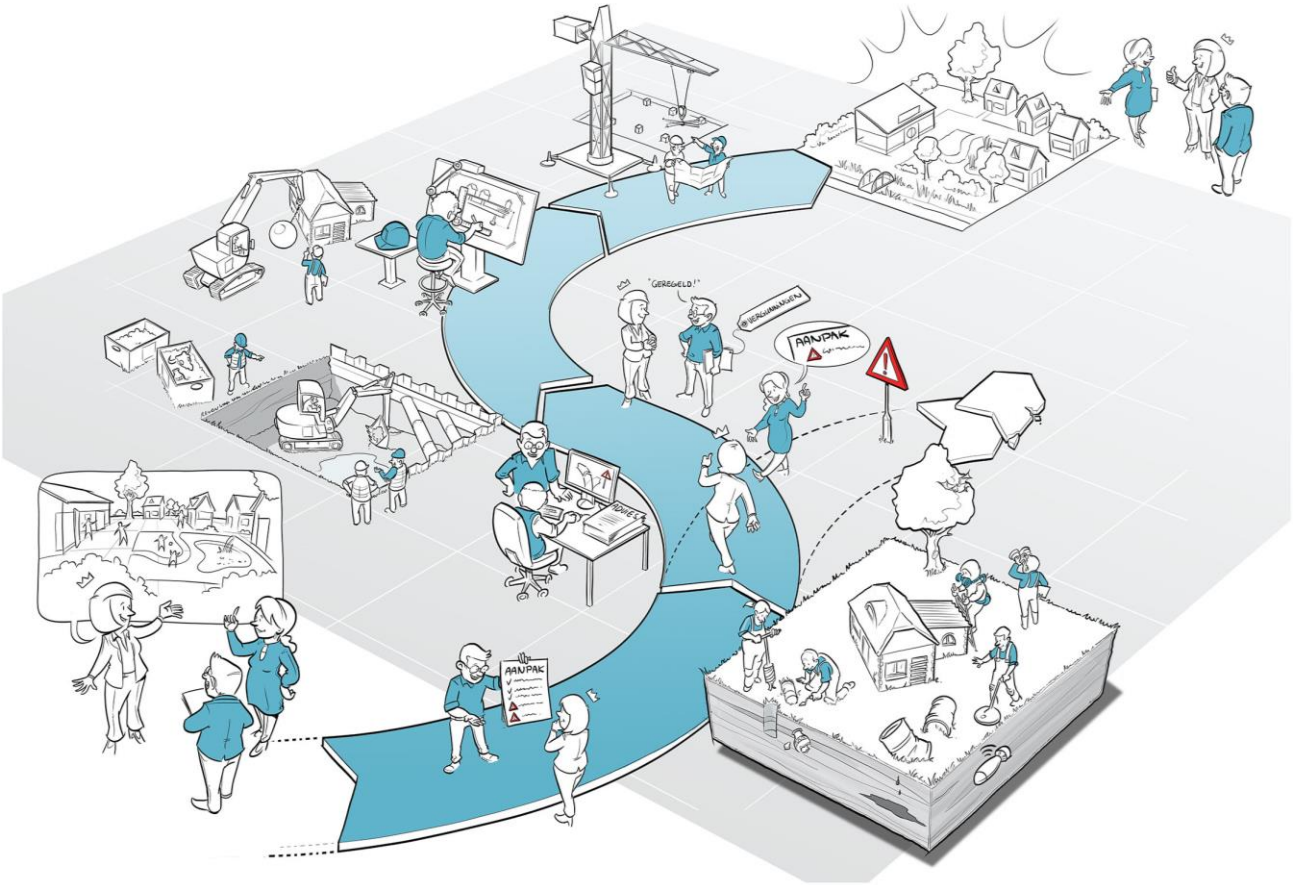
integrale expertise bij ruimtelijke ontwikkeling

Bestemmingsplan
Wassenaarseweg tussen 8 en 10, De Zilk



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

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

Bestemmingsplan
Wassenaarseweg tussen 8 en 10, De Zilk

Identificatie	:	NL.IMRO.0575.BPDZWassenaarsew8A-VA01
Kenmerk	:	20042637/JLA/BP-O
Planstatus	:	Voorontwerp [30 december 2020] Ontwerp [4 mei 2021] Vaststelling [31 oktober 2022]
Contactpersoon	:	Dhr. J.C. Langeweg MSc

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

Inhoudsopgave toelichting

1. Inleiding ... 4
1.1 Aanleiding ... 4
1.2 Ligging plangebied ... 4
1.3 Vigerend bestemmingsplan ... 8
1.4 Leeswijzer ... 9

2. Huidige situatie en planbeschrijving ... 10
2.1 Bestaande situatie ... 10
2.2 Gewenste situatie ... 13

3. Beleidskader ... 16
3.1 Nationaal beleid ... 16
3.2 Provinciaal beleid ... 18
3.3 Regionaal beleid ... 20
3.4 Gemeentelijk beleid ... 23

4. Omgevingsonderzoeken ... 26
4.1 Archeologie en cultuurhistorie ... 26
4.2 Bedrijven- en milieuzonering ... 27
4.3 Bodem ... 29
4.4 Ecologie ... 30
4.5 Stikstofdepositie ... 32
4.6 Externe Veiligheid ... 33
4.7 Geluidhinder ... 35
4.8 Luchtkwaliteit ... 36
4.9 Water ... 39
4.10 M.e.r.-beoordeling ... 42

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

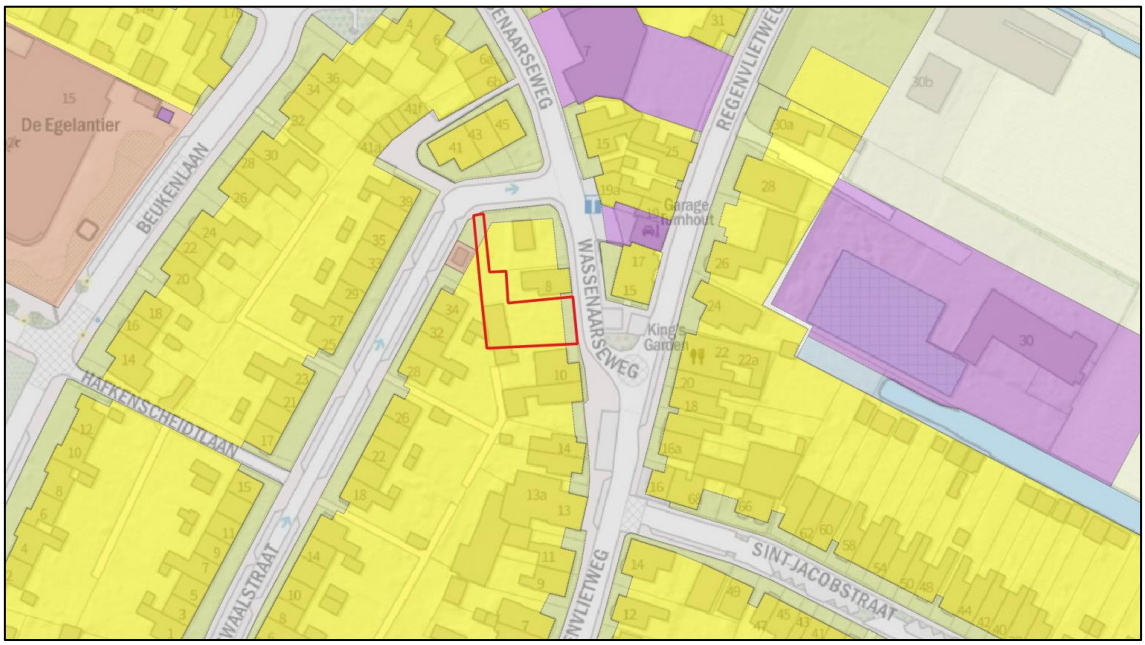
6. Uitvoerbaarheid ... 46
6.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid ... 46
6.2 Financiële uitvoerbaarheid ... 46
6.3 Eindconclusie ... 47

7. Bijlagen ... 47

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Wassenaarseweg tussen 8 en 10 in De Zilk ligt perceel ‘NWK04 Noordwijkerhout A 3162’, een stuk onbebouwd grond met bestemming ‘Wonen’ zonder bouwvlak. De eigenaar heeft de wens hier een woning mogelijk te maken. De gemeente heeft via een akkoord op het principeverzoek aangegeven een positieve grondhouding te hebben ten aanzien van de beoogde ontwikkeling voor nieuwbouw van een woning en de wijziging van de bestemming naar ‘Wonen’ met een bouwvlak. Onderstaand is het plangebied weergegeven in relatie tot de directe omgeving op de bestemmingsplankaart.



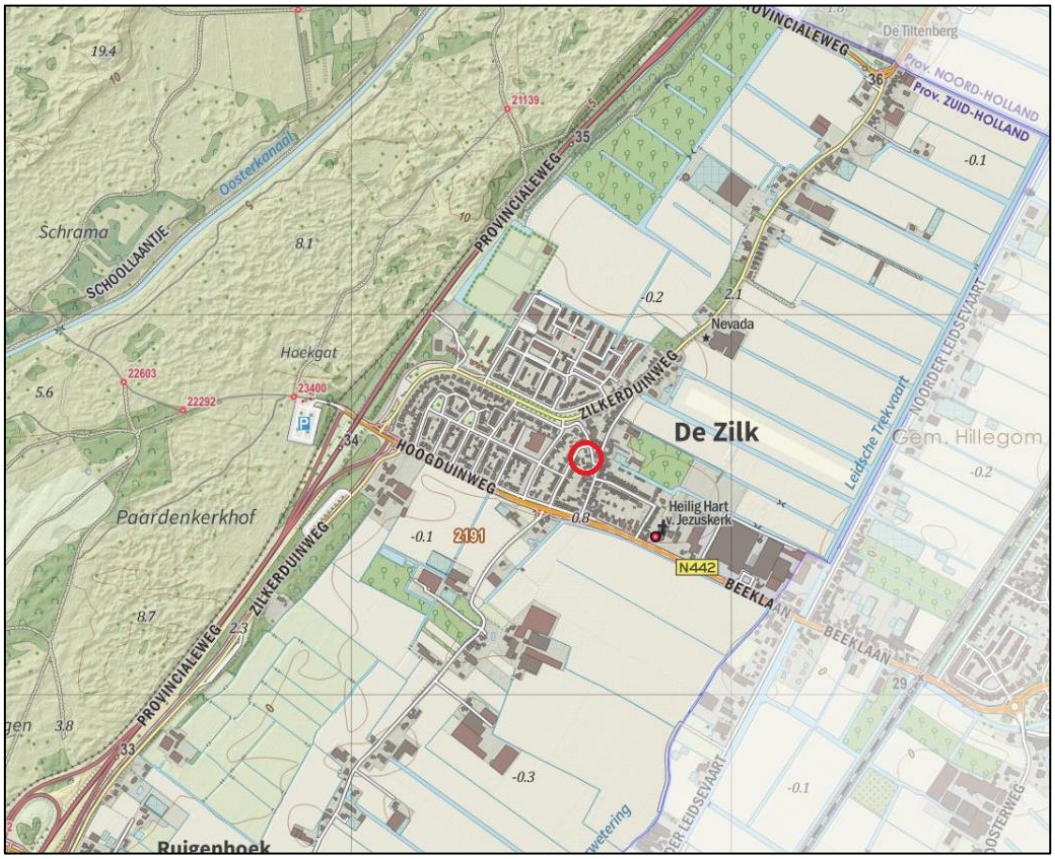
Figuur 1: Uitsnede bestemmingsplankaart met rood omlijnd het plangebied (perceel 3162) in De Zilk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in De Zilk. De Zilk is van oudsher een dorp met veeteelt, bollenteelt en ook verscheidene ambtslieden. De woningen aan de Wassenaarseweg (nummer 8, 10 en 12) zijn meer dan een halve eeuw oud en karakteristieke woningen uit de jaren ’50 (Bron: ouddezilck.nl).

Het woonblok wordt omsloten door de Wassenaarseweg, Regenvlietweg, Remmerswaalstraat en Hoogduinweg.

Figuur 2: Luchtfoto van De Zilk – google.com



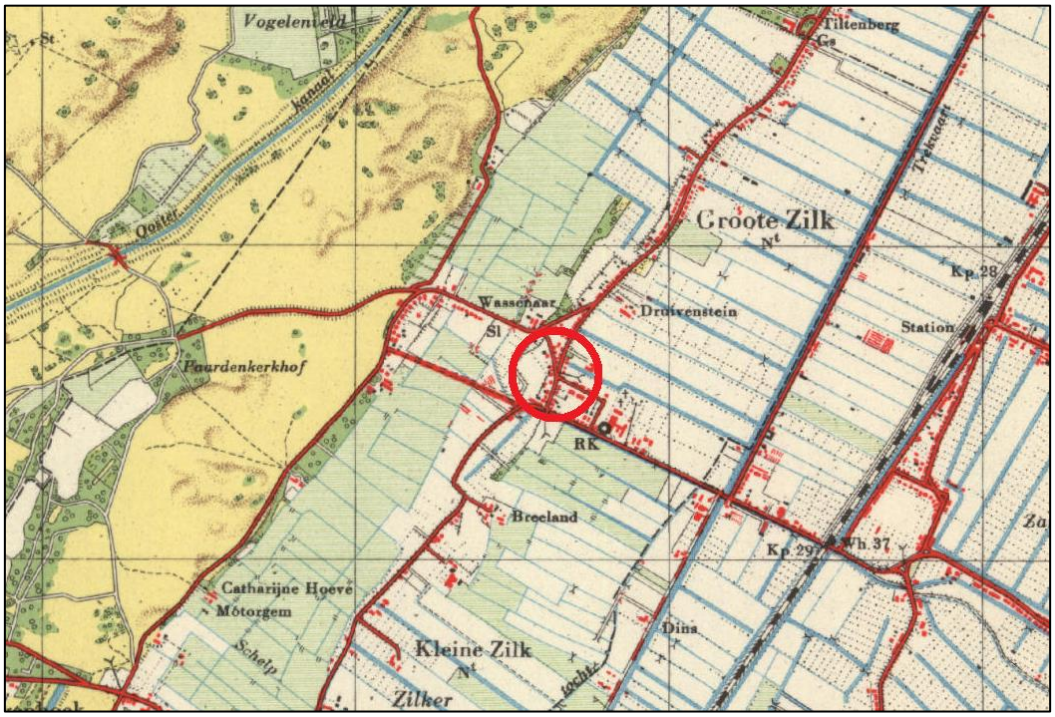
Figuur 3: Uitsnede gemeenteatlas met globale plancontour (rood) – gemeenteatlas.nl

Stedelijke ontwikkeling omgeving plangebied

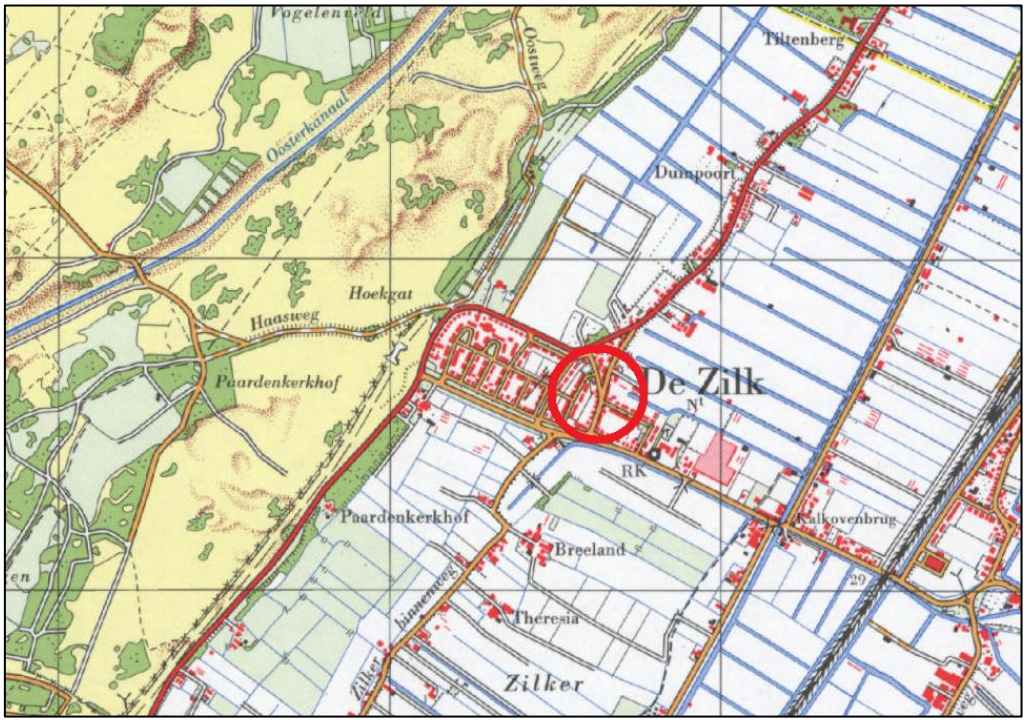
Het plangebied ligt in de kern van De Zilk. Omstreeks 1850 is nog geen teken van bebouwing in de nabijheid van het plangebied. Aan het begin van de 20e eeuw vinden de eerste bebouwingen plaats in de nabijheid van het plangebied, maar het gebied zelf ligt in een groenstrook. In de periode na de Tweede Wereldoorlog vindt de eerste bebouwing aan de Wassenaarseweg plaats. Op de kaart van 1951 is duidelijk een nieuwe structuur van wegen en bebouwing te herkennen. Echter, op het betreffende perceel van dit plangebied heeft voor zover bekend via openbare luchtfoto's en plattegronden nooit bebouwing plaatsgevonden.

Figuur 4: Plangebied (blauwe marker) omstreeks 1850 – topotijdreis.nl

Figuur 5: Plangebied (blauwe marker) omstreeks 1901 – topotijdreis.nl



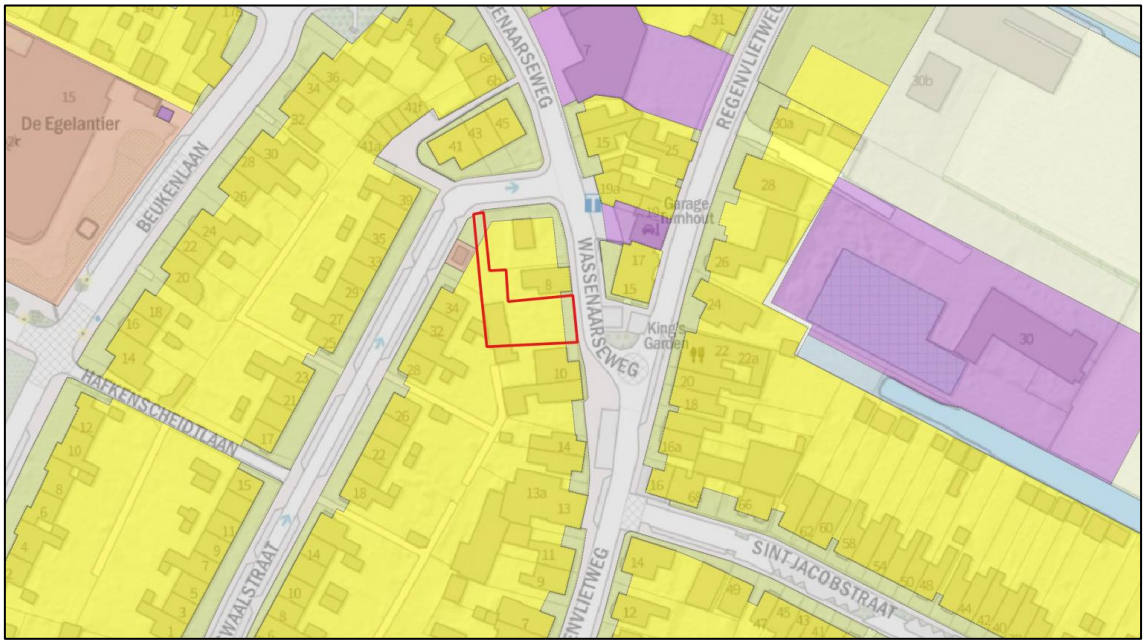
Figuur 6: Plangebied (blauwe marker) omstreeks 1950 – topotijdreis.nl



Figuur 7: Plangebied (blauwe marker) omstreeks 1975 – topotijdreis.nl

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de locatie is op dit moment het huidige bestemmingsplan ‘De Zilk’ met kenmerk NL.IMRO.0576.BP201500035-0003 van de gemeente Noordwijkerhout van kracht. Dit is vastgesteld in november 2018. De beoogde wijziging past niet binnen de geldende regels uit dat plan. Het perceel heeft de bestemming ‘Wonen’ en ‘Tuin’. Ook geldt er een dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie - 2’. Er is echter geen bouwvlak aanwezig. Mede gelet op de bestemmingsregels is de woning niet toegestaan onder het regime van het huidige bestemmingsplan.



Figuur 8: Vigerende bestemmingsplansituatie ten opzichte van plangebied Wassenaarseweg tussen 8 en 10 in Zilk.

Tevens is op de locatie het 'Paraplu Bestemmingsplan Parkeren en Wonen' van toepassing. Op grond van dit bestemmingsplan moet er bij een bestemmingswijziging worden voldaan aan de CROW-parkeernormen.

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

1.4 Leeswijzer

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

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

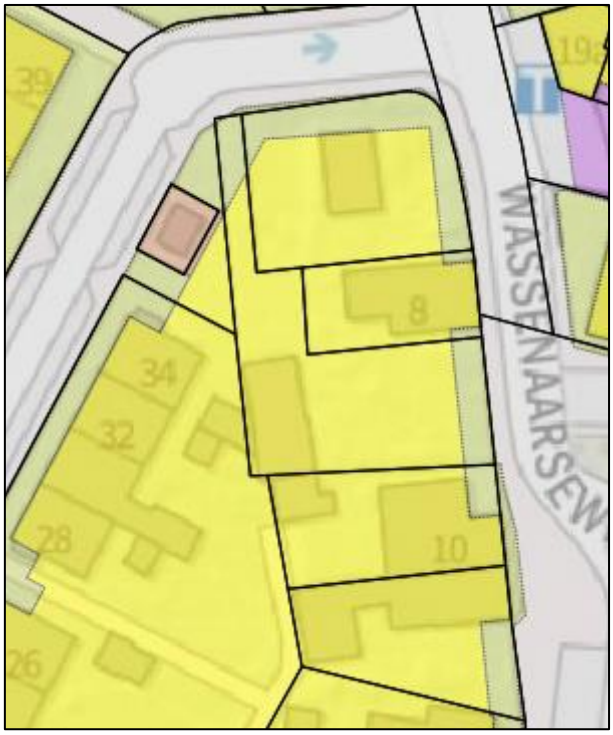
De systematiek van de planopzet sluit aan bij de gangbare landelijke systematiek voor de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012).

2. Huidige situatie en planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een open terrein met een klein gebouw. Het gebied ligt tussen twee woningen (nummer 8 en 10). Onderstaand is de plansituatie weergegeven, waarbij opvalt dat de woonbestemming achter twee andere woonblokken doorloopt.

Het enige aanwezige bouwwerk op het perceel is de bestaande schuur. Deze blijft gehandhaafd.



Figuur 9: Bestaande bestemmingsplansituatie

In onderstaande figuren is met behulp van een luchtfoto en foto's op locatie een impressie gegeven van het gebied.

De eerste afbeelding laat een luchtfoto van het plangebied met de omliggende huizen zien. Binnen het plangebied is een schuur aanwezig. Deze is weergegeven op de tweede afbeelding. Het schuurtje is omgeven met beplanting en ervoor ligt een grasmat. Dit schuurtje zal behouden blijven Op de laatste afbeelding is de in/uitrit te zien gelegen aan de noordkant. Hierop is duidelijk te zien dat de in/uitrit verhard is.

Figuur 10: Luchtfoto van het plangebied (rode contour)

Figuur 11: Schuurtje aanwezig binnen het plangebied

Figuur 12: In- uitrit aan de noordkant van het perceel

2.2 Gewenste situatie

Het plan bevat de volgende wijziging:

- Het wijzigen van de bouwmogelijkheden met een bouwvlak voor één woning.
- De maximale goot- en bouwhoogte worden respectievelijk 6 en 9 meter
- De footprint en de goot- en bouwhoogte zijn conform het akkoord bevonden principeverzoek

De nieuwe woning wordt gebouwd met aandacht voor de omgeving. De exacte vormgeving van de woning is onbekend, maar de woning wordt passend gemaakt in het huidige straatbeeld en in lijn met de huidige omgeving. De vraag is nog of het een seniorenwoning (1,5 woonlaag) of een notariswoning wordt (2,5 laags) wordt. De mogelijkheid tot het bouwen van een kelder is ook opgenomen.

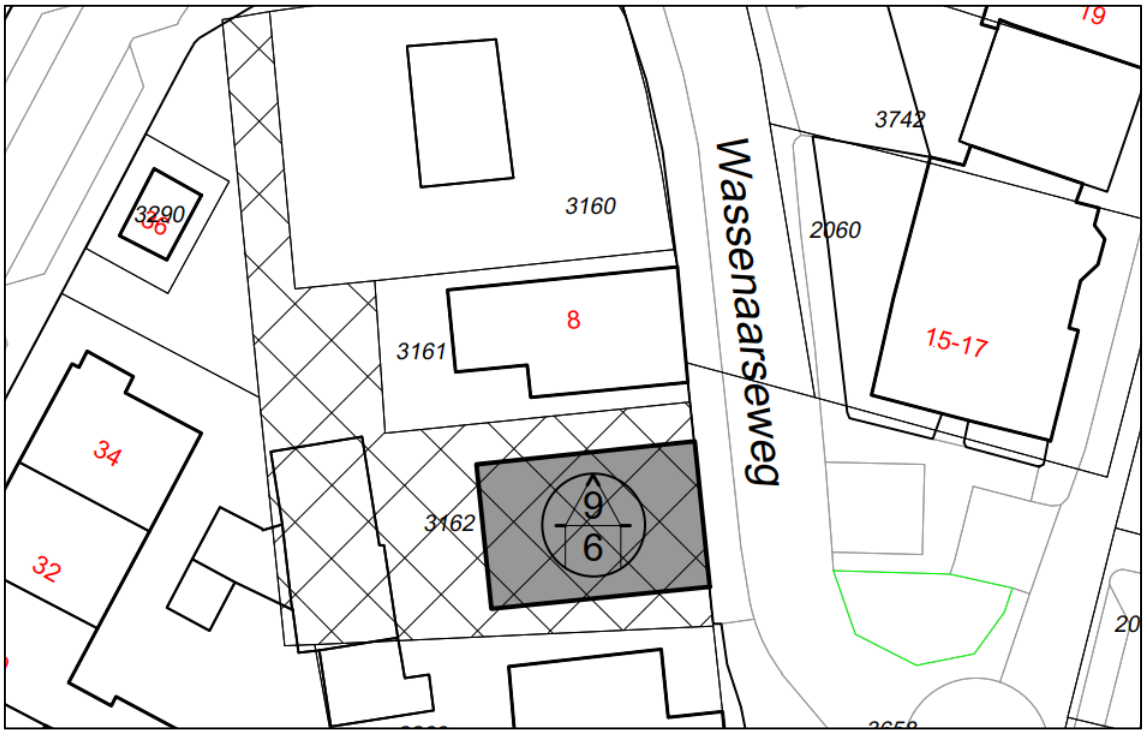
Hieronder zijn diverse referentiebeelden opgenomen van mogelijke uitstralingen van de woning.

Figuur 13: Voorbeeld van een notariswoning (1)

Figuur 14: Voorbeeld van een notariswoning (2)

Figuur 15: Voorbeeld uitstraling notariswoning (3)

Het plan voorziet in drie parkeerplaatsen op het terrein. De ontwikkeling biedt daarmee voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte.



Figuur 16: Nieuwe situatietekening – tekening TBM

Met de uitvoering van dit plan wordt het volgende bereikt:

- Een kwaliteitsimpuls door het plaatsen van een woning in lijn met het straatbeeld, waar nu een open terrein ligt;
- Een toevoeging van een woning aan de woningvoorraad van De Zilk, in lijn met doelstellingen van het woonbeleid (zie hoofdstuk 3);

- Een kwaliteitsimpuls doordat de nieuwbouwwoning zal voldoen aan de eisen van deze tijd met onder andere zonnepanelen en een lucht- water warmtepompinstallatie (LWWP).

3. Beleidskader

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

3.1 Nationaal beleid

Nationale omgevingsvisie
Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Dit zal grote impact hebben op de ruimtelijke ordening. Er wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een Stedelijk Netwerk Nederland. Een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's waarbij het potentieel van heel Nederland benut wordt. Om de woningbouw een impuls te geven zijn 14 locaties benoemd waar overheden samen goed bereikbare grootschalige woningbouw gaan ontwikkelen.

Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets- en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad. Met deze aanpak van verstedelijking verbeteren we niet alleen het woningaanbod, maar ook de leefomgevingskwaliteit in de stad.

De belangrijkste keuzes die de rijksoverheid voorziet zijn:

- Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit;
- Ruimte voor overgang naar een circulaire economie;
- Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden;
- Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen.

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

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

Beoordeling rijksbeleid
De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Ook het Barro doet geen specifieke uitspraken ten aanzien van het

voorliggende projectgebied. Voor woningbouwontwikkelingen geldt dat deze vanaf 12 woningen Ladderplichtig zijn. Derhalve is onderhavig (particulier) initiatief niet Ladderplichtig.

Conclusie rijksbeleid

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

3.2 Provinciaal beleid

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

Omgevingsvisie
De Omgevingsvisie bestaat in hoofdlijn uit de volgende onderdelen:

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

De Omgevingsvisie bevat de volgende wettelijk verplichte plannen:

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

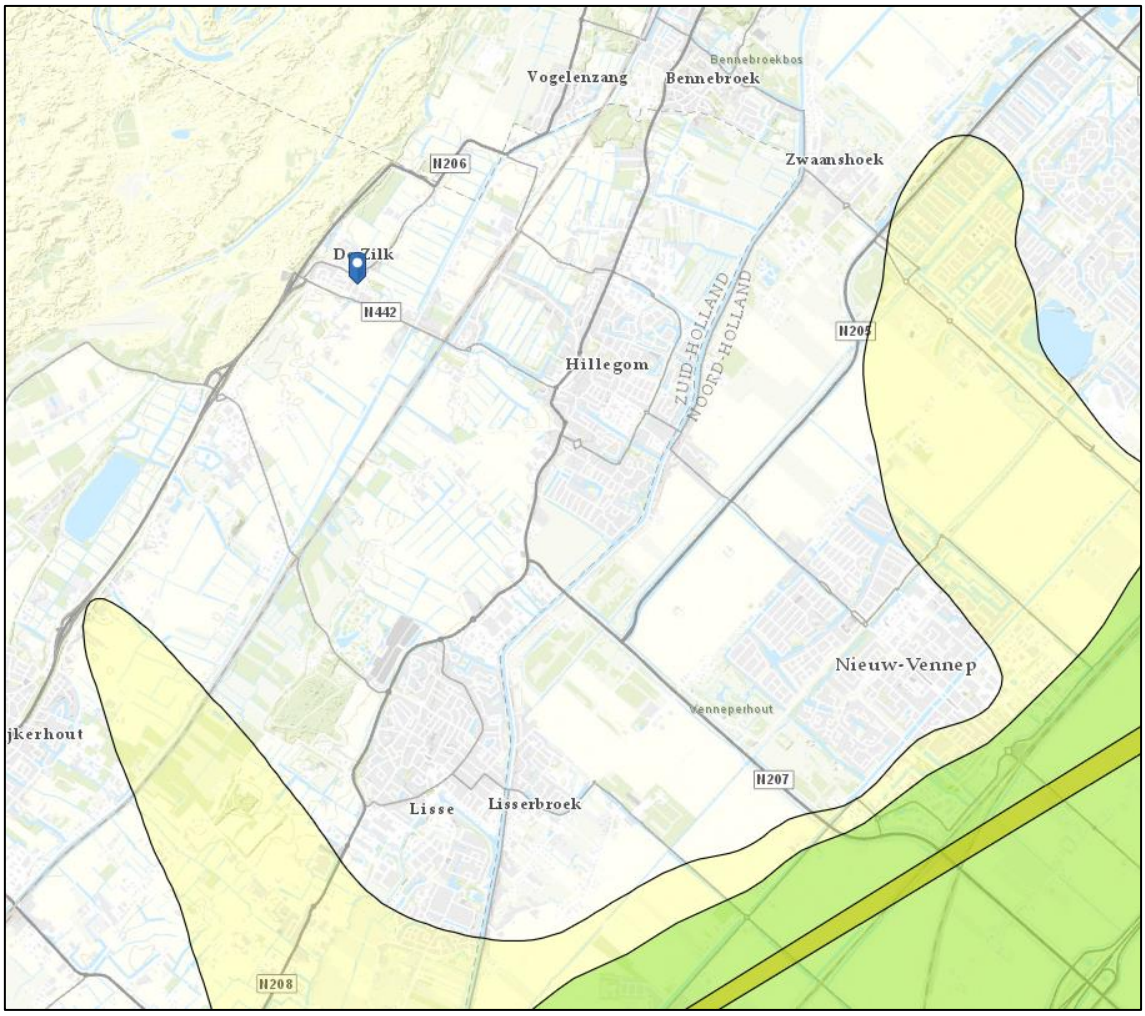
Specifieke beleid wonen
De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen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

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

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

Artikel 6.10: Stedelijke ontwikkeling
In de Omgevingsverordening is er geen specifieke kaart of expliciet beleid voor wonen. Wel wordt er in artikel 6.10 ‘Stedelijke ontwikkeling’ aangehaald dat het uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte bestaat uit de betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen het BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen het BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader.

Artikel 6.14: 20 Ke-contour Schiphol
In de Omgevingsverordening is onder artikel 6.14 aandacht voor het afwegingsbeleid vanuit het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB). Het plangebied is gelegen buiten de 20 Ke-contour van het LIB (zie onderstaande figuur). De 20 Ke-contour houdt in dat binnen die contour circa 20% van de mensen die blootgesteld wordt aan vliegverkeergeluid geluidgehinderd is en 10% ernstig geluidgehinderd. Ten opzichte van de heersende geluidbelasting vanwege wegverkeer levert vliegverkeerlawaai geen relevante bijdrage op de gecumuleerde geluidbelasting in het plangebied.



Figuur 17: Ligging plangebied (blauwe marker) ten opzichte van de 20 Ke-contour (geel) uit het LIB Schiphol

Beoordeling planvoornemen provinciaal beleid
Deze ontwikkeling, waarbij er één woning aan de woningvoorraad wordt toegevoegd, vindt plaats binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. In de paragraaf Rijksbeleid is de Ladder voor duurzame verstedelijking al toegelicht. Daar is aangetoond dat er geen strijdigheid is. Ook is er geen strijdigheid met het LIB aangezien het plan niet binnen de grenzen van de geluidscontouren of beperkingengebieden in het LIB valt.

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

3.3 Regionaal beleid

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

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

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

Specifiek voor de woningmarkt is het voorzien in een gedifferentieerd woonmilieu een streven. Het doel is om een topwoonregio in de Randstad te worden. Voldoende aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving is daarbij een kernpunt. Dit leidt tot de volgende kernbeslissingen:

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

Beoordeling planvoornemen RSV
De gemeente Noordwijk wordt gekenmerkt door een aantrekkelijk woonklimaat. Hoewel bovenstaande locatie in De Zilk ligt, is ook in dit gebied de vraag naar woningen hoog. Dit geldt zowel voor de bestaande inwoners als toekomstige bewoners van buitenaf.

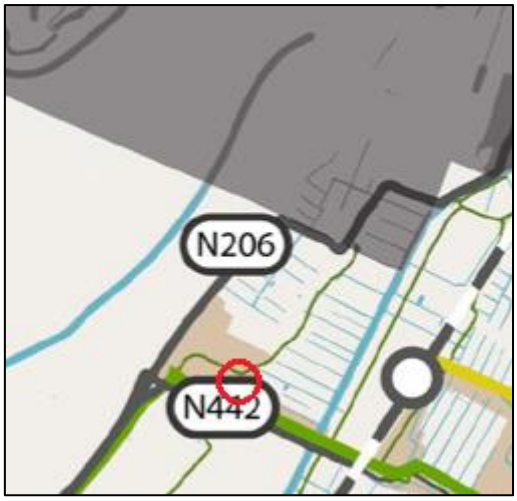
Deze ontwikkeling draagt bij aan de wens om nieuwe woningen aan de regio toe te voegen. Hierdoor wordt een bijdrage geleverd aan de kwantitatieve taakstelling en wordt de doorstroming op de woningmarkt bevorderd.

Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (2010)

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

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

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



Figuur 18: Uitsnede uit de ISG 2016 met de locatie van het planvoornemen (rode contour)

Beoordeling planvoornemen ISG
De locatie ligt in een gebied, aangewezen als ‘stedelijk gebied’. Voor deze gebieden zijn geen specifieke beleidsvoornemens van toepassing vanuit de ISG 2016. De extra woning sluit wel aan bij de woningbouwopgave van de regio. Dit plan voorziet deels in deze woningbehoefte en is daarmee passend binnen dit beleid.

Regionale woonagenda Holland Rijnland 2017
Het Algemene Bestuur van Holland Rijnland heeft op 14 maart 2018 de Regionale Woonagenda vastgesteld. De Woonagenda heeft betrekking op de regionale woningbehoefte (kwantitatief en kwalitatief) en de bijbehorende planlijst wordt hierop afgestemd.

Woningbouwontwikkelingen moeten passen binnen de kaders die de provinciale Woningbehoefteraming (WBR) en Bevolkingsprognose (BP) bieden. Beide prognoses kennen

verschillende uitgangspunten, waardoor een bandbreedte voor de woningbehoefte ontstaat.

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

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

Beoordeling planvoornemen regionale woonagenda

Met het toevoegen van deze woning aan de woningvoorraad, wordt er op een inbreidingslocatie op korte termijn een woning toegevoegd. Dit plan veroorzaakt geen verdringing op de woningmarkt en bevordert het aantrekkelijke woonmilieu van de gemeente Noordwijk, specifiek in De Zilk.

Uit de regionale woonagenda blijkt dat er in Noordwijkerhout (De Zilk behoorde tot 1 januari 2020 bij de gemeente Noordwijkerhout) in de periode 2017-2022 een vraag is naar 260 extra woningen.

In de periode 2022-2030 bedraagt deze behoefte 160 extra woningen. Van deze totale behoefte van 420 woningen, zijn alle woningen voorzien in een dorpsgebied.

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

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

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

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

Conclusie regionaal beleid

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

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Noordwijkerhout

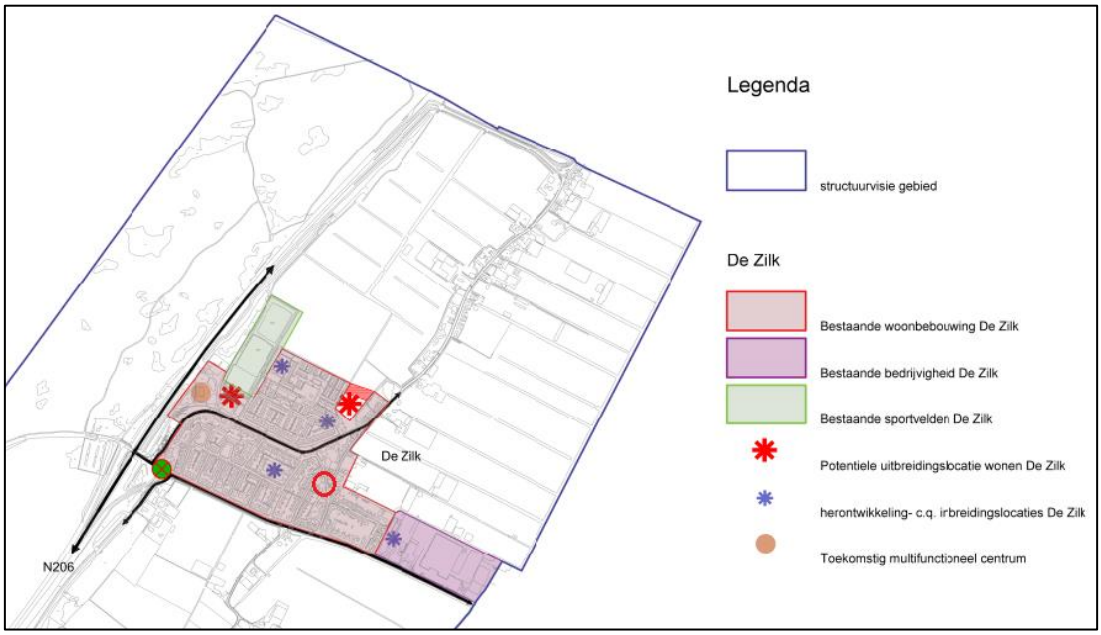
De structuurvisie Noordwijkerhout is op 25 februari 2010 vastgesteld. Binnen de Structuurvisie is een specifieke toekomstvisie vastgelegd voor De Zilk. Hierin zijn drie hoofdlijnen benoemd voor ruimtelijke ontwikkeling:

- *Behoud en versterken van de kwaliteiten van het landschap en de cultuurhistorie die met name opgehangen is aan het relict van de strandwal van de Zilkerduinweg, de hiermee gepaard gaande hoogteverschillen en de vele doorzichten op het open bollenlandschap;*
- *kwaliteitsverbetering van de leefomgeving; hoofdzakelijk te bewerkstelligen door uitbreiding van de woningbouw op herontwikkelingslocaties, passend bij de schaal en aard van de omgeving en gebaseerd op locatie specifieke eigenschappen;*
- *behoud van het cultuurhistorisch karakter van de oude bebouwingslinten waarin het oorspronkelijke patroon van de oude dorpskern nog zichtbaar is.*

In aanvulling hierop is uitbreiding van De Zilk gewenst om leefbaarheid en vitaliteit te behouden, maar deze kunnen enkel in de bestaande dorpskern worden geïnitieerd.

Beoordeling planvoornemen structuurvisie

Zoals blijkt uit de onderstaande uitsnede uit de Structuurvisie, valt het plangebied binnen de bestaande woonbebouwing.



Figuur 19: Uitsnede kaart structuurvisie gemeente Noordwijkerhout 2010. De rode contour geeft het plangebied weer.

Er zijn toetsingscriteria opgesteld voor nieuwe ontwikkelingen in de Zilk voor de aangewezen ontwikkelingsgebieden. Hoewel de locatie in dit bestemmingsplan geen in- of uitbreidingslocatie betreft, zal het plan minstens voldoen aan de volgende criteria uit de structuurvisie:

- Er dient zoveel mogelijk dorps gebouwd te worden: maximaal 2 bouwlagen met een kap. Een volledige derde bouwlaag (zonder kap) is mogelijk, waarbij in het ontwerp rekening wordt gehouden dat het geheel niet te massief oogt;
- de verhouding bebouwd/onbebouwd en de massa van nieuwe gebouwen dienen te passen bij de directe omgeving/flankerende bebouwing. Er dient voldoende ruimte voor 'licht, lucht en groen' aanwezig te zijn;
- over de bouwplannen dient overleg gevoerd te worden met het Hoogheemraadschap van Rijnland (watertoets);
- materiaalgebruik moet zoveel mogelijk aansluiten bij reeds bestaande gebouwen in de directe omgeving;
- straatprofielen dienen overeen te komen met bestaande straatprofielen ter plaatse of met bestaande straatprofielen in de directe omgeving.

Omgevingsvisie Noordwijk

Wegens de fusie van de gemeente Noordwijk en Noordwijkerhout in 2019, nu Gemeente Noordwijk, is in september 2020 een ontwerp-omgevingsvisie gepubliceerd. Deze omgevingsvisie komt voort uit de nieuwe Omgevingswet en zal tot de inwerkingtreding hiervan als structuurvisie dienen. De Gemeente Noordwijk zet in op vijf thema's voor de toekomst:

1. Ondernemende gemeente;
2. prettig wonen;
3. welzijn en gezondheid;
4. bereikbaarheid;
5. duurzaam, klimaatneutraal en klimaatbestendig.

Beoordeling planvoornemen omgevingsvisie

Gelet op de ligging van het plan (binnen de dorpskern De Zilk) en de kenmerken van het plan (het toevoegen van één woning aan de woningvoorraad), bestaat er geen strijdigheid met het gemeentelijke beleid vanuit de Structuurvisie en de Omgevingsvisie.

Paraplu bestemmingsplan parkeren en wonen

De gemeente Noordwijkerhout heeft in september 2018 een paraplubestemmingsplan parkeren en wonen vastgesteld. Met dit plan wordt het naleven van de gemeentelijke parkeernormen verplicht gesteld. Deze norm is gebaseerd op kencijfers van het CROW. De CROW beschrijft per woningtype en functie een norm voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen.

In het gemeentelijk parkeerbeleid is er ruimte gemaakt voor afwijking van deze normen, mocht de norm te streng zijn, of indien er voldoende parkeerplaatsen zijn in de omgeving die aangewend kunnen worden. Andersom kan dit ook het geval zijn, mocht de norm niet streng genoeg zijn. Bij een afwijking dient echter altijd een goede motivering bijgevoegd te worden.

Beoordeling planvoornemen parkeren

Op grond van het paraplubestemmingsplan parkeren en wonen is gekeken naar de verwachte parkeerbehoefte voor dit plan. Het plan maakt gebruik van de normen van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren – Van parkeercijfers naar parkeernormen'. Hierbij is op basis van de omgevingsadressendichtheid van 308 uitgegaan van een niet-stedelijk gebied in Schil centrum. De woning betreft een vrijstaande koopwoning. Gelet op de CROW-norm, dient er

minimaal 1.7 en maximaal 2.5 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Het plan voorziet in 3 parkeerplaatsen bij de woning. Hiermee wordt er voldaan aan de parkeerbehoefte.

Conclusie gemeentelijk beleid

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

4. Omgevingsonderzoeken

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Wetgeving archeologie

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

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

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

Beoordeling planvoornemen archeologie

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

- van 500 m² of meer en;
- dieper dan 1,0 meter onder peil.

Hoewel het plangebied op een strandwal ligt is archeologisch onderzoek niet nodig, omdat de ingreep onder de vrijstellingsgrenzen blijft. Het toekomstige bouwwerk zal geen oppervlakte bereiken van meer dan 500 m^2, gecombineerd met graafwerkzaamheden van 1,0 meter onder peil. Hiermee blijft het planvoornemen binnen de vrijstellingsgrenzen.

Indien bij werkzaamheden van kleinere omvang archeologische resten worden aangetroffen dan adviseert IDDS Archeologie deze resten te laten vallen onder de regeling van toevalsvondsten.

Wetgeving cultuurhistorie

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

Beoordeling planvoornemen cultuurhistorie

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

Conclusie Archeologie en cultuurhistorie

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

4.2 Bedrijven- en milieuzonering

Wetgeving

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

VNG-publicatie “Bedrijven en Milieuzonering 2009”

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

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

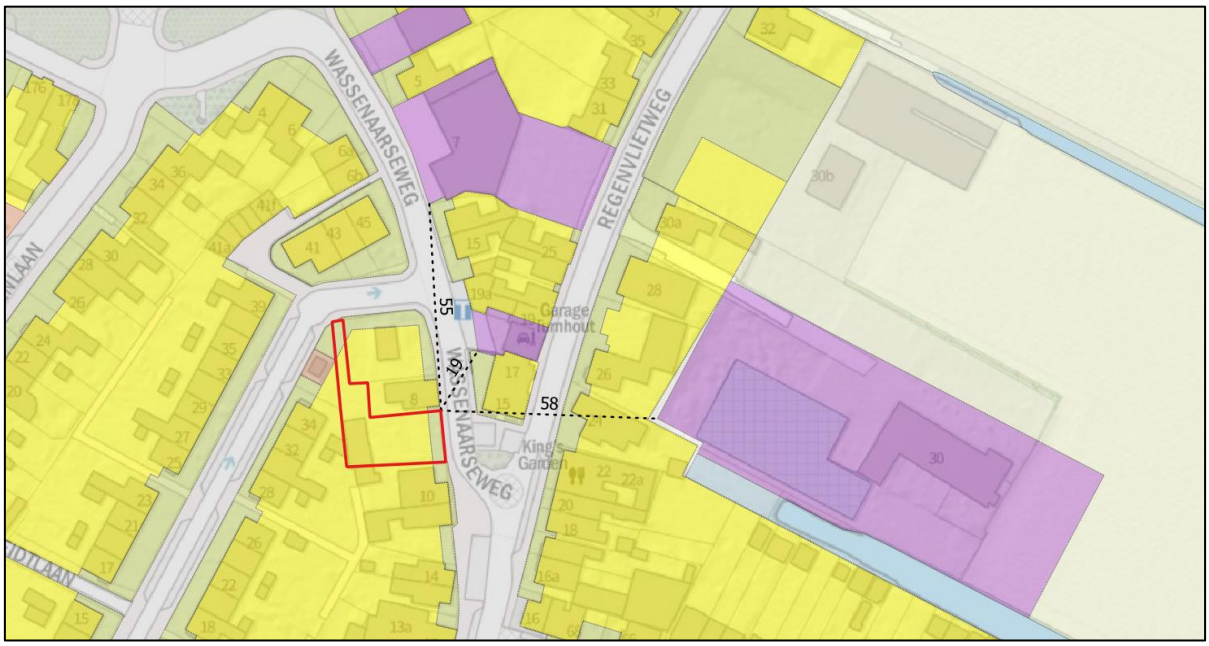
Tabel 3: Richtafstanden bedrijven in relatie tot omgevingstype gemengd gebied

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

Beoordeling planvoornemen

De omgeving van het plangebied kan op grond van zijn karakteristiek geschaard worden onder het omgevingstype ‘gemengd gebied’. Hierdoor kan de aan te houden richtafstand met één afstandsstap worden verkleind.

De directe omgeving van het plangebied, kent op dit moment voornamelijk woonbestemmingen. Een van de percelen heeft de bestemming ‘Maatschappelijk’. In de nabije omgeving zijn een aantal percelen te vinden met bedrijfsbestemming. De onderstaande verbeelding geeft deze percelen weer, inclusief de feitelijke afstand van de uiterste perceelsgrens van de betreffende percelen tot aan de beoogde gevel van de nieuwe woning.



Figuur 20: Afstanden tot omliggende relevante percelen in meters

Op de Wassenaarseweg 7 is een bedrijfsbestemming voorzien met functieaanduiding ‘transportbedrijf’. Het bestemmingsplan laat bedrijven tot en met categorie 2 toe.

Op de Regenvlietweg 19 is een bedrijfsbestemming voorzien zonder specifieke aanduiding. Hier is een garagebedrijf inclusief benzineservicestation gevestigd. Het benzineservicestation bezit geen lpg, waardoor het bedrijf onder categorie 2 valt. Gelet op de richtafstand wordt er met 19 meter ruimschoots aan voldaan.

Aan de Regenvlietweg 30 is een timmerfabriek en aannemersbedrijf gevestigd. Ook dit bedrijf valt onder categorie 2, en met een afstand van 58 m wordt hier ruimschoots voldaan aan de richtafstand van 10 meter.

De bestemming ‘maatschappelijk’ aan de Remmerswaalstraat voorziet een nutsvoorziening, specifiek een transformatorhuis. Deze activiteit valt onder de categorie elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen: - < 10 MVA (SBI-code 2008: 35.C1) van Lijst 1 uit de Handreiking Bedrijven en milieuzonering 2009.

Gelet op deze categorie waarbij er in een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter geldt, wordt er voldaan aan de minimale afstand. Daarnaast zijn er in de omgeving reeds woningen aanwezig.

Alle bedrijven bevinden zich op ruime afstand van het plangebied. Andersom geldt dat de nieuwe woning de eventuele bedrijfsvoering van de huidige bedrijven (of uitbreiding daarvan) niet in de weg zit. Bovendien bevinden zich al meerdere woningen tussen de nieuwe woning en de bedrijfslocaties in.

Conclusie bedrijven en milieuzonering

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

4.3 Bodem

Wetgeving

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

Doel van het onderzoek is het vaststellen of het voormalige dan wel het huidige gebruik van de onderzoekslocatie heeft geleid tot een verontreiniging van de bodem. Het verkennend bodemonderzoek beoogt inzicht te verkrijgen in aard, plaats van voorkomen en concentraties van eventueel aanwezige verontreinigende stoffen in de bodem.

Beoordeling planvoornemen

Door middel van een verkennend milieukundig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de boven -en ondergrond alsmede het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Op basis van de onderzoeksresultaten worden de volgende conclusies vastgesteld:

- Plaatselijk is baksteen en laagjes microdeklaag waargenomen;
- Visueel is geen asbestverdacht materiaal waargenomen;
- De bovengrond is licht verontreinigd met zware metalen en PAK;
- De ondergrond is niet verontreinigd;
- Het grondwater is niet verontreinigd.

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

Beperkingen inzake het verlenen van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) worden op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien.

Het volledige rapport is als bijlage toegevoegd bij dit bestemmingsplan.

Conclusie bodem

Gelet op het bovenstaande, vormt het aspect bodemgesteldheid geen belemmeringen voor het planvoornemen.

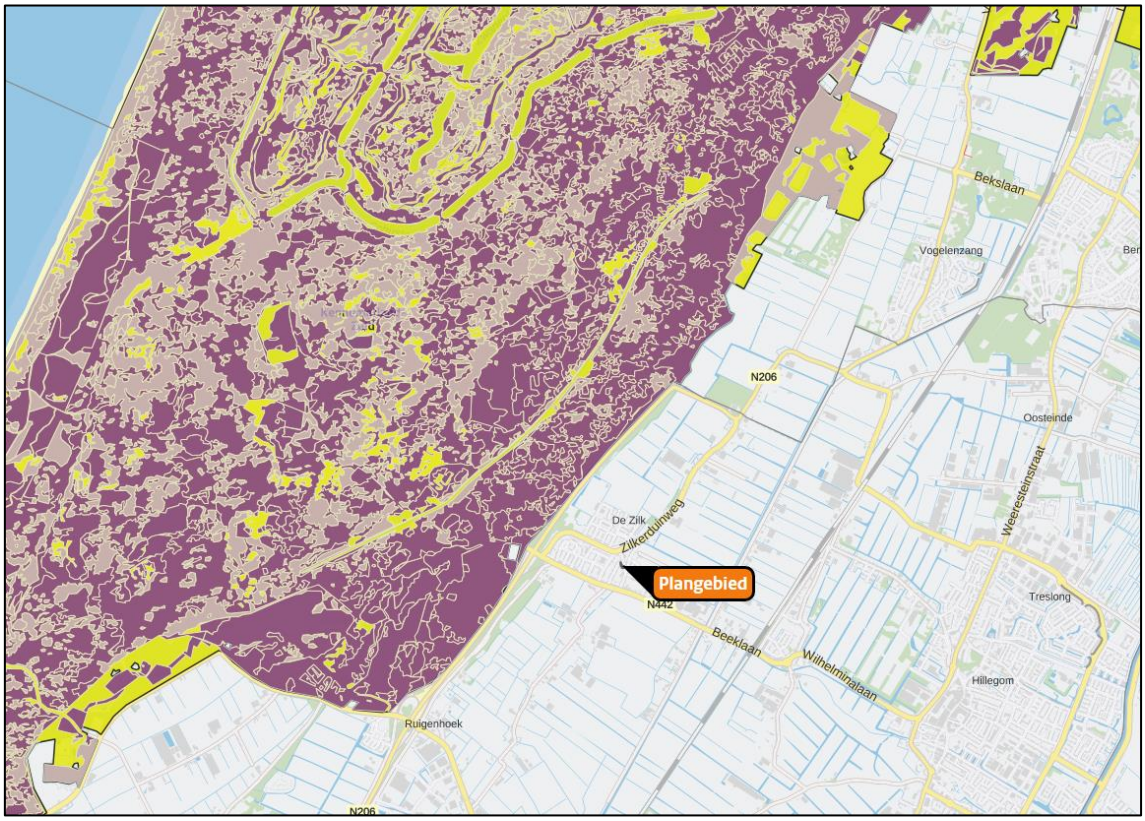
4.4 Ecologie

Wetgeving

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

Beoordeling planvoornemen

Het plangebied ligt in de bebouwde omgeving van de Zilk. Op de onderstaande kaart is te zien dat het plangebied geen deel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland. Het gebied maakt eveneens geen onderdeel uit van een ander beschermd gebied, zoals Natura 2000, belangrijk weidevogelgebied of strategische reservering natuur. Binnen een straal van 10 kilometer liggen de volgende Natura 2000-gebieden: Kennemerland-Zuid 0,9 Gevoelig tot zeer gevoelig (op circa 550 meter). Er is een losse stikstofberekening gedaan voor het planvoornemen (zie paragraaf 4.5).



Figuur 21: Uitsnede AERIUS Calculator

Uit de bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat binnen de invloedsfeer van het plangebied een potentieel geschikte verblijfplaats aanwezig is voor beschermde soorten vogels en vleermuizen. Daarnaast heeft het groen in en om het plangebied een functie als broedlocatie voor algemene vogelsoorten.

Wel is vastgesteld dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- tussen de te ontwikkelen woning en de nokpan aan de zijgevel van de naastgelegen woning (nr. 10) 2,5m ruimte behouden blijft;
- er buiten de kwetsbare periode (maart t/m augustus) van de huismus en gierzwaluw wordt gewerkt;
- en er in de actieve periode van vleermuizen (april t/m november) geen fel licht wordt geschenen in de richting van de nokpan van de naastgelegen woning (nr. 10).

Wanneer deze voorwaarden niet kunnen worden nageleefd is nader onderzoek voor verscheidene soorten noodzakelijk.

Gelet op het planvoornemen (waarbij er de woning binnen het bouwvlak gebouwd dient te worden) en de afstand van de rand van het bouwvlak tot de nok van de woning (nr. 10) van 2,50, wordt er voldaan aan deze voorwaarden. Ook aan de overige voorwaarden kan worden voldaan, aangezien dit te maken heeft met de planning van de werkzaamheden.

Het volledige rapport is als losse bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Conclusie ecologie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor het planvoornemen mits er aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

4.5 Stikstofdepositie

Wetgeving

Voorheen diende op grond van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) – dat juli 2015 van kracht werd – berekend te worden of een nieuwe (bouw)activiteit leidde tot een significante toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Onder het PAS golden enkele drempel- en grenswaarden die bepaalden of een toename van stikstofdepositie significant was en zo ja, of er dan een meldingsplicht of een vergunningplicht gold. Door te rekenen met het voorgeschreven rekenprogramma AERIUS Calculator werd automatisch met die drempelwaarden rekening gehouden. In het geval van de meldingsplicht kon de planontwikkeling aanspraak kan maken op benutting van de ontwikkelingsruimte die voor een Natura 2000-gebied gold, totdat deze niet meer voorradig was.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op (stikstofgevoelige habitattypen in) Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Oftewel, ook relatief kleinschalige projecten dienen zorgvuldig op hun stikstofdepositie getoetst te worden om aan Europese regelgeving te kunnen voldoen (en stand te houden bij de Raad van State in geval van een beroep).

Beoordeeld dient te worden of er als gevolg van het project de kwaliteit van het natuurlijke leefgebied of de habitat van soorten in een Natura-2000 gebied kan verslechteren. In de nabijheid van het plangebied liggen stikstofgevoelig Natura 2000-gebieden. Daarom is het nodig om een stikstofonderzoek uit te voeren. Er wordt een stikstofonderzoek uitgevoerd voor de sloop-, bouw- en gebruiksfase van het planvoornemen.

Beoordeling planvoornemen

Zoals eerdergenoemd, ligt er op circa 550 meter een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied. Met behulp van AERIUS is het effect van het planvoornemen doorgerekend. IDDS heeft op basis van ervaring een onderbouwing opgesteld met een AERIUS-stikstofdepositieberekening.

De conclusie luidt dat er geen beschermde natuurgebieden worden getroffen door deze ontwikkeling. De rekentool geeft geen rekenresultaten van meer dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van het planvoornemen treedt er dus geen stikstofdepositie op in Natura 2000-gebied.

De notitie met AERIUS uitvoerbestanden zijn als losse bijlage toegevoegd als ‘Bijlage 3 Stikstofonderzoek Wassenaarseweg tussen 8 en 10, De Zilk.

Conclusie stikstofdepositie

Het planvoornemen leidt op basis van de ingevoerde gegevens niet tot extra stikstofdepositie in Natura 2000-gebied. Dit aspect vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Externe Veiligheid

Wetgeving

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

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

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

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

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

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

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

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

Beoordeling planvoornemen

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

Figuur 22: Risicovolle instellingen bevinden zich op minimaal 1.6 kilometer van het plangebied – risicokaart.nl

Risicovolle inrichtingen

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

- Gasunie Veiligheid en Milieu, 1e loosterweg 42, Hillegom
- Draka interfoam B.V, van den Endelaan 15, Hillegom

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

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

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

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

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen
In de directe omgeving van het planvoornemen liggen geen buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

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

4.7 Geluidhinder

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

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

Ook voor het aspect wegverkeerlawaai geldt dat geen nader onderzoek noodzakelijk is. De maximale snelheid op de Wassenaarseweg bedraagt 30 km/u. De Wet Geluidhinder is niet van toepassing op wegen binnen een woonerf en 30 km/u-wegen.

In toevoeging hierop wordt de nieuwe woning al omsloten door bestaande woningen. Omdat in deze woningen al een goed woon- en leefklimaat geborgd moet zijn, is het niet doelmatig voor dit planvoornemen apart akoestisch onderzoek uit te voeren. Uiteraard zal de nieuwe woning voldoen aan de laatste eisen uit het Bouwbesluit.

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

4.8 Luchtkwaliteit

Wetgeving

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

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

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

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

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

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

AMvB en mr niet in betekenende mate

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

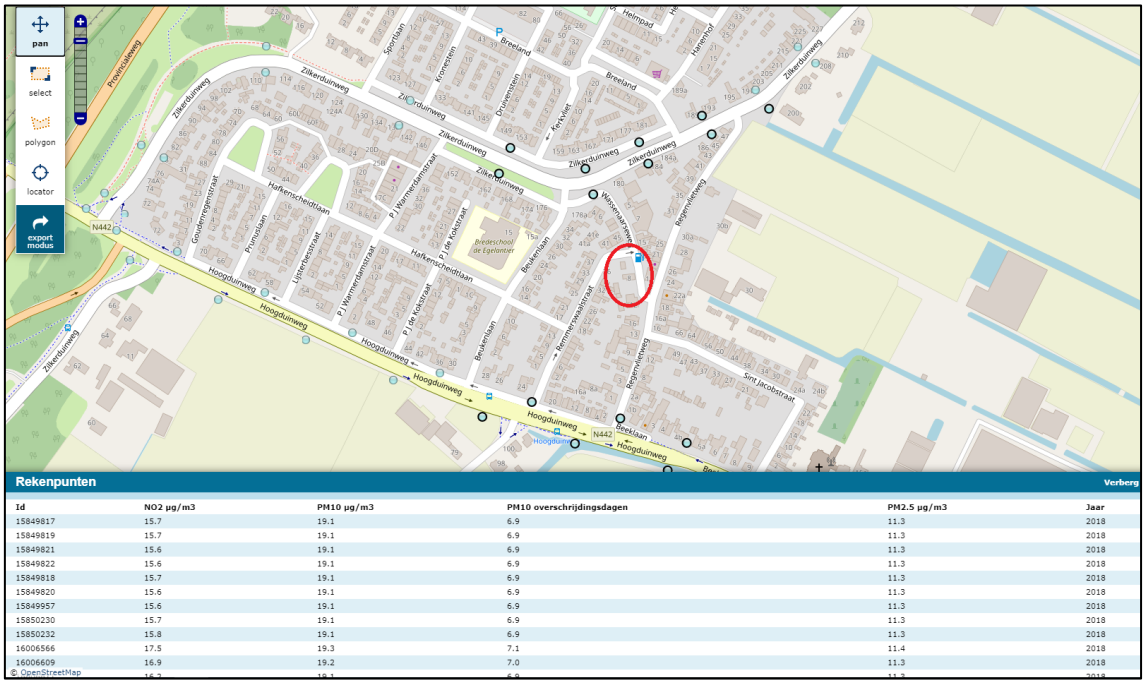
Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor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

Beoordeling planvoornemen

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

Luchtkwaliteit ter plaatse

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



Figuur 23: Uitsnede NSL-monitoringstool

Uit bovenstaand figuur blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ langs de gemonitorde wegen ter hoogte van het plangebied voor de voornoemde stoffen respectievelijk maximaal 17.5, 19.3 en 10.6 µg/m^3 zijn. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m^3 voor NO_2 en PM_{10} wordt niet overschreden. Eenzelfde geldt voor de grenswaarde van 25 µg/m^3 voor $PM_{2,5}$. De daggemiddelde grenswaarde voor PM_{10} van 50 µg/m^3 mag overeenkomstig de Wet milieubeheer maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. In het plangebied komen maximaal 6.5 overschrijdingsdagen voor. In onderstaande tabel zijn deze bevindingen kort opgesomd.

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

Stof	Maximale achtergrondwaarde [µg/m^3]	Jaargemiddelde grenswaarde conform Wet milieubeheer [µg/m^3]
NO_2	17.5	40
PM_{10}	19.3	40
$PM_{2,5}$	10.5	25

Conclusie Luchtkwaliteit

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

4.9 Water

Wetgeving

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

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

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

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

Beleid

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

Waterbeheerplan 5: Waardevol Water

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

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Bij voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te

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

Keur Hoogheemraadschap van Rijnland

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

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

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

Handreiking Watertoets

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

Het Hoogheemraadschap van Rijnland biedt gemeenten de gelegenheid de planeigenschappen op een digitaal formulier in te vullen, waarna de watertoets uitwijst of het bestemmingsplan, het wijzigingsplan of de omgevingsvergunning een 'groot waterbelang' omvat en ook feitelijk contact

met de afdeling plantoetsing van het hoogheemraadschap dient te worden opgenomen.

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

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

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

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

Beoordeling planvoornemen
Uit de vergunningscheck van het Hoogheemraadschap blijkt dat er voor de activiteit bouwen en verharding aanbrengen, geen juridische verplichtingen voortvloeien. Uit de legger oppervlaktewater volgen geen strijdigheden. Het plangebied ligt in een gebied waarbij het Hoogheemraadschap geen waterbelang heeft bij de ontwikkeling. Er is dan ook geen vigerend peilbesluit.

Dit plan vormt gelet op de omvang en kenmerken geen strijdigheid met het beleid. De toevoeging van verharding zal niet boven de norm van 500 m^2 uitkomen. Ook zijn er uit de Legger Oppervlaktewater geen verplichtingen.

In het kader van de vergunningaanvraag, worden nadere afspraken gemaakt voor de riolering.

Figuur 24: Legger watergangen rondom het plangebied – Hoogheemraadschap van Rijnland

Conclusie watertoets

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

4.10 M.e.r.-beoordeling

Wetgeving

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

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

hierbij gaat het erom of de activiteit betrekking heeft op één van de volgende genoemde punten:

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

Beoordeling planvoornemen
In het planvoornemen is het toevoegen van slechts 1 woning opgenomen door middel van nieuwbouw. In die zin is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals genoemd in de bijlage van het Besluit m.e.r. en is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen.

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

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

5. Juridische aspecten

5.1 Inleiding

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

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

5.2 Opzet van de planregels

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

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

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

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

5.3 Uitleg van de planregels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

De voor tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gelegen gebouwen.

Artikel 4 Wonen

Voor het gehele gebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, geldt de bestemming wonen. Deze bestemming maakt, binnen het bouwvlak, één woning met bijbehorende parkeerplaatsen mogelijk. De maximumgoothoogte en de maximum bouwhoogte van het hoofdgebouw zijn op de verbeelding aangegeven. Bijbehorende bouwwerken mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding ‘gebouwen uitgesloten’ zijn geen bouwwerken toegestaan. Dit geldt ook voor eventuele vergunningsvrije bouwmogelijkheden. Dit is tot stand gekomen door een inspraakreactie van omwonenden. Door de vergunningsvrij bouwmogelijkheden te beperken, is de eventuele hinder van lichtinval beperkt en wordt er beter aangesloten op het huidige straatbeeld.

Artikel 5 Waarde – Archeologie – 2

Voor het hele plangebied geldt de waarde archeologie 2 met bijbehorende beperkingen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

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

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

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

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

Op grond van artikel 3.1.1 van de Bro worden burgemeester en wethouders verplicht gesteld om bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan in overleg te treden met de besturen van andere gemeenten, het waterschap, de provincie, de inspecteur op de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van het Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden, zullen een bericht ontvangen. Gedurende de inspraakperiode van het voorontwerp-bestemmingsplan wordt dat gedaan. De reactie is meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens ter inzage gelegd waarbij er gedurende zes weken zienswijzen kunnen worden ingediend. Vervolgens wordt het plan ter vaststelling aangeboden aan de raad.

Voorontwerp bestemmingsplan
Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van woensdag 10 februari tot en met dinsdag 23 maart 2021 ter inzage gelegen. De Nota van beantwoording is als losse bijlage toegevoegd.

Ontwerp bestemmingsplan
Het ontwerp bestemmingsplan heeft van woensdag 6 oktober tot en met dinsdag 16 november 2021 ter inzage gelegen. Gedurende bovengenoemde termijn is er één zienswijze ingediend.

Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bouwvlak (verkleind) en de goot- en bouwhoogte (beide zijn teruggebracht naar de oorspronkelijke hoogte uit het principeverzoek). De nota van beantwoording zienswijzen is als bijlage toegevoegd.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat overeenkomstig Hoofdstuk 6 in de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) en de plankosten, deze verhaald moeten kunnen worden op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Tussen de ontwikkelaar en de gemeente wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal gewaarborgd is. Zowel de gemeentelijke kosten, als de kosten van de initiatiefnemer zijn hiermee gedekt. Gelet hierop is het plan financieel uitvoerbaar.

6.3 Eindconclusie

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

7. Bijlagen

1. Verkennend milieukundig bodemonderzoek
2. QuickScan Wnb Wassenaarseweg tussen 8 en 10, De Zilk
3. Stikstofonderzoek Wassenaarseweg tussen 8 en 10
    a. AERIUS_bijlage_Wassenaarseweg_aanleg
    b. AERIUS_bijlage_Wassenaarseweg_gebruiksfase
4. De watertoets
5. Nota van beantwoording inspraakreacties
6. Nota van beantwoording zienswijze

Inhoudsopgave Regels

Inleidende regels **50**
Artikel 1 Begrippen 50
Artikel 2 Wijze van meten 55

Bestemmingsregels **57**
Artikel 3 Tuin 57
Artikel 4 Wonen 57
Artikel 5 Waarde – Archeologie – 2 59

Algemene regels **61**
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 61
Artikel 7 Algemene bouwregels 61
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 61
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 62
Artikel 10 Overige regels 63

Overgangs- en slotregels **65**
Artikel 11 Overgangsrecht 65
Artikel 12 Slotregel 65

Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Wassenaarseweg tussen 8 en 10, De Zilk als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0575.BPDZWassenaarsew8A-VA01 van de gemeente Noordwijk.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.4 aanduiding

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

1.5 aan- en uitbouwen

een éénlaagse uitbreiding van een (bestaande) ruimte, welke is gebouwd aan een hoofdgebouw of aan een bedrijfswoning indien deze aanwezig is, die door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw of bedrijfswoning.

1.6 aan-huis-verbonden beroep

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, consument verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep , dat in een woonruimte wordt uitgeoefend door de bewoner, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met uitsluiting van detailhandel.

1.7 achtererf(gebied)

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.8 akoestisch onderzoek

de bepaling van de geluidsbelasting zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.9 archeologisch deskundige

professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen.

1.10 archeologisch onderzoek

diverse vormen van onderzoek (waaronder inventariserend veldonderzoek) naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.11 archeologisch rapport

in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.

1.12 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten.

1.13 bebouwing

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

1.14 bestaand (in relatie tot bebouwing)

bebouwing die bestond of in uitvoering was op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van de ter-inzage-legging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.15 bestaand (in relatie tot gebruik)

het op het tijdstip van het in werking treden van het plan aanwezige gebruik.

1.16 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.17 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand eenlaags gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.18 bijzondere bouwlaag

kelder, souterrain en kap.

1.19 bouwen

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

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen, met een maximaal hoogteverschil van 1,5 meter, en dat zodanige afmetingen en vormen heeft, dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is.

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak

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

1.25 bouwwerk

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

1.26 bouwwerk, geen gebouw zijnde

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.27 dakkapel

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

1.28 dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke noklijn uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is/zijn geplaatst.

1.29 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond waarvan het vloerpeil ter hoogte van het (straat)peil ligt.

1.30 erf

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

1.31 erfafscheiding

de afbakening van een erf of perceel van een ernaast gelegen erf of van de openbare ruimte.

1.32 erker

een uit de voor- of zijgevel springend, één bouwlaag en ondergeschikt deel van een hoofdgebouw.

1.33 gebouw

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

1.34 geluidbelasting in dB(A) of dB

geluidbelasting als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.35 geluidsbelasting in dB(A) vanwege het wegverkeer

de etmaalwaarde va het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten.

1.36 geluidsgevoelige functies

geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.

1.37 geluidsgevoelige objecten

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en hoofdstuk 1 van het Besluit geluidhinder.

1.38 hoofdfunctie

de belangrijkste functie waar de kenmerkende activiteiten plaatsvinden waarvoor het hoofdgebouw en/of de gronden mogen worden gebruikt.

1.39 hoofdgebouw

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, door zijn aard, functie, constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.40 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie

1.41 ondergeschikte functie

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt met een maximum van 30 m²

1.42 openbaar toegankelijk gebied

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten (artikel 1, lid 1, sub b Wegenverkeerswet) alsmede pleinen, perken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering

van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.43 passend in straat- en bebouwingsbeeld:

a. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
b. een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
c. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
d. de cultuurhistorische samenhang van de omgeving.

1.44 perceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.45 permanente bewoning

bewoning van een woning als hoofdverblijf.

1.46 risicovolle inrichting

een inrichting, waarvoor ingevolge het besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde/richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.47 seniorenwoningen

woningen die specifiek bestemd zijn voor personen van 55 jaar en ouder.

1.48 tuin

gedeelte van het erf dat geheel of gedeeltelijk is ingericht met gazons, planten en/of bomen, toegangspaden, etc.

1.49 vloeroppervlakte

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond.

1.50 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.51 voorgevel

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

1.52 voorgevelrooilijn

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd als voorgevel.

1.53 vrijstaande woning

een woning, waarvan de bouwmassa bestaat uit één vrijstaand hoofdgebouw.

1.54 woning

het houden van verblijf, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

1.55 woning of wooneenheid

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de permanente huisvesting van niet meer dan één huishouden, dus geen bedrijfsmatige kamergewijze verhuur.

1.56 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 afstand

de afstand van een gebouw of ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, tot een perceelgrens of bestemmingsgrens wordt gemeten tussen die grens en enig punt van dat bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen of bestemmingsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil: tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, dan wel de snijlijn van het dakvlak en de gevellijn. Indien zich op een dakschild één of meerdere dakkapellen of dakopbouwen bevinden. Waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 60% van de breedte van de gevel waarop het betreffende dakschild rust, is de gootlijn van de dakkapel c.q. de dakopbouw bepalend voor de goothoogte.

n.b.: bij een lessenaarsdak wordt de laagste snijlijn als goothoogte aangemerkt.

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 bebouwde oppervlakte

de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bouwvlak of ander terrein is de som van de oppervlakte van alle bouwwerken binnen een bouwperceel, een binnen het bouwperceel aanwezig bouwvlak of ander terrein.

2.6 bebouwingspercentage

het deel van een bouwvlak of terrein uitgedrukt in procenten, dat bebouwd mag worden.

2.7 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:

de kortste afstand tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.8 de afstand tussen gebouwen:

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen

2.9 onderlinge afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling, alsmede de afstand van bouwwerken tot perceels- of bestemmingsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.10 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.11 de hoogte van een dakopbouw

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw.

2.12 de hoogte van een kap

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap.

2.13 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

2.14 peil

a. de kruin van de weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 10 m bedraagt;
b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw ervan, buiten beschouwing blijven;
c. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
d. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

tuinen;

met daarbij behorende voorzieningen zoals:

1. water;
2. toegangswegen en paden behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. maximum bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen bedraagt 1 meter;
b. maximum bouwhoogte tuinmeubilair: 2.5 meter.

3.2.3 Aanbouw voorerfgebied

Een uit- of aanbouw aan de gevel, erkers en luifels ter plaatse van de aangrenzende gevel binnen de bestemming 'Wonen' (het voorerfgebied) is toegestaan mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. diepte niet meer dan 1,5 m, waarbij tenminste 1 m tuindiepte dient te resteren;
b. de breedte ten hoogste 40% van de gevelbreedte of de volle breedte van het bestaande raamkozijn bedraagt;
c. niet hoger dan:
    1. 0,3 meter boven de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van het bijbehorende hoofdgebouw met een maximum van 4 meter, of;
    2. het hoofdgebouw;
    3. één bouwlaag;
d. de voorgevelrooilijn (van de achtergelegen bebouwing) niet wordt overschreden.
e. het is niet toegestaan het dak van aan- en uitbouwen te gebruiken voor een balkon/terras; het inrichten als zodanig is niet toegestaan.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

wonen met aan-huis-gebonden beroepen;

met daarbij behorende voorzieningen zoals:

1. tuinen en erven;
2. parkeervoorzieningen;
3. nutsvoorzieningen;
4. groenvoorzieningen;
5. water en voorzieningen voor de waterhuishouding op perceelsniveau.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen de bouwvlakken;
b. maximum bebouwingspercentage: 100% van het bouwvlak;
c. maximum goothoogte: zoals met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' staat aangegeven;
d. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
e. maximum aantal woningen of wooneenheden per bouwvlak: 1;
f. een bijzondere bouwlaag is toegestaan binnen het bouwvlak;
g. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding ‘gebouwen uitgesloten’ zijn geen bouwwerken toegestaan. Dit geldt ook voor eventuele vergunningsvrije bouwmogelijkheden.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 2 meter;
b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 3.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, waarbij geldt dat:
    1. ten behoeve van het beroep en/of de activiteit wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
    2. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning is niet toegestaan;

Artikel 5 Waarde – Archeologie – 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden.
b. De bestemming 'Waarde - Archeologie 2' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met uitzondering van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

De aanvrager van een omgevingsvergunning: dient een inventariserend veldonderzoek (IVO) te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van het burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, indien de aanvraag betrekking leidt tot grondroerende werkzaamheden:

a. van 500 m² of meer en;
b. dieper dan 1,0 meter onder peil.

5.2.2 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in lid 5.2.1 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

5.2.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan bouwplannen die voorzien in grondroerende werkzaamheden. Burgemeester en wethouders stellen, indien een Inventariserend veldonderzoek (IVO) daartoe aanleiding geeft, nadere eisen aan bouwplannen die kunnen strekken tot:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

5.3.1 Verbodsregel

Op en onder de in 5.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen over een oppervlakte van meer dan 500 m² in combinatie met werken op een diepte van 1 meter of meer, waartoe onder meer wordt

gerekend het egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
b. het aanbrengen van drainage op een diepte van 1 meter of meer;
c. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen op een diepte van 1 meter of meer.

5.3.2 Uitzondering verbodsregel

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in 5.3.1 is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:

a. het normale onderhoud van wegen, water, groenvoorzieningen en tuinen;
b. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen uitgevoerd door een ter zake deskundige;
d. indien uit archeologisch bureau-onderzoek blijkt dat er ter plaatse sprake is van een negatieve archeologische verwachting.

5.3.3 Weigeringsgrond omgevingsvergunning voor het aanleggen

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden, het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

5.3.4 Onderzoeksplicht

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan slechts worden verleend indien een Inventariserend veldonderzoek (IVO) naar mogelijk aanwezige archeologische waarden in de betrokken gronden heeft plaatsgevonden en waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

5.3.5 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in lid 5.3.4 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

5.3.6 Voorschriften omgevingsvergunning voor het aanleggen

Aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kunnen in het belang van de archeologische waarden de volgende voorschriften worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen te overschrijden:

a. tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, voor zover deze de vrije doorgang van het verkeer niet belemmeren;
b. ten behoeve van stoepen, stoeptreden, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter;
c. ten behoeve van funderingen mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt;
d. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1,5 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een fietspad en 2,2 meter boven een voetpad, voorzover dit fietspad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter.

7.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, balkons, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,5 meter wordt overschreden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de in Hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

8.2 Gebruiksverbod

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 8.1 wordt in elk geval begrepen:

a. standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerwagens en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één kampeerwagen en/of tent per bouwperceel wordt/worden geplaatst en deze niet voor bewoning wordt/worden gebruikt;
b. het opslaan van materialen en voorwerpen behoudens voor zover dit noodzakelijk is

voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

c. het al dan niet ten verkoop opslaan van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorrijtuigen of aanhangwagens, welke bruikbaar en niet aan hun bestemming onttrokken zijn, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
d. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen, anders dan noodzakelijk is voor het normale onderhoud van tuinen en andere onbebouwde terreinen en het onderhoud van watergangen;
e. het gebruik van de woning voor meer dan één huishouden;
f. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning;
g. het gebruiken als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
h. het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken als seksinrichting of voor (straat) prostitutie;
i. het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken als automatenhal/speelhal;
j. het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken als coffeeshop;
k. het gebruik of laten gebruiken van antennedragers, welke primair zijn opgericht voor het dragen van antennes voor reclamedoeleinden;

zulks met uitzondering van:

l. opslag van goederen op eigen perceel ten behoeve van de krachtens het plan toegestane bedrijfsvoering;
m. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering of handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen.

8.3 Doelmatigheidsbepaling

Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning in afwijking van het bepaalde in artikel 8.1 wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, zijn burgemeester en wethouders bevoegd in afwijking van de desbetreffende bepalingen van het plan een omgevingsvergunning te verlenen met dien verstande dat:

a. in het plangebied de volgende bebouwing wordt toegestaan:
    1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum bruto vloeroppervlak van 25 m², alsmede;
    2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, reclameobjecten, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen, bruggen, steigers, duikers en andere waterbouwkundige constructies, mits hiertoe gezamenlijk niet meer dan 2% van de oppervlakte van het totale plangebied wordt aangewend;
b. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de

werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;

c. de in de regels toegestane maximale maten, percentages en bouwhoogten met niet meer dan 10% wordt vergroot voor zover deze noodzakelijk zijn voor een correcte technische uitvoering en/of om te voldoen aan wettelijke regelingen;
d. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan in bedoeld in c, met ten hoogste:
    1. 5 meter worden overschreden ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, antennes en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals zonnepanelen;
    2. 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen en algemene technische ruimten;
    3. de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, luifels, buitentrappen en andere ondergeschikte delen van gebouwen.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
b. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
c. de ruimte tussen bouwwerken;

10.2 Werking wettelijke regelingen

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

10.3 Parkeernormen

10.3.1 Parkeernorm

Het gebruiken en/of bebouwen van gronden is uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen (met bijbehorende eisen voor locatie en inrichting) ten behoeve van (vracht)auto's en overige verkeersvoertuigen en de bijhorende bepalingen omtrent de ontsluiting en bevoorrading zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning. Deze eis geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

10.3.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1.1 indien het voldoen aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het desbetreffende plangebied, mede gezien de omgeving, niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit. Het afwijkingsbesluit moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder geval blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit en een goede parkeersituatie geborgd is.

10.3.3 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aanvullend aan het bepaalde in artikel 3 lid 1.1 ten einde een hogere parkeereis en/of zwaardere eisen ten aanzien van de

bijbehorende bepalingen omtrent de ontsluiting en bevoorrading toe te passen indien het gebruik en/of het bouwplan van het desbetreffende plangebied, mede gezien de omgeving, op overwegende bezwaren stuit. Het besluit tot het stellen van de nadere eis moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder geval blijkt dat de eis noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit en een goede parkeersituatie te borgen.

Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
    a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Bestemmingsplan “Wassenaarseweg tussen 8 en 10, De Zilk”.