

# Bestemmingsplan

Herziening omgevingsplan Bavoterrein



# Bestemmingsplan

## Herziening omgevingsplan Bavoterrein

Projectnummer 462148.100

Revisie 0.0

Datum 9 juli 2021

### Auteur(s)

### Opdrachtgever

NovaformTrebbe

Marconibaan 65

3430 BE Nieuwegein

|                |                      |             |          |
|----------------|----------------------|-------------|----------|
| datum vrijgave | beschrijving revisie | goedkeuring | vrijgave |
| 9 juli 2021    | concept              |             |          |



## Inhoudsopgave

|                    |                                     |           |
|--------------------|-------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleiding</b>                    | <b>5</b>  |
| 1.1                | Aanleiding en doel                  | 5         |
| 1.2                | Herziening verbeelding              | 5         |
| 1.3                | Plangebied                          | 7         |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Juridische planbeschrijving</b>  | <b>9</b>  |
| 2.1                | Inleidende regels                   | 9         |
| 2.2                | Planregels                          | 9         |
| 2.3                | Algemene regels                     | 9         |
| 2.4                | Hogere waarden                      | 10        |
| 2.5                | Overgangs- en slotregels            | 10        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>              | <b>11</b> |
| 3.1                | Uitvoerbaarheid van deze herziening | 11        |
| 3.2                | Economische uitvoerbaarheid         | 11        |
| 3.3                | Maatschappelijke uitvoerbaarheid    | 11        |

## Toelichting

concept bestemmingsplan Herziening omgevingsplan Bavoterrein  
Gemeente Noordwijk  
Projectnummer 462148.100

## Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de aanleiding en het doel van deze herziening van het op 27 september 2018 vastgestelde bestemmingsplan 'Omgevingsplan Bavoterrein' beschreven. Daarna beschrijft dit hoofdstuk in meer detail wat de herziening inhoudt. Tot slot gaat dit hoofdstuk in op het plangebied van deze herziening.

### 1.1 Aanleiding en doel

Ten behoeve van de transformatie van het Bavoterrein in Noordwijkerhout is op 27 september 2018 een zogenoemd Chw-omgevingsplan (bestemmingsplan met verbrede reikwijdte) vastgesteld dat de ontwikkeling van dit terrein tot een hoogwaardige woonwijk mogelijk maakt. Inmiddels is op basis van dat bestemmingsplan begonnen met deze transformatie. Het IMRO-nummer van dat bestemmingsplan is NL.IMRO.0576.OP201600001-0003.

De huidige ontwikkelaar van het Bavoterrein wil graag de stedenbouwkundige (rooi)lijnen die op een eerdere spelregelkaart (2016) voorzien waren in ere herstellen. Het vigerend bestemmingsplan en de beleidsregels die uitleg geven aan dat plan (eveneens op 27 september 2018 vastgesteld) bieden geen ruimte om deze wijzigingen zonder aanpassing van het bestemmingsplan en de beleidsregels mogelijk te maken. Een herziening van deze documenten is daarom noodzakelijk. Concreet verzoekt de ontwikkelaar daarom tot een aantal wijzigingen van:

- De verbeelding van het bestemmingsplan.
- De beleidsregels die uitleg geven aan de regels van het bestemmingsplan.
- De spelregelkaart die de grondslag onder het bestemmingsplan en de beleidsregels vormt.

Deze herziening heeft betrekking op de verbeelding. Met separate besluiten worden de beleidsregels en de spelregelkaart herzien. De volgende paragraaf beschrijft de details van de herziening van de verbeelding.

### 1.2 Herziening verbeelding

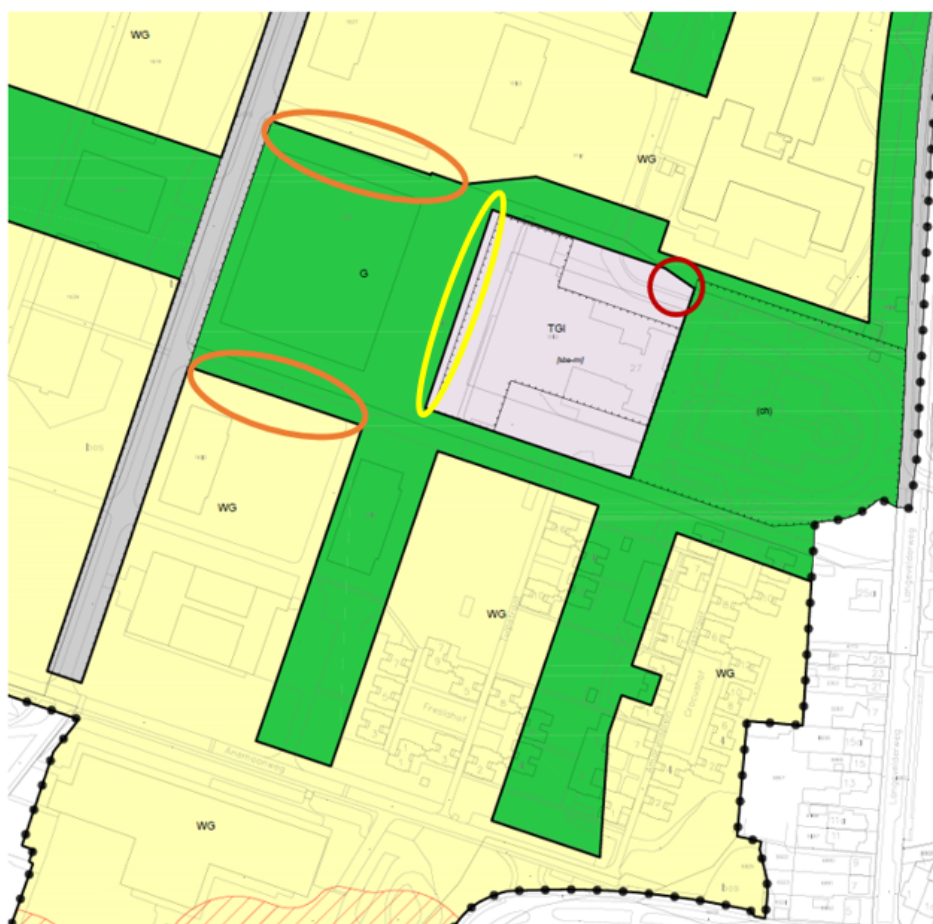
De wijzigingen aan de verbeelding concentreren zich op het hoofdgebouw en de omliggende gronden. Figuur 1.1 toont een uitsnede van de verbeelding van het op 27 september 2018 vastgestelde omgevingsplan. Figuur 1.2 toont de verbeelding van het omgevingsplan dat ter vaststelling van de wijzigingen zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad. De gekleurde cirkels en ovalen op figuur 1.1 geven de locaties van de wijzigingen ten opzichte van de verbeelding van 27 september 2018 aan. Figuur 1.2 toont deze wijzigingen.

De herziening van de verbeelding bestaat uit drie veranderingen:

1. Het haaks maken van de noordoosthoek van de functie 'Transformatiegebied I' (opgenomen voor het hoofdgebouw) om logisch aan te sluiten op het aanduidingsvlak 'cultuurhistorie' dat ten behoeve van de Franse tuin opgenomen is. Deze wijziging is aangegeven door middel van de rode cirkel op figuur 1.1.
2. Het beperkt wijzigen van de groenstructuur achter het hoofdgebouw om uitbreiding van het bouwveld ten zuidwesten van het hoofdgebouw mogelijk te maken en om de groenstructuur zo te bestemmen dat deze exact doorloopt in het verlengde van het

- hoofdgebouw. Dit om de symmetrie van de groenstructuur zoals deze op de spelregelkaart van 2016 ingetekend was te herstellen. Met deze wijziging worden de stedenbouwkundige (rooi)lijnen uit 2016 vertaald naar de verbeelding. De oranje ovalen op figuur 1.1 geven deze wijziging weer.
3. Het aanpassen van de diepte van het bestemmings- en bouwvlak achter het Bavohoofdgebouw zodat ook hier aangesloten wordt bij de stedenbouwkundige (rooi)lijnen uit 2016. Deze wijziging is weergegeven met de gele ovalen op figuur 1.1.

Met uitzondering van de benoemde wijzigingen blijft de verbeelding van het bestemmingsplan zoals die op 27 september 2018 vastgesteld is, ongewijzigd. Dat betekent dat deze herziening geen gevolgen heeft voor de inhoud van de regels van het op 27 september 2018 vastgestelde bestemmingsplan.



*Figuur 1.1: Uitsnede van de op 27 september 2018 vastgestelde verbeelding met locaties van de wijzigingen*



*Figuur 1.2: Uitsnede van de verbeelding met vast te stellen wijzigingen*

### 1.3 Plangebied

Het plangebied van deze herziening is gelijk aan het plangebied van het op 27 september 2018 vastgestelde bestemmingsplan voor het Bavoterrein. De veranderingen die met deze herziening bewerkstelligd worden spitsen zich toe op de in paragraaf 1.2 genoemde wijzigingen. Hoewel het plangebied groter is dan het gebied waar er sprake is van veranderingen is uit oogpunt van consistentie aangesloten bij het plangebied van het op 27 september 2018 vastgestelde Chw-bestemmingsplan.

concept bestemmingsplan Herziening omgevingsplan Bavoterrein  
Gemeente Noordwijk  
Projectnummer 462148.100

## **Hoofdstuk 2 Juridische planbeschrijving**

De regels van deze herziening zijn verdeeld over drie hoofdstukken in de regels van dit bestemmingsplan. De navolgende paragrafen lichten de inhoud van deze hoofdstukken toe.

### **2.1 Inleidende regels**

De inleidende regels vormen het eerste hoofdstuk van de regels van deze herziening. Deze inleidende regels bestaan uit de begripsbepalingen, wijze van meten en de doelstelling. Ten opzichte van het 'Omgevingsplan Bavoterrein' worden de wijze van meten en de doelstelling niet gewijzigd. De wijzigingen aan de begripsbepalingen worden in de volgende alinea toegelicht.

Artikel 1 bevat de begripsbepalingen die van belang zijn voor deze herziening. In dit artikel zijn slechts begripsbepalingen opgenomen voor 'plan' en 'bestemmingsplan', zodat duidelijk is wat hiermee in de regels wordt bedoeld. Ten aanzien van de begripsbepaling van 'plan' wordt opgemerkt dat er begripsbepalingen opgenomen zijn van zowel het moederplan (het op 27 september 2018 vastgestelde bestemmingsplan 'Omgevingsplan Bavoterrein') als deze herziening. De overige begripsbepalingen die van belang zijn voor de interpretatie van de regels zijn opgenomen in het op 27 september 2018 vastgestelde bestemmingsplan 'Omgevingsplan Bavoterrein'. Deze begrippen hoeven daarom niet in artikel 1 van deze herziening opgenomen te worden.

### **2.2 Planregels**

Met deze herziening worden de plangeregels zoals die opgenomen zijn in het 'Omgevingsplan Bavoterrein' niet gewijzigd.

### **2.3 Algemene regels**

Het eerste artikel in de algemene regels heeft als doel om misbruik van de bouwregels te voorkomen. Het artikel (artikel 4) dat de antidubbeltelbepaling bevat, bepaalt dat gronden die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Het doel van deze bepaling is voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Deze regel is onder de huidige wetgeving voorgeschreven in de Bro.

Artikel 5 bevat het toepassingsbereik. Dit artikel bepaalt dat alleen de verbeelding van het 27 september 2018 vastgestelde plan gewijzigd wordt. De regels van dat plan worden met deze herziening niet gewijzigd. Daarbij zijn de wijzigingen aan de verbeelding beperkt tot de wijzigingen die behandeld worden in paragraaf 1.2 van deze toelichting. Behoudens die wijzigingen laat deze herziening het op 27 september 2018 vastgestelde bestemmingsplan volledig intact, ook dat is vastgelegd in het toepassingsbereik.

## **2.4 Hogere waarden**

Met deze herziening worden de plangeregels zoals die opgenomen zijn in het 'Omgevingsplan Bavoterrein' niet gewijzigd.

## **2.5 Overgangs- en slotregels**

Hoofdstuk 5 van de regels van deze herziening bevat de overgangs- en slotregels en bestaat uit twee artikelen:

- Artikel 6 bevat het overgangsrecht. In deze herziening is het overgangsrecht opgenomen zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.
- Artikel 7 bevat de slotregel. In deze regel is aangegeven hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

## **Hoofdstuk 3      Uitvoerbaarheid**

Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid van deze herziening. Gelet op de beperkte wijzigingen die deze herziening aanbrengt in het moederplan en de beperkte gevolgen van de herziening voor de fysieke leefomgeving, wordt de behandeling van de uitvoerbaarheid beperkt gehouden.

### **3.1      Uitvoerbaarheid van deze herziening**

Deze herziening maakt de wijziging van enkele bestemmings- en bouwvlakken mogelijk zodat bij de ontwikkeling van het Bavoterrein weer uitgegaan kan worden van de stedenbouwkundige (rooi)lijnen uit de eerste spelregelkaart die door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Noordwijkerhout vastgesteld was. Gelet op de beperkte omvang van deze wijzigingen is een uitgebreide beleidstoetsing niet aan de orde.

Het gemeentelijk beleid gaat uit van de ontwikkeling van het Bavoterrein tot een hoogwaardige en duurzame woonwijk. Met deze herziening wordt dit beleid niet gewijzigd. De herziening zorgt er juist voor dat bij de ontwikkeling van het Bavoterrein teruggegrepen kan worden naar de bestemmings- en bouwvlakken zoals die voorzien waren voor vaststelling van het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Bavoterrein'. Het gaat om wijzigingen op details die vanwege hun kleinschalige karakter geen afbreuk doen aan het karakter van het bouwplan waarin behoud van de ruimtelijke dragers van het Bavoterrein als uitgangspunt is genomen.

Met deze herziening wordt voor de in paragraaf 1.2 genoemde bestemmings- en bouwvlakken teruggegrepen naar de situatie zoals die voorzien was in eerdere versies van dit bestemmingsplan. De planologische en milieuhygiënische aspecten van die situatie zijn reeds beschouwd. Dit bestemmingsplan maakt daarnaast geen nieuwe ontwikkelingen nodig en heeft daarom geen (negatieve) ruimtelijke effecten. Om die reden zijn geen planologische of milieuhygiënische onderzoeken nodig.

### **3.2      Economische uitvoerbaarheid**

Het Bavoterrein wordt ontwikkeld door een private partij. Die partij had het Bavoterrein al in eigendom toen het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Bavoterrein' op 27 september 2018 vastgesteld werd. Voorafgaand aan die vaststelling is een anterieure overeenkomst met die partij gesloten. In die anterieure overeenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over kostenverhaal. Gelet op het voorgaande hoeft er voor deze herziening geen exploitatieplan opgesteld te worden en is de economische uitvoerbaarheid van de herziening geborgd.

### **3.3      Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Een conceptversie van het ontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gestuurd naar de relevante vooroverlegpartners van de gemeente Noordwijk. Na eventuele verwerking van de vooroverlegreacties wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. Tijdens die periode kan eenieder een zienswijze indienen. Ingediende zienswijzen worden samengevat en beantwoord en indien nodig verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

