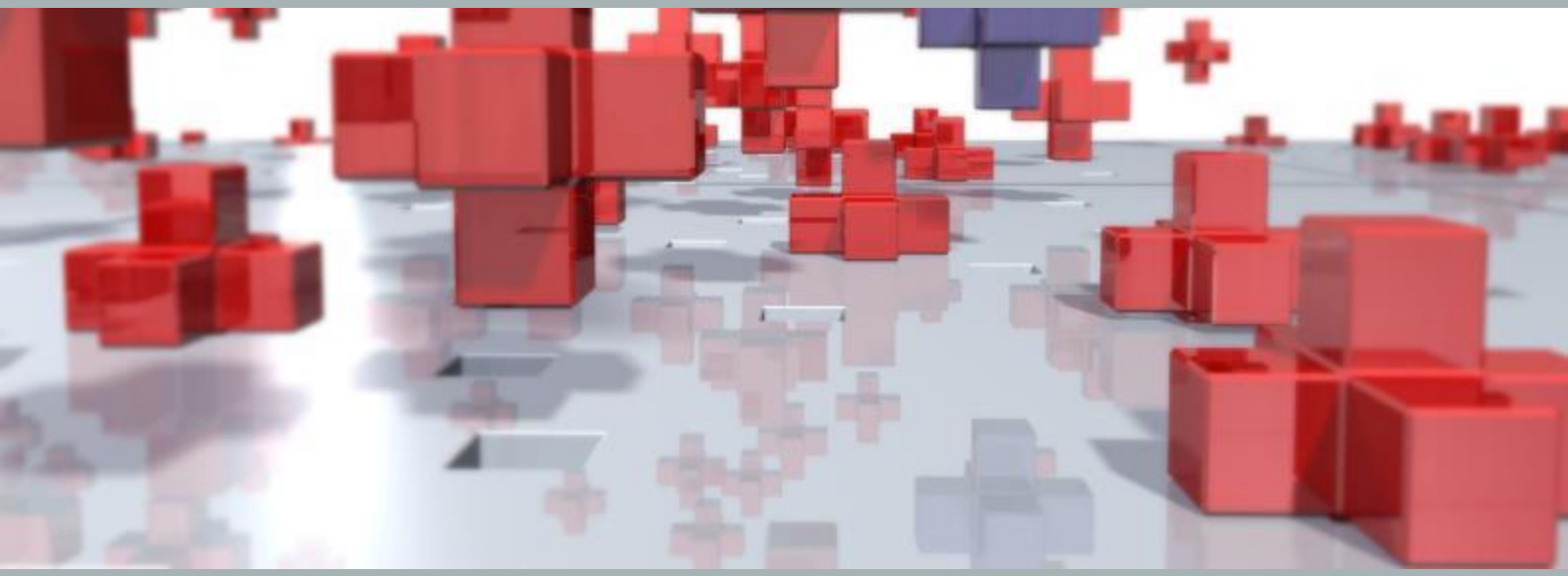
Paraplubestemmingsplan Gebruik Woningen Noordwijk

Gemeente Noordwijk

Ontwerp



Ruimte om *in* te leven

Paraplubestemmingsplan Gebruik Woningen Noordwijk

Gemeente Noordwijk

Ontwerp

Rapportnummer:	P03622
IMRO-identificatienummer:	Nl.IMRO.0575.BPPLUGebruikwoning-ON02
Datum:	15 december 2021
Opdrachtgever:	Gemeente Noordwijk
Projectteam BRO:	JRi, JvdA, JEr
Concept:	mei 2021
Ontwerp:	juni 2021, december 2021
Vaststelling:	
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

BRO
Ruimte om *in* te leven

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING **4**
1.1 Aanleiding 4
1.2 Plangebied 5
1.3 Vigerende ruimtelijke plannen 6
1.4 Leeswijzer 6

2.BELEIDSKADER **7**
2.1 Rijksbeleid 7
2.2 Provinciaal beleid 9
2.2.1 Omgevingsvisie 9
2.2.2 Programma Ruimte 10
2.2.3 Omgevingsverordening 11
2.3 Regionaal beleid 13
2.3.1 Regionale Structuurvisie 2020 Holland-Rijnland 13
2.3.2 Regionale Woon Agenda Holland Rijnland 2017 13
2.4 Gemeentelijk beleid 14
2.4.1 Omgevingsvisie Noordwijk 2030 14
2.4.2 Noordwijkse Woonagenda 2016-2020 15
2.4.3 Welstandsnota Noordwijk 2019 16
2.4.4 Beleidsnotitie Gebruik Woningen 17
2.4.5 Toekomstvisie Noorwijk **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

3.PLANBESCHRIJVING **20**
3.1 Paraplubestemmingsplan ‘Huisvesting Noordwijk’ 20
3.2 Planologisch strijdig gebruik en overgangsrecht 27

4.OMGEVINGSASPECTEN **29**
4.1 Verkeer en parkeren 29
4.1.1 Toetsingskader 29
4.1.2 Onderzoek 29
4.1.3 Conclusie 30
4.2 Geluid 30
4.2.1 Toetsingskader 30
4.2.2 Onderzoek 31
4.2.3 Conclusie 31
4.3 Luchtkwaliteit 31
4.3.1 Toetsingskader 31

4.3.2 Onderzoek 32
4.3.3 Onderzoek 32
4.4 Bedrijven en milieuzonering 32
4.4.1 Toetsingskader 32
4.4.2 Onderzoek 33
4.4.3 Conclusie 33
4.5 Geur agrarisch 33
4.5.1 Toetsingskader 33
4.5.2 Onderzoek 34
4.5.3 Conclusie 34
4.6 Kabels en leidingen 34
4.7 Externe veiligheid 34
4.7.1 Toetsingskader 34
4.7.2 Onderzoek 35
4.7.3 Conclusie 35
4.8 Ecologie 35
4.8.1 Toetsingskader 35
4.8.2 Onderzoek 37
4.8.3 Conclusie 37
4.9 Bodem 37
4.9.1 Toetsingskader 37
4.9.2 Onderzoek 37
4.9.3 Conclusie 38
Het aspect bodem zorgt niet voor belemmeringen. 38
4.10 Water 38
4.10.1 Toetsingskader 38
4.10.2 Onderzoek 38
4.10.3 Conclusie 38
Het aspect water zorgt niet voor belemmeringen. 38
4.11 Archeologie 38
4.11.1 Toetsingskader 38
4.11.2 Onderzoek 39
4.11.3 Conclusie 39
4.12 Cultuurhistorie 39
4.12.1 Toetsingskader 39
4.12.2 Onderzoek 39
4.12.3 Conclusie 40
4.13 Toetsing Besluit m.e.r. 40

5.JURIDISCHE PLANOPZET 41
5.1 Inleiding 41
5.2 Verbeelding 41
5.3 Regels 42

6.UITVOERBAARHEID **43**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 43
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 43
6.2.1 Vooroverleg 43
6.2.2 Inspraak 44
6.2.3 Vaststellingsprocedure 44

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Recreatieve verhuur van woningen met een woonbestemming is de laatste jaren erg in trek. Met name in toeristische gebieden zoals in grote steden en kustplaatsen heeft deze vorm van recreatieve verhuur een grote vlucht genomen. Ook in Noordwijk is deze ontwikkeling merkbaar. Steeds vaker worden woningen recreatief gebruikt of verhuurd. Dit heeft effecten op de woningmarkt. Woningen die recreatief (toeristisch) worden gebruikt worden onttrokken aan de woningvoorraad, zijn niet beschikbaar voor woningzoekenden en beperken de doorstroming.

Naast de overlast als gevolg van de toeristische verhuur van woningen worden ook (overlast)situaties in woonwijken gemeld over woningen die worden (onder)verhuurd (via kamerverhuur) dan wel over woningen waarin meerdere huishoudens woonachtig zijn. Er ontstaan gevolgen voor de leefbaarheid, parkeerdruk en sociale cohesie in woonwijken en complexen. De situatie verschilt per kern. Zo speelt de toeristische verhuur vooral in de kernen Noordwijk aan Zee en in Noordwijk Binnen. Bewoning van woningen door meerdere huishoudens doet zich vooral voor in de kernen Noordwijk aan Zee en Noordwijk Binnen.

Mede op basis van jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is shortstay (voor arbeidsmigranten en expats) en kamergewijze bewoning in het overgrote deel van het grondgebied van de gemeente Noordwijk rechtstreeks toegestaan. Er dient volgens deze jurisprudentie namelijk een ruime uitleg te worden gehanteerd van wat onder wonen verstaan wordt bij toetsing van initiatieven. Dat betekent dat ook kamergewijze bewoning en shortstay op dit moment onder de noemer ‘wonen’ vallen.

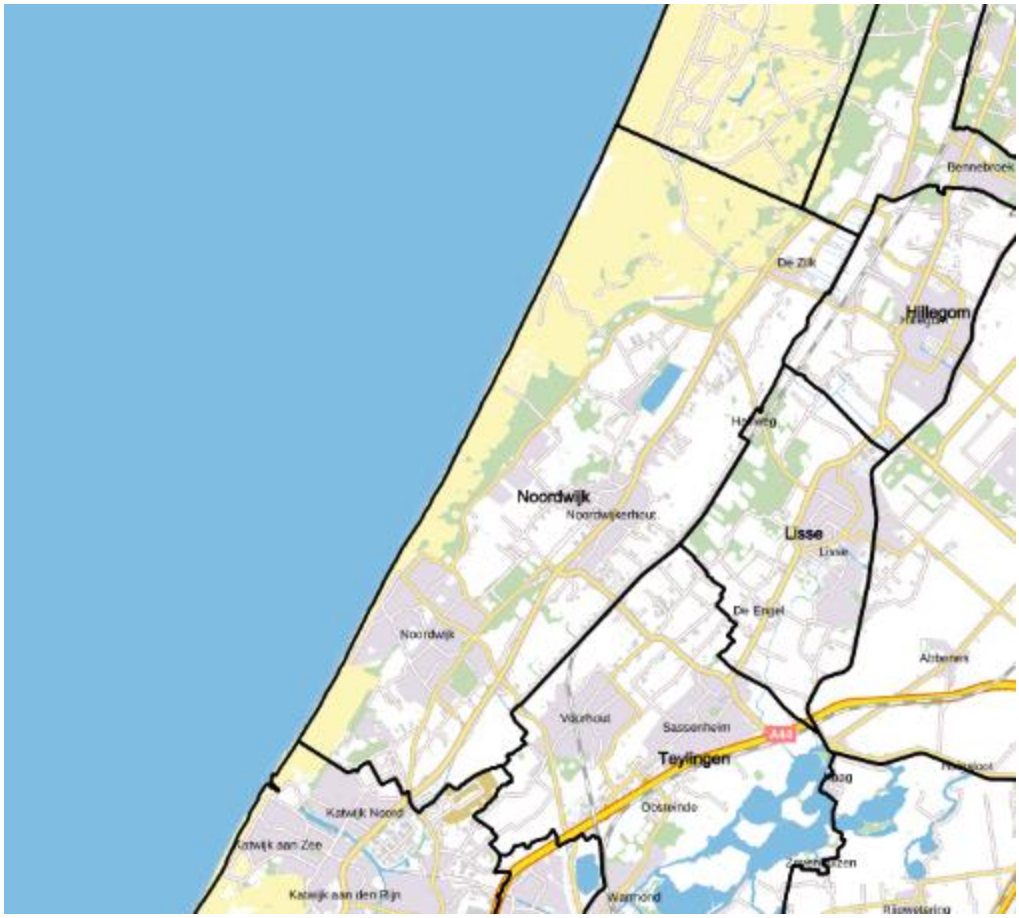
Bovenstaande ontwikkelingen en signalen zijn aanleiding geweest voor het opstellen van beleid voor het gebruik van woningen. Op 16 februari 2021 heeft de raad van de gemeente Noordwijk daarom de beleidsnotitie ‘Gebruik Woningen’ vastgesteld. In de nota is aangeven dat het beleid verder uitgewerkt wordt in een paraplubestemmingsplan en de verordening Beheer Woningvoorraad. Voorliggend paraplubestemmingsplan vormt één van de uitwerkingen van de beleidsnotitie ‘Gebruik Woningen’ en omvat definities en regelingen om te kunnen sturen op het gebruik van woningen en aan wonen gerelateerd passend nevengebruik. Het onderwerp shortstay valt buiten het bereik van deze regeling, aangezien hiervoor separaat beleid wordt opgesteld op basis waarvan nieuwe plannen individueel worden beoordeeld.

Het bestemmingsplan heeft mede tot doel te komen tot heldere regelgeving om zo al het gebruik anders dan waarvoor de woning is bestemd tegen te gaan. Hierbij gaat het niet alleen om structurele toeristische verhuur en gebruik van woningen maar ook om andere (tijdelijk) verblijfsvormen zoals het verblijf van meerdere personen, niet zijnde één huishouden, in een woning. Zo wordt vakantieverhuur van de eigen woning tot 30 dagen per kalenderjaar) toegestaan en wordt een zone aangewezen waar een tweede woning voor eigen gebruik wordt toegestaan. Eenduidige en transparante regelgeving met als doel de negatieve bijverschijnselen te voorkomen en het onrechtmatig gebruik van woningen waar nodig aan te pakken.

1.2 Plangebied

Voorliggend bestemmingsplan betreft een overkoepelend paraplubestemmingsplan voor die delen van het plangebied waar op dit moment een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan van toepassing is. Het plangebied betreft om die reden het gehele grondgebied van de gemeente Noordwijk.

In figuur 1 is de begrenzing van het plangebied indicatief weergegeven. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding, welke juridisch bindend is.



Figuur 1: Indicatieve begrenzing plangebied, gevormd door gemeentegrens gemeente Noordwijk (bron: PDOK Viewer/CBS).

1.3 Vigerende ruimtelijke plannen

In het plangebied gelden momenteel diverse ruimtelijke plannen. Deze plannen zijn onderliggend aan onderhavig paraplubestemmingsplan en in beginsel nog steeds van toepassing. Onderhavig paraplubestemmingsplan betreft een partiële herziening van deze plannen op bepaalde onderdelen. In dit geval betreft het de regels rondom het gebruik van woningen. Hierbij worden de diverse ruimtelijke plannen welke gelegen zijn binnen de planbegrenzing van het paraplupbestemmingsplan aangepast of aangevuld met specifieke regels en/of aanduidingen met betrekking tot het thema/de thema's waarop dit paraplubestemmingsplan ziet. Voor het overige blijven de desbetreffende ruimtelijke plannen van kracht. Alleen die onderdelen van deze plannen waarover expliciet iets over wordt gezegd in de planregels van onderhavig paraplubestemmingsplan worden hierbij dus gewijzigd of aangevuld.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin relevant rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid wordt beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in diverse milieukundige en planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 en 5 is de (juridische) toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht. Tevens vindt een toetsing van dit plan aan dit beleid plaats.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Dienstenrichtlijn

Op 28 december 2006 is de Dienstenrichtlijn (Richtlijn 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2006 betreffende diensten op de interne markt) in werking getreden. Het doel van de Dienstenrichtlijn is om belemmerende regelgeving, administratieve lasten en hoge kosten voor dienstverleners weg te nemen of te verminderen. Als onderdeel daarvan bevat de Dienstenrichtlijn regels die van toepassing zijn op overheden bij het formuleren van eisen en het vormgeven van vergunningsstelsels die van invloed zijn op de toegang tot of de uitoefening van een dienstenactiviteit.

Voor ieder algemeen verbindend voorschrift, beleidsregel of vergunningstelsel dient te worden nagegaan of deze betrekking heeft op de toegang tot of de uitoefening van een dienst die onder de Dienstenrichtlijn valt. Dat zal snel het geval zijn, omdat de Dienstenrichtlijn van toepassing is op alle diensten van dienstverrichters (natuurlijke personen of rechtspersonen) die in een lidstaat zijn gevestigd, tenzij deze zijn uitgezonderd van de richtlijn in een limitatieve opsomming. Het begrip ‘dienst’ is breed en omvat elke economische activiteit, anders dan in loondienst, die gewoonlijk tegen vergoeding geschiedt. Dat betekent dat de Dienstenrichtlijn een enorm brede reikwijdte heeft. Zo is al geruime tijd duidelijk dat de regering ervan uitgaat dat eisen in ruimtelijke voorschriften, zoals in bestemmingsplannen, die zien op de toegang tot of uitoefening van dienstverlening, zoals eisen met betrekking tot horeca, terrasvergunningen et cetera, beoordeeld moeten worden in het licht van de Dienstenrichtlijn.

Voor in ruimtelijke voorschriften opgenomen beperkingen kunnen onder de Dienstenrichtlijn twee verschillende regimes gelden. Het eerste regime is neergelegd in artikel 14, aanhef en onder 5 Dienstenrichtlijn. Elke eis die een beperking inhoudt en waarmee uitsluitend economische doelen worden nagestreefd, is simpelweg verboden. Gelet op artikel 1.1.2 Bro geldt in het Nederlandse ruimtelijke ordeningsrecht al de voorwaarde dat met ruimtelijke voorschriften geen economische doelen kunnen worden nagestreefd. Er moeten derhalve ruimtelijke motieven aanwezig zijn. Uit de rechtspraak blijkt dat het verbod van artikel 14 Dienstenrichtlijn niet geldt, indien in de onderbouwing en de motivering van de brancheringsregeling wordt gewezen op ruimtelijke belangen die daaraan ten grondslag hebben gelegen of indien wordt toegelicht dat aan de regeling geen economische doelen ten grondslag liggen.

Relevanter is het tweede in de Dienstenrichtlijn opgenomen regime, dat is neergelegd in artikel 15, derde lid van deze richtlijn. Die bepaling luidt als volgt:

> *De lidstaten controleren of de in lid 2 bedoelde eisen aan de volgende voorwaarden voldoen:*
> *a) discriminatieverbod: de eisen maken geen direct of indirect onderscheid naar nationaliteit of, voor vennootschappen, de plaats van hun statutaire zetel;*

b) noodzakelijkheid: de eisen zijn gerechtvaardigd om een dwingende reden van algemeen belang[1];
c) evenredigheid: de eisen moeten geschikt zijn om het nagestreefde doel te bereiken; zij gaan niet verder dan nodig is om dat doel te bereiken en dat doel kan niet met andere, minder beperkende maatregelen worden bereikt.

De eisen waaruit een beperking voortvloeit voor het vestigen of het uitoefenen van een dienstenactiviteit moeten aan een evaluatie worden onderworpen dient te blijken of voldaan wordt aan bovenstaande eisen. Allereerst is er geen sprake van discriminatie, omdat de nadere inkadering van de gebruiksmogelijkheden algemeen geldend – en daarmee niet afhankelijk van de nationaliteit of vestigingsplaats van de dienstverlenende persoon – is.

Doorwerking plangebied
Onderhavig paraplubestemmingplan kadert bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen nader in. Met dit plan wordt geregeld dat de gemeente regie kan voeren met betrekking tot aan wonen gerelateerd passend nevengebruik en het gebruiken van woningen voor vakantieverhuur, alsmede het binnen een specifieke zone toestaan van het gebruiken van een eigen tweede woning (voor recreatief gebruik). Met betrekking tot het verlenen van diensten worden de mogelijkheden voor het (neven)gebruik van woningen als volgt ingekaderd:
1. Bed & Breakfast tot maximaal vier personen bij ligging in een kern of acht personen bij ligging in het landelijke gebied/buitengebied;
2. vakantieverhuur tot maximaal 30 dagen;
3. kamergewijze verhuur tot maximaal twee personen;
4. shortstay en bedrijfsmatige kamerverhuur worden aangemerkt als strijdig gebruik;
5. recreatief gebruik van een eigen woning is enkel rechtstreeks toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - recreatiewoning eigen gebruik'.

Bovenstaande inkadering is niet strijdig met de Dienstenrichtlijn. Er is allereerst geen sprake van discriminatie, aangezien de regels uit onderhavig plan gelden voor eenieder. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen afkomst of vestigingsplan van natuurlijke of rechtspersonen. Ten tweede sprake van noodzakelijkheid (dwingende redenen van openbaar belang), omdat middels onderhavig plan oneigenlijk gebruik van woningen en onrechtmatige woningonttrekking kan worden tegengegaan. Hiermee worden negatieve effecten op de woningmarkt tegengegaan. Reguleren betekent bovendien dat er afweging en sturing kunnen plaatsvinden, zodat niet zomaar ongewenste situaties ontstaan in situaties waarin woningen op een andere manier gebruikt worden dan voor permanente bewoning door maximaal één huishouden. Dergelijke situaties kunnen ontstaan door bijvoorbeeld verkeerseffecten, parkeerhinder of andersoortige hinder voor omwonenden. Tot slot is van belang dat er sprake is van evenredigheid. De gesignaleerde negatieve effecten met betrekking tot de woningmarkt en hinder kunnen niet worden bereikt met minder beperkende maatregelen. Door Bed & Breakfast, vakantieverhuur en kamergewijze verhuur tot maximaal twee personen onder voorwaarden rechtsreeks toe te staan, wordt de mate waarin de maatregelen van onderhavig plan beperkend zijn zo klein als redelijkerwijs noodzakelijk is gemaakt.

[1] Dwingende redenen van openbaar belang is in artikel 8, onderdeel 8, van de Dienstenrichtlijn als volgt gedifinieerd: *redenen die als zodanig zijn erkend in de rechtspraak van het Hof van Justitie; waaronder de volgende gronden: openbare orde, openbare veiligheid, staatsveiligheid, volksgezondheid, handhaving van het financiële evenwicht van het socialezekerheidsstelsel, bescherming van consumenten, afnemers van diensten en werknemers, eerlijkheid van handelstransacties, fraudebestrijding, bescherming van het milieu en het stedelijk milieu, diergezondheid, intellectuele eigendom, behoud van het nationaal historisch en artistiek erfgoed en doelstellingen van het sociaal beleid en het cultuurbeleid*.

2.1.2 Overig rijksbeleid

Met dit paraplubestemmingsplan wordt het gemeentelijke beleid van Noordwijk omtrent het al dan niet toestaan van diverse woonvormen juridisch-planologisch vertaald. Er worden geen rechtstreekse planologische mogelijkheden tot toevoeging van woningen mogelijk gemaakt. Gezien de aard van het plan zijn er geen rijksbelangen in het geding. Voorts worden geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen met het plan mogelijk gemaakt.

2.2 Provinciaal beleid

Provincie Zuid-Holland heeft haar beleid en regelgeving vastgelegd in een omgevingsvisie, een omgevingsverordening en het Programma Ruimte. De omgevingsvisie bevat het strategische beleid voor de fysieke leefomgeving. Het ruimtelijk relevante operationele beleid is opgenomen in het Programma Ruimte. De verplichtingen die gelden voor ruimtelijke plannen van de provincie of lagere overheden zijn opgenomen in een omgevingsverordening.

2.2.1 Omgevingsvisie

De omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland, de 'Omgevingsvisie Zuid-Holland', is vastgesteld op 20 februari 2019. Deze omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur
   De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:
   - het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hov(hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
   - de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
   - het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
   - de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
   - de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
   - het bodem- en watersysteem;
   - energie.

   In aanvulling hierop toont de ruimtelijke hoofdstructuur van de ondergrond indicatief de ruimtelijke situatie van de ondergrond.

2. Ambities en sturing
   De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.
   De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:
   - naar een klimaatbestendige delta;
   - naar een nieuwe economie: the next level;
   - naar een levendig meerkernige metropool;
   - energievernieuwing;

- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

3. Omgevingskwaliteit
   Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:
   - een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken;
   - een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit;
   - een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

4. Beleidskeuzes
   De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (zie Omgevingsvisie Zuid Holland).

Doorwerking plangebied
Met dit paraplubestemmingsplan worden in beginsel geen nieuwe woningen (of andere hoofdfuncties) toegestaan. Daarentegen worden bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen nader ingekaderd. Met dit plan wordt geregeld dat de gemeente regie kan voeren met betrekking tot aan wonen gerelateerd passend nevengebruik en het gebruiken van woningen voor vakantieverhuur, alsmede het binnen een specifieke zone toestaan van het gebruiken van een eigen tweede woning (voor recreatief gebruik). Daarmee voorziet het plan zelf niet in nieuwe ontwikkelingen. Om die reden is er geen sprake van strijdigheid met de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

2.2.2 Programma Ruimte

In het Programma Ruimte is het strategische beleid uit de Visie Ruimte en Mobiliteit vertaald naar operationeel beleid en is aangegeven welke mix aan instrumenten de provincie voornemens is om in te zetten en aan wil bieden om deze doelen te realiseren. Op 15 februari 2019 is de geconsolideerde versie van het Programma Ruimte in werking getreden.

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De provincie wil bevorderen dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. De gemeenten stemmen de geplande opgave met behulp van actuele regionale visies voor in ieder geval wonen en kantoren af met andere gemeenten in de regio.

Bij het bepalen van de regionale behoefte voor wonen gelden de kwantitatieve en kwalitatieve gegevens van de actuele Woningbehoefteraming (WBR) en Bevolkingsprognose (BP) per gebied die worden beschreven in het Programma ruimte, alsmede eventuele afspraken over het accommoderen van een bovenregionale behoefte. De behoefteramingen geven een bandbreedte aan en worden driejaar-

lijks geactualiseerd. Regio's geven hieraan invulling via regionale woonvisies. Aanvullend kan het Programma Ruimte ook kwalitatieve- en locatiecriteria formuleren als uitgangspunten voor de regionale visies.

De provincie heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de Verordening Ruimte (inmiddels Omgevingsverordening Zuid-Holland). De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt een belangrijk handvat in de fase van regionale visievorming. Als de visies voor wonen en kantoren voldoen aan de behoefteramingen, de locatiekeuzes en kwalitatieve uitgangspunten, zullen Gedeputeerde Staten de visies formeel aanvaarden en beoordeelt de provincie niet langer individuele bestemmingsplannen die overeenkomen met deze regionale visies. Als het plan qua regionale behoefteraming past in een actuele regionale visie die de instemming heeft van Gedeputeerde Staten, is daarmee voldaan aan de eerste trede van de Ladder. Gedeputeerde Staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de Ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. Voor aanpassing en het afronden van de regionale visies voor wonen en kantoren geldt als uiterste termijn 1 juli 2019. Nieuwe verstedelijking moet passen in regionale visies en de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit (inmiddels Omgevingsvisie Zuid-Holland) en andere in de visie en verordening aangegeven ruimtelijke kaders. Tevens moet nieuwe verstedelijking passen binnen wettelijke voorschriften.

Doorwerking plangebied
Met dit paraplubestemmingsplan worden in beginsel geen nieuwe woningen (of andere hoofdfuncties) toegestaan. Daarentegen worden bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen nader ingekaderd. Met dit plan wordt geregeld dat de gemeente regie kan voeren met betrekking tot het gebruiken van woningen, waaronder passend geacht nevengebruik. Daarmee voorziet het plan zelf niet in nieuwe ontwikkelingen. Het plan is hierdoor in overeenstemming met het Programma Ruimte.

2.2.3 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Zuid-Holland is vastgesteld op 20 februari 2019. In deze verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De provinciale omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van het provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de omgevingsvisie. In zekere zin vormt deze verordening een aanvulling op de provinciale omgevingsvisie, aangezien het in deze visie geformuleerde beleid in de verordening wordt gecomplementeerd met toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in artikel 6.10 van de verordening, om het provinciale belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

In artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

a) de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
b) indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.'

Ruimtelijke kwaliteit
In artikel 6.9 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland is opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:
a) de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
b) als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
    1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
    2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;
c) als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
    1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
    2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Doorwerking plangebied
Met dit paraplubestemmingsplan worden in beginsel geen nieuwe woningen (of andere hoofdfuncties) toegestaan. Bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen worden daarentegen nader ingekaderd. Met dit planinitiatief wordt enkel geregeld dat de gemeente meer regie kan voeren met betrekking tot het aspect wonen en de huisvesting van arbeidsmigranten. Daarmee is dit plan consoliderend van aard. Hierdoor is het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk. Dit plan is in overeenstemming met de provinciale omgevingsverordening en voldoet daarmee eveneens aan het provinciaal beleid.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionale Structuurvisie 2020 Holland-Rijnland

Op 24 juni 2009 heeft het Algemeen Bestuur de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld. Op 28 maart 2012 is door het Algemeen Bestuur ingestemd met de eerste partiële herziening.

De structuurvisie van de regio Holland-Rijnland is de toekomstvisie op de ruimtelijke kwaliteit en ontwikkeling van de regio tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De visie gaat in op het behouden en versterken van haar kwaliteiten, zoals de hoge landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de regio en de ruimtelijke structuur gebaseerd op een compacte historische centrumstad, een stedelijke kern midden in het Groene Hart, de vele hechte dorpen en de groene omgeving. De structuurvisie kent zeven kernpunten, te weten:

1. Holland-Rijnland als een topwoonregio;
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
3. concentratie stedelijke ontwikkeling;
4. groenblauwe kwaliteit staat centraal;
5. het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open;
6. twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;
7. verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Doorwerking plangebied

Met dit paraplubestemmingsplan worden in beginsel geen nieuwe woningen (of andere hoofdfuncties) toegestaan. Bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen worden daarentegen nader ingekaderd. Met dit plan wordt geregeld dat de gemeente regie kan voeren met betrekking tot aan wonen gerelateerd passend nevengebruik en het gebruiken van woningen voor vakantieverhuur, alsmede het binnen een specifieke zone toestaan van het gebruiken van een eigen tweede woning (voor recreatief gebruik). Daarmee voorziet het plan zelf niet in nieuwe ontwikkelingen. Dit initiatief is derhalve in overeenstemming met de Regionale Structuurvisie 2020 Holland-Rijnland.

2.3.2 Regionale Woon Agenda Holland Rijnland 2017

In de Regionale Woon Agenda 2017 'Kwaliteit voor kwantiteit' voor de regio Holland Rijnland (vastgesteld op 14 maart 2018) is de kwalitatieve koers voor woningmarkt op regionaal, subregionaal en lokaal niveau geschetst. De regionale woonagenda helpt gemeenten bij de afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio en vormt een onderbouwing voor plannen in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

In de regio Holland Rijnland is snel vraag naar meer woningen die kwalitatief aansluiten bij de veranderende bevolkingssamenstelling. Om aan deze ambitie te kunnen voldoen en tegelijkertijd de woonaantrekkelijkheid van de regio te behouden, in te kunnen blijven spelen op de behoefte en verdringing van kwetsbare groepen op de woningmarkt te voorkomen, heeft de regio Holland Rijnland 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.

Doorwerking plangebied

Met dit paraplubestemmingsplan worden in beginsel geen nieuwe woningen (of andere hoofdfuncties) toegestaan. Bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen worden daarentegen nader ingekaderd. Met dit plan wordt geregeld dat de gemeente regie kan voeren met betrekking tot aan wonen gerelateerd passend nevengebruik en het gebruiken van woningen voor vakantieverhuur, alsmede het binnen een specifieke zone toestaan van het gebruiken van een eigen tweede woning (voor recreatief gebruik). Daarmee voorziet het plan zelf niet in nieuwe ontwikkelingen. Daarmee is dit plan consoliderend van aard. Om die reden is er geen sprake van strijdigheid met de Regionale Woon Agenda Holland Rijnland 2017. Het tegenovergestelde is het geval: er wordt een bijdrage geleverd aan het bereiken van de doelstellingen uit de hierboven genoemde keuzes 3, 4 en 5.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Omgevingsvisie Noordwijk 2030

Op 12 oktober 2017 is door de gemeenteraad van Noordwijk[2] de Omgevingsvisie Noordwijk 2030 'Noordwijk voor elkaar' vastgesteld. De visie geeft een beeld van hoe Noordwijk zich verder wil ontwikkelen richting 2030: Noordwijk, energieke 7-sterrenkustgemeente.

De leidende principes van de visie zijn:
1. Duurzaamheid;
2. Behoud van het overwegend dorpse karakter met menselijk maat;
3. Streven naar hoge ruimtelijke kwaliteit en versterking van de sociaal-economische vitaliteit.

Deze principes komen uitvoeriger terug in de 7 sterren en de daarbij geformuleerde ambities. Bij het afwegen van nieuwe initiatieven zijn de centrale visie en de bijdrage aan de versterking van een of meer sterren leidend. De energieke 7-sterren zijn:
1. Energieke, zelfredzame en betrokken samenleving met een actief verenigingsleven, krachtig vrijwilligersnetwerk en een levendig cultureel klimaat.
2. Hoogstaande sportbeoefening en –beleving in een gezonde omgeving.
3. Sfeervolle dorpskernen: de kustzone Noordwijk aan Zee, met name de zee, het strand, de duinstrook en de Koningin Wilhelmina Boulevard (gezelligheid, cultuur, beleving, grandeur, authenticiteit, toerisme, congres).
4. Aantrekkelijke onderscheidende leefomgeving met een overwegend dorps karakter: versterkt Noordwijkse DNA en biedt ruimte voor vernieuwende woon-, werk-, vrijetijd-, en zorg/gezondheidsconcepten voor een grote diversiteit aan doelgroepen.
5. Rijke natuur, mooi landschap en vitale Greenport: genieten van rust en reuring, routes, omgeving, biodiversiteit en ontwikkeling van een duurzame agrarische sector.

[2] Deze visie is vastgesteld door de gemeenteraad van de oude gemeente Noordwijk en niet van toepassing op het grondgebied van de oude gemeente Noordwijkerhout.

6. Uitstekend bereikbaar vanuit de hele Randstad, in het bijzonder de kustzone.
7. Veelzijdige economie en toerisme met innovatief ondernemersklimaat: sterke clusters (zorg, space en toerisme), participatie in Greenport, ontwikkelde wijkeconomie, succesvolle starters en kennis/onderwijs.

Duurzaamheid vormt de rode draad bij alle 7 sterren. Noordwijk heeft de ambitie om een duurzame gemeente te worden. De komende jaren wil de gemeente met duurzaamheid flink doorpakken en versnellen. De meest ingrijpende duurzaamheidsambitie is: Noordwijk energieneutraal in 2030. Noordwijk wil tegen die tijd voorzien in haar eigen energiebehoefte en per saldo jaarlijks evenveel energie opwekken als er in de gemeente benodigd is. Daarnaast wil de gemeente de omgeving 'klimaatbestendig' inrichten. Dat betekent dat er maatregelen genomen moeten worden om langdurige regenval, heftige buien en langere periodes van droogte te kunnen opvangen. Om dit te bereiken dient ieder bouwproject en gebiedsontwikkeling bij te dragen aan een energieneutraal en klimaatbestendig Noordwijk. Maatregelen in het sociale, economische en ruimtelijke domein dienen elkaar zoveel mogelijk versterken.

Doorwerking plangebied
Met dit paraplubestemmingsplan worden in beginsel geen nieuwe woningen (of andere hoofdfuncties) toegestaan. De bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen daarentegen nader ingekaderd. Met dit plan wordt geregeld dat de gemeente regie kan voeren met betrekking tot aan wonen gerelateerd passend nevengebruik en het gebruiken van woningen voor vakantieverhuur, alsmede het binnen een specifieke zone toestaan van het gebruiken van een eigen tweede woning (voor recreatief gebruik). Daarmee voorziet het plan zelf niet in nieuwe ontwikkelingen. Hierdoor is het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking derhalve niet noodzakelijk. Dit initiatief is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Noordwijk 2030. Er wordt een bijdrage geleverd aan het versterken van een aantrekkelijke onderscheidende leefomgeving met een overwegend dorps karakter binnen de gemeentegrenzen.

2.4.2 Woonvisie 2020-2030

De gemeenteraad van de gemeente Noordwijk heeft op 26 januari 2021 de 'Woonvisie 2020-2030: Alle zeilen bij voor voldoende en juiste woningen' vastgesteld. Bij nieuwe bouwaanvragen voor realisatie van 3 woningen of meer worden woningbouwplannen aan de hand hiervan getoetst.
De druk op de nationale woningmarkt is hoog als gevolg van een onbalans in de vraag naar en het aanbod van woonruimte. De gemeentelijke woningmarkt vormt hierop geen uitzondering. Het aantal sociale huurwoningen is beperkt. De koopwoningen in de gemeente zijn relatief duur, waardoor doorstroming van huur naar koop lastig is. Gevolg is dat mensen niet altijd passend kunnen wonen gemeten naar het inkomen of levensfase. Mede hierdoor is het voor starters lastig hun plek te vinden op de woningmarkt. Voor de leefbaarheid is het belangrijk dat verschillende generaties kunnen wonen in de kernen, waarbij mensen met een zorgvraag langer zelfstandig kunnen wonen, bij voorkeur in een beschutte omgeving. Daarnaast vragen klimaatverandering en energievraagstukken aandacht voor het verduurzamen van de woningvoorraad. Deze opgaven staan centraal in de woonvisie. Daarin gaat het om een passend woonaanbod en om een aantrekkelijke woonomgeving: groen, met voorzieningen, ruimte voor recreatie, werkgelegenheid en goed bereikbaar. Dit vraagt een afweging rond benutting van schaarse ruimte.

De gemeente Noordwijk zet vol in op het ontwikkelen van nieuwbouw. Er wordt gezocht naar meer bouwmogelijkheden om de drukte op de woningmarkt te verlichten. Hierbij worden kansrijke woningbouwlocaties geïnventariseerd en krijgen inbreidingslocaties voorrang voor een optimale benutting van de ruimte. Daarnaast streeft de gemeente Noordwijk naar het toevoegen van de juiste woningen en stuurt hierbij op een meer passend woningaanbod voor lage- en middeninkomens. In het bijzonder wordt er hierbij ingezet op woningen voor jongeren en jonge gezinnen. De gemeente verleent medewerking aan nieuwbouwprojecten mits er voldoende sociale huur, middeldure huur, goedkope en betaalbare koopwoningen zijn opgenomen in het woningbouwprogramma.

Daarnaast zet de gemeente Noordwijk in op mogelijkheden voor prettig thuis wonen.
Er is een groeiende zorg voor een leefbare, veilige en betaalbare woon- en leefomgeving. Dit verdient extra zorg en aandacht omdat ouderen en andere mensen met een ondersteuningsbehoefte of zorgvraag hun plek zoeken in de samenleving. Dit vraagt passende huisvesting, afgestemd op voorzieningen bij de woning en in de kern. De gemeente zet zich in voor leefbare buurten en een sluitende woonzorginfrastructuur in de kernen, waardoor mensen langer thuis kunnen wonen.

De gemeente Noordwijk streeft er naar om in 2050 volledig klimaatneutraal te zijn. Hieraan levert een energiezuinige woningvoorraad een belangrijke bijdrage. Daarom bevorderd de gemeente de energetische verbeteringen van bestaande huur- en koopwoningen. Ook worden maatregelen doorgevoerd voor een klimaatbestendige woonomgeving. Zo worden bij nieuwbouw afspraken gemaakt over aanvullende eisen ten aanzien van duurzaam bouwen. Daarnaast wordt ingezet op een groene klimaatadaptieve openbare (buiten)ruimte waardoor hittestress of waterlast beperkt worden.

Doorwerking plangebied
Met dit paraplubestemmingsplan worden in beginsel geen nieuwe woningen (of andere hoofdfuncties) toegestaan. Bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen worden daarentegen nader ingekaderd. Met dit plan wordt geregeld dat de gemeente regie kan voeren met betrekking tot aan wonen gerelateerd passend nevengebruik en het gebruiken van woningen voor vakantieverhuur, alsmede het binnen een specifieke zone toestaan van het gebruiken van een eigen tweede woning (voor recreatief gebruik). Op die manier kan onder andere worden gewerkt aan het beschikbaar houden van woningen die dienen als hoofdverblijf, terwijl vormen van wonen anders dan wonen in een hoofdverblijf (op gereguleerde wijze) kunnen worden toegestaan. Daarmee voorziet het plan zelf niet in nieuwe ontwikkelingen. Dit plan is in overeenstemming met de Woonvisie 2020-2030, mede omdat het plan mogelijk maakt dat de gemeente kan zorgen voor een evenwichtige ontwikkeling van het wonen met hierbij sturingsmogelijkheid om te zorgen dat zorgvuldig omgegaan wordt met de schaarse ruimte en dat met het paraplubestemmingsplan de druk op de woningmarkt indirect kan worden gereduceerd.

2.4.3 Welstandsnota Noordwijk 2019

In de Welstandsnota van de gemeente Noordwijk (vastgesteld op 13 juni 2019) zijn de gemeentelijke welstandscriteria gegeven waaraan ontwikkelingen moeten voldoen ten aanzien van het straatbeeld. Doordat de gemeenten Noordwijk en Noordwijkerhout op 1 januari 2019 gefuseerd zijn, heeft er een harmonisatie van beide nota’s plaatsgevonden. De welstandsnota die gevolg is uit deze harmonisatie heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente Noordwijk.

Binnen de gemeente Noordwijk komen er verschillende welstandsniveaus voor:
- Beschermend: gericht op het beschermen van de waardevolle cultuurhistorische karakteristieken in het betreffende gebied;

- bijzonder: extra inspanningen gewenst ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. De welstandsbeoordeling is gericht op het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit;
- normaal: Welstandsbeoordeling is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit;
- eenvoudig: Eenvoudigere beoordeling van bouwplannen door beperkte invloed op het straatbeeld.

In de gemeente Noordwijk zijn geen welstandsvrije gebieden gelegen. De gemeente wenst in alle gebieden tenminste een basiskwaliteit te handhaven.

Naast de welstandsniveaus per gebied zijn er ook welstandscriteria opgesteld voor gebouwen:
- Monumenten: Door het Rijk, de provincie of gemeente aangewezen. De welstand is gericht op het handhaven van het hoge kwaliteitsniveau, herstellen en versterken van de historische karakteristieken van de gevel en de samenhang met de omgeving
- Bijzonder niveau: Extra inspanning ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit gewenst. Welstandstoezicht gericht op het voorkomen van aantasting van de karakteristieken en het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit.
- Normaal niveau: Basiskwaliteiten dienen te worden gehandhaafd. Welstandstoezicht gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van de bouwwerken.

Daarnaast zijn er criteria gesteld voor de beoordeling van de bouwplannen:
- Ligging (bestemmingsplan is leidend);
- Massa en vorm (bestemmingsplan is leidend);
- Gevelkarakteristiek;
- Materiaal- en kleurgebruik.

Doorwerking plangebied
Met dit paraplubestemmingsplan worden in beginsel geen nieuwe woningen (of andere hoofdfuncties) toegestaan. Bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen worden daarentegen nader ingekaderd. Daarmee voorziet het plan zelf niet in nieuwe ontwikkelingen. Met dit plan wordt ook niet voorzien in een wijziging van het gemeentelijke welstandsbeleid. Bij nieuwe ruimtelijke initiatieven dient om die reden rekening te worden gehouden met het huidige welstandsbeleid.

2.4.4 Beleidsnotitie Gebruik Woningen

Het college van de gemeente Noordwijk heeft op 8 december 2020 ingestemd met de ‘Beleidsnotitie Gebruik Woningen’. De gemeenteraad van Noordwijk heeft deze notitie vastgesteld op 16 februari 2021. In de ‘Beleidsnotitie Gebruik Woningen’ zijn de beleidsuitgangspunten en het juridisch instrumentarium voor het gebruik van woningen vastgelegd. Het doel hiervan is om oneigenlijk gebruik van woningen en onrechtmatige woningonttrekking tegen te gaan. De aanleiding voor het opstellen van de beleidsnotitie is de ontwikkeling dat in toenemende mate woningen worden onttrokken aan de woningvoorraad doordat ze toeristisch worden verhuurd in plaats van bewoond.

Recreatieve verhuur van woningen met een woonbestemming is de laatste jaren erg in trek. Met name in toeristische gebieden zoals in grote steden en kustplaatsen heeft deze vorm van recreatieve verhuur een grote vlucht genomen. Ook in Noordwijk is deze ontwikkeling merkbaar. Steeds vaker worden woningen recreatief gebruikt of verhuurd. Dit heeft effect op de woningmarkt. Woningen die recreatief (toeristisch) worden gebruikt worden onttrokken aan de woningvoorraad, zijn niet beschikbaar voor woningzoekenden en beperken de doorstroming.

Naast de overlast als gevolg van de toeristische verhuur van woningen worden ook (overlast)situaties in woonwijken gemeld ten aanzien van woningen die worden (onder)verhuurd (via kamerverhuur) dan wel met betrekking tot woningen waarin meerdere huishoudens woonachtig zijn. De situatie verschilt per kern. Zo speelt de toeristische verhuur vooral in de kernen Noordwijk aan Zee en in Noordwijk Binnen. Bewoning van woningen door meerdere huishoudens doet zich vooral voor in de kernen Noordwijkerhout, Noordwijk aan Zee en Noordwijk Binnen. Er is dus sprake van een bredere problematiek waarbij niet enkel sprake is van een illegale woonsituatie maar ook van ander, strijdig gebruik.

De uitgangspunten in de 'Beleidsnotitie Gebruik Woningen' zijn als volgt:

Hoofdverblijf (woning wordt permanent bewoond en bewoner staat ingeschreven in BRP):
- Permanente bewoning van een woning door maximaal één huishouden;
- Bed & Breakfast tot vier personen in alle kernen en tot acht personen in het agrarisch/landelijk gebied, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden;
- kamerverhuur (inwoning) aan maximaal twee personen, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden;
- vakantieverhuur uitsluitend tot maximaal dertig dagen per kalenderjaar, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Geen hoofdverblijf (woning wordt niet permanent bewoond, er is geen inschrijving in BRP, dan wel de ingeschrevene verblijft niet in de woning):
- Tweede woning voor eigen gebruik binnen een hiertoe aangewezen zone in Noordwijk aan Zee.
- Aanvullend geldt dat vakantieverhuur in deze zone, tot maximaal dertig dagen per kalenderjaar en indien wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden, mogelijk wordt gemaakt;
- shortstay is uitsluitend toegestaan als aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Voor short stay is indien tot medewerking wordt besloten zowel een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan als onttrekkingsvergunning nodig.

De beoogde beleidsrichtingen ten aanzien van woonvormen en nevenfuncties en de beoogde effecten van dit beleid kunnen in hoofdlijnen worden gevat in de volgende uitgangspunten:
- wonen waar gewoond moet worden;
- toeristische verhuur van een woning niet toegestaan;
- Bed & Breakfast tot een max. aantal personen en max. gebruiksoppervlak
- vakantieverhuur van eigen woning (hoofdverblijf) max. 30 dagen per kalenderjaar;
- recreatief gebruik van een woning alleen voor eigen gebruik in een hiertoe aangewezen zone;
- kamerverhuur (inwoning) tot max. 2 personen;
- consequent uitvoeren van het handhavingsbeleid.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten moeten – onder de gestelde voorwaarden – de volgende woonvormen en functies mogelijk in reguliere woningen, dus niet zijnde bedrijfswoningen, zomerhuisjes, bijgebouwen bij woningen, pensions en hotels, mogelijk zijn:

Hoofdverblijf in de woning
1. Permanente bewoning van een woning door maximaal één huishouden;
2. Bed & Breakfast tot maximaal vier (bebouwde kom)/acht (buitengebied) personen;
3. vakantieverhuur tot maximaal 30 dagen;
4. kamergewijze verhuur tot maximaal twee personen (inwoning);

Geen hoofdverblijf in de woning

1. Tweede woning voor eigen gebruik binnen aangewezen zone;
2. shortstay onder voorwaarden.

In de beleidsnotitie wordt een aanzet gegeven voor een begrippenkader dat is verfijnd in dit plan. Het gaat hierbij om het definiëren van de termen Bed & Breakfast, huishouden, inwoning, kamerverhuur, onzelfstandige woonruimte, shortstay, toeristische verhuur en vakantieverhuur. Voor de uiteindelijke definitie is het plan – en niet de beleidsnotitie – leidend.

De 'Beleidsnotitie Gebruik Woningen gaat over het gebruik van 'gewone' burgerwoningen in Noordwijk. Bedrijfswoningen, zomerhuisjes, bijgebouwen bij woningen, pensions en hotels worden hierin buiten beschouwing gelaten. Ook woningen gelegen op de recreatieparken met de bestemming 'recreatie' worden hierbij niet meegenomen. Het beleid is op een integrale wijze tot stand gekomen en in samenspraak met de disciplines Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening, Toerisme, Bestuurszaken, Brandweer en Belastingen opgesteld.

Naar aanleiding van de debatraad over de beleidsnotitie, die plaatsvond op 26 mei 2020, is besloten om ten aanzien van shortstay separate beleidsregels op te stellen. Hiervan zal een vergunningsplicht voor het toestaan van shortstay onderdeel gaan uitmaken. In de planregels van dit plan is wel opgenomen dat shortstay wordt aangemerkt als strijdig gebruik van een woning.

In de beleidsnotitie is verder een en ander opgenomen over overgangsrecht met betrekking tot toeristische verhuur in woningen en eventuele gevallen waarin illegaal gebruik middels een oud bestemmingsplan onder overgangsrecht is toegestaan. Voor een nadere toelichting omtrent overgangsrecht wordt verwezen naar paragraaf 3.2.

Doorwerking plangebied

De in de beleidsnotitie opgenomen concrete en ruimtelijk relevante uitgangspunten zijn in de planregels van dit paraplubestemmingsplan vertaald. Dit wordt in hoofdstuk 3 en 5 nader toegelicht.

3. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt allereerst een beschrijving gegeven van het planologische kader als gegeven in dit paraplubestemmingsplan. Daarna zal worden ingegaan op de betekenis van dit plan in relatie tot overgangsrechtelijke situaties.

3.1 Paraplubestemmingsplan 'Gebruik Woningen Noordwijk'

Dit paraplubestemmingsplan is opgesteld met als doel om een actueel, werkbaar planologisch kader te scheppen voor gevallen waarin verschillende vormen van gebruik van woningen al dan niet kunnen worden toegestaan. De met een aantal vigerende bestemmingsplannen geldende (onbedoelde) ruime directe mogelijkheden worden hiermee beter gereguleerd, zodat sturing kan plaatsvinden en enkele ongewenste effecten kunnen worden voorkomen. Anderzijds blijft het wenselijk om onder de juiste voorwaarden flexibele gebruiksmogelijkheden voor woningen te bieden en te kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen en specifieke behoeften.

Met voorliggend paraplubestemmingsplan is op basis van de beleidsnotitie 'Gebruik Woningen' (d.d. 16 februari 2021) getracht om een juiste balans te creëren tussen het bieden van voldoende flexibele gebruiksmogelijkheden enerzijds en het voorkomen van ongewenste omgevingseffecten anderzijds. Gelet op het bepaalde in artikel 3.39 van de Wet ruimtelijke ordening is het noodzakelijk om voor de vigerende bestemmingsplannen een herziening op te nemen. Onderdeel hiervan is het opnemen van de door de gemeenteraad gemaakte keuzes omtrent het gebruik van woningen, welke hieronder nader worden beschreven.

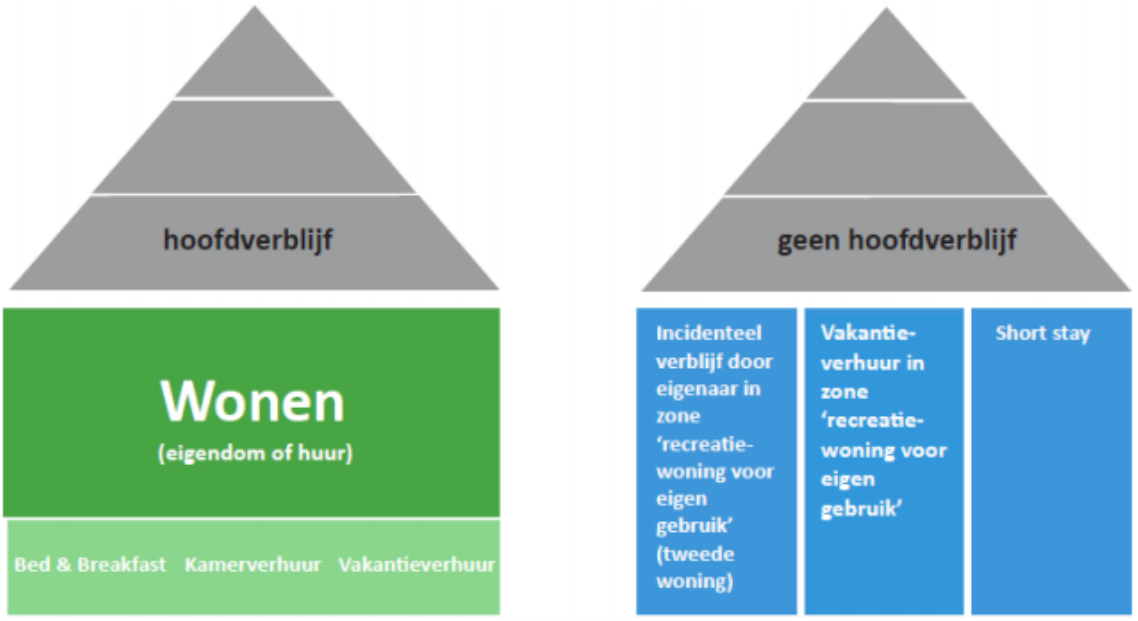
Voor het thema 'Gebruik Woningen' is door de gemeente een verdeling gemaakt tussen 'hoofdverblijf in de woning' en 'geen hoofdverblijf in de woning'. De volgende concrete beslissingen zijn in het raadsbesluit genomen:

<u>Hoofdverblijf in de woning</u>
6. Permanente bewoning van een woning door maximaal één huishouden;
7. Bed & Breakfast tot maximaal vier personen bij ligging in een kern of acht personen bij ligging in het landelijke gebied/buitengebied;
8. vakantieverhuur tot maximaal 30 dagen;
9. kamergewijze verhuur tot maximaal twee personen.

<u>Geen hoofdverblijf in de woning</u>
10. Tweede woning voor eigen gebruik binnen aangewezen zone.

De gemeente Noordwijk heeft ervoor gekozen concrete voorwaarden op te nemen ten aanzien van het al dan niet toestaan van de in dit plan genoemde vormen van woninggebruik. Hiermee wordt getracht willekeur en rechtsonzekerheid zoveel mogelijk weg te nemen en op voorhand duidelijk te maken welke initiatieven in beginsel worden gezien als (on)wenselijk. Indien ten aanzien van een specifiek initiatief niet voldaan wordt aan de hiervoor op grond van dit plan geldende voorwaarden, bestaat de mogelijkheid om middels een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking het niet rechtstreeks toegestane gebruik toch toe te staan. In dat geval zal maatwerk geboden moeten worden. Dat betekent dat de gemeente per geval zal moeten beoordelen of een initiatief, zijnde een bepaalde vorm van woninggebruik, doorgang kan vinden.

In onderstaande afbeelding zijn de verschillende vormen van gebruik en nevenfuncties weergegeven.



Figuur 2: Gebruik en nevenfuncties woningen (bron: 'Beleidsnotitie Gebruik Woningen', gemeente Noordwijk).

Onderstaand is per type gebruik ingegaan op de achter deze keuzes ten grondslag liggende argumenten en op de wijze waarop deze in het paraplubestemmingsplan doorwerken. Als gezegd zal ten aanzien van shortstay een separate regeling worden opgesteld. In de planregels wordt shortstay enkel aangemerkt als strijdig gebruik.

1. <u>Permanente bewoning van een woning door maximaal één huishouden</u>

De eigenaar of huurder heeft hier het permanente hoofdverblijf en staat op dit adres ingeschreven in de gemeentelijke basisregistratie personen (BRP) van de gemeente Noordwijk. Onder bepaalde voorwaarden worden, naast permanente bewoning door de hoofdbewoner, bepaalde nevenfuncties toegestaan. Het gaat daarbij om Bed & Breakfast, vakantieverhuur en kamergewijze verhuur.

In een woning wordt door maximaal één huishouden gewoond, al dan niet in combinatie met de in de planregels genoemde nevenfuncties (Bed & Breakfast, vakantieverhuur en kamergewijze verhuur). In het paraplubestemmingsplan zijn de begrippen 'Huishouden' en 'Wonen' opgenomen.

In de 'Beleidsnotitie Gebruik Woningen' wordt een toelichting gegeven op het begrip 'Huishouden'[3]. Deze toelichting op het begrip is echter niet bindend. De definitie uit het paraplubestemmingsplan is dat daarentegen wel.

Dit paraplubestemmingsplan biedt begripsbepalingen voor 'huishouden', 'woning', 'wonen' en 'permanente bewoning', begrippen die van toepassing worden verklaard op alle onderliggende bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen. In onderstaande zijn deze definities

[3] Zie 'Beleidsnotitie Gebruik Woningen', p. 24.

1.11 Huishouden

Persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van een op duurzaamheid gerichte onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.15 Permanente bewoning

Duurzaam hoofdverblijf van één of meerdere personen in een woning.

1.20 Wonen

Permanente bewoning van een woning door maximaal één huishouden, al dan niet in combinatie met de volgende nevenfuncties:

a. Bed & Breakfast;
b. vakantieverhuur;
c. kamergewijze verhuur.

1.21 Woning

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor wonen.

2. Bed & Breakfast tot maximaal vier (in kernen)/acht (in agrarisch/landelijk gebied) personen

Bed & Breakfast

In artikel 1.6 van dit paraplubestemmingsplan wordt het begrip 'Bed & Breakfast' als volgt gedefinieerd "*Een overnachtingsaccommodatie gericht op het tegen betaling bieden van de mogelijkheid tot een veelal kortdurend toeristisch verblijf met het serveren van een ontbijt*".

In de 'Beleidsnotitie Gebruik Woningen' wordt een toelichting gegeven op het begrip 'Bed & Breakfast'.
Hierin wordt gesteld dat een Bed & Breakfast gevestigd is in een woonhuis of een bestaand bijhuis en wordt gerund door de hoofdgebruikers van de betreffende woning[4]. Deze toelichting op het begrip is echter niet bindend. De definitie uit het paraplubestemmingsplan is dat daarentegen wel.

Bed & Breakfast tot maximaal vier personen is in alle kernen van Noordwijk toegestaan. In het landelijk gebied / buitengebied is Bed & Breakfast toegestaan tot maximaal acht personen en maximaal vier kamers. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- de hoofdbewoner woont permanent in de woning en staat ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Noordwijk;
- een B&B is gevestigd in een woonhuis of een bijhuis en wordt gerund door de hoofdgebruikers van het betreffende huis;
- voor de woonkernen geldt dat er aan maximaal vier personen B&B wordt verzorgd;
- in het landelijk gebied/buitengebied geldt een maximum van acht personen en vier kamers;
- een ondergeschikt deel van de woning (maximaal 1/3e deel van het totale oppervlak van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken), wordt gebruikt ten behoeve van de bedrijfs-/ beroepsactiviteiten, met een maximum van 50 m²;
- B&B wordt gemeld en er wordt toeristenbelasting geheven;
- B&B in combinatie met kamerverhuur is niet toegestaan.

[4] Zie 'Beleidsnotitie Gebruik Woningen', p. 24.

Bovenstaande voorwaarden zullen na inwerkingtreding van de Wet toeristische verhuur van woonruimte aangevuld worden met een registratieplicht.

Ten aanzien van Bed & Breakfast is reeds een regeling opgenomen in de bestemmingsplannen 'Noordwijk aan Zee' en 'Noordwijk Binnen'. Voor de andere kernen en buitengebieden Noordwijkerhout en De Zilk wordt Bed & Breakfast meegenomen in het paraplubestemmingsplan.

Bed & Breakfast is een variatie op het hotelaanbod, passend bij een toeristische badplaats. Een Bed & Breakfast is kleinschalig (tot maximaal 4 personen in de kernen en maximaal 8 personen in het landelijke gebied/buitengebied). Om van een Bed & Breakfast te kunnen spreken is het noodzakelijk dat de hoofbewoner ook verblijft in de woning en hier ingeschreven staat en hier permanent woont. Op deze manier wordt het toezicht (en aanspreekpunt) geborgd en kan overlast beter voorkomen worden. B&B wordt gemeld en er wordt toeristenbelasting geheven.

Reguleren betekent dat er afweging en sturing kunnen plaatsvinden, zodat niet zomaar ongewenste situaties ontstaan. Dergelijke situaties kunnen ontstaan door bijvoorbeeld verkeerseffecten, parkeerhinder of andersoortige hinder voor omwonenden. Anderzijds kan het wenselijk zijn om Bed & Breakfast onder voorwaarden toe te staan als nevenfunctie.

Aan regulering kleven met name praktische nadelen. De nadelen die kleven aan het niet reguleren wegen echter zwaarder. Daarom wordt regulering toch wenselijk geacht. De druk op de omgeving is namelijk groter naarmate er meer bewoners in een pand gehuisvest worden. Bij het (neven)gebruik van een woning als Bed & Breakfast zal in de regel sprake zijn van verblijf van meer personen in een pand dan wanneer een woning geen (neven)gebruik als Bed & Breakfast kent. Verder kan participatie door regulering veel beter worden vormgegeven, waarmee mogelijke conflictsituaties vaak kunnen worden voorkomen.

Gelet op vorengaande wordt het door de gemeente Noordwijk wenselijk gevonden om (neven)gebruik als Bed & Breakfast alleen toe te staan wanneer aan bepaalde voorwaarden voldaan wordt. Het gaat hierbij onder andere om regels ten aanzien van het aantal personen dat verzorgd mag worden binnen een Bed & Breakfast. Indien niet voldaan wordt aan de voorwaarden uit dit paraplubestemmingsplan die gelden voor het rechtstreeks toestaan van een Bed & Breakfast, dan blijft de mogelijkheid tot afwijking van onderhavig plan middels een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking voor situaties waarin niet aan betreffende voorwaarden voldaan wordt mogelijk.

3. <u>Vakantieverhuur tot maximaal 30 dagen</u>

Op grond van artikel 1.19 van dit paraplubestemmingsplan wordt het begrip 'vakantieverhuur' als volgt gedefinieerd: "*Incidentele toeristische verhuur van een woning door de hoofdbewoner/eigenaar*".

Voor vakantieverhuur (als nevenfunctie bij permanente bewoning) zal in Noordwijk een registratieplicht en een meldingsplicht worden geïntroduceerd. Vakantieverhuur zal na registratie en melding mogelijk zijn binnen de volgende voorwaarden:

- *De verhuurder is de eigenaar én hoofdbewoner van de woning en staat permanent ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie (BRP) van de gemeente Noordwijk;*
- *de woning wordt uitsluitend voor maximaal 30 dagen per kalenderjaar onttrokken aan de*
- *woningvoorraad t.b.v. verhuur aan toeristen;*
- *de woning wordt aan maximaal één huishouden of maximaal vier personen verhuurd;*
- *de woning moet voldoen aan de eisen van brandveiligheid als bedoeld in het Bouwbesluit;*

- *vakantieverhuur wordt gemeld en er wordt toeristenbelasting geheven;*
- *de woning wordt verder conform de bestemming als bedoeld in het ter plaatse geldende bestemmingsplan gebruikt.*

Bovenstaande voorwaarden zijn niet allemaal opgenomen in dit paraplubestemmingsplan. Wel worden ze opgenomen in de 'Verordening beheer woningvoorraad' van de gemeente Noordwijk. Overgangsrecht voor langdurige toeristische verhuur zal nader worden uitgewerkt, waarbij dit mogelijk wordt vormgegeven door het verlenen van een vakantieverhuurvergunning.

Het hoofdgebruik van een woning dient bij vakantieverhuur wonen te blijven, waarbij tevens sprake moet zijn van een permanent hoofdverblijf. Mede om die reden gaat het bij vakantieverhuur om incidentele verhuur die wordt gemaximeerd op 30 dagen per kalenderjaar. Vakantieverhuur past bij een toeristische badplaats en kan de piek voor de hotelsector tijdens het toeristische seizoen opvangen. Tevens zorgt het voor variatie in de mogelijkheden tot verblijf van toeristen.

4. Kamergewijze verhuur tot maximaal twee personen

Op grond van artikel 1.13 van dit paraplubestemmingsplan wordt kamerverhuur als volgt gedefinieerd: "*De verhuur van onzelfstandige woonruimte door de hoofdgebruiker(s) waarbij afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten die woonruimte*".

De huidige bestemmingsplannen in de gemeente Noordwijk sluiten in veel gevallen kamergewijze verhuur niet uit en maken dit zonder nader toetsingsmoment mogelijk. Hoewel op deze manier de procedurelast laag is en er gemakkelijk kan worden ingespeeld op vraag vanuit de markt en concrete behoeften, zijn er een aantal zwaarwegende redenen die het wenselijk maken om de mogelijkheden tot kamergewijze verhuur enigszins in te perken.

Het introduceren van regulering betekent dat er mogelijkheden ontstaan voor het plaatsvinden van een afweging en van sturing, zodat niet zomaar ongewenste situaties ontstaan. Dergelijke situaties kunnen ontstaan door met name verkeerseffecten en parkeerhinder voor omwonenden. Regulering maakt het mogelijk om op plekken of in gebouwen waar kamergewijze verhuur minder wenselijk is vanwege één of meerdere van deze redenen (ongebreidelde) kamergewijze verhuur te voorkomen. Een ander voordeel van regulering is dat beter kan worden gestuurd op behoud van voldoende kwaliteit en aanbod van woningen. Tot slot kan participatie beter worden vormgegeven, waardoor mogelijke conflictsituaties in veel gevallen kunnen worden voorkomen. Onder bepaalde voorwaarden blijft kamergewijze verhuur namelijk mogelijk. Eén van de daarbij geldende voorwaarden is dat kamerverhuur een nevenfunctie dient te zijn. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt op grond van de planregels van dit plan in elk geval beoordeeld als strijdig gebruik.

Kamerverhuur (als nevenfunctie bij permanente bewoning) wordt in Noordwijk binnen de woonbestemming toegestaan en niet beschouwd als onttrekking van de woning onder de volgende voorwaarden:

- De verhuurder is eigenaar en hoofdgebruiker van de woning en heeft zelf het hoofdverblijf in de woning en staat op dit adres ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie;
- Er is sprake is inwoning van maximaal twee personen;
- De verhuurder heeft het exclusieve gebruiksrecht op minimaal 50% van het gebruiksoppervlak (GBO) van de woonruimte;

- De kamerhuurder woont permanent in de woning en staat op dit adres ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie;
- De kamerverhuur is passend binnen de gestelde parkeernorm;
- Kamerverhuur wordt gemeld;
- Kamerverhuur in combinatie met B&B is niet toegestaan.

Dit paraplubestemmingsplan biedt begripsbepalingen voor ‘onzelfstandige woonruimte’, een begrip dat van toepassing worden verklaard op alle onherroepelijke bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen. In onderstaande zijn deze definities weergegeven. Als gezegd voorziet dit plan ook in een definitie van ‘permanente bewoning’.

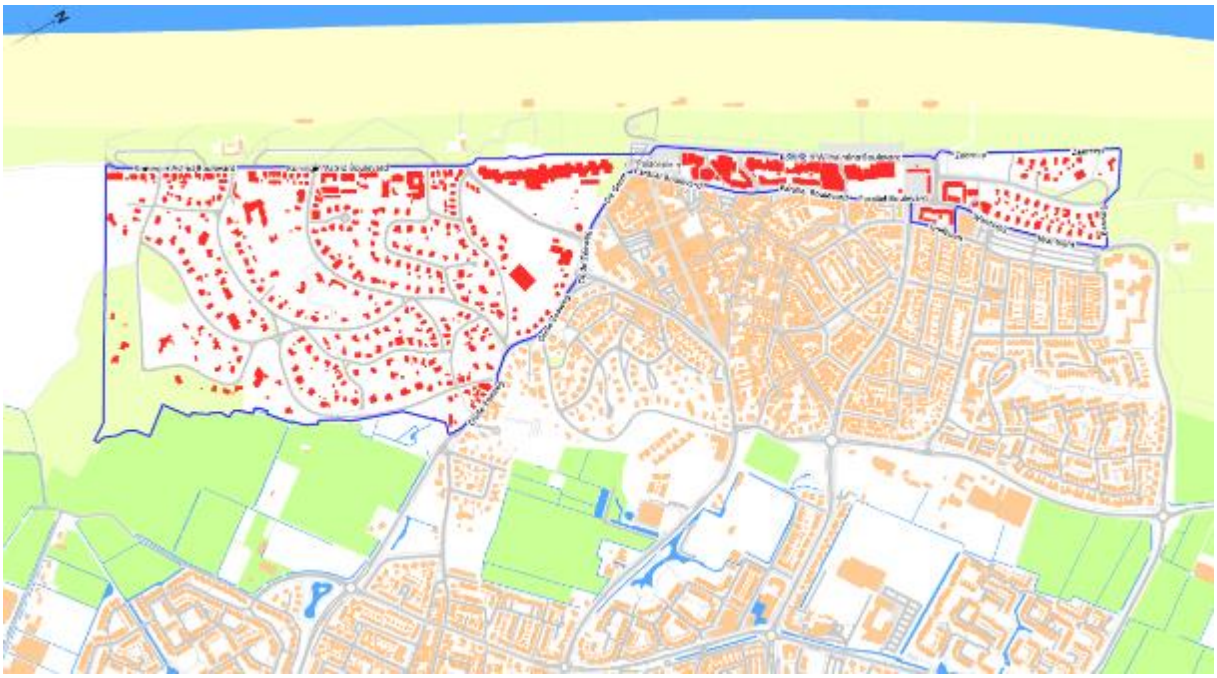
1.14 Onzelfstandige woonruimte

‘’Een woonruimte die geen eigen toegang heeft of die niet op zichzelf kan functioneren als woning, in de zin dat een of meerdere belangrijke voorzieningen ontbreken, zoals een keuken, badkamer en toilet’’.

5. Tweede woning voor eigen gebruik binnen aangewezen zone

In beginsel is het niet toegestaan een tweede woning voor eigen (recreatief) gebruik te gebruiken. Er is in dat geval namelijk geen sprake van permanente bewoning van een woning, waarmee sprake zou zijn van strijdigheid met de definities van de begrippen ‘wonen’ en ‘woning’. Wanneer wordt voldaan aan de voorwaarden die opgenomen zijn in de planregels van dit plan is

Een tweede woning voor eigen gebruik wordt toegestaan, maar uitsluitend in de hiervoor aangewezen zone, die in figuur 3 zichtbaar is.



Figuur 3: zone waarbinnen tweede woning voor eigen gebruik wordt toegestaan (blauw kader)

Een tweede (vakantie)woning past bij een badplaats als Noordwijk en voorziet in de behoefte van de verblijfstoerist. Een tweede woning voor eigen gebruik wordt toegestaan in de hiertoe aangewezen zone ‘recreatiewoning voor eigen gebruik toegestaan’. Deze zone komt overeen met de voormalige

onttrekkingsvrije zone uit de Huisvestingsverordening Noordwijk 2005. De gemeente heeft hierin destijds het beleid gehanteerd dat onttrekking van woningen in die zone was toegestaan om zo het gebruik van die woning als tweede woning mogelijk te maken. Het gebruik van dergelijke woningen anders dan voor reguliere bewoning bleef wel strijdig met de bepalingen in de diverse bestemmingsplannen waarin deze woningen uitsluitend bestemd waren voor bewoning – en dus niet voor gebruik als tweede woning. In de praktijk is daarop echter niet handhavend opgetreden en er zijn ook weinig tot geen omgevingsvergunningen aangevraagd om dat gebruik te legaliseren.

Per 1 juli 2015 is de gewijzigde Huisvestingsverordening Noordwijk 2005 (waarin de onttrekkingsvrije zone was opgenomen) van rechtswege komen te vervallen. Vanaf 1 juli 2015 tot aan het vaststellen van de Verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk 2016 op 25 augustus 2016 is er geen verordening geldend geweest ten aanzien van het onttrekken van woonruimte. Als er geen verordening is, volgt hieruit automatisch dat er geen verbodsbepaling is. Dit brengt met zich mee dat woonruimte die vóór 25 augustus 2016 is onttrokken, rechtmatig is onttrokken aan de woningvoorraad.

Op 25 augustus 2016 is de verordening Beheer Woningvoorraad Noordwijk 2016 vastgesteld. Met de inwerkingtreding van deze verordening is de onttrekkingsvrije zone niet teruggekeerd. Naar blijkt worden er nog steeds woningen als tweede woning in de voormalige onttrekkingsvrijezone (en in de gebieden daarbuiten) aangekocht en recreatief gebruikt of verhuurd. Met het hernieuwd instellen van een 'zone recreatiewoning voor eigen gebruik toegestaan' zal de planologische strijdigheid (te weten: het gebruik van een woning als tweede woning voor eigen gebruik) worden weggenomen. Er is voor gekozen om deze planologische strijdigheid weg te nemen, omdat het eigen gebruik van een tweede woning n bepaalde mate en onder voorwaarden bij de diversiteit in aanbod van een badplaats als Noordwijk. Dit wordt echter enkel binnen de 'zone recreatiewoning voor eigen gebruik toegestaan' toegestaan, om deze vorm van gebruik te concentreren in de toeristische delen van de gemeente Noordwijk. Zo worden de (overige) woongebieden van Noordwijk ontzien.

De eigenaar is het aanspreekpunt voor de omwonenden. In geval van een tweede woning voor eigen gebruik wordt ook forensenbelasting geheven.

1.18 Toeristische verhuur

"Verhuur van een woning aan derden, dan wel gebruik van een woning door derden, ten behoeve van toeristisch/recreatief gebruik, niet zijnde vakantieverhuur als bedoeld in lid 1.19 en 3.1.2".

Toeristische verhuur van woningen wordt in beginsel niet toegestaan. Op deze regel geldt één uitzondering, welke beschreven wordt in paragraaf 3.2. Het motief om toeristische verhuur van woningen aan banden te leggen is dat de gemeente Noordwijk van mening is dat woningen in de regel dienen te worden gebruikt om in te wonen. Volgens de gemeente dient onder wonen '*permanente bewoning van een woning door maximaal één huishouden, al dan niet in combinatie met de volgende nevenfuncties: a. bed & breakfast; b. vakantieverhuur; c. kamergewijze verhuur*'[5] verstaan te worden. Wanneer woningen worden gebruikt voor toeristische verhuur, dan zijn ze niet beschikbaar om in te wonen. Toeristische verhuur kan ook een negatief effect hebben op de leefbaarheid en het woonklimaat. Ook kan het leiden tot een toename van de parkeerdruk. Ook genereert permanente bewoner jaarrond bestedingen van bewoners die ten goede komen aan de lokale economie. Dit is niet het geval bij toeristische verhuur, aangezien bestedingen door toeristen met name gedaan worden tijdens vakantieperiodes.

[5] Zie artikel 1.20 van de planregels van onderhavig plan.

3.2 Planologisch strijdig gebruik en overgangsrecht

Er bestaan mogelijk gevallen waarin bestaand gebruik van gronden op een bepaalde locatie afwijkt van de juridisch-planologische situatie ter plaatse. Op deze locaties is het met andere woorden zo dat het huidige gebruik van gronden anders is dan toegestaan op basis van het voor deze locatie vigerende bestemmingsplan/de voor deze locatie vigerende bestemmingsplannen. Het gaat hierbij specifiek om het gebruiken van een woning anders dan als woning voor hoofdverblijf, waarbij specifiek gedacht moet worden aan het gebruik van een tweede woning voor eigen gebruik en het gebruik van een woning als recreatiewoning voor toeristische verhuur.

Met dit bestemmingsplan wordt een ‘zone recreatiewoning voor eigen gebruik toegestaan’ ingesteld. Wanneer het gebruik van een woning als tweede woning voor eigen gebruik plaatsvindt binnen deze zone wordt hiermee positief bestemd – en dus gelegaliseerd op grond van dit plan. Er hoeft zo geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd voor de legalisatie van het voorheen illegale gebruik. Deze woningen mogen ook worden gebruikt voor vakantieverhuur, mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit dit plan. Buiten deze zone is het niet toegestaan om een woning te gebruiken als tweede woning voor eigen gebruik.

Toeristische verhuur in woningen is in beginsel niet toegestaan. Dat geldt voor zowel toeristische verhuur binnen de ‘zone recreatiewoning voor eigen gebruik toegestaan’ als voor toeristische verhuur buiten deze zone. Dit sluit aan bij het gemeentelijk beleid. Uit de beleidsnota “Gebruik Woningen”, vastgesteld door de Gemeenteraad van Noordwijk op 16 februari 2021 volgt dat beoogd wordt om voor woningen binnen de voormalige onttrekkingsvrijezone die per peildatum 1 juli 2015 toeristisch verhuurd worden, een persoonsgebonden overgangsregeling te treffen waardoor de huidige eigenaar van de betreffende woning in staat gesteld wordt om bestaande toeristische verhuur voort te zetten. Achtergrond van deze regeling is de omstandigheid dat toeristisch verhuur van woningen thans strijdig is met de bestemming Wonen in de diverse bestemmingsplannen in de gemeente Noordwijk, maar handhaving daarop feitelijk nooit heeft plaatsgevonden.

Een uitzondering op het verbod op toeristische verhuur is daarom verhuur die plaatsvindt binnen de ‘zone recreatiewoning voor eigen gebruik toegestaan’ (zie figuur 3, eerder in deze toelichting) én die op 1 juli 2015 reeds plaatsvond en sindsdien ongewijzigd is voortgezet. Voor deze specifieke gevallen kiest de gemeente ervoor om een persoonsgebonden overgangsregeling te treffen. Deze houdt in dat dit bestaand gebruik mag worden voortgezet, maar bij beëindiging van het gebruik niet meer mag worden hervat. Aangezien het gaat om persoonlijk overgangsrecht, komt dit overgangsrecht ook automatisch te vervallen wanneer een object in kwestie wordt overgedragen aan een andere eigenaar. De gemeente acht een persoonsgebonden overgangsrecht voor deze gevallen het meest passende instrument. Het betreffende, naar huidige inzichten onwenselijke gebruik, wordt hiermee op termijn beëindigd, maar de betrokkenen in kwestie kunnen het al lange tijd bestaande gebruik blijven voortzetten en worden niet onevenredig in hun belangen geschaad. Op basis van jurisprudentie[6] dient het persoonsgebonden overgangsrecht in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Om te bepalen welke personen voor een dergelijk persoonsgebonden overgangsrecht in aanmerking komen, heeft de gemeente een uitvoerige inventarisatie uitgevoerd. Eigenaren van woningen binnen de betreffende zone zijn persoonlijk aangeschreven. Hierbij is aan personen, die menen een beroep op de overgangsregeling te kunnen doen, een redelijke termijn geboden om een reactie in te dienen.

[6] ABRvS 18 maart 2020, nr. 201801850/5/R2.

Ook is beleid opgesteld waaruit blijkt welke bewijsmiddelen in ieder geval voldoende zijn om aan te tonen dat men in aanmerking komt voor toepassing van een persoonsgebonden overgangsregeling.. De bewijslast dat sprake is van toeristische verhuur is bij de eigenaar van een object gelegd. Wanneer deze voldoende aannemelijk heeft kunnen maken dat er op 1 juli 2015 reeds sprake was van toeristische verhuur én dit gebruik (min of meer) ongewijzigd is voortgezet sinds die peildatum, dan komt deze persoon in aanmerking voor een persoonsgebonden overgangsrecht. Op deze wijze heeft per geval een zorgvuldige afweging plaatsgevonden of de gemeente tot verlening van een persoonsgebonden overgangsbeschikking overgaat.

De persoonsgebonden overgangsregeling is in de overgangsrechtelijke bepalingen van het paraplubestemmingsplan opgenomen. In de bijlagen bij de regels is een adressenlijst opgenomen van de woningen, waarvan degene(n) die in de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Noordwijk als hoofdbewoner (en diens partner) staan ingeschreven op het betreffende adres onder de persoonsgebonden overgangsregeling vallen.

In zeldzame gevallen kan het voorkomen dat het gebruik van een woning anders dan als woning als hoofdverblijf illegaal begonnen is. Indien deze situatie gedurende lange tijd onafgebroken heeft bestaan, is het mogelijkerwijs zo dat het (voorheen) illegale gebruik in een oud bestemmingsplan onder overgangsrecht is toegestaan. Aangezien het overgangsrecht per bestemmingsplan verschillend is, dient per geval te worden bekeken of sprake is van een legale situatie op grond van overgangsrecht. Hierover kunnen dus geen algemene uitspraken worden gedaan. Duidelijk is wel dat het meestal gaat om overgangsrecht als vastgelegd in bepaalde bestemmingsplannen uit de jaren ‘70, ‘80 en ‘90. Om hierop een beroep te kunnen doen dienen eigenaren van de specifieke panden in kwestie te kunnen aantonen dat het gebruik al vóór inwerkingtreding van het bestemmingsplan dat het overgangsrecht bevatte bestond en dat het sindsdien onafgebroken heeft voortgeduurd.

Voorgaande is in samengevatte vorm opgenomen in onderstaande figuur.

	Tweede woning toegestaan	Toeristische verhuur toegestaan	Vakantieverhuur toegestaan
Gebied 1: zone recreatiewoning voor eigen gebruik toegestaan	JA	NEE, tenzij reeds bestaand voor peildatum 1 juli 2015, o.b.v. persoonsgebonden overgangsregeling	JA onder voorwaarden
Gebied 3: overig gemeente Noordwijk	NEE	NEE	JA onder voorwaarden

Figuur 4: schematisch overzicht al dan niet toegestaan zijn van bepaalde gebruiksvormen van woningen binnen ‘zone recreatiewoning voor eigen gebruik toegestaan’ en in het overige deel van de gemeente Noordwijk (bron: bijlage 4 bij ‘Beleidsnotitie Gebruik Woningen’, gemeente Noordwijk).

Indien sprake is van een andere vorm van woninggebruik dan het gebruiken van een woning als hoofdverblijf, en er is geen sprake van een positieve bestemming op grond van dit plan die deze vorm van gebruik toestaat of van een van toepassing zijnde overgangsrechtelijke regel (waarop een beroep is gedaan), dan zal vanaf een vast te stellen en duidelijk te communiceren ingangsdatum handhavend worden opgetreden op basis van strijdigheid met het bestemmingsplan en/of verboden onttrekking.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald. Het plan wordt aan deze aspecten getoetst. Een en ander dient ter onderbouwing waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening bij realisatie van de in het plan opgenomen planologische mogelijkheden.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

Een toename of wijziging van functies kan gevolgen hebben voor de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte van de functies binnen het plangebied. Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen waarbij hiervan sprake is moet voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn. Ook moet rekening gehouden worden met de verkeersdrukte en –veiligheid. De parkeerbehoefte van een functie kan achterhaald worden middels de CROW-tool. Deze tool is gebaseerd op CROW kengetallen[7]. De verkeersgeneratie van de functies vinnen een plangebied kan worden achterhaald

4.1.2 Onderzoek

Verkeer
Met dit paraplubestemmingsplan worden ten opzichte van het huidige planologische regime geen aanvullende mogelijkheden geschapen voor het oprichten van nieuwe woningen (of andere hoofdfuncties). Bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen worden daarentegen nader ingekaderd. Er worden tevens geen nieuwe rechtstreekse gebruiksmogelijkheden geboden. Om die reden voorziet dit plan niet in functies die, ten opzichte van wat mogelijk is onder het huidige planologische regime, een toename in verkeersgeneratie met zich meebrengen. Daarom kan een verdere kwantitatieve onderbouwing ten aanzien van het deelaspect verkeer achterwege blijven. Bij realisatie van nieuwe functies zal per specifiek geval bekeken moeten worden of sprake is van een mogelijke toename in de verkeersgeneratie.

Parkeren
Met dit paraplubestemmingsplan worden ten opzichte van het huidige planologische regime geen aanvullende mogelijkheden geschapen voor het oprichten van nieuwe woningen (of andere hoofdfuncties). Bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen worden daarentegen nader ingekaderd. Er worden ook geen nieuwe rechtstreekse gebruiksmogelijkheden geboden. Om die reden voorziet dit plan niet in functies die, ten opzichte van wat mogelijk is onder het huidige planologische regime, een toename in de parkeerbehoefte binnen het plangebied met zich meebrengen.

Mogelijkerwijs zorgt dit plan voor een afname in parkeerdruk binnen het plangebied – of in elk geval voor een afname van de groei van de parkeerdruk. Toeristische verhuur van woningen kan namelijk leiden tot een toename in parkeerdruk. Zeker bij de verhuur van grotere woningen is dat het geval, aangezien bezoekers veelal met meerdere auto’s komen. Ook kamerverhuur kan leiden tot een toe-

[7] CROW Publicatie 381, ‘Toekomstbestendig parkeren’ (2019).

name in de parkeerdruk, aangezien aan kamerverhuurbedrijven vaak extra parkeervergunningen verstrekt worden. Dit plan beperkt de mogelijkheden tot toeristische verhuur van woningen en kamerverhuur.

Indien nieuwe (neven)functies gerealiseerd worden, dient per geval te worden bekeken of voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen. Hierbij dient getoetst te worden aan het meest actuele gemeentelijke parkeerbeleid. Dat is ook als zodanig bepaald in het 'Paraplu Bestemmingsplan Parkeren', vastgesteld op 15 maart 2018 door de raad van de gemeente Noordwijk, en het 'Paraplu Bestemmingsplan Parkeren en Wonen', vastgesteld op 27 september 2018 door de raad van de gemeente Noordwijkerhout. Betreffende paraplubestemmingsplannen blijven onverkort van toepassing. In deze plannen wordt verwezen naar het meest recente parkeerbeleid dat van toepassing is op aanvragen voor omgevingsvergunningen en functiewijzigingen.

Expliciet dient nog vermeld te worden dat ook bij rechtstreeks toegestane vormen van nevengebruik voorzien dient te worden in voldoende parkeerplaatsen. Dit aantal dient te worden berekend aan de op het moment van het ontstaan van het nevengebruik geldende gemeentelijke parkeernormen.

4.1.3 Conclusie

Dit plan voorziet niet in ontwikkelingen die een toename in verkeersgeneratie of parkeerdruk genereren. Het aspect verkeer en parkeren vormt daarom geen belemmering.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Wegverkeer
Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting

op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere grenswaarde te worden vastgesteld.

Tabel: Maximale ontheffingswaarden

Situatie	Maximale ontheffings-waarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogte 100 woningen.

4.2.2 Onderzoek

Met dit paraplubestemmingsplan worden ten opzichte van het huidige planologische regime geen aanvullende mogelijkheden geschapen voor het oprichten van nieuwe woningen (of andere geluidsgevoelige objecten). Bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen worden daarentegen nader ingekaderd. Er worden tevens geen nieuwe rechtstreekse gebruiksmogelijkheden geboden. In vergelijking met het huidige planologische regime is daarmee geen sprake van een verruiming met betrekking tot de mogelijkheden tot realisatie van geluidsgevoelige objecten. Om die reden kan akoestisch onderzoek achterwege blijven in het kader van dit paraplubestemmingsplan.

4.2.3 Conclusie

Het aspect geluid zorgt niet voor belemmeringen.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} (1,2µg/m^3).

4.3.2 Onderzoek

NIBM
Middels dit paraplubestemmingsplan worden ten opzichte van het huidige planologische regime geen aanvullende mogelijkheden geschapen voor het oprichten van nieuwe woningen (of andere hoofdfuncties). Bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen worden daarentegen nader ingekaderd. Er worden ook geen nieuwe rechtstreekse gebruiksmogelijkheden geboden. Om die reden voorziet dit plan niet in functies die, ten opzichte van wat mogelijk is onder het huidige planologische regime, een verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg kunnen hebben. De NIBM-tool kan daarom buiten toepassing blijven. Ingeval van concrete initiatieven is het mogelijk wel van belang om te beoordelen of een project al dan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat
Aangezien dit plan als gezegd niet zorgt voor extra verkeersgeneratie, kan op voorhand aangenomen worden dat er ten gevolge van deze ontwikkelingen geen verandering zal optreden in de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat en in rondom het projectgebied. Tevens wordt ten opzichte van het huidige planologische regime niet voorzien in nieuwe functies die het noodzakelijk maken om de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat (opnieuw) te beoordelen. Aangenomen kan worden dat de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat binnen het plangebied reeds voldoende beoordeeld is in het kader van de voor het plangebied vigerende bestemmingsplannen.

4.3.3 Onderzoek

Het aspect luchtkwaliteit zorgt niet voor belemmeringen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden
Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'[8]. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype
De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

Middels dit paraplubestemmingsplan worden ten opzichte van het huidige planologische re-gime geen aanvullende mogelijkheden geschapen voor het oprichten van nieuwe woningen (of andere milieugevoelige functies). Bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen worden daarentegen nader ingekaderd. Er worden ook geen nieuwe rechtstreekse gebruiksmogelijkheden geboden. Ten opzichte van wat het geval is onder de voor het plangebied vigerende bestemmingsplannen ontstaan er daarom geen nieuwe mogelijkheden voor het toevoegen van milieugevoelige bestemmingen. Ook is uitgesloten dat de vaststelling van het paraplubestemmingsplan tot beperkingen voor milieubelastende functies leidt. Met het plan worden tevens geen extra mogelijkheden geboden tot vestiging van milieubelastende functies ten opzichte van wat reeds mogelijk is onder het huidige planologische regime.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering zorgt niet voor belemmeringen.

4.5 Geur agrarisch

4.5.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband

[8] 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

4.5.2 Onderzoek

Middels dit paraplubestemmingsplan worden ten opzichte van het huidige planologische re-gime geen aanvullende mogelijkheden geschapen voor het oprichten van geurgevoelige objecten. Daarom behoeft dit aspect geen nadere beschouwing. Bij eventuele concrete toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen is het mogelijkerwijs wel noodzakelijk om onderzoek te verrichten naar geur afkomstig van veehouderijen.

4.5.3 Conclusie

Het aspect geur agrarisch zorgt niet voor belemmeringen.

4.6 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied is een aantal planologisch relevante kabels en (hoogspannings)leidingen gelegen. Omdat middels dit paraplubestemmingsplan worden ten opzichte van het huidige planologische regime geen aanvullende mogelijkheden geschapen voor het realiseren, is het aannemelijk dat afwegingen met betrekking tot kabels en leidingen reeds in het kader van de verschillende voor het plangebied vigerende bestemmingsplannen zijn gemaakt.

Het aspect kabels en leidingen zorgt niet voor belemmeringen. De bestaande beschermingsregimes en belemmeringenstroken blijven gehandhaafd.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.
Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.7.2 Onderzoek

In het plangebied zijn diverse risicovolle inrichtingen, buisleidingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Ten opzichte van wat al toegestaan is op grond van de voor het plangebied vigerende bestemmingsplannen worden met dit bestemmingsplan echter geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegestaan. Aangezien dit plan niet voorziet in extra gebruiksmogelijkheden van woningen ten opzichte van wat het geval is onder het huidige planologische regime, hoeven in het kader van dit plan geen nieuwe afwegingen te worden gemaakt ten aanzien van externe veiligheid; aangenomen kan worden dat dergelijke afwegingen reeds in voldoende mate gemaakt zijn in het kader van de vigerende bestemmingsplannen. Bij concrete initiatieven is het mogelijk wel van belang om het aspect externe veiligheid opnieuw te beschouwen.

4.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid zorgt niet voor belemmeringen.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet

in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming
De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid
Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd ‘Natuurnetwerk Nederland’. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuur- en omgevingsvisies en provinciale verordeningen. Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming
De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn *(artikel 3.1)*;
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn *(artikel 3.5)*;
- andere soorten *(artikel 3.10)*.

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.8.2 Onderzoek

Ten opzichte van de bestaande mogelijkheden onder het huidige planologische regime worden er met dit plan geen (extra) ingrepen mogelijk gemaakt die tot negatieve effecten voor beschermde soorten kunnen leiden. Voorts is er geen sprake van toevoeging van nieuwe functies, anders dan reeds is toegestaan volgens de vigerende bestemmingsplannen. Juist wordt een aantal ongewenste directe planologische mogelijkheden nader ingekaderd. Negatieve effecten op beschermde natuurgebieden, waaronder een toename van stikstofdepositie, zijn daarom op voorhand uitgesloten. Daarnaast geldt dat bij toetsing van de omgevingsvergunningaanvragen aandacht dient te worden besteed aan het aspect stikstofdepositie. Datzelfde geldt voor partiële herzieningen van de voor het plangebied vigerende bestemmingsplannen.

4.8.3 Conclusie

Het aspect ecologie zorgt niet voor belemmeringen.

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

4.9.2 Onderzoek

Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie(s). Ook moet worden bepaald of nader onderzoek en eventuele saneringen noodzakelijk zijn.

Dit plan voorziet niet in planologische functiewijzigingen. Daarom is het uitvoeren van bodemonderzoek niet noodzakelijk. Bij concrete initiatieven is dit mogelijk wel het geval. Per specifiek initiatief dient beoordeeld te worden of bodemonderzoek al dan niet aan de orde is.

4.9.3 Conclusie

Het aspect bodem zorgt niet voor belemmeringen.

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

4.10.2 Onderzoek

Een watertoets is een verplicht onderdeel van elk ruimtelijk plan. In de watertoets wordt onder andere ingegaan op de manier hoe wordt omgegaan met afval-, hemel-, oppervlakte- en grondwater. Dit plan voorziet in vergelijking met het huidige planologische regime niet in meer bebouwingsmogelijkheden, het toevoegen van verharding anderszins of bodemingrepen die het infiltratievermogen van de bodem beïnvloeden. Daarom is verder onderzoek naar het aspect water niet noodzakelijk. Bij concrete initiatieven is het mogelijk wel van belang om een watertoets uit te voeren.

4.10.3 Conclusie

Het aspect water zorgt niet voor belemmeringen.

4.11 Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet een overgangsregeling opgenomen. De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

In principe geldt een vrijstellingsgrens van 100 m^2 voor archeologisch onderzoek, maar gemeenten kunnen hier indien hiervoor onderzoek is gepleegd van afwijken en een strengere of ruimere vrijstellingsgrens handhaven. Een uitzondering geldt hierbij voor door in de provinciale verordening aange-

wezen gebieden waar via instructieregels een maatvoering is opgelegd. Het laatste onderzoek hiervoor betreft het “RAAP-Rapport 2852” in samenspraak met “Graven in archieven. Een niet-gravend verstoringenonderzoek in de bollengemeenten Hillegom, Lisse, Noordwijk en Teylingen” en de bijbehorende Archeologische waarden- en verwachtingenkaart gemeente Noordwijk (2020).

4.11.2 Onderzoek

Met dit paraplubestemmingsplan worden ten opzichte van het huidige planologische regime geen aanvullende mogelijkheden geschapen voor het oprichten van woningen of andere hoofdfuncties. Bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen worden daarentegen nader ingekaderd. Er worden tevens geen nieuwe rechtstreekse gebruiksmogelijkheden geboden. Hiermee is voldoende aannemelijk gemaakt dat dit plan niet op directe wijze voorziet in ontwikkelingen die eventueel binnen het plangebied aanwezig archeologische waarden aantasten. Bij concrete initiatieven die (mede) zijn toegestaan op grond van dit plan dient mogelijkerwijs te worden getoetst of er een aantasting van eventueel aanwezige archeologische waarden zou kunnen optreden.

4.11.3 Conclusie

Het aspect archeologie zorgt niet voor belemmeringen.

4.12 Cultuurhistorie

4.12.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument “Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)”. In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In de CHS heeft de provincie in het “Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland” per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van het beleid.

4.12.2 Onderzoek

Met dit paraplubestemmingsplan worden ten opzichte van het huidige planologische regime geen aanvullende mogelijkheden geschapen voor het oprichten van woningen of andere hoofdfuncties. Bestaande mogelijkheden voor gebruik van woningen worden daarentegen nader ingekaderd. Er worden tevens geen nieuwe rechtstreekse gebruiksmogelijkheden geboden. Hiermee is voldoende aannemelijk gemaakt dat dit plan niet op directe wijze voorziet in ontwikkelingen die eventueel binnen het plan-

gebied aanwezig cultuurhistorische waarden aantasten. Bij concrete initiatieven die (mede) zijn toegestaan op grond van dit plan dient mogelijkerwijs te worden getoetst of er een aantasting van eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden zou kunnen optreden.

4.12.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie zorgt niet voor belemmeringen.

4.13 Toetsing Besluit m.e.r.

Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden, hetgeen inhoudt dat voor activiteiten beneden de grenswaarden (drempels) de vormvrije m.e.r.-beoordeling is vervangen door de m.e.r.-beoordelingsplicht, waarbij getoetst moet worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen. Het bevoegde gezag dient op basis van de hiertoe op te stellen m.e.r.-aanmeldingsnotitie een m.e.r.-besluit te nemen en hierin te besluiten of er wel of niet een m.e.r.-plicht is (opstellen van een MER).

Met dit bestemmingsplan worden geen m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten mogelijk gemaakt. Daarom is een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

De Wro en het Bro bepalen uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met regels en een toelichting daarop. De juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan zijn de verbeelding en de regels. Er is één landelijke voorziening waar alle ruimtelijke plannen voor iedereen volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Daarvoor moeten alle bestemmingsplannen voldoen aan landelijk vastgestelde standaarden. Dit is de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012)'.

Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting
Een planbeschrijving, beleidsverantwoording en een toets aan de relevante milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

De regels
Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan. Samen met de verbeelding vormen de regels het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De regels worden in paragraaf 5.3 nader beschreven.

De verbeelding
Op de verbeelding kunnen bestemmingen en aanduidingen worden weergegeven, die de werkingsgebieden van de regels bepalen. In paragraaf 5.2 wordt de opzet van de verbeelding nader beschreven.

5.2 Verbeelding

Het voorliggende ‘paraplubestemmingsplan’ is een overkoepelend bestemmingsplan, dat dient als aanvulling op en gedeeltelijke vervanging van de vigerende ruimtelijke plannen (zie nader paragraaf 5.3). Het plangebied van dit bestemmingsplan is gemeentedekkend: de regels gelden in principe voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Dit is aangegeven door middel van een gebiedsaanduiding: ‘overige zone – regels huisvesting’. Een dergelijke gebiedsaanduiding is bestemmingsoverschrijdend en kan daarom overkoepelend gelden.

Op de verbeelding zijn voorts nog twee andere gebiedsaanduidingen opgenomen: ‘overige zone – woonkern’ en ‘overige zone – recreatiewoning eigen gebruik’. Deze aanduidingen beslaan niet het gehele gemeentelijke grondgebied, maar een gedeelte daarvan. Binnen deze gebieden gelden andere c.q. aanvullende regels.

5.3 Regels

Dit paraplubestemmingsplan dient als aanvulling op en gedeeltelijke vervanging van de regels van de voor het plangebied vigerende bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen. Alle regels uit deze onderliggende plannen blijven dus voor het overige van kracht. Binnen het plangebied zijn nóg enkele paraplubestemmingsplannen van toepassing. In artikel 2.1 van de planregels is een bepaling opgenomen, die regels dat ook deze paraplubestemmingsplannen in principe van toepassing blijven, met uitzondering van enkele regels uit het 'Paraplu Bestemmingsplan Parkeren en Wonen'. In artikel 2.2 is geregeld dat de begrippen in het voorliggende paraplubestemmingsplan van toepassing worden verklaard op de onderliggende ruimtelijke plannen. Indien eenzelfde begrip in de reeds vigerende plannen voorkomt, wordt dit vervangen door het begrip in de paraplubestemmingsplan. Op deze wijze zijn onder meer de begrippen 'wonen', 'woning' en 'kamerverhuur' voor het gehele gemeentelijke grondgebied eenduidig bepaald.

De regels in het paraplubestemmingsplan zijn conform de SVBP2012 als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1: inleidende regels
Dit hoofdstuk omvat een aantal voor het plan van belang zijnde begripsbepalingen. Deze worden, zoals bovenstaand aangegeven, conform de schakelbepaling in artikel 2.2 van toepassing verklaard op alle onderliggende bestemmingsplannen en overige ruimtelijke plannen. Voor zover een bepaald begrip in een bestaand plan reeds voorkomt, wordt dit vervangen door de begripsbepaling in het paraplubestemmingsplan. Daarnaast bevat dit hoofdstuk een algemene van toepassing verklaring (artikel 2.1).

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels
In dit artikel is aangegeven welke regels van de onderliggende ruimtelijke plannen juridisch wijzigen, of welke bepalingen aan de betreffende plannen worden toegevoegd. Gelet op het feit dat dit plan ziet op het gebruik van woningen, zijn enkel rechtstreekse gebruiksregels opgenomen. Het betreft hier gebruiksregels ten aanzien van Bed & Breakfast, vakantieverhuur, kamerverhuur en het gebruiken van een recreatiewoning voor eigen gebruik. In enkele gevallen is hierbij een differentiatie naar gebied van toepassing.

Voor de inhoudelijke toelichting op deze regels wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze toelichting.

Hoofdstuk 3: algemene regels
In dit hoofdstuk is de voor ieder plan verplichte anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze is voor alle ruimtelijke plannen verplicht volgens de SVBP 2012.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels
Dit hoofdstuk bevat het voor alle bestemmingsplannen verplicht op te nemen overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik, alsmede de citeertitel van het plan. Tevens is in dit artikel de persoonsgebonden overgangsregeling voor het gebruik van woningen voor toeristische verhuur opgenomen (zie uitgebreid hierover par. 3.2 van deze toelichting).

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Met dit bestemmingsplan wordt geen nieuw bouwplan mogelijk gemaakt. Er worden geen nieuwe woningen toegestaan. Kostenverhaal is daarmee niet aan de orde. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat inwoners de mogelijkheid hebben om een visie omtrent het plan te kunnen geven.
Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat bij de voorbereiding van een plan overleg moet worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Gelet op de aard van het plan zijn er geen instanties waarvan de belangen in het geding komen met de vaststelling van dit bestemmingsplan en is er gekozen om geen vooroverleg te voeren.

6.2.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

In dit geval heeft gezien de aard van het plan geen inspraak plaatsgevonden. Daarnaast is in het traject van de totstandkoming van de beleidsnota ‘gebruik woningen’ op verschillende momenten gelegenheid geboden te reageren op de voorliggende beleidsvoorstellen. Dit paraplubestemmingsplan is de juridisch-planologische doorvertaling van deze beleidsnota.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure is het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Binnen deze periode kon eenieder een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen.

Na gewijzigde vaststelling wordt het bestemmingsplan wederom gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze periode onherroepelijk.

Parapluplan Gebruik Woningen

Inhoudsopgave

Regels 3

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 4

Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Van toepassing verklaring 7

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 8

Artikel 3 Huisvesting 8

Hoofdstuk 3 Algemene regels 10

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 10

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 11

Artikel 5 Overgangsrecht 11
Artikel 6 Slotregel 12

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Parapluplan Gebruik Woningen met identificatienummer NL.IMRO.0575.BPPLUGebruikwoning-ON02 van de gemeente Noordwijk.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 Aanduiding

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

1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Bebouwing

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

1.6 Bed & Breakfast

Een overnachtingsaccommodatie gericht op het tegen betaling bieden van de mogelijkheid tot een veelal kortdurend toeristisch verblijf met het serveren van een ontbijt.

1.7 Bedrijfsmatige kamerverhuur

De verhuur van onzelfstandige woonruimte van een woning, waarbij afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten die woonruimte, anders dan bedoeld in lid 1.15.

1.8 Bestaand

- met betrekking tot bebouwing: de bebouwing als legaal aanwezig ten tijde van inwerkingtreding van het plan danwel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip verleende omgevingsvergunning;
- met betrekking tot gebruik: het gebruik als legaal aanwezig ten tijde van inwerkingtreding van het plan.

1.9 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.10 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 Bijbehorend bouwwerk

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

1.12 Hoofdgebouw

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

1.13 Huishouden

Persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van een op duurzaamheid gerichte onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.14 Gebruiksoppervlak

De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen, een en ander berekend conform NEN 2580, dan wel een opvolgende c.q. vervangende richtlijn.

1.15 Kamerverhuur

De verhuur van onzelfstandige woonruimte door de hoofdgebruiker(s) van de woning, waarbij afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten die woonruimte.

1.16 Onzelfstandige woonruimte

Een woonruimte die geen eigen toegang heeft of die niet op zichzelf kan functioneren als een woning in die zin dat een of meerdere belangrijke voorzieningen ontbreken, zoals een keuken, badkamer en toilet.

1.17 Permanente bewoning

Duurzaam hoofdverblijf van één of meerdere personen in een woning.

1.18 Recreatief gebruik van een woning

Het recreatief gebruik van een woning, gericht op ontspanning of vrijetijdsbesteding door personen die elders hun hoofdverblijf hebben.

1.19 Shortstay

Het tijdelijk verblijven in een woning door maximaal één huishouden voor een aansluitende periode van minimaal zeven dagen en maximaal zes maanden, niet zijnde toeristische verhuur.

1.20 Toeristische verhuur

Verhuur van een woning aan derden, dan wel gebruik van een woning door derden, ten behoeve van toeristisch/recreatief gebruik, niet zijnde vakantieverhuur als bedoeld in lid 1.21 en 3.1.2.

1.21 Vakantieverhuur

Incidentele toeristische verhuur van een woning door de hoofdbewoner/eigenaar, voor zover wordt voldaan aan het bepaalde in lid 3.1.2.

1.22 Wonen

Permanente bewoning van een woning door maximaal één huishouden, al dan niet in combinatie met de volgende nevenfuncties:

a. bed & breakfast;
b. vakantieverhuur;
c. kamergewijze verhuur.

1.23 Woning

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor wonen.

Artikel 2 Van toepassing verklaring

2.1 Algemeen

a. Dit bestemmingsplan is van toepassing op de in Hoofdstuk 2 opgenomen onderliggende bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - regels huisvesting';
b. Naast het bepaalde in dit plan, blijven de volgende bestemmingsplannen van overeenkomstige toepassing:
    1. Paraplu Bestemmingsplan Grondwater met kenmerk NL.IMRO.0575.BPPLUgrondwater-VA01;
    2. Paraplu Bestemmingsplan Parkeren met kenmerk NL.IMRO.0575.BPPLUparkeren-VA01;
    3. Paraplu Bestemmingsplan Parkeren en Wonen met kenmerk NL.IMRO.0576BP201800049-0003, met uitzondering van de artikelen 1.3, 1.4 en 1.5.

2.2 Van toepassing verklaring begrippen

De in artikel 1.3 tot en met 1.23 opgenomen begrippen worden in alle onderliggende plannen als bedoeld in artikel 2.1 van toepassing verklaard. Voor zover een begrip reeds in een onderliggend plan voorkomt, wordt dit vervangen door de begripsbepaling in dit plan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Huisvesting

3.1 Specifieke gebruiksregels

Aan de regels van de plannen als bedoeld in artikel 2.1 worden, daar waar de bestemmingsomschrijving c.q. doeleindenomschrijving van een bestemming binnen de betreffende plannen de functie 'wonen' toelaat, de navolgende subleden toegevoegd:

3.1.1 Bed & breakfast

Het gebruik van een woning en/of de bijbehorende bouwwerken voor een bed & breakfast is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. verzorging van een bed & breakfast is toegestaan tot maximaal 4 personen, voor zover gelegen binnen de aanduiding 'overige zone - woonkern' en tot maximaal 8 personen met een maximum van 4 kamers, voor zover gelegen buiten de betreffende aanduiding;
b. er dient sprake te zijn van permanent hoofdverblijf van de hoofdgebruiker(s) in de betreffende woning;
c. de hoofdgebruiker(s) exploiteert/exploiteren de bed & breakfast en is/zijn aanwezig in de betreffende woning tijdens het verblijf van de gasten;
d. de bed & breakfast mag gevestigd zijn in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bij de woning, met dien verstande dat maximaal 1/3 van de totale oppervlakte van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m², mag worden gebruikt voor de bed & breakfast;
e. bed & breakfast is niet toegestaan in combinatie met kamergewijze verhuur, zoals bedoeld in artikel 1.15 en 3.1.3.

3.1.2 Vakantieverhuur

Het gebruik van een woning, met uitzondering van vrijstaande bijbehorende bouwwerken, voor vakantieverhuur is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. er dient sprake te zijn permanent hoofdverblijf van de hoofdgebruiker(s) in de betreffende woning;
b. vakantieverhuur is toegestaan voor maximaal 30 dagen per kalenderjaar;
c. de woning wordt per dag verhuurd aan maximaal één huishouden, dan wel maximaal 4 personen niet zijnde een huishouden.

3.1.3 Kamerverhuur

Het gebruik van een woning, met uitzondering van vrijstaande bijbehorende bouwwerken, voor kamergewijze verhuur is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. er dient sprake te zijn permanent hoofdverblijf van de hoofdgebruiker(s) in de betreffende woning;
b. kamerverhuur is toegestaan aan maximaal 2 personen in de betreffende woning;
c. kamerverhuur is toegestaan voor maximaal 50% van het gebruiksoppervlak van de betreffende woning;
d. kamergewijze verhuur is niet toegestaan in combinatie met bed & breakfast, zoals bedoeld in artikel 1.6 en 3.1.1.

3.1.4 Shortstay en bedrijfsmatige kamerverhuur

Tot een gebruik strijdig met artikel 1.22 en 1.23 wordt gerekend het gebruik van een woning voor:

a. shortstay;
b. bedrijfsmatige kamerverhuur.

3.1.5 Gebruiken van woning voor eigen gebruik

In afwijking van het bepaalde in artikel 1.22 en 1.23 is recreatief gebruik van een woning toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de woning is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - recreatiewoning eigen gebruik';
b. het betreffende gebruik vindt plaats door (het huishouden van) de eigenaar van de woning;
c. voor vakantieverhuur in combinatie met het in de aanhef bedoelde gebruik, is het bepaalde in lid 3.1.2 onverkort van toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

5.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

5.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag tijdelijk worden voortgezet middels de oergangsregeling;
b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid sub a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
d. dit lid sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

5.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

a. Op de in PM Bijlage 1 opgenomen adressen mag het gebruik van de betreffende woning voor toeristische verhuur worden voortgezet door de bestaande gebruiker(s) van de betreffende woning;
b. Zodra het gebruik als woning door de onder a. bedoelde bestaande gebruiker(s) wordt beëindigd, vervalt het recht op gebruik van de betreffende woning voor toeristische verhuur;
c. Als bestaande gebruiker(s), zoals bedoeld onder a. en b. wordt aangemerkt de persoon/personen die op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Noordwijk als hoofdbewoner en diens partner staan ingeschreven op het betreffende adres.

Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Parapluplan Gebruik Woningen.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Venlo
www.bro.nl