwplan mede aangeleverd te worden.

Conclusie
Het planvoornemen is uitvoerbaar te achten met betrekking tot de Wet geluidhinder. Wel dient er voor de woningen een hogere waarde verleend te worden. Hieruit kan volgen dat er bij indienen van het bouwplan aanvullende geluidsisolerende maatregelen aan de gevels onderzocht dienen te worden.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

4.5.1 Wet- en regelgeving

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.
De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

4.5.2 Archeologie

Het archeologiebeleid van de gemeente Noordwijk is opgenomen in de Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Noordwijk (2020). De gronden van het te bebouwen plangebied kennen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Op het achtergelegen stuk grond welke wordt omgezet naar bollengrond, rust een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Een archeologische onderzoeksplicht geldt in principe indien het bouwplan een oppervlakte kent die groter is dan respectievelijk 500 m^2 en 1.000 m^2. Voor het plangebied is derhalve geen sprake van een archeologische onderzoeksplicht ten behoeve van de nieuwe woning. Voor de omzetting van bollengrond is dit afhankelijk van de omvang en diepte van eventuele graafwerkzaamheden.



categorie 4 Jonge Duinen, mogelijk op Oude Duinen op strandwal zones met een lage tot hoge verwachting	dieper dan 5 m +NAP / 250 m2
categorie 5 zones met een hoge verwachting (inclusief vlakken Atlantikwall)	30 cm -Mv / 250 m2
categorie 6 zones met een middelhoge verwachting	30 cm -Mv / 500 m2
categorie 7 zones met een middelhoge verwachting, gevormd door afgegraven strandwal met kalkrijke top	100 cm -Mv / 500 m2
categorie 8 zones met een lage verwachting	30 cm -Mv / 1.000 m2
categorie 10 waterbodem Noordzee	conform hoge verwachting
categorie 11 diep gedolven gebieden	80 cm -Mv / 1.000 m2
categorie 12 vrijgestelde gebieden: - zeer lage verwachtingszones - zones met diepe bodemverstoring	volledig vrijgegeven

Kaartbijlage 5b. Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Noordwijk (2020)

Een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase is uitgevoerd, zie Bijlage 1. De doel- en vraagstelling van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Met het inventariserend veldonderzoek wordt deze verwachting getoetst en zo nodig aangevuld.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied is gelegen op (de flanken van) een tweetal strandwallen

en de strandvlakte daartussen. Op historisch kaartmateriaal is te zien dat er op de locatie bollenteelt heeft plaatsgevonden tussen ca. 1915 en de jaren 60 van de 20e eeuw. Indien er in het plangebied weinig is afgegraven en omgewerkt, dan is het mogelijk dat er nog archeologische resten voorkomen. Eventuele archeologische waarden in het gehele plangebied kunnen voorkomen vanaf het maaiveld of in eventuele vegetatieniveaus in de ondergrond. De diepte hiervan is op voorhand niet vast te stellen. Op basis van de ouderdom van de strandwal kunnen eventuele archeologische resten dateren vanaf het Laat Neolithicum. Op basis van de archeologische waarden die in de directe omgeving van het plangebied zijn aangetroffen zal het dan met name gaan om resten uit de periode Ijzertijd – Vroege Middeleeuwen. Strandwallen waren vanaf de prehistorie gunstige vestigingslocaties vanwege hun relatief hoge en droge ligging. Er zouden dan ook resten van bewoning kunnen worden aangetroffen, in de vorm van sporen zoals paalsporen, greppels en kuilen, en vondsten zoals aardewerk. Ook andere complextypes, zoals landgebruik (ploegsporen) en begravingen zijn mogelijk.

Uit het veldonderzoek blijkt dat het plangebied ligt in een smalle strandvlakte tussen twee strandwallen waar oorspronkelijk een laag veen op is ontstaan vanwege een natte laagte (watergang) in het centrum van de strandvlakte (en van het plangebied). Oorspronkelijk kwam op de strandvlakte in het plangebied een dunne veenlaag voor met een hoogteligging van ongeveer -0,4 m NAP. Voor dat niveau gold oorspronkelijk een lage archeologische verwachting omdat dit gebied niet optimaal was voor gebruik door de mens. Echter dit niveau en veel dieper is door de mens verstoord, vergraven en opgehoogd en daarom geldt in het plangebied nog slechts een zeer lage archeologische verwachting op intacte archeologische waarden. Geadviseerd wordt om het plangebied, wat betreft het aspect archeologie, vrij te geven voor de voorgenomen civieltechnische werkzaamheden.

4.5.3 Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in het door de provincie op de Kwaliteitskaart aangewezen bollenlandschap. Het bollenlandschap is ontstaan door het vergraven van oude duinen en strandwallen en de aanleg van een fijnmazig vaartenstelsel ten behoeve van de bollenteelt. Kenmerkend is de afwisseling van kleurrijke bollenvelden (seizoensgebonden), verspreide bebouwing en begroeiing, vaarten en sloten. Bijzonder zijn de (restanten van) landgoederen en oude duinen. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door een afwisseling van parallel aan de kustlijn gelegen open en verdichte zones.

De kwaliteit en herkenbaarheid van dit landschap komen steeds verder onder druk door toenemende bedrijfsbebouwing en verstedelijking die niet geënt is op een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur. Mede door intensivering van de bollenteelt raakt het gebied daarmee steeds verder versnipperd. Het zicht op de bollenvelden wordt door bebouwing steeds meer beperkt.

Dit betekent dat een ontwikkeling bijdraagt aan een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur, op een logische plek in deze structuur ligt en toekomstbestendig is. Opgave hierbij is om de intensivering in de landbouw en de verstedelijking te koppelen aan een versterking van de landschappelijke structuur. Het plangebied is gelegen in het (bloem)bollenteeltgebied. De gronden in het plangebied hebben een agrarische- of bedrijfsbestemming en worden niet voor agrarische doeleinden gebruikt.

Op het erf naast de voormalige bedrijfswoning Westeinde 54 wordt een burgerwoning gebouwd. Voor de goot- en bouwhoogte wordt aangesloten bij de gangbare maatvoering van woningen in het buitengebied.

De kavel wordt aan de zuidoost-, noordoost- en noordwestzijde begrensd door een groenstrook met bomen en struiken. De landschappelijke structuur wordt met de voorgenomen ontwikkeling niet aangetast. Daarnaast vormt de bollenschuur een gemeentelijke monument. De werkgroep 'Behoud en Herbestemming van het CultuurHistorisch Genootschap Duin- en Bollenstreek' wordt betrokken bij de ontwikkeling van deze bollenschuur ten behoeve van burgerbewoning.

4.5.4 Conclusie

Op grond van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' geen belemmering vormen voor onderhavige ontwikkeling.

4.6 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Rg/m^3, NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit, heeft het ministerie, in samenwerking met InfoMil, de 'nibm-tool 2020' ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Met behulp van deze rekentool (zie onderstaande afbeelding) is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald. Hierbij is uitgegaan van twee extra woningen met in totaal 18 extra voertuigbewegingen. Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 ug/m$^{3)}$ niet overschrijdt. Het project wordt dan beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	18
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,03**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,00**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Rekentool luchtkwaliteit

Conclusie

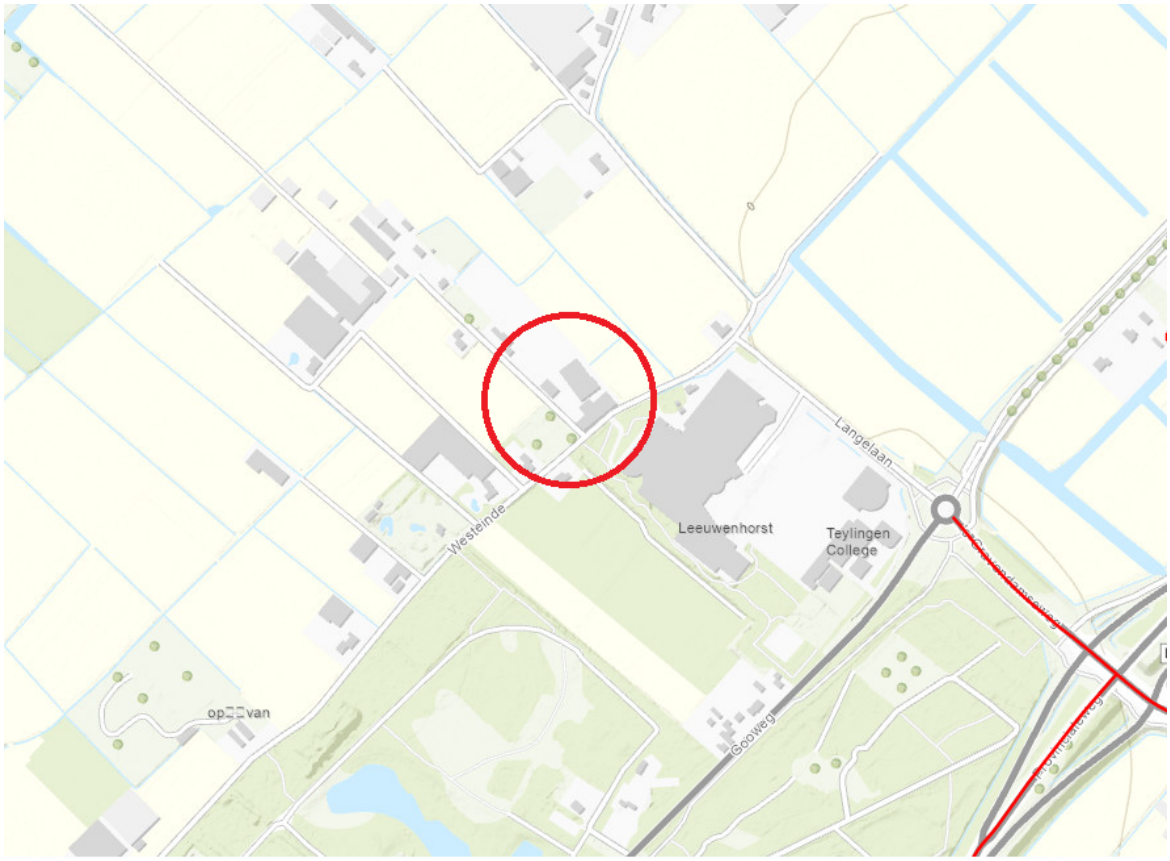
De realisatie van twee woningen kan gezien worden als een 'nibm' project. Daarom hoeft er niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Nader onderzoek op het gebied van luchtkwaliteit is daarom ook niet nodig. Voorts wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er worden geen personen blootgesteld aan onacceptabele concentraties luchtvervuiling.

4.7 Externe veiligheid

Bepaalde maatschappelijke en bedrijfsmatige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid beschrijft het risico voor personen (zowel individueel als per groep) als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Beide variabelen geven inzicht in het overlijdensrisico van personen in de omgeving van de gevaarlijke stoffen activiteit.

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Risicokaart
Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de digitale Risicokaart voor het plangebied weer.



Uitsnede risicokaart (plangebied rode cirkel), bron: www.risicokaart.nl

In en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook vindt in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen.

Conclusie
Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Deze afstemming beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Plangebied
In de VNG-publicatie wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende omgevingstypen. De VNG-publicatie gebruikt het omgevingstype 'gemengd gebied' om gebieden te typeren waar sprake is van meerdere functies die zorgen voor een bepaalde levendigheid, maar ook voor een bepaalde milieubelasting. In een dergelijk gemengd gebied wordt de vestiging van milieubelastende activiteiten op een kortere afstand dan in woongebieden, mogelijk geacht. Voor het plangebied en omgeving is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Noordwijkerhout aan de Westeinde. In het plangebied is sprake van functiemenging. Een groot deel van het plangebied betreft de achterliggende gronden waar een bedrijfsgebouw aanwezig. Het gebouw dient voornamelijk als bedrijfsverzamelgebouw met hoofdzakelijk een opslagfunctie. Daarnaast is er buitenopslag aanwezig. Ten noorden van het bedrijfsgebouw zijn in de huidige situatie volkstuinen gelegen. Direct aan de Westeinde bevindt zich de voormalig agrarische bedrijfswoning met bijgebouwen en daarnaast de bollenschuur. Het bedrijfsverzamelgebouw bevindt zich op een afstand van ca 12 m tot de bollenschuur en 6 m tot de bijgebouwen van de agrarische bedrijfswoning.

Op grond van het geldende bestemmingsplan is ter plaatse een garagebedrijf van categorie 2 en een houtzagerij van categorie 3.2 toegestaan. In de praktijk en vanwege de voorliggende bestemmingswijziging is er enkel sprake van bedrijfsactiviteiten van categorie 2. Voor bedrijven van categorie 2 geldt een richtafstand van 30 m voor een rustige woonwijk en 10 m voor gemengd gebied. In dit geval is sprake van een gemengd gebied. Wanneer in een gemengd gebied minimaal 10 m wordt aangehouden tussen woningen en bedrijfsgebouwen, kan in redelijkheid worden geconcludeerd dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In dit geval is gelet op de beperkte oppervlakte van de bebouwing (max. 1.571 m^2 bvo), de beperkte feitelijke (bedrijf)activiteiten en de afstand van 12 m geen aanleiding om te veronderstellen dat er geen goed woon- en leefklimaat bereikt kan worden.

Wel is er sprake van een toerit naar het bedrijfsperceel die direct grenzend aan de noordoostzijde van de bollenschuur is gelegen en daarmee ook binnen de richtafstand ligt. Van bedrijfsactiviteiten op dit gedeelte is geen sprake behoudens de noodzakelijke verkeersbewegingen naar het achtergelegen bedrijfsperceel.
Op grond van de CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' nr. 381 kan de verkeersgeneratie worden berekend. Uitgaande van de categorie 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf) bedraagt de verkeersgeneratie per 100 m^2 bvo circa 4,8 mvt/dag. De bedrijfsontwikkeling bedraagt daarmee in zijn geheel 75 mvt/dag. Dit is overigens meer dan de feitelijke hoeveelheid verkeersbewegingen die op 20 mvt/dag wordt geschat door de eigenaar. In de huidige situatie is aan de betreffende zijde van de bollenschuur reeds sprake van een dove gevel en is mede gelet op de verkeersbewegingen het wenselijk in het kader van een goed woon- en leefklimaat om dit als zodanig te behouden en in het verlengde ervan een geluidscherm in de vorm van een erfafscheiding aan te leggen. Zodoende kan er in redelijkheid vanuit gegaan worden dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. In de planregels is de dove gevel en het geluidscherm verplicht gesteld, inclusief een mogelijkheid om af te kunnen blijken indien vaststaat uit akoestisch onderzoek dat voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat en belangen van de bedrijvigheid niet geschaad worden.

Gewasbeschermingsmiddelen
Omliggende gronden van het plangebied zijn bestemd voor bollenteelt. De VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering geeft hiervoor geen specifieke richtafstanden. Voor intensieve teelten waarbij sprake is van een intensief gebruik aan gewasbeschermingsmiddelen wordt op basis van jurisprudentie een richtafstand geadviseerd van 50 meter.

De nieuwe woning ligt (bouwvlak) op een afstand van circa 30 m ten opzichte van omliggende agrarische gronden. De tot woning om te bouwen bollenschuur ligt op een afstand van circa 5 m ten opzichte van omliggende agrarische gronden.

In dit geval is in planologisch-juridisch opzicht bollenteelt toegestaan, dit is mogelijk op grond van de geldende bestemming 'Agrarisch - Bollenteelt – bollenzone 1'. Bij bloembollen wordt intensief, maar neerwaarts gespoten. Deze spuittechniek (naar beneden spuiten) zorgt voor beduidend minder drift in de lucht dan opwaartse of zijwaartse machinale bespuitingen. Omdat in planologisch-juridisch opzicht maximaal bollenteelt is toegestaan wordt in deze onderbouwing uitgegaan van deze teelt en de daarbij meest gebruikte gewasbeschermingsmiddelen.

In de bollenteelt worden zowel schimmelbestrijdingsmiddelen (fungiciden), onkruidbestrijdingsmiddelen (herbiciden) als insectenbestrijdingsmiddelen (insecticiden) gebruikt. Hoewel er geen specifieke middelen voor de bollenteelt zijn ontwikkeld – de markt is daarvoor te klein en de ontwikkelingskosten te hoog - zijn veel gebruikte middelen in gewasbeschermingsmiddelen asulam, chloorprofam, prochloraz, tebuconazool en carbendazim. Een teler maakt een keus op basis van wat op een zeker moment het meest effectief is. Dat is afhankelijk van de periode van het jaar, de ziektedruk en de voorkeur van de teler. Het toegelaten gebruik staat per gewasbeschermingsmiddel aangegeven in de wettelijke gebruiksvoorschriften die te vinden zijn in de toelatingendatabank van het Ctgb.

Uit onderzoeken van de Wageningen UR blijkt dat de gezondheidsrisico's van gewasbeschermingsmiddelen voor omwonenden met name liggen bij opname van stoffen door de huid (dermaal risico). Door drift (verwaaiing van spuitvloeistof) kan de mens ongewenst in contact komen met gewasbeschermingsmiddelen. In het algemeen neemt de drift af naarmate de afstand toeneemt. In de onderzoeken van de WUR is het maximaal dermale blootstellingseindpunt (AEL) vastgesteld op 100%. Overschrijding van dit eindpunt betekent dat de huidblootstelling van mensen aan bepaalde gewasbeschermingsmiddelen tot schadelijke effecten kan leiden voor de gezondheid. In de winter groenblijvende windhagen aan de rand van een perceel kunnen de hoeveelheid drift aanzienlijk beperken.

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

Uit het onderzoek blijkt verder dat de blootstelling aan de onderzochte middelen bij de toelatingsprocedure niet te laag wordt ingeschat door het Ctgb: *"In de procedure voor de toelating van bestrijdingsmiddelen wordt beoordeeld of langdurige blootstelling aan een bepaalde concentratie van een bestrijdingsmiddel in de lucht*

leidt tot overschrijding van een risicogrens voor de gezondheid. Als dit het geval is, wordt het middel niet toegelaten. Voor deze beoordeling wordt, afhankelijk van het bestrijdingsmiddel, uitgegaan van een vaste concentratie van 1 of 15 microgram per kubieke meter lucht. De maximale luchtconcentraties voor alle bestrijdingsmiddelen op de OBO-meetlocaties waren minstens tien keer lager dan de bij de toelating gehanteerde vaste concentratie."

In het onderzoek zijn vier blootstellingsroutes voor omwonenden onderzocht: drift, verdamping, neergeslagen residuen bij huis en herbetreding van behandeld gewas. Deze routes worden ook meegenomen in het model dat het Ctgb gebruikt bij de beoordeling van gewasbeschermingsmiddelen bij de toelatingsprocedure. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- Drift: In het model dat ook door het Ctgb wordt gehanteerd, wordt rekening gehouden met een blootstelling van een persoon aan een vaste hoeveelheid drift op 2 meter afstand van het gewas. Hierbij wordt opname van de huid meegenomen als ook inademing. Verder blijkt (citaat RIVM 2019, p. 33): *"De OBO-meetresultaten werden op dit punt sterk bepaald door de weersomstandigheden tijdens het moment van spuiten. Telers kiezen bij voorkeur een spuitmoment waarbij de wind van de woningen af staat en dat is tijdens dit onderzoek ook zo gedaan. Dit betekende voor het OBO dat drift tijdens het spuiten niet direct bij de omwonenden terechtkwam."*
- Verdamping: In het model dat ook door het Ctgb wordt gehanteerd wordt rekening gehouden met verdamping van middelen (citaat, p. 33): *"het EFSA-model gaat uit van een vaste concentratie bestrijdingsmiddel in de lucht (1 of 15 microgram per kubieke meter), die de hele dag aanwezig is. Tijdens de OBO-metingen waren de hoogste luchtconcentraties minstens tien keer lager dan de vaste waarde die bij de toelating wordt gebruikt als daggemiddelde concentratie, voor een toets op langdurige blootstelling."*

Ten aanzien van de aspecten 'neergeslagen residuen bij huis' en 'herbetreding van gewas' is door het RIVM geen onderzoek gedaan. Men adviseert daar vervolgonderzoek naar te doen. Zoals eerder vermeld worden deze aspecten bij de toelatingsprocedure door het Cgtb wel meegenomen.

Conclusie RIVM en Ctgb
Hoewel nooit alle risico's kunnen worden uitgesloten – 100% zekerheid bestaat niet - wordt in het onderzoek geconcludeerd dat er geen gezondheidsproblemen naar voren gekomen die samenhingen met het wonen in de nabijheid van bollenteelt. Ook het Ctgb heeft gereageerd op voornoemd onderzoek. Hun conclusie luidt: *"onderzoeken naar de blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen van omwonenden van landbouwgebieden laten zien dat onder realistische gebruiksomstandigheden de veilige grenswaarden niet worden overschreden. Dit betekent dat omwonenden geen gezondheidsrisico's lopen. Er is daarom geen reden om in te grijpen in de toegelaten middelen. De onderzoeken bevestigen dat de door het Ctgb gebruikte beoordelingsmethodieken en de daarin gehanteerde Europese modellen voor verspreiding van gewasbeschermingsmiddelen naar de omgeving (omwonenden, grond, moestuingewassen) robuust zijn: de feitelijke blootstelling is lager dan de berekende blootstelling bij toelating van de middelen."*

Sinds 1 januari 2018 is het Activiteitenbesluit milieubeheer gewijzigd ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij open teelten. Met deze maatregelen wordt onder meer de emissie van gewasbeschermingsmiddelen naar de omgeving (zoals omwonenden) beperkt in plaats van alleen naar het water. Hoewel de meeste telers in de bollenteelt al veelvuldig (verdergaande) driftreducerende spuittechnieken toepassen, zoals spuiten met driftreducerende doppen die een driftreductie teweegbrengen van tenminste 95%, dient er vanaf voornoemde datum verplicht een driftreductie van ten minste 75% te worden bereikt voor het gehele perceel. Voor alle open teelten worden de eisen aan driftreducerende maatregelen verscherpt en op het gehele perceel van toepassing verklaard in plaats van binnen een afstand van 14 meter vanaf de insteek van een oppervlaktewaterlichaam zoals dat voorheen gold. Dit geldt ook voor de bollenteelt. Op grond van het voornoemde dient elke bollenteler dus maatregelen te nemen die een driftreductie van tenminste 75% voor het gehele perceel teweegbrengen.

De meest overheersende windrichting in Nederland is de zuidwestelijke richting. Gezien de ligging van de tot woning om te bouwen bollenschuur is de kans op verwaaiing van drift richting de beoogde woonlocatie

beperkt aanwezig. Ook voor de locatie en met name de (achter)tuin van de nieuwe GOM-woning geldt dat er een kans op verwaaiing aanwezig is. Hoewel die kans klein is, kan eventuele drift van die percelen wel richting de (voor)tuin en woning waaien of anderszins terechtkomen. In beide gevallen wordt dit beperkt door een groenblijvende haag aan de noordwestzijde van de nieuwe Gom-woning en een dove gevel (geen te openen ramen) en een geluidscherm ter plaatse van de bollenschuur. Voor beide maatregelen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Zoals eerder is vermeld dient bij de besluitvorming inzake een ruimtelijke procedure te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt bij het aspect spuitzonering in dat de bedrijfsvoering van de teler niet mag worden belemmerd door de woonlocaties (woningen met tuin) en dat ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig dient te zijn.

Zoals beschreven blijkt uit onderzoek van het RIVM dat er geen gezondheidsproblemen naar voren gekomen die samenhangen met het wonen in de nabijheid van bollenteelt. Dit is door het Ctgb bevestigd. Dit komt mede omdat telers in de regel niet spuiten bij harde wind of een windrichting richting woningen.

Conclusie
Op basis van de bovenstaande analyse en het borgen in de planregels van de te treffen maatregelen kan het plan wat betreft het aspect milieuzonering uitvoerbaar worden geacht.

4.9 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf wordt getoetst of het plan de verkeer- en parkeersituatie niet nadelig beïnvloedt.

Verkeer
De locatie wordt ontsloten via de Westeinde. Op basis van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' nr. 381 kan de verkeersgeneratie per woning worden berekend. Uitgaande van een vrijstaande koopwoning in 'het buitengebied' bedraagt de verkeersgeneratie per woning circa 9 mvt/dag. De ontwikkeling is dusdanig kleinschalig van aard dat deze geen/weinig invloed heeft op de verkeersveiligheid, doorstroming van het verkeer en de bereikbaarheid van het naastgelegen perceel.

Parkeren
Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Op basis van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' nr. 381 is de parkeernorm 2,0-2,8 parkeerplaats per woning. Op eigen terrein is voldoende ruimte om in de parkeerbehoefte te voorzien. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aanleg van voldoende parkeerplaatsen.

Conclusie
Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.10 Milieueffectrapportage

In bijlagen C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van een bestemmingsplan planm.e.r.-plichtig, projectm.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusie
In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). Twee woningen vallen niet onder de definitie van D11.2. een stedelijke ontwikkeling. Er is geen vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

4.11 Duurzaamheid

Overeenkomstig het landelijk beleid en het gemeentelijk beleid dient duurzaam te worden gebouwd. Als duurzaamheid aan het begin van het project wordt meegenomen, is het veel eenvoudiger dan dat het later moet worden ingepast. Duurzame maatregelen maken de woningen comfortabeler en resulteren in een betere toekomstwaarde. Naast de wettelijke eisen ten aanzien van energie en materialen wordt tevens geadviseerd een GPR-gebouwberekening uit te voeren.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Westeinde 52 en 54, Noordwijkerhout' bestaat uit drie delen: een verbeelding, de regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en de bouw een nieuwe woning. Daarbij zijn de (bouw)mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan zoveel mogelijk gerespecteerd. Het plan sluit aan bij de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

5.1.1 Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen. Het digitale plan Westeinde 52 en 54, Noordwijkerhout is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (GML-bestand NL.IMRO.0575.BPBGWesteinde52NWH-VA01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

5.1.2 Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De regels zijn, overeenkomstig de SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In artikel 1 zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de regels. Artikel 2 betreft de wijze van meten, waarin is aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn per bestemming regels opgenomen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing van de gronden. In paragraaf 5.2 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die voorkomen binnen het plangebied.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Het betreft regels die voor het hele plangebied of voor verschillende bestemmingen van toepassing zijn. In dit hoofdstuk zijn onder andere de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw- en gebruiksregels en algemene afwijkingsregels opgenomen. In de algemene gebruiksregels is de realisatie van 3 parkeerplaatsen per woning vastgelegd.
- Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.1.3 Toelichting

De toelichting van een bestemmingsplan heeft geen bindende werking en maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. De toelichting heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 De bestemmingen

Het bestemmingsplan voorziet in een aantal regels. Hieronder volgt een korte toelichting op deze regels.

Bestemming 'Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1'
De gronden die zijn bestemd als 'Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 1' mogen worden gebruikt voor de uitoefening van bollenteelt. Bollenteelt door middel van kweektunnels is uitsluitend in de periode van oktober tot en met maart toegestaan. Op deze gronden mogen uitsluitend kweektunnels, erf- of

terreinafscheidingen en windschermen worden gebouwd.

Bestemming 'Bedrijf'
De bestemming is opgenomen voor de bestaande bedrijvigheid.

Bestemming 'Groen'
De groenvoorzieningen binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming Groen.

Bestemming 'Tuin'
Binnen de bestemming 'Tuin' mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Bestemming 'Verkeer'
Doorgaande wegen zijn bestemd met de bestemming Verkeer.

Bestemming 'Wonen'
De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen en een aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Ook is een onoverdekte paardenbak en zwembad, één tennisbaan en bijbehorende voorzieningen toegestaan.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'
De gronden in het plangebied hebben een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In de bestemmingsomschrijving is geregeld dat de voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem. Voor het plangebied geldt een vergunningsverplichting bij werkzaamheden waarbij de grond dieper dan 0,3 m en groter dan 500 m^2 wordt verstoord.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'
De gronden in het plangebied hebben een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In de bestemmingsomschrijving is geregeld dat de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in de bodem. Voor het plangebied geldt een vergunningsverplichting bij werkzaamheden waarbij de grond dieper dan 0,3 m en groter dan 1.000 m^2 wordt verstoord.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan is een particulier initiatief dat zal worden uitgevoerd en beheerd voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan het plan geen financiële consequenties verbonden. Het plan is uitvoerbaar.

Ten behoeve van het bestemmingsplan zal initiatiefnemer met de gemeente een anterieure overeenkomst sluiten. Door middel van deze overeenkomst is geregeld dat de kosten die verband houden met het bestemmingsplan voor rekening zijn van initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende de wettelijke termijn van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze zes weken heeft een ieder de gelegenheid om een zienswijze op het plan naar voren te brengen.
Er zijn geen zienswijzen ingediend.